ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 158

10 ივლისი

"---" ------- 2018 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის №90 განკარგულებით დამტკიცებულ ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 28 ივნისის №18.459.760 განკარგულების და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 2 ივლისის №12-031818314-03 წერილის (01181049-67) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული 01181049-67 განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).
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**

განკარგულება - N 18.459.760
28 / ივნისი / 2018 წ.

„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N90 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 28 მაისს N01181049-67 განცხადებით მიმართეს ზურაბ ნატროშვილმა (პ.ნ 01003009159), პაატა ნუცუბიძემ (პ/ნ 01005013245), ქ. თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელი მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები:N 01.72.14.014.836, N01.72.14.014.855, ფართობი 6 200 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა, რომ მიმდებარე ტერიტორია განაშენიანებულია როგორც მრავალბინიანი, ასევე, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, თუმცა, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, უმეტესწილად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები გვხვდება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს" ქვეპუნქტის შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს" ქვეპუნქტის მიხედვით: განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის; ამასთან დადგენილია მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები უნდა შეესაბამებოდეს შემდეგ პარამეტრებს: მინიმალური ფართობი- 700 კვ.მ, მინიმალური სიგანე - 20 მეტრი მინიმალური სიღრმე - 30 მეტრი.

ინტერაქტიული რუკის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ), ხოლო ნაწილზე გეგმარებითი კარკასი (გკ). განაშენიანების რეგულირების წესების მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, პერიფერიული ზონაც დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; ხოლო, „დ" ამავე პუნქტის ქვეპუნქტის შესაბამისად, გეგმარებითი კარკასი არის დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქისმატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ „ქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე და მიმდებარედ, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ"

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 სექტემბრის N278 განკარგულებით, ქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე და მიმდებარედ, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, AR1422338 განაცხადისა და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

ხოლო, „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N90 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა AR1465611 განაცხადის შესაბამისად, რის მიხედვითაც ტერიტორია გამიჯნულია 2 მიწის ნაკვეთად.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის თანახმად:

ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.

ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო, და სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურით.

განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.

წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიას მისასვლელი აქვს ფარნავაზ მეფის გამზირიდან და კათალიკოს აბრამ I-ის ქუჩის მხრიდან. განაცხადზე წარმოდგენილია სატრანსპორტო სქემა, შეთანხმებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან, ასევე, ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციასთან.

აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სს „თელასის" კუთვნილი 110 კვ-ის ორჯაჭვიანი საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „დიღომი 102-103". განაცხადზე წარმოდგენილია სს „თელასის" 2017 წლის 12 ივლისის #0612/237 წერილი, რომლის მიხედვითაც, დაცულია ელექტროგადამცემ ხაზთან მიმართებაში დადგენილი პირობები.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით არ იცვლება საპროექტო ზონირება. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, შემდეგია, თავდაპირველი გრგ შეთანხმების შედეგად ცალკეული სექტორებისთვის განისაზღვრა შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

I სექტორი სსზ-2: კ-1= 0,4 კ-2= 4,0 კ-3= 0,3

II სექტორი სსზ-2: კ-1= 0,3 კ-2= 4,0 კ-3= 0,4

სართულიანობა:

I სექტორი სზ-6 - 15 სართ.

II სექტორი სზ-6 – 13;16 სართ.

საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებულია შემდეგი სახის კორექტირება,

სექტორი N1 კ-2=4,0-ის ნაცვლად კ-2=4,4;

სექტორი N2 კ-2=4,0-ის ნაცვლად კ-2=4,6;

ამასთან, I სექტორში - საპროექტო შენობა-ნაგებობის სართულიანობა რჩება უცვლელი, ხოლო მაქსიმალური სიმაღლე იცვლება 48,75 მეტრის ნაცვლად 50,20მ.+2.80 მეტრი, რადგან ავტოსადგომის სართულის სიმაღლე გაიზარდა 4 მეტრამდე. II სექტორში - „ბ“ ბლოკი ნაცვლად 16 სართულისა, ხდება 18 სართულიანი, ხოლო მაქსიმალური სიმაღლე იცვლება 49,36 მეტრის ნაცვლად 56,76 მეტრი. „გ“ ბლოკში ცვლილებების განხორციელება არ იგეგმება.

განმცხადებლის განმარტებით, აღნიშნული ცვლილებები გამოწვეულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების შესაბამისად საპროექტო შენობების უსაფთხოების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. საპროექტო ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდით არ ხდება ფუნქციური ზონით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „კ“, „ლ“, ქვეპუნქტების შესაბამისად, ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით:

უზრუნველყოფილ იქნეს ინფრასტრუქტურის შესაბამისობა დასახლებათა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სტრუქტურასთან; ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე დაცულ იქნეს პარიტეტულობა კომუნიკაციების ხელმისაწვდომობისა და ინფორმაციის მიღების თვალსაზრისით;

შენარჩუნდეს და განვითარდეს დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემა; უზრუნველყოფილ იქნეს ნიადაგის, წყლის, ფლორის, ფაუნისა და კლიმატის შენარჩუნება და დაცვა;

მაქსიმალურად შემსუბუქდეს ინფრასტრუქტურის გავლენა გარემოზე; ინფრასტრუქტურას ჰქონდეს პოზიტიური ეფექტი იმ ტერიტორიებისათვის, სადაც განთავსებულია;

განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 20%-ის მწვანე ნარგავების გასაშენებელ სივრცედ გამოყენება, ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით, ამავე წესების მე-9 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული ვალდებულია ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართოს თბილისის მერიის სატრანსპორტო და გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულები, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, თბილისის მერიის სხვა სტრუქტურული ერთეულები ან/და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები.

დადგენილია, რომ აღნიშნული კორექტირებით არ იცვლება გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი. აგრეთვე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის წარმოდგენილი პროექტის თემატური ნაწილი მოიცავს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტით განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემას (გამწვანების პროექტის ჩათვლით).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან, საკმარისი რესურსის მქონე სატრანსპორტო კავშირებიდან და ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურის არსებობიდან გამომდინარე, შესაძლებელია „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N90 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016

წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების სქალაქო სამსხურის მიერ 2018 წლის 28 მაისის N01181049-67 განცხადებაზე მომზადებული საინფორმაციო ბარათის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე, დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 24 მარტის N90 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი.
2. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალიწინებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დასამტკიცებლად, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე