ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 96

"29" დეკემბერი 2021 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა „ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №№01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების 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 2021 წლის 22 დეკემბრის №21.1785.2006 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა „ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133;

01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01212862197-67 (№01213373213-67) 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 21.1785.2006
22 / დეკემბერი / 2021 წ.

ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა ,,ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 13 ოქტომბრის N01212862197-67 (N01213373213-67) განცხადებით მიმართა ლაშა ციმაკურიძემ (პ/ნ 01036001215) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა ,,ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე, ზონა ,,ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. საპროექტო არეალის ფართობი ჯამში შეადგენს 89 980 კვ.მ-ს. მიმდებარე საცხოვრებელი განაშენიანება შერეულია, თუმცა დომინირებს კერძო სახლები. დასავლეთის მიმართულებით, ხევს გადაღმა გვხვდება რამდენიმე მრავალბინიანი სახლი. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განვითარებულია ყველა სახის საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.

,,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 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა,

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა და შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება.

,,ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა ,,ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 24 სექტემბრის N462 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ტერიტორიის ძირითადი ნაწილის დატვირთვა სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), სატრანსპორტო და რეკრეაციული ტერიტორიებით. აგრეთვე დაზუსტებულია ის ტერიტორიები, რომლებისთვისაც განისაზღვრება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) სტატუსი, რაც მნიშვნელოვან როლს ითამაშებს ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნებისთვის. განაშენიანების ნაწილში შენარჩუნებულია სატყეო ზონა და აგრეთვე აღნიშნული ზონა გაზრდილია ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ მონაკვეთში.

ტერიტორიის გამიჯვნა ცალკეულ საკადასტროებად მხოლოდ სიმბოლურად განხორციელდა და დაცულია ჯამურად ის პარამეტრები, რომლებიც კანონმდებლობით განისაზღვრება დადგენილი ზონისთვის. აგრეთვე, დაზუსტებულია ტზ-1-ის კონფიგურაცია, რომელიც მოიცავს სამანქანო გზებს. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიაზე აკრძალულია ღობეების მოწყობა და ძირითადი ნაწილი საზოგადოებრივ სივრცედ შენარჩუნდება, ფაქტობრივად არც ერთ ნაკვეთს არ წარმოექმნება სამეზობლო მიჯნები. შესაბამისად, საჭიროებას არ წარმოადგენს უკანა ეზოების განსაზღვრა. გამონაკლისს წარმოადგენს საპროექტო 11, 06 და 07 ნაკვეთები, რომლებისთვისაც 3X3 მ-ზე უკანა ეზოები იქმნება, ვინაიდან მხოლოდ ორი მხრიდან აქვთ საზოგადოებრივი სივრცე.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება:

ჯამური ფართობი: 89 980 კვ.მ.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)- 29 830 კვ.მ.;

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)- 44 037 კვ.მ.;

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)- 8010 კვ.მ.;

სატყეო ზონა - 8103 კვ.მ.

საპროექტო პარამეტრები რზ-3-ისთვის:

კ-1=0.3;

კ-2=1.0;

კ-3=0.6.

„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 2021 წლის 16 დეკემბრის N01213503155 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა „ა", სტალინის ქუჩა, ფირუსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე,

N01212862197-67 (N01213373213-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ზონა ,,ა", სტალინის ქუჩა, ფიროსმანის ქუჩა, დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.20.01.119.007; 01.20.01.119.009; 01.20.01.089.084; 01.20.01.119.006; 01.20.01.119.004; 01.20.01.119.002; 01.20.01.089.087; 01.20.01.089.085; 01.20.01.109.081; 01.20.01.109.084; 01.20.01.109.085; 01.20.01.109.087; 01.20.01.110.028; 01.20.01.110.029; 01.20.01.110.030; 01.20.01.119.005; 01.20.01.119.003; 01.20.01.119.001; 01.20.01.089.089; 01.20.01.109.094; 01.20.01.088.131; 01.20.01.109.080; 01.20.01.110.023; 01.20.01.110.026; 01.20.01.110.027; 01.20.01.110.025; 01.20.01.088.134; 01.20.01.109.083; 01.20.01.109.092; 01.20.01.109.093; 01.20.01.109.091; 01.20.01.088.133; 01.20.01.088.132; 01.20.01.089.091; 01.20.01.089.090; 01.20.01.089.088; 01.20.01.089.086; 01.20.01.110.024; 01.20.01.110.031; 01.20.01.109.086; 01.20.01.109.089; 01.20.01.109.090; 01.20.01.109.082; 01.20.01.109.079; 01.20.01.109.078; 01.20.01.109.088) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **01213503155**
თარიღი: **16/12/2021**
პინი: **5551**

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

2021 წლის 5 დეკემბრის N 01213373213-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.20.01.088.133, 01.20.01.089.084, 01.20.01.088.132, 01.20.01.089.091, 01.20.01.089.090, 01.20.01.089.087, 01.20.01.089.088, 01.20.01.089.086, 01.20.01.089.085, 01.20.01.109.084, 01.20.01.109.081, 01.20.01.109.085, 01.20.01.109.087, 01.20.01.109.086, 01.20.01.109.089, 01.20.01.109.082, 01.20.01.109.079, 01.20.01.109.090, 01.20.01.109.078, 01.20.01.109.088, 01.20.01.109.083, 01.20.01.109.092, 01.20.01.109.091, 01.20.01.119.002, 01.20.01.109.093, 01.20.01.119.007, 01.20.01.119.006, 01.20.01.119.004, 01.20.01.119.009, 01.20.01.119.005, 01.20.01.119.003, 01.20.01.109.094, 01.20.01.089.089, 01.20.01.088.131, 01.20.01.110.028, 01.20.01.119.001, 01.20.01.110.023, 01.20.01.109.080, 01.20.01.110.029, 01.20.01.110.030, 01.20.01.110.024, 01.20.01.110.031, 01.20.01.110.027, 01.20.01.110.026, 01.20.01.110.025, 01.20.01.088.134) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ 2021 წლის 5 დეკემბრის N 012133910-67 შეტყობინებით წარმოდგენილია სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციასთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა და შეთანხმების წერილი.

შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01213563205**
თარიღი: **22/12/2021**
პინი: **2536**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 5 დეკემბრის №01213373213-67 განცხადება და ამავე წლის 22 დეკემბრის №01213562742-67 შეტყობინების სახით ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.20.01.109.089, 01.20.01.109.086, 01.20.01.109.082, 01.20.01.109.090, 01.20.01.109.079, 01.20.01.109.078, 01.20.01.109.088, 01.20.01.110.024, 01.20.01.110.031, 01.20.01.110.026, 01.20.01.110.023, 01.20.01.110.027, 01.20.01.110.025, 01.20.01.088.134, 01.20.01.109.083, 01.20.01.109.092, 01.20.01.119.008, 01.20.01.109.093, 01.20.01.109.091, 01.20.01.088.133, 01.20.01.088.132, 01.20.01.089.091, 01.20.01.089.090, 01.20.01.089.088, 01.20.01.089.086, 01.20.01.089.084, 01.20.01.119.007, 01.20.01.119.009, 01.20.01.119.006, 01.20.01.119.004, 01.20.01.119.002, 01.20.01.089.087, 01.20.01.089.085, 01.20.01.109.081, 01.20.01.109.084, 01.20.01.109.085, 01.20.01.109.087, 01.20.01.110.028, 01.20.01.110.029, 01.20.01.110.030, 01.20.01.119.005, 01.20.01.119.003, 01.20.01.119.001, 01.20.01.109.094, 01.20.01.089.089, 01.20.01.088.131, 01.20.01.109.080, 01.20.01.110.022, ფუნქციური ზონა: სზ-1, რზ-2, სატყეო ზონა, ტზ-1; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-2, რზ-3, სატყეო ზონა, შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) ინდივიდუალური და სააგარაკე საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **11 ძირი** (**ს/კ 01.20.01.119.003:** ხილ-კენკროვანი - №2356; **ს/კ 01.20.01.110.029:** ხილ-კენკროვანი - №685-689; **ს/კ 01.20.01.110.030:** ხილ-კენკროვანი - №696-700) მწვანე ნარგავი 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, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. **გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და თითოეულ საკადასტრო ერთეულზე მოსაჭრელი მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.**

აქვე, გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **11 ძირი** ძირი ზეხმელი (**ს/კ 01.20.01.109.078**: №2697-2698; **ს/კ 01.20.01.119.001:** №517-518; №523, №562-566, №644) მწვანე ნარგავი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

რაც შეეხება საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხს, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **7 ძირი** მწვანე ნარგავი (**ს/კ 01.20.01.109.092**: №25-26; **ს/კ 01.20.01.119.003**: №597-599, №2358; **ს/კ 01.20.01.089.089:** №1452) წარმოადგენს ჯანსაღ ეგზემპლარებს, მათი დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების 21-ე მუხლის 1^1 პუნქტისა და

21^2 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს აღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

ასევე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) დეტალური პროექტის ფარგლებში, ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი** და **საპროექტოდ დასარგავი:** 8 ძირი ჰიმალაის კედარი, 8 ძირი აღმოსავლური ჭადარი, 8 ძირი უნგრული ცაცხვი, 8 ძირი ორნაკვთიანი გინკო; **ჯამში - 32 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიის ტზ-1-ის ნაწილისთვის (რომლის ათვისებაც განხორციელდება რზ-2-ის ზონაში) გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**801 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.**

აქვე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის გამწვანების დეტალური პროექტის შეთანხმების საკითხზე, რომლის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი სახლებით, რზ-2-ის და რზ-3-ის პარამეტრებით (**კ-3 ფართობები ტოლია: რზ-2 = 24 270,4 მ^2, რზ-3 = 26 422,2 მ^2**), გადაწყვეტილება მიღებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთის საცხოვრებელი სახლებით სამშენებლოდ განვითარებისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, 01.20.01.088.133, 01.20.01.089.084, 01.20.01.088.132, 01.20.01.089.091, 01.20.01.089.090, 01.20.01.089.087, 01.20.01.089.088, 01.20.01.089.086, 01.20.01.089.085, 01.20.01.109.084, 01.20.01.109.081, 01.20.01.109.085, 01.20.01.109.087, 01.20.01.109.086, 01.20.01.109.089, 01.20.01.109.082, 01.20.01.109.079, 01.20.01.109.090, 01.20.01.109.078, 01.20.01.109.088, 01.20.01.109.083, 01.20.01.109.092, 01.20.01.109.091, 01.20.01.119.002, 01.20.01.109.093, 01.20.01.119.007, 01.20.01.119.006, 01.20.01.119.004, 01.20.01.119.009, 01.20.01.119.005, 01.20.01.119.003, 01.20.01.109.094, 01.20.01.089.089, 01.20.01.088.131, 01.20.01.110.028, 01.20.01.119.001, 01.20.01.110.023, 01.20.01.109.080, 01.20.01.110.029, 01.20.01.110.030, 01.20.01.110.024, 01.20.01.110.031, 01.20.01.110.027, 01.20.01.110.026, 01.20.01.110.025** და **01.20.01.088.134 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური და სააგარაკე საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

KA021762131632821

სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY

თბილისი 0179, ი.ჭავჭავაძის გამზ.49ა
ტელ:(+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

49a I.Chavchavadze avenue, 0179 Tbilisi,Georgia
Tel: (+995 32)2 98 11 11
info@nasp.gov.ge

N5/66955

27 / ოქტომბერი / 2021 წ.

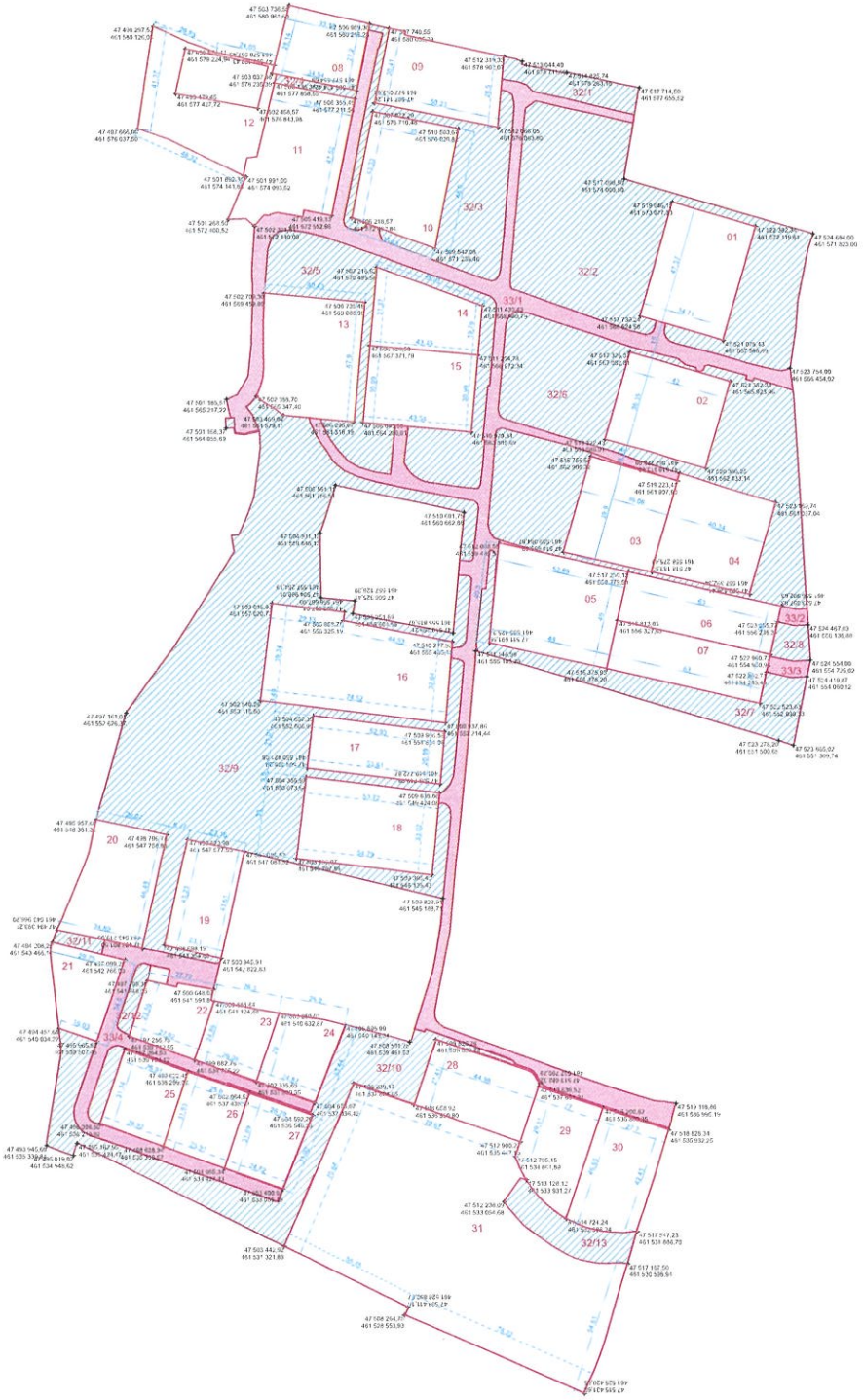
სსიპ-ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა
და ურბანული განვითარების სააგენტოს

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში შემოსული თქვენი 01.09.2021წლის № 16-01212442916 წერილის პასუხად, გაცნობებთ, რომ სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი №01.20.01.110.022) შეყვანილი იქნას (გრგ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების არეალში, იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქმედების განხორციელების შედეგად სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება და არ გაუარესდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მდგომარეობა/ღირებულება.

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის მოვალეობის
შემსრულებელი

იოსებ ოქრომელიძე



ნაკვეთის ID	ფართობი მ2
ნაკვეთი 01	1 644
ნაკვეთი 02	1 526
ნაკვეთი 03	1 401
ნაკვეთი 04	1 593
ნაკვეთი 05	2 018
ნაკვეთი 06	1 260
ნაკვეთი 07	1 260
ნაკვეთი 08	935
ნაკვეთი 09	1 405
ნაკვეთი 10	1 612
ნაკვეთი 11	1 819
ნაკვეთი 12	1 481
ნაკვეთი 13	1 843
ნაკვეთი 14	1 110
ნაკვეთი 15	1 348
ნაკვეთი 16	2 681
ნაკვეთი 17	1 119
ნაკვეთი 18	1 790
ნაკვეთი 19	1 005
ნაკვეთი 20	1 439
ნაკვეთი 21	783
ნაკვეთი 22	732
ნაკვეთი 23	702
ნაკვეთი 24	809
ნაკვეთი 25	846
ნაკვეთი 26	819
ნაკვეთი 27	820
ნაკვეთი 28	1 244
ნაკვეთი 29	1 093
ნაკვეთი 30	1 299
ნაკვეთი 31	8 556
ნაკვეთი 32/1 საერთო	546
ნაკვეთი 32/2 საერთო	5 935
ნაკვეთი 32/3 საერთო	2 026
ნაკვეთი 32/4 საერთო	124
ნაკვეთი 32/5 საერთო	2 800
ნაკვეთი 32/6 საერთო	6 246
ნაკვეთი 32/7 საერთო	1 532
ნაკვეთი 32/8 საერთო	204
ნაკვეთი 32/9 საერთო	10 804
ნაკვეთი 32/10 საერთო	3 270
ნაკვეთი 32/11 საერთო	110
ნაკვეთი 32/12 საერთო	165
ნაკვეთი 32/13 საერთო	685
ნაკვეთი 33/1 გზა	5 740
ნაკვეთი 33/2 გზა	74
ნაკვეთი 33/3 გზა	106
ნაკვეთი 33/4 გზა	1 621
	89 980 m²

ნახაზის დასახელება

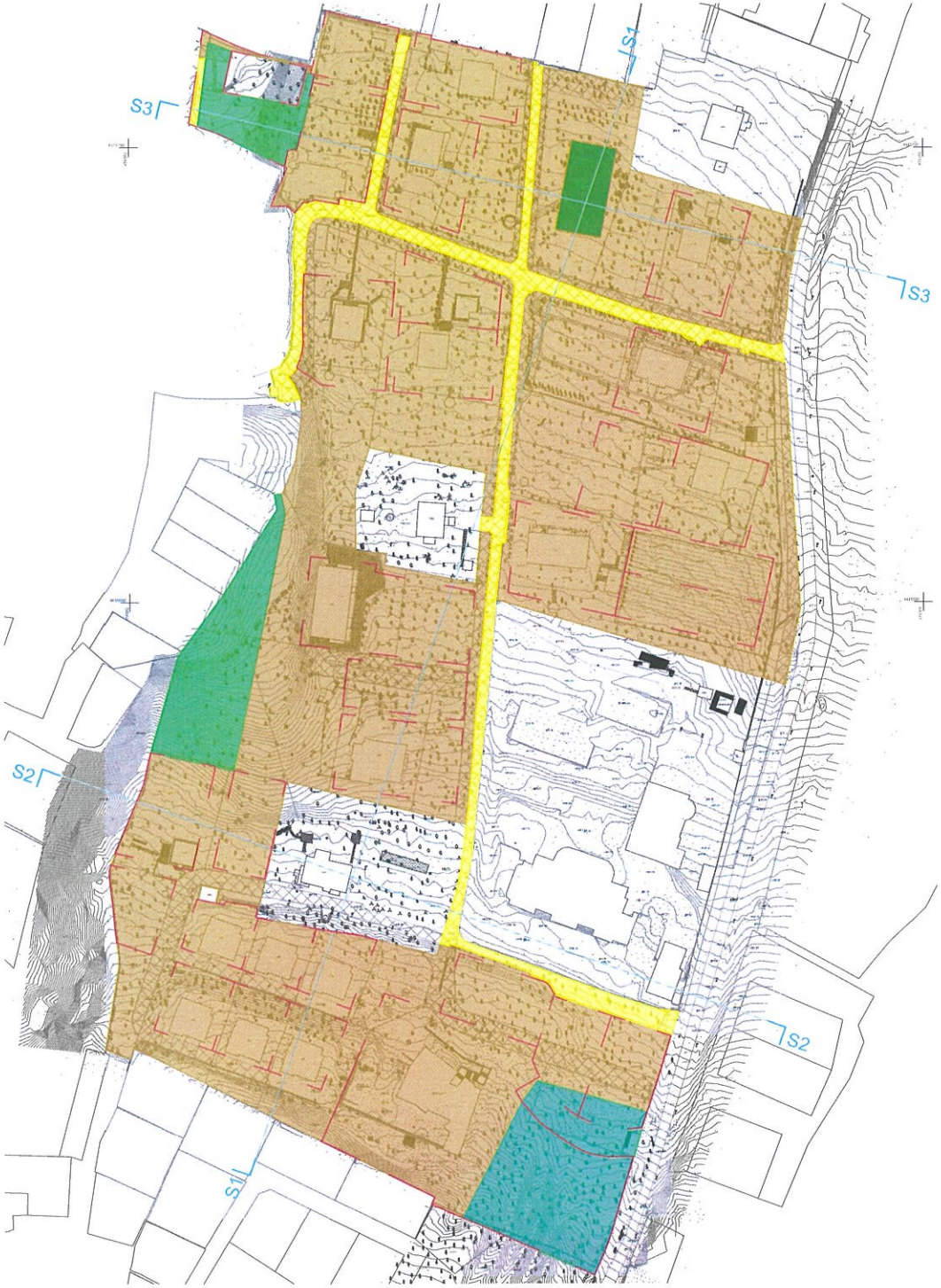
გამიჯვნის გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

- საპრივატიზაციო მიწა
- საავტომობილო გზა
- საერთო სარგებლობის მიწა

შპს "ურბანიკა"		
მასანდრელი		

ასებული ზონირება



ფუნქციური ზონები არსებული

ზონის დასახელება	ფართობი	სტატუსი
რეკრეაციული ზონა რზ-2	4 973	Existing
სატრანსპორტო ზონა ტზ	4 844	Existing
სატყეო ზონა	4 171	Existing
საცხოვრებელი ზონა სზ-1	75 992	Existing
	89 980 m²	

ფუნქციური ზონირება

არსებული

საპროექტო ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი დატვირთულია საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). აგრეთვე მცირე მონაკვეთები დატვირთულია სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) და ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში შემოჭრილია სატყეო ზონა.
ამასთან საპროექტო ტერიტორია იფარება გამწვანებული ტერიტორიების ფენით, რომელშიც მცირე მონაკვეთი დაფარულია შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ით, ხოლო ტერიტორიის ძირითად მონაკვეთზე დომინირებს არსებული სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), და მცირედით ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური), რომელიც აგრეთვე ეკუთვნის სარეკრეაციო ზონა 3-ს.
საპროექტო არეალი სრულად ხვდება პერიფერიულ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში.

ნახაზის დასახელება

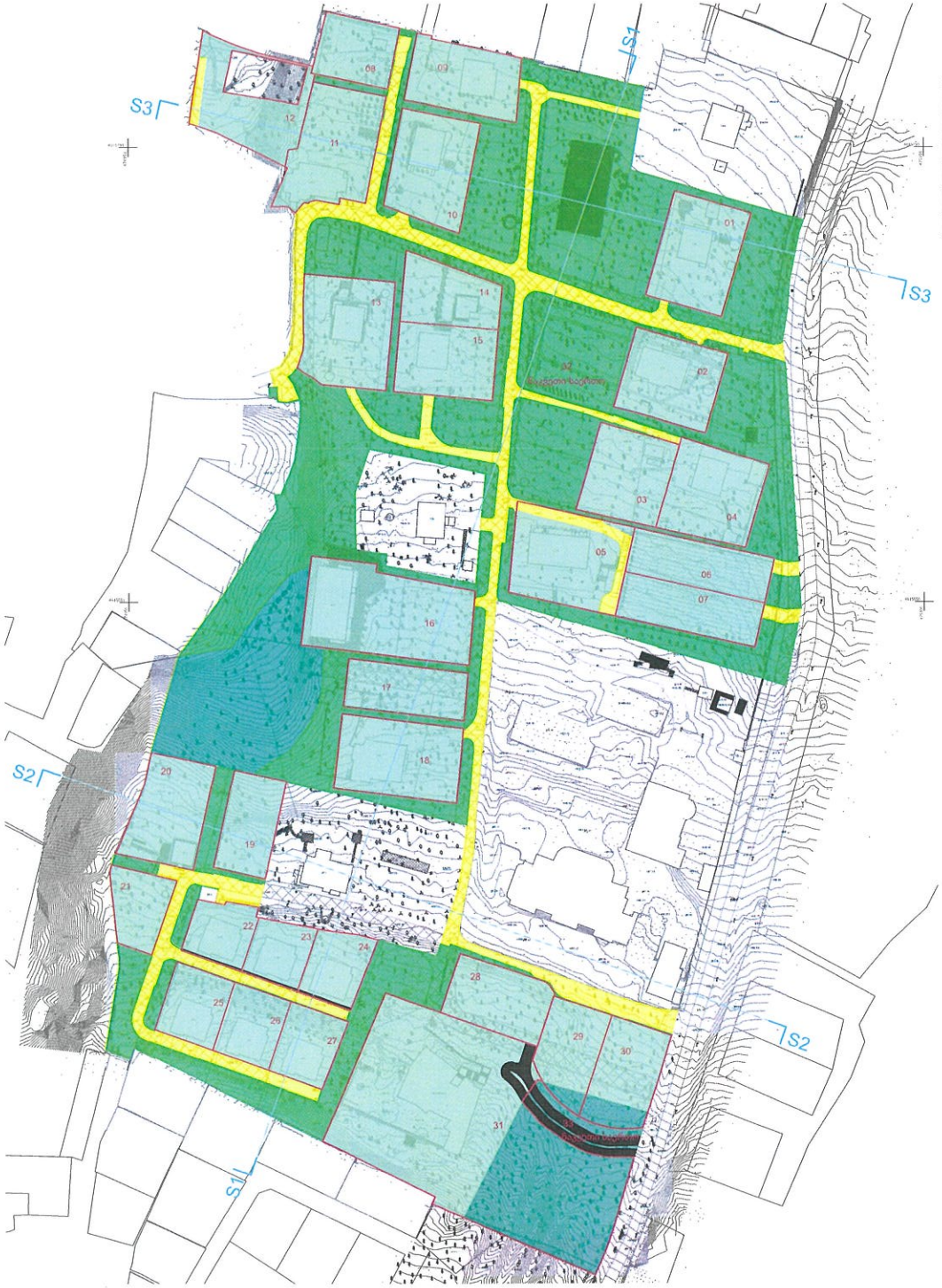
არსებული ფუნქციური ზონირების გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

	დასახელება: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	შემსრულებელი: შპს "ურბანიკა"	
დირექტორი	გვანცა	ლელაშვილი
დიზაინერი	ე. მელაშვილი	
ავტორი	ე. მელაშვილი	
თანამონაწილე	ზ. ნოზაძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შენიშვნა
გამაერთიანებელი რედაქციის რაოდ.		ა.12.2

ზონირება



ფუნქციური ზონები საპროექტო

ზონის დასახელება	ფართობი	სტატუსი
სარეკრეაციო ზონა-2 რზ-2	29 830	New
სარეკრეაციო ზონა-3 რზ-3	44 037	New
სატრანსპორტო ზონა-1 ტზ-1	8 010	New
სატყეო ზონა	8 103	New
	89 980 m²	

ფუნქციური ზონირება

საპროექტო

საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ტერიტორიის ძირითადი ნაწილის დატვირთვა სარეკრეაციო ზონა – 3-ით, სატრანსპორტო და რეკრეაციული ტერიტორიებითა. აგრეთვე გრგ-ს სტადიაზე დაზუსტებულია ის ტერიტორიები, რომლებისთვისაც განისაზღვრება რზ-2-ის სტატუსები რას მნიშვნელოვან როლს ითამაშებს ტერიტორიაზე რეკრეაციული სივრცეების შენარჩუნებისთვის. განაშენიანების ნაწილში შენარჩუნებულია სატყეო ზონა და აგრეთვე აღნიშნული ზონა გაზრდილია ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ მონაკვეთში. ტერიტორიის გამიჯვნა სალკეულ საკადასტროებად მხოლოდ სიმბოლურად განხორციელდა და დაცულია ჯამურად ის პარამეტრები რომლებიც დადგენილი ზონისთვის განისაზღვრება კანონმდებლობით. აგრეთვე დაზუსტებულია ტზ-1-ის კონფიგურაცია, რომელიც მოიცავს სამანქანო გზებს.

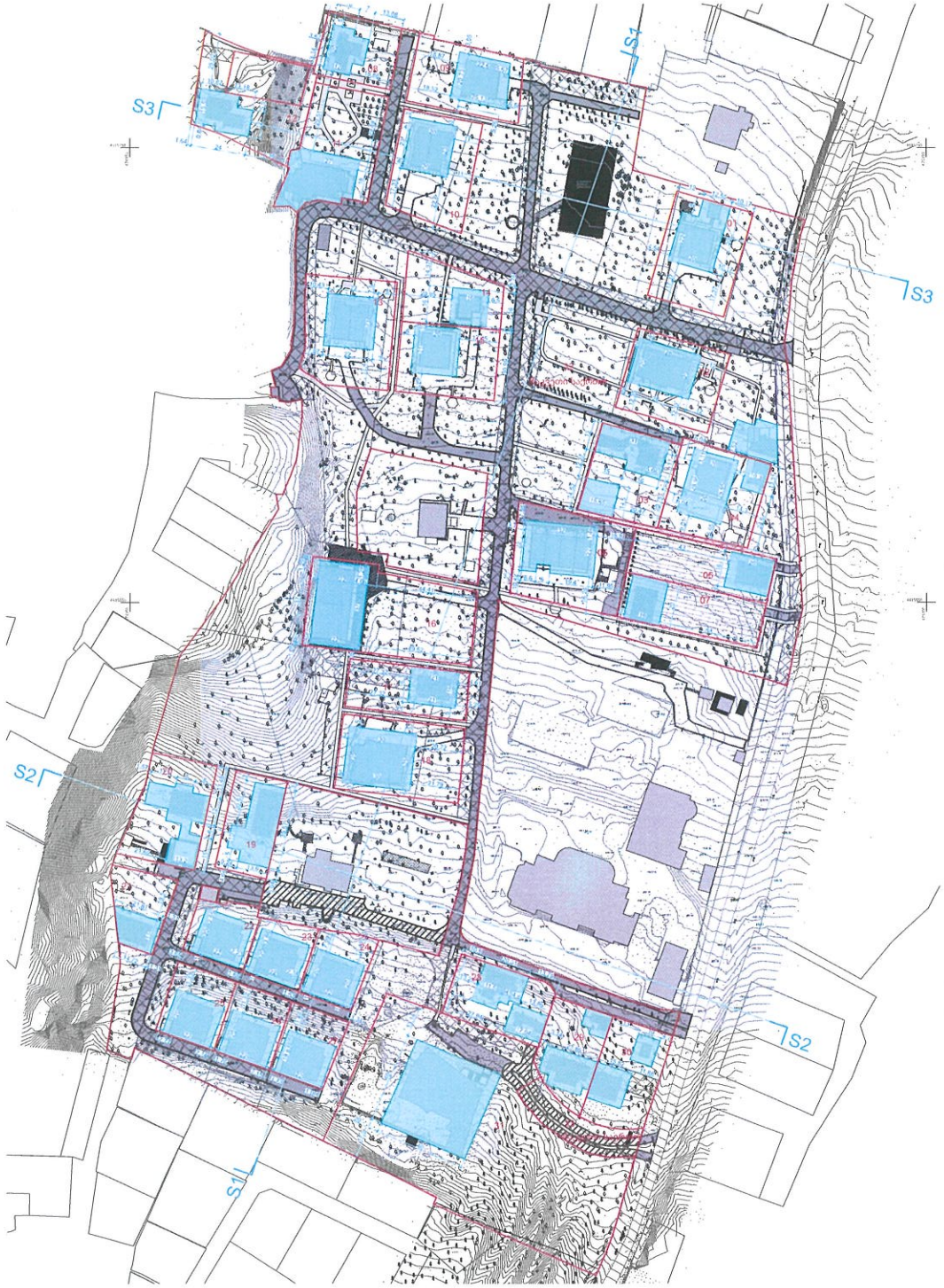
ნახაზის დასახელება

საპროექტო ფუნქციური ზონირების გეგმა

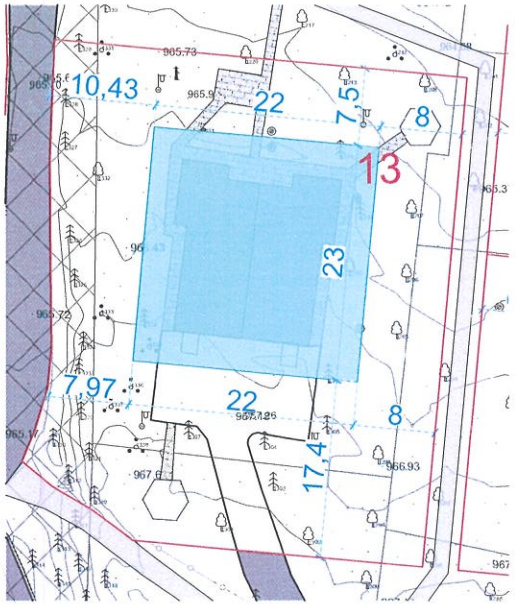
პირობითი აღნიშვნები

- სარეკრეაციო ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- სარეკრეაციო ზონა რზ-1
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	ძირითადი პროექტირება: შპს "ურბანიკა"	
მასანმზღვრელი	გვარი	ხელმოწერა
ფერადმცოდნე	ე. ბერიძე	
არქ. კონტროლი	მ. ბერიძე	
მასალათმცოდნე	ზ. ნიშა	
ბასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შენიშვნა
გამაერთიანებელის რეგისტრაციის რეგ.		ა.12.3



1:500 ფრაგმენტი (ნაკვეთი №13)



შენობათა განთავსების არეალი

საპროექტო გადაწყვეტით შემოთავაზებული შენობათა განთავსების არეალები არსებული შენობების შემთხვევაში ემთხვევა მათ მდებარეობას და 2-3 მეტრით გაცდენილია შენობების კონტურს, რაც სურვილის შემთხვევაში მფლობელს აძლევს არსებული შენობის დანგრევის და მის ადგილას ახლის აშენების შესაძლებლობა. ხოლო ახლად წარმოქმნილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე აღნიშნული არეალების მდებარეობა დატანილია იმგვარად, რომ მაქსიმალურად იყოს შენარჩუნებული ტერიტორიის გამწვანების ბუნებრივი მდგომარეობა და არსებული განაშენიანების სივრცობრივი აღქმადობა.

შენობების განთავსება უნდა მოხდეს არსებული სალი ხე-ნარგავების შენარჩუნებით და მათ მიმართ კანონმდებლობით გათვალისწინებული დისტანციის დაცვით.

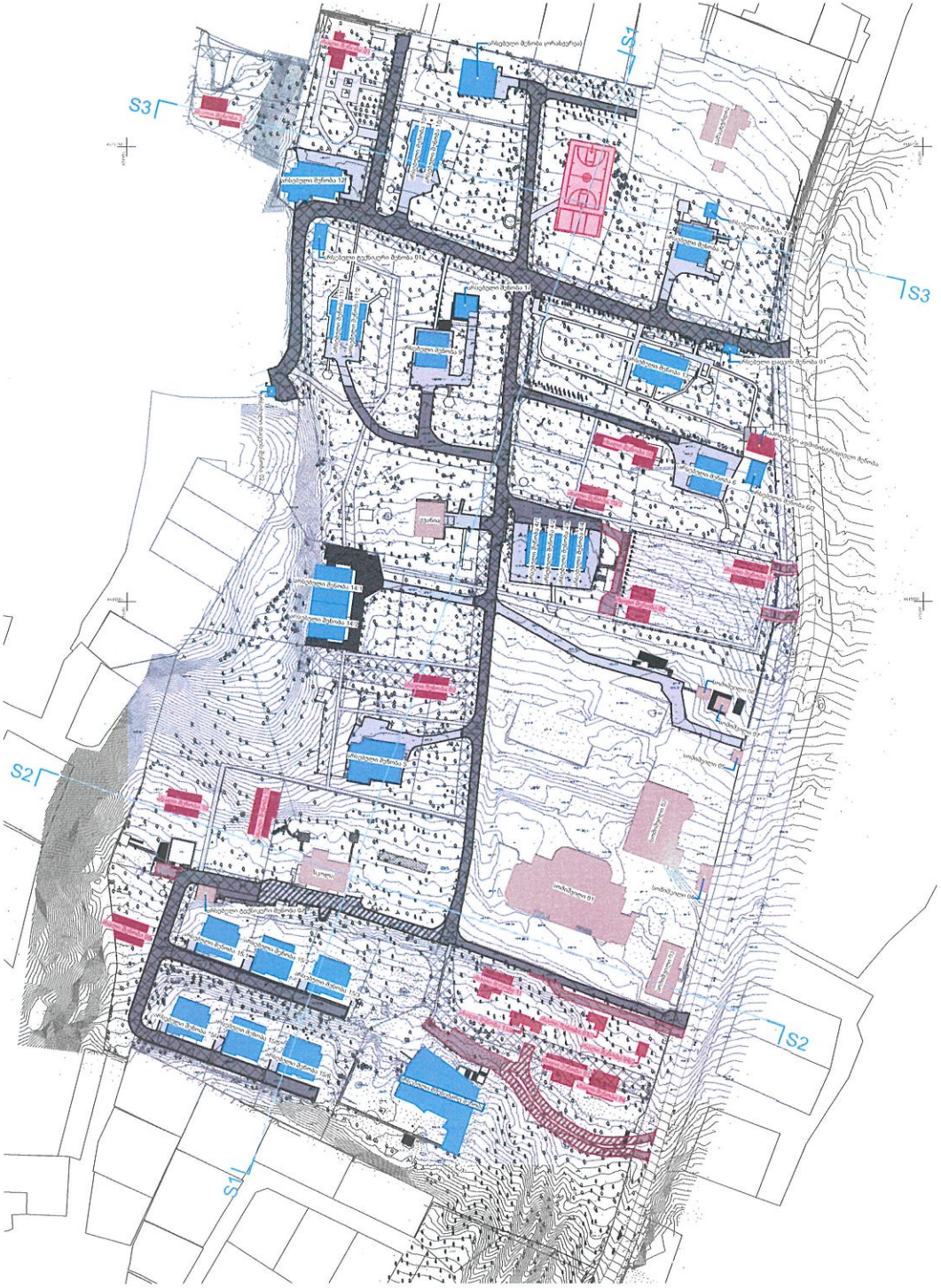
ნახაზის დასახელება

შენობათა განთავსების არეალები

პირობითი აღნიშვნები

- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	შემსრულებელი: შპს "ურბანიკა"	
მთავარმდგომარე	გასანი	ხელმოწერა
დიზაინერი	ი. მურღულია	
არ. არქიტექტორი	მ. მურღულია	
მთავარაარქიტექტორი	ზ. ნოზაძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		ფურცლები
გარანტირებულების ორგანიზაციის ტიპი		ა.12.4



Element ID	Status	Floor	Area
არსებული დაცვის შენობა 01	Existing	Ground Floor	19
			19 m²
არსებული დაცვის შენობა 02	Existing	Ground Floor	15
			15 m²
არსებული მშენებარე შენობა	Existing	Ground Floor	824
არსებული მშენებარე შენობა	Existing	First Floor	824
არსებული მშენებარე შენობა	Existing	Second Floor	824
			2 472 m²
არსებული ტექნიკური შენობა 01	Existing	Ground Floor	60
			60 m²
არსებული შენობა 4/1	Existing	Ground Floor	95
არსებული შენობა 4/1	Existing	First Floor	95
			190 m²
არსებული შენობა 4/2	Existing	Ground Floor	91
არსებული შენობა 4/2	Existing	First Floor	91
			182 m²
არსებული შენობა 4/3	Existing	Ground Floor	93
არსებული შენობა 4/3	Existing	First Floor	93
			186 m²
არსებული შენობა 4/4	Existing	Ground Floor	93
არსებული შენობა 4/4	Existing	First Floor	93
			186 m²
არსებული შენობა 5	Existing	Ground Floor	389
არსებული შენობა 5	Existing	First Floor	389
			778 m²
არსებული შენობა 6	Existing	Ground Floor	199
არსებული შენობა 6	Existing	First Floor	199
			398 m²
არსებული შენობა 6/2	Existing	Ground Floor	64
			64 m²
არსებული შენობა 7	Existing	Ground Floor	199
არსებული შენობა 7	Existing	First Floor	199
			398 m²
არსებული შენობა 7/2	Existing	Ground Floor	33
			33 m²
არსებული შენობა 9	Existing	Ground Floor	201
არსებული შენობა 9	Existing	First Floor	201
			402 m²
არსებული შენობა 10/1	Existing	Ground Floor	118
არსებული შენობა 10/1	Existing	First Floor	118
			236 m²
არსებული შენობა 10/2	Existing	Ground Floor	139
არსებული შენობა 10/2	Existing	First Floor	139
			278 m²
არსებული შენობა 11/1	Existing	Ground Floor	114
არსებული შენობა 11/1	Existing	First Floor	114
			228 m²
არსებული შენობა 11/2	Existing	Ground Floor	115
არსებული შენობა 11/2	Existing	First Floor	115
			230 m²
არსებული შენობა 12	Existing	Ground Floor	345
არსებული შენობა 12	Existing	First Floor	345
			690 m²
არსებული შენობა 13	Existing	Ground Floor	302
			302 m²
არსებული შენობა 14/1	Existing	Ground Floor	253
			253 m²
არსებული შენობა 14/2	Existing	Ground Floor	252
			252 m²
არსებული შენობა 15/1	Existing	Ground Floor	243
			243 m²
არსებული შენობა 15/2	Existing	Ground Floor	242
			242 m²
არსებული შენობა 15/3	Existing	Ground Floor	242
			242 m²
არსებული შენობა 15/4	Existing	Ground Floor	243
			243 m²
არსებული შენობა 15/5	Existing	Ground Floor	244
			244 m²
არსებული შენობა 15/6	Existing	Ground Floor	244
			244 m²
არსებული შენობა 17	Existing	Ground Floor	81
			81 m²
არსებული შენობა (ორანჟერეა)	Existing	Ground Floor	233
არსებული შენობა (ორანჟერეა)	Existing	First Floor	233
			466 m²
ახალი შენობა 01	New	Ground Floor	124
ახალი შენობა 01	New	First Floor	124
			248 m²
ახალი შენობა 02	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 02	New	First Floor	150
			300 m²
ახალი შენობა 03	New	Ground Floor	170
ახალი შენობა 03	New	First Floor	170
			340 m²
ახალი შენობა 03/2	New	Ground Floor	43
			43 m²
ახალი შენობა 04	New	Ground Floor	130
ახალი შენობა 04	New	First Floor	130
			260 m²
ახალი შენობა 04/2	New	Ground Floor	26
			26 m²
ახალი შენობა 05	New	Ground Floor	182
ახალი შენობა 05	New	First Floor	182
			364 m²
ახალი შენობა 05/2	New	Ground Floor	116
			116 m²
ახალი შენობა 06	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 06	New	First Floor	150
			300 m²
ახალი შენობა 07	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 07	New	First Floor	150
			300 m²
ახალი შენობა 08	New	Ground Floor	200
ახალი შენობა 08	New	First Floor	200
			400 m²
ახალი შენობა 09	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 09	New	First Floor	150
			300 m²
ახალი შენობა 10	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 10	New	First Floor	150
			300 m²
ახალი შენობა 11	New	Ground Floor	139
ახალი შენობა 11	New	First Floor	139
			278 m²
ახალი შენობა 11/2	New	Ground Floor	64
			64 m²
ახალი შენობა 22	New	Ground Floor	150
ახალი შენობა 22	New	First Floor	150
			300 m²
ხაპროექტო ადმინისტრაციული შენობა	New	Ground Floor	93
			93 m²
			13 889 m²

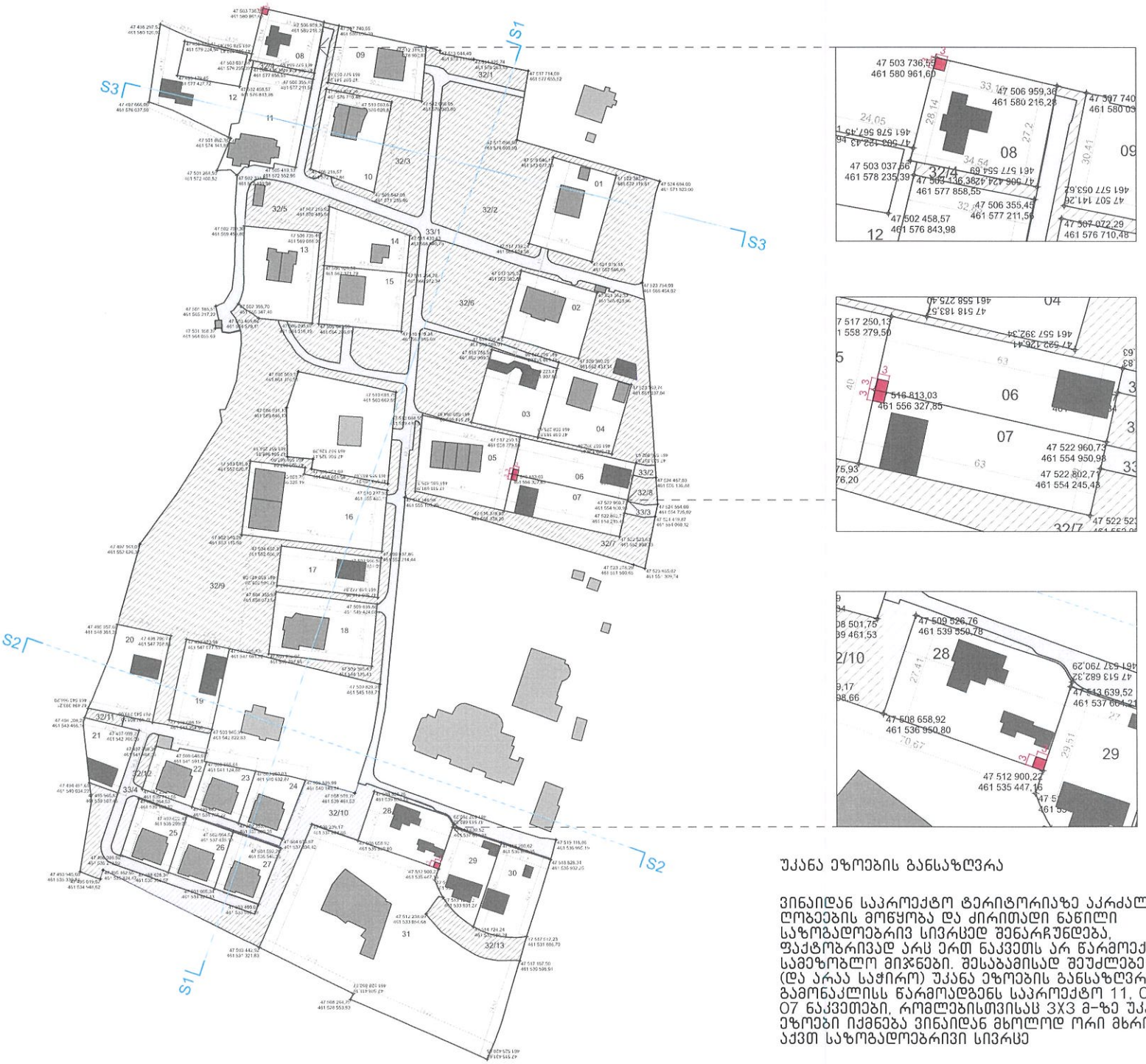
ნახაზის დასახელება

შენობათა განთავსება

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული შენობა
- ახალი შენობა
- არსებული შენობა არასაპროექტო არეალში
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

შპს "ურბანიკა"	დამკვეთი: შპს "აქტივეების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	ძირითადი შემსრულებელი: შპს "ურბანიკა"	
ინიციალები	ფამილია	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ფრიდრიხი	
არ. ავტორი	მ. ფრიდრიხი	
ინჟინერ-ტექნიკოსი	ზ. ნოზაძე	
ფასადები		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შეფასება
ნახაზის ნომერი		ა.12.5



უკანა ეზოების განსაზღვრა

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე აკრძალულია ღობეების მოწყობა და ძირითადი ნაწილი საზოგადოებრივ სივრცედ შენარჩუნდება, ფაქტობრივად არც ერთ ნაკვეთს არ წარმოექმნება სამეზობლო მიჯნები. შესაბამისად შეუძლებელია (და არაა საჭირო) უკანა ეზოების განსაზღვრა. გამონაკლისს წარმოადგენს საპროექტო 11, 06 და 07 ნაკვეთები, რომლებისთვისაც 3X3 მ-ზე უკანა ეზოები იქმნება ვინაიდან მხოლოდ ორი მხრიდან აქვთ საზოგადოებრივი სივრცე

ნახაზის დასახელება

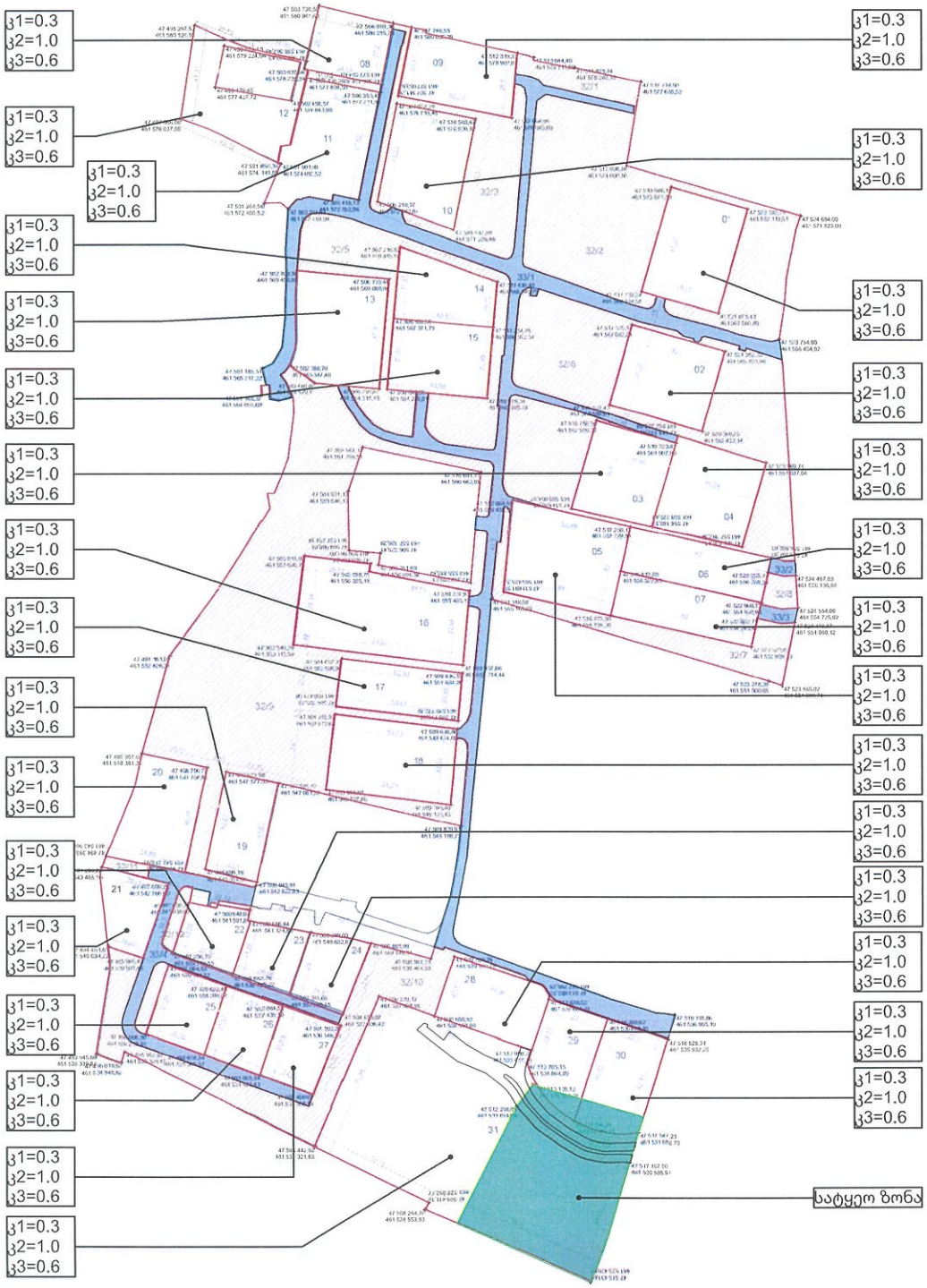
საზოგადოებრივი სივრცეების და უკანა ეზოების გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

უკანა ეზო

დამკვეთი	შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
შემსრულებელი	შპს "ურბანიკა"	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. შენგელია	
არქ. პროექტი	მ. შენგელია	
თანაავტორები	ს. ნოზაძე	
მასშტაბი		
თარიღი	26.11.21	ფურცლის A-3
ხტალია		შენგელია
გამაერთიანებელ რეგულირების გეგმა		ა.12.6

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები



ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები

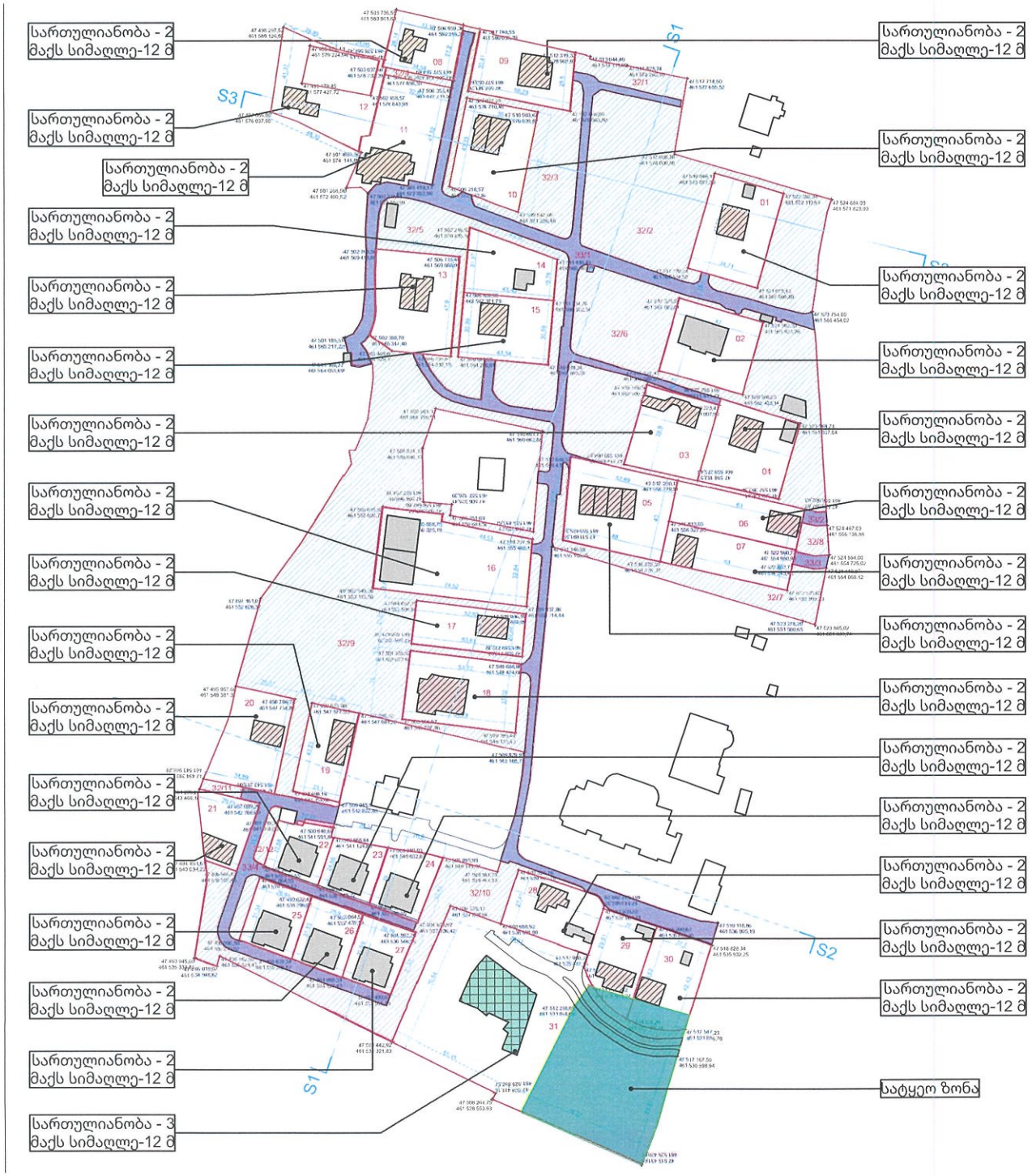
საცხოვრებელი ნაკვეთების საერთო ფართობი მ2	47 991
კ1=0.3	14397,3
კ2=1.0	47991,0
კ3=0.6	28794,6

ნახაზის დასახელება

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	შემსრულებელი: შპს "ურბანიკა"	
მასტაბირება	გვარი	ხელმოწერა
ლიცენზიარი	მ. მურღოლია	
ინ. კონტროლი	მ. მურღოლია	
მასალებისმომგები	ს. ნიშნია	
ფასადები		ფურცლის A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		ფურცლების
მინაშენებისთვის რეგისტრაციის კოდი		ა.12.7



ნახაზის დასახელება

სართულიანობის/ სიმაღლის განსაზღვრის გეგმა

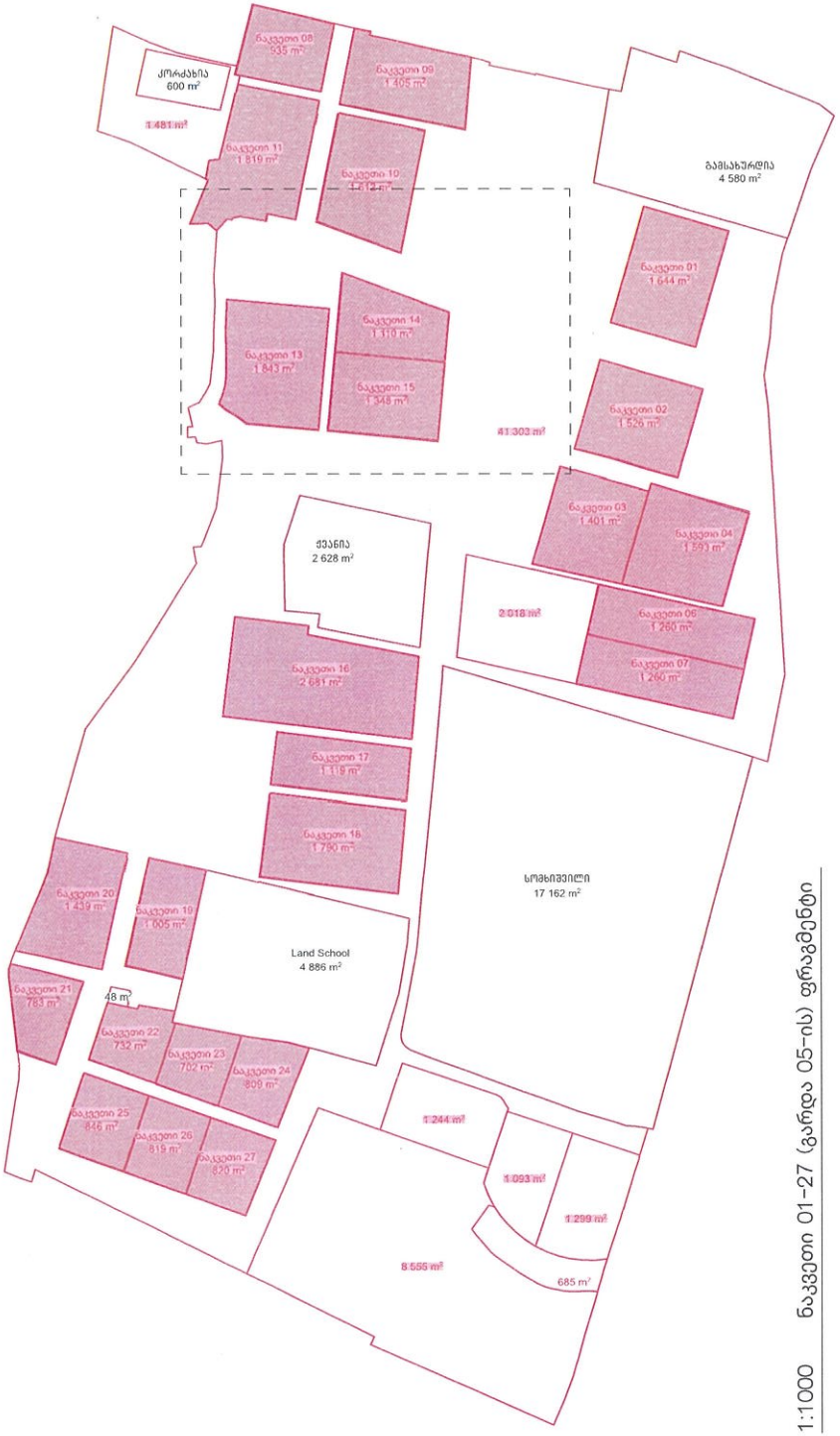
პირობითი აღნიშვნები

- ერთსართულიანი შენობა
- ორსართულიანი შენობა
- სამსართულიანი შენობა
- მიმდებარე შენობები

შენიშვნა

მითითებული სართულიანობა ასახავს მხოლოდ მიწის ზედა სართულებს

დასაბუთება	შპს "აქტივების მართვის და განვითარების ქომპანია"	
მომსახურებელი	შპს "ურბანიკა"	
მასალა		
დირექტორი		
არ. ინჟინერი		
მასაანალიზებელი		
მასშტაბი		
თარიღი	26.11.21	
ფურცლების ჯამი		
ფურცელი		



1:2000 მიწის ნაკვეთები 01-27 (გარდა 05-ის და 12-ის)

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 01-27 (გარდა 05-ის და 12-ის)
ნაკვეთების საშუალო ფართობი	- 32 302 : 25=1292 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	- რზ-3
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	- სამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 2
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 2
	რზ-3
კ1 კოეფიციენტი	- 0.3
კ2 კოეფიციენტი	- 1.0
კ3 კოეფიციენტი	- 0.6

დაშვებული სახეობები:
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანრატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; დასასვენებელი სახლი; დასვენების ბანაკი და ბაზა;
· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;
· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).

1:1000 ნაკვეთი 01-27 (გარდა 05-ის) ფრაგმენტი

ნახაზის დასახელება

№01-27 (გარდა 05-ის და 12-ის) მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენ

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	მშენებელი: შპს "ურბანიკა"	
მთავარი არქიტექტორი		
მთავარი		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 05 და 12
ნაკვეთის ფართობი	- 2018 + 1481 = 3499 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	- რზ-3; ტზ
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	- სამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 2
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 8

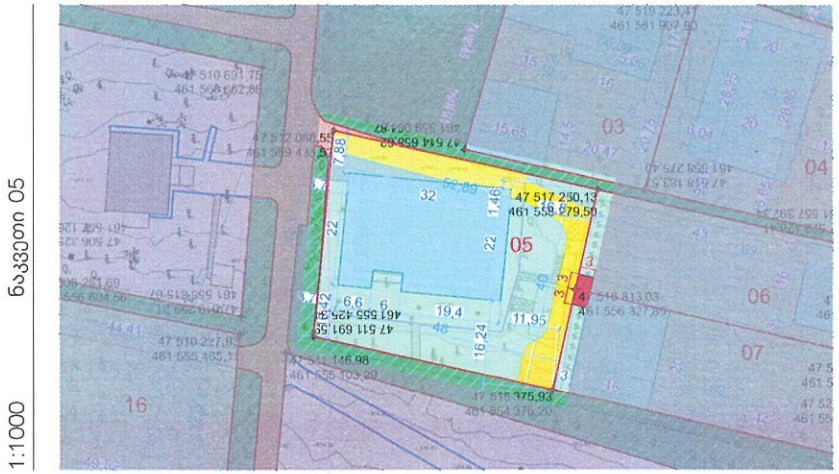
	რზ-3	ტზ
J1 კოეფიციენტი	- 0,3	- 0
J2 კოეფიციენტი	- 1,0	- 0
J3 კოეფიციენტი	- 0,6	- 0,1

დაშვებული სახეობები:
პ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს.

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; დასასვენებელი სახლი; დასვენების ბანაკი და ბაზა;
· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;
· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).



ნახაზის დასახელება

№05 და №12 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	შემსრულებელი: შპს "ურბანიკა"	
მასანაზღვრელი	გვარი	ხელმოწერა
დიზაინერი	ი. მუნდოლია	
არ. ანალიზი	ბ. მუნდოლია	
მასანაზღვრელი	ზ. ნოზაძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შენიშვნა
ბინაშენებისა და ტერიტორიების ნომერი		ა.12.19

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 28; 29; 30
ნაკვეთის ფართობი	- 1244; 1093; 1299 სულ-3636 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
ქონკრეტული ფუნქციური ზონა	- რზ-3; სატყეო ზონა
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	- სამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 2
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 2

	რზ-3	სატყეო
ქ1 კოეფიციენტი	- 0.3	- 0
ქ2 კოეფიციენტი	- 1.0	- 0
ქ3 კოეფიციენტი	- 0.6	- 0

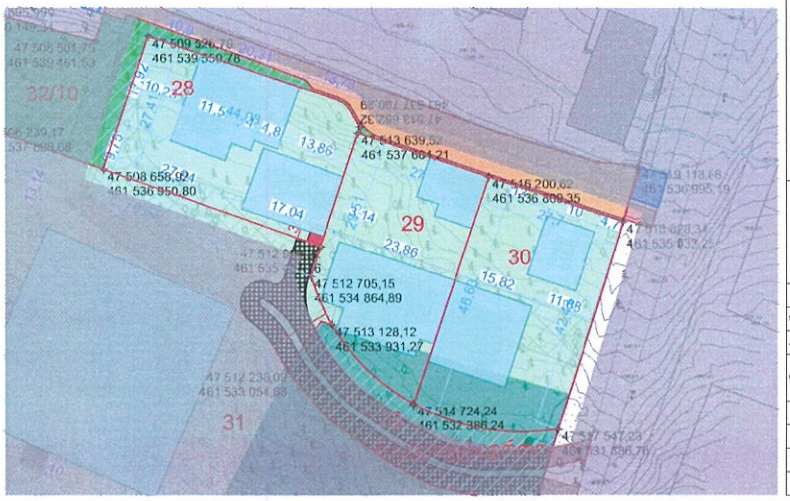
დაშვებული სახეობები:
სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე. რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს"; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა.

პ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს.

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანრატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; დასასვენებელი სახლი; დასვენების ბანაკი და ბაზა;
· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;
· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).



ნახაზის დასახელება

№28; 29; 30; მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტი

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

"ურბანიკა"	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	მშენებელი: შპს "ურბანიკა"	
მასანაძღვანელი	გვარი	ხელმოწერა
დიზაინერები	ი. ჭელიძე	
არ. არბოლი	მ. ჭელიძე	
მასანაძღვანელი	ზ. ნიშნა	
მასშტაბი		ფურცლის A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		ფურცლის
ბინაშენინანების რეგისტრაციის გეგმა		ა.12.20

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 31
ნაკვეთის ფართობი	- 8556 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	- რზ-3; სატყეო ზონა
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	- სამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 3
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 10

	რზ-3	სატყეო
კ1 კოეფიციენტი	- 0,3	- 0
კ2 კოეფიციენტი	- 1,0	- 0
კ3 კოეფიციენტი	- 0,6	- 0

დაშვებული სახეობები:
სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს"; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა.

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანრატური, პერგოლა ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
· სპორტული მოედანი;
· პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
· დასასვენებელი სახლი;
· დასვენების ბანაკი და ბაზა;
· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულებები;
· სანატორიუმი; სასტუმრო.
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;
· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
· პოლიკლინიკა; ამბულატორია;
·სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
· კაფე, რესტორანი;
ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).

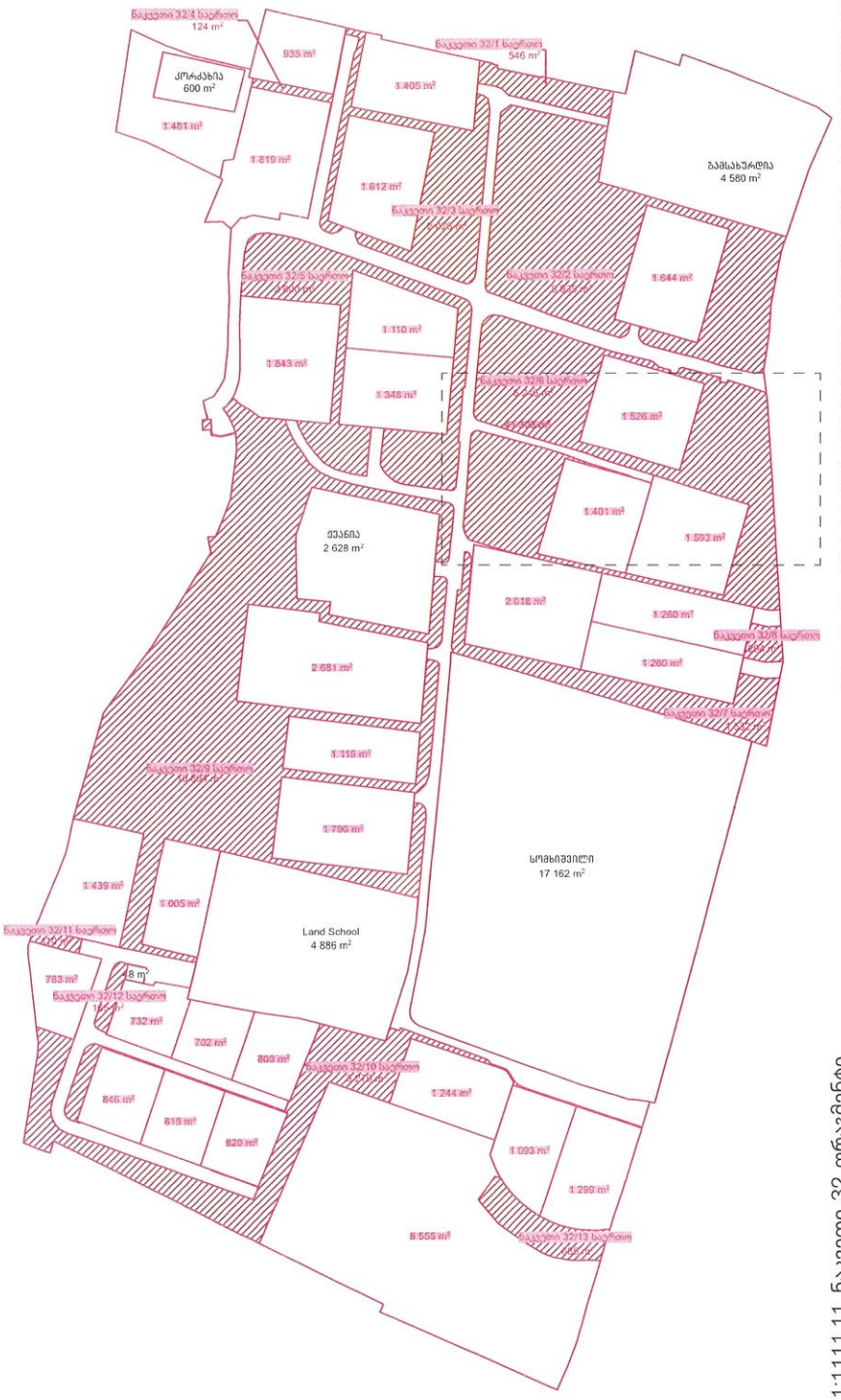
ნახაზის დასახელება

№31 მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

შპს "ურბანიკა"	დამკვეთი: "შპს "აქტივების მართვის და გაწვითარების კომპანია"	
	შემსრულებელი: "შპს "ურბანიკა"	
მასანგლისტობა	გვარი	ხელმოწერა
დიზაინერი	ი. მუხიანოვა	
ინ. ანალიტიკი	მ. მუხიანოვა	
მასაანალიტიკოსი	ზ. ნონია	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		ფურცლები
ბინანაშენიანობის რეგულირების გეგმა		ა.12.21



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 32/1 - 32/15
ნაკვეთის ფართობი	- 34446 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	- რზ-3; სატყეო ზონა
სამშენებლოდ ბამოყენების სტატუსი	- არასამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 1
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 0

	რზ-2	სატყეო
კ1 კოეფიციენტი	- 0,2	- 0
კ2 კოეფიციენტი	- 0	- 0
კ3 კოეფიციენტი	- 0,6	- 0

დასაშვები სახეობები:
სატყეო ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს"; სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· პარკი; დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, მადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი მადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
· სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);
· პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· ატრაქციონი; სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, ღია კინოთეატრი);
· სპორტული შენობა-ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, ღია და დახურული საცურაო აუზები); საბილიარდო;
· ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა,საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და სანყობები);
· ავტოსადგომი.

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).

1:1111.11 ნაკვეთი 32 ფრაგმენტი

1:2000 მიწის ნაკვეთი 32

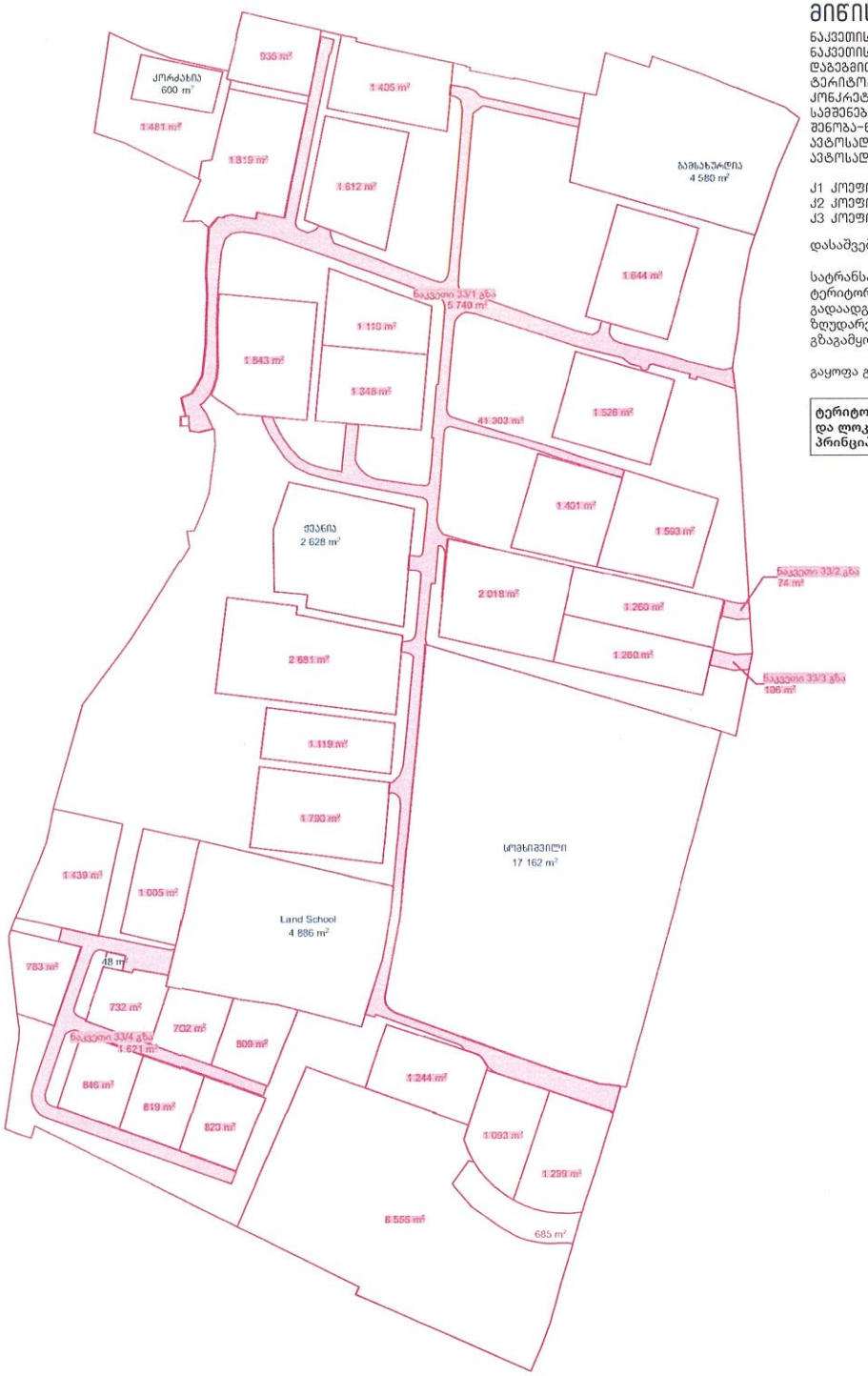
ნახაზის დასახელება

№32 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტი

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

	წარმდგენი	შპს "აქტივეების მართვის და ბანვითარების კომპანია"
	შემსრულებელი	შპს "ურბანიკა"
დასახელება	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ჭარბოლია	
არ ანალიზი	მ. ჭარბოლია	
მასალა ანალიზისა	ს. ნოზაძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შეკვეთილი
მასალა ინფორმაციის რეგისტრაციის კოდი		ა.12.22



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	- 33/1; 33/2; 33/3; 33/4
ნაკვეთის ფართობი	- 7541 მ2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	- არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	- პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	- ტზ-1
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	- არასამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	- 1
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	- 0
ავტოსადგომის საპროექტო რაოდენობა	- 0
	ტზ
კ1 კოეფიციენტი	- 0
კ2 კოეფიციენტი	- 0
კ3 კოეფიციენტი	- 0.1

დასაშვები სახეობები:

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს.

გაყოფა გაერთიანება - აკრძალულია

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).

ნახაზის დასახელება

№33 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტი

პირობითი აღნიშვნები

- მითითებული მიწის ნაკვეთი
- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

"ურბანიკა"	დამკვეთი: შპს "აქტივების მართვის და განვითარების კომპანია"	
	მშენებელი: შპს "ურბანიკა"	
მასანგზღვრელი	გვარი	ხელმოწერა
დიზაინერი	ი. ჭელიძე	
არ. არბოლი	მ. ჭელიძე	
მასანაკლებლები	ზ. ნიგნია	
მასშტაბი		შიფრმატი A-3
თარიღი	26.11.21	
სტადია		შიფრდები
მასალაშესანახების რეგისტრაციის ბეჭდი		ა.12.23

რზ-3	ტზ	0.3	-
1.0	-	0.6	0.1
2	-	ბრ/ქ	-

რზ-3	0.3
1.0	0.6
2	ბრ/ქ

რზ-3	ტზ	0.3	-
1.0	-	0.6	0.1
2	-	ბრ/ქ	-

რზ-3	0.3
1.0	0.6
2	ბრ/ქ

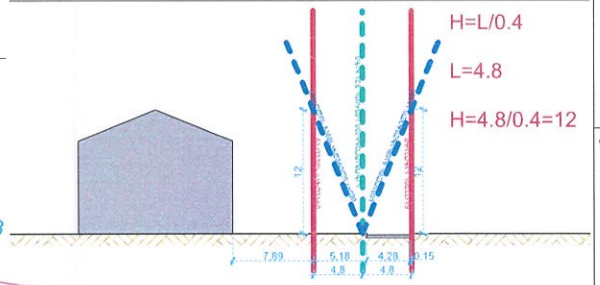
ტზ-1		-	
-		0.1	
-		-	

რზ-2	სატყეო	0.2	-
-	-	0.8	-
1	-	ბრ/ქ	-

რზ-3	0.3
1.0	0.6
2	ბრ/ქ

რზ-3	სატყეო	0.3	-
1.0	-	0.6	-
3	-	ბრ/ქ	-

1:500 სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემა



ინდივიდუალური ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ნაკვეთის ტიპი	ნაკვეთის ზონა	კ1		კ2		კ3		მაქსიმალური ინტენსივობა	მაქსიმალური სართულების რაოდენობა	ნებადართული ნაგებობათა სართულიანობის ზღვარი	სამშენებლო ნაგებობათა ადგილმდებარეობა	ნებადართული ნაგებობის ტიპი	ნებადართული ნაგებობის სართულიანობა
1	3644	ინდ.1	3644	0,65	0,3	1644,0	1,0	490,4	0,6	-	-	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ერთსართულიანი
2	1576	ინდ.1	1576	457,0	0,3	1576,0	1,0	945,6	0,6	-	-	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
3	1401	ინდ.1	1401	420,3	0,3	1401,0	1,0	840,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
4	793	ინდ.1	793	237,9	0,3	1587,0	2,0	951,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
5	2038	ინდ.1	1274	406,2	0,3	1634,0	1,0	980,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
		ინდ.1	764					764,4	0,3	0	0				არასაცხოვრებელი
6	1396	ინდ.1	1396	378,9	0,3	1396,0	1,0	836,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
7	1396	ინდ.1	1396	378,9	0,3	1396,0	1,0	836,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
8	976	ინდ.1	976	296,3	0,3	976,0	1,0	585,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
9	1895	ინდ.1	1895	568,5	0,3	1895,0	1,0	1137,0	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
10	1612	ინდ.1	1612	483,6	0,3	1612,0	1,0	967,2	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
11	3319	ინდ.1	3319	995,7	0,3	3319,0	1,0	1991,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
12	1963	ინდ.1	1376	412,8	0,3	1376,0	1,0	825,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
		ინდ.1	587					587	0,3	0					არასაცხოვრებელი
13	1943	ინდ.1	1943	582,9	0,3	1943,0	1,0	1165,8	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
14	1183	ინდ.1	1183	354,9	0,3	1183,0	1,0	709,8	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
15	1362	ინდ.1	1362	408,6	0,3	1362,0	1,0	816,8	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
16	2061	ინდ.1	2061	618,3	0,3	2061,0	1,0	1236,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
17	1119	ინდ.1	1119	335,7	0,3	1119,0	1,0	671,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
18	1790	ინდ.1	1790	537,0	0,3	1790,0	1,0	1074,0	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
19	1005	ინდ.1	1005	301,5	0,3	1005,0	1,0	603,0	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
20	1139	ინდ.1	1139	341,7	0,3	1139,0	1,0	683,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
21	783	ინდ.1	783	234,9	0,3	783,0	1,0	469,8	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
22	730	ინდ.1	730	219,0	0,3	730,0	1,0	438,0	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
23	761	ინდ.1	761	228,3	0,3	761,0	1,0	456,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
24	809	ინდ.1	809	242,7	0,3	809,0	1,0	485,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
25	846	ინდ.1	846	253,8	0,3	846,0	1,0	507,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
26	819	ინდ.1	819	245,7	0,3	819,0	1,0	491,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
27	820	ინდ.1	820	246,0	0,3	820,0	1,0	492,0	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
28	1244	ინდ.1	1244	373,2	0,3	1244,0	1,0	746,4	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
29	2093	ინდ.1	967	290,1	0,3	967,0	1,0	580,2	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
		სატრანსპორტო ზონა	126			-		-		0	0				არასაცხოვრებელი
30	1299	ინდ.1	1066	320,0	0,3	1066,0	1,0	639,6	0,6	2	2	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
		სატრანსპორტო ზონა	233			-		-		0	0				არასაცხოვრებელი
31	8356	ინდ.1	4486	1345,8	0,3	8486,0	1,0	5091,6	0,6	2	1	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ერთსართულიანი
		სატრანსპორტო ზონა	3870							0	0				არასაცხოვრებელი
32 საპროექტო	8117	ინდ.2	2989	5466,0	0,7	-	-	2989,0	0,8	-	1	ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
		სატრანსპორტო ზონა	5128												არასაცხოვრებელი
33 საპროექტო	7541	ინდ.1	7541					754,1	0,3	0					არასაცხოვრებელი

ტერიტორიაზე ღობეების განთავსება დაუშვებელია. გამონაკლისს წარმოადგენს მხოლოდ ის კონტურები და ლოკაციები, რომლებიც ნაჩვენებია ამავე პროექტში ფურცელზე #ა.12.9 (ტერიტორიების შემოსაზღვრის პრინციპები).

მიწის ნაკვეთების დაყოფა და/ან გაერთიანება დაუშვებელია

ფუნქციური ზონების და ტერიტორიების პარამეტრები

ნაგებობის ზონა																
			8303	-	-	-	-	-	-	9			-			არასაცხოვრებელი
რზ-2			29930	5866,0	0,2	-	-	29934,0	0,8	-		ეზოსშენაგებული	ძირითადი ნაგებობის	ამერიკული	ორსართულიანი
რზ-3			44037	13211	0,3	44037,0	1	26422,2	0,6	62	3				საცხოვრებელი
ტზ			8910					8910	0,1	9			-		ორსართულიანი
			59980	19077	0,2	44037,0	0,5	59097,2	0,6	62					

ნახაზის დასახელება

უფლებრივი ზონირების რუკა

პირობითი აღნიშვნები

- რეკრეაციული ზონა რზ-3
- სატრანსპორტო ზონა ტზ
- რეკრეაციული ზონა რზ-2
- სატყეო ზონა
- სერვიტუტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სამშენებლო არეალი
- არსებული და საპროექტო შენობა
- უკანა ეზო

ფუნქციური ზონა	კ1
კ2	კ3
სართულიანობა	გადახურვის ტიპი

შენიშვნა	
დამკვეთი	შპს "აქტივების მართვის და ბანკოფოსაკების ქომპანია"
მენეჯერებლები	შპს "ურბანიკა"

მარაგდებელია	ბარი	ხელმოწერა
ხელმძღვანელი	ი. ჭეგლიშვილი	
პრ. პროექტი	მ. ჭეგლიშვილი	
მარაგაბრალებელი	ზ. ნიფონა	
მასშტაბი		
თარიღი	26.11.21	ფურცლის ზომა A-3
სტადია		ფურცლები
მარაგდებულების რეგისტრაციის კოდი		ა.12.24