ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 15

23 იანვარი
"___" _____ 2024 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, კალოუბანის ქ. №40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის №1194 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 2024 წლის 17 იანვრის №24.53.78 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, კალოუბანის ქ. №40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის №1194 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 №01222803501-67 (№01223612845-67; №01230553805-67; №01230903703-67; №01231574201-67; №01231943030-67; №01232563117-67; №01232783641-67; №012332935-67; №0123361922-67) 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

განკარგულება - N 24.53.78
17 / იანვარი / 2024 წ.

,,ქ. თბილისში, კალოუბანის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 7 ოქტომბერს N01222803501-67 (N01223612845-67; N01230553805-67; N01230903703-67; N01231574201-67; N01231943030-67; N01232563117-67; N01232783641-67; N012332935-67; N0123361922-67) განცხადებით მიმართეს თორნიკე მგალობლიშვილმა (პ/ნ 01031003812) და პაატა მრელაშვილმა (პ/ნ 01018001603) მოითხოვეს ,,ქ. თბილისში, კალოუბანის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, კალოუბანის ქუჩა N40 (ნაკვ. 21/023), N41-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.20.021.087; N01.19.20.021.063; N01.19.20.021.046; N01.19.20.021.099), რომლის ფართობია 7 914 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება N01.19.20.021.087; N01.19.20.021.063; N01.19.20.021.046 საკადასტრო ერთეულებს, ფართობით - 4 474 კვ.მ.

,,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 (დასაკორექტირებელ ნაწილზე) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქ. თბილისში, კალოუბანის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია დაყოფილი იყო 7 სექტორად.

N1 და N2 სექტორს განსაზღვრული ქონდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სადაც განთავსებული იყო 36, 30 მეტრის სიმაღლის მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლები. N3 სექტორს განსაზღვრული ქონდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სადაც განთავსებული იყო 16,5 მეტრის სიმაღლის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე, 10 მეტრის სიმაღლის ბლოკირებული დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებია განთავსებული სექტორ N4-ში, რომელსაც განსაზღვრული აქვს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). ხოლო, N5, N6 და N7 სექტორებს განსაზღვრული აქვს საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და განთავსებულია 10 მეტრის სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები; დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ ფუნქციურ ზონებში არ არის დაფიქსირებული ზონისთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების

გადაჭარბება.

,,ქ. თბილისში, კალოუბნის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N282 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელითაც ცვლილება შეეხო მხოლოდ N01.19.20.021.099 საკადასტრო ერთეულს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N282 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით გაერთიანდა N1 და N2 სექტორები. მოიხსნა N1 სექტორში არსებული 36 მეტრის სიმაღლის შენობა-ნაგებობა, მისი სამშენებლო რესურსი N2 სექტორზე გადანაწილდა და მის ადგილას გათვალისწინებულ იქნა გამწვანების, სკვერის, ბავშვთა სათამაშო მოედნის მოწყობა. N2 შენობა გაიზარდა სიმაღლეში და 9-10 სართულის ნაცვლად გახდა 12 სართული.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

სექტორი N1 (სსზ-2) - 3440 კვ.მ.

კ-1=0,4. სანგარიშო ფართობი- 1 250 კვ.მ.

კ-2=4,6. – 15 824 კვ.მ.

კ-3=0,1. – 642,5 კვ.მ.

42 მეტრი 12 სართული

სექტორი N2 (სზ-6) - 2728 კვ.მ.

კ-1=0,5 სანგარიშო ფართობი- 1 312 კვ.მ.

კ-2=2,5 - 6 820 კვ.მ.

კ-3=0,1 - 1 200 კვ.მ.

16,5 მეტრი

სექტორი N3 (სზ-3) - 944 კვ.მ.

კ-1=0,5 სანგარიშო ფართობი- 380 კვ.მ.

კ-2=2,5 – 1 140 კვ.მ.

კ-3=0,2 – 430 კვ.მ.

10 მეტრი

სექტორი N4 (სზ-2) - 303 კვ.მ.

კ-1=0,5 სანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ.

კ-2=0,8 – 242 კვ.მ.

კ-3=0,3 – 130 კვ.მ.

სექტორი N5 (სზ-2) - 253 კვ.მ.

კ-1=0,5 სანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ.

კ-2=0,8 – 202 კვ.მ.

კ-3=0,3 – 110 კვ.მ.

სექტორი N6 (სზ-2) - 256 კვ.მ.

კ-1=0,5 სანგარიშო ფართობი- 100 კვ.მ.

კ-2=0,8 - 205 კვ.მ.

კ-3=0,3 – 110 კვ.მ.

ფუნქციური ზონებისათვის ჯამურად დადგენილი პარამეტრები და საანგარიშო ფართობები:

სსზ-2 – 3440 კვ.მ.

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი-1 513 კვ.მ.

კ-2=4,6 საანგარიშო ფართობი - 15 824 კვ.მ.

სზ-6 – 2728 კვ.მ.

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -1 312 კვ.მ.

კ-2=2,5 საანგარიშო ფართობი - 6 820 კვ.მ.

სზ-3 – 944 კვ.მ.

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -380 კვ.მ.

კ-2=1,5 საანგარიშო ფართობი - 1 140 კვ.მ.

სზ-2 – 812 კვ.მ.

კ-1=0,5 საანგარიშო ფართობი -300 კვ.მ.

კ-2=0,8 საანგარიშო ფართობი - 649 კვ.მ.

ჯამური სამშენებლო მოცულობა შეადგენს 24 433 კვ.მ.-ს;

N01222803501-67 (N01223612845-67; N01230553805-67; N01230903703-67; N01231574201-67; N01231943030-67; N01232563117-67; N01232783641-67; N012332935-67; N0123361922-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით კორექტირება ეხება №01.19.20.021.087; №01.19.20.021.063; №01.19.20.021.046 საკადასტრო ერთეულებს, ფართობით - 4474 კვ.მ. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით N2, 3, 4, 5, 6 სექტორებს.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით საპროექტო არეალში, N2, N3 სექტორებში დაგეგმილი იყო საშუალო და დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ხოლო N4, 5, 6 სექტორებში- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. კორექტირებით დაგეგმილია აღნიშნული სექტორების გაერთიანება ერთ სექტორად (N2 სექტორი) და მასზე 12 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. პირველი სართული გამოყოფილია კომერციული დანიშნულებისათვის. იცვლება არსებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირება საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5). ვინაიდან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით მნიშვნელოვნად იცვლება დაგეგმილი განაშენიანება N2 სექტორზე

გავრცელდა ,,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 წესები. N1 სექტორზე რომელსაც არ შეხებია კორექტირება შენარჩუნდა ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დადგენილი წესები.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

სექტორი N1 (სსზ-2) - 3440 კვ.მ.

კ-1=0,4 - 1 250 კვ.მ.

კ-2=4,6 – 15 824 კვ.მ.

კ-3=0,1 – 642,5 კვ.მ.

42 მეტრი 12 სართული

სექტორი N2 (სზ-5) - 4474 კვ.მ.

კ-1=0,2 - 1 091 კვ.მ.

კ-2=2,1 - 9 590 კვ.მ.

კ-3=0,3 - 1 343 კვ.მ.

43.8 მეტრი 12 სართული.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 12 იანვრის N01240122017 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 1 აგვისტოს N01232131939 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, კალოუბანის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01222803501-67 (N01223612845-67; N01230553805-67; N01230903703-67; N01231574201-67; N01231943030-67; N01232563117-67; N01232783641-67; N012332935-67; N0123361922-67) 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 ,,ქ. თბილისში, კალოუბანის ქ. N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 19 მაისის N1194 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01232131939**
თარიღი: **01/08/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 13 ივლისის №01231943030-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კალოუბნის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.20.021.087, 01.19.20.021.063, 01.19.20.021.046; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა 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) 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **28 ძირი** (ს/კ: 01.19.20.021.087 – №17 - №20, №22 - №30, №32 - №42, №57, №59, №141 - №142) ჯანსაღი მწვანე 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 13 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **13 ძირი** (ს/კ: 01.19.20.021.087 - №13, №21, №31, №49 - №51, №53 - №56, №58, №138 - №139) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **7 ძირი** (ს/კ: 01.19.20.021.087 - №43 - №48, №52) 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 რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული **(არსებული/გადასარგავი:** 152 ძირი ხემყრალი, 13 ძირი თუთა, 11 ძირი ამერიკული ნეკერჩხალი, 4 ძირი კვიდო, 2 ძირი იფანი, 2 ძირი თელა, 1 აკაცია; **საპროექტოდ დასარგავი:** 7 ძირი იტალიური ფიჭვი, 7 ძირი ჩვეულებრივი იფანი, კოპიტი, 2 ძირი ხე ტიტა, 5 ძირი მარადმწვანე კვიპაროსი, 6 ძირი კავკასიური აკაკი, 10 ძირი ირმის რქა, 10 ძირი ოლეანდრი, 5 ძირი კვიდო იაპონური; **ჯამში - 237 ერთეული**) მწვანე ნარგავები სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(1 343 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.

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 საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01240122017**
თარიღი: **12/01/2024**

2023 წლის 27 დეკემბრის N 0123361922-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, კალოუბნის ქუჩა N40-41_ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.20.021.099, 01.19.20.021.087, 01.19.20.021.063, 01.19.20.021.046) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია, ავტობუსების გაჩერება მისაწვდომობის ფარგლებშია (50-200მ) და გააჩნია რეზერვი. ამავე დროს, მიმდებარე ქუჩებზე (კალოუბნის ქ. და კახეთის გზატკ.) განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

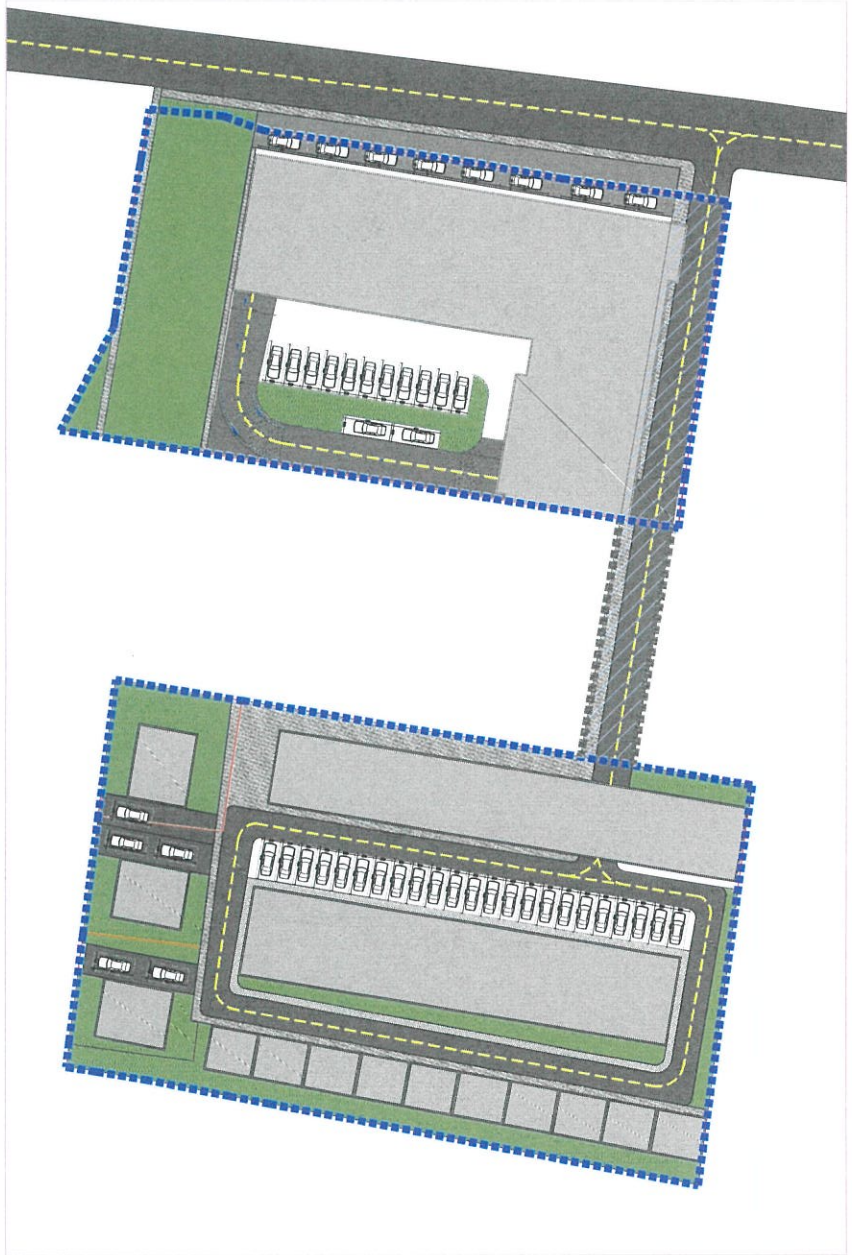
მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. მიმდებარე ქუჩებს, გზის ორივე მხარეს ტროტუარი გააჩნია, თუმცა გვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთები. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები, თანხმობის წერილებთან ერთად.

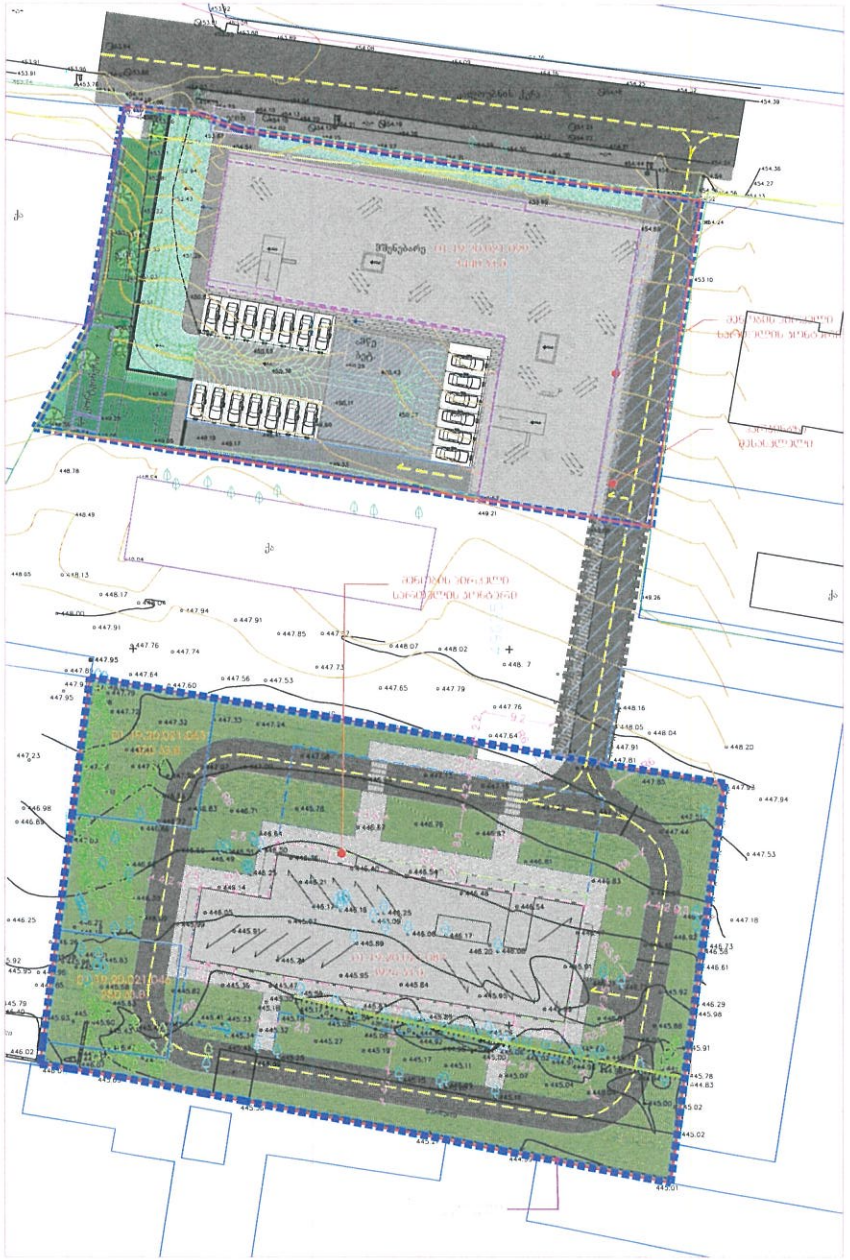
თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

დამტკიცებული
საპროექტო გენგეგმა



პორექტირებული
საპროექტო გენგეგმა



MHD GROUP

სასტუმრო-ბიზნეს კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პორექტირებული პროექტი

დამკვეთი: ბინა ასლანიანი
CLIENT:

ID: 405206778

მისამართი:
ADDRESS:

ქ.თბილისი, ასლანიანის ქუჩა N41
ქ.თბილისი, ქუჩა ასლანიანი, N40
საკადასტრო პლიტა: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ქუჩა ასლანიანი, N40 (ბლოკ. 2.002.2)
საკადასტრო პლიტა: 01.19.20.021.087
საკადასტრო პლიტა: 01.19.20.021.063
საკადასტრო პლიტა: 01.19.20.021.046

მიზანი:

ნარჩენზონებიდან მიმართული მანძილების ცვლა ეშალონირებული. მიმართულება ფუნქციური, ბაღნაგებული ეარეალები და ბიფეი საკალორიზაციოდ ოთახ სამიზნე ეზოდან ფუნქციონალიანი მანძილებიანი ტერიტორიაზე ეარეალების ინფრასტრუქტურული ინფრასტრუქტურის ფუნქციონალური.

საბუთების ანაბეჭდი

ეტაპები	
N	თარიღი	ეტაპი
1		
2		
3		

პროექტის N:
PROJECT N:

თარიღი:
DATE N:

საპროექტო ჯგუფი

არქიტექტორი: ანანიან ბერიაშვილი

არქიტექტორი: ალექსანდრა ალექსეევა

საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: MHD GROUP

მასშტაბი
SCALE

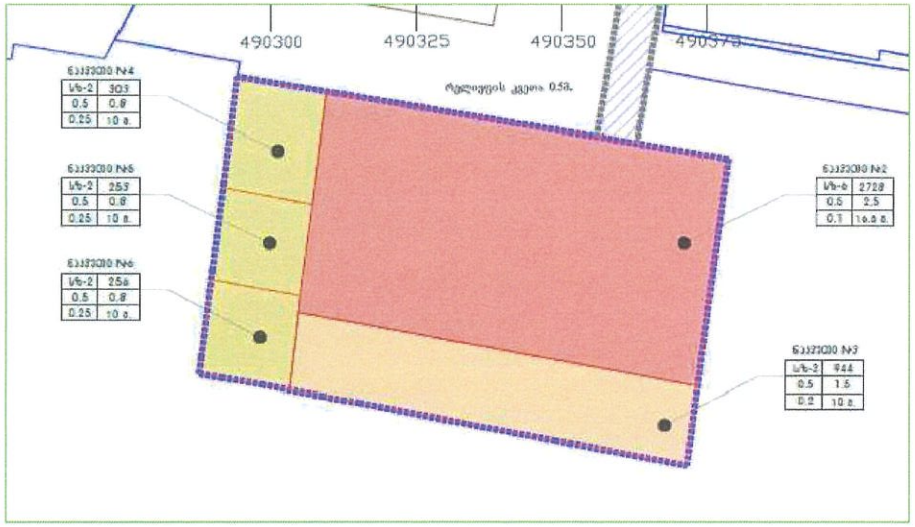
ნახატის
DRAWING: დამტკიცებული და პორექტირებული საპროექტო გენგეგმა

0.10

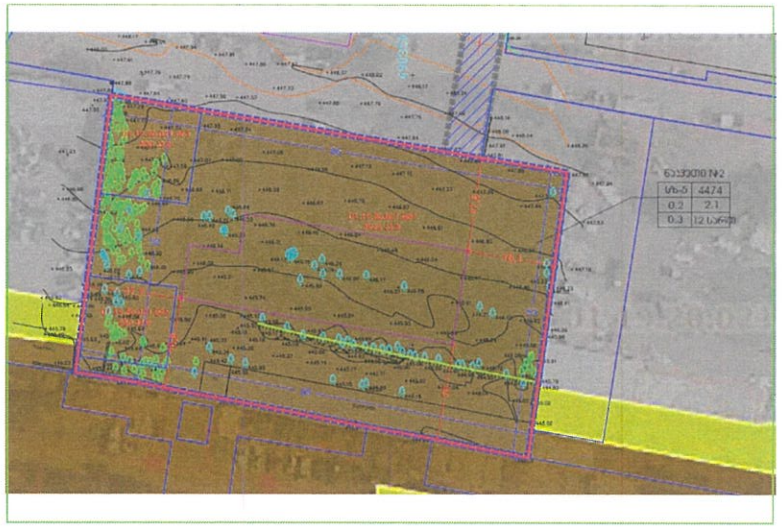
A3

27

ს-1, ს-2, ს-3
პოეფიციენტები
დამტკიცებული
გრგ-ის მიხედვით



ს-1, ს-2, ს-3
პოეფიციენტები
პორექტირებული
გრგ-ის მიხედვით



HD GROUP

საცხოვრებელი პომპლექსის მანაშენინებების რეგულირების გეგმა

პორექტირებული პროექტი

დამკვეთი: ირა ხელოფარი
CLIENT:
ობიექტის მისამართი:
ADRESS: ,,ქუთაისი, ხელოვნების კვეთ N41
,,ქუთაისი, კვეთ ხელოვნების, N40
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.099
,,ქუთაისი, კვეთ ხელოვნების, N40 (ეკეთ. 2/1,6/2,3)
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.053
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.036

ტ.: 405506778

დანიშნულება:

სამეცნიერო სადგი

პროექტირება

N	თარიღი	ხელმოწერა
1		
2		
3		

პროექტის N
PROJECT N

თარიღი:
DATE N

სამოდელო ჯგუფი

არქიტექტორი: ბიბიანა ბიბილაშვილი

არქიტექტორი: ალექსანდრე ანდღულაძე

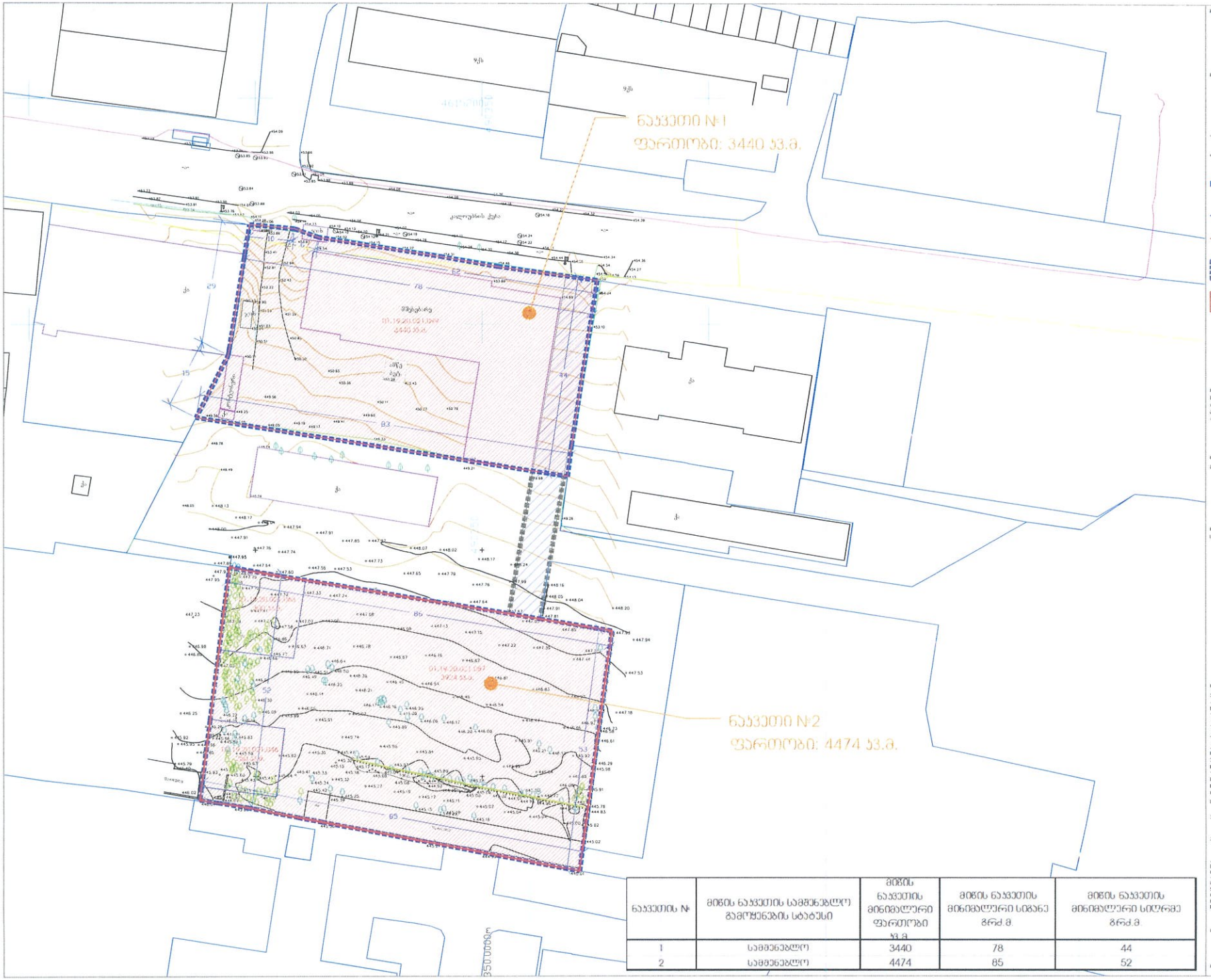
საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS MHD GROUP

მასშტაბი
SCALE

სახელი
DWG: დამტკიცებული და
პორექტირებული ს-1, ს-2, ს-3
პოეფიციენტები

0.12

A3



ნაკვეთის №	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი კვ.მ.	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე მრძ.მ.	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე მრძ.მ.
1	სამშენებლო	3440	78	44
2	სამშენებლო	4474	85	52

MHD GROUP

საცხოვრებელი აპარტამენტების განთავსებისა და რეგულირების გეგმა

პროექტირებადი პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (მრგ-ის პროექტი) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

დოკუმენტი: ქრეს აღლოფლინ. სტ: 405566178
CLIENT:
მისამართი: ქ.თბილისი, აღლოფლიანი ქუჩა №41
ADRESS: ქ.თბილისი, ერეკლე აღლოფლიანი №40
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ერეკლე აღლოფლიანი, №40 (ნაგ. 21.022.3)
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.046

მიმღებები:

სრულფილური სამაგ.

ჯრადასტრირება

№	თარიღი	ჯრადირება
1		
2		
3		

პროექტის N:
PROJECT N:

თარიღი:
DATE N:

სამოქალაქო ინჟინერი

არქიტექტორი: მიხეილ ბერიტაშვილი

არქიტექტორი: ალექსანდრე ალექსიძე

საავტორო უფლება MHD
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: MHD GROUP

მასშტაბი 1:750
SCALE

სახელი:
DRWG: მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

1.3

A3

12

ბ) სსზ-2 – განმშენებლობის დომინირებული სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით: შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების ეზრრწველმყოფი საცხოვრებელი შენობებისა/საქმეების. როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუშეტეს შენობა-ნაგებობის/საპრიტეტო გაფაღმეტების საერთო ფართობის 25%-ისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუშეტეს - 90%-ისა.

განმშენებლობის რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		--	ერთეული/ha
ბინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა		** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებლიდან ფუძეკვა აღემატება 25 %-ს.	

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

განმშენებლობის რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ha
ბინის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა		* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** ბინის/ზეტრის მაქსიმალურ განმშენებლობის მეტამაბამდე	

პროექტირებელი ობიექტის მიხედვით საკრებულო ტერიტორიული ერთეული

სახლიგადმოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-6)

ნაკვეთის №	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	ზონის სახეობა	განაშენიანების პოეფიციენტი (პ-1)	განაშენიანების პოეფიციენტი (პ-2)	განაშენიანების პოეფიციენტი (პ-3)	დასაშვები სახეობა	გამოყენების სახ. ფუნქციური ერთმგვ./მერეულობის ნილი
1	3440	სსზ-2	0.4	4.6	0.2	მრავალფუნქციური შენობა	90% საცხოვრებელი/10% კომერციული
2	4474	სზ 5	0.2	2.1	0.3	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	92% საცხოვრებელი/ 8% კომერციული

MHD

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებელი პროექტი

ძირითადი აღნიშვნები

- საკრებულო ტერიტორიის საზღვარი (გრგ-ის პროექტი) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- ორსაბელი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- საკრებულო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტი
- საცხოვრებელი ზონა 5
- საცხოვრებელი ზონა 6
- საგზაო ზონა 1
- საკომუნიკაციო ზონა 1
- სახელმწიფოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- სახელმწიფოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სახელმწიფოებრივ-საქმიანი ზონა 3

დასახელება: მიწა ბინებად: ს.ს. 405406778
CLIENT:
მისამართი: ADDRESS: ქ.ქუთაისი, ალექსანდრე ჯაჯიშვილის, ერეკლე ალექსანდრეს, N41
ქ.ქუთაისი, ერეკლე ალექსანდრეს, N40
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.099
ქ.ქუთაისი, ერეკლე ალექსანდრეს, N40 (ნაკვ. 21/02/3)
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.045

მენეჯერი:

სამეფოსერვის სამსახ.

პროექტირება

№	თარიღი	ეტაპი
1		
2		
3		

პროექტის №: PROJECT N:

თარიღი: DATE N:

სამართალმფლობელი

არქიტექტორი: ანანია ბერიაშვილი

არქიტექტორი: ალექსანდრა ფიროსმანაშვილი

COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: MHD GROUP

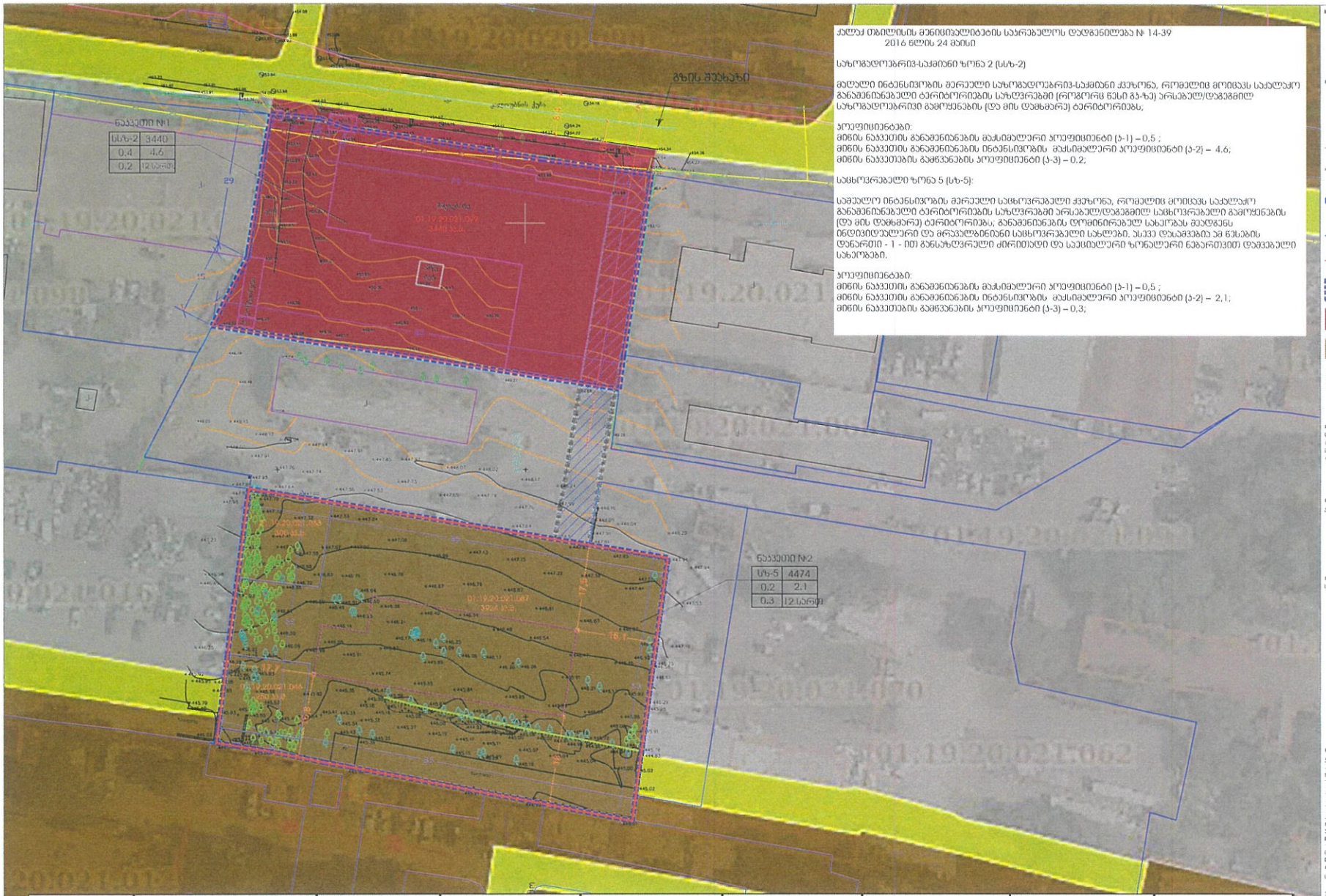
მასშტაბი SCALE: 1 / 750

DRWG: საპროექტო ფუნქციური ზონებისა და გამოყენების სახეობების გეგმა

1.4

A3

13



ნაკვეთის №	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	ზონის სახეობა	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-1 დამტკიცებული გრგ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-1 პროექტირებული გრგ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-2 დამტკიცებული გრგ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-2 პროექტირებული გრგ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-3 დამტკიცებული გრგ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოეფიციენტი პ-3 პროექტირებული გრგ-ის მიხედვით
1	3440	სსზ-2	0.7	0.4	4.6	4.6	0.2	0.2
2	4474	სზ-5	0.5	0.2	2.1	2.1	0.1	0.3

HD

საცხოვრებელი პომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (გრგ-ის პრუალი) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტი
- სუბოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

ნაკვეთის №

ფუნქციური ზონა		ნაკვეთის ფართობი
	პ-1	პ-2
	პ-3	

სართულიანობა 36 მეტ. სიმაღლე

დაკვეთის: მის ბატონობა
CLIENT: ს.ს. 405506778

მისამართი: ADRESS: ქ.თბილისი, ვაჟიანი ბაზის №41
ქ.თბილისი, ეკრ ვაჟიანი ბაზის №40
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ეკრ ვაჟიანი ბაზის №40 (ნაგ. 21.1.60.8)
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ჯერი: 01.19.20.021.046

ეტაპები:

სარეგისტრაციო ადგილი

პროექტირება

№	თარიღი	ცვლილება
1		
2		
3		

პროექტის № PROJECT N:

თარიღი DATE N:

ავტორეული ჯგუფი

არქიტექტორი: ალექსანდრ ბერიძე

არქიტექტორი: ანა ბერიძე

COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: HHD GROUP

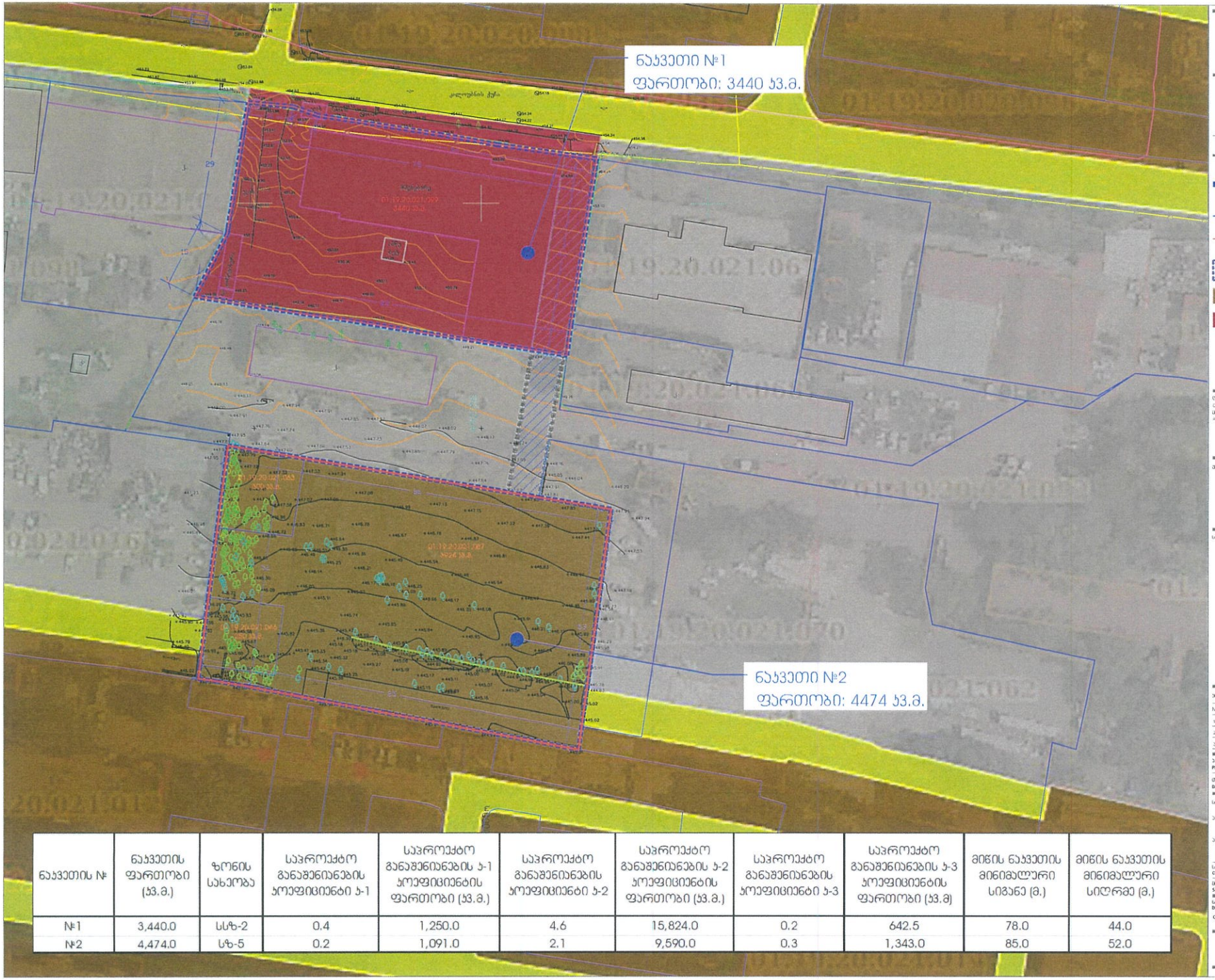
მასშტაბი SCALE: 1 /50

ნახაზის DRWG: მიწის ნაკვეთების პ-1, პ-2, პ-3 პოეფიციენტების დადგენის გეგმა

1.5

A3

14



ნაკვეთის №	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	ზონის სახეობა	საპროექტო განაშენიანების პოეფიციენტი პ-1	საპროექტო განაშენიანების პ-1 პოეფიციენტის ფართობი (კვ.მ.)	საპროექტო განაშენიანების პოეფიციენტი პ-2	საპროექტო განაშენიანების პ-2 პოეფიციენტის ფართობი (კვ.მ.)	საპროექტო განაშენიანების პოეფიციენტი პ-3	საპროექტო განაშენიანების პ-3 პოეფიციენტის ფართობი (კვ.მ)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ.)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ.)
№1	3,440.0	სსზ-2	0.4	1,250.0	4.6	15,824.0	0.2	642.5	78.0	44.0
№2	4,474.0	სზ-5	0.2	1,091.0	2.1	9,590.0	0.3	1,343.0	85.0	52.0

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის სახლთარი (მრგ-ის პრეფული) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- ორსაგები მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლთარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლთარი
- სერვიტუტები
- საცხოვრებელი ზონა 5
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2

დამკვეთი: მის კოლტარეფ
CLIENT

ს.ს. 405006178

მისამართი:
ADDRESS

ქ.თბილისი, კოლეფეგანი, ქუჩა №41
ქ.თბილისი, ქუჩა კოლეფეგან, №40
საკადასტრო ფართი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ქუჩა კოლეფეგან, №40 (ნაგ. 21.02.23)
საკადასტრო ფართი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ფართი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ფართი: 01.19.20.021.045

მონიშვნები:

არქიტექტორი სკეი

ვერსიები

№	თარიღი	ხელმოწერა
1		
2		
3		

პროექტის №:
PROJECT N:

თარიღი:
DATE N:

სათანადო ადგილი

არქიტექტორი: ანზორ ბერიძიშვილი

არქიტექტორი: კაბარეანა ბერიძეშვილი

საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: MHD GROUP

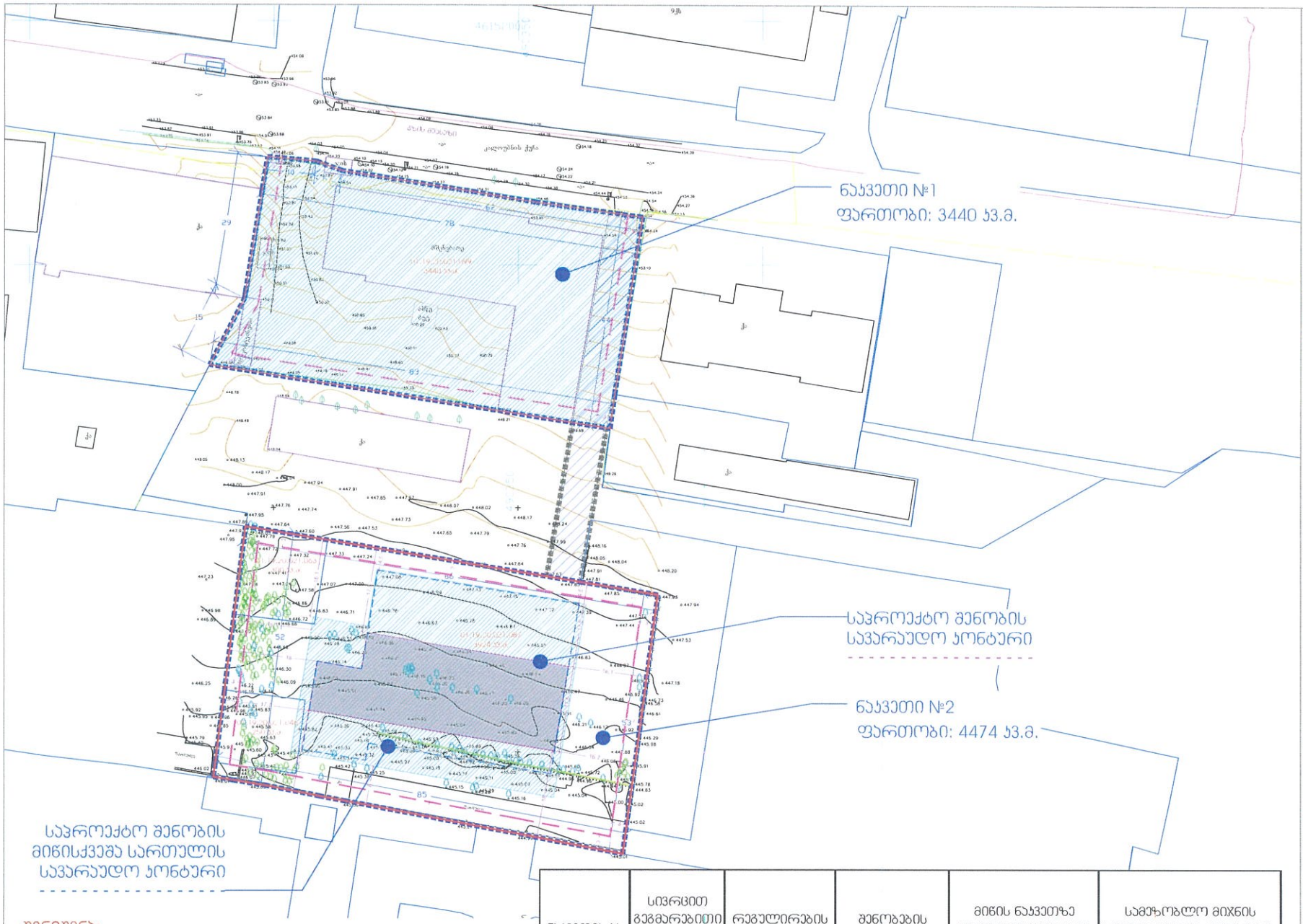
მასშტაბი
SCALE 1:750

სახელი
DRWG: მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობისა და ზონების დადგენის გეგმა

1.6

A3

15



ნაკვეთის №	სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა	რეგულირების ხაზი	შენობების რაოდენობა	მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი	სამეზობლო მიწის ზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსების რეჟიმი
1	ღია	-	1	აკრძალვა	დაშვებულია
2		-	1	აკრძალვა	აკრძალვა

შენიშვნა:

წარმოდგენილი შენობათა განთავსების სქემა პირობითია და შესაძლებელია დაზუსტდეს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

HD

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (გრგ-ის პროექტი) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- პრესტიჟული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტები
- საპროექტო შენობების განთავსების პროექტი
- სამეზობლო მიწნის ზონა
- საპროექტო შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო შენობის მიწისქვეშა სართულის სავარაუდო კონტური

ლოკაციები: ბინა ვეფხვიაძეზე — ს.კ. 405506178

GREST

მიმართული: ქ.თბილისი, ვეფხვიაძეზე ეკრ N41
ქ.თბილისი, ეკრ ვეფხვიაძეზე N40
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ეკრ ვეფხვიაძეზე, N40 (ნაგვ. 21.026)
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.045

მიმართება:

წარმოდგენილი მასალები ბინადრობის ნებაზე პირობითია. ფასადების, ფერადოვნების, ბინადრობადობის ეროვნული ტიპი ფასადის ფერადოვნებაზე ასევე ფერადოვნებაზე ბინადრობადობის ტიპზე ცვლილებებს ინიციირებენ ინვესტორები ეროვნული ეკონომიკურ-ეკონომიკური ინტერესებიდან.

სრულფასოვანი ფასადი

პროექტირება

№	ფაზიდან	ფაზაში
1		
2		
3		

პროექტის №
PROJECT N

ფაზიდან
DATE N

საპროექტო ჯგუფი

ინჟინერ-კონსტრუქტორი: ბესიკ ბერიშვილი

ინჟინერ-კონსტრუქტორი: ვალერიანა ბინდელაშვილი

საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: HHD GROUP

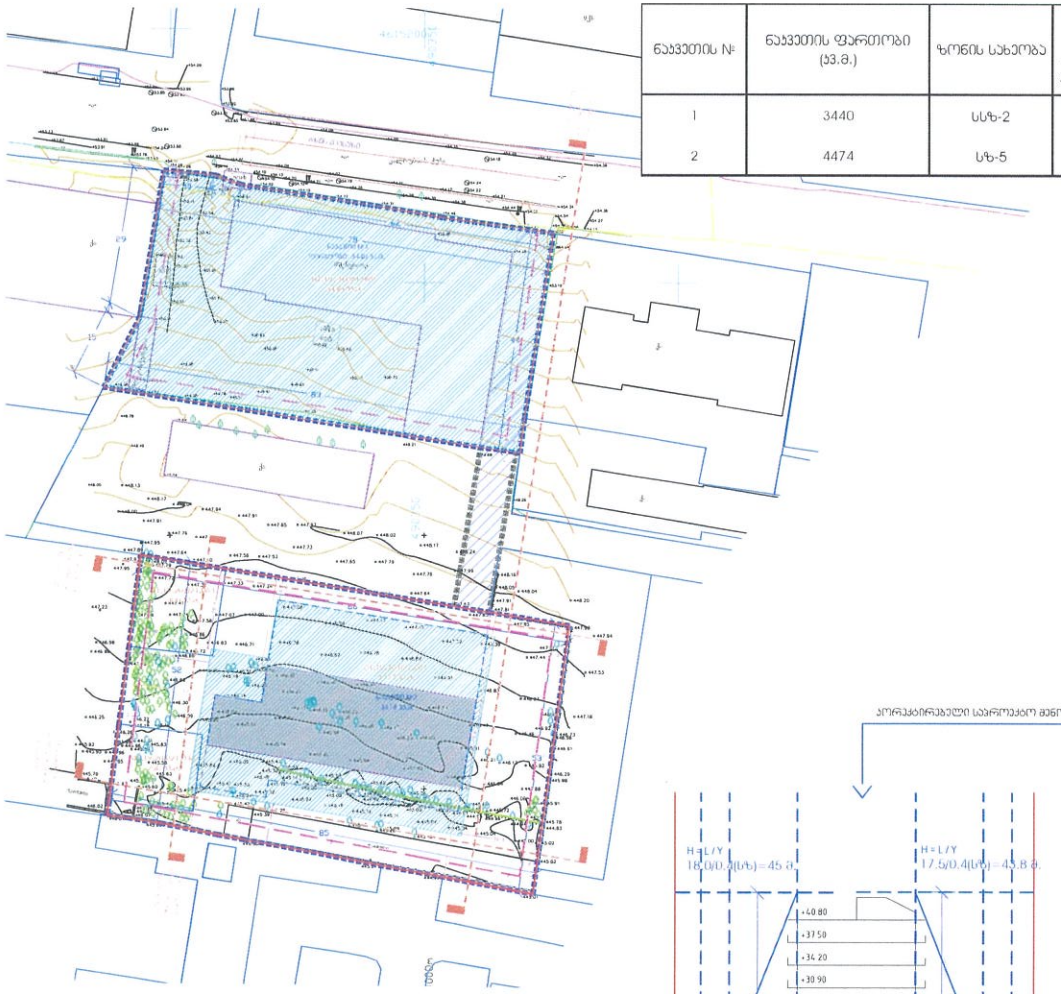
მასშტაბი
SCALE 1:750

ნახაზის:
DRWG: მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

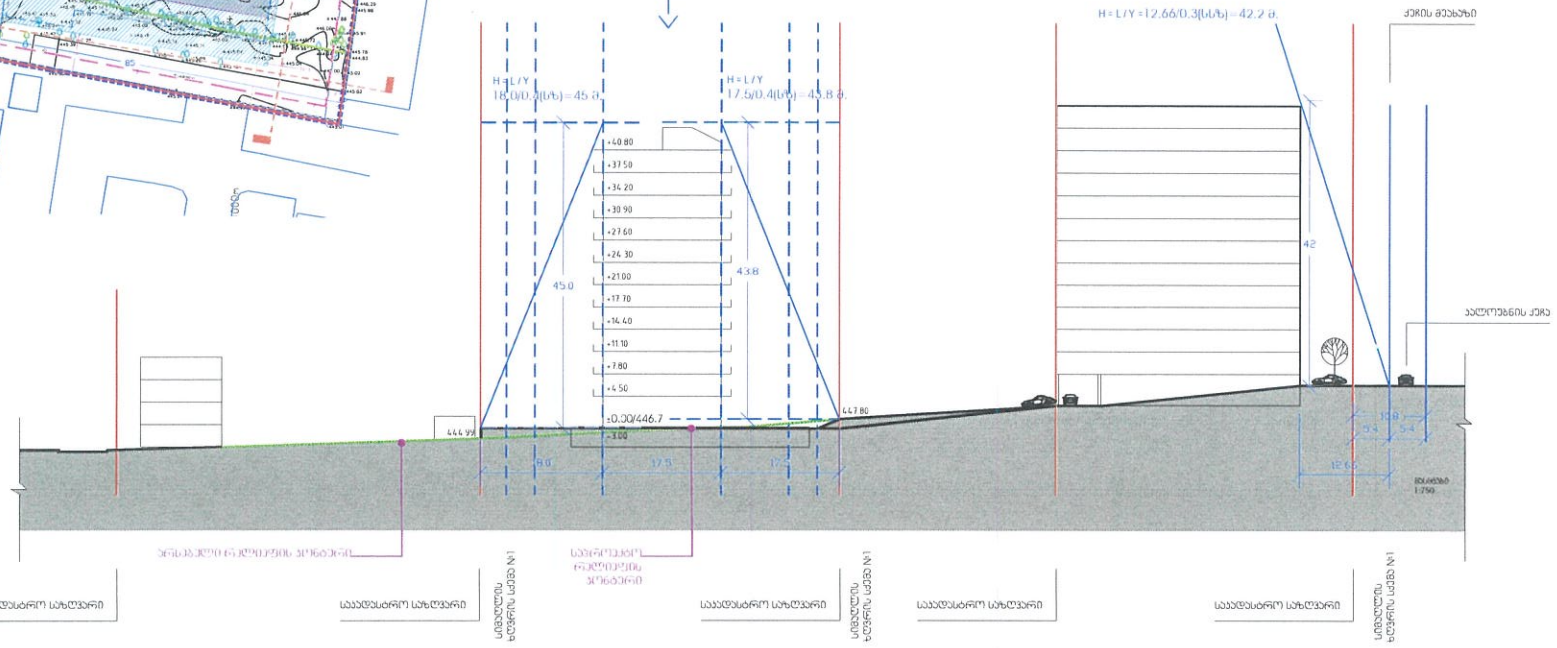
1.7

A3

16



ნაკვეთის №	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	ზონის სახეობა	განაშენიანების პოტენციალი ტ-1 პორექტირებული გრმ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოტენციალი ტ-2 პორექტირებული გრმ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოტენციალი ტ-3 პორექტირებული გრმ-ის მიხედვით	სიმაღლე(მ.)	სართულიანობა
1	3440	სსზ-2	0.4	4.6	0.2		12 (სრული) სართული
2	4474	სზ-5	0.2	2.1	0.3		12 (სრული) სართული



HD GROUP

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პორექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის სახლეური (გრმ-ის ერეული) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- ერსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლეური
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლეური
- სერვიტუტი
- საპროექტო მენობების განთავსების ერეული
- საგზაოლლო მიჯნის ზონა
- საპროექტო მენობის საკერეული კონტერი
- საპროექტო მენობის მიწისაკვეთა სართულის საკერეული კონტერი

დამკვეთი: კმა ალნოროტ — ს.კ. 405506778
CLIENT
არქიტექტორი: კერძოლოგანი კოდ N 41
ARCHITECT: კერძოლოგანი, კოდ ალნოროგან, N 40
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.099
კერძოლოგან, კოდ ალნოროგან, N 40 (ნაგ. 21.022)
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.046

მიმდინარეობა

ტერიტორიაზე მენობები ჯერჯერობით აგება ანონიტ.ტიპის. მენობების ზონებში, ეფექტიანი ერეულების ერეული. საკადასტრო ერეულის ტერიტორიაზე ერეული. მენაკლებელი ლეგალურად ერეული ერეულის მიმდინარეობს სამუშაოები.

სიმაღლეების ცხრილი

ვერსიები

№	თარიღი	ვერსია
1		
2		
3		

 პროექტის №
PROJECT N

თარიღი:
DATE N

საპროექტო ჯგუფი

პროექტის ხელმძღვანელი: ალექსანდრე ალექსიძე

პროექტირება: ეკატერინა კინტლიშვილი

COPYRIGHT HALL ARCHITECTS
HND GROUP

მასშტაბი
SCALE 1:1000

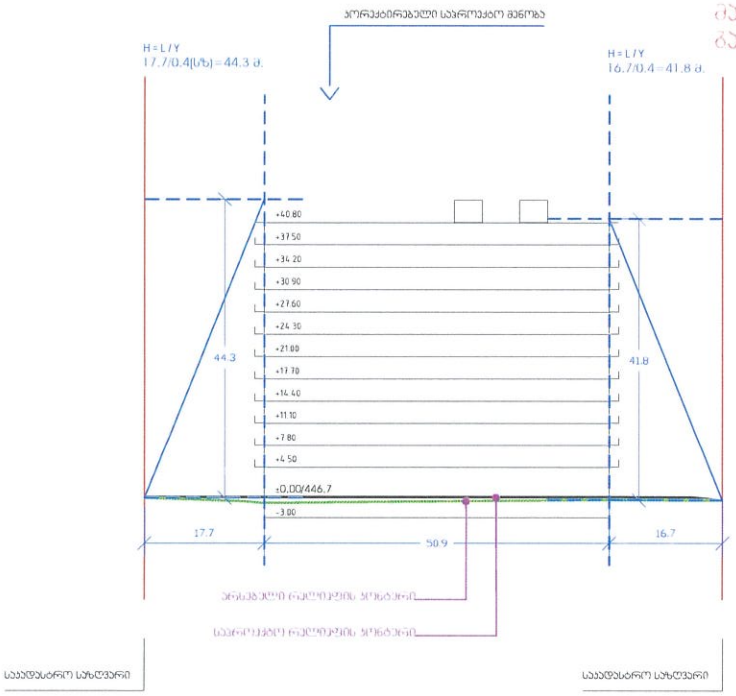
DRWG

მენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა სქემა N 1

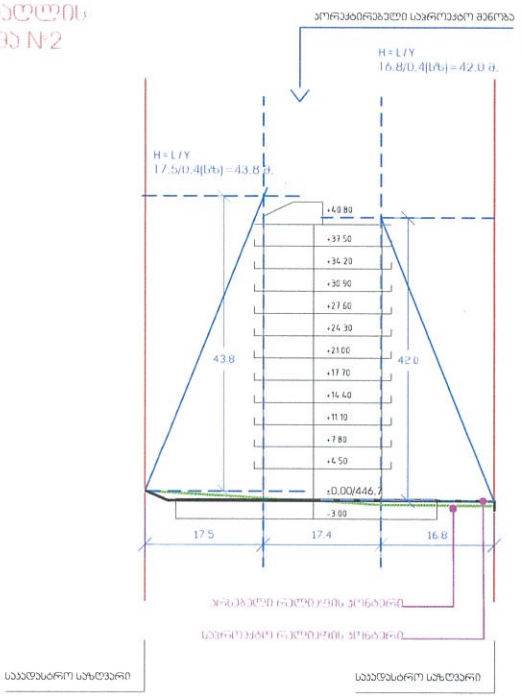
1.8

A3

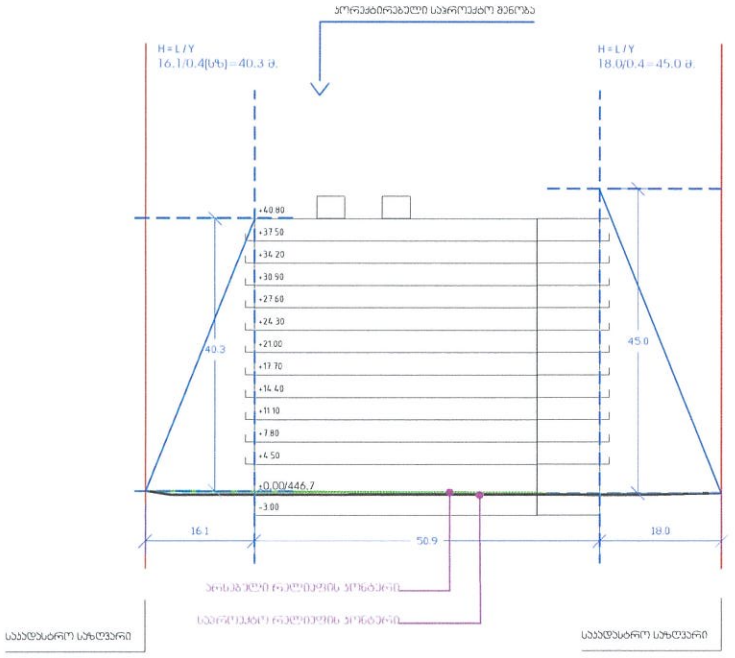
17



მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა N2



მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა N3



მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა N4

ნაგებობის №	ნაგებობის ფართობი (კვ.მ.)	ზონის სახეობა	განაშენიანების პოტენციალი ს-1 პროექტირებული გრშ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოტენციალი ს-2 პროექტირებული გრშ-ის მიხედვით	განაშენიანების პოტენციალი ს-3 პროექტირებული გრშ-ის მიხედვით	სიმაღლე(მ.)	სართულიანობა
1	3440	სზზ-2	0.4	4.6	0.2		12 (სრული) 1 სართული
2	4474	სზ-5	0.2	2.1	0.3		12 (სრული) 1 სართული

HD

HHD.GE

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საგრუნტაჟო ტერიტორიის სახლვარი (გრშ-ის პრევალი) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლვარი
- საგრუნტაჟო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო სახლვარი
- სერვიტუტი
- საგრუნტაჟო მუნობების განთავსების პრევალი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- საგრუნტაჟო მუნობის საკარკადო ფონური
- საგრუნტაჟო მუნობის მიწისაკვეთა სართულის საკარკადო ფონური

დამკვეთი: ბის ჯეორჯია ს.კ. 405506778
CLIENT
მისამართი: ADDRESS:
კერძოდ, ბულვარი ეკრ N41
კერძოდ, ეკრ ბულვარი N40
საკადასტრო ფილა: 01.19.20.021.099
კერძოდ, ეკრ ბულვარი N41 (ნაგ. 21.022)
საკადასტრო ფილა: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ფილა: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ფილა: 01.19.20.021.046

მენეჯერი:

სინქრონული ფაილი:

№	თარიღი	ფურცელი
1		
2		
3		

პროექტის №
PROJECT N:

თარიღი:
DATE N:

საგრუნტაჟო ზღვრები

არქიტექტორი: ანა ბერიძე
არქიტექტორი: ალექსანდრა ალექსიძე

საავტორო უფლებები:
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS
HHD GROUP

მასშტაბი SCALE 1:1000

სახელწ. DRWG: მენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლეები სართულიანობის დადგენის გეგმა სქემა N2, N3, N4

1.8'

A3

1/*

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (მრგ-ის პრაქტიკა) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო სამანქანო გზა
- საპროექტო გამწვანებული ტერიტორია/რეკრეაცია
- საპროექტო საფეხმავლო გზა
- საპროექტო გზა (ცხაურებერფორირებული ფილებით მოპირკეთებული)
- სერვიტუტები

დამკვეთი: [illegible] ს.ტ. [illegible]
CLIENT
მისამართი: ქ.თბილისი, [illegible] N41
ADDRESS ქ.თბილისი, [illegible] N40
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, [illegible] N40 (ნაკვ. 21.022)
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.046

მიმდინარეობს:
ნარეკრეაციულ ტერიტორიაზე ბინადრობის ადგილების, სასაბაბ ინფრასტრუქტურის, მწვანეების ფუნქციურად, ბალანსებულად ერთიანად ლი ეფექტიანი საკადასტრო ერთეულის ფარგლებში ეკონომიკურად ეფექტიანი ფუნქციონირების მისაღწევად ტერიტორიის ფუნქციონალურ ზონირებასა და ინფრასტრუქტურულ ობიექტებს ეფექტურად.

სამომავლო სამუშაო:

ეტაპი		
№	თარიღი	ეტაპი
1		
2		
3		

პროექტის №
PROJECT N

თარიღი:
DATE N

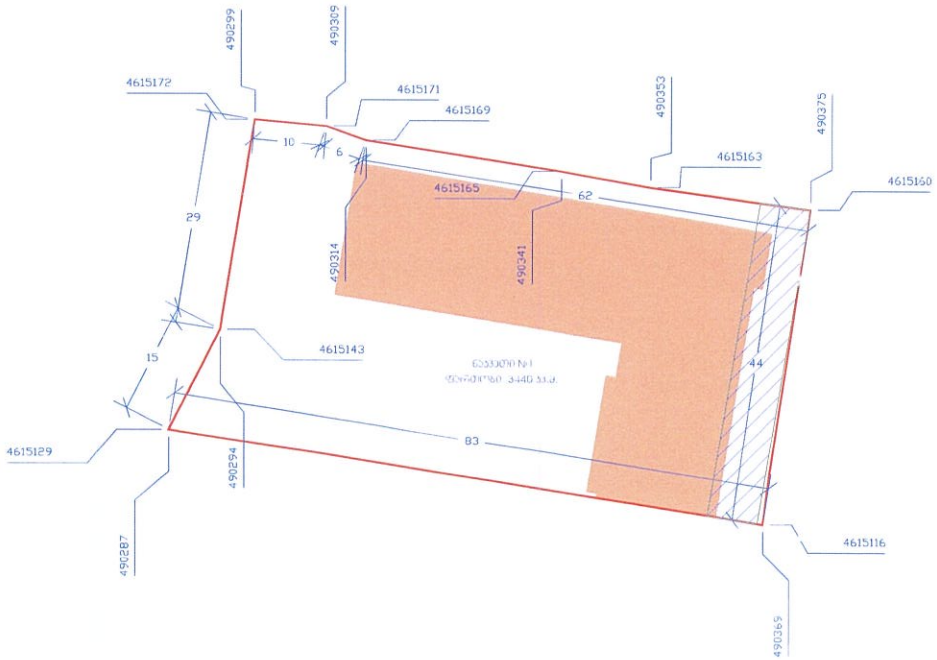
საპროექტო ჯგუფი:
პროექტის ხელმძღვ.: [illegible]
პროექტირება: [illegible]

საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS WHO GROUP

მასშტაბი
SCALE 1:750

ნახატის:
DRAWG: საპროექტო მენგეგმა

1.9
A3
18



	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	1
2	ნაკვეთის ფართობი	3440 კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შეგზღუდვები ზონა ან ქვეზონა	თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი პარამეტრი (გპ)
6	ფუნქციური ზონა	სსზ-2
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ერომრეციული
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	მიწისზედა 12 სართული მიწისქვეშა 2 სართული
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება №4-13-ის მიხედვით საცხოვრებელი სახლისთვის ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად
11	ბ-1 კოეფიციენტი	1250/3440=0.4
12	ბ-2 კოეფიციენტი	15824/3440=4.6
13	ბ-3 კოეფიციენტი	642.52/3440=0.2
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	3440 კვ.მ.
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	44X78 მ.
16	მიწის ნაკვეთისდაყოფა/გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - დიპ შენობების რაოდენობა - 1

HD GROUP

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (მრგ-ის პრაქტიკული) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტი

დამკვეთი: ანა ალექსიძე — ს.ს. 405106778

სტადია

ობიექტი/ADDRESS:
ქ.თბილისი, ალექსიძეების ქუჩა №41
ქ.თბილისი, ქუჩა ალექსიძეები, №40
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.099
ქ.თბილისი, ქუჩა ალექსიძეები №40 (ბინა 2.1.1.023)
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ჯგუფი: 01.19.20.021.046

მონაწილეები:

სიმბოლური სადა:

№	თარიღი	ცვლილება
1		
2		
3		

პროექტის №
PROJECT N:

თარიღი
DATE N:

ავტორეალური ჯგუფი

არქიტექტორი: ანა ალექსიძე

არქიტექტორი: ალექსანდრე ალექსიძე

COPYRIGHT HALL ARCHITECTS

HHD GROUP

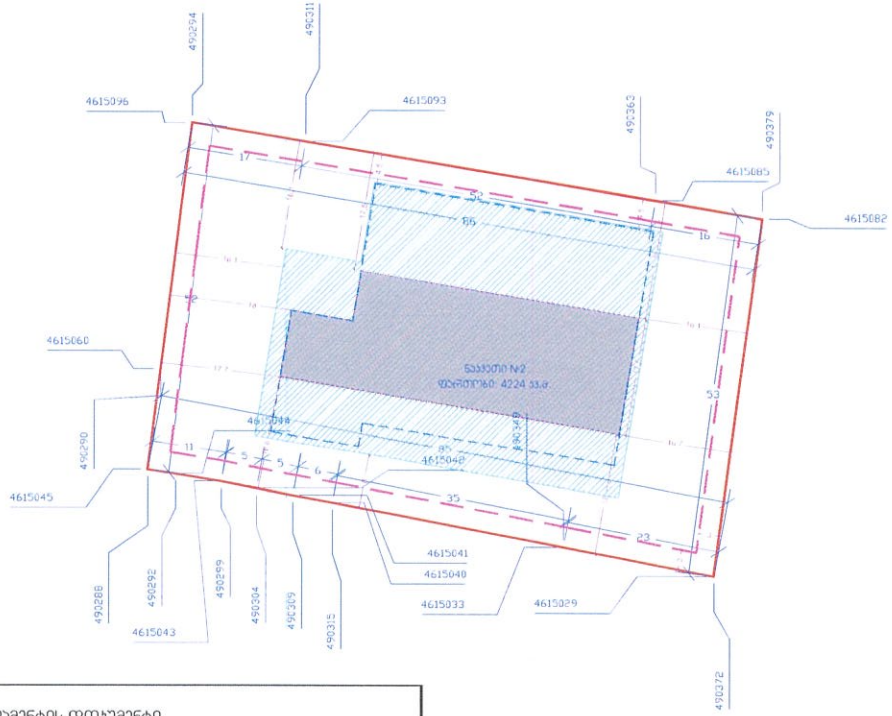
მასშტაბი
SCALE: 1:750

სახელი
DRWG: მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი 1

C.Z.L.FZ.8

A3

34



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	2
2	ნაკვეთის ფართობი	4474 კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ჭვეზონა	თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (ვზ)
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სზ-5
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	92 % - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 8%-კომერციული
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	მიწისზედა 12 (სრული) სართული
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება №14-39-ის მიხედვით საცხოვრებელი ფუნქციის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 კვ.მ.-ზე განისაზღვრება 1 ავტოსადგომი ადგილი
11	კ-1 კოეფიციენტი	1091/4474=0.2
12	კ-2 კოეფიციენტი	9590/4474=2.1
13	კ-3 კოეფიციენტი	1343/4474=0.3
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	4474 კვ.მ.
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	52X85 მ.
16	მიწის ნაკვეთისდაყოფა/გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 1

HD GROUP

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტირებული პროექტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი (გრგ-ის პრაქტიკა) ტერიტ. ფართობი: 7914 კვ.მ.
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტები
- საპროექტო შენობების განთავსების არეალი
- სამეზობლო მიწის ზონა
- საპროექტო შენობის საპარკეტო კონტერი
- საპროექტო შენობის მიწისქვეშა სართულის საპარკეტო კონტერი

დაკვეთა: ეს ალბომი-ეს | სს 4555667/78
CLIENT
არქიტექტორი: კერძოდ ალბომი, ეპრ №41
ARCHITECTS: კერძოდ ალბომი, №40
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.099
კერძოდ ალბომი, ეპრ ალბომი №40 (ნაკვ. 21.022.0)
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.087
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.063
საკადასტრო ნომერი: 01.19.20.021.046

ეგზემპლარი:

ნარეკომენდებული შენობებისა განთავსების სანაპირო ზოლებიდან, შენობების ფრონტონი, ეტანებებიანი ორიენტაციით და ბინის საკუთრებიდან ფასს სამგზავრო ფიზიკურ-ფიზიკური მისაღებლების ტერიტორიებზე ინსოლაციისერილი ინდიკატორის ფიზიკურ-ფიზიკურ.

სიმბოლიური ასახვა:

ეპრ-ალბომირება

№	თარიღი	ეტაპი
1		
2		
3		

პროექტის №
PROJECT N:

თარიღი:
DATE N:

სარეფერენციო ნაგებობა

ინჟინერ-კონსულტანტი: მიხეილ ბერიკაშვილი

ინჟინერ-კონსულტანტი: ალექსანდრა ალბერტოვაძე

საავტორო უფლებები
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS HHD GROUP

მასშტაბი
SCALE 1:750

ნახაზის
DRWG. მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი 2

1.12

A3

21