ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 351

„6" ნოემბერი 2020 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი №71, (ნაკვ.5/6), №71ა, მატროსოვის ქუჩა №7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.005.025; №01.17.12.005.008; №01.17.12.005.026; №01.17.12.005.024; №01.17.12.005.001; №01.17.12.005.006; №01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 4 ნოემბრის №20.1299.1615 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი №71, (ნაკვ.5/6), №71ა, მატროსოვის ქუჩა №7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.005.025; №01.17.12.005.008; №01.17.12.005.026; №01.17.12.005.024; №01.17.12.005.001; №01.17.12.005.006; №01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადა-ურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01202611-67 (№01202831409-67; №01203022763-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

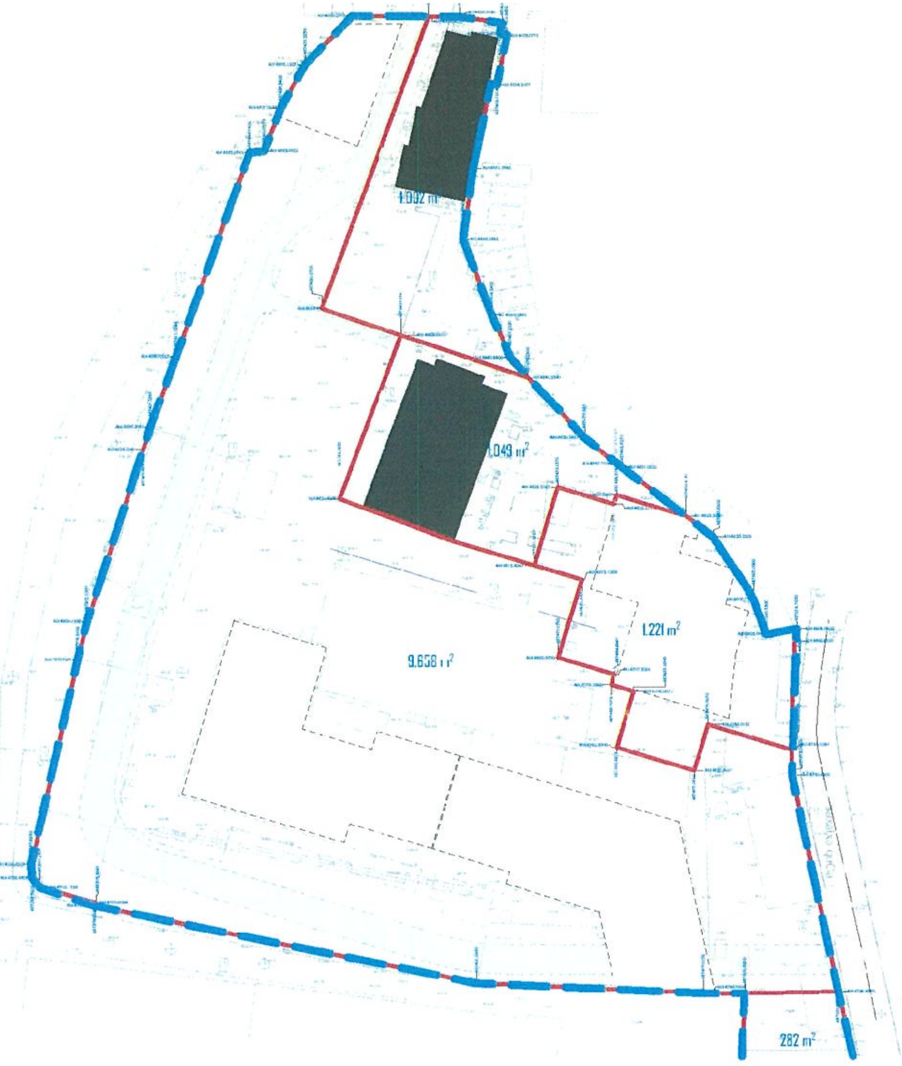
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

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

ტერიტორიაზე შენობათა განტავსებისას გათვალისწინებულია მაქსიმალური ჯანსაღი გარემოს შექმნა, რის გამოც პირველ რიგში მოხდა ტერიტორიაზე შენობათა განთავსება ისე რომ თითოეულ შენობაში მაქსიმალური რაოდენობის ლიობების მწყობა ყოფილიყო შესაძლებელი. აღნიშნულის შესაბამისად, შემდგომ ეტაპზე მოხდა შენობებისათვის მიწის ნაკვეთების გადაგეგმარება და მათზე მორგება. მიწის ნაკვეთების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია თითოეული მიწის ნაკვეთის არსებული ფართობი და აღნიშნულის შესაბამისად მოხდა მათი გადმოგეგმარება. ერთის მხრივ ტერიტორიაზე წარმოიქმნა რთული გეომეტრიული ფორმის მქონე ნაკვეთები, თუმცა აღნიშნულ ნაკვეთებზე განტავსებული შენობები მაქსიმალური კომფორტული გეგმარებისაა.



საპროექტო საკადასტრო რეგისტრაციებით მიხდება არსებულ რეგისტრაციებს შორის დარჩენილი დაურეგისტრირებელი სივრცეების შევსება და ნაკვეთების გადაგეგმარება წარმოდგენილი სახით, პროექტის მიხედვიტ არსებული რეგისტრაციები დაიყოფა 4 ნაწილად, აქედან ერთერთი რეგისტრაცია (024) რჩება ხელუხლებლად.
011 მიწის ნაკვეთს ეცვლება კონფიგურაცია ფართობის უცვლელად

პროექტის მიხედვით დადგენილია მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, საბავშვო ბაღისათვის 1049 კვადრატულ მეტრამდე მიწის ნაკვეთის გამოყოფა და ქ. წამებულის გამზირის მხარეს არსებული მიწისნის ნაკვეთის არსებული მდგომარეობით შენარჩუნება, შემდგომში მასზე კომერციული შენობის განთავსების მიზნით.

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:600
ფურცლები	ფურცელი
126	91

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

მისამართი:

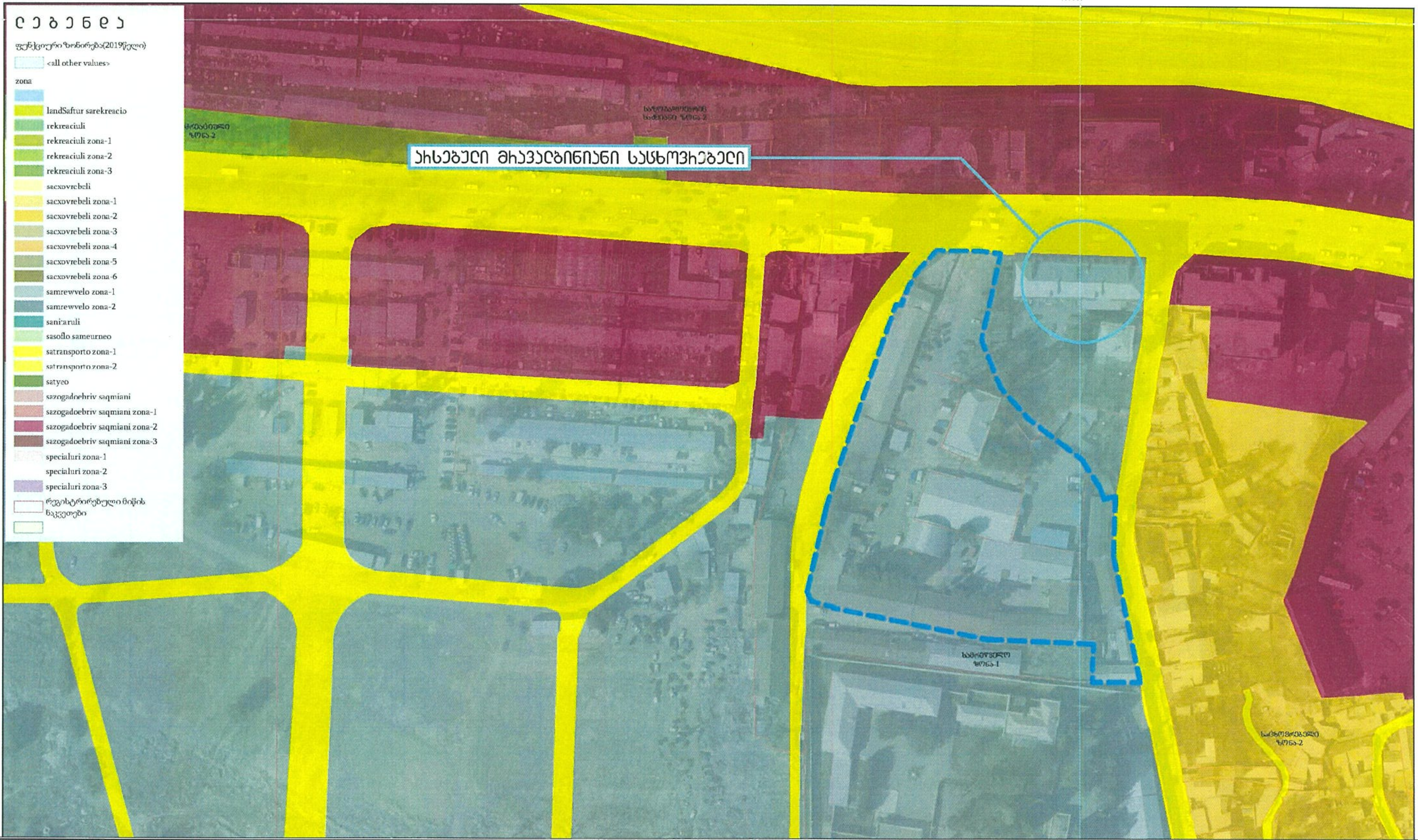
ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთავარი	ნ. ლოლაძე	
არქიტექტორი	ლ. ბაკაშ	
არქიტექტორი	ც. ლომიძე	



პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ზონირების რუკა 39-18 დადგენილებით

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1, 1:10.08
ფურცლები	ფურცელი
126	57

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლესელიძის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟარაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ - 2):

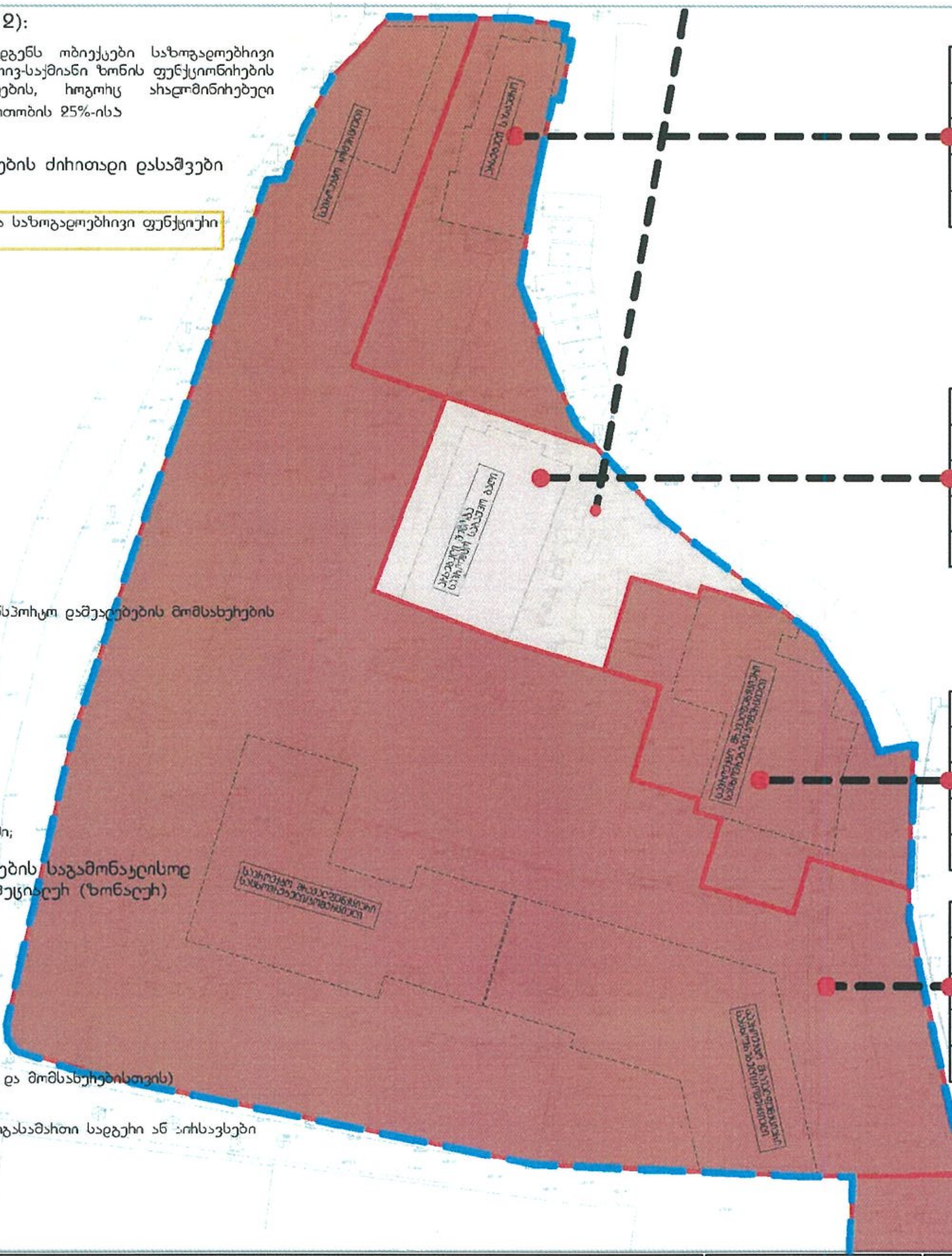
სსზ-2 განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობების არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ისა

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
პარკი;
ბაღი;
სკვერი;
ბულვარი;
ატრაქციონი;
კლუბი;
კინოთეატრი;
თეატრი;
საკონცერტო დარბაზი;
უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
არქივი;
საინფორმაციო ცენტრი;
მუზეუმი;
საგამოფენო დარბაზი;
საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
უნივერსალური მაღაზია;
სავაჭრო ცენტრი;
ბარი;
კაფე;
რესტორანი;
სწრაფი კვების ობიექტი;
საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო დანადგარების მომსახურების ობიექტისა;
საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
ბანკი;
ფართების დაწესებულება და ორგანიზაციები;
ოფისი;
სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
სასამართლო;
იურიდიული კონსულტაცია;
სანოტარო ბიურო;
სასტუმრო;
ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
დაწყებითი სკოლა;
საშუალო სკოლა;
საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
უმაღლესი სასწავლებელი;
პოლიკლინიკა;
კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
ცირკი ან/და ღიობებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისთვის)
პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის განყოფილება;
აეროსადგური;
ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან არისავსები
საკომპრესორო სადგური;
სახანძრო დეპო;
კომუნალური და საინჟინრო ტექ. ობიექტი;
საკულტო შენობები და ნაგებობები;
სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.



