ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 387

“25” აგვისტო 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

1. 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 15 აგვისტოს №23.1219.1356 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

2. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01231641470-67 (№01232063363-67; №01232212890-67; №01232231691-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. 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 23.1219.1356
15 / აგვისტო / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 13 ივნისს N01231641470-67 (N01232063363-67; N01232212890-67; N01232231691-67) განცხადებით მიმართა გიორგი ჭყონიამ (პ/ნ 01018003241) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.073). მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 46 825 კვ.მ-ს. საპროექტო არეალი წარმოადგენს ყოფილი ავტობუსების პარკის ტერიტორიას. ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება ფერმწერთა ქუჩა; აღმოსავლეთით - კერძო, თვითმართველისა და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები; სამხრეთ მხარეს - ა. ტაბიძის ქუჩა; დსავლეთით - თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. ტერიტორიასთან სამანქანო კავშირი ხორციელდება ჩრდილო - დასავლეთ ფერმწერთა ქუჩის და სამხრეთ - აღმოსავლეთ ტ.თვალჭრელიძის ქუჩის გავლით ა. ტაბიძის ქუჩის მხრიდან.

,,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 ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ხოლო, მცირე ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 ივლისის N340 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ტერიტორიის განვითარება ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) ფარგლებში, საცხოვრებელი და დამხმარე - კომერციული დანიშნულების ფუნქციით. არეალში დაგეგმილია 7 ხუთსართულიანი შენობის განთავსება, რომელიც შედგება 20 ბლოკისგან. საცხოვრებელი კომპლექსში მოეწყობა შიდა პარკი, სათამაშო და სპორტული მოედნები, ასევე გამწვანებული სივრცეები.

მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 46 825 კვ.მ.

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1 = 0.4 –18 908,7კვ.მ;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2 = 1,5 - 71092 კვ.მ;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3 = 0,3 - 14 330,5 კვ.მ;

შენობების რაოდენობა: 7 შენობა (დაყოფილია 20 ბლოკად);

სართულიანობა/სიმაღლე: 5 სართული/ 18,0 მეტრი.

ავტოსადგომების რაოდენობა: მიწისქვეშა-118 / მიწისზედა; მიწისპირა -284;

არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ხოლო, მცირე ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);

საპროექტო ტერიტორიას დასავლეთ მხარეს კვეთს კოლექტორი. მისი შეზღუდვის არეალია კოლექტორიდან 5 მეტრი. ასევე, ტერიტორიაზე ფიქსირდება ელ გადამცემი ხაზების შეზღუდვა (მიწისქვეშა ელ გადამცემი ხაზები, რომელსაც გააჩნია 1მ-იანი იშეზღუდვა ღერძის ორივე მხარეს). ორივე შეზღუდვა გათვალისწინებულია გეგმარებისას.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით 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 14 აგვისტოს N0123226781 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 31 ივლისის N012321271 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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, N01231641470-67 (N01232063363-67; N01232212890-67; N01232231691-67) 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, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

4.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

წერილის ნომერი: **0123226781**
თარიღი: **14/08/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 11 აგვისტო №01232231691-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.16.008.073; ფუნქციური ზონა: რზ-1, სზ, ტზ-1, სზ-6; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 50 ძირი (ს/კ: 01.14.16.008.073– № 4; 5; 18; 19; 20; 21; 23; 24; 25; 27; 28; 29; 30; 32; 43; 45; 46; 59; 60; 63; 64; 70; 71; 78; 79; 80; 82; 84; 85; 93; 94; 98; 112; 113; 115; 117; 124; 126; 127; 128; 130; 131; 132; 134; 135; 136; 137; 141; 142; 143) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) 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, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და თითოეული მათგანის დიამეტრი არ აღემატება 12 სმ-ს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის ,,გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას 18 ძირი (ს/კ:01.14.16.008.073 - №17; 22; 61; 62; 69; 72; 77; 83; 89; 90; 97; 101; 109; 114; 125; 139; 133; 129) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნების გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი, ხმობადი, ამორტიზებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას აღნიშნული 14 ძირი (ს/კ: 01.14.16.008.073 - №3; 10; 39; 49; 51; 57; 92; 96; 108) ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 40 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 40 ძირი (ს/კ: 01.14.16.008.073– №1; 6; 7; 8; 9; 13; 14; 16; 35; 36; 38; 40; 41; 42; 44; 47; 48; 52; 53; 54; 58; 91; 110; 111; 119; 121; 122; 123; 138; 147; 148; 149; 150; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 157) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ასევე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 18 ძირი (ს/კ:01.14.16.008.073– №2; 11; 12; 15; 26; 37; 50; 55; 56; 65; 66; 67; 68; 73; 81;116; 140; 158) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური იმ კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 80 ძირი და **საპროექტოდ დასარგავი:** 50 ძირი იტალიური ფიჭვი; 50 ჰიმალაის კედარი; 75 ძირი რობინია (ცრუაკაცია); 50 ძირი წითელი ნეკერჩხალი; 75 ძირი იფანი ჩვეულებრივი; 75 ძირი აკაკი კავკასიური; 50 ძირი ძელქვა იაპონური; 75 ძირი ცხენისწაბლი; 75 ძირი მარადმწვანე მუხა; ჯამში - 658 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (14 330 მ^2).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები 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.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება 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 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: **012321271**
თარიღი: **31/07/2023**

2023 წლის 25 ივნისის N 01232063363-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.16.008.073) 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.

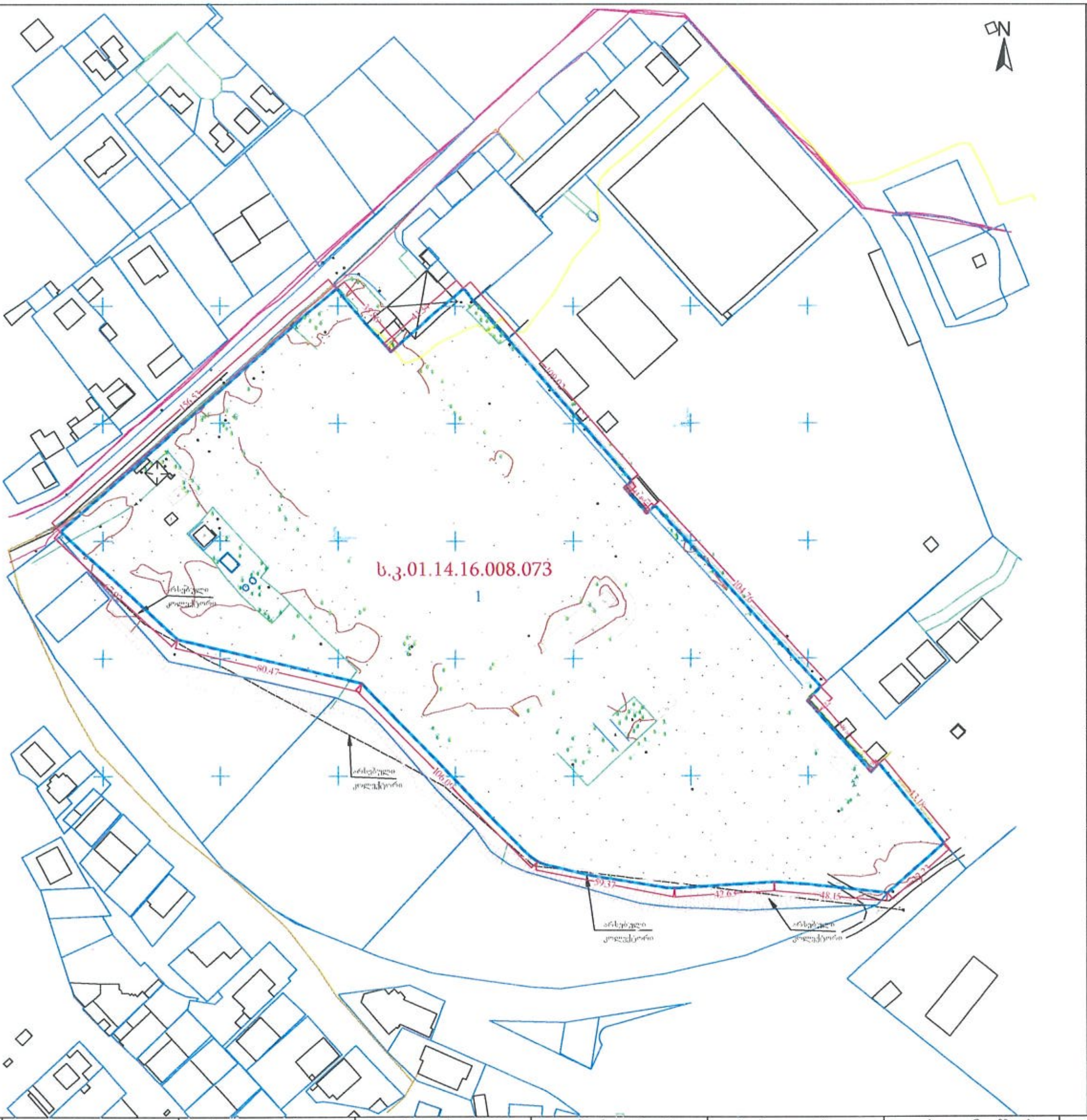
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 13 აპრილის N 01221033619-67 განცხადების პასუხად N 01221183852 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

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრაფიკული ნაწილი	მიწის ნაკვეთების განლაგების გეგმა				პირობითი აღნიშვნები		
	თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	---		+ +	საკოორდინატო ბადე
	ფორმატი	A1	ფურცელი	26		- - - -	საპროექტო ტერიტორია
						1	საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი დანუმერაცია
						41.34	საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზომები



საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

არსებული ფუნქციური ზონა	საპროექტო ფუნქციური ზონა
საცხოვრებელი ზონა-6 საცხოვრებელი ზონა სატრანსპორტო ზონა-1 რეკრეაციული ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა-5
საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები					
კ1-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ¹	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ²	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ³
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14330.5	0.3

სივრცით გეგმარებითი წყობა	რამოდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია/შერეული	დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება

მიდამო არქიტექტურა & დიზაინი	შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
	შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ზ.ბალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
		მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
		პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			
		პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირების რუკა. გამოყენების სახეობები.			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	მ.1:2000
ფორმატი	A1	ფურცელი	32

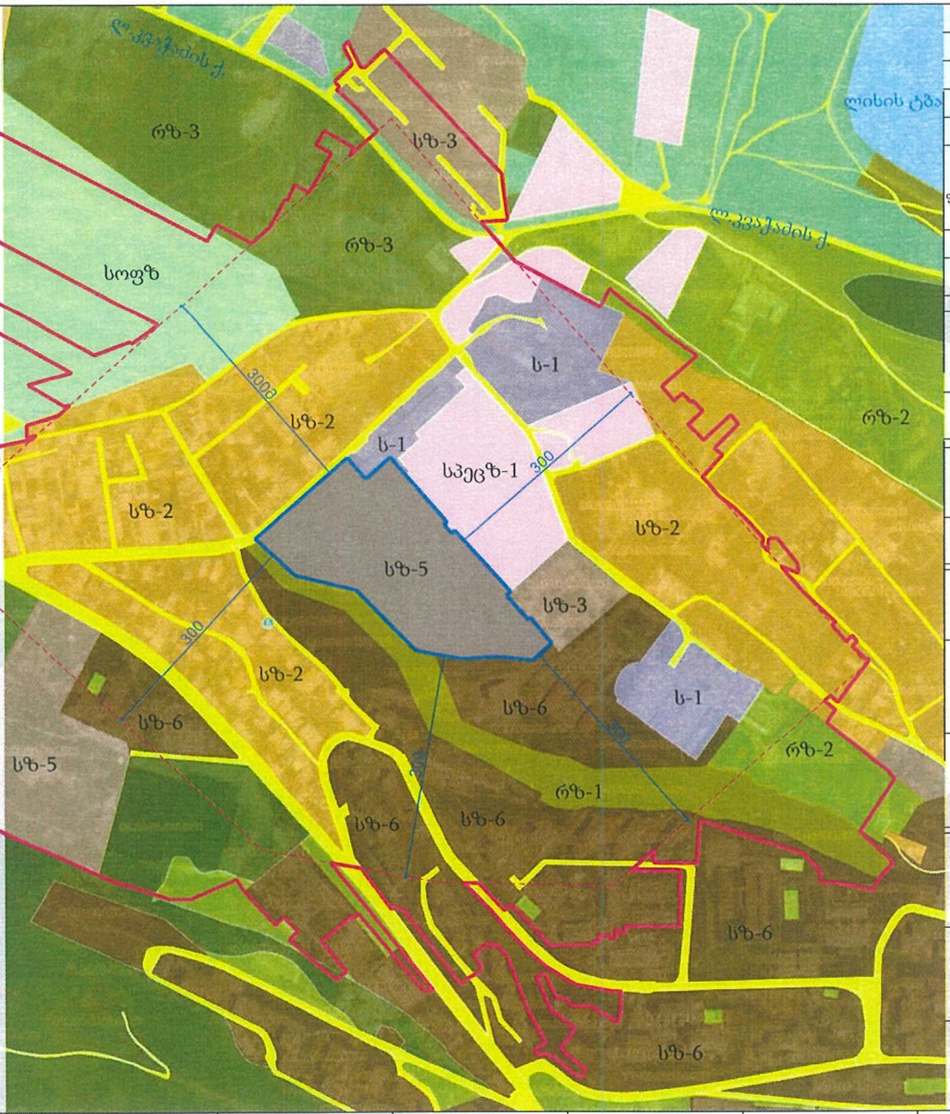
პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია	საცხოვრებელი ზონა 2	სპეციალური ზონა-1	
საკვლევ არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულები	საცხოვრებელი ზონა 3	რეკრეაციული ზონა-1	
სატრანსპორტო ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა 6	რეკრეაციული ზონა-2	
საცხოვრებელი ზონა	სამრეწველო ზონა-1	რეკრეაციული ზონა-3	

განაშენიანების რეგულრებს გეგმით საპროექტო მიზნების და ამოცანების მისაღწევწთ საპროექტო ტერიტორიაზე (ს.კ.01.14.16.008.073) სრულად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 - სზ5

სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.
ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)
შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- კინოთეატრი;
- 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;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სანოტარობიურო;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- ოფისი;



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	ინიმალური ფართობი	400* / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12* / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20* / 25	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა *	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად		

საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

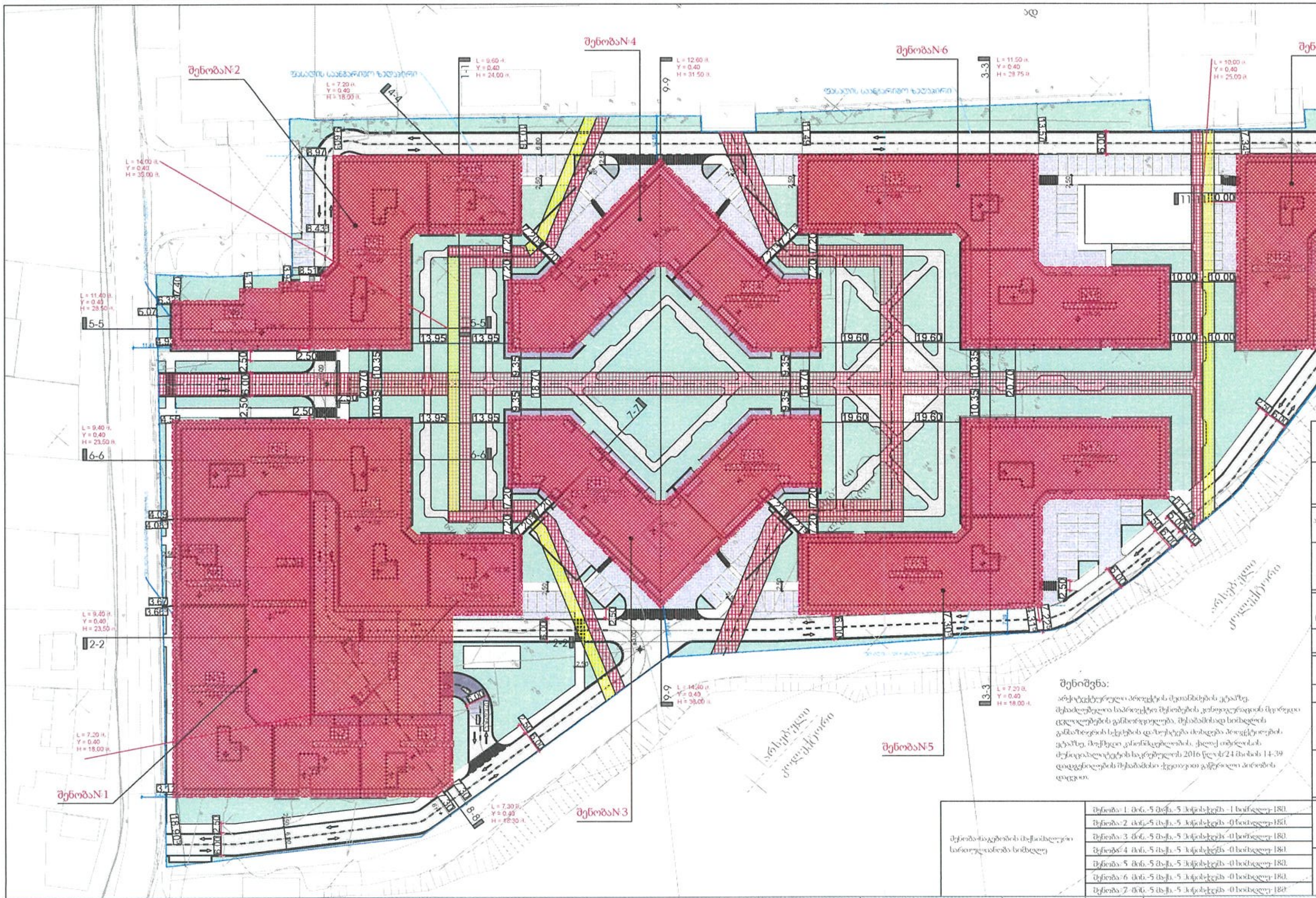
საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები					
კ1-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ3
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14403.2	0.3

სივრცით გეგმარებითი წყობა	რამოდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია/შერეული	დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება

	შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
მიდამო	შპს "მიდამო"	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ბ.ბალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი"	ქალაქი თბილისი, ლისის
	ID ნომერი :	მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე		ID ნომერი : 204885874	ტბის მიმდებარედ
	404536515	პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			ს.კ.01.14.16.008.073
		პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

განაშენიანების რეგულირების გეგმა	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა. სიმაღლის განსაზღვრა			პირობითი აღნიშვნები				
გრაფიკული ნაწილი	თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	---		საპროექტო ტერიტორია		წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი
	ფორმატი	A1	ფურცელი	34		საპროექტო შენობა, საცხოვრებელი		წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ზონა
						გამწვანებული სივრცე		წარმოსახვითი უკანა ეზოს მიჯნის ზონა
						სამანქანო გზა		შენობათა განთავსების არეალი



საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

არსებული ფუნქციური ზონა	საპროექტო ფუნქციური ზონა
საცხოვრებელი ზონა-6 საცხოვრებელი ზონა სატრანსპორტო ზონა-1 რეკრეაციული ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა-5

საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამეწარმეო ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები					
კ1		კ2		კ3	
კ1-ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ3
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14330.5	0.

შენიშვნა:

[illegible] 2016 წლის 24 მაისის 14-39 [illegible]

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა სიმაღლე	შენობა 1: მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -1 [illegible]-180.
	შენობა 2 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.
	შენობა 3 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.
	შენობა 4 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.
	შენობა 5 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.
	შენობა 6 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.
	შენობა 7 მიწ.-5 მაქს.-5 [illegible] -0 [illegible]-180.

სივრცით გეგმარებითი წყობა	[illegible] შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია მეჩხერი	[illegible] შენობის განთავსება

	შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტის მისამართი
მიდამო არქიტექტურა & დიზაინი	შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პროექტის ავტორი	ბ.ბალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
		მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პროექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
		პროექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			
		პროექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

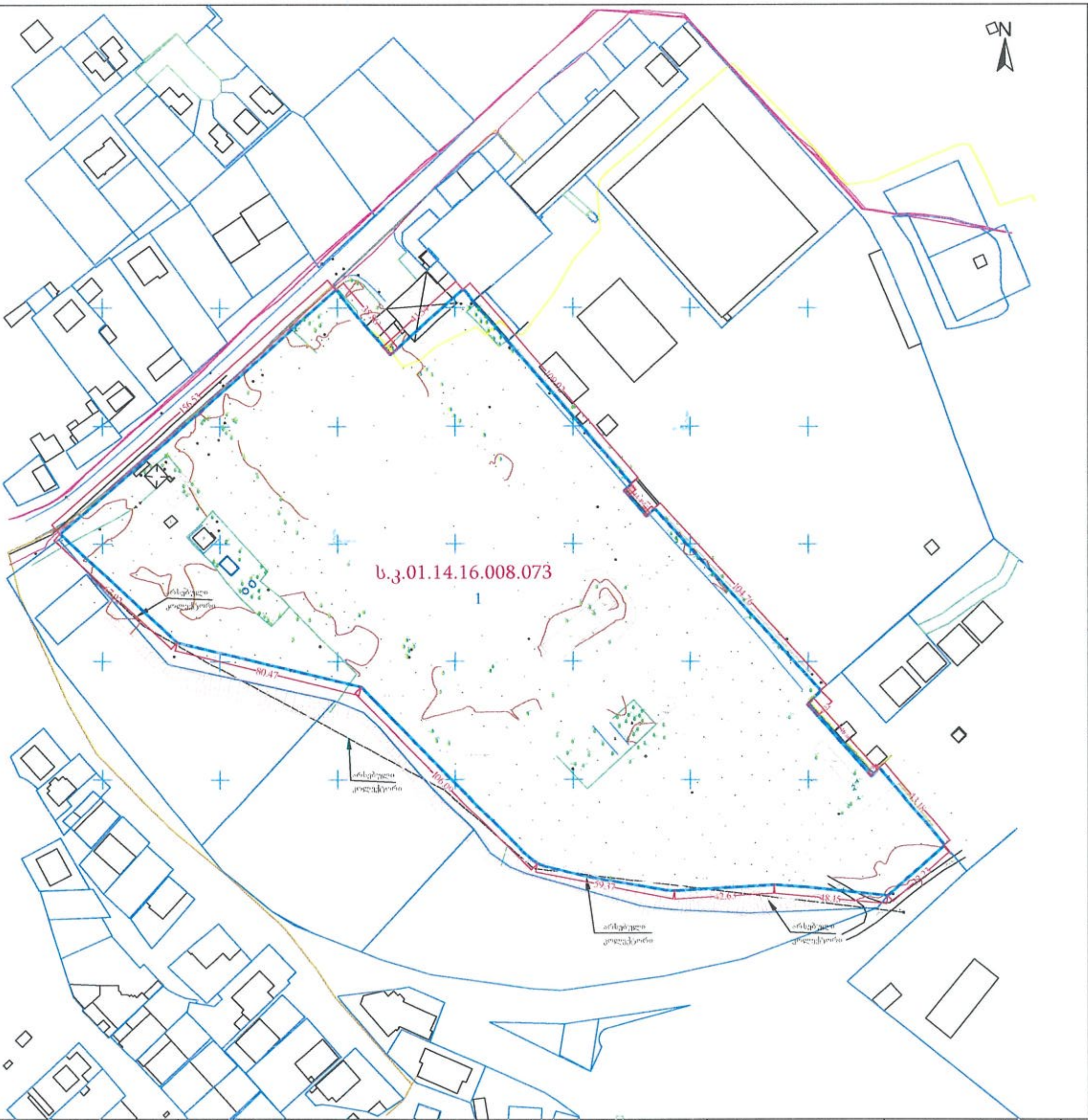
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

მიწის ნაკვეთების განლაგების გეგმა			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	---
ფორმატი	A1	ფურცელი	26

პირობითი აღნიშვნები

+ +	საკოორდინატო ბადე
- - - -	საპროექტო ტერიტორია
1	საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი დანუმერაცია
—11.34—	საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზომები



საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

არსებული ფუნქციური ზონა	საპროექტო ფუნქციური ზონა
საცხოვრებელი ზონა-6 საცხოვრებელი ზონა სატრანსპორტო ზონა-1 რეკრეაციული ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა-5

საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები

კ1-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ3
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14330.5	0.[illegible]

სივრცით გეგმარებითი წყობა	რამოდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია/შერეული	დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
მიდამო არქიტექტურა & დიზაინი შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ზ.ზალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისი[illegible] ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
	მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
	პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			
	პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირების რუკა. გამოყენების სახეობები.			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	მ.1:2000
ფორმატი	A1	ფურცელი	32

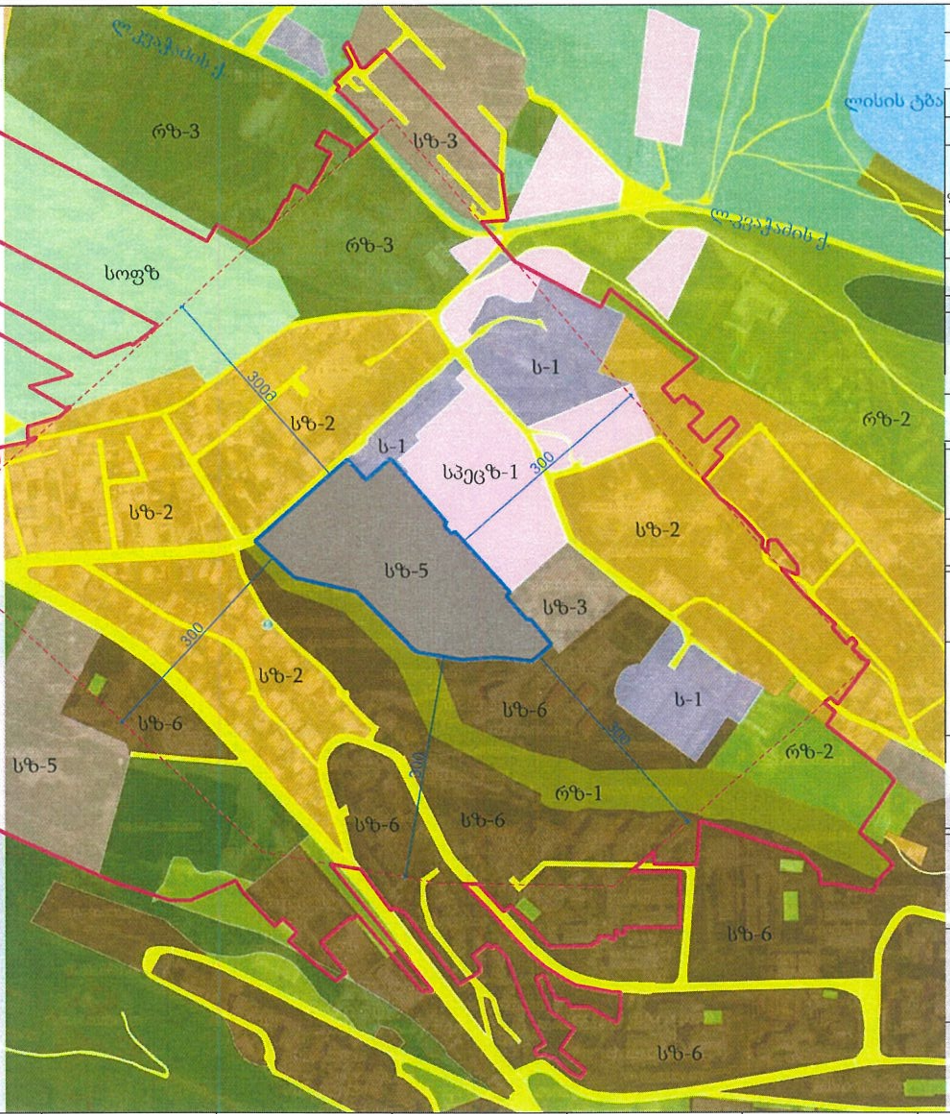
პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია	სპეციალური ზონა-1
საკვლევ არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულები	რეკრეაციული ზონა-1
სატრანსპორტო ზონა-1	რეკრეაციული ზონა-2
საცხოვრებელი ზონა	რეკრეაციული ზონა-3
საცხოვრებელი ზონა 2	
საცხოვრებელი ზონა 3	
საცხოვრებელი ზონა 6	
სამრეწველო ზონა-1	

განაშენიანების რეგულრებს გეგმით საპროექტო მიზნების და ამოცანების მისაღწევწთ საპროექტო ტერიტორიაზე (ს.კ.01.14.16.008.073) სრულად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 - სზ5

სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები.
ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)
შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- კინოთეატრი;
- 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;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- სანოტარობიურო;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
- საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- ოფისი;



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	ინიმალური ფართობი	400* / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12* / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20* / 25	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა *	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად		

საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები					
კ1-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ3
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14403.2	0.3

სივრცით გეგმარებითი წყობა	რამოდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია/შერეული	დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება

	შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
მიდამო არქიტექტურა & დიზაინი	შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია	[signature]	პრექტის ავტორი	ბ.ბალიაშვილი	[signature]	შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
		მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია	[signature]	პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე	[signature]		
		პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე	[signature]	არქიტექტორი	ნ.ადვაძე	[signature]		
		პრექტის ავტორი	დ.დანელია	[signature]	არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე	[signature]		

