ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 206

"6" მაისი 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ 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 მუნიციპალიტეტისსაკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 4 მაისის №21.680.734 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01213641720-67 (№0122041293-67; №01220542349-67; №01220613456-67; №01221051820-67; №01221161627-67; №01221224024-67) 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 22.680.734
4 / მაისი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 30 დეკემბერს N01213641720-67 (N0122041293-67; N01220542349-67; N01220613456-67; N01221051820-67; N01221161627-67; N01221224024-67) განცხადებით მიმართა არჩილ ლიპარტელიანმა (პ/ნ 27001000099) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ფართობი - 24 362 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია მიახლოებით - 3 039 კვ.მ. ტერიტორიაზე გვხვდება სხვადასხვა სახეობის ხე-ნარგავები. საპროექტო ტერიტორია მთვარ გზას, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩას უკავშირდება მოსკოვის გამზირს და გ.მდივნის ქუჩას.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2).

,,ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი,

მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის N560 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

საპროექტო წინადადებით იგეგმება ტერიტორიის 1 სამშენებლო ნაკვეთად განვითარება, სადაც განთავსდება მაქსიმუმ 17 და 20 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა, რომლის 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფუქციას, ხოლო დანარჩენი 25% საოფისე/კომერციულს. სამშენებლო ტეიროტრიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) რეგლამენტის შესაბამისად. ამასთანავე, არსებულ სანიაღვრე კოლექტორზე მოეწყობა მიწისქვეშა მინი ჰესები, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) გამწვანდება და დაიგეგმება კეთილმოწყობილი სივრცის მოწყობა. მოწესრიგდება საინჟინრო და საგზაო ინფრასტრუქტურა.

ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ტერიტორიის ფართობი: 27 401 კვ.მ

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა-1(ტზ-1);სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიებით სარეკრეაციო ზონა-2(რზ-2).

საპროექტო უფლებრივი ზონირება:

გაერთიანებული ნაკვეთი N1 24 362 კვ.მ

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1(სსზ-1) = 14 571კვ.მ

კ1-0,5

კ2-3,5 = 51 000 კვ.მ

კ3-0,3

75% საცხოვრებელი, 25%კომერციული

ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა 256 კვ.მ

მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა 75მ/17-20 სართ

სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)= 8 305კვ.მ

კ1-0,2 კ2-- კ3-0,8

რეკრეაცია და სტადიონი

სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)= 1 864 კვ.მ

კ1-- კ2-- კ3-0,1

დარჩენილი დაურეგისტრირებელი 3039 კვ.მ.; ფუნქციური ზონა რზ-2 და ტზ-1;

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 29 აპრილის N0122119556 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 4 მარტის N01221233529 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა N01.19.21.003.163 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 19 ოქტომბრის N61-01212923373 და N61-01212923471 წერილების შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მიენიჭოს შესაბამისი ზონირება, გამოყენებულ იქნეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირების, გამწვანებული სივრცის მოწყობისთვის. ასევე, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ სივრცეზე გავრცელდეს საპროექტო არეალი იმ შემთხვევაში, თუ ტერიტორიის განაშენიანების პროცესში გათვალისწინებული იქნება შპს თბილსერვის ჯგუფის" 2021 წლის 06 ივლისის N62-01211872110 წერილით გაცემული რეკომენდაციები (ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიაზე გაედინება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ,,დამპალოს" D-1.9X1.4მმ და ,,სასაკლაოს" D-3000მმ სანიაღვრე კოლექტორები).

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336,

N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01213641720-67 (N0122041293-67; N01220542349-67; N01220613456-67; N01221051820-67; N01221161627-67; N01221224024-67) 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, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი   კახა კალაძე

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01220561079**
თარიღი: **25/02/2022**
პინი: **5803**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა 2022 წლის 23 თებერვლის №01220542349-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირზე, სამრეწველო დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.035, 01.17.11.006.045, 01.17.11.005.025, 01.17.11.005.032, 01.17.11.005.034, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.021, 01.17.11.005.031; ფუნქციური ზონა: რზ-2; სსზ-1; ტზ-1; გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: ნაწილობრივ რზ-2) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **279 ძირი (ს/კ 01.17.11.005.033:** №415-416, №420, №422-423, №425-426, №428, №432-435, №437-444, №450, №458-461, №463-464, №465-472, №478, №481-488, №490-491, №496-499, №501-502, №506-508, №515, №517-521, №524-528, №530, №531-532, №539, №544, №546, №550-552, №557, №565-566, №570, №575-576, №586, №588-589, №590, №592-595, №597, №599; **ს/კ 01.17.11.005.037**: №268, №270, №272-278, №279-280, №283, №285, №287-288, №292, №294, №296, №298, №300, №305, №307-312, №314-315, №317, №322-327, №328-333, №335-337, №339-342, №344-347, №351-355, №358-359, №361-367, №369, №371-373, №376, №380, №389-390, №392, №395-397; **ს/კ 01.17.11.005.035**: №6, №8-13, №15-16; **ს/კ 01.17.11.005.025**: № 26-31, №33, №35; **ს/კ 01.17.11.005.032**: №46-47; **ს/კ 01.17.11.005.005**: №48, №51-53, №55-56; **ს/კ 01.17.11.005.034**: № 57-59, №65, №68-70, №76, №81, №84; **ს/კ 01.17.11.005.038**: №102-103, №105, №107-108, №110, №113, №115-116, №118-120, №123-128, №131-133, №134, №136-138, №140-141, №143, №146-147, №149-151, №153, №155, №158-159, №161-164; **ს/კ 01.17.11.005.031**: №168, №171-172, №174-177, №190; **ს/კ 01.17.11.005.028**: №227-229, №231-233, №237-238, №240-242, №245-248, №249-255, №261, №264, №266) 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 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მოსაჭრელი ჯანსაღი მწვანე ნარგავების რაოდენობა არც ერთ საკადასტრო ერთეულზე 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/ხმობადი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **2 ძირი ძირი** ზეხმელი/ხმობადი (**ს/კ 01.17.11.005.032**: №39; **ს/კ 01.17.11.005.034:** №92) მწვანე ნარგავი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, **დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.**

