



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 276

9 ივნისი
“ --- ” ----- 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.008.244; №01.72.14.008.245; №01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის №143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, 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 2023 წლის 7 ივნისის №23.817.901 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.008.244; №01.72.14.008.245; №01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის №143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01231221866-67 (№01231303109-67; №01231363734-67; №012313811-67; №01231493966-67; №012315613-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.817.901
7 / ივნისი / 2023 წ.

„ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 2 მაისს N01231221866-67 (N01231303109-67; N01231363734-67; N012313811-67; N01231493966-67; N012315613-67) განცხადებით მიმართა პაატა ჩხეიძემ (პ/ნ 01024018360) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N; 01.72.14.008.244; 01.72.14.008.245; 01.72.14.008.295) და მიმდებარე დაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე. ტერიტორიის ფართობი: 83 827.0 კვ.მ. აქედან, რეგისტრირებული არეალის ფართობია 77 000 კვ.მ და დაურევისტრირებული ტერიტორიის - 6827.0 კვ.მ (აღნიშნულის ნაწილი დაკავებული აქვს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას და სარეკრეაციო სივრცეს). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი, რომელზეც დაგეგმილია საპროექტო განვითარება: 77 000 კვ.მ.

საპროექტო არეალი გაუნაშენიანებელი ტერიტორიაა, რომელიც მოქცეულია ლ. ლაშხიას ქუჩასა და მდ. მტკვრის სანაპიროს შორის. საპროექტო ტერიტორიას ერთი მხრიდან ესაზღვრება საცხოვრებელი გზა. აღნიშნული გზის მეორე მხარეს, დასავლეთით მდებარეობს ინდივიდუალური საცხოვრებლების დასახლება და ასევე, საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილს ესაზღვრება საცხოვრებელი კომპლექსი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში). საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხდება მხოლოდ ლ. ლაშხიას ქუჩით. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი მდებარეობს მდინარე მტკვრის შეტბორვის არეალში, სადაც არ ხდება საპროექტო წინადადებით სამშენებლო განვითარება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირებით ტერიტორია მდებარეობს გეგმარებით კარკასში (გკ) და



პერიფერიულ ზონაში (პზ).

საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების შესაბამისად:

საპროექტო კერძო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის საერთო ფართობი: 77 000 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის-6827.0 კვ.მ

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2); საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სართულიანობა : 4 სართული +1 ტექნიკური სართული (არაუმეტეს 15მ)

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები და პარამეტრები:

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ფართობი: 30 000 კვ.მ)

კ1- 0.3

კ2 - 1,5 (45 000 კვ.მ)

კ3 - 0.3

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობი: 44 010,0 კვ.მ)

კ1- 0.2

კ2 - 0

კ3 - 0.8

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი: 2990,0 კვ.მ)

ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა - 300 ავტომობილი.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირების საპროექტო წინადადების მიხედვით არ ხდება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებისა და ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტის ცვლილება, იგეგმება მხოლოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთის, კერძოდ, სექტორი N1-ის (30 000 კვ.მ) 3 გეგმარებით ერთეულად გამოჯვნა; ასევე, ხდება ტექნიკური ხარვეზის გასწორება და სექტორი N2 ის ფართობი განისაზღვრება 47 000.0 კვ.მ-ით, ნაცვლად 47638,0 კვ.მ-სა.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

სექტორი N1 9645.6 კვ.მ (სზ-3)

$$კ-1=0.5$$

$$კ-2=1.5 \text{ (14 468.4 კგ.მ)}$$

$$კ-3=0.3$$

სექტორი N2 (ნარჩუნდება) (რზ-2) (ტზ-1)

რზ-2

$$კ-1=0,2$$

$$კ-2=$$

$$კ-3=0,8$$

ტზ-1

$$კ-1=0,0$$

$$კ-2=0,0$$

$$კ-3=0,1$$

სექტორი N3 11 709 კგ.მ (სზ-3)

$$კ-1=0.5$$

$$კ-2=1.5 \text{ (17 563.5)}$$

$$კ-3=0.3$$

სექტორი N4 8645.4 კგ.მ (სზ-3)

$$კ-1=0.5$$

$$კ-2=1.5 \text{ (12 968.1)}$$

$$კ-3=0.3$$

ჯამური ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) (ფართობი: 30 000 კგ.მ)

$$კ-1= 0.3$$

$$კ-2=1,5 \text{ (45 000 კგ.მ)}$$

$$კ-3 = 0.3$$

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 51 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული

ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა დამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფნო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

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-6 პუნქტის, ასევე, N01231221866-67 (N01231303109-67; N01231363734-67; N012313811-67; N01231493966-67; N012315613-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.
2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.
4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

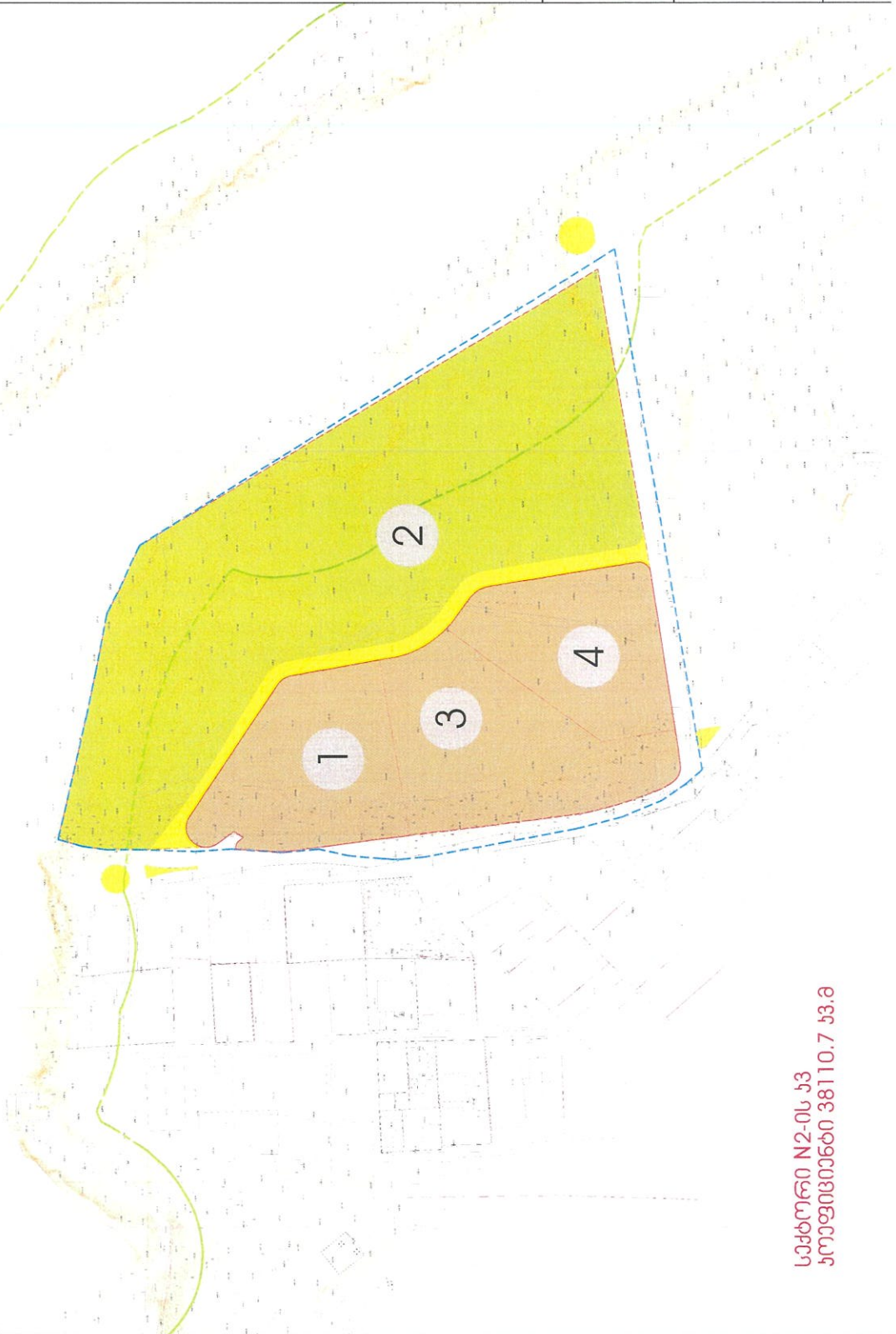
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



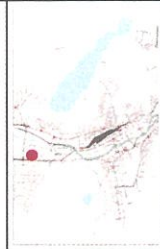
კახა კალაძე

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დაგეგმვა №14-39 24.05.2016

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონის სახეობა	ქ-1	ქ-2	ქ-3	დასაშვადი სპეციალური
1	9645.6 მ²	სტ-3	0.5	1.5	0.3	მრავალფუნქციური სამრეწველო, სოფლის მეურნეობის, საცხოვრებელი
2	47000 მ²	სტ-2 (4401033.8); სტ-1 (2990 33.8)	0.20.0	0.010.0	0.8.0.1 (38110.7 მ².მ)	პარკი, საფარი
3	11709 მ²	სტ-3	0.5	1.5	0.3	მრავალფუნქციური სამრეწველო, სოფლის მეურნეობის, საცხოვრებელი
4	8645.4 მ²	სტ-3	0.5	1.5	0.3	მრავალფუნქციური სამრეწველო, სოფლის მეურნეობის, საცხოვრებელი



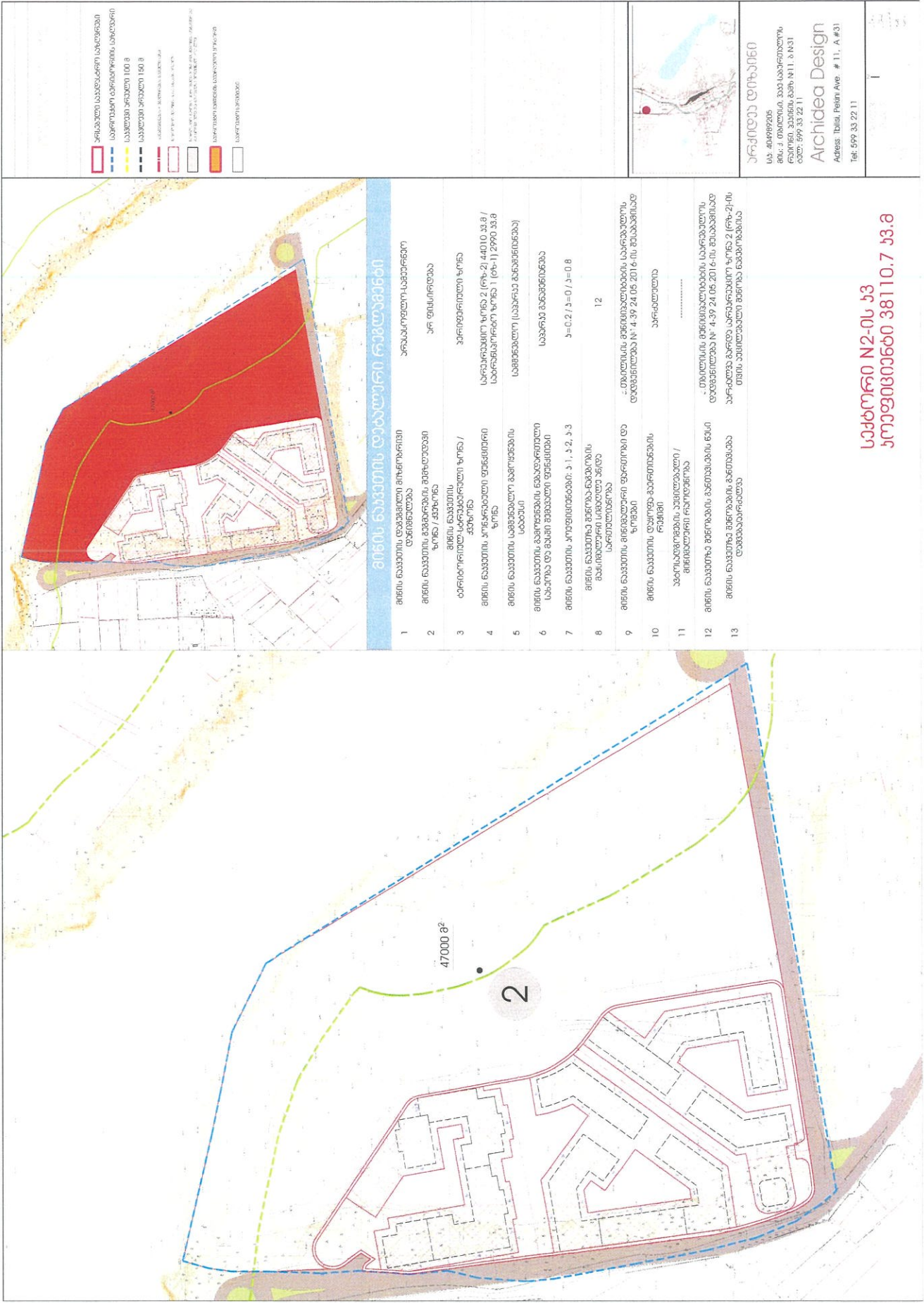
- ქრისტეშვილი საკრებულოს
- საკრებულოს ტერიტორიის საზღვარი
- საკრებულოს საზღვარი 100 მ
- საკრებულოს საზღვარი 150 მ



საქ. 404989205
 შპს „ქ. თბილისი“ შპს-ს საკრებულოს
 რეგისტრირებული
 ადრესი: 599 33 22 11
 ტელ: 599 33 22 11

Archidea Design
 Address: Tbilisi, Pchela Ave. # 11, A 431
 Tel: 599 33 22 11

საქმის N2-ის ქ
 კოორდინატი 38110.7 მ.მ



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგულაცია

1	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგულაცია	არასტრუქტურული საგნების
2	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება	არ არსებობს
3	ბინის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება	პარკინგის მოედანი
4	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული განლაგება	სარეზერვუარი ზონა 2 (რე-2) 44010 33.8 / სარეზერვუარი ზონა 1 (რე-1) 2990 33.8
5	მიწის ნაკვეთის საგნობრივი განლაგება	საგნობრივი (საგნობრივი განლაგება)
6	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება	საგნობრივი განლაგება
7	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული განლაგება	$y=0.2 / x=0 / z=0.8$
8	მიწის ნაკვეთის საგნობრივი განლაგება	12
9	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება, საგნობრივი განლაგება № 4.39 24.05.2016 წ. შედგენილი
10	მიწის ნაკვეთის საგნობრივი განლაგება	არსებული
11	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული განლაგება	არსებული
12	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება	მიწის ნაკვეთის გეგმობრივი განლაგება, საგნობრივი განლაგება № 4.39 24.05.2016 წ. შედგენილი
13	მიწის ნაკვეთის საგნობრივი განლაგება	არსებული

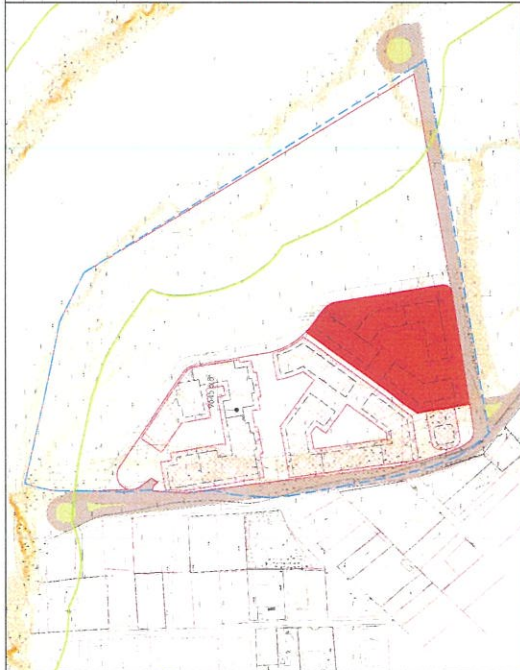
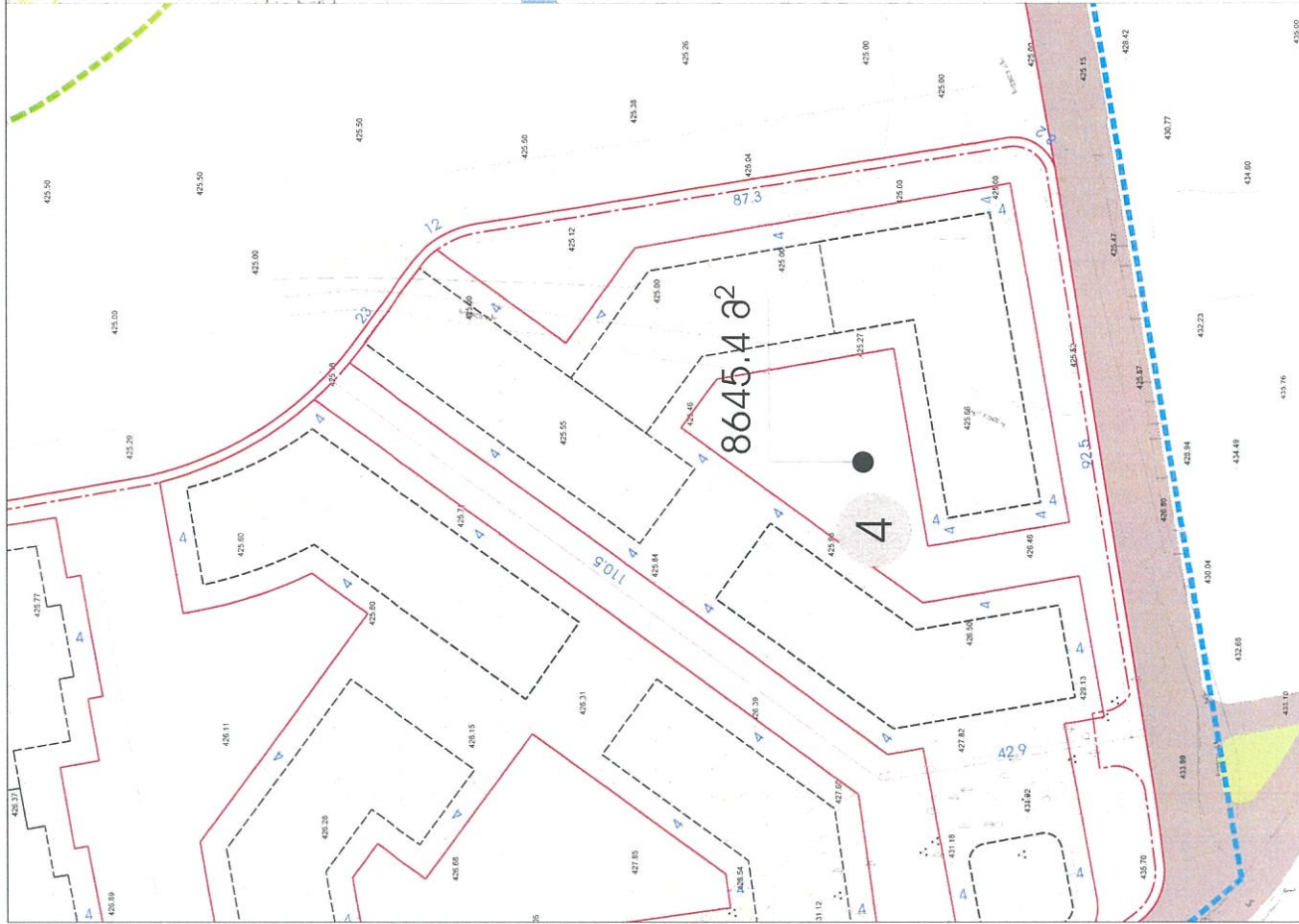
საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული დაგეგმვის სამსახური

საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიული დაგეგმვის სამსახური

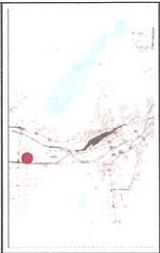
Archidea Design

Address: Tbilisi, Pchela Ave. # 11, A. # 31
Tel: 599 33 22 11

საქართველო N2-ის 33
კოორდინატები 38110.7 53.8



მედიკალური დეპარტამენტი

[illegible]

უნიკალური დიზაინი
 ტელ: 404989205
 მის: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, გ. გაბაშვილის ქ. 32/35
 0100060, 3216504, 3296 N11, 8 N31
 ცხელ: 599 33 22 11

Archidea Design
 Address: Tbilisi, Pokrim Ave # 11, A #31
 Tel: 599 33 22 11