ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 527

„20" ოქტომბერი 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 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 27 სექტემბრის №23.1456.1625 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01232533-67 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 23.1456.1625
27 / სექტემბერი / 2023 წ.

,,ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 10 სექტემბერს N01232533-67 განცხადებით მიმართა პაატა აბრამიამ (პ/ნ 01019009998) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) საერთო ფართობით 5496 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია განაშენიანებულია, დღეის მდგომარეობით, ტერიტორიაზე განთავსებულია შპს „გრინპაკის" სამეწარმეო და სასაწყობე შენობა-ნაგებობა.

,,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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის

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

დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N389 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილი იყო არსებული ფუნქციური ზონირების ფარგლებში, შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით.

წარმოდგენილი ცვლილების პროექტის მიხედვით, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში იცვლება მხოლოდ საპროექტო შენობის სართულიანობა, 15 სართულიდან 18 სართულამდე.

N01232533-67 განცხადებაზე დაფიქსირებული განმარტების თანახმად, არასწორად მოხდა კ-2 კოეფიციენტის და სართულიანობის განსაზღვრა, კერძოდ, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში კ-2 კოეფიციენტი შეადგენს 25500 კვ.მ-ს, ხოლო, 15 სართულით ხდება მხოლოდ 21152 კვ.მ-ის ათვისება. აქედან გამომდინარე, მოთხოვნილია სართულიანობის გაზრდა 18 სართულამდე, რათა მოხდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი კ-2-ის (4.6 - 25500კვ.მ) ბოლომდე ათვისება. მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემის მიხედვით, დამტკიცებულ განაშენანების რეგულირების გეგმაში შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ განსაზღვრულია 64.42 მეტრი, კორექტირების შედეგად გაზრდილი, 18 სართული კი ჯდება აღნიშნულ სიმაღლის მაჩვენებელში. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ყველა სხვა მაჩვენებელი რჩება უცვლელი.

საპროექტო შენობა-ნაგებობებისთვის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 64,42მ, ხოლო, სართულიანობად 18 მიწისზედა და 3 მიწისქვეშა სართული.

ფუნქციური ზონირება რჩება უცვლელი:

არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 5496 კვ.მ;

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 5496 კვ.მ;

კოეფიციენტები რჩება უცვლელი:

(სსზ-2)

კ1=0,5 (2 968 კვ.მ)

კ2 =4,6 (25 500 კვ.მ)

კ3=0,2 (1 099.2 კვ.მ)

„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) ჟაუნაშენიანებელ 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).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N389 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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01232533-67 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, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.014.835; N01.72.14.014.843; N01.72.14.014.579; N01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N389 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 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