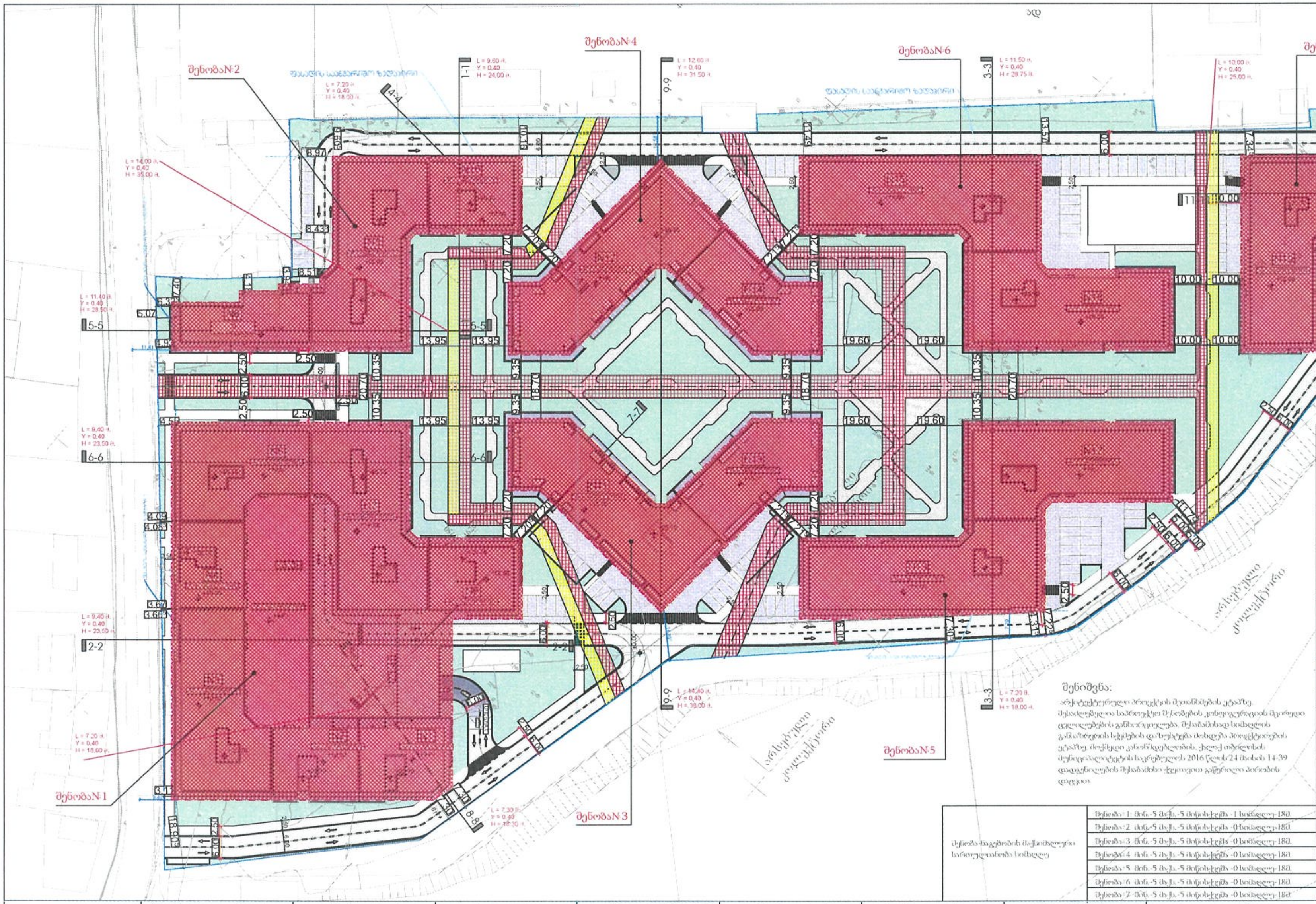
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა. სიმაღლის განსაზღვრა			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	---
ფორმატი	A1	ფურცელი	34

პირობითი აღნიშვნები

(ლურჯი წყვეტილი ხაზი)	საპროექტო ტერიტორია
(ნაცრისფერი)	საპროექტო შენობა, საცხოვრებელი
(მწვანე)	გამწვანებული სივრცე
(თეთრი)	სამანქანო გზა
(წყვეტილი ხაზი)	წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი
(წითელი ბადე)	წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ზონა
(ყვითელი ბადე)	წარმოსახვითი უკანა ეზოს მიჯნის ზონა
(წითელი)	შენობათა განთავსების არეალი



საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

არსებული ფუნქციური ზონა	საპროექტო ფუნქციური ზონა
საცხოვრებელი ზონა-6 საცხოვრებელი ზონა სატრანსპორტო ზონა-1 რეკრეაციული ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა-5
საპროექტო ნაკვეთის . ზონის ფართობი	სამშენებლო / სამშენებლო შეზღუდული ტერიტორია
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები

კ1		კ2		კ3
კ1-ის საანგარიშო ფართობი . მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14330.5

შენიშვნა:

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე შესაძლებელია საპროექტო შენობების კონფიგურაციის მცირედი ცვლილებების განხორციელება. შესაბამისად სიმაღლის განსაზღვრის სქემების დაზუსტება მოხდება პროექტირების ეტაპზე. მოქმედი კანონმდებლობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების შესაბამისი ქვეთავით გაწერილი პირობის დაცვით.

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა სიმაღლე	
	შენობა 1: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -1 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 2: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 3: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 4: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 5: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 6: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.
	შენობა 7: მიწ.-5 მაქს.-5 მიწისქვეშა -0 სიმაღლე-18მ.

სივრცით გეგმარებითი წყობა	თამადენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
და მეჩხერი	დასაშვებია თამადენიმე შენობის განთავსება

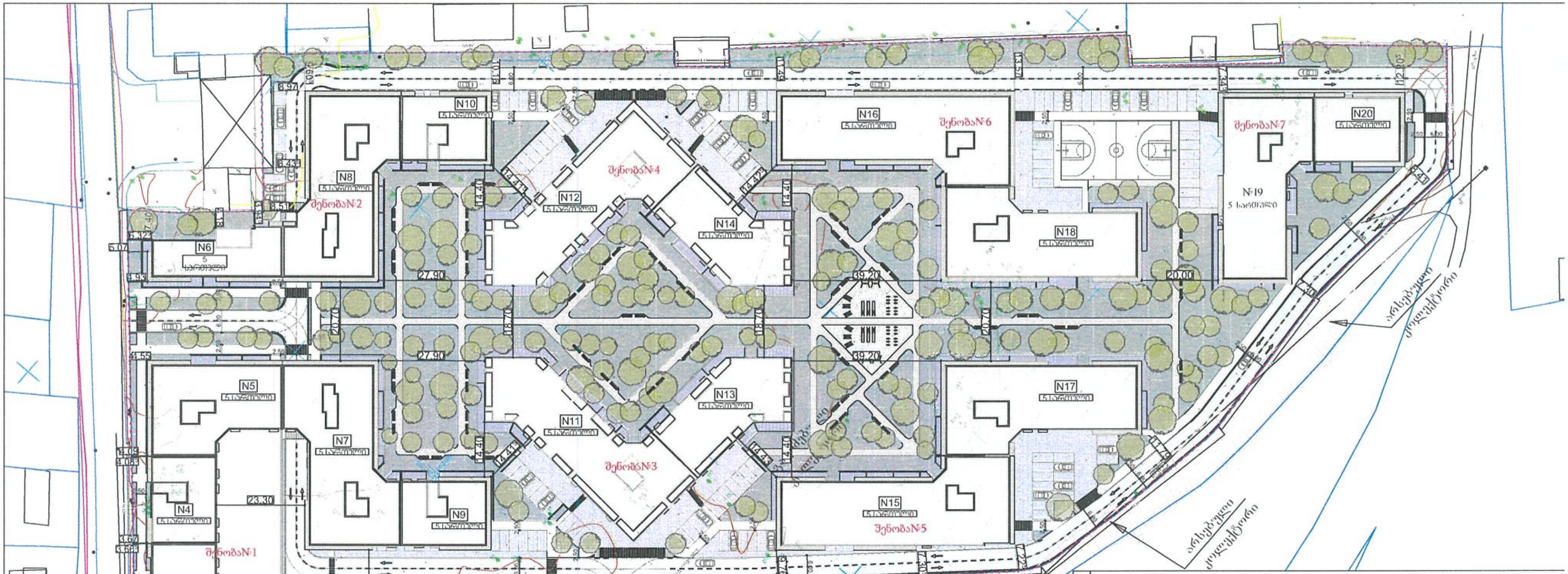
შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ზ.ბალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისი[...] ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
	მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
	პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადეიშვილი			
	პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

მიდამო
არქიტექტურა & დიზაინი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრაფიკული ნაწილი	გენგეგმა. პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების პარამეტრები.			
	თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	---
	ფორმატი	A1	ფურცელი	33

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საპროექტო შენობა, საცხოვრებელი
- საპროექტო შენობა, კომერციული
- გამწვანებული სივრცე
- სამანქანო გზა
- წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ზონა



N	ტექნიკური მაჩვენებლები			
1	საპროექტო ტერიტორიის ფართობი		46 825	კვ.მ.
2	მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო, სავარაუდო)		1	ერთეული
3	განაშენიანების საერთო ფართობი დაახლოებით (კ-1, ბრუტო მაჩვენებელი)		18 908.7 =0.4	კვ.მ.
4	განაშენიანების საერთო ინტენსივობა დაახლოებით (კ-2, ბრუტო მაჩვენებელი)		71 092.0 (1.5)	კვ.მ.
5	გამწვანების საერთო კოეფიციენტი დაახლოებით (კ-3, ბრუტო მაჩვენებელი)		14 330.5 (0.3)	კვ.მ.
6	შენობა-ნაგებობების რაოდენობა		7 (დაყოფილი 20 ბლოკად)	ერთეული
7	სართულების მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა	შენობა №1	მინ.5 მაქს.5 მიწისქვეშა 1	ერთეული
		შენობა №2;№3;№4;№5;№6;№7	მინ.5 მაქს.5	ერთეული
8	ჯამური საცხოვრებელი ფართობი დაახლოებით		68 414.2	კვ.მ.
9	საცხოვრებელი ბინების რაოდენობა დაახლოებით		700	ერთეული
10	სავაჭრო/კომერციული ფართი დაახლოებით		2 677.8	კვ.მ.
11	გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი დაახლოებით		14 330.5	კვ.მ.
12	გამწვანებული და ღია სივრცეების ფართი ჯამში დაახლოებით		17 509.5	კვ.მ.
13	სათამაშო მოედნებისთვის განკუთვნილი ფართობი		448.0	კვ.მ.
14	ბავშვთა მასართობი ზონებისთვის განკუთვნილი ფართობი დაახლოებით		1235.3	კვ.მ.
15	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის (გზა, ქუჩა, ავტოსადგომები) განკუთვნილი ტერიტორია დაახლოებით		12 969.6	კვ.მ.
16	ავტოსადგომების რაოდენობა - მიწისქვეშა (სავარაუდო)		118	ერთეული
17	ავტოსადგომების რაოდენობა - მიწისზედა (სავარაუდო)		284	ერთეული
18	მთლიანი საპროექტო მოცულობა		287 461.7	კვ.მ.

მიდამო არქიტექტურა & დიზაინი	შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
	შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ზ.ბალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
		მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
		პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			
		პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი. ნაკვეთი #1			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	1:1000
ფორმატი	A1	ფურცელი	41

პირობითი აღნიშვნები

საკოორდინატო ბადე	შენობათა განთავსების არეალი
საპროექტო ტერიტორია	საპროექტო შენობა, საცხოვრებელი
საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი და ნუმერაცია	გამწვანებული სივრცე
საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზომები	სამანქანო გზა

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის ნომერი ფართობი (კვ/მ)	46825
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-5 (სზ-5)
გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
სახეობების ფუნქციური ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი	საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტული წილი შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობიდან - 96.3% სავაჭრო/კომერციული ფუნქციის პროცენტული წილი შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობიდან - 3.7%
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=18908.7/46825=04 კ2=71092.0/46825=1.5 კ3=14330.5/46825=0.3
შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე	შენობა#1: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -1; სიმაღლე-18მ. შენობა#2: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ. შენობა#3: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ. შენობა#4: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ. შენობა#5: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ. შენობა#6: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ. შენობა#7: მიწ.-5; მაქს.-5; მიწისქვეშა -0; სიმაღლე-18მ.
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	395 ერთეული
საპროექტო ავტოსადგომების რაოდენობა	მიწისზედა 284 ერთეული მიწისქვეშა 118 ერთეული
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია/შერეული; რეგულირების ხაზი -წითელი განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა - არ ხდება მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანება არ არის დასაშვები

გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა); საბავშვო მოედანი; პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია; სასურსათო მაღაზია; უნივერსალური მაღაზია; ბარი; კაფე; სწრაფი კვების ობიექტი; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი; ოფისი.

შენიშვნა:

ავტოსადგომების ოდენობის ზუსტი ანგარიში მოხდება პროექტირების ეტაპზე, მოქმედი კანონმდებლობის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების შესაბამისი ქვეთავით გაწერილი პირობის დაცვით.

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტის მისამართი
შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	ზ.ზალიაშვილი		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073
	მთ.არქიტექტორი	გ.ჭყონია		პრექტის ავტორი	დ.ლორთქიფანიძე			
	პრექტის ავტორი	გ.სამხარაძე		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე			
	პრექტის ავტორი	დ.დანელია		არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე			

მიდამო
არქიტექტურა & დიზაინი

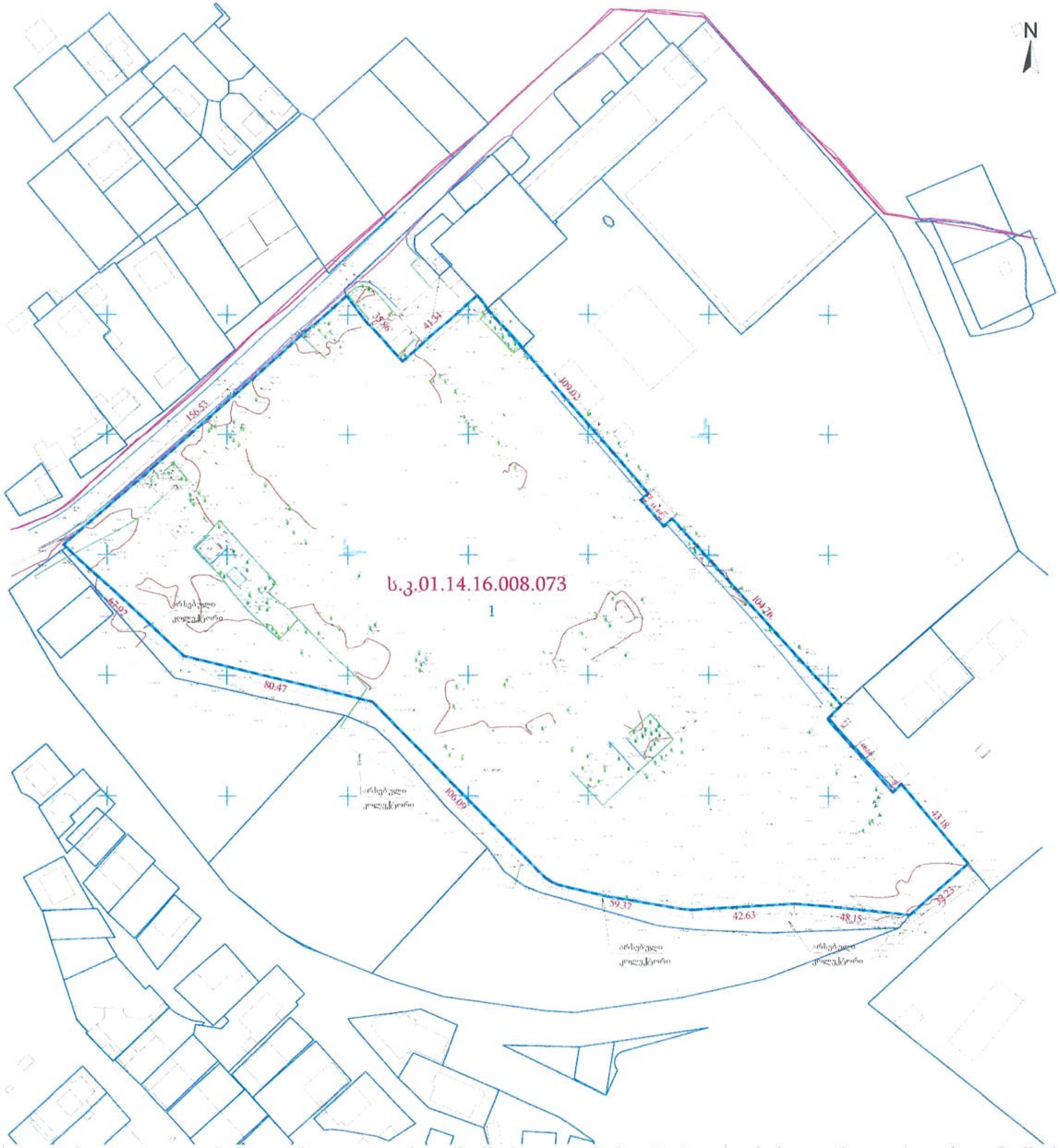
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

გრაფიკული ნაწილი

მიწის ნაკვეთების განლაგების გეგმა			
თარიღი	12/06/2023	მასშტაბი	...
ფორმატი	A1	ფურცელი	26

პირობითი აღნიშვნები

+ +	საკოორდინატო ბადე
- - - -	საპროექტო ტერიტორია
1	საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი დანუმერაცია
41.34	საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზომები



საპროექტო ნაკვეთის რიგითი ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი
1	01.14.16.008.073	46825 მ²

არსებული ფუნქციური ზონა	საპროექტო ფუნქციური ზონა
საცხოვრებელი ზონა-6 საცხოვრებელი ზონა სატრანსპორტო ზონა-1 რეკრეაციული ზონა-1	საცხოვრებელი ზონა-5
საპროექტო ნაკვეთის / ზონის ფართობი	**სამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია**
სზ-5 46825 მ²	სამშენებლო

საპროექტო კოეფიციენტები

კ1-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ1	კ2-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ2	კ3-ის საანგარიშო ფართობი / მ²	კ3
18908.7	0.4	71092.0	1.5	14330.5	0.3

სივრცით გეგმარებითი წყობა	რამოდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია/შერეული	დასაშვებია რამოდენიმე შენობის განთავსება

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	თანამდებობა	სახ. გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	ობიექტს მისამართი
შპს "მიდამო" ID ნომერი : 404536515	დირექტორი მთ.არქიტექტორი პრექტის ავტორი	გ.ჭყონია გ.ჭყონია გ.სამხარაძე		პრექტის ავტორი პრექტის ავტორი არქიტექტორი	ზ.ზალიაშვილი დ.ლორთქიფანიძე ნ.ადვაძე		შ.პ.ს."ქართუ-უნივერსალი" ID ნომერი : 204885874	ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ ს.კ.01.14.16.008.073

მიდამო
არქიტექტურა & დიზაინი