ასევე, გაცნობებთ, რომ 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 საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **5 ძირი** ჯანსაღი (**ს/კ 01.17.11.005.034:** 2 ძირი ხემყრალი - №63-64, ერთი ძირი ხურო - №73; **ს/კ 01.17.11.005.033:** 2 ძირი ხემყრალი - №453, №538) მწვანე ნარგავი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, **დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.**

რაც შეეხება საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხს, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **93 ძირი** მწვანე ნარგავის 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 საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **93 ძირი** (**ს/კ 01.17.11.005.035**: №7, №14, №17-22; **ს/კ 01.17.11.006.045**: №23, №25; **ს/კ 01.17.11.005.025**: №32; **ს/კ 01.17.11.005.032**: №40, №42-45; **ს/კ 01.17.11.005.005**: №49-50, №54; **ს/კ 01.17.11.005.034**: №60-62, №66-67, №71, №75, №77-80, №82-83, №85-89, №91, №93; **ს/კ 01.17.11.005.038**: №101, №104, №106, №109, №111-112, №135, №139, №142, №148, №152, №154, №156-157, №160; **ს/კ 01.17.11.005.028**: №230, №236, №239, №243-244, №256-260, №262-263, №265; **ს/კ 01.17.11.005.037**: №289, №318, №320-321, №375; **ს/კ 01.17.11.005.033**: №406, №412, №451-452, №462, №473-477, №479-480, №489, №493-495, №500, №504-505, №509, №516) მწვანე ნარგავი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, **დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე**.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **12 ძირი (ს/კ 01.17.11.005.038 –** თუთა: №144 - D=72 სმ, №145 - D=72 სმ; **ს/კ 01.17.11.005.028 –** თუთა: №234 - D=29 სმ, №235 - D=32 სმ, №267 - D=51 სმ; **ს/კ 01.17.11.005.033 –** თუთა: №492 - D=28 სმ, №503 - D=28 სმ; წნორი: №533 - D=25.5 სმ; **ს/კ 01.17.11.005.034 –** იფანი: №72 - D=30 სმ, თუთა: №74 - D=29 სმ; **ს/კ 01.17.11.005.032 –** თუთა: №41 - D=32 სმ; **ს/კ 01.17.11.006.045 –** თუთა: №24 - D=54 სმ) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, ხე, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების 21-ე მუხლის 1^1 პუნქტისა და 21^1 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, **სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე,** რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს თითოეულ ხეზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური იმ კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

განმცხადებლის მიერ საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებული გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს **13 260 მ^2**-ს, ხოლო, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით დამტკიცებული გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი ტოლია **10 578 მ^2**-ის. აღნიშნულთან დაკავშირებით განობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**არსებული:** 14 ძირი კაკალი, ერთი ძირი კედარი, ერთი ძირი ძეწნა, 7 ძირი სოფორა, 12 ძირი აკაცია, 37 ძირი თუთა, 10 ძირი ხემყრალა, 8 ძირი ჩვეულებრივი ხურმა; **გადასარგავი:** 41 ძირი თუთა, 3 ძირი კვიდო, ერთი ძირი ტუია, ერთი ძირი ჭადარი, 3 ძირი კაკლის ხე, ერთი ძირი წნორი, 2 ძირი იფანი, 16 ძირი იასამანი, 5 ძირი აკაცია, 7 ძირი კერლეუტერია, 6 ძირი სოფორა, 3 ძირი თხილი, 7 ძირი ვარდი, ერთი ძირი ხვალო, 2 ძირი გლედიჩია, ერთი ძირი ძახველი, ერთი ძირი დაფნა, 2 ძირი ჯონჯოლი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 31 ძირი ჰიმალაის კედარი, 51 ძირი იტალიური ფიჭვი, 69 ძირი ქართული ნეკერჩხალი, 27 ძირი ცაცხვი, 15 ძირი არყის ხე, 5 ძირი მაგნოლია, 28 ძირი ირმის რქა, 18 ძირი იაპონური ჭანჭყატი, 114 ძირი ტუია, 23 ძირი წყავი, 15 ძირი კვიდო (ხე); **ჯამში - 614 ერთეული**) ითვისებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით დამტკიცებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**10 578 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 კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.035, 01.17.11.006.045, 01.17.11.005.025, 01.17.11.005.032, 01.17.11.005.034, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.021 და 01.17.11.005.031 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **0122119556**
თარიღი: **29/04/2022**
პინი: **1838**

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

2022 წლის 26 აპრილის N 01221161627-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩასა და მოსკოვის გამზირის მიმდებარედ, სამრეწველო დასახლების ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.021, 01.17.11.005.031, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.032 და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 23 ივლისის N 01212042883-67 განცხადების პასუხად N 01212211328 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01212211328**
თარიღი: **09/08/2021**
პინი: **7882**

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

2021 წლის 23 ივლისის N 01212042883-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩასა და სამრეწველოს დასახლების ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.005.033, 01.17.11.005.021, 01.17.11.006.053, 01.17.11.006.048, 01.17.11.006.049, 01.17.11.006.050, 01.17.11.006.052, 01.17.11.006.051, 01.17.11.005.031, 01.17.11.005.037, 01.17.11.005.038, 01.17.11.005.028, 01.17.11.005.005, 01.17.11.005.032) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია, ავტობუსების გაჩერება 1-2 წუთის საფეხმავლო მანძილზეა (უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ) და გააჩნია რეზერვი. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია (მოსკოვის გამზირი) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები ნაწილობრივ დატვირთულია, თუმცა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებელმა შესათანხმებლად უნდა წარმოადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ **2.5 მეტრს.** სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გეგმარებაში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად ორმხრივი გზა შეადგენდეს **არანაკლებ 6 მეტრს.** ხოლო, ცალმხრივი გზა **- არანაკლებ 3.5 მეტრს. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	კვლევა	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ხ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ხ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N41. დასახელება: სიტუაციური გეგმა მასშტაბი:1:1500	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.	თარიღი: 18.06.2021
	დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	სტადია				შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. მრმ-ს ან მრმ-ს დავალების ცვლილება. რაც იწვევს მრმ-ს (ან მრმ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას. საჭიროებს მრმ-ს (ან მრმ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.	A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

კერძო ნაკვეთების არეალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის
არეალის ფართობი - 27 401 კვ.მ.

გრგ-ს არეალში შემავალი დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები:
1. დაურეგისტრირებელი N1 - 884 კვ.მ.
2. დაურეგისტრირებელი N2 - 1166 კვ.მ.
3. დაურეგისტრირებელი N3 - 780 კვ.მ.
4. გრგ-ს არეალის შიგნით დაურეგისტრირებელი ბუფერების სართო ფართობი - 209 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი საკადასტრო კოდები:

1. 01.17.11.005.033 - მესაკუთრე: შპს "აბსო" (13 070 კვ.მ.)
2. 01.17.11.005.035 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (1800 კვ.მ.)
3. 01.17.11.006.045 - მესაკუთრე: ვერა თომონიძე (245 კვ.მ.)
4. 01.17.11.005.025 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (886 კვ.მ.)
5. 01.17.11.005.032 - მესაკუთრე: ლუიზა ჯოჯუა (506 კვ.მ.)
6. 01.17.11.005.034 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (1200 კვ.მ.)
7. 01.17.11.005.005 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (489 კვ.მ.)
8. 01.17.11.005.028 - მესაკუთრე: კობა დევიძე, ნანი დევიძე (704 კვ.მ.)
9. 01.17.11.005.038 - მესაკუთრე: მალხაზ საბაშვილი (1824 კვ.მ.)
10. 01.17.11.005.037 - მესაკუთრე: ავთანდილ კეტრიაშვილი (1438 კვ.მ.)
11. 01.17.11.005.021 - მესაკუთრე: ზაქარია გივიაშვილი (200 კვ.მ.)
12. 01.17.11.005.031 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (2000 კვ.მ.)

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	კვლევა / სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჰ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ჰ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N43. დასახელება: არსებული ნაკვეთების საზღვრების რუკა (გრგ-ს არეალში) მასშტაბი: 1:1000

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. მჲე-ს ან გრგ-ს ღვალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს ღვალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს ღვალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

კერძო ნაკვეთების არეალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის
არეალის ფართობი - 27 401 კვ.მ.

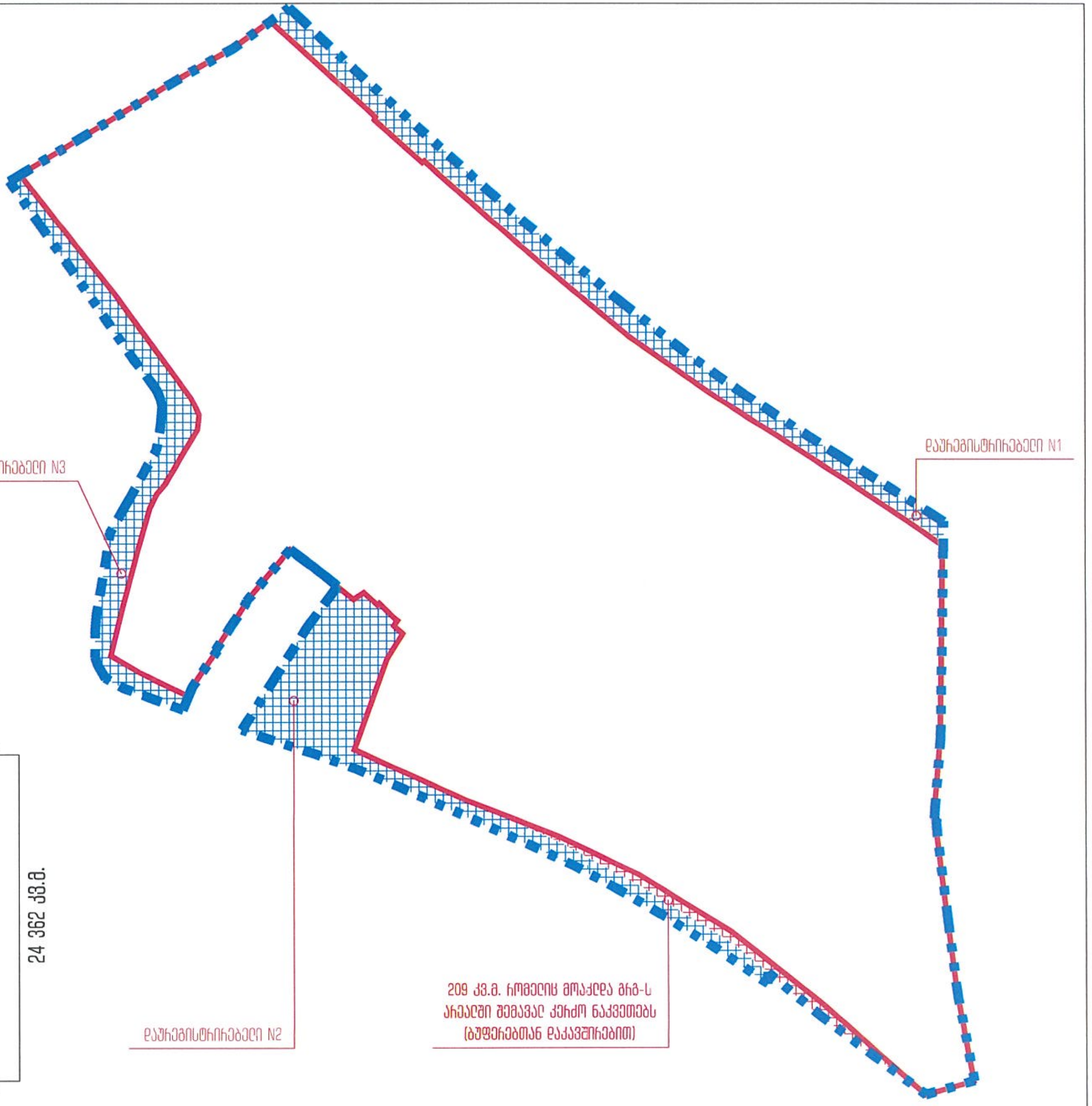
გრგ-ს არეალში შემავალი დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები:

1. დაურეგისტრირებელი N1 - 884 კვ.მ.
2. დაურეგისტრირებელი N2 - 1375 კვ.მ.
3. დაურეგისტრირებელი N3 - 780 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი საკადასტრო კოდები:

1. 01.17.11.005.033 - მესაკუთრე: შპს "აბსო" (13 070 კვ.მ.)
2. 01.17.11.005.035 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (1800 კვ.მ.)
3. 01.17.11.006.045 - მესაკუთრე: ვერა თოგონიძე (245 კვ.მ.)
4. 01.17.11.005.025 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (886 კვ.მ.)
5. 01.17.11.005.032 - მესაკუთრე: ლუიზა ჯოჯუა (506 კვ.მ.)
6. 01.17.11.005.034 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (1200 კვ.მ.)
7. 01.17.11.005.005 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (489 კვ.მ.)
8. 01.17.11.005.028 - მესაკუთრე: კობა დევიძე, ლალი დევიძე (704 კვ.მ.)
9. 01.17.11.005.038 - მესაკუთრე: მალხაზ საბაშვილი (1824 კვ.მ.)
10. 01.17.11.005.037 - მესაკუთრე: ავთანდილ კეთრიაშვილი (1438 კვ.მ.)
11. 01.17.11.005.021 - მესაკუთრე: ზაქარია გიგიაშვილი (200 კვ.მ.)
12. 01.17.11.005.031 - მესაკუთრე: არჩილ ლიპარტელიანი (2000 კვ.მ.)

24 362 კვ.მ.



M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	კვლევა / სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კაე. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი	ხელმოწერა
ფურცელი N44. დასახელება: ბუფერის შევსება ფართის უცვლელად (გრგ-ს არეალში) მასშტაბი: 1:1000	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომაგისტრალთან საღვურის მიმდ.	თარიღი: 18.06.2021	A3	

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი ხელმოწერა	ფურცელი N45. დასახელება: ნაკვეთების გაერთიანების გეგმა მასშტაბი: 1:1000	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. მრგ-ს ან მრმ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს მრგ-ს (ან მრმ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს მრგ-ს (ან მრმ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.
				თარიღი: 18.06.2021 A3

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.აბანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N46.
დასახელება:
ფოტოფიქსაციის სქემა
მასშტაბი:

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.05.2021

A3

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	ეტაპი / სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N49. დასახელება: ვიზუალური დათვალიერების შედეგი (ფოტო N3) მასშტაბი:	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასასვლელთ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განაშენიანების სიმჭიდროვე-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.	თარიღი: 18.06.2021 A3

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა
სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

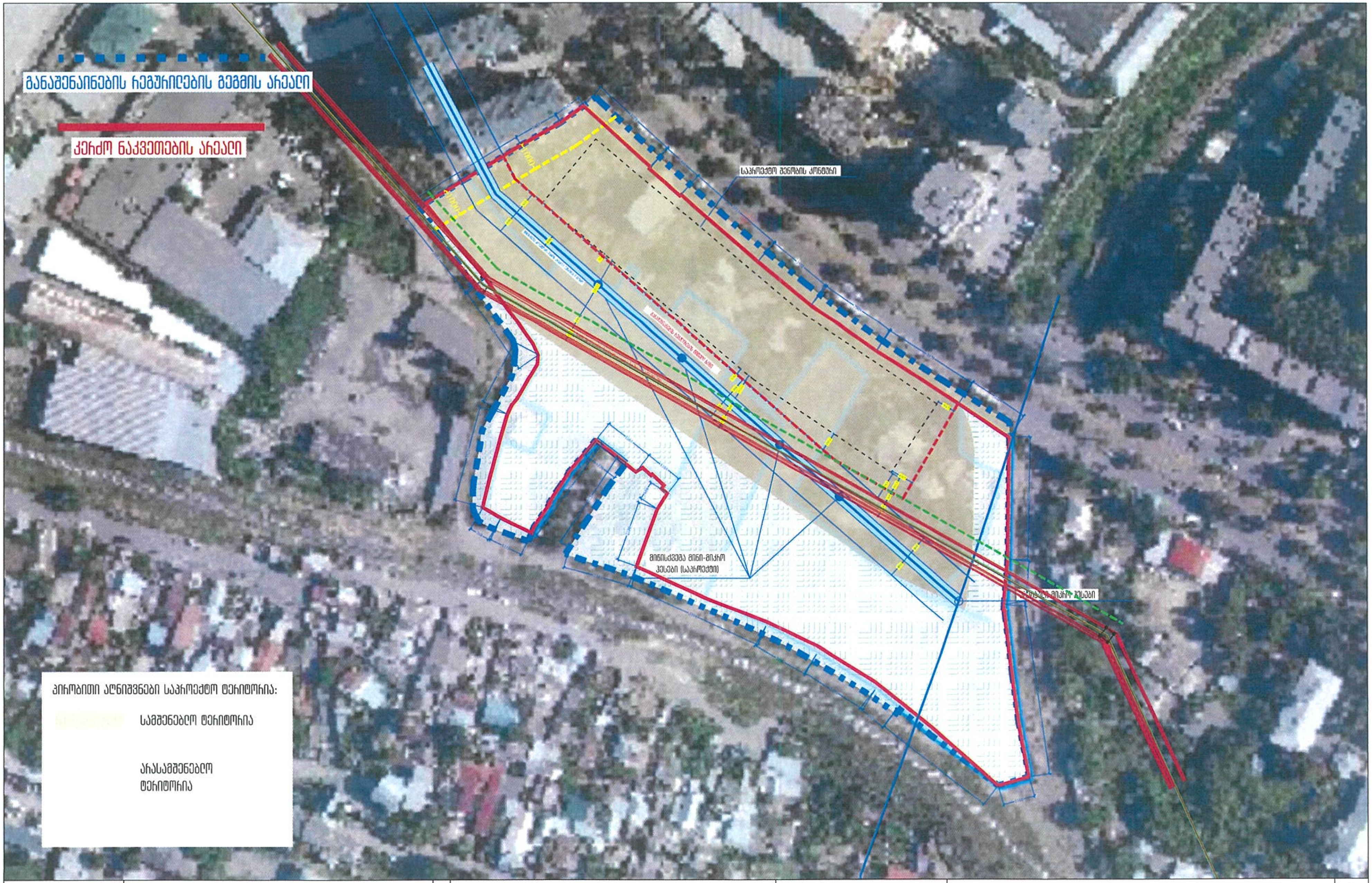
ფურცელი N50.
დასახელება:
ვიზუალური დათვარიელების შედეგი (ფოტო N4)
მასშტაბი:

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.

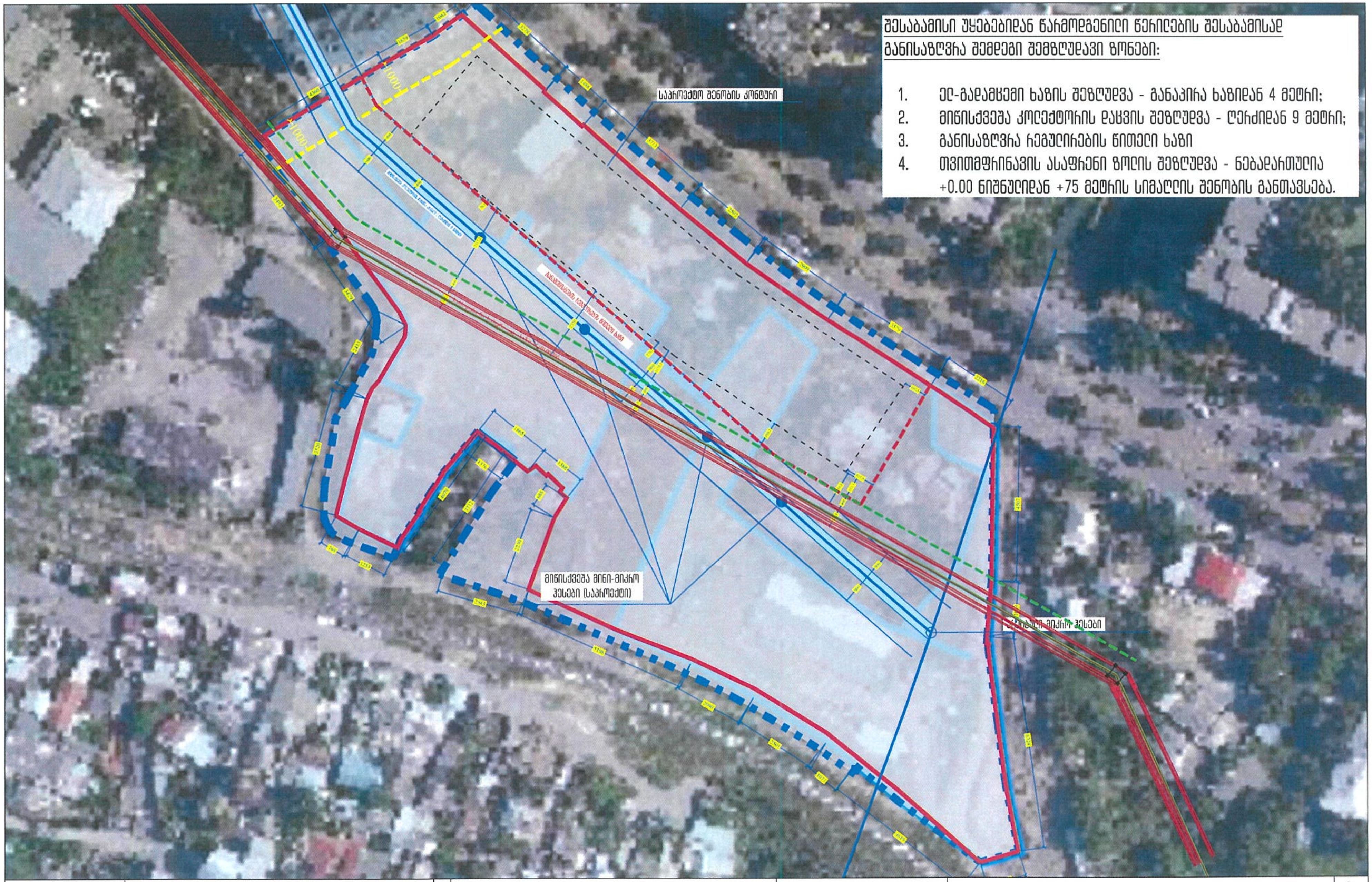
შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრკ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება. რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მშენებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას. საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს ავსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი	ფურცელი N53, დასახელება: სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება მასშტაბი: 1:5000	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტოგასასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გჰგ-ს ან მჰგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გჰგ-ს (ან მჰგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს ჰჰგ-ს (ან მჰგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან. A3



შესაბამისი უწყებებიდან წარმოდგენილი წერილების შესაბამისად განისაზღვრა შემდეგი შეზღუდვები ზონები:

1. ელ-გადამცემი ხაზის შეზღუდვა - განაპირა ხაზიდან 4 მეტრი;
2. მიწისქვეშა კოლექტორის დაცვის შეზღუდვა - ღერძიდან 9 მეტრი;
3. განისაზღვრა რეგულირების წითელი ხაზი
4. თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლის შეზღუდვა - ნებადართულია +0.00 ნიშნულიდან +75 მეტრის სიმაღლის შენობის განთავსება.

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს ასპო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	ვერსია / ცვლილება	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.აბაშიძე შემამოწმა: რ.ხეცურიანი
ხელმოწერა	ფურცელი N54-ბ. დასახელება: გეგმარებითი შეზღუდვები ზონირების რუკა მასშტაბი: 1:1000	ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასასწყისში, ავტოგასასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ-ს ან გრმ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრმ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების და/ან მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს ჰრგ-ს (ან გრმ-ს დავალების) შესაბამის ხაზიდებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.	თარიღი: "8.05.202'" A3

საპროექტო ტერიტორიიდან გამომდინარე არეალი, რომელიც განეკუთვნება საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1 - შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის ჯამური მაჩვენებელი იქნება 51 000 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია 75 %
კომერციული /საოფისე 25%

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

კერძო ნაკვეთების არეალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ფართობი - 27 401 კვ.მ.

გრგ-ს არეალში შემავალი დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები:

1. **დაურეგისტრირებელი N1 - 884 კვ.მ.**
   აქედან:
   საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 - 775 კვ.მ.
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 109 კვ.მ.

2. **დაურეგისტრირებელი N2 - 1375 კვ.მ.**
   აქედან:
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 643 კვ.მ.
   რეკრეაციული ზონა 2 - 732 კვ.მ.

3. **დაურეგისტრირებელი N3 - 780 კვ.მ.**
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 780 კვ.მ.

პირობითი აღნიშვნები საპროექტო ტერიტორია:

სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.

რზ 2 - 8 305 კვ.მ.

ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	კვლევა / სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.აბაბონიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N57. დასახელება: საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა მასშტაბი: 1:1000
	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.			თარიღი: 18.06.2021	A3

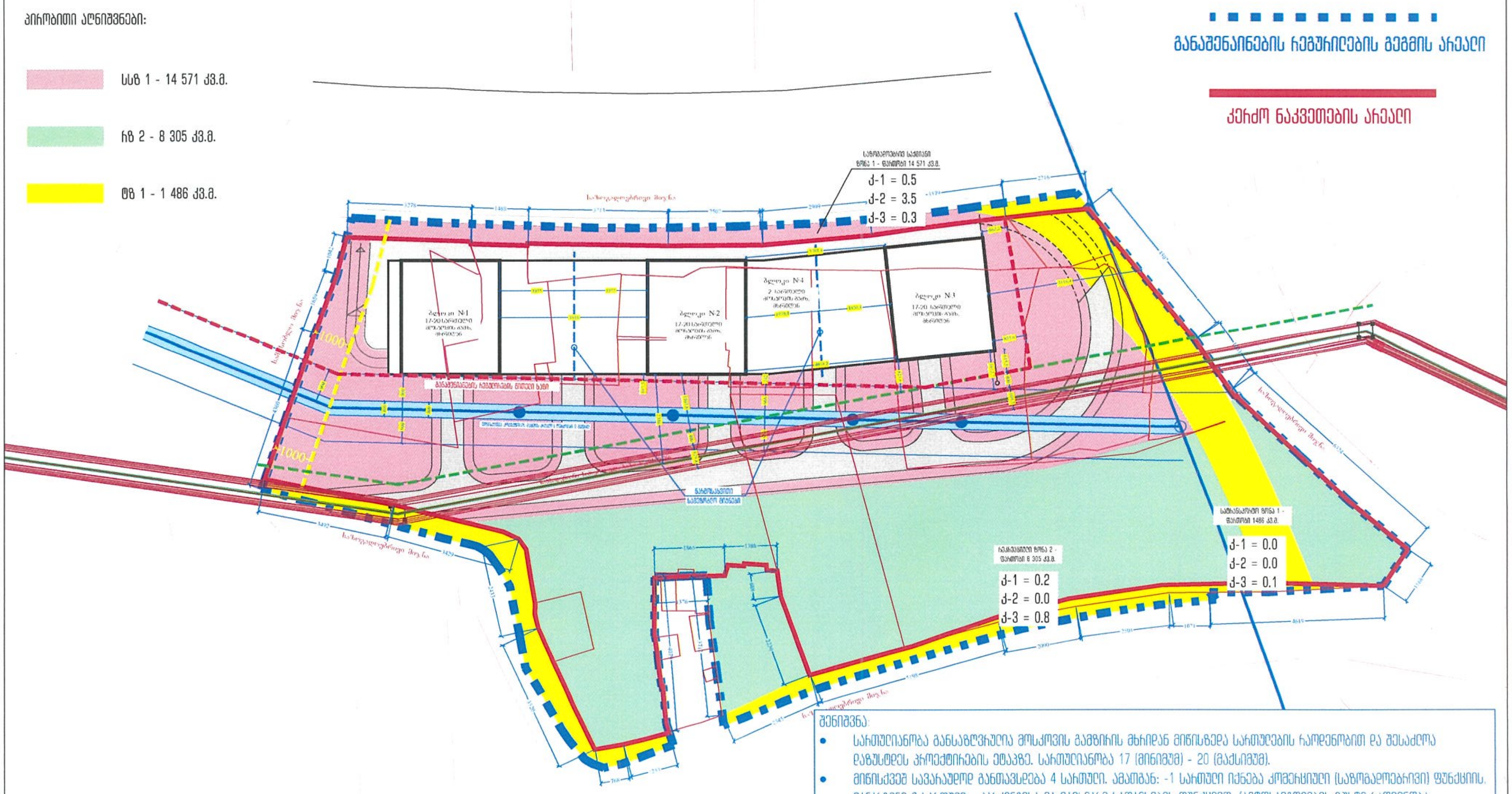
შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

პირობითი აღნიშვნები:

სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.

რზ 2 - 8 305 კვ.მ.

ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.



შენიშვნა:

- სართულიანობა განსაზღვრულია მოსკოვის გამზირის მხრიდან მიწისზედა სართულების რაოდენობით და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე. სართულიანობა 17 (მინიმუმ) - 20 (მაქსიმუმ).
- მიწისქვეშ სავარაუდოდ განთავსდება 4 სართული. ამათგან: -1 სართული იქნება კომერციული (საზოგადოებრივი) ფუნქციის. დანარჩენი 3 სართული - პარკინგისა და დამხმარე სათავსების ფუნქციით. (ავტოსადგომების ზუსტი რაოდენობა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე. საქირო რაოდენობიდან გამომდინარე)

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (გრგ ს პროექტით)	კ-2 კოეფ. (გრგ ს პროექტით)	კ-3 კოეფ. (გრგ ს პროექტით)	ფუნქციური ერთეულების მიხედვით წილი პროცენტებში	ძირითადი დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სივრცითი მოწყობის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) ; 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექსი-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია რამოდენიმე შენობა-ბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) , 20 % (სპორ.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა / სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N58,
დასახელება:
მიწის ნაკვეთის კ-1.კ-2.კ-3-ის დადგენის გეგმა

მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება: რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების არეალის მახასიათებლების რეგლამენტებში ცვლილებას. საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: '8.06.202'

A3

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები სსზ-1-სთვის			
ქ-1		0.5*/0.7	კოეფიციენტი
ქ-2		3.5	კოეფიციენტი
ქ-3		0.2/0.3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600/700*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	15/20*	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი აცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის		

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები ტზ-1-სთვის			
ქ-1		-	კოეფიციენტი
ქ-2		-	კოეფიციენტი
ქ-3		0.1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანების ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები რზ-2-სთვის			
ქ-1		0.2	კოეფიციენტი
ქ-2		-	კოეფიციენტი
ქ-3		0.8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		10/1**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	1000*	კვ.მ.
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ** ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისთვის		

ავტოსადგომები	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა			
ზონები / ფუნქცია	ცენტრალური ზონა	გეგმარებითი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
საზოგადოებრივი თავშეყრის	-	-	-	
საცხოვრებელი	ერთი - ქ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ2-ზე	ერთი - ქ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ2-ზე	ერთი - ქ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ2-ზე	ერთი - ქ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ2-ზე
საოფისე		-		-
საცალო ვაჭრობის ცენტრი		-		-
სასტუმრო		-		-
კაფე-რესტორანი		-		-
სამედიცინო	-	-	-	-
სასაფლაო	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი - მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა

შენიშვნა:
1. ამ მუხლის მიზნებისთვის ქ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებში სადაც ქ-2 არ განისაზღვრება

პირობითი აღნიშვნები:

სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.

რზ 2 - 8 305 კვ.მ.

ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.

სსზ-2 მრავალფუნქციური ტერიტორიის სტრ. ზონირება :
ქ-2 კოეფიციენტი 3.5
საცხოვრებელი ფართის პროცენტული რაოდენობა - 75%

გეგმარებითი კარკასი - 8820 კვ.მ. - 8820 X 3.5 X 0.75 / 150 155
პერიფერიული ზონა - 5751 კვ.მ. - 5751 X 3.5 X 0.75 / 150 -101

ჯამში 155-101 256 ავტომობილი

შენიშვნა:
- ავტომობილების პარკირების რაოდენობა დაზუსტდება შენობის პროექტირების ეტაპზე. 14-39-ის. 39 მუხლის შესაბამისად.
- შესაძლებელია ავტომანქანების სადგომი ადგილების, ბლოკებში/შენობებში გადანაწილება ერთიანი სავალდებულო ჯამის დაცვით

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

კვლევა / სტადია

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

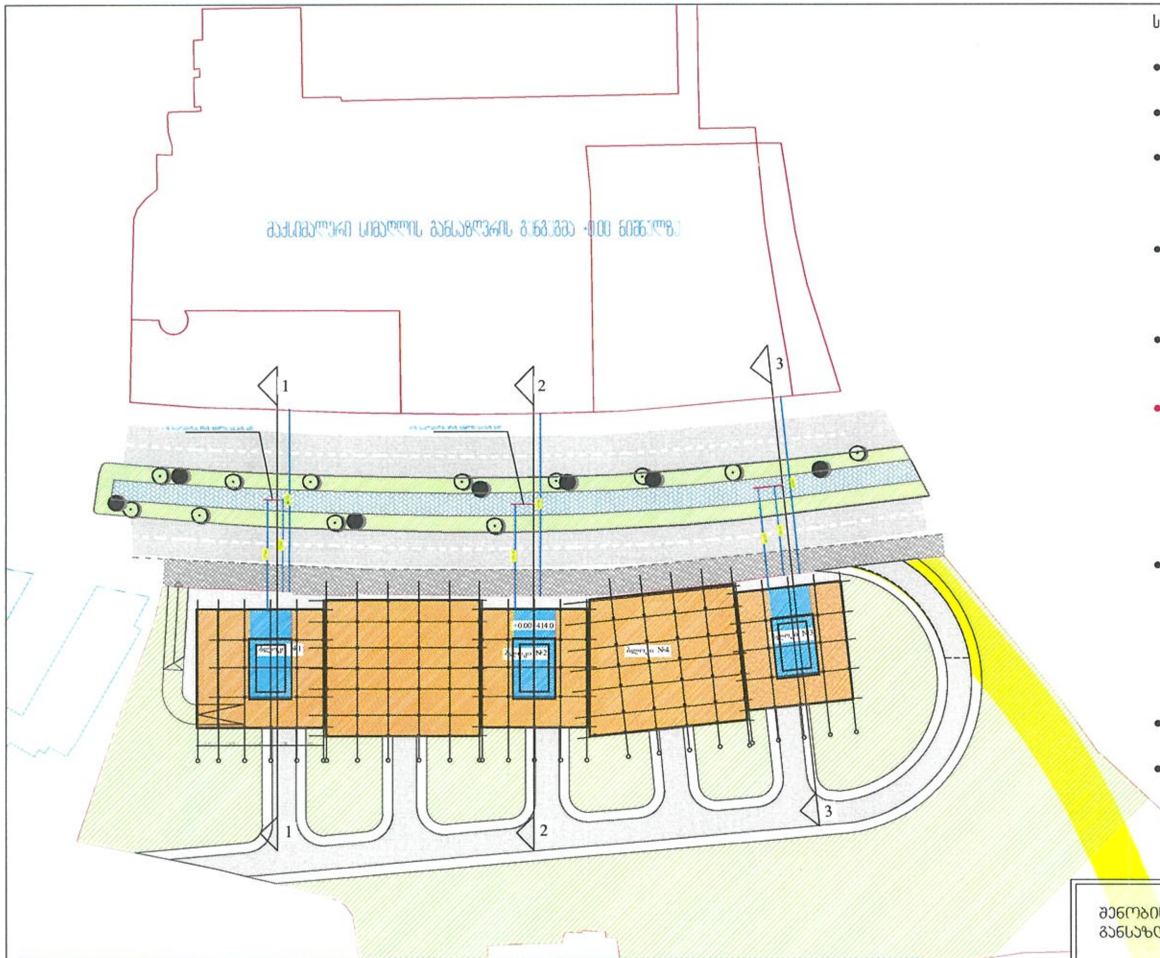
ფურცელი N59,
დასახელება:
ავტომანქანის სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა
მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



სხვა დაშვებები და მითითებები:

- სანებართვო პროექტის ეტაპზე შესაძლოა დაემატოს დამოუკიდებელი (დამხმარე) შენობა-ნაგებობები და მსუბუქი კონსტრუქციები. ტერიტორიაზე არ დგინდება ლურჯი ხაზები. მაქსიმალური სიმაღლე დგინდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან;
- სსზ-1-ში განთავსებული ბლოკისთვის არ განისაზღვრება უკანა ეზო და შესაბამისად არ დგინდება სიმაღლე უკანა ეზოს მხრიდან;
- სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაძლოა დაზუსტდეს და წარმოდგენილ იქნას პროექტირების ეტაპზე იმგვარად, რომ ავტომობილების მოძრაობა (პარკინგის სართულებში შესვლა გამოსვლის მიზნით) მოხდეს უკანა (სამხრეთ) ეზოს მხრიდან (აღნიშნულ შემთხვევაში გრგ-ს პროექტში ცვლილების შეტანა საჭირო არ არის). ასევე დასაშვებია საკადასტრო საზღვრებში პანდუსების, მიწისქვეშა ჩასასვლელების ადგილმდებარეობისა და რაოდენობის ცვლილება.
- პროექტირების ეტაპზე შესაძლოა დაზუსტდეს დამატებითი ხე-ნარგავების გადარგვისა ან მოჭრის შესაძლებლობა, რაც სამსჯელოდ წარედგინება გარემოს სამსახურს. აღნიშნული დაშვება მოცემულია გრგ-ს პროექტში და არ საჭიროებს მასში კორექტირების შეტანას. ტერიტორია მთლიანად არ წარმოადგენს სამშენებლო ნაკვეთს, ვინაიდან მოცემულია სამი სხვადასხვა ზონა: სსზ-1, რზ-2 და ტზ-1. შესაბამისად მშენებლობა განხორციელდება მხოლოდ სსზ-1-ში;
- დასაშვებია ტერიტორიისთვის მათ შორის სარეკრეაციო სივრცის უზრუნველსაყოფი I კლასის შენობა-ნაგებობების განთავსება (საინჟინრო ნაგებობები). თელასის წერილის შესაბამისად, განთავსდება ელ-ჯიხური (განთავსების ადგილი დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე);
- **ტერიტორია განვითარდება სამ ეტაპად:**
  - **I ეტაპი** - არსებული შენობების დემონტაჟი. მათ შორის რზ-2-ში არსებული სათბურის. ინდ. საცხოვრებელი სახლის და სამხრეთით 01.17.11.006.048-სა და 01.17.11.005.031-ს შორის არსებული შენობა ნაგებობები და სხვა. აღნიშნულის დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე;
  - **II ეტაპი** - შენობა-ნაგებობის მშენებლობა;
  - **III ეტაპი** - სარეკრეაციო, საგზაო და სხვა სამუშაოები. აღნიშნული შესაძლებელია დაზუსტდეს პროექტის შეთანხმების ეტაპზე; რზ-2-ში სკვერის დასრულება მოხდეს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე;
- გრგ-ს ნებისმიერი გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა შეთანხმდეს ქ. თბილისის ურბანულ სამსახურთან. სხვა სახის ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე გრგ-ში ცვლილების შეტანის გარეშე (მათ შორის: ზონებში სართულიანობის დაზუსტება, გადანაწილება (არაუმეტეს გრგ-ში დადგენილისა), შენობის და მიწისქვეშა სართულების ადგილმდებარეობის დაზუსტება, ტერიტორიაზე შესასვლელ გასასვლელებისა და მიწისქვეშა პარკინგებში ჩასასვლელების დაზუსტება, პარკირების დამატება/გადანაწილება, საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანა და სხვა;
- სართულიანობა განსაზღვრულია მოსკოვის გამზირის მხრიდან. მიწის ზედა სართულების რაოდენობით და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე **(მაქსიმალური სართულიანობა 17-20 სართული).**
- მიწისქვეშ განთავსდება 3 პარკინგის სართული და ერთი კომერციული ფუნქციით (ჯამში 4 სართ.) სართულიანობა და შენობის არეალი დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე ავტოსადგომების საჭირო რაოდენობიდან