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

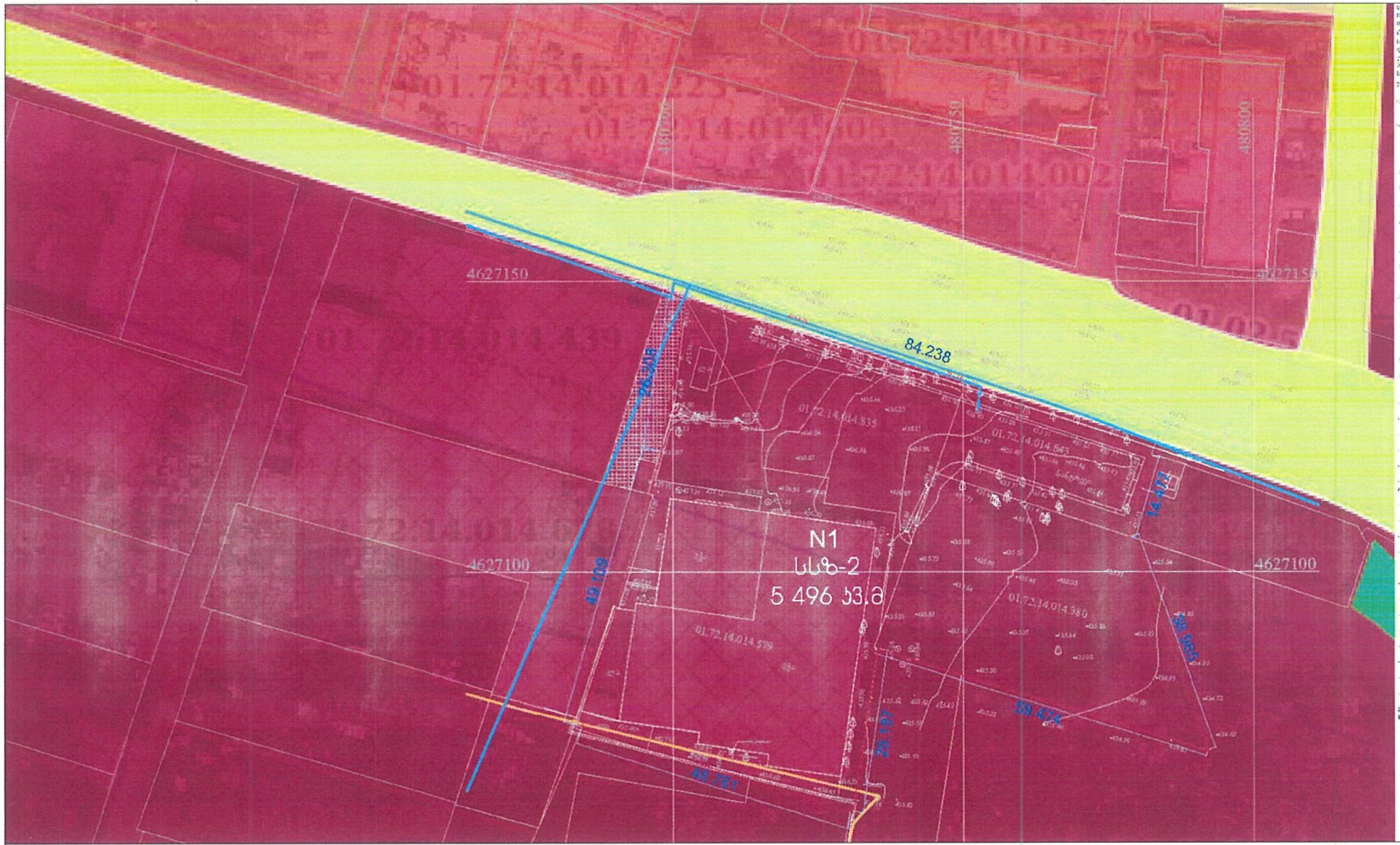
განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა				პირობითი აღნიშვნები		
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000	-----	საპროექტო არეალი	
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3	——	მიწის ნაკვეთების საზღვრები	

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ:+(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ:+(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	საპროექტო ფუნქციური ზონირება			
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი
- მიწის ნაკვეთების საზღვრები
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)



№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.2	75% - საზოგადოებრივი
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 099.2 კვ.მ.	25% - საცხოვრებელი

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა				პირობითი აღნიშვნები	
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000	-----	საპროექტო არეალი
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3	——	მიწის ნაკვეთების საზღვრები

№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.2	75% - საზოგადოებრივი
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 099.2 კვ.მ.	25% - საცხოვრებელი

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ:+(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ:+(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე	[signature]			

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შენობათა განთავსება				პირობითი აღნიშვნები		
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000	-----	საპროექტო არეალი	უკანა ეზო
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3	—	მიწის ნაკვეთების საზღვრები	სამეზობლო მიჯნის ზონა
					▧	შენობის განთავსების არეალი	
					▨	საინჟინრო ქსელების მეზღუდვის არეალები	

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

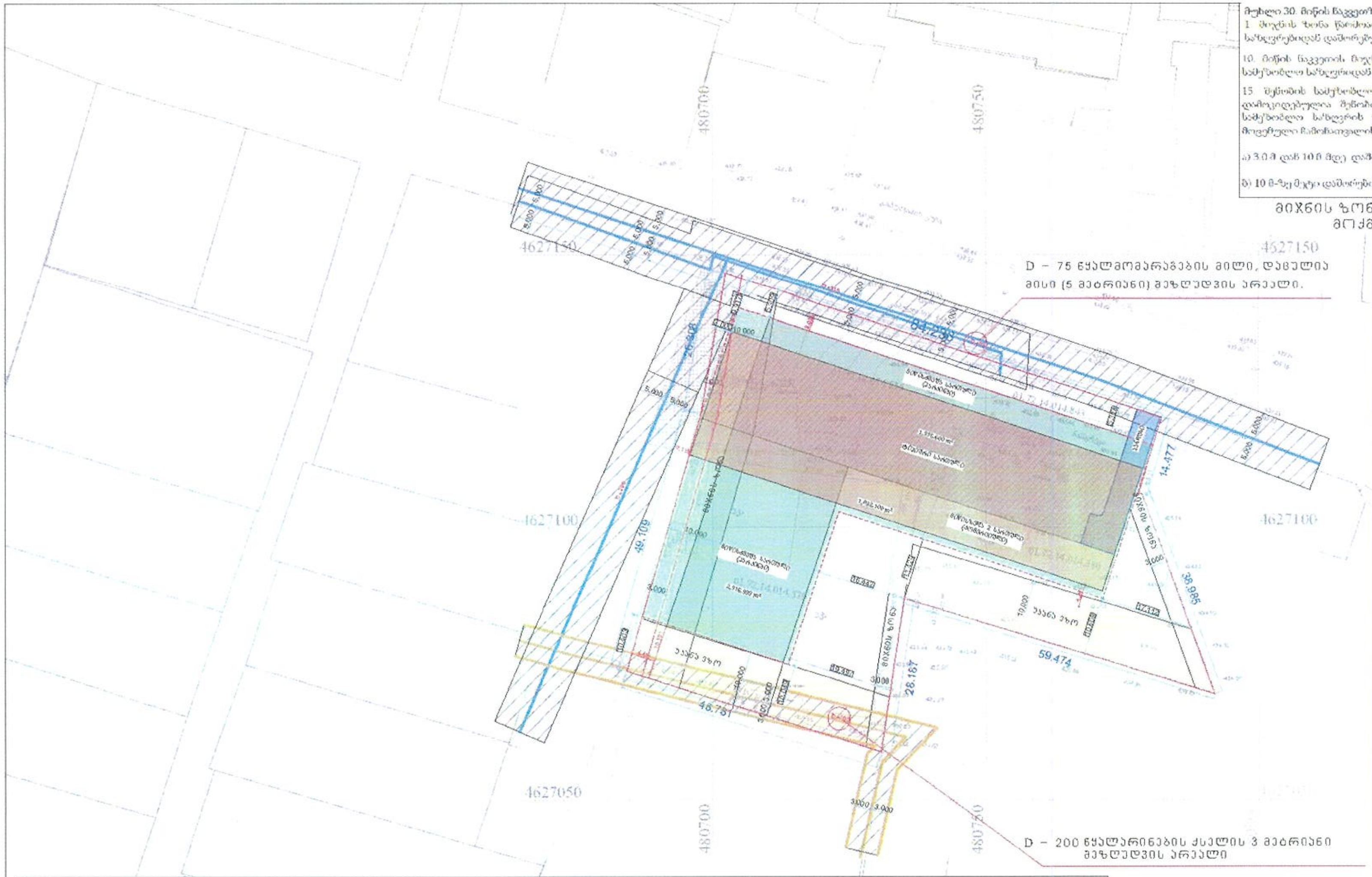
10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოყვანილი ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10.0 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის წესების დაცვით



შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აკრძალვა	
ღია			

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუგბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის შე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა				პირობითი აღნიშვნები				
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000		საპროექტო არეალი		უკანა ეზო	
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3		მიწის ნაკვეთების საზღვრები		სამეზობლო მიჯნის ზონა	
						შენობის განთავსების არეალი			
						საინჟინრო ქსელების შეზღუდვის არეალები			

10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება
1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

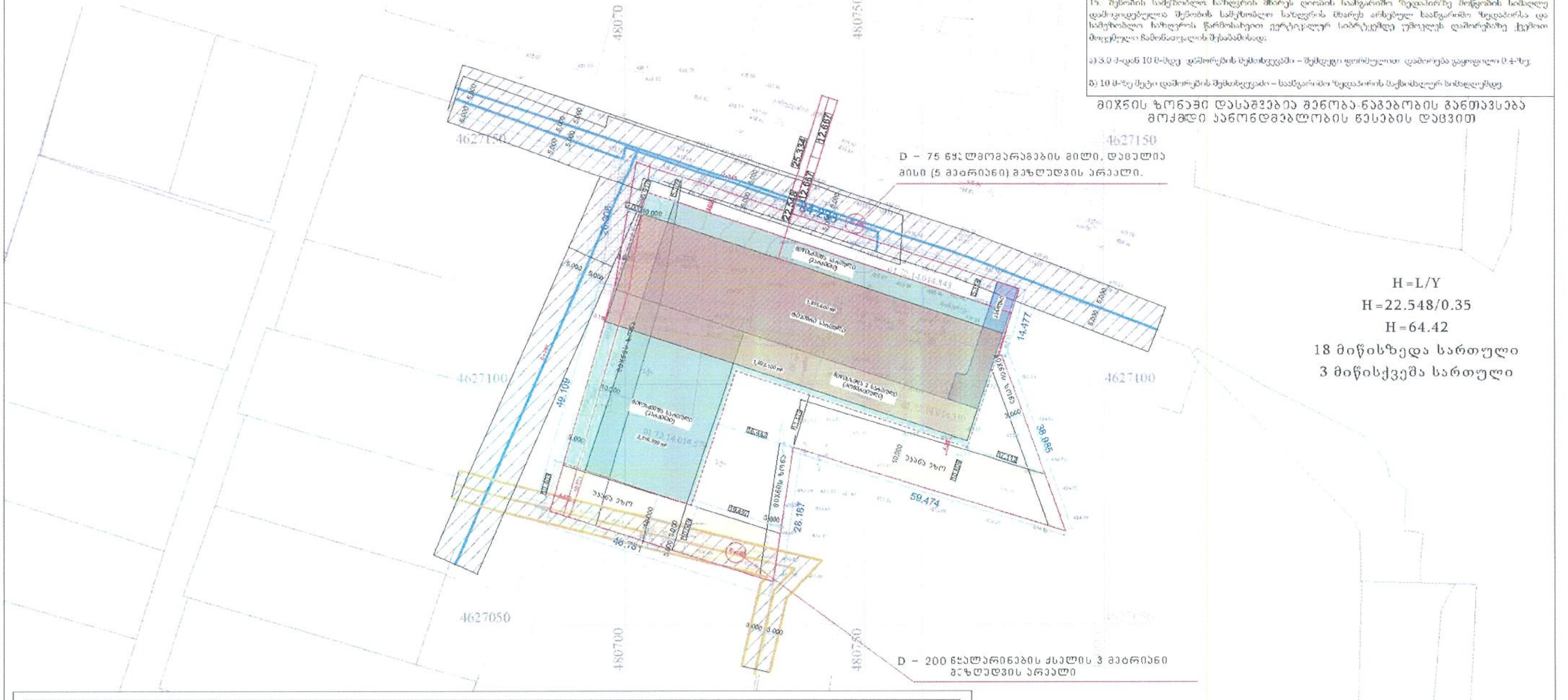
10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე, ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის წესების დაცვით

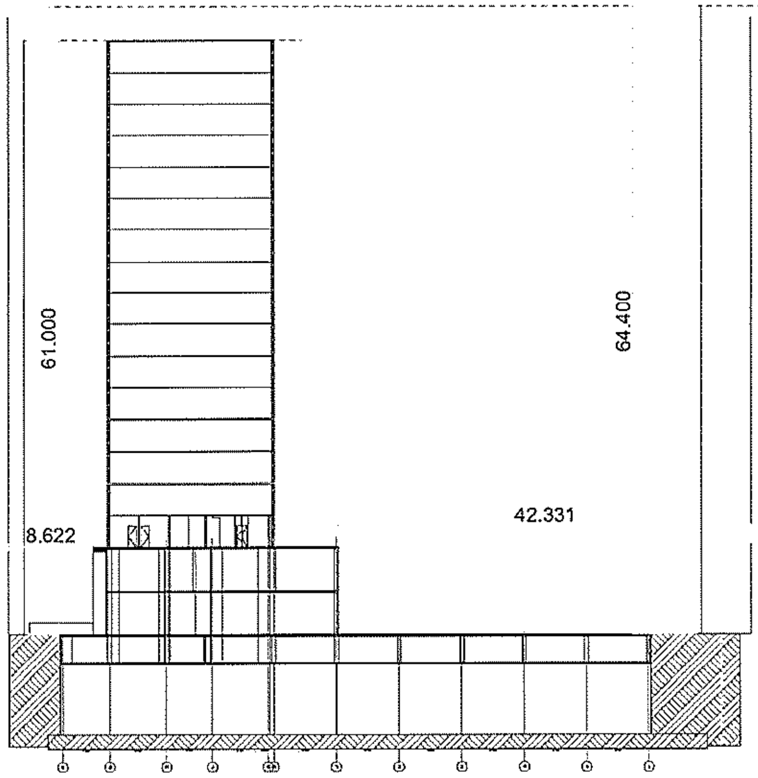


შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	არქალვა	
ღია			

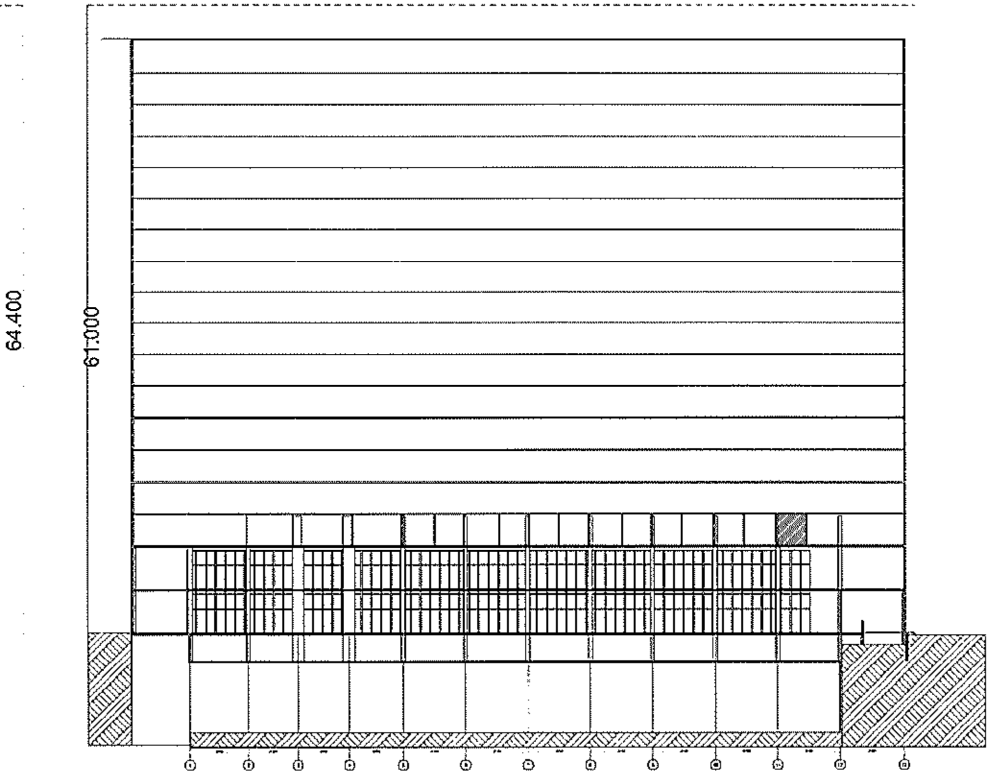
შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ქ. 12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	ჭრილები			
	თარიღი	09/09/22	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

ჭრილი 1-1



ჭრილი 1-1



მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

$H = L/Y$

$H = 22.548/0.35$

$H = 64.42$

18 მიწისზედა სართული

3 მიწისქვეშა სართული

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Shartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

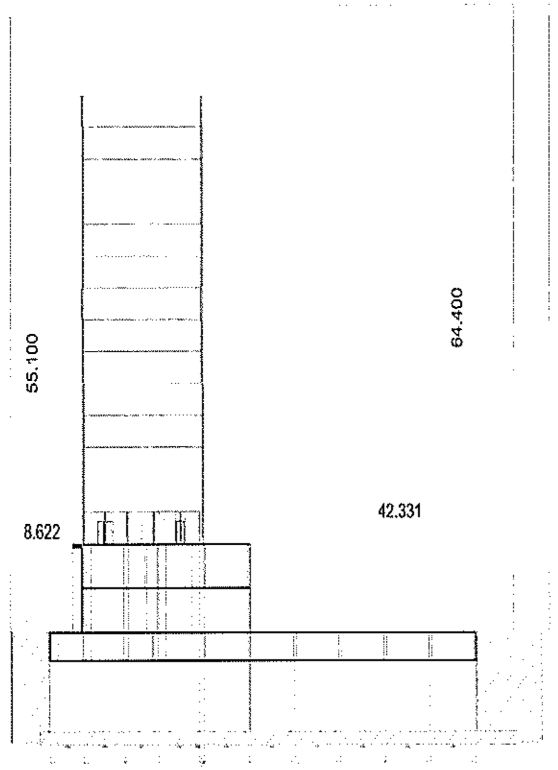
განაშენიანების
რეგულირების გეგმის
კორექტირება

შედარება			
თარიღი	09.09.22	მასშტაბი	1/1000
ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

შედარება

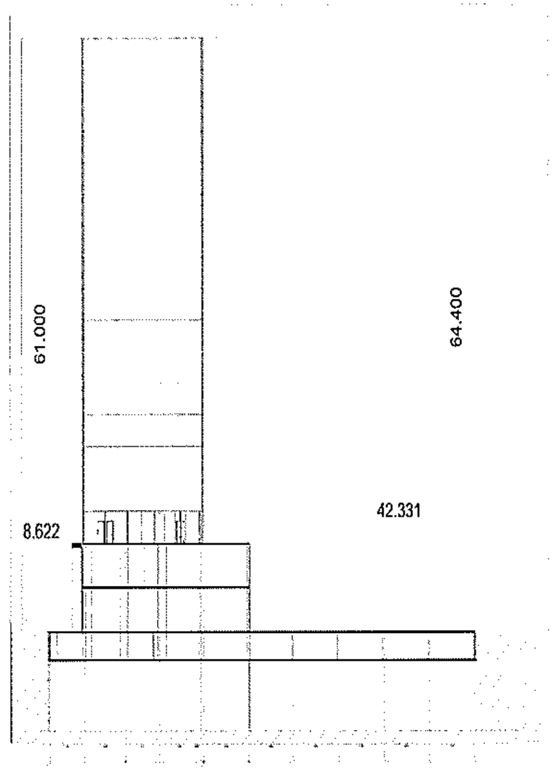
ჭრილი 1-1

დამტკიცებული



ჭრილი 1-1

კორექტირებული



შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70		ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის გზ-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.842, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

