ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 310

„30" ივნისი 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა №4-ში, №6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.19.005.005; №01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, 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 27 ივნისის №23.937.1052 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა №4-ში, №6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.19.005.005; №01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01230934697-67 (№01231583841-67; №012317616-67) 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 23.937.1052
27 / ივნისი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა N4-ში, N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.005; N01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 3 აპრილს N01230934697-67 (N01231583841-67; N012317616-67) განცხადებით მიმართა სიმონ კემულაშვილმა (პ/ნ 36001002745) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა N4-ში, N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.005; N01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა N4-ში, N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.005; N01.19.19.005.079). საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 8852 კვ.მ. ტერიტორია თბილისის ცენტრიდან დაშორებულია 15 კმ-ით. ფაქტობრივი მდგომარეობით, ტერიტორიაზე განთავსებულია რამდენიმე მცირე ზომის შენობა-ნაგებობა, რომელთა ფუნქციასაც წარმოადგენს ავტომობილების მომსახურება და მათი სერვისი, სათადარიგო ნაწილებისა და სხვადასხვა სპეც. ტექნიკის მაღაზიები. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება შერეული ტიპის საცხოვრებელი უბნები (როგორც მაღალსართულიანი ისე ინდივიდუალური სახლები), დასავლეთიდან - სამხედრო მოსამსახურეებისათვის განკუთვნილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი უბანი, სამხრეთიდან - კახეთის გზატკეცილი, ხოლო, აღმოსავლეთიდან - ინდივიდუალური განაშენიანება და სავაჭრო სივრცე "ისთ ფოინთი". საპროექტო ტერიტორიაზე მისასვლელები მოწყობილია აღმოსავლეთით არსებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) და ჩრდილოეთით არსებული საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ფიქსირდება ელ. მომარაგების ქსელი, რომელზეც დგას 6-10კვ საყრდენი ბოძი, ასევე, ტერიტორიაზე ფიქსირდება წყალმომარაგების ძირითადი ქსელი, რასთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შესაბამისი სამსახურების პოზიციები და შეზღუდვის არეალები.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18

საქართველო, თბილისი, 0160, ქ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-2), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით მცირედ ნაწილზე შემოთავაზებული ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 იანვრის N28 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე იგეგმება მრავალფუქნციური კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც შედგება როგორც საცხოვრებელი, ისე საზოგადოებრივი ფუნქციისგან. საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და ურბანული გამწვანებით (შიდა კვარტალური).

მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 8852 კვ.მ;

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 1;

შენობების რაოდენობა - 2;

მაქსიმალური სართულიანობა - 17 სართული.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6 - 2 515 კვ.მ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2 - 6329.5 კვ.მ), მცირედ ნაწილზე- ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური) (7.5 კვ.მ);

კ-1 – 0.5

სზ-6: კ-2 - 2.5 ; სსზ-2: კ-2 - 4,6

ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობი - 35 500 კვ.მ.

კ-3 – 0.3

ფუნქციური დანიშნულება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი - 57,4 %;

სასტუმრო - 30.6 %;

კომერციული - 6,9%;

საოფისე - 5,1 %.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-2), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-2), ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

ავტოსადგომების რაოდენობის დათვლა უნდა განხორციელდეს ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ " ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად.

,,ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ " ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16^1 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდით, გადასაცემი ფართობის ოდენობა შეადგენს 278 კვ.მ.-ს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით

საქართველო, თბილისი, 0160, შ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 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 ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 13 ივნისის N01231641409 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2023 წლის 26 ივნისის N01231771996 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩა N4-ში, N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.005; N01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01230934697-67 (N01231583841-67; N012317616-67) 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, გახოკიძის ქუჩა N4-ში, N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.005; N01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 278 კვ.მ-ს.

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება, მისი შემცირების მიზნით, დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა- ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

6.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის

საქართველო, თბილისი, 0160, ქ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

7.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

8.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01231641409**
თარიღი: **13/06/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 8 ივნისის №01231583841-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩის №6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.19.005.005 და 01.19.19.005.079; არსებული ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სპეციალური ზონა 1; გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სსზ-2 და შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **ერთი ძირი** (ს/კ: 01.19.19.005.079 - №11) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა ნაკლებია 15-ზე, მისი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული **(არსებული:** 10 ძირი თუთა და ერთი ძირი სოფორა; **საპროექტოდ დასარგავი:** 10 ძირი კორპის მუხა, 10 ძირი მსხვილფოთოლა ნეკერჩხალი, 10 ძირი ამბრის ხე, 15 ძირი იტალიური ფიჭვი, 10 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი, 12 ძირი ხე ტიტა, 15 ძირი ნორმანდიული სოჭი, 10 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 10 ძირი ორნაკვთიანი გინკგო, 10 ძირი ცრუ აკაცია, 10 ძირი გრძელფოთოლა იფანი; **ჯამში - 133 ერთეული**) მწვანე ნარგავები სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(2 660.9 მ^2)**.

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

აქვე გაცნობებთ, რომ დადგენილების 38-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, დეტალური პროექტირების ეტაპზე, ტაქსაციის შენიშვნის ველში თითოეულ ჯანსაღ მწვანე ნარგავს უნდა მიეთითოს მისი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა.

იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ წყალმომარაგებისა და ელ. მომარაგების ქსელების გარდა ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **01231771996**
თარიღი: **26/06/2023**

2023 წლის 26 ივნისის N 012317616-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გახოკიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.19.005.005, 01.19.19.005.079) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

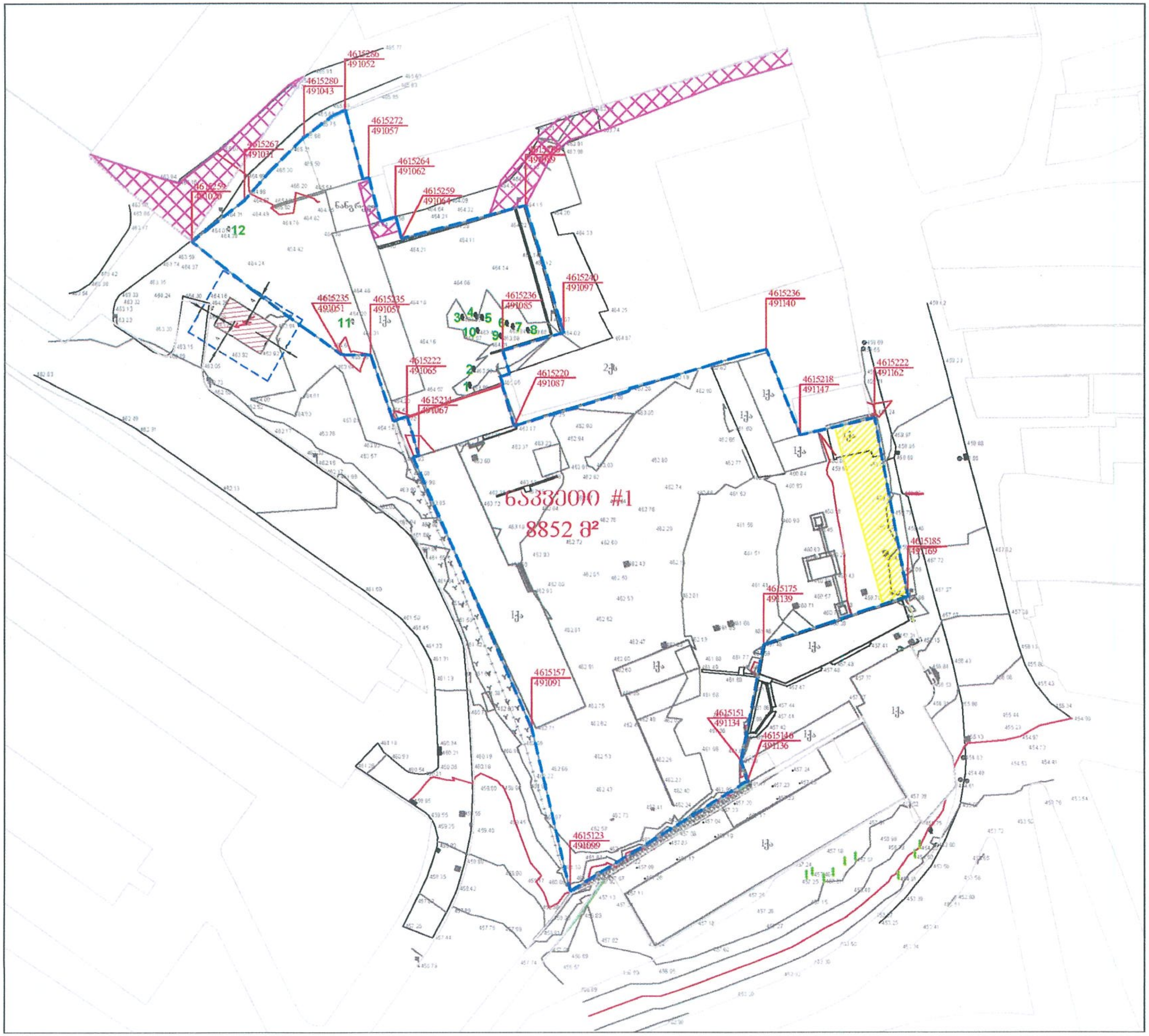
წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 11 იანვრის N 01230112514-67 განცხადების პასუხად N 01230171771 წერილით.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

საპროექტო ჯგუფი	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ნ.ჩხაიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.პაპიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ხუნდაძე	
პროექტის არქიტექტორი	ლ.ლალიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ც.ოქროპირიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C.Z.L.FZ.1 მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- X კოორდინატი / Y კოორდინატი (4615286 / 491052)

დამკვეთი:

შპს "ნ მოტორს"