სსზ-2		
კ - 1	0.5*/0.7	მრავალფუნქციური
კ - 2	˙.1	
კ - 3	0.2	
75/25	საც./სხვა	

სპეცზ - 1		
კ - 1		მრავალფუნქციური
კ - 2		
კ - 3	0.2	
	საც./სხვა	

სსზ-2		
კ - 1	0.5	მრავალფუნქციური
კ - 2	3.6	
კ - 3	0.2	
75/25	საც./სხვა	

სსზ-2		
კ - 1	0.5	მრავალფუნქციური
კ - 2	4.2	
კ - 3	0.2	
75/25	საც./სხვა	

ნაკვეთის ფართობი	12,930	
საშუალო კ2 კოეფიციენტი	3.6	
კ -2 ფართობი	46,600	
კ2: სხვადასხვა	12,103	კვ.მ
კ2: საცხოვრებელი	34,446	კვ.მ
რაოდენობა დანაკარგის შემდგომ		
საცხოვრებელი	27,560	კვ.მ
ბინები /60 კვ.მ	460	ერთ
მოსახლეობა	1550	პირ
საბავშვო ბაღის მოსწ.	82	პირ
სკოლის მოსწ.	260	პირ
მინ. გასამწვანებელი 3.5 კვ.მ/ 1 ადამიანი	5,425	კვ.მ
საპრ. გასამწვანებელი	5,600	კვ.მ

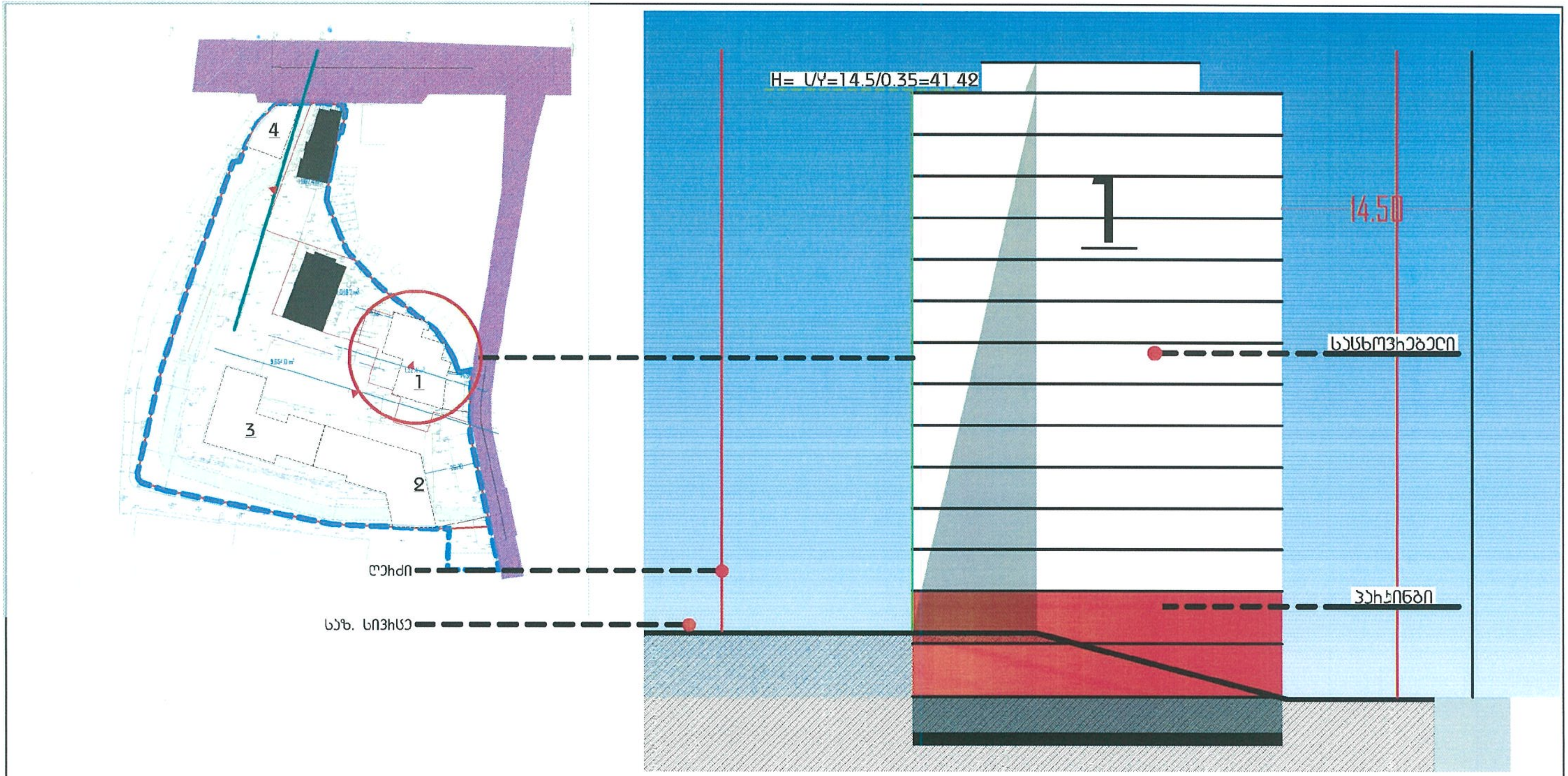
განაშენიანების რეგულირების დადგენილი პარამეტრები			
კ - 1		0.5*/0.7	კოეფიციენტი
კ - 2		4.6	კოეფიციენტი
კ - 3		0.2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		--	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინ. ფართობი	700	კვ.მ
	მინ. სიგანე	20	მეტრი
	მინ. სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე		--	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის მისაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	შენიშვნა	პროექტის მონაცემები
საპროექტო ფუნქციური ზონირების და კ1; კ2; კ3 კოეფიციენტების დაგეგმვის რუკა		პროექტის სახელწოდება: მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მიბ
ფორმატი: A2; მასშტაბი: 1:500; ფურცლები: 126; ფურცელი: 82		მისამართი: ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია / Company name		
შპს "სტუდიო 9" ქ. თბილისი ლუბლიანას ქ. #30		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ბოჭორიშვ...	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	97

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გიგ

მისამართი:

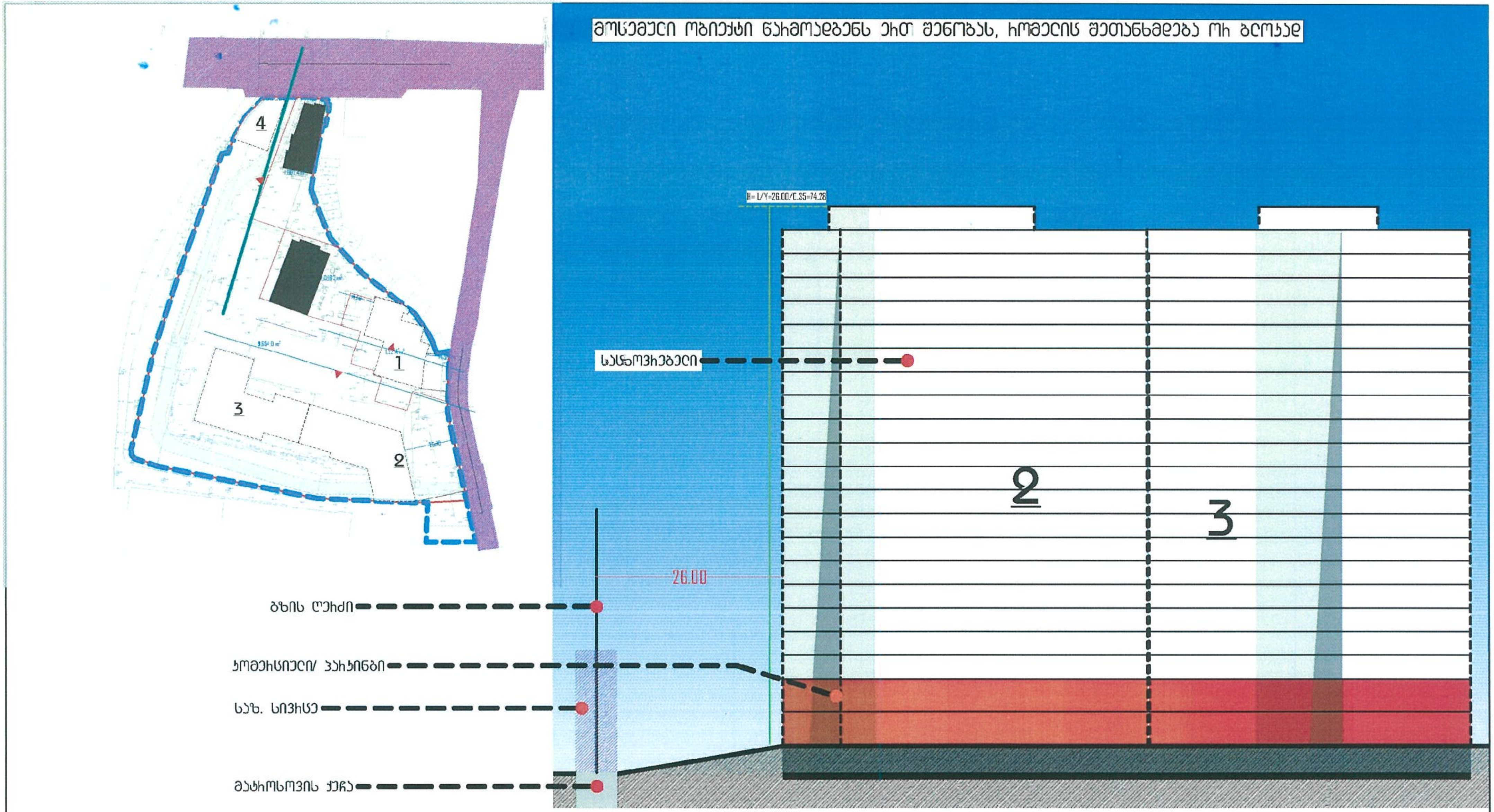
ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი ლესელიძის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ტიბლაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მაქსიმალური სიმაღლის დაგეგმვის გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:250
ფურცლები	ფურცელი
126	98

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებელის გამზ #71

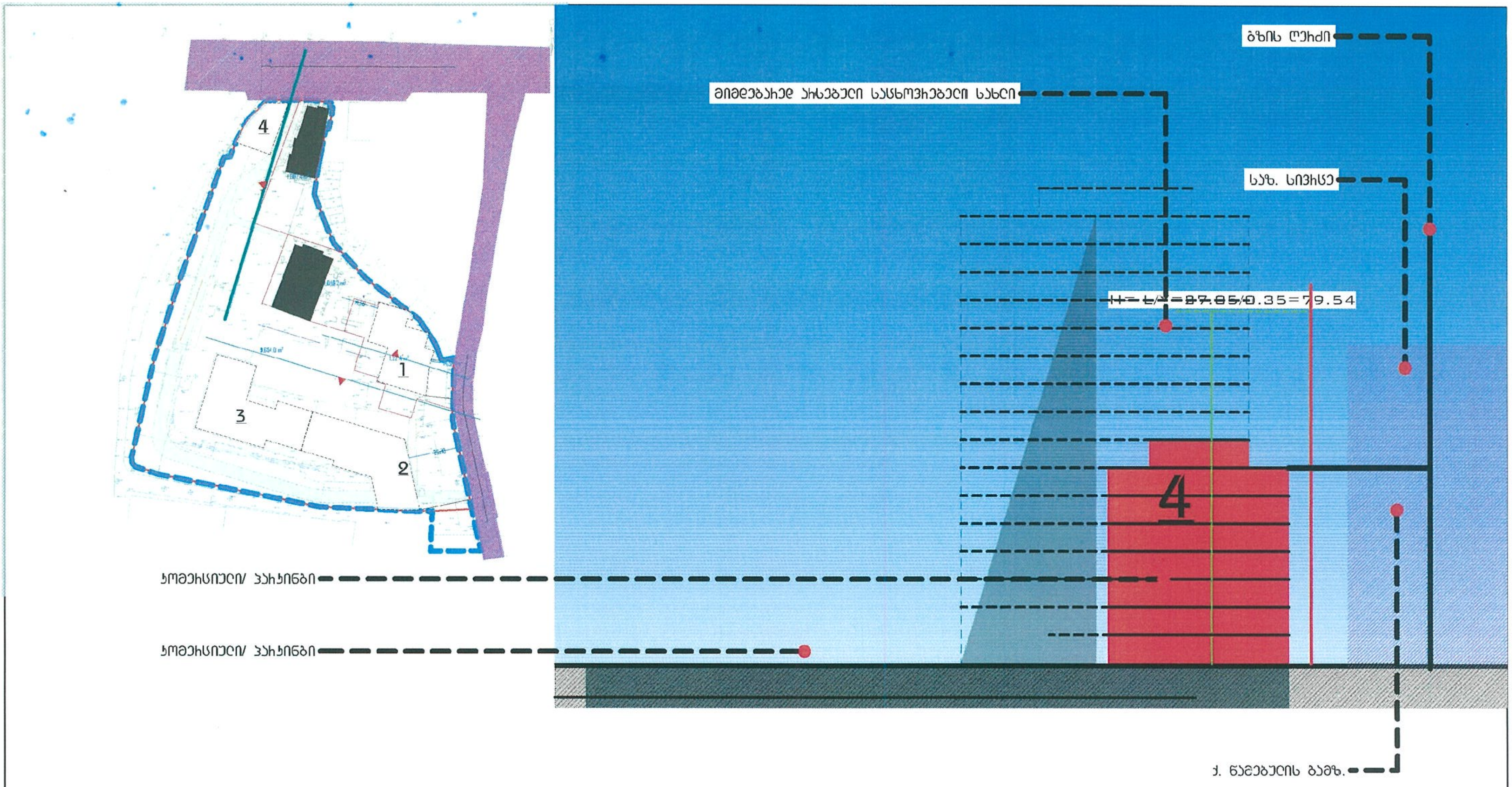
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლეჩხუმის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟარაძე	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ე. ღოღაძე	



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა	
ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:1000, 1:300
ფურცლები	ფურცელი
125	99

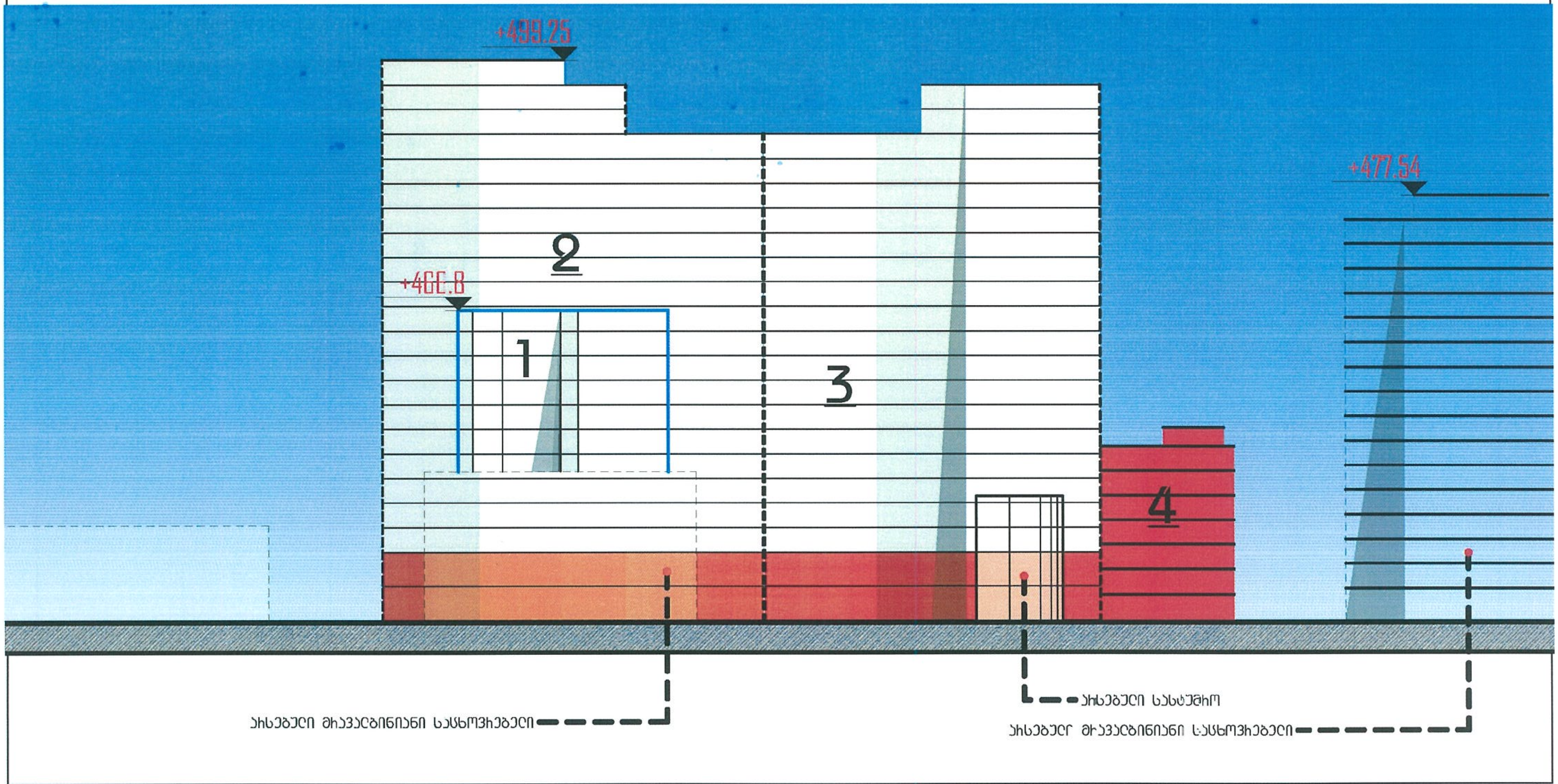
შენიშვნა

პროექტის მონაცემები
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ
მისამართი:
ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
[illegible] ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	[illegible]	
არქიტექტორი	[illegible]	
არქიტექტორი	[illegible]	