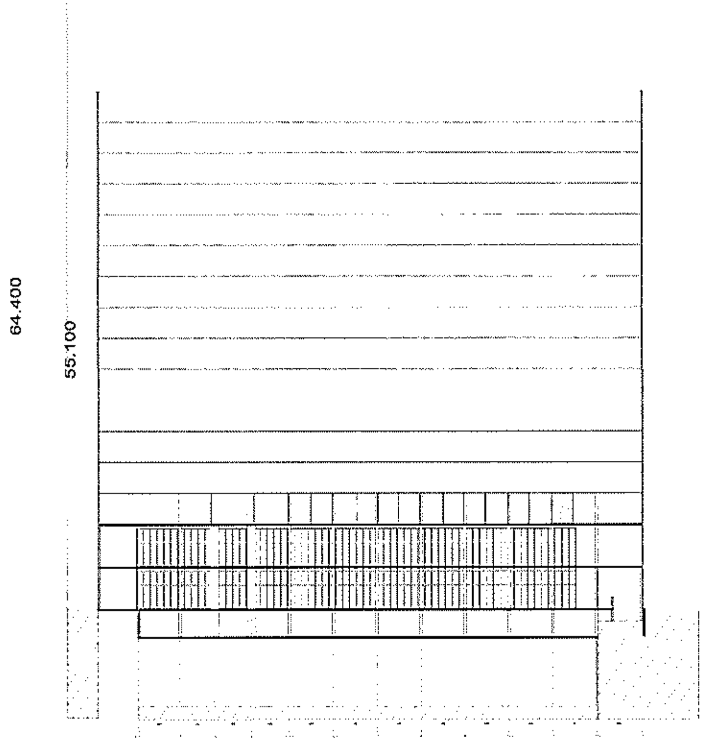
განაშენიანების
რეგულირების გეგმის
კორექტირება

ფურცელი

თარიღი	09/09/22	მასშტაბი	1:1000
ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

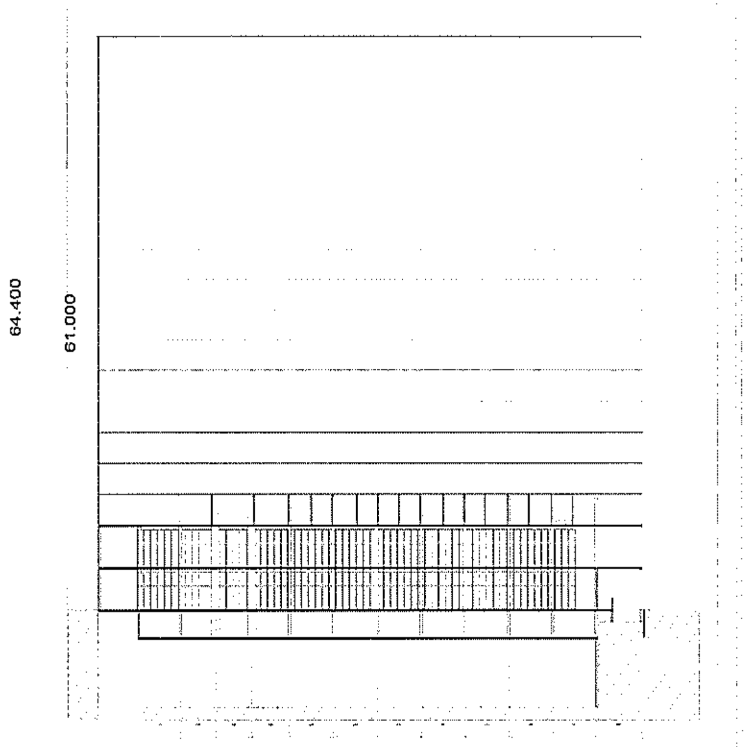
ჭრილი 2 - 2

დამტკიცებული



ჭრილი 2 - 2

კორექტირებული



შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sarava St. # 14 Tel: +(995) 593 69 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ:+(995) 598 66 70 70		ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის გზ-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

დეტალური რეგლამენტი

თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000
ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი
- მიწის ნაკვეთების საზღვრები
- შენობის განთავსების არეალი
- საინჟინრო ქსელების შეზღუდვის არეალები
- უკანა ეზო
- სამეზობლო მიჯნის ზონა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ნაკვეთის ნომერი	1		
ნაკვეთის ფართობი	5 496 კვ.მ.		
მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო		
გეგმარების შემზღუდავი ზონა	საინჟინრო ქსელები		
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა, გეგმარებითი კარკასი		
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	5 496 კვ.მ. (სსზ-2)		
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო		
ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური 75%-საზოგადოებრივი 25%-საცხოვრებელი		
კ-1, კ-2, კ-3;	კ-1= 0,5 2968 კვ.მ.	კ-2 = 4,6 25 500 კვ.მ.	კ-3 = 0,2 1099.2 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა	64.42 მეტრი 18 სართული მიწისზედა 3 სართული მიწისქვეშა		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანება	დაუშვებელია		
ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად		
შენობების განთავსების წესი	ღია		

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

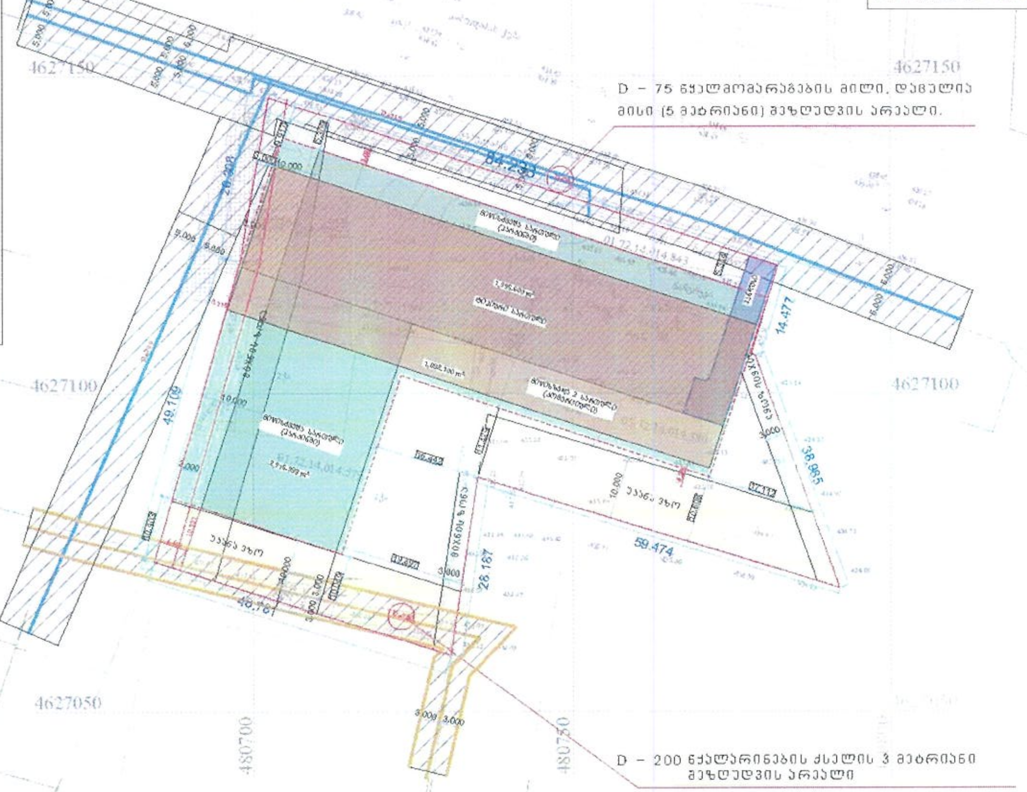
1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის სანგარიში ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებული სანგარიში ზედაპირისა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10.0 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10.0 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – სანგარიში ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.



შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აკრძალვა	
ღია			

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				