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

თბილისი, ბახტრიონის ქუჩა N4

ს.კ. 01.19.19.005.005; 01.19.19.005.079

მასშტაბი	ფორმატი	გვერდი
1:750	A3	C.Z.L.FZ.1

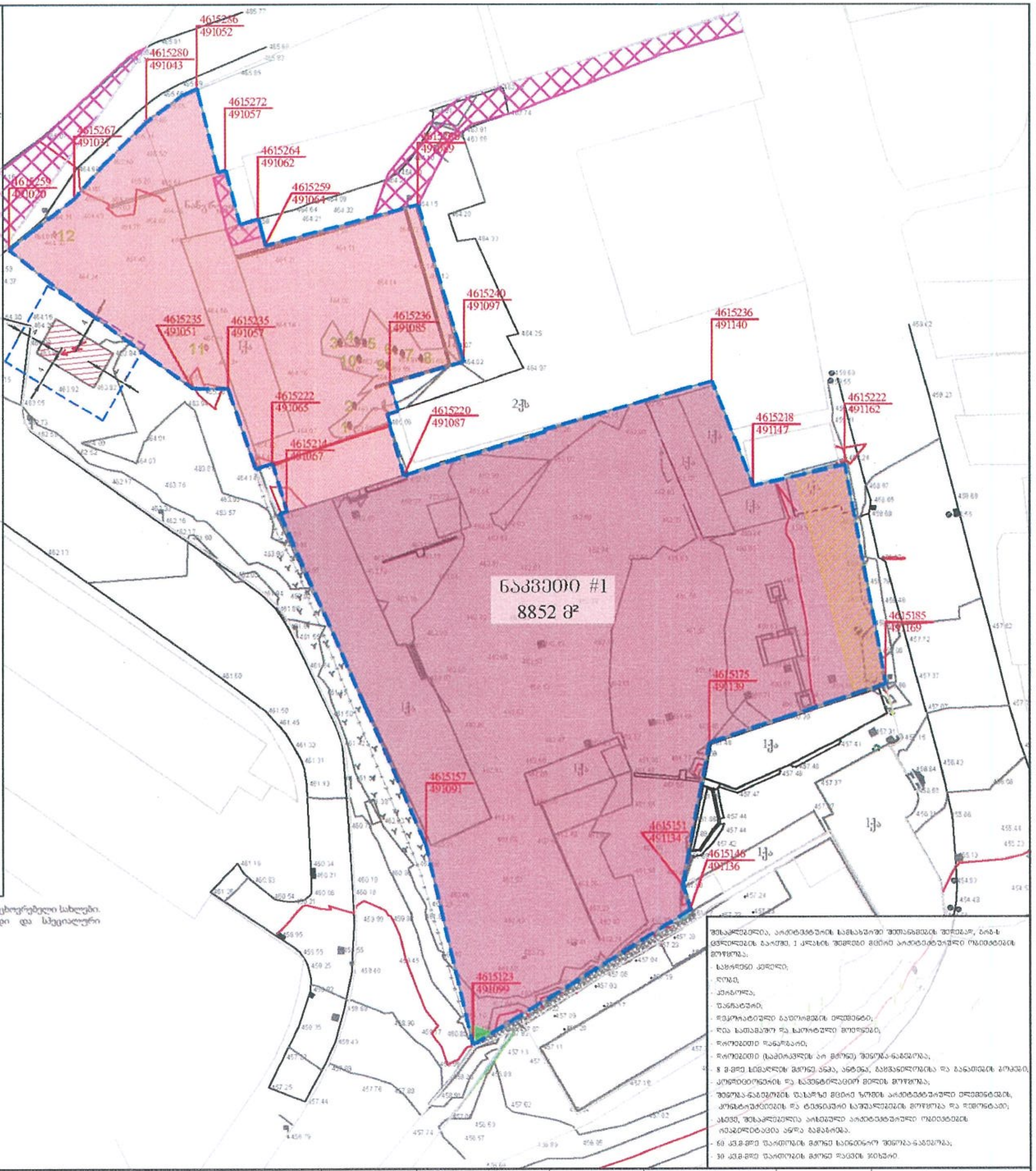
5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ6)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (ინდივიდუალური სახლები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო ან არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამუშაო ოთახისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია;
- ბარი;
- კაფე;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ოფისი;
- სასტუმრო და კემპინგის (სამთო) განთავსება;
- ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- სანოტარო ბიურო;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისსაგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებას:
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- სასწავლო სამეცნიერო დახმარების სადგური;
- თეატრი;
- არქივი;
- მუზეუმი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- რესტორანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამუშაო ოთახისა და ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- ბანკი;
- ადმინისტრაციული შენობა;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- სატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ო) სზ-6 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები:

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ 1		0,5	კოეფიციენტი
კ 2		2,5	კოეფიციენტი
კ 3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		



შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმების შედეგად, ბრგ-ს ცვლილების გარეშე, 1 კლასის შემდეგი მცირე არქიტექტურული ობიექტების მოწყობა:
- საფრდენი კედელი;
- ღობე;
- კერბოლა;
- ფანჩატური;
- დეკორატიული ბაღოსმების ელემენტი;
- ღია სათამაშო და სპორტული მოედნები;
- დროებითი დანადგარი;
- დროებითი (საძირკვლის არ მქონე) შენობა-ნაგებობა;
- 8 მ-მდე სიმაღლის მქონე ანძა, ანტენა, გამწვანებლობისა და განათების ბოძები;
- კონდიციონერის და სავენტილაციო მილის მოწყობა;
- შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის არქიტექტურული ელემენტების, კონსტრუქციების და ტექნიკური საშუალებების მოწყობა და დემონტაჟი;
- ასევე, შესაძლებელია არსებული არქიტექტურული ობიექტების რეაბილიტაცია ან/და გამაგრება.
- 60 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე საინჟინრო შენობა-ნაგებობა;
- 30 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე დაცვის ჯიხური.

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ1 კოეფ. (დადგენილი)	კ2 კოეფ. (დადგენილი)	კ3 კოეფ. (დადგენილი)	კ1 კოეფ. (ბრგ-ს მიხედვით)	კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ2 კოეფ. (ბრგ-ს მიხედვით)	კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ3 კოეფ. (ბრგ-ს მიხედვით)	კ3 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	განვითარების დასაშვები სახეობა
		შიდ. გამწვანება - 7.5 კვ.მ.	-	-	-	-		-		7.5 კვ.მ.		დაუშვებელი
№1	8852 კვ.მ.	სზ-6 - 2515 კვ.მ.	0.5	2.5	0.3	0.5 - 1257.5	4422.3 კვ.მ.	2.5 - 6287.5	35500 კვ.მ.	0.3 - 754.5	2660.9 კვ.მ.	მრავალფუნქციური კომპლექსი
		სსზ-2 - 6329.5 კვ.მ.	0.7	4.6	0.2	0.5 - 3164.8		4.6 - 29212.5		0.3 - 1898.9		

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

საპროექტო ჯგუფი	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ნ.ჩხაიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.კაპიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ხუნდაძე	
პროექტის არქიტექტორი	ლ.ლალიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ც.ოქროპირიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთის კ1, კ2 და კ3 დადგენის გეგმა

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- X კოორდინატი / Y კოორდინატი
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური)

დამკვეთი:

შპს "...."

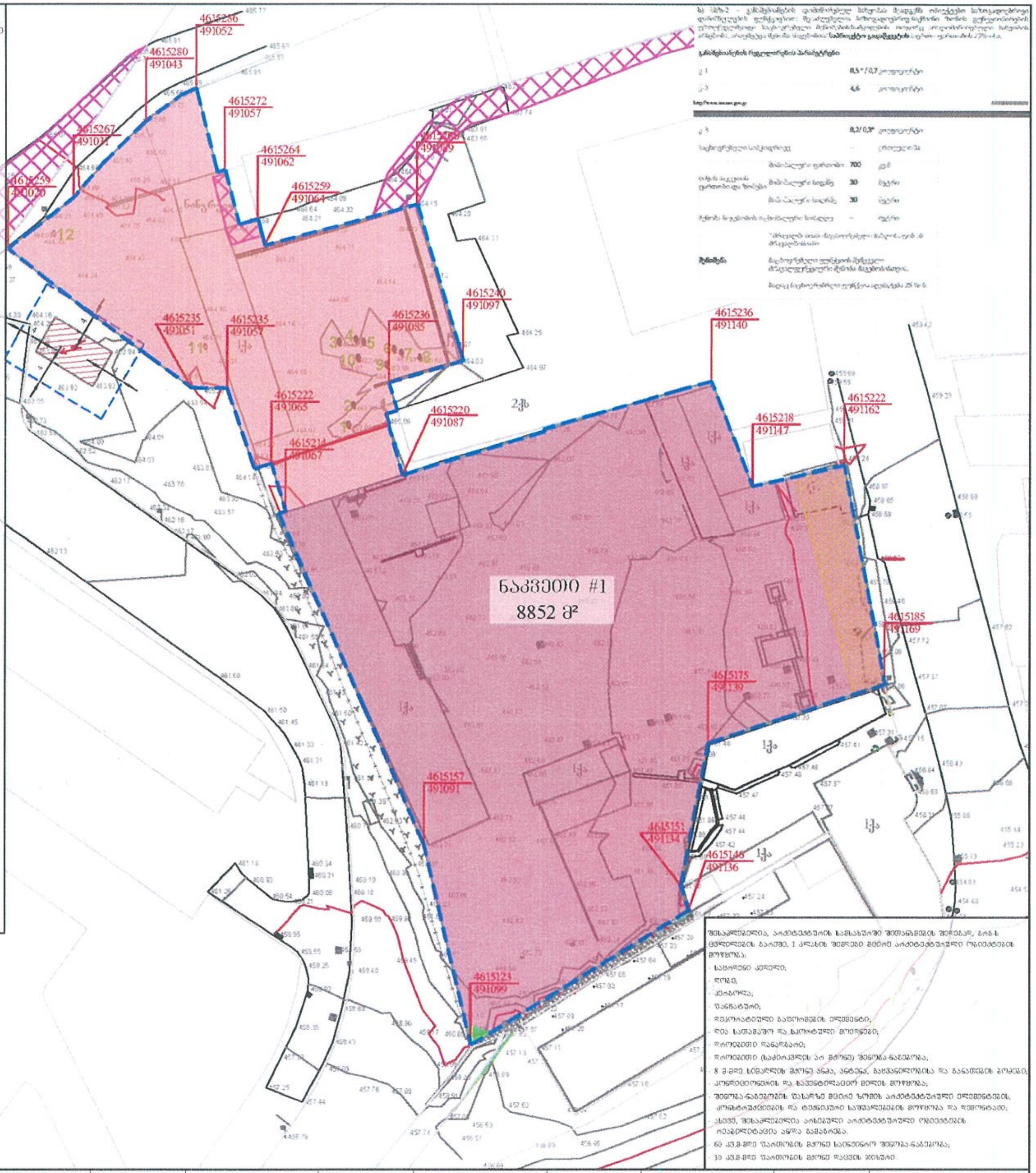
საპროექტო ობიექტის მისამართი:

მასშტაბი	ფორმატი	გვერდი
1:750	A3	C.Z.L.FZ.3

5.საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ2)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები;
- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- ატრაქციონი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
- ოფისი;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკების ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ნაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისსაგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებას:
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- აეროსადგური;
- ავტოგასასამართი სადგური, ავტოგასასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.



შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმების შემდეგ, გზ-ს ცვლილების გარეშე, I კლასის შენობები მცირე არქიტექტურული ობიექტების მოწყობა:
- საყრდენი კედელი;
- ღობე;
- კიბორლა;
- ფანჩატური;
- დეკორატიული გაფორმების ელემენტი;
- ღია სათამაშო და სპორტული მოედნები;
- დროებითი ფარდული;
- დროებითი (საძირკვლის არ მქონე) შენობა-ნაგებობა;
- 8 მ-მდე სიმაღლის მქონე ანძა, ანტენა, გამჭვირვალობისა და განათების ბოძები;
- კონდიციონერის და სავენტილაციო მილის მოწყობა;
- შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის არქიტექტურული ელემენტების, კონსტრუქციების და ტექნიკური საშუალებების მოწყობა და დემონტაჟი;
- ასევე, შესაძლებელია არსებული არქიტექტურული ობიექტების რეაბილიტაცია ან/და გამაგრება.
- 60 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე საინჟინრო შენობა-ნაგებობა;
- 30 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე დაცვის ჯიხური.

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ1 კოეფ. (დადგენილი)	კ2 კოეფ. (დადგენილი)	კ3 კოეფ. (დადგენილი)	კ1 კოეფ. (ზრბ-ს მიხედვით)	კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ2 კოეფ. (ზრბ-ს მიხედვით)	კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ3 კოეფ. (ზრბ-ს მიხედვით)	კ3 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	განვითარების დასაშვები სახეობა
		ურბ. გამწვანება - 7.5 კვ.მ.	-	-	-	-		-		7.5 კვ.მ.		დაუშვებელი
№1	8852 კვ.მ.	სზ-6 - 2515 კვ.მ.	0.5	2.5	0.3	0.5 - 1257.5	4422.3 კვ.მ.	2.5 - 6287.5	35500 კვ.მ.	0.3 - 754.5	2660.9 კვ.მ.	მრავალფუნქციური კომპლექსი
		სსზ-2 - 6329.5 კვ.მ.	0.7	4.6	0.2	0.5 - 3164.8		4.6 - 29212.5		0.3 - 1898.9		

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

საპროექტო ჯგუფი	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ნ.ჩხაიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.პაპიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ხუნდაძე	
პროექტის არქიტექტორი	ლ.ლალიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ც.ოქროპირიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C.Z.L.F.Z.3 მიწის ნაკვეთის კ1, კ2 და კ3 დადგენის გეგმა

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- X კოორდინატი / Y კოორდინატი
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური)

დამკვეთი:

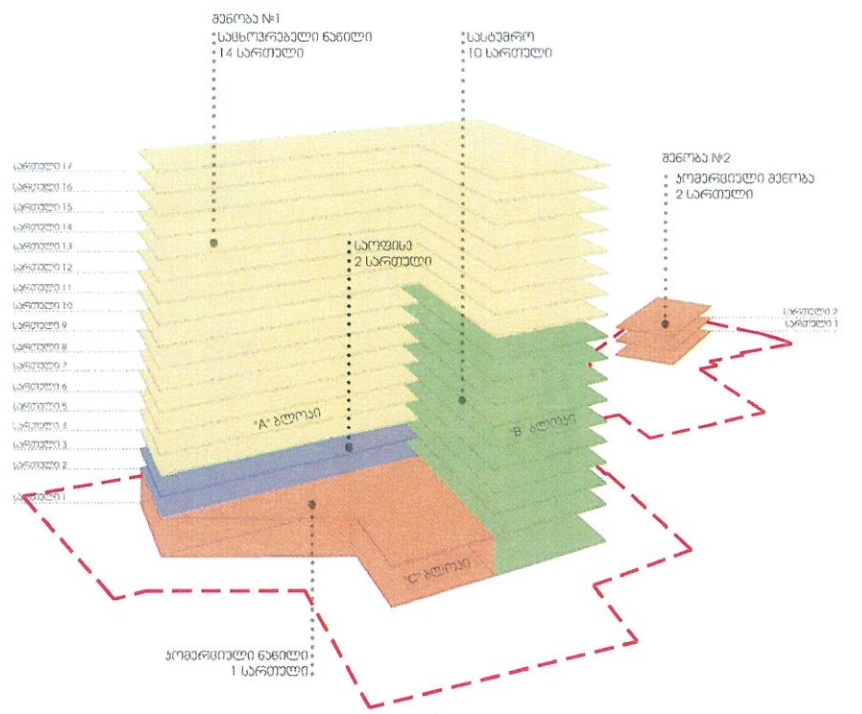
შპს "ს მოტორს"

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

თბილისი, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა №4

ს.კ. 01.19.19.005.005; 01.19.19.005.079

მასშტაბი	ფორმატი	გვერდი
1:750	A3	C.Z.L.FZ.3



გამოყენებები

- საცხოვრებელი - 20377 კვ.მ. - 57.4%
- სასტუმრო - 10865 კვ.მ. - 30.6%
- საოფისე - 1824.5 კვ.მ. - 5.1%
- კომერციული - 2433 კვ.მ. - 6.9%

განაშენიანების კოეფიციენტები

	[illegible]		
	კვ.მ.	მიწა	კოეფ.
კ1	0	7.5	0
კ2	0	7.5	0
კ3	0	7.5	0

	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6)		
	კვ.მ.	მიწა	კოეფ.
კ1	1257.5	2515	0.5
კ2	6287.5	2515	2.5
კ3	754.5	2515	0.3

	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ 2)		
	კვ.მ.	მიწა	კოეფ.
კ1	3164.8	6329.5	0.5
კ2	29212.5	6329.5	4.6
კ3	1898.9	6329.5	0.3

	მთლიანი		
	კვ.მ.	მიწა	[illegible] კოეფ.
კ1	4422.3	8852	0.5
კ2	35500	8852	2.5 / 4.6
კ3	2660.9	8852	0.3

გამოყენებების გადანაწილება ბლოკების მიხედვით

	A ბლოკი		
	სართული	კვ.მ.	%
კომერციული	1	912.3	5.9
სასტუმრო			
საცხოვრებელი	4-17	12771.5	82.3
საოფისე	2-3	1824.5	11.8
ჯამი:		15508.3	100

	B ბლოკი		
	სართული	კვ.მ.	%
კომერციული			
სასტუმრო	1-10	10865	58.8
საცხოვრებელი	11-17	7606	41.2
საოფისე			
ჯამი:		18471	100

	C ბლოკი		
	სართული	კვ.მ.	%
კომერციული	1	770.7	100
სასტუმრო			
საცხოვრებელი			
ჯამი:		770.7	100

	შენობა №2		
	სართული	კვ.მ.	%
კომერციული	1-2	750	100
სასტუმრო			
საცხოვრებელი			
ჯამი:		750	100

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ1 კოეფ. (დადგენილი)	კ2 კოეფ. (დადგენილი)	კ3 კოეფ. (დადგენილი)	კ1 კოეფ. (ზრძ-ს მიხედვით)	კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ2 კოეფ. (ზრძ-ს მიხედვით)	კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ3 კოეფ. (ზრძ-ს მიხედვით)	კ3 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	განვითარების დასაშვები სახეობა
		ბრძ. გამოყენება - 7.5 კვ.მ.	-	-	-	-		-		7.5 კვ.მ.		დაშვებული
№1	8852 კვ.მ.	სზ-6 - 2515 კვ.მ.	0.5	2.5	0.3	0.5 - 1257.5	4422.3 კვ.მ.	2.5 - 6287.5	35500 კვ.მ.	0.3 - 754.5	2660.9 კვ.მ.	მრავალფუნქციური კომპლექსი
		სსზ-2 - 6329.5 კვ.მ.	0.7	4.6	0.2	0.5 - 3164.8		4.6 - 29212.5		0.3 - 1898.9		

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	ნ.ნხაიძე	
[illegible]	ე.კაპიაშვილი	
[illegible]	ე.ხუნდაძე	
[illegible]	ლ.ლალიაშვილი	
[illegible]	ც.ოქროპირიძე	
[illegible]	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C.Z.L.FZ.2 [illegible]

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნა:

"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 16 პრიმა მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების ზომარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი ფართობების გათვალისწინებით), რაც შეადგენს 278 კვ.მ.-ს ან გადასახადი ოდენობის შესაბამისად ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

დამკვეთი:

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

[illegible]	[illegible]	[illegible]
	A3	C.Z.L.FZ.2

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

საპროექტო ჯგუფი	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ნ.ჩხაიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.კაპიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ხუნდაძე	
პროექტის არქიტექტორი	ლ.ლალიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ც.ოქროპირიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C Z L FZ 4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ანდა სართულიანობის დადგენის გეგმა

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

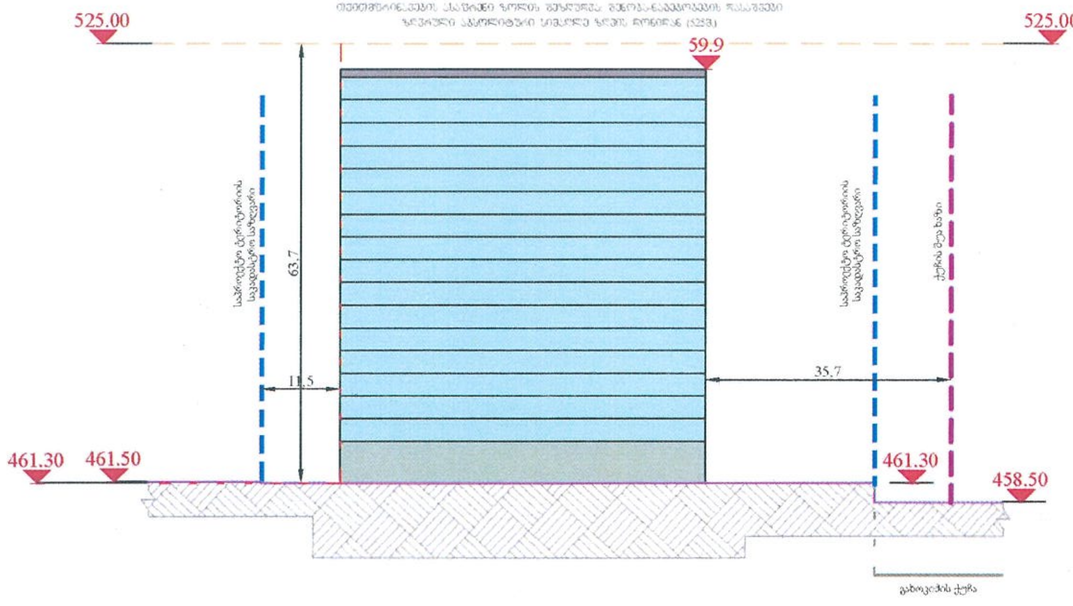
- საპროექტო ტერიტორია
- #1 — შენობა-ნაგებობის ნომერი
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტური
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტური
- შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალი
- წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი
- ჭრილის ხაზი
- წყალმომარაგების პირიდაცვი ზოლი
- ელ.მომარაგების ზოლი, რომელზეც დგას 6-10 საყრდენი ბოძი

დამკვეთი:

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

1:750	A3	C.Z.L FZ.4

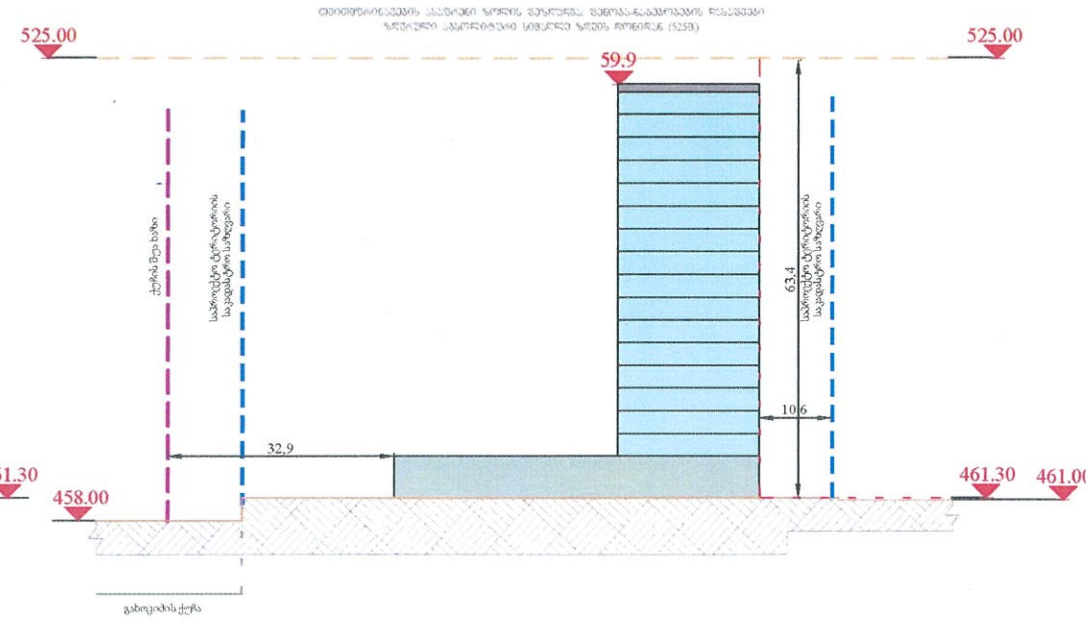
ჭრილი 1-1



გახოკიძის ქუჩის მხრიდან, ქუჩის შუახაზიდან საპროექტო შენობამდე მანძილის (35.7) გამო, სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა საჭიროებას არ წარმოადგენს

ჭრილი 2-2

გახოკიძის ქუჩის მხრიდან, ქუჩის შუახაზიდან საპროექტო შენობამდე მანძილის (32.9) გამო, სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა საჭიროებას არ წარმოადგენს



ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

	ნ.ჩხაიძე	
	ე.კაპიაშვილი	
	ე.ხუნდაძე	
	ლ.ლალიაშვილი	
	ც.ოქროპირიძე	
	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

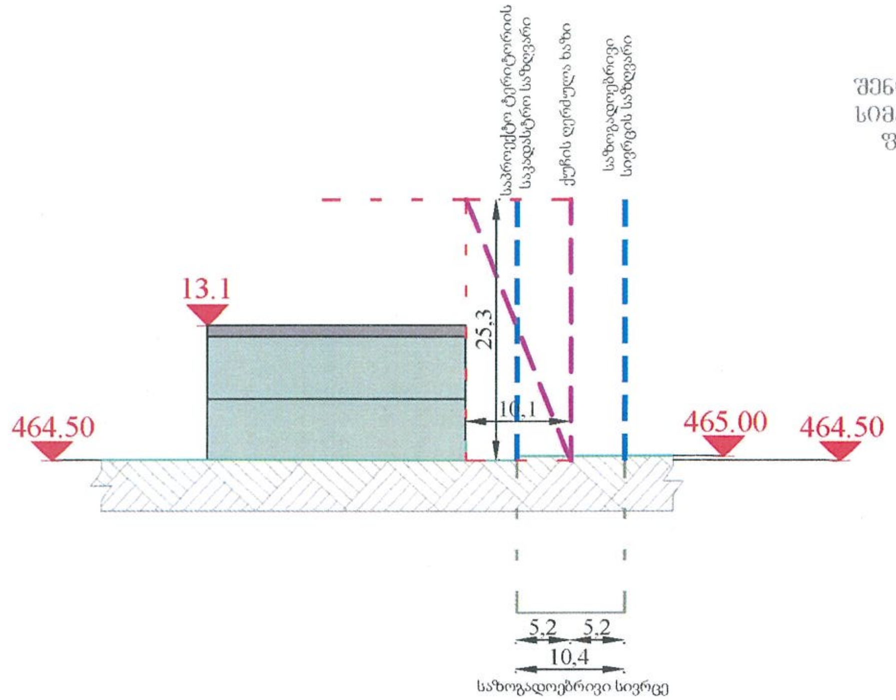
დამკვეთი:

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

1:750	A3	C.Z.1 FZ.4

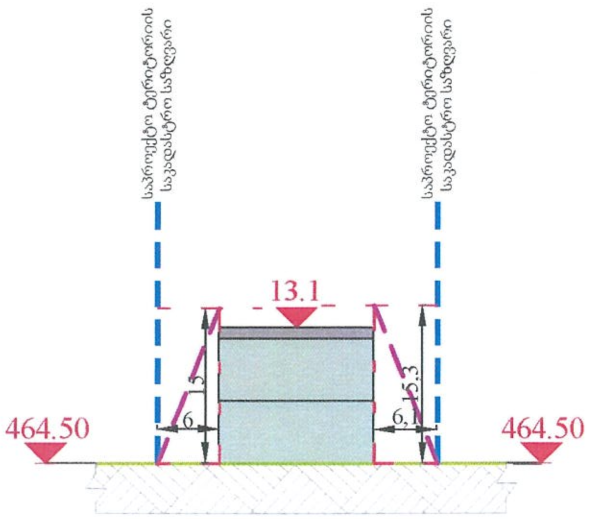
ჭრილი 3-3

შენობის მაქსიმალური
სიმაღლის განსაზღვრა
ფორმულით H=L/Y
L=10.1
Y=0.4
H=25.3



ჭრილი 4-4

შენობის მაქსიმალური
სიმაღლის განსაზღვრა
ფორმულით H=L/Y
L=6
Y=0.4
H=15



ჭრილი 4-4

შენობის მაქსიმალური
სიმაღლის განსაზღვრა
ფორმულით H=L/Y
L=6.1
Y=0.4
H=15.3

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

	ნ.ჩხაიძე	
	ე.კაკიაშვილი	
	ე.ხუნდაძე	
	ლ.ლალიაშვილი	
	ც.ოქროპირიძე	
	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C.Z.L FZ 4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ანუ სართულიანობის დადგენის პაკეტი

სტადია:

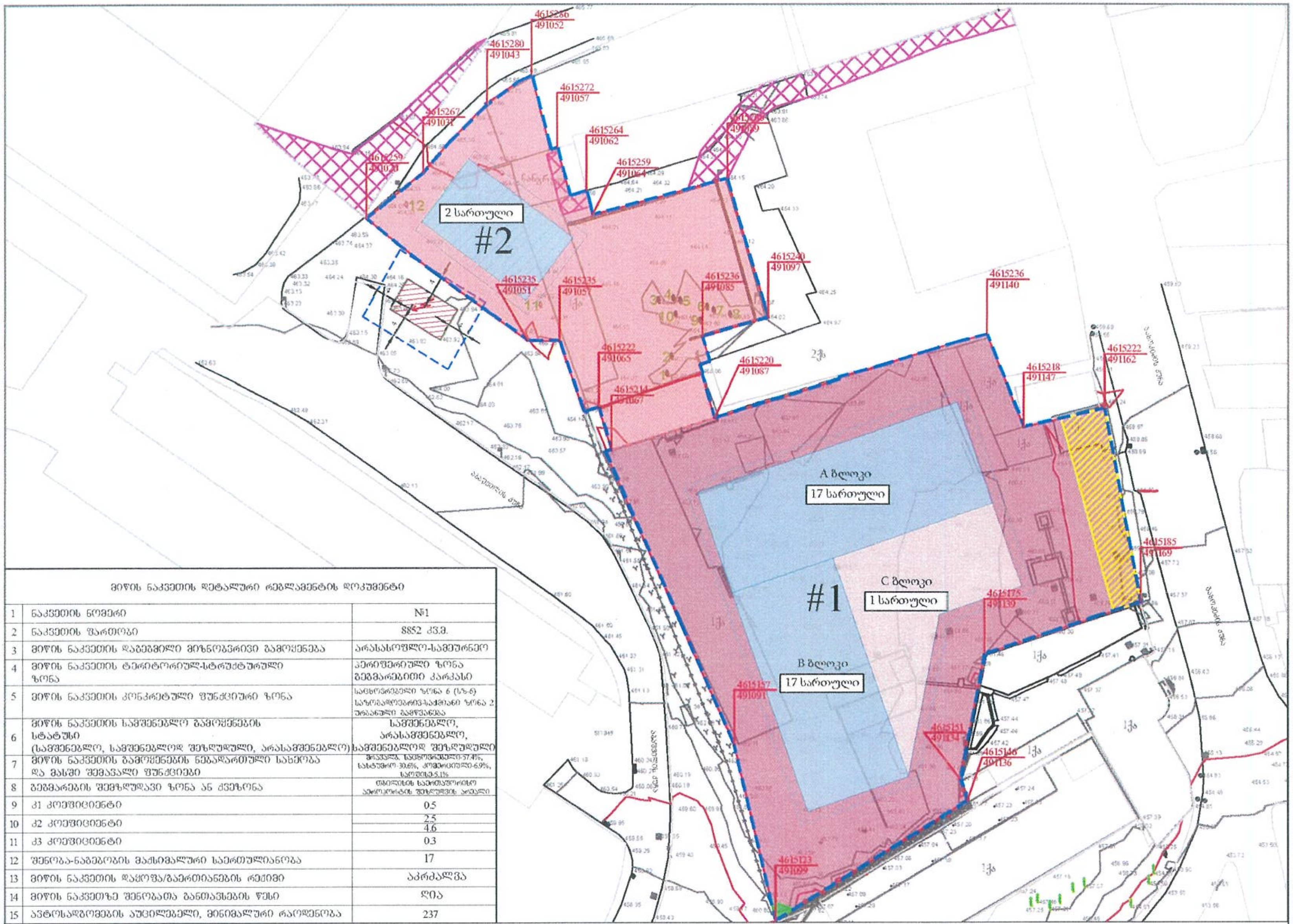
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი:

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

1:500	A3	C.Z.L FZ.4



	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	№1
2	ნაკვეთის ფართობი	8852 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი გამოყენება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა გეგმარებითი კარკასი
5	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 ურბანული გამწვანება
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო, არასამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალ. საცხოვრებელი-57.4%, სასტუმრო-30.6%, კომერციული-6.9%, სპორტის-5.1%
8	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის შეზღუდვის არეალი
9	კ1 კოეფიციენტი	0.5
10	კ2 კოეფიციენტი	2.5 4.6
11	კ3 კოეფიციენტი	0.3
12	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	17
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
14	მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების წესი	ღია
15	ავტოსადგომების აუცილებელი, მინიმალური რაოდენობა	237

სხვა დაშვებები და მითითებები

. სანებართვო პროექტის ეტაპზე შესაძლოა დაემატოს დამოუკიდებელი (დამხმარე) შენობა ნაგებობები და მსუბუქი კონსტრუქციები.

. ტერიტორიაზე არ ვრცელდება ლურჯი ხაზები.

. დასაშვებია ტერიტორიისთვის მათ შორის სარეკრეაციო სივრცის უზრუნველსაყოფი I კლასის შენობა ნაგებობების და საინჟინრო შენობა ნაგებობების განთავსება.

. ტერიტორია განვითარდება რამოდენიმე ეტაპად, შესაბამისი გრაფიკის მიხედვით.

. მიწისქვეშ, შესაბამისი მოცულობის ქვეშ განთავსდება რამდენიმე სართულიანი (საჭიროებისამებრ) დამოუკიდებელი ავტოსადგომი , პროექტირების ეტაპზე დაზუსტდება პარკინგების რაოდენობა 14-39 დადგენილების შესაბამისად, ზონირების და შენობის ფუნქციიდან გამომდინარე

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ1 კოეფ. (დადგენილი)	კ2 კოეფ. (დადგენილი)	კ3 კოეფ. (დადგენილი)	კ1 კოეფ. (ბრბ-ს მიხედვით)	კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ2 კოეფ. (ბრბ-ს მიხედვით)	კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	კ3 კოეფ. (ბრბ-ს მიხედვით)	კ3 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	განვითარების დასაშვები სახეობა
		ურბ. გამწვანება - 7.5 კვ.მ.	-	-	-	-		-		7.5 კვ.მ.		დაუშვებელი
№1	8852 კვ.მ.	სზ-6 - 2515 კვ.მ.	0.5	2.5	0.3	0.5 - 1257.5	4422.3 კვ.მ.	2.5 - 6287.5	35500 კვ.მ.	0.3 - 754.5	2660.9 კვ.მ.	მრავალფუნქციური კომპლექსი
		სსზ-2 - 6329.5 კვ.მ.	0.7	4.6	0.2	0.5 - 3164.8		4.6 - 29212.5		0.3 - 1898.9		

ARCHITECTURE
NEO-A
CONSULTING

საპროექტო ჯგუფი	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ნ.ჩხაიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.პაპიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ხუნდაძე	
პროექტის არქიტექტორი	ლ.ლალიაშვილი	
პროექტის არქიტექტორი	ც.ოქროპირიძე	
პროექტის არქიტექტორი	ე.ბერიძე	

ფურცლის დასახელება:

C Z L F Z 8 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

სტადია:

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვარი
- #1 — შენობა-ნაგებობის ნომერი
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტური
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტური
- შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალი
- წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი
- წყალმომარაგების ქირიდათი ქსელი
- ელ.მომარაგების ქსელი, რომელზეც დგას 6-10 საყრდენი ბოძი
- 4616269 / 487443 — X კოორდინატი, Y კოორდინატი

დამკვეთი:

საპროექტო ობიექტის მისამართი:

მასშტაბი	ფორმატი	ნომერი
1:750	A3	C Z L FZ 8