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

საპროექტო განშლა
ქ. ნამებულის მხრიდან

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:350
ფურცლები	ფურცელი
126	100

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიზ

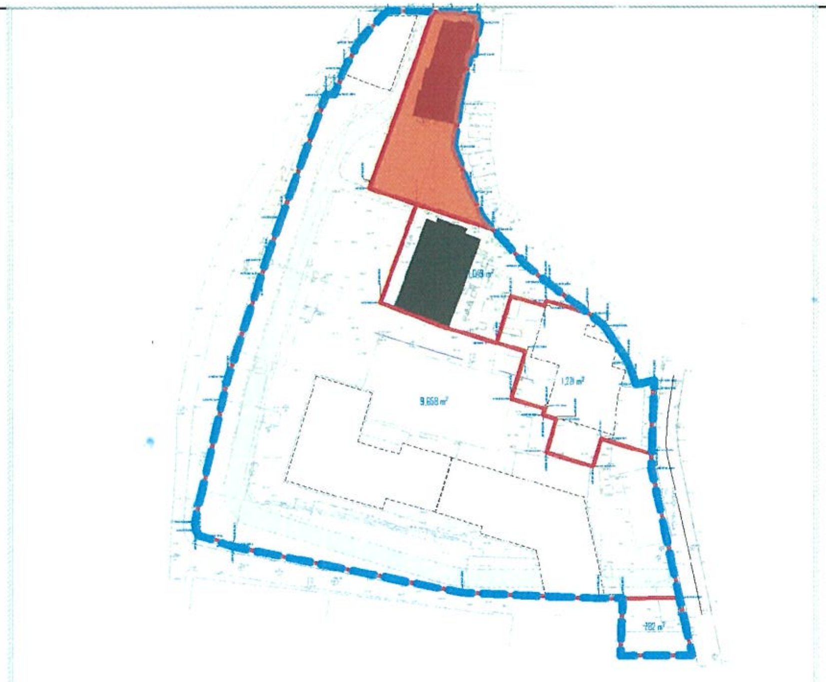
მისამართი:

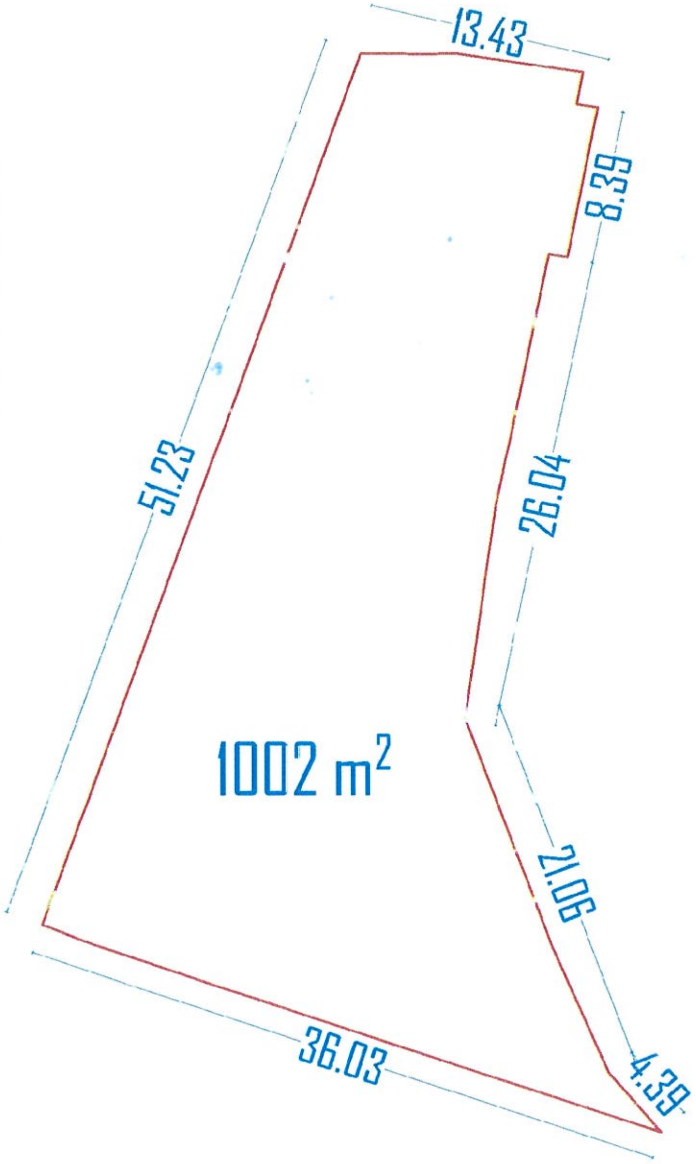
ქ.თბილისი ქ. ნამებულის ბაზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ბიწაძე	
არქიტექტორი	თ. ვაჟაა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	





წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მინიმალურ პარამეტრებს ვინაიდან აღნიშნული ნაკვეთის დამატებით განვითარება არ იგეგმება მისი საზღვრები რჩება უცვლელი

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა		
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 1
2	ნაკვეთის ფართობი	1002.0 მ²
3	დაზუსტებული მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	ქალაქის შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	სასტუმრო
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	არსებული შენობის სართულიანობა 4-5
9	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	შენობა არასაცხოვრებელია, შესაბამისად მინიმალური რაოდენობა არ დგინდება
10	კ1 კოეფიციენტი	0.7
11	კ2 კოეფიციენტი	1.1
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფაქტის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 100%

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალი
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
B-1 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი	
ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	92

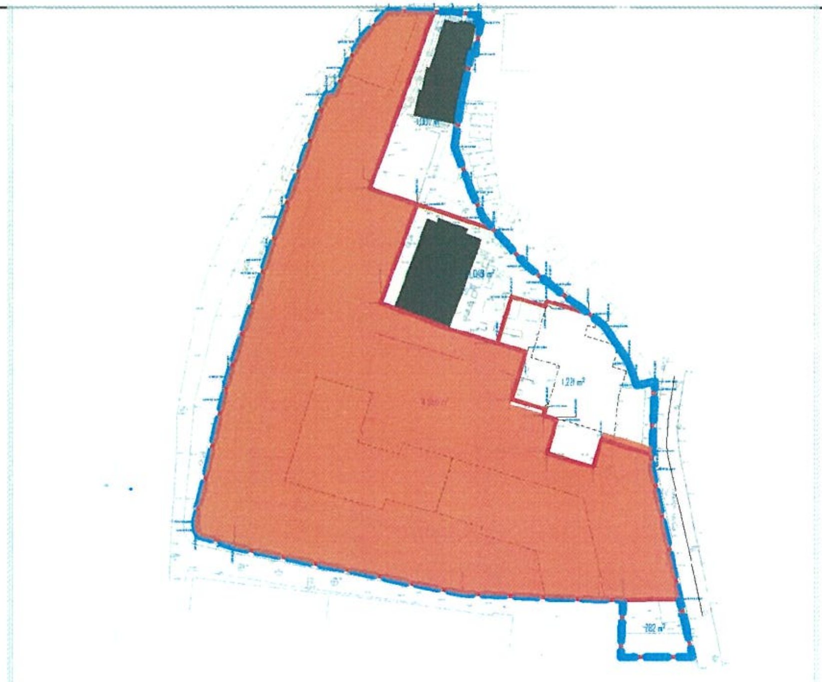
შენიშვნა

პროექტის მონაცემები
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბინ
მისამართი:
ქ.თბილისი ქ. [illegible] გამზ #71

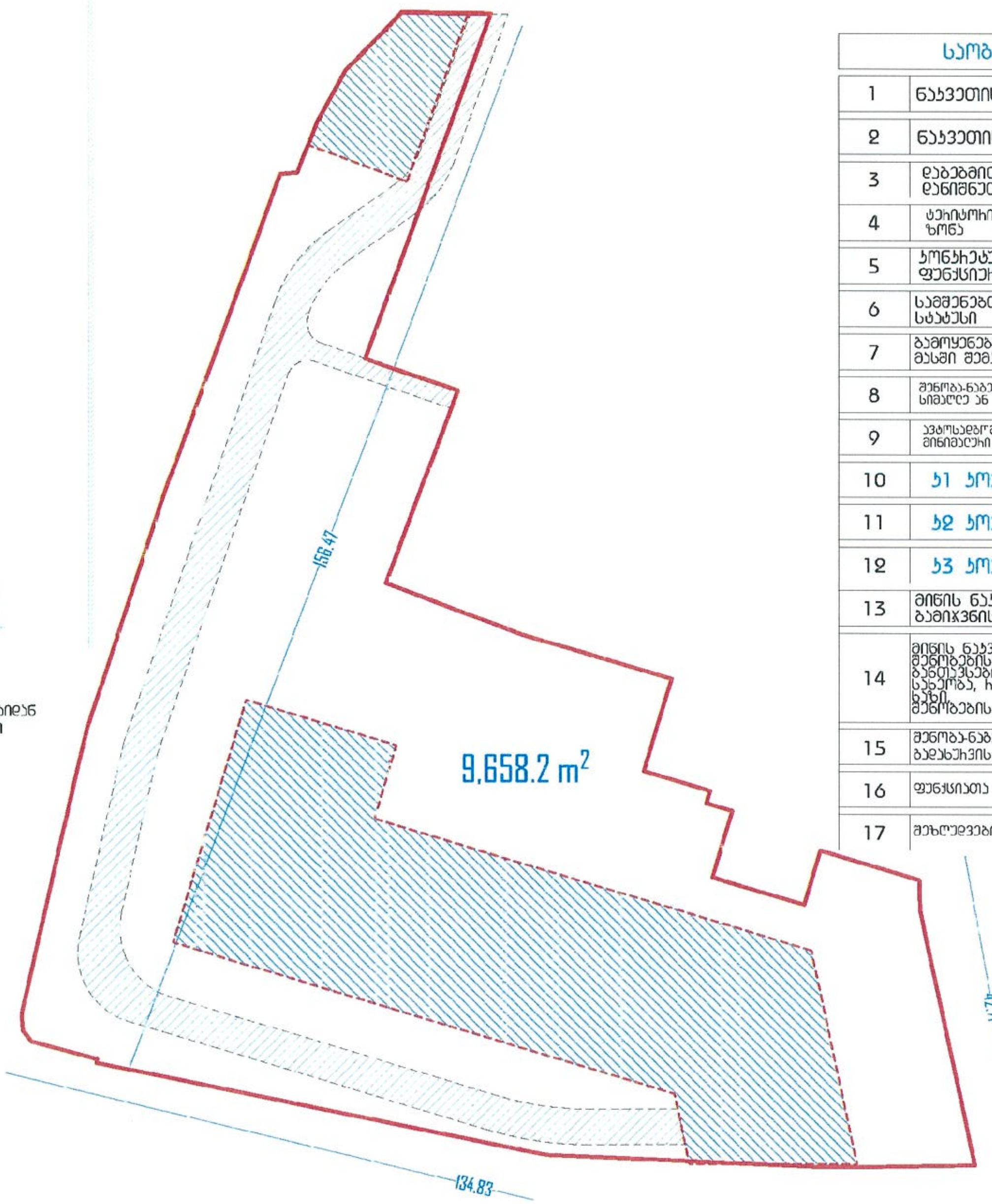
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა:	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. [illegible]	
არქიტექტორი	თ. [illegible]	
არქიტექტორი	ლ. [illegible]	



მიწის ნაკვეთის ნაწილი დატვირთულია სერვიტუტით, წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად, ხოლო ვინაიდან სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში შენობაში ეწყობა თაღი (არკა) მის ქვეშ ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა არ მოხდება.
შენიშვნა: სერვიტუტის ნახაზის მცირედი კორექტირება დასაშვებია გრგ-ს ცვლილების გარეშე



საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა		
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 2
2	ნაკვეთის ფართობი	9658.0 მ²
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი და სხვა)
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	74.28 მ იხ. შენიშვნა
9	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	(9654*4.2)*0.75)/180=169
10	კ1 კოეფიციენტი	0.5
11	კ2 კოეფიციენტი	4.2
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 25/75 საცხოვრებელი
17	შეზღუდვები	სერვიტუტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განაშენების არეალი
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-2 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:500
ფურცლები	ფურცელი
126	93

N

შენიშვნა

საპროექტო არეალებიდან გამომდინარე, დეტალური პროექტირების სტადიაზე დასაშვებია შენობათა კონფიგურაციის ცვლილება. აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა გამოიწვიოს შენობათა სიმაღლის ცვლილება (მატება ან კლება) რაც მოცემული რეგლამენტით არ შეიზღუდება

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

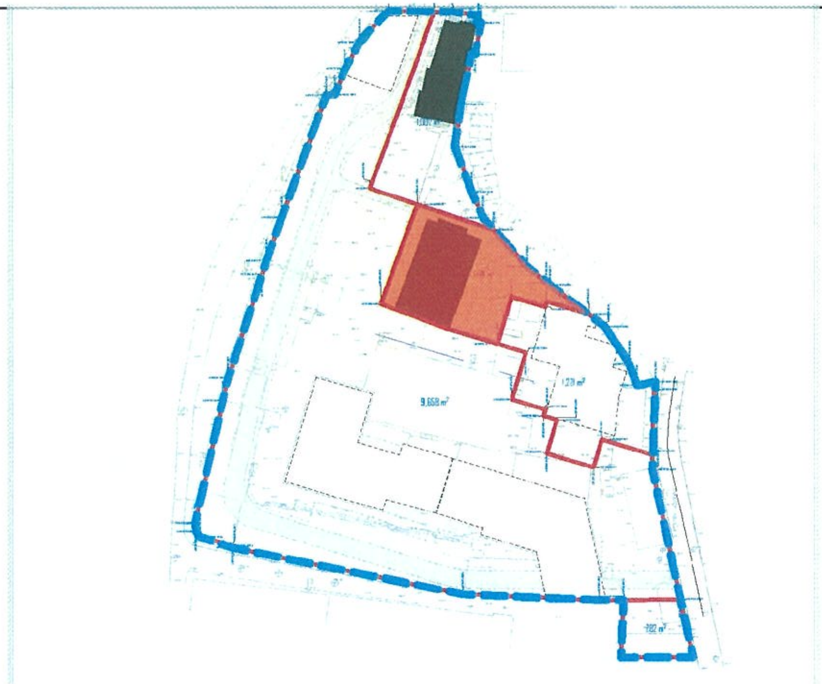
ქ.თბილისი ქ. ნამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლებლიანას ქ. #30

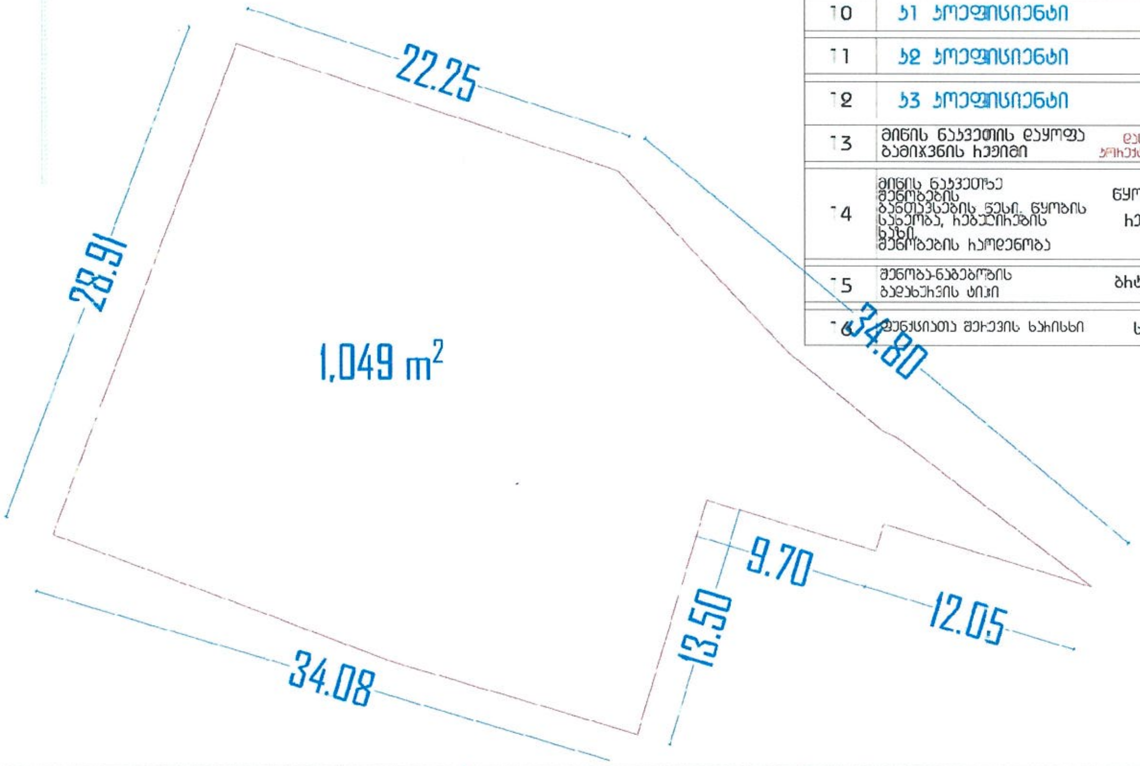
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



	სპეციალური ზონა	
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 3
2	ნაკვეთის ფართობი	788.0 მ²
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა 1
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საბავშვო ბაღი
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	2-3
9	ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	--
10	კ1 კოეფიციენტი	--
11	კ2 კოეფიციენტი	--
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 100%

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე პროექტით ვრცელდება სპეციალური ზონა 1, რომლისთვისაც გაბარიტული პარამეტრები დადგენილი არ არის.
აღნიშნულ ნაკვეთთან მოეწყობა სამანქანო მისასვლელი გზა, წარმოდგენილი სქემის მიხედვით

საბავშვო ბაღისთვის გამოყოფილი ტერიტორია საკმარისია მოსახლეობის ანგარიშებით დადგენილი



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-3 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	94

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

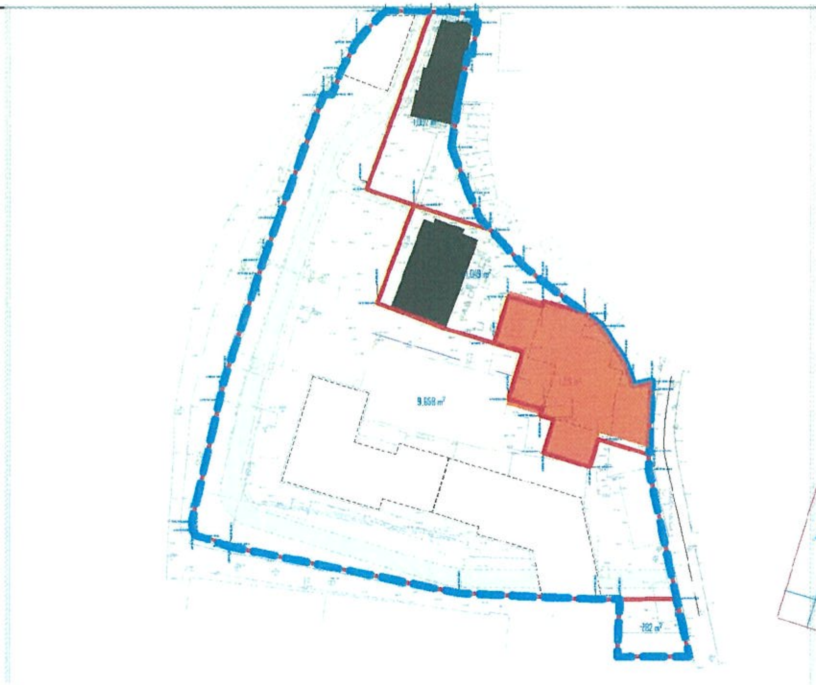
მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

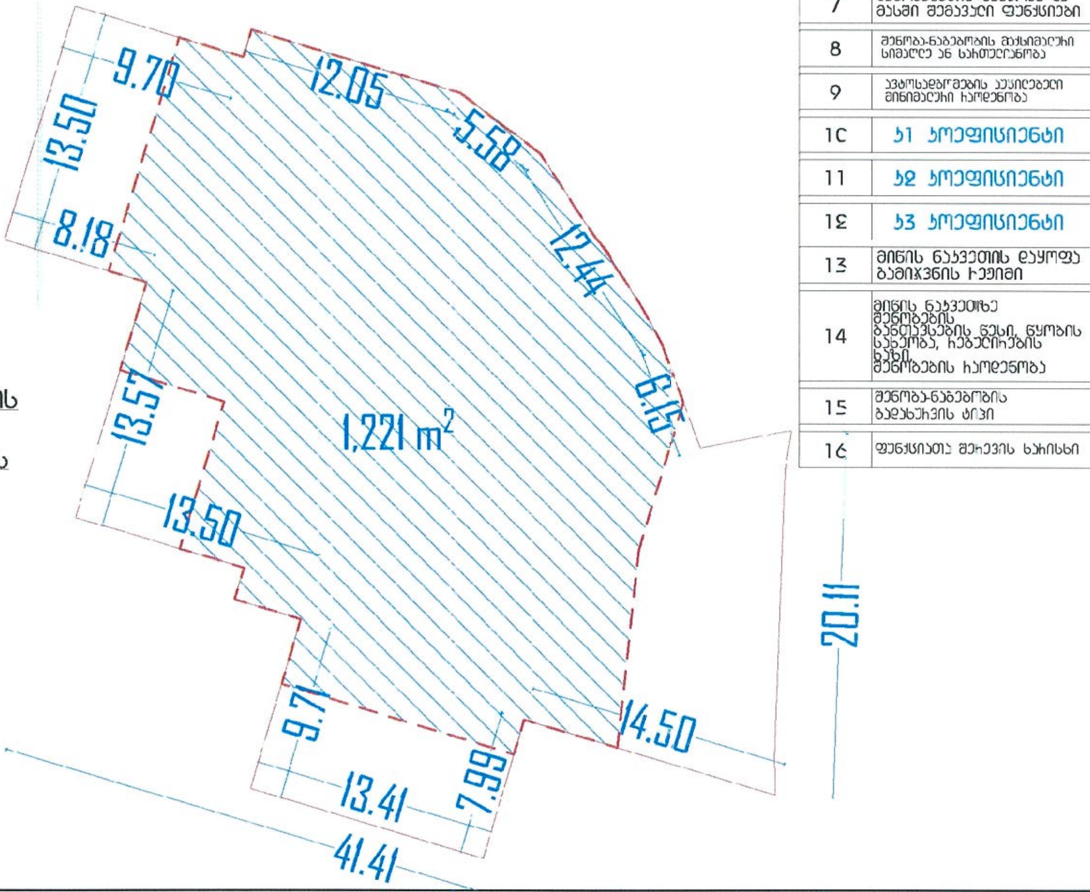
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ბიკლაძე	
არქიტექტორი	თ. საავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების შესაბამისად მინიმალურ პარამეტრებს სრულად აკმაყოფილებს



საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა		
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 4
2	ნაკვეთის ფართობი	1221.0 მ²
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი და სხვა)
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	41.42 მ იხ. შენიშვნა
9	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	((1221*3.6)*0.75)/180=18
10	კ1 კოეფიციენტი	0.5
11	კ2 კოეფიციენტი	3.6
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 25/75 საცხოვრებელი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-4 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	95

შენიშვნა

საპროექტო არეალებიდან გამომდინარე, დეტალური პროექტირების სტადიაზე დასაშვებია შენობათა კონფიგურაციის ცვლილება. აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა გამოიწვიოს შენობათა სიმაღლის ცვლილება (მატება ან კლება) რაც მოცემული რეგლამენტით არ შეიზღუდება

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები	
(წითელი ხაზი)	საპროექტო მიწის ნაკვეთები
(ლურჯი წყვეტილი ხაზი)	საპროექტო ტერიტორია
(ლურჯი ხაზი)	მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
(ცარიელი მართკუთხედი)	საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსები არეალები
(დაშტრიხული)	პირობითი საპროექტო არეალი
(დაშტრიხული)	საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1.25
ფურცლები	ფურცელი
126	103

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1.25
ფურცლები	ფურცელი
126	105

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
არქიტექტორი	თ. საავა	
არქიტექტორი	ლ. ღოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:125
ფურცლები	ფურცელი
126	106

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟარაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. გოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:125
ფურცლები	ფურცელი
126	107

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ

მისამართი:

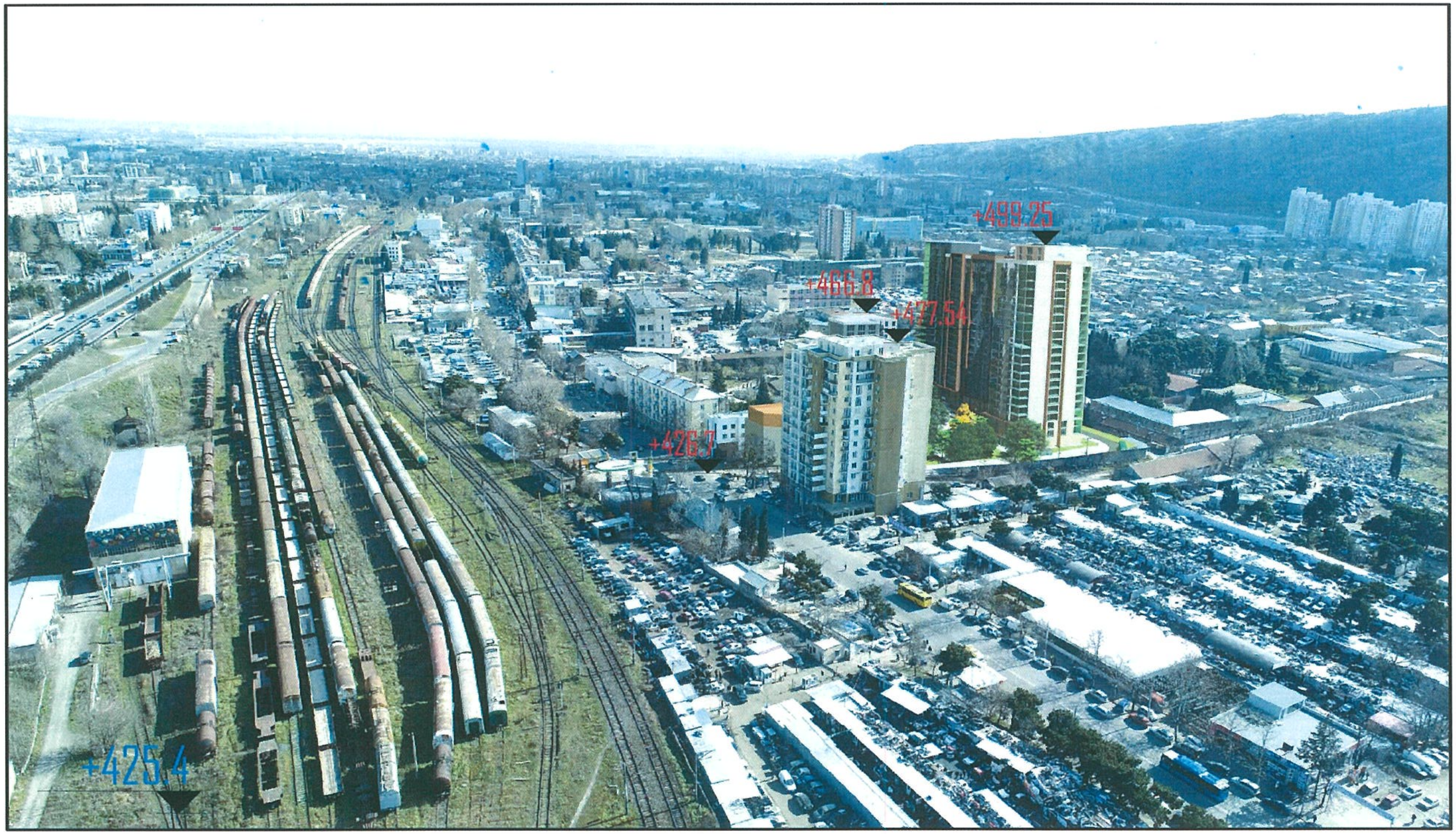
ქ.თბილისი ქ. ნამეჯულის ბამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლვოლიანის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება: ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:0.40
ფურცლები	ფურცელი
126	109

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება: მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ

მისამართი: ქ.თბილისი ქ. ნაძებელის გამზ. #71

კომპანიის დასახელება / Company name: შპს "სტუდიო 9", ქ. თბილისი, ლესელიძის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ბიჯელაძე	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. ბოლიძე	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 20.1299.1615
4 / ნოემბერი / 2020 წ.

ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N71 (ნაკვეთი 5/6), N71ა, მატროსოვის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.025, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.026, N01.17.12.005.024, N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 17 სექტემბერს N01202611-67 (N01202831409-67, N01203022763-67) განცხადებით მიმართა ბექა ჩიქობავამ (პ/ნ 01030051627) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N71 (ნაკვეთი 5/6), N71ა, მატროსოვის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.025, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.026, N01.17.12.005.024, N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N71 (ნაკვეთი 5/6), N71ა, მატროსოვის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.025, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.026, N01.17.12.005.024, N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ნაკვეთის ფართობი: 12 930, 00 კვ.მ, ხოლო უფლებადაურეგისტრირებელ ნაკვეთებთან ერთად ჯამური ფართი შეადგენს 13 107 კვ.მ-ს. საპროექტო ტერიტორიას დასავლეთით ემიჯნება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, სამხრეთით სასჯელაღსრულების მე-9 დაწესებულება და ჩრდილოეთით ქეთევან წამებულის გამზირი. საპროექტო ტერიტორია დღეის მდგომარეობით განაშენიანებულია, განთავსებულია 4 სართულიანი სასტუმრო და 2 სართულიანი შენობა, რომელთა შენარჩუნებაც გათვალისწინებულია განვითარების წინადადებით. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ქეთევან წამებულის გამზირიდან და აბუსერიძე-ტბელის ქუჩიდან.

,,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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და მცირე ნაწილზე, ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე, სასტუმრო და საბავშო ბაღის ფუნქციებით განვითარება. შენარჩუნდება ორი არსებული შენობა - 4 სართულიანი სასტუმრო და 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი. სასტუმროს ფუნქცია დარჩება უცვლელი, ხოლო საცხოვრებელი სახლის ფუნქცია შეიცვლება საბავშვო ბაღის ფუნქციით.

შენობის სავარაუდო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი (რეგისტრირებული): 12 930,00 კვ.მ

საპროექტო ტერიტორია იყოფა 4 საკადასტრო ერთეულად:

1. ფართობი - 1002,0 კვ.მ. კ1=0,7, კ2=1, კ3=0,2 (არსებული სასტუმრო, 4 სართული);

2. ფართობი - 9658,0 კვ.მ. კ1=0,5, კ2=4,2, კ3=0,2 (დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი 74,2 მ, ხოლო ქეთევან წამებულის გამზირის მოპირდაპირედ, კომერციული ფუნქციის შენობა 5 სართული);

3. ფართობი - 1049,0 კვ.მ. კ1 კ2 კ3=0,2 (საბავშვო ბაღი, 2 სართული);

4. ფართობი - 1221,0 კვ.მ. კ1=0,5, კ2=3,6, კ3=0,2 (დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი 41,4 მ,).

ჯამური კოეფიციენტი კ2=3,6

არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზ-2) და სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)

„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 ტერიტორიისთვის 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 2020 წლის 27 ოქტომბრის N18-01203012780 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური თანახმაა: N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.011, N01.17.12.005.024, N 01.17.12.005.025, N01.17.12.005.026 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა

და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 22 სექტემბრის N01202662508 წერილის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

„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-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სპეციალური პენიტენციური სამსახურის 2020 წლის 12 ივნისის N141991/01 (რეგისტრაციის ნომერი N06-01201643151-67) წერილის მიხედვით, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - სპეციალური პენიტენციური სამსახური, ყოფილი მე-9 პენიტენციური დაწესებულების მომიჯნავედ (ჩრდილოეთით) არსებული არეალის სამშენებლო განვითარების წინააღმდეგი არ არის.

წარმოდგენილი წინადადებითა და დასაბუთებით, დასაშვებია, ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N71 (ნაკვეთი 5/6), N71ა, მატროსოვის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.025, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.026, N01.17.12.005.024, N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01202611-67 (N01202831409-67, N01203022763-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N71 (ნაკვეთი 5/6), N71ა, მატროსოვის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.025, N01.17.12.005.008, N01.17.12.005.026, N01.17.12.005.024, N01.17.12.005.001, N01.17.12.005.006, N01.17.12.005.011) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

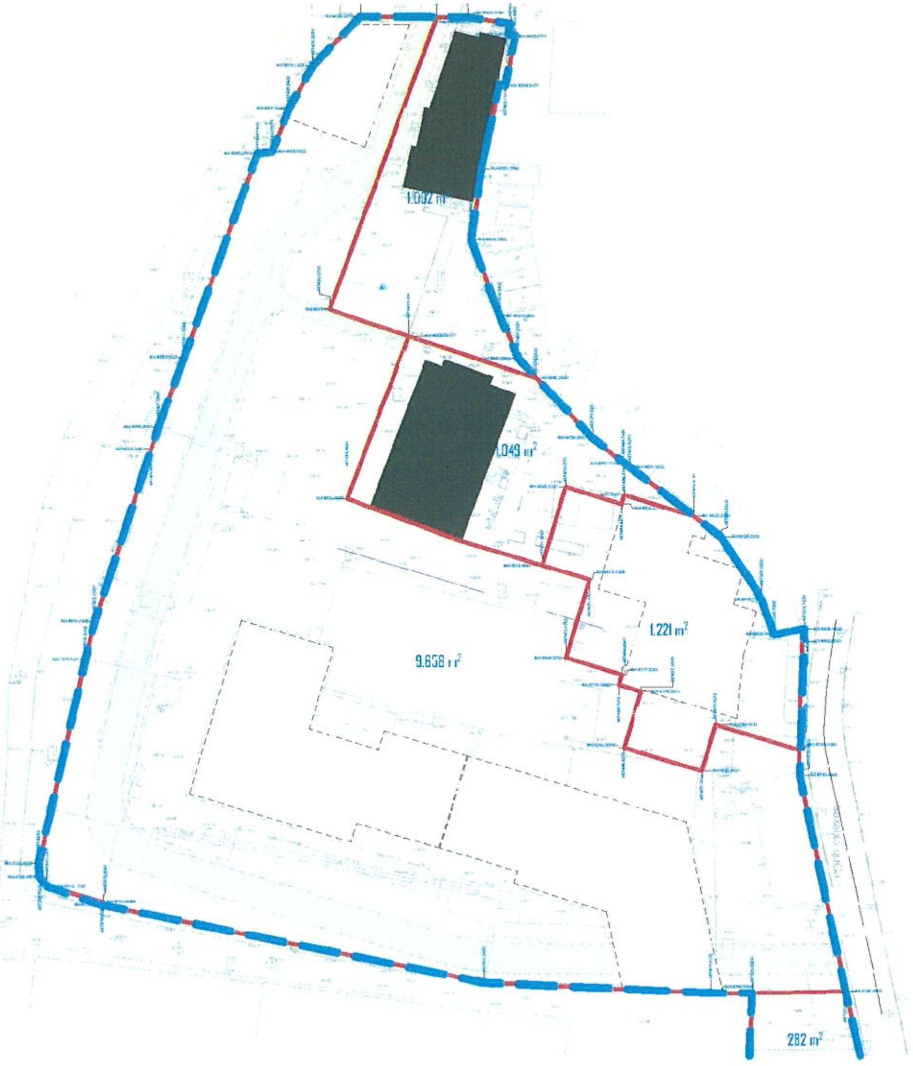
2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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 №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ტერიტორიაზე შენობათა განთავსებისას გათვალისწინებულია მაქსიმალური ჯანსაღი გარემოს შექმნა, რის გამოც პირველ რიგში მოხდა ტერიტორიაზე შენობათა განთავსება ისე რომ თითოეულ შენობაში მაქსიმალური რაოდენობის ლიობების მწყობა ყოფილიყო შესაძლებელი. აღნიშნულის შესაბამისად, შემდგომ ეტაპზე მოხდა შენობებისათვის მიწის ნაკვეთების გადაგეგმარება და მათზე მორგება. მიწის ნაკეთების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია თითოეული მიწის ნაკვეთის არსებული ფართობი და აღნიშნულის შესაბამისად მოხდა მათი გადმოგეგმარება. ერთის მხრივ ტერიტორიაზე წარმოიქმნა რთული გეომეტრიული ფორმის მქონე ნაკვეთები, თუმცა აღნიშნულ ნაკვეთებზე განთავსებული შენობები მაქსიმალური კომფორტული გეგმარებისაა.



საპროექტო საკადასტრო რეგისტრაციებით მიხდება არსებულ რეგისტრაციებს შორის დარჩენილი დაურეგისტრირებელი სივრცეების შევსება და ნაკვეთების გადაგეგმარება წარმოდგენილი სახით, პროექტის მიხედვით არსებული რეგისტრაციები დაიყოფა 4 ნაწილად, აქედან ერთერთი რეგისტრაცია (024) რჩება ხელუხლებლად.
011 მიწის ნაკვეთს ეცვლება კონფიგურაცია ფართობის უცვლელად

პროექტის მიხედვით დაგეგმილია მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, საბავშვო ბაღისათვის 1049 კვადრატულ მეტრამდე მიწის ნაკვეთის გამოყოფა და ქ. წამებულის გამზირის მხარეს არსებული მიწისწის ნაკვეთის არსებული მდგომარეობით შენარჩუნება, შემდგომში მასზე კომერციული შენობის განთავსების მიზნით.

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალი
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთების განაწილების სქემა

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:600
ფურცლები	**ფურცელი**
126	91

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

მისამართი:

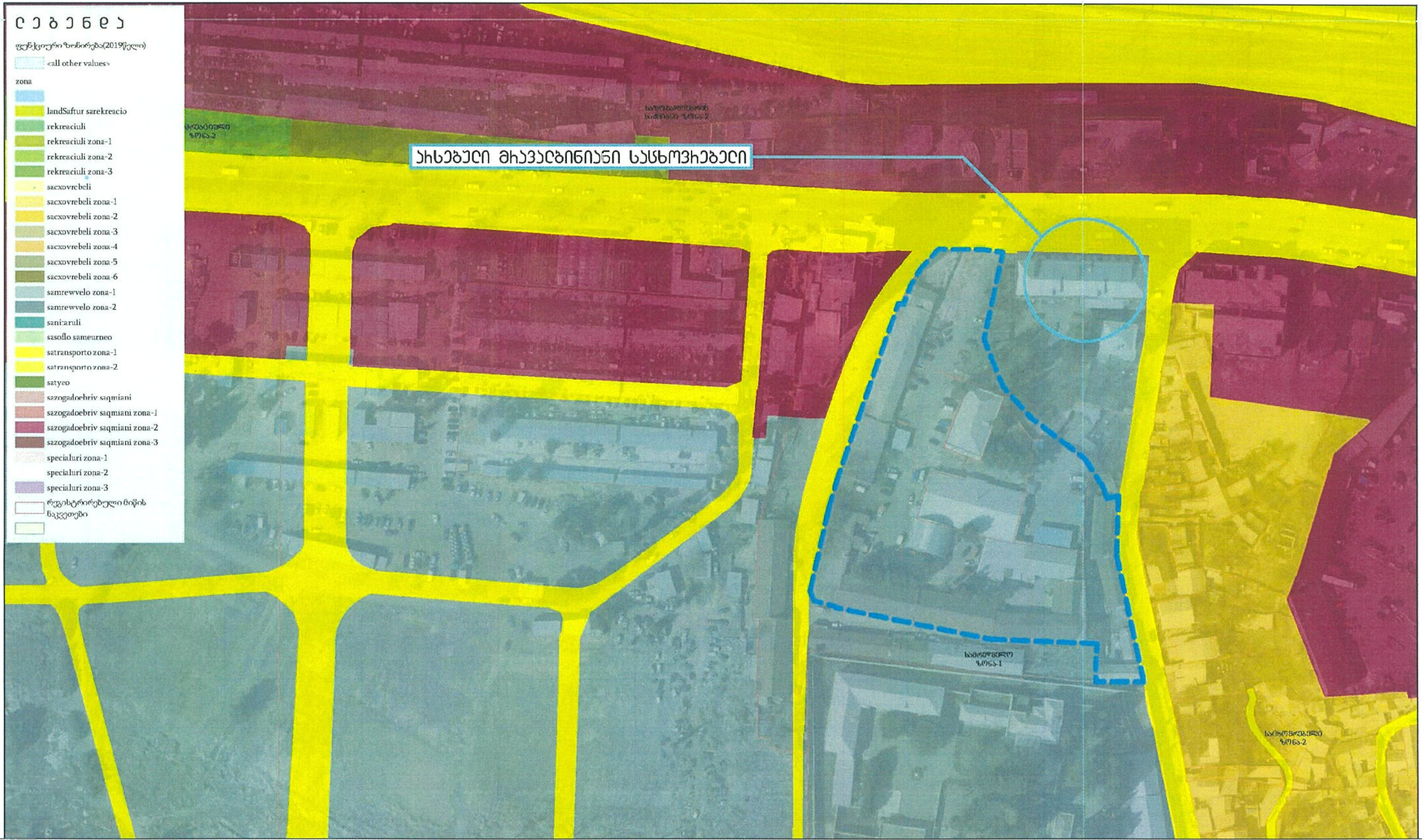
ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ. #7

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლებლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ზ. ჩიქლაძე	
ასისტენტი	თ. საავა	
ასისტენტი	ლ. ტოლია	



პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ზონირების რუკა 39-18 დადგენილებით

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1, 1:10.08
ფურცლები	ფურცელი
26	57

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებულის ბამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლებლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ციხელაძე	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. ლოლიძე	

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ - 2):

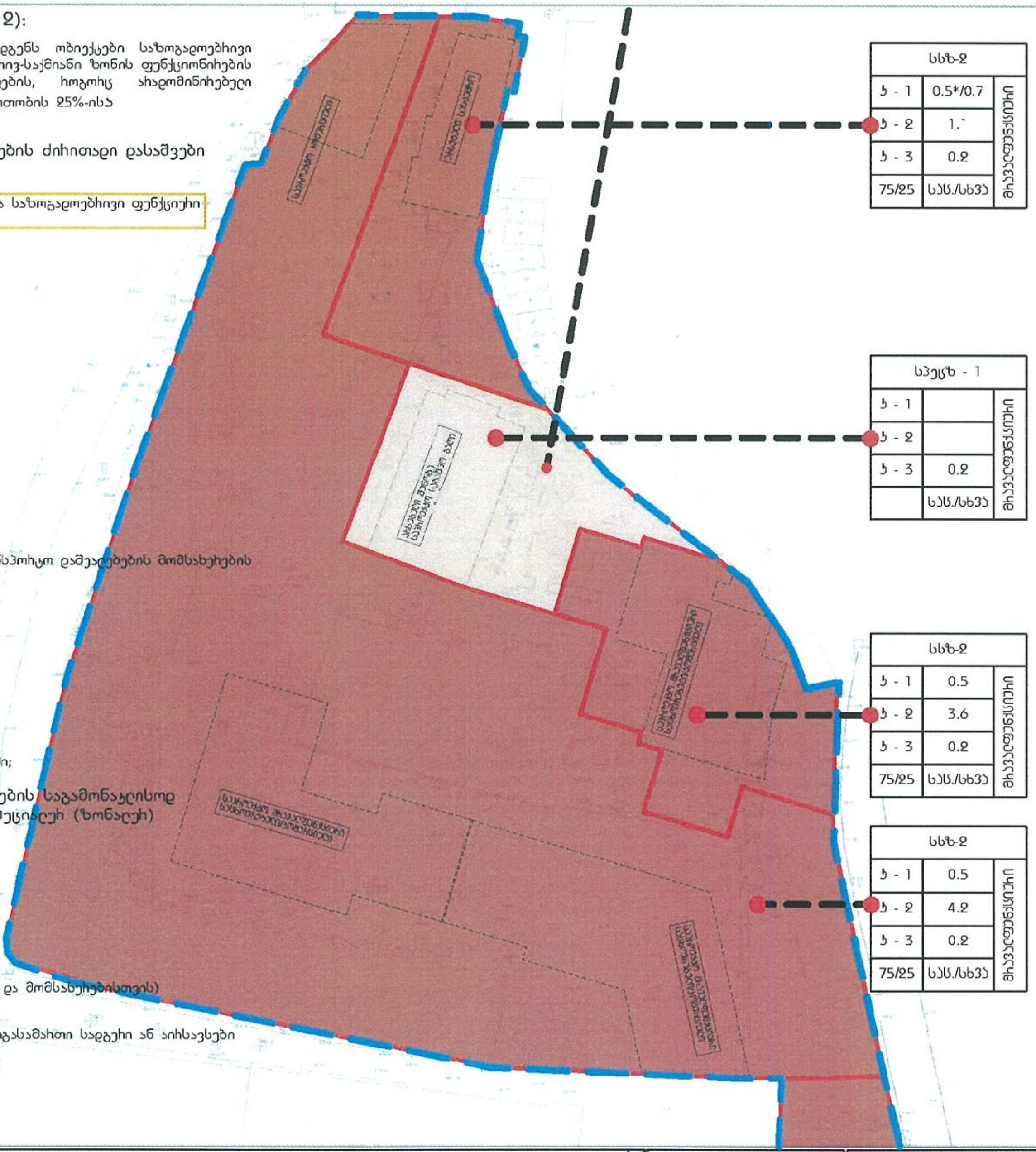
სსზ-2 განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობების არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ისა

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

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

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
დაწყებითი სკოლა;
საშუალო სკოლა;
საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
უმაღლესი სასწავლებელი;
პოლიკლინიკა;
კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
ღია ან/და დახურული პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისთვის)
პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის განყოფილება;
აეროსადგური;
ავტოგასამართი სადგური ავტოგასარეცხი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები
სატრანსპორტო სადგური;
სახანძრო დეპო;
კომუნალური და საინჟინრო ტექ. ობიექტი;
საკულტო შენობები და ნაგებობები;
სატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.



ნაკვეთის ფართობი	12,930	
საშუალო კ2 კოეფიციენტი	3.6	
კ -2 ფართობი	46,600	
კ2: სხვადასხვა	12,103	კვ.მ
კ2: საცხოვრებელი	34,446	კვ.მ
რაოდენობა დანაკარგის შემდგომ		
საცხოვრებელი	27,560	კვ.მ
ბინები /60 კვ.მ	460	ერთ
მოსახლეობა	1550	კაც
საბავშვო ბაღის მოსწ.	82	კაც
სკოლის მოსწ.	260	კაც
მინ. გასამწვანებელი 3.5 კვ.მ/ 1 ადამიანი	5,425	კვ.მ
საპრ. გასამწვანებელი	5,600	კვ.მ

განაშენიანების რეგულირების დადგენილი პარამეტრები			
კ - 1		0.5*/0.7	კოეფიციენტი
კ - 2		4.6	კოეფიციენტი
კ - 3		0.2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინ. ფართობი	700	კვ.მ
	მინ. სიგანე	20	მეტრი
	მინ. სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

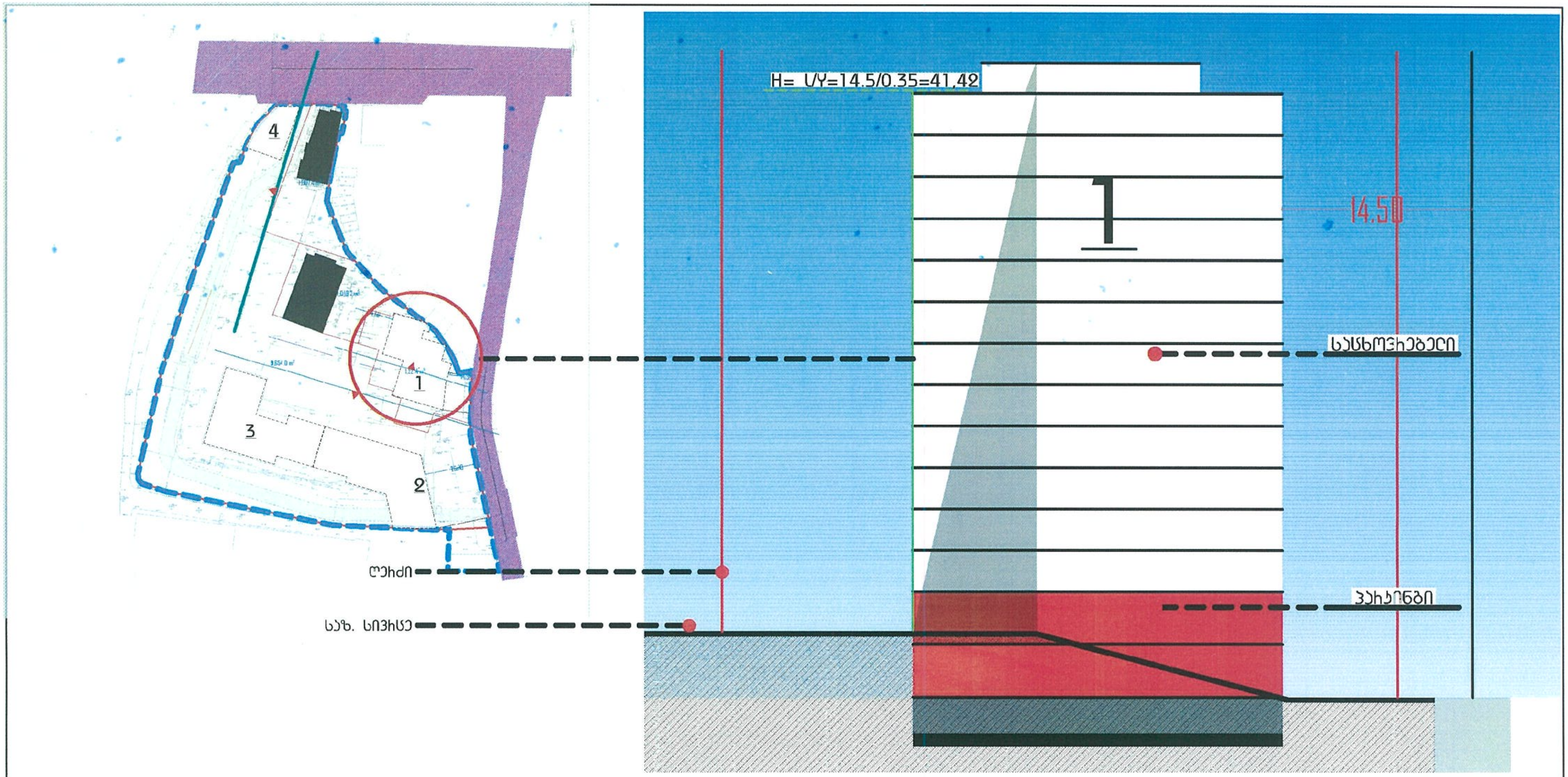
ნახაზის სახელწოდება	
საპროექტო ფუნქციური ზონირების და კ1; კ2; კ3 კოეფიციენტების დადგენის რუკა	
ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:500
ფურცლები	ფურცელი
126	82

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ
მისამართი:
ქ.თბილისი ქ. ნაძალადევის ბაგზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟარაძე	
არქიტექტორი	თ. სავაძე	
არქიტექტორი	ლ. ღოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	97

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბინ

მისამართი:

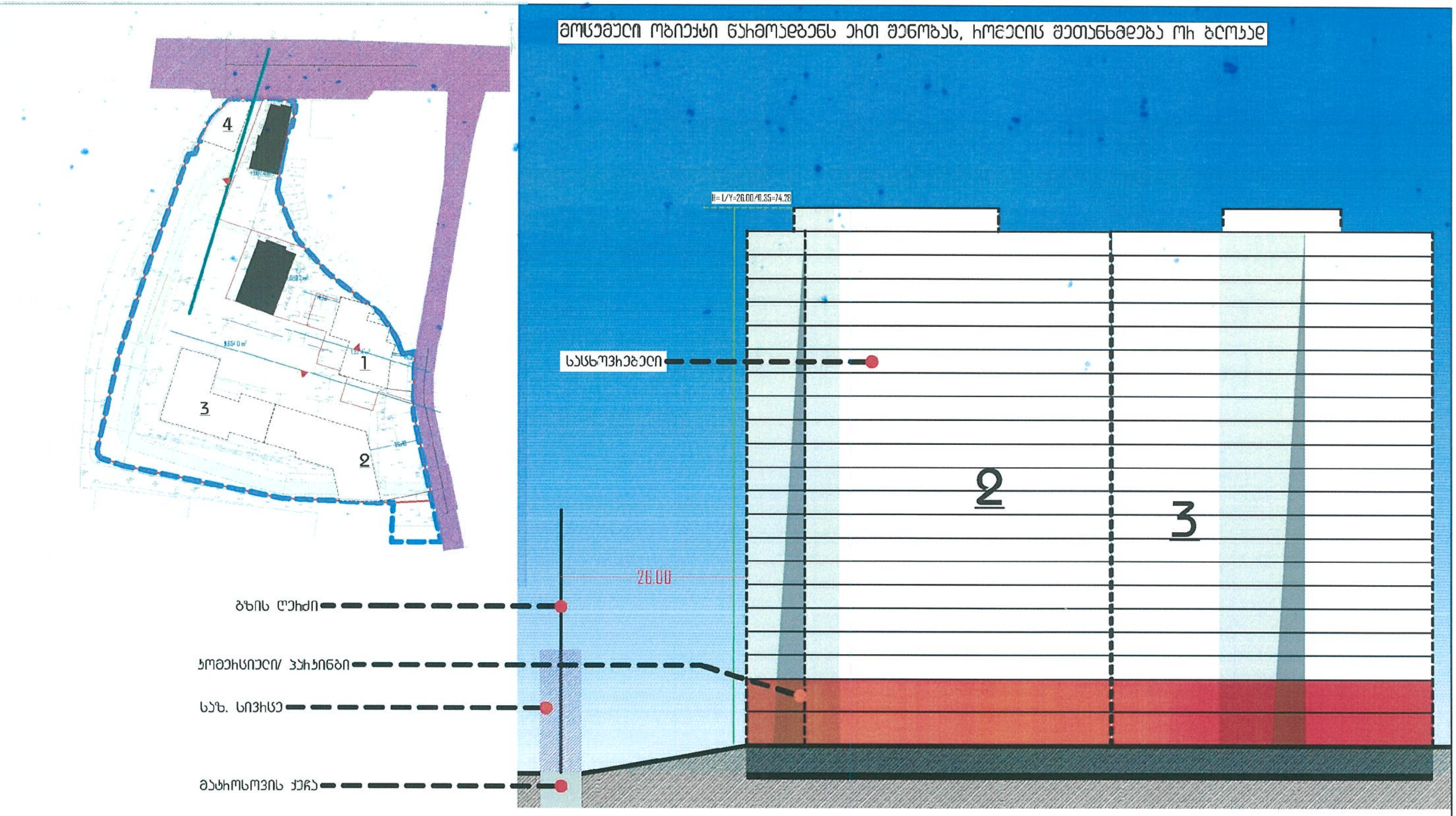
ქ.თბილისი ქ. ნამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლებლანის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიწკაძე	
არქიტექტორი	თ. ცააკა	
არქიტექტორი	ც. ღოლიძე	

მოცემული ობიექტი წარმოადგენს ერთ შენობას, რომელიც შეთანხმდება ორ ბლოკად



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:1000, 1:350
ფურცელი	ფურცლები
126	98

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებელის გამზ #71

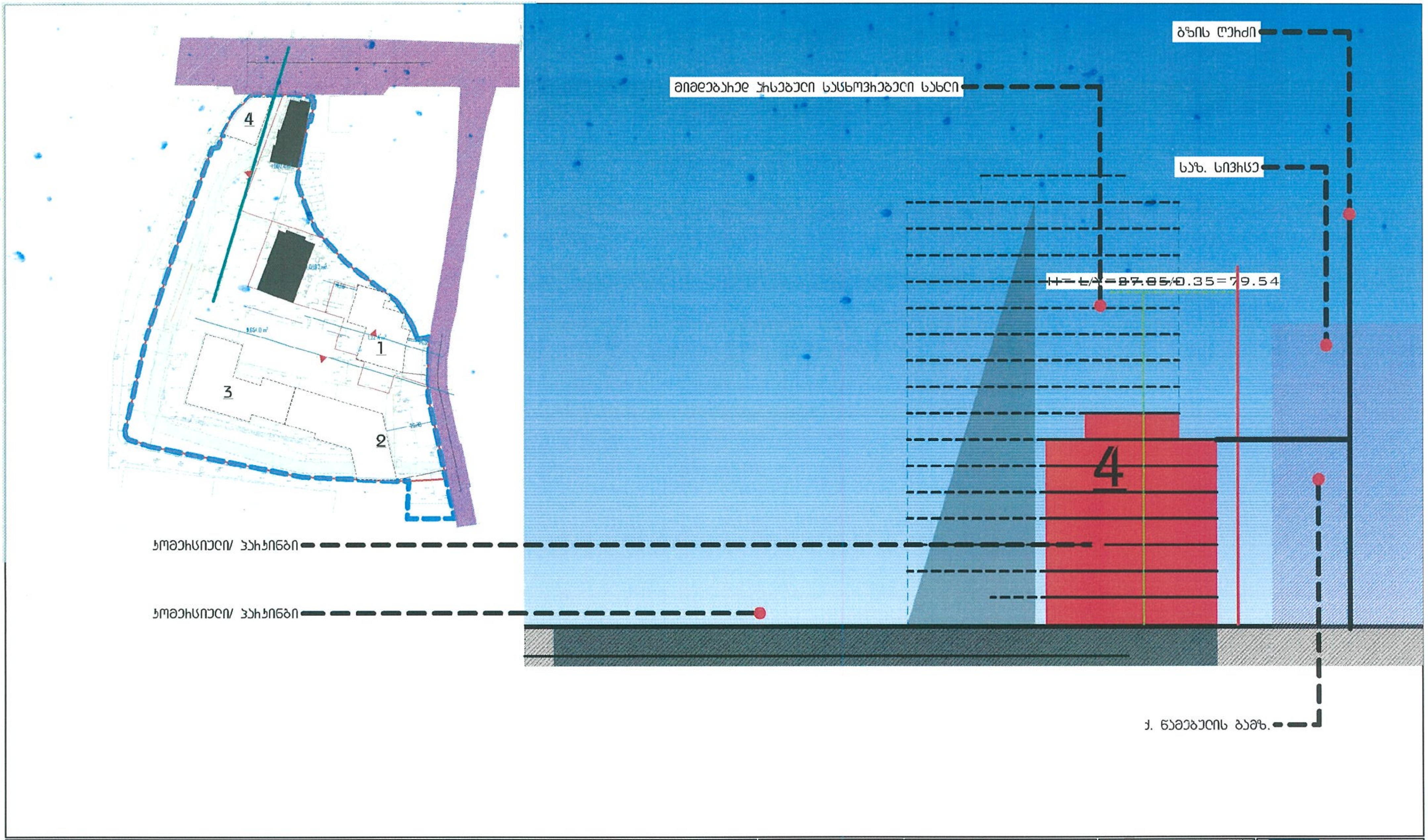
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ჩიჩლაძე	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა	
ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:1000, 1:300
ფურცლები	ფურცელი
126	99

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

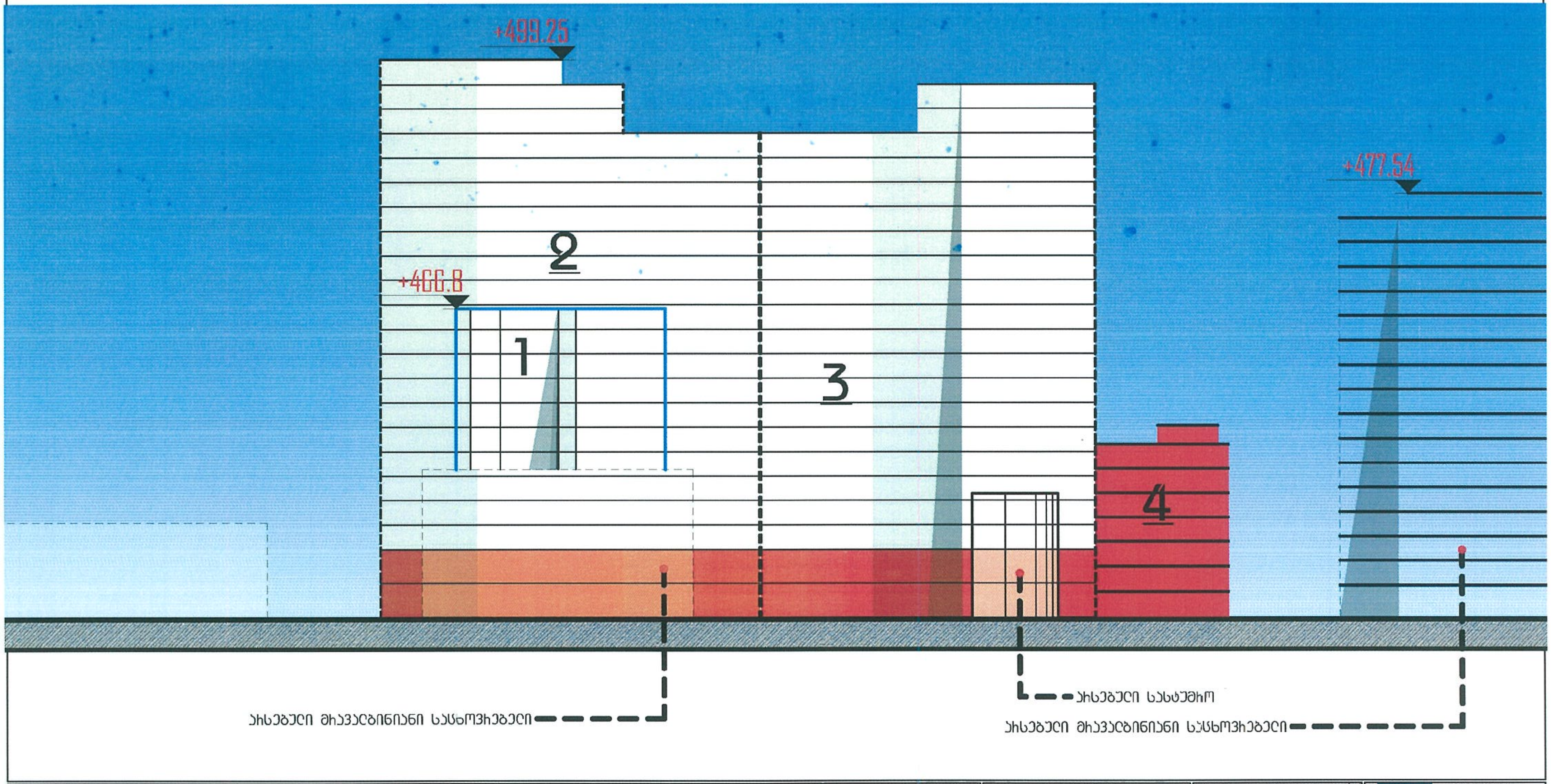
მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟლაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. გოლიძე	



პირობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთები
	საპროექტო ტერიტორია
	მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
	საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
	პირობითი საპროექტო არეალი
	საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

საპროექტო განშლა ქ. ნამებულის მხრიდან

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:350
ფურცლები	ფურცელი
126	100

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიზ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებულის ბამზ #71

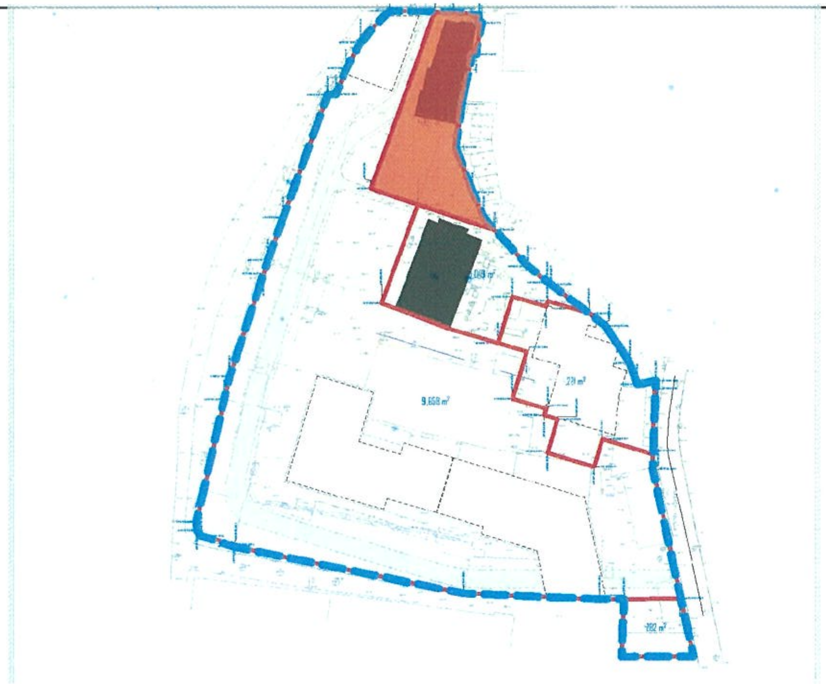
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

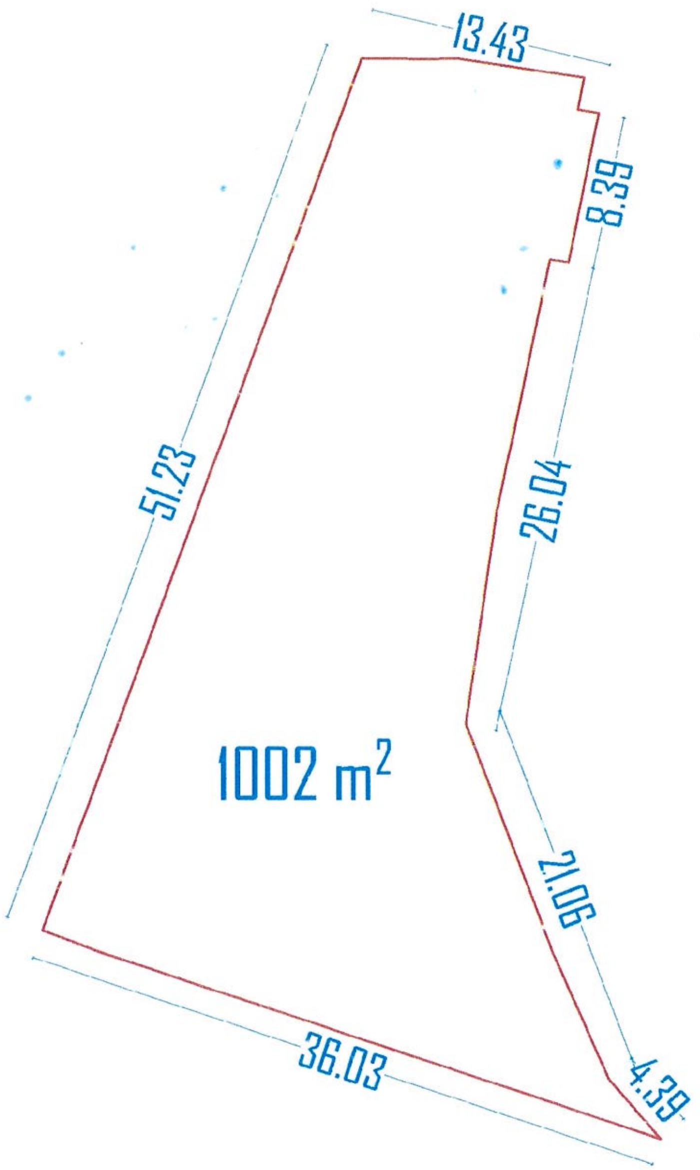
STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. მოდებაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. გოლიძე	





საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა		
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 1
2	ნაკვეთის ფართობი	1002.0 მ²
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	კარკასი შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	სასტუმრო
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	არსებული შენობის სართულიანობა 4-5
9	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	შენობა არასაცხოვრებელია, შესაბამისად მინიმალური რაოდენობა არ დგინდება
10	კ1 კოეფიციენტი	0.7
11	კ2 კოეფიციენტი	1.1
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განლაგების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 100%

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მინიმალურ პარამეტრებს
ვინაიდან აღნიშნული ნაკვეთის დამატებით განვითარება არ იგეგმება მისი საზღვრები რჩება უცვლელი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-1 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	92

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

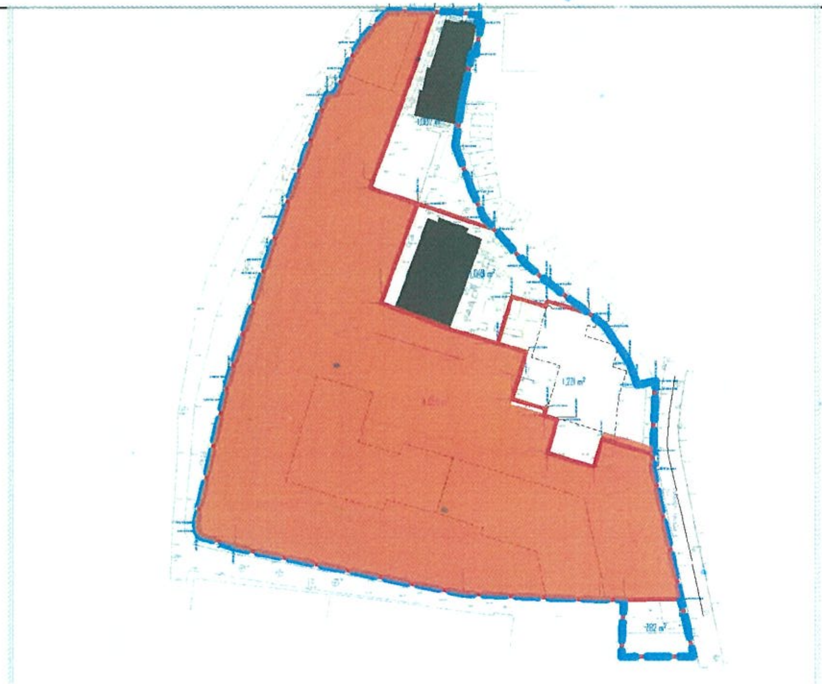
ქ.თბილისი ქ. ნაგებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

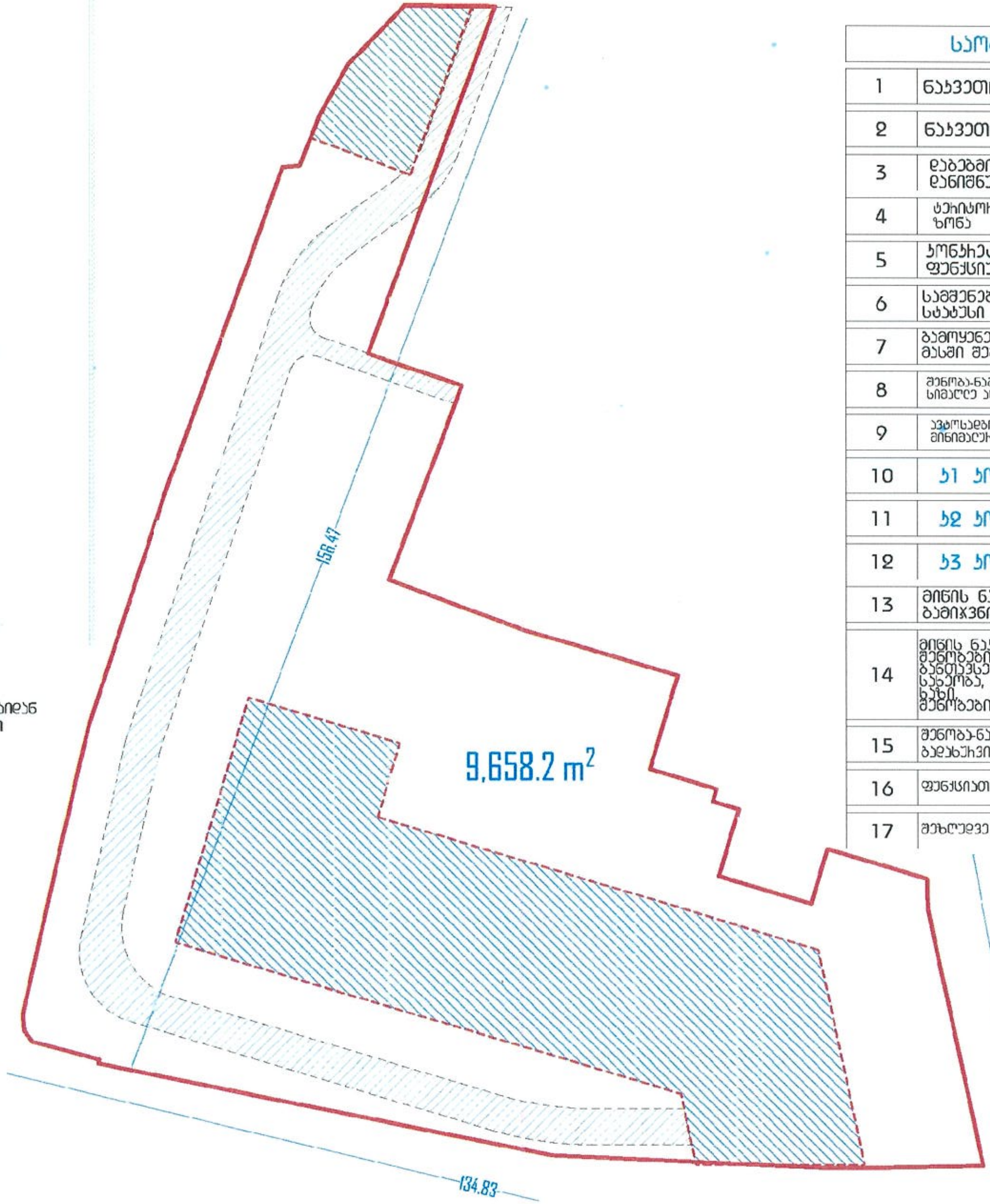
შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლესელიძის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ბიბლაური	
არქიტექტორი	თ. სააკ	
არქიტექტორი	ლ. ღოლიძე	



მიწის ნაკვეთის ნაწილი დატვირთება სერვიტუტით, წარმოდგენილი გეგმის შესაბამისად, ხოლო ვინაიდან სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში შენობაში ეწყობა თაღი (არკა) მის ქვეშ ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთვა არ მოხდება.
შენიშვნა: სერვიტუტის ნახაზის მცირედი კორექტირება დასაშვებია გრგ-ს ცვლილების გარეშე



საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა

1	ნაკვეთის ნომერი	B - 2
2	ნაკვეთის ფართობი	9658.0 მ²
3	დადგენილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი და სხვა)
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	74.28 მ იხ. შენიშვნა
9	ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	((9654*4.2)*0.75)/180=169
10	კ1 კოეფიციენტი	0.5
11	კ2 კოეფიციენტი	4.2
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხარისხი	სხვადასხვა 25/75 საცხოვრებელი
17	შეზღუდვები	სერვიტუტი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-2 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:500
ფურცლები	ფურცელი
126	93

N

შენიშვნა

საპროექტო არეალებიდან გამომდინარე, დეტალური პროექტირების სტადიაზე დასაშვებია შენობათა კონფიგურაციის ცვლილება. აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა გამოიწვიოს შენობათა სიმაღლის ცვლილება (მატება ან კლება) რაც მოცემული რეგლამენტით არ შეიზღუდება

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებულის გამზ #7

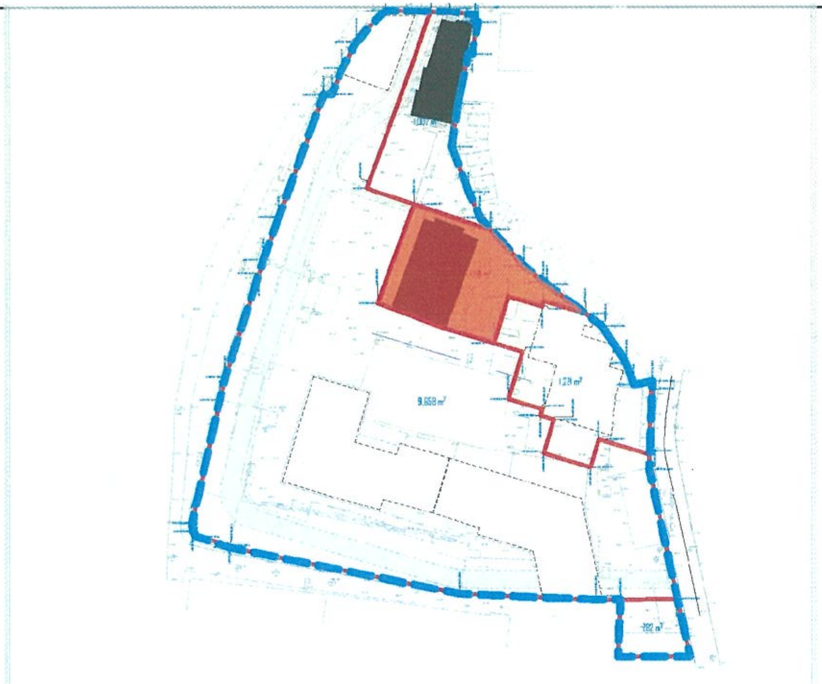
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

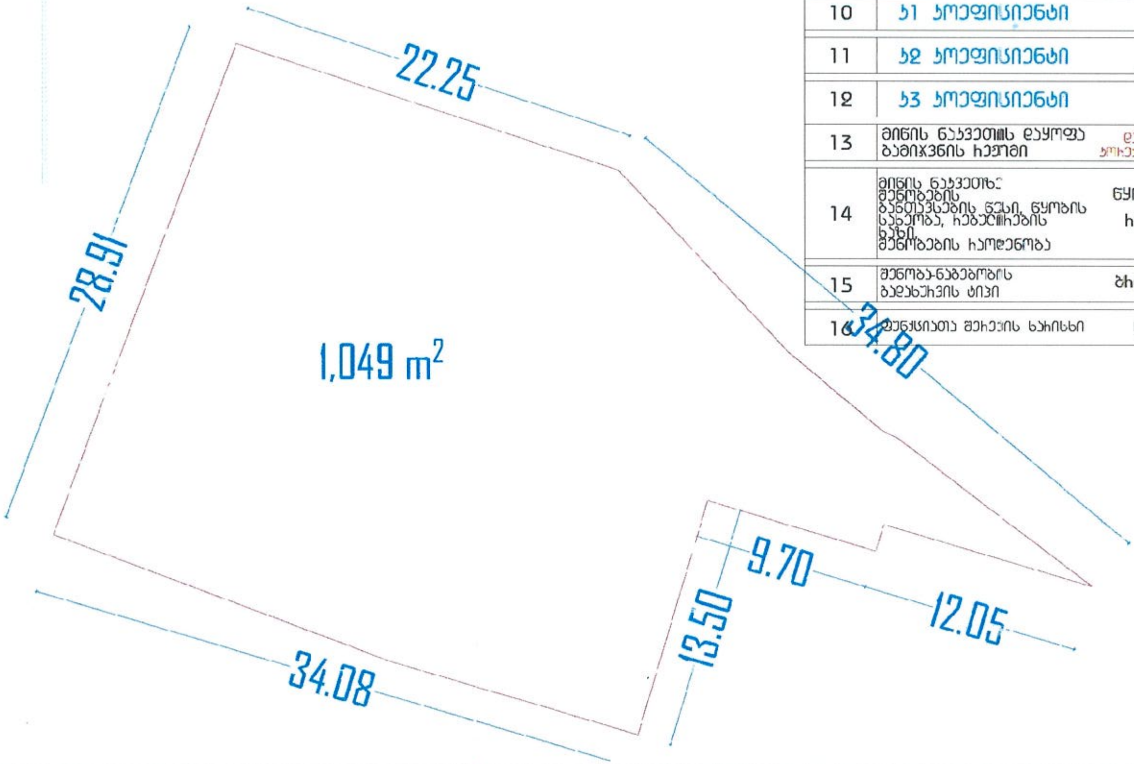
ქ. თბილისი
ლეხლიანის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ციცლაური	
არქიტექტორი	თ. ცაავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	



წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთზე პროექტით ვრცელდება სპეციალური ზონა 1, რომლისთვისაც გაბარიტული პარამეტრები დადგენილი არ არის.
აღნიშნულ ნაკვეთთან მოეწყობა სამანქანო მისასვლელი გზა, წარმოდგენილი სქემის მიხედვით

საბავშვო ბაღისთვის გამოყოფილი ტერიტორია საკმარისია მოსახლეობის ანგარიშებით დადგენილი



სპეციალური ზონა		
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 3
2	ნაკვეთის ფართობი	788.0 მ²
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა 1
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საბავშვო ბაღი
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	2-3
9	ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	---
10	კ1 კოეფიციენტი	--
11	კ2 კოეფიციენტი	--
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გამიჯვნის რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის ცვლილებე
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის სარისხი	სხვადასხვა 100%

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
B-3 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი	
ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	94

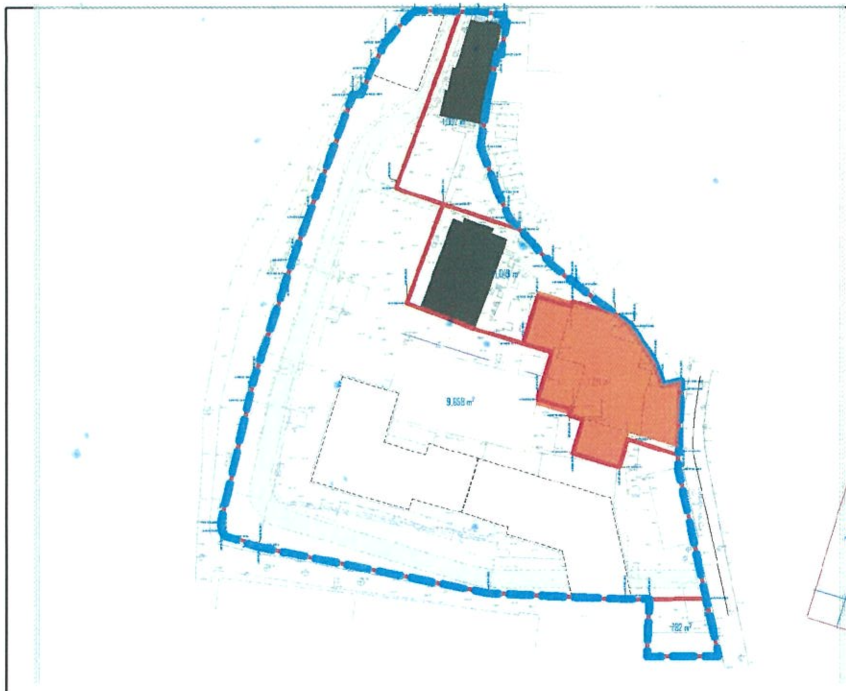
შენიშვნა

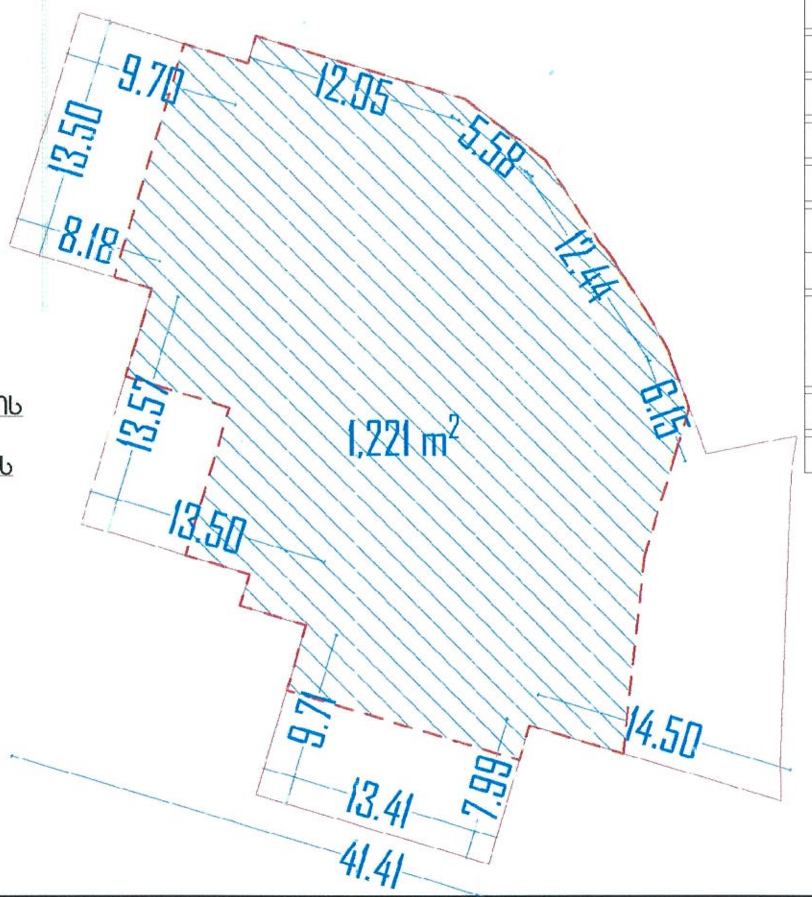
პროექტის მონაცემები
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გეგ
მისამართი:
ქ.თბილისი ქ. ნამებულის გამზ #7

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ფიცხაძე	
არქიტექტორი	თ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	





წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების შესაბამისად მინიმალურ პარამეტრებს სრულად აკმაყოფილებს

	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა	
1	ნაკვეთის ნომერი	B - 4
2	ნაკვეთის ფართობი	1221.0 მ²
3	ნებადართული მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა
5	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
6	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი და სხვა)
8	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	41.42 მ
9	ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	((1221*3.6)*0.75)/180=18
10	კ1 კოეფიციენტი	0.5
11	კ2 კოეფიციენტი	3.6
12	კ3 კოეფიციენტი	0.2
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	დასაშვებია საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად
14	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი, წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი
15	შენობა-ნაგებობის გადახურვის ტიპი	ბრტყელი ან ქანობიანი
16	ფუნქციათა შერევის ხასიათი	სხვადასხვა 25/75 საცხოვრებელი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის განთავსების არეალი
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

B-4 მიწის ნაკვეთის დეტალური ჩვენება

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:1000, 1:200
ფურცლები	ფურცელი
126	95

შენიშვნა

საპროექტო არეალებიდან გამომდინარე, დეტალური პროექტირების ეტაპზე დასაშვებია შენობათა კონფიგურაციის ცვლილება. აღნიშნულმა ცვლილებამ შესაძლოა გამოიწვიოს შენობათა სიმაღლის ცვლილება (მატება ან კლება) რაც მოცემული რეგლამენტით არ შეიზღუდება.

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ.

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებელის გამზ. #7

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლეხინიანის ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ჩიხლაძე	
არქიტექტორი	ტ. საავა	
არქიტექტორი	ნ. ღოღიძე	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსები არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:125
ფურცლები	ფურცელი
126	103

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამებულის ბაღ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
არქიტექტორი	თ. საავა	
არქიტექტორი	ე. ლოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსები არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი
A 2	1:1.25
ფურცლები	ფურცელი
126	105

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები
პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიბ
მისამართი:
ქ.თბილისი ქ. ნამბელის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლეხოლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟლაძე	
არქიტექტორი	თ. სავავა	
არქიტექტორი	ლ. ფოლიკი	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	
ვიზუალიზაცია	
ფორმატი	მასშტაბი
A2	M1:25
ფურცელი	ფურცლები
126	106

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. წამებულის გამზ #71

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ციხლაძე	
არქიტექტორი	თ. საავა	
არქიტექტორი	ლ. დოლიძე	

პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო მიწის ნაკვეთები
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
პირობითი საპროექტო არეალი
საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება

ვიზუალიზაცია

ფორმატი	მასშტაბი
A2	1:125
ფურცლები	ფურცელი
26	107

N

შენიშვნა

პროექტის მონაცემები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბიზ

მისამართი:

ქ.თბილისი ქ. ნამგბულის ბამზ #71

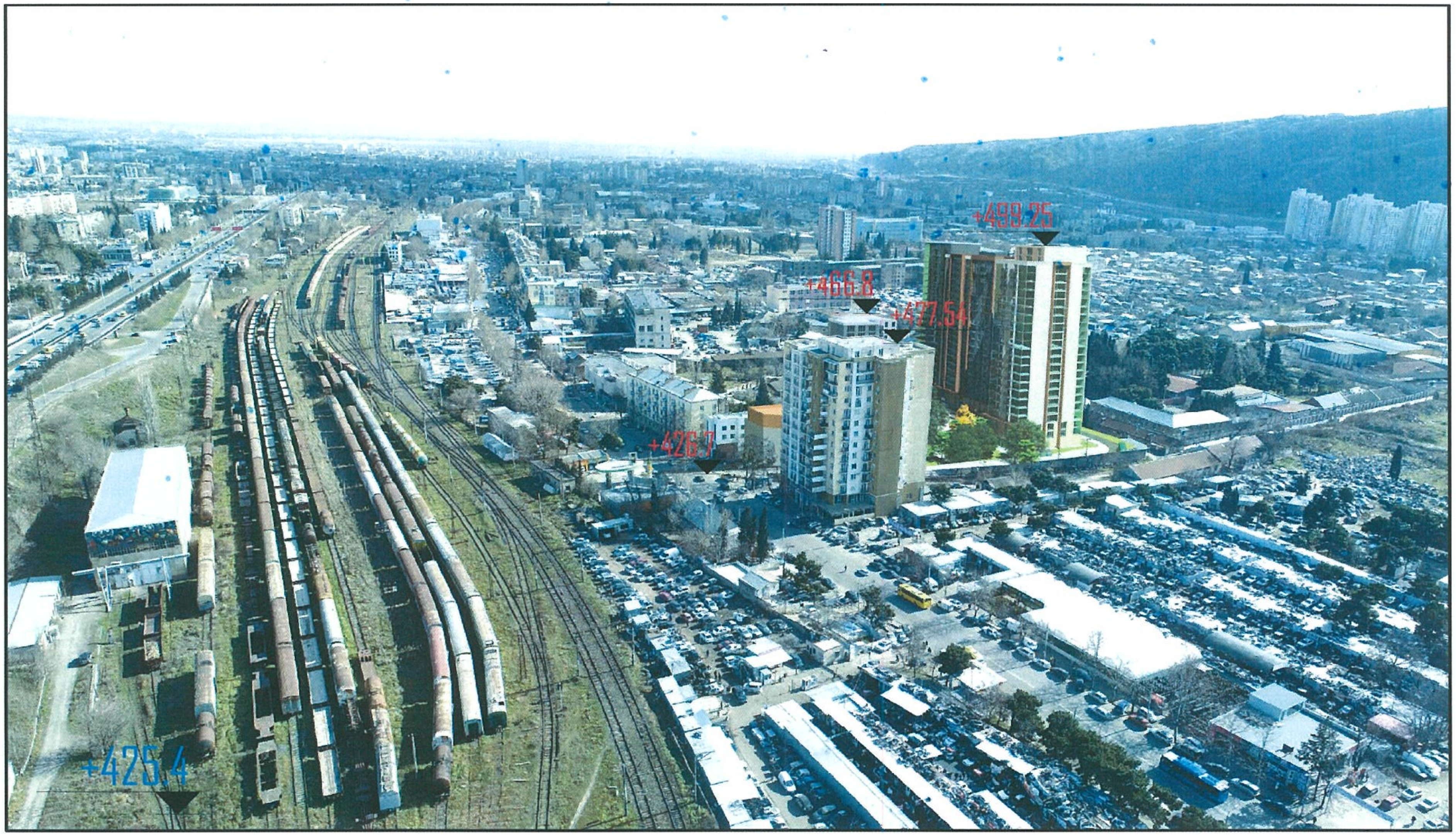
საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"

ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიჟლაძე	
არქიტექტორი	ლ. სააკა	
არქიტექტორი	ლ. ლოლიკე	



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო შენობა ნაგებობის შესაძლო განთავსების არეალები
- პირობითი საპროექტო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის სახელწოდება	შენიშვნა	პროექტის მონაცემები
ვიზუალიზაცია		პროექტის სახელწოდება: მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბრბ
		მისამართი: ქ.თბილისი ქ. ნამებელის ბამბ #71

ფორმატი	მასშტაბი	N
A2	1:0.40	
ფურცლები	ფურცელი	
126	109	

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

STUDIO9

შპს "სტუდიო 9"
ქ. თბილისი
ლუბლიანას ქ. #30

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. [illegible]	
არქიტექტორი	თ. [illegible]	
არქიტექტორი	ლ. [illegible]	

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

წერილის ნომერი: **01202662508**
თარიღი: **22/09/2020**
პინი: **2541**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

2020 წლის 17 სექტემბრის N 01202611-67 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის N71-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.12.005.008; 01.17.12.005.025; 01.17.12.005.024; 01.17.12.005.026; 01.17.12.005.001; 01.17.12.005.006; 01.17.12.005.011.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზემოქმედების შეფასება.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე N012001412 წერილით.

წარმოდგენილი სატრანსპორტო კვლევის დოკუმენტაცია არსებითად არ განსხვავდება შეთანხმებულისგან. კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი სააგენტოს მიერ შეთანხმებულთან შედარებით შემცირებულია რაც თავისთავად გულისხმობს პროექტის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენის შემცირებას.

შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი. სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **18-01203012780**
თარიღი: **27/10/2020**
პინი: **8150**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 9 ოქტომბრის №01202831409-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, წმინდა ქეთევან დედოფლის გამზირზე, №71ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 01.17.12.005.001; ს/კ 01.17.12.005.006; ს/კ 01.17.12.005.008; ს/კ 01.17.12.005.011; ს/კ 01.17.12.005.024; ს/კ 01.17.12.005.025; ს/კ 01.17.12.005.026; ფუნქციური ზონა: სამრეწველო ზონა 1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **8 ძირი მწვანე ნარგავი (ს/კ 01.17.12.005.026** - №1-2; **ს/კ 01.17.12.005.006** - №21-23; **ს/კ 01.17.12.005.025** - №43-44; №49) განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის 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 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-55 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 25-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, 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 ნარგავების მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული **8 ძირი** მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და თითოეულ საკადასტრო ერთეულზე მათი რაოდენობა არ აღემატება 15 ძირს, ხოლო დიამეტრი - 12 სმ-ს, მათი მოჭრა-გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

რაც შეეხება **2 ძირი** (№47-48) ჯანსაღი ხემყრალას მოჭრის საკითხს, გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული მწვანე ნარგავები მდებარეობს საპროექტო ტერიტორიაზე და ხელს უშლის პროექტს განხორციელებას, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას **2 ძირი** (№47-48) ხემყრალა მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

დამატებით გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული** 39 ძირი მწვანე ნარგავი და **საპროექტოდ დასარგავი** 17 ძირი აღმოსავლური ჭადარი; 24 ძირი ცხენისწაბლა; 7 ძირი ჰიმალაის კედარი და 58 ძირი ცაცხვი - ჯამში: 106 ერთეული) სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**2 646 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური თანახმაა 01.17.12.005.001; 01.17.12.005.006; 01.17.12.005.008; 01.17.12.005.011; 01.17.12.005.024; 01.17.12.005.025; 01.17.12.005.026 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გიგა გიგაშვილი

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი