ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181513653**

თარიღი: **31.05.2018**

ადრესატი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ასლი
ანა აღლაძე
პირადი ნომერი: 01024074653
მისამართი: თბილისი ბუდაპეშტის ქ. N 23

სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 22 მარტის AR1587456 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ქ. თბილისში, დასახლება ორხევში, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ N 01.19.18.003.044) სამეურნეო საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას.

გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა განისაზღვრება ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში განაშენიანების ძირითადი დებულებები) 22-ე მუხლით და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) მე-8 მუხლის და მე-19 მუხლის თანახმად. აღნიშნულის შესაბამისად დაგიდგინდათ ხარვეზები, წარმოსადგენია შემდეგი დოკუმენტაცია:

1. წინასაპროექტო კვლევა - განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით

1.1 ფიზიკური გარემოს კვლევა - განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის „ა“ – „ზ“, „ნ“ ქვეპუნქტები:

- საპროექტო ტერიტორიის ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები (ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა);

- საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატური (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემები;

- საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები;

- საპროექტო ტერიტორიის არსებული ეკოლოგიური მონაცემები;

- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები;

- **საინჟინრო ინფრასტრუქტურა -** განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის „თ“ – „მ“ ქვეპუნქტები (იხ. დანართი საკვლევი არეალი)

  - საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;

  - საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;

  - საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;

  - საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;
  შენიშვნა: მონაცემები საინჟინრო ნაგებობების და კომუნალური ობიექტების შესახებ;
- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელი;

- **ქალაქთმშენებლობა -** განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მე-7 პუნქტი და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის 1^1 პუნქტი (იხ. დანართი საკვლევი არეალი)

  - საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების ფუნქციური დანიშნულების ანალიზი; შენობა-ნაგებობების და ღია სივრცეების ფუნქციური გამოყენებების იდენტიფიკაცია;

  საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობების სართულიანობისა და სიმაღლეების იდენტიფიკაცია;

  - საკვლევი ტერიტორიის ლანდშაფტური ღირებულების კვლევა - ბუნებრივი და ხელოვნური ლანდშაფტის ტიპების იდენტიფიკაცია;

  - მონაცემები საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული გამწვანებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების შესახებ;

  - მონაცემები საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებული გეგმარებითი შეზღუდვების შესახებ;

  - საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების საკუთრების ფორმების ანალიზი (მუნიციპალური, სახელმწიფო, კერძო და ა.შ);

1.2 დოკუმენტური კვლევა (განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის, მე-4 პუნქტი)

დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალები, მათ შორის:

- საკვლევი ტერიტორიის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება;

- საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური ზონირება (არსებული);

არსებობის შემთხვევაში:

- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ქალაქთმშენებლობითი პროექტ(ებ)ის ანალიზი;

- მონაცემები საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების რეგულირების ხაზების (წითელი ხაზები) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზების (ლურჯი ხაზები) შესახებ;

- გამოყენებული სტანდარტების და ლიტერატურის ჩამონათვალი;

1.3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება განაშენიანების ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, მათ შორის:

- **ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადება, განვითარების ხედვა, (მომზადდეს ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი კვლევის და მათი ანალიზის საფუძველზე):**

- საპროექტო წინადადების აღწერა/დასაბუთება(ტექსტური ნაწილი); **დეტალურად აღწერეთ საპროექტო ქარხნის სამუშაოები და გავლენა მიმდებარე ტერიტორიაზე.**

- გრგ–ს არეალის საზღვრების საპროექტო წინადადება;

- ტერიტორიის განვითარების კონცეფცია/ხედვა;

- ტერიტორიის საპროექტო შემოთავაზებული ფუნქციური ზონირების აღწერა და დასაბუთება;

- სივრცით - გეგმარებითი გადაწყვეტების აღწერა და დასაბუთება (შენობათა განთავსების სქემა, საჭიროების შემთხვევაში გამიჯვნის სქემა);

- სატრანსპორტო სქემა (იხ. ქვემოთ ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი);

გამწვანების სქემა (იხ. ქვემოთ გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი);

ვიზუალიზაცია (სამგანზომილებიანი (3D) მაკეტი საპროექტო მოცულობების

- **საპროექტო წინადადების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება, რომელიც განსაზღვრავს აღნიშნული ტერიტორიის შემოთავაზებული წინადადებით განვითარების მიზანშეწონილობას.**

2. წინასაპროექტო კვლევაში გასათვალისწინებელ გარემოსდაცვით და სატრანსპორტო კვლევებთან და ღონისძიებებთან დაკავშირებით, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მიხედვით, დამატებით იხილეთ შესაბამისი დანართები;

3. საინფორმაციო დაფა

- განაშენიანების ძირითადი დებულებების 24-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტში მოცემული ინფორმაციის გათვალისწინებით;

4. ტექნიკური ხარვეზები

- სარჩევი, სადაც მოცემულია ალბომის შინაარსი, გრგ ნაწილების და მათი გვერდებზე მდებარეობის მიხედვით;

- გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების დიაპაზონი შეადგენს 1:500-1:2000.

- წინასაპროექტო კვლევაში წარმოდგენილი ყველა თანდართული მასალა უნდა იყოს დამოწმებული შესაბამისი ექსპერტის მიერ და გააჩნდეს თარიღი და საჭიროების შემთხვევაში ბეჭედი;

- წარმოდგენილი იქნეს მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ, სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით (გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ, საპროექტო ტერიტორიისთვის, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან თანდართული ოფიციალური წერილით).

5. ზოგადი მითითებები:

- წინასაპროექტო კვლევის ტექსტური და გრაფიკული მასალა უნდა აისახოს წარმოსადგენ დოკუმენტში, სადაც თავმოყრილი იქნება ჩატარებული წინასაპროექტო კვლევის შედეგები (სასურველია მეთოდოლოგიის მითითებით), და ძირითადი აღმოჩენები წარმოადგენს საპროექტო წინადადების საფუძველს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისთვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. დოკუმენტაციის/ ინფორმაციის წარმოსადგენად თქვენ გეძლევათ გადაწყვეტილების ოფიციალური წესით გაცნობიდან 30 სამუშაო დღე. გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის გადაწყვეტილების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიპტეტის მერთან (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

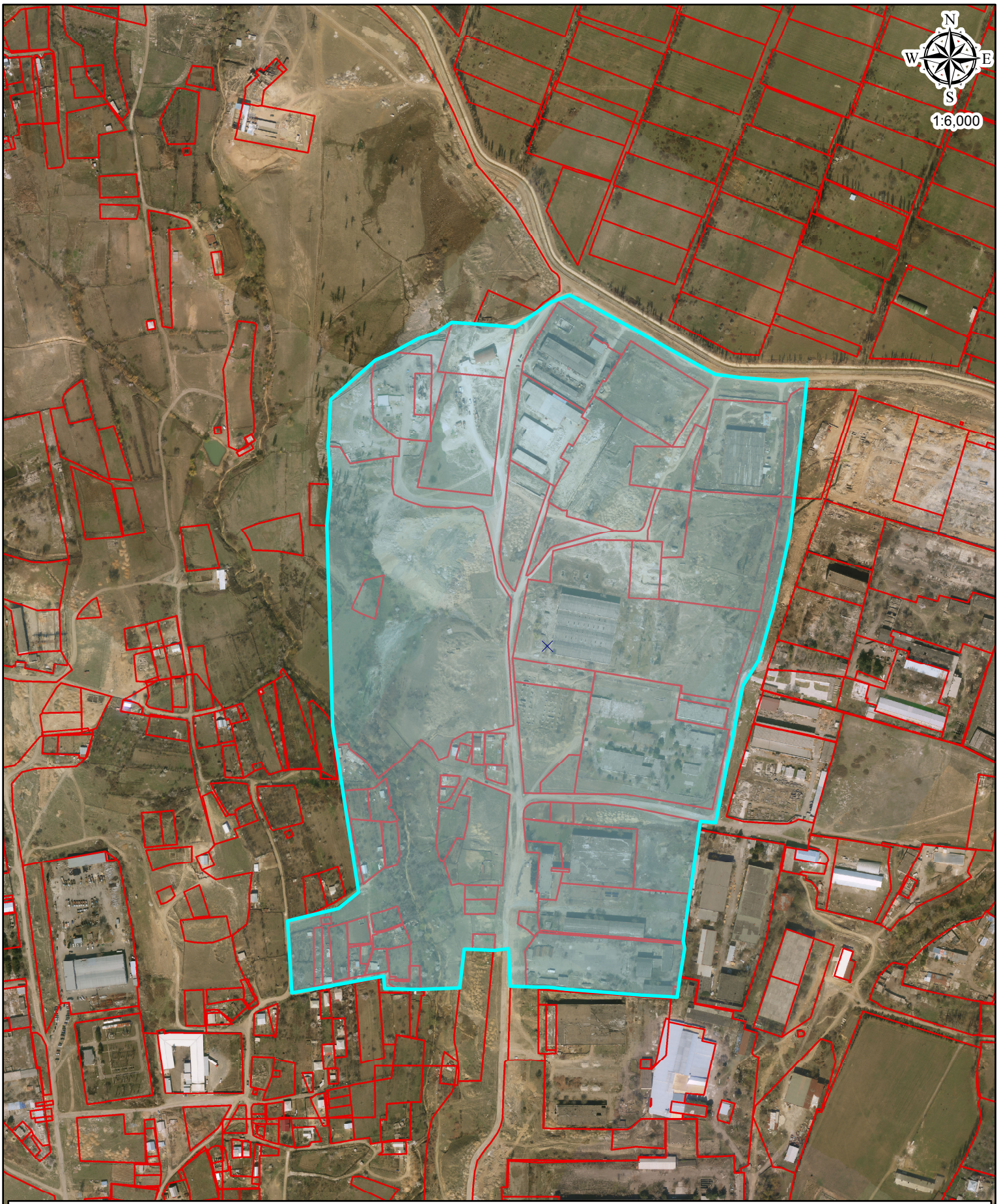
დანართები 3 ფურცელი:

- *ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების სამსახურის მიერ დადგენილი საკვლევი არეალი;*
- *ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი 18-01181503079 (30.05.2018);*
- *ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი 16-01181503031 (30.05.2018).*

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

რუსუდან მირზიკაშვილი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური



პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **18-01181503079**

თარიღი: **30.05.2018**

ადრესატი:
რუსუდან მირზიკაშვილი
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

ქალბატონო რუსუდან,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 8 მაისის N 67-01181283580 სამსახურებრივი ბარათი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, დასახლება ორხევში, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. N 01.19.18.003.044) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს და გაცნობებთ შემდეგს:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) მე-8 მუხლის 1^2 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად ინფორმაციას და ტერიტორიაზე არსებული ხე - მცენარეების ხარისხობრივ შეფასებას (ტაქსაცია), რომლის მიმართაც სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ სამსახური უპირატესობას ანიჭებს ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონთან მიმართებით. ამდენად, გასამწვანებელი მცენარეების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს: 1 ძირი-10-12 კვ. მეტრი კვიპაროსის სახეობისთვის, ხოლო 20-22 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანის და ასევე ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო, დასარგავი ხე-მცენარეების სახეობა უნდა აირჩეს, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის #05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან. გთხოვთ, აღნიშნული გაითვალისწინოთ დენდროლოგიური პროექტის დამუშავებისას.

პატივისცემით,

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური - სატყეო პოლიტიკის განყოფილება - მეორადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (განყოფილების უფროსი)

ნიკოლოზ ბურდული

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **16-01181503051**

თარიღი: **30.05.2018**

ადრესატი:
რუსუდან მირზიკაშვილი

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

ქალბატონო რუსუდან,

თქვენი 2018 წლის 8 მაისის წერილის (№67-01181283577) პასუხად, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, დასახლება ორხევი, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.18.003.044) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 მუხლის 1^2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა უნდა მოიცავდეს „...საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საკვლევი (საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო ტერიტორიაზე) ტერიტორიის სატრანსპორტო/ საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით (მათ შორის ნაკადების რაოდენობის მიმართულებების მითითებით) და საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასებას არსებულ საკვლევ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.“ გარდა ამისა, ამავე მუხლის 1^1 პუნქტის მიხედვით „დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი მონაცემები წინასაპროექტო კვლევისადმი და ყველა ცალკეულ შემთხვევაში კვლევის არეალი, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს საპროექტო არეალს.“.

დაგეგმილი პროექტის ფუნქციიდან (საწარმოო/სასაწყობე) და მოცულობიდან გამომდინარე, არ არის მოსალოდნელი პიკის საათში სატრანსპორტო ნაკადების ზრდა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოსადგენია მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა (გ. ამილახვარის ქუჩასთან კავშირის ჩვენებით), მოქმედი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

მამუკა მუმლაძე