ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01182121360**
თარიღი: **31/07/2018**
პინი: **1902**

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

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ასლი:

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

თქვენი 2018 წლის 22 მარტის AR1587456 განცხადების პასუხად **ქ. თბილისში, დასახლება ორხევში, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ N 01.19.18.003.044), განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებასთან დაკავშირებით** განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის 2018 წლის 27 ივლისის N213 განკარგულებით მიღებული იქნა დადებითი გადაწყვეტილება **ქ. თბილისში, დასახლება ორხევში, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ N 01.19.18.003.044) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების** თაობაზე. დანართის სახით გიგზავნით ზემოთ აღნიშნულ N213 (27.07.2018წ.) განკარგულებას.

ამასთან, გაცნობებთ, განცხადება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით, 2018 წლის 1 აპრილიდან, საჭიროა აიტვირთოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ პორტალზე Urban.tbilisi.gov.ge.

დანართი: განკარგულება N213 (27.07.2018წ.)

რუსუდან მირზიკაშვილი

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 213

27 ივლისი
"---" ---------- 2018 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დასახლება ორხევი, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.18.003.044) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 17 ივლისის №18.558.856 განკარგულების და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 ივლისის №12-03182002-03 წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქალაქ თბილისში, დასახლება ორხევი, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.18.003.044) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1566069 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**

I. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

განცხადება: **AR1587456 (22.03.2017);**

განმცხადებელი: ანა აღლაძე;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, დასახლება ორხევი, მექანიკური ქარხნის მიმდებარედ;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები: NN 01.19.18.003.044;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულების თანახმად: 10 000 კვ.მ;

ფუნქციური დანიშნულება: სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები;

ფუნქციური გამოყენება: ქარხანა - სამედიცინო ქირურგიული ძაფების წარმოება; დამხმარე ობიექტები;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: **პერიფერიული ზონა (პზ)** – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა:

განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა:————————

გარემოს დაცვის ზონა:————————

ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 120 - სამგორი

ორხევის ინდუსტრიული უბანი (ფასი 13 ლარი);

შეზღუდვები: „თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონი“

სპეციალური რეჟიმები: ————————

შენიშვნა: იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტი თავისი მახასიათებლებით მიეკუთვნება V კლასს დაქვემდებარებულ ნაგებობას მშენებლობის ნებართვის სამივე სტრადიას გასცემს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.

გაფრთხილება: საჭიროების შემთხვევაში, შემუშავებულ იქნეს საპროექტო ობიექტიდან მავნე ნივთიერებათა გამოყოფის ინვენტარიზაციის ტექნიკური ანგარიში.

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:————————

მთავრობის განკარგულება: N18.558.856, 17.07.2018 (იხ. დანართი);

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი: N18-01181503079, 30.05.2018 (იხ. დანართი);

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი: N16-

01181503051, 30.05.2018 (იხ. დანართი);

II. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

1. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

1. დაცულ იქნეს „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები;

2. შენობის საინჟინრო სისტემებით (კონდიცირება, გათბობა-ვენტილაცია და სხვა) უზრუნველყოფა: პრიორიტეტულად მიჩნეულია ცენტრალური სისტემების მოწყობა. სხვა შემთხვევებისთვის იხილეთ ზოგადი (სარეკომენდაციო) მითითებები;

3. 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“–ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

2. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები

2.1 „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20–105 დადგენილების მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დადგენილი ფუნქციური ზონაა **სამრეწველო ზონა 2 (ს-2).**

ტერიტორიაზე მოხვედრა შესაძლებელია კახეთის გზატკეცილის გავლით გ. ამილახვარის ქუჩიდან რომელიც ტერიტორიას უშუალოდ დასავლეთით ესაზღვრება.

ტერიტორია ხვდება „თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული არეოდრომის რაიონში“ (აფრენისას სიმაღლის აღების და დაფრენაზე შესვლის ზედაპირების ნაწილი) შენობა-ნაგებობის დასაშვები ზღვრული **აბსოლიტური სიმაღლე ზღვის დონიდან უმეტეს ნაწილზე 515 მ, ხოლო მცირე ნაწილზე 513 მ**.

არსებული კვარტალი ჩამოყალიბებულია მოქმედი ფუნქციური ზონის შესაბამისად, ხოლო ტერიტორიის დასავლეთით არსებული გზის გადაღმა ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 სადაც აღინიშნება არასისტემური ინდივიდუალური განაშენიანება და მდინარე ფორაქანთხევი.

საპროექტო წინადადებით არ ხდება ფუნქციური ზონის ცვლილება, იგეგმება სამედიცინო ქირურგიული ძფების საწარმოო ობიექტის და 3 დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსდება. პროექტით გათვალისწინებულია ტერიტორიის უმეტესი ნაწილის გამწვანება და სარეკრეაციო-დასასვენებელი სივრცის მოწყობა.

<u>2.2. საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები</u>

გრგ საპროექტო ტერიტორია შესაძლებელია განვითარდეს:

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20–105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით, დადგენილი ფუნქციური ზონით - **სამრეწველო ზონა 2-ით.**

- საჭიროების შემთხვევაში, ქუჩათა ქსელისთვის დადგინდეს სატრანსპორტო ზონა 1;

- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ (შემდგომში **N14-39 „წესები“**) შესაბამისად.

<u>3. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან განხორციელდეს</u>:

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში **(მათი არსებობის შემთხვევაში)** იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;

- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის **მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა** N14-39 „წესების“ **მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა)** თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტების შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის;

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა კომპლექსის შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

<u>4.მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა–ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით–გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა; სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა;</u>

- საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა;

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

5. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად

საზოგადოებრივი საზღვარი: დადგინდეს საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით გ. ამილახვრის ქუჩიდან და აღმოსავლეთით გ. ამილახვრის I ჩიხიდან;

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: გათვალისწინებულ იქნეს შეზღუდვა: „თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონი“, ან წარმოდგენილ იქნეს შპს „ტავ ურბან საქართველოს“ შესაბამისი სახით დამოწმებული წერილი;

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვრება ფორმულით H=L/Y, სადაც;*

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

<u>6. მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა) განისაზღვროს</u>:

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად.

– გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ეებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

– განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

- წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

- გათვალისწინებული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული ვალდებულება (თუ ეს ეხება მშენებლობას);

- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, შემდგომ სტადიაზე წარმოადგინილი უნდა იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- <u>გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:</u>

- გრგ–ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის შემთხვევაში მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს, ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტი თანახმად, დამრღვევის მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი ან თუ აღნიშნული შენობა კანონიერია, წარმოდგენილი იქნეს მშენებლობის დამადასტურებელი საბუთი და განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა;

<u>7. ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგ ნაირად:</u>

- **წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;**

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად;

8. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა:

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია **A2 ზომის ფორმატი.** საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის

მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, **მუხლი 6**; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ **მუხლი 24.**)

<u>9. ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა</u>

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით:

- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;

- კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);

- გრგ პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები (შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;

- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებული ქუჩათა ქსელისა და სატრანსპორტო კვანძების და დაგეგმილი ფუნქციური ზონირების კონტექსტში, შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშით, სავალი ნაწილების დასაშვები გამტარიანობის ინდიკატორის (ერთეული საათში) მითითებით;

- წარმოსადგენილ იქნეს, საპროექტო ტერიტორიის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა (გ. ამილახვარის ქუჩასთან კავშირის ჩვენებით), მოქმედი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად (იხ. დანართი);

- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად (ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ–ს პროექტით, საპროექტო ობიექტ(ებ)ის დანიშნულებიდან და ფუნქციებიდან გამომდინარე);

III. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

1. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულის თანახმად: 10 000 კვ.მ;

2. გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობა:

სამრეწველო ზონა - 2 (ს-2);

3. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

ს-2 — განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე — ნაგავსაყრელის ტერიტორიები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		–	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

4. განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს.

IV. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. *ალბომის სატიტულო მოთხოვნები : (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი)*
2. *სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების გრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება)*
3. *გეგმარებითი დავალება*

4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება *(არსებობის შემთხვევაში)*
5. გამოყენებული შემოკლებები *(გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა).*
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები *(რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები.)*
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა *(ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით.)*
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები *(რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ)*
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები *(ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი)*
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი *(დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში).*
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები)
13. სიტუაციური გეგმა
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე)
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით)
17. ფოტოფიქსაციის სქემა
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება
23. ფუნქციური ზონირება
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა
28. მიწის ნაკვეთის კ–1, კ–2 ,კ–3 დადგენის გეგმა
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი
34. ძირითადი და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა
35. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
36. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა

37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
38. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
39. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
40. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა

41. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა
42. ვერტიკალური გეგმარება
43. ვიზუალიზაცია
44. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
45. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
46. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
47. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

V. შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე–2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე https://urban.tbilisi.gov.ge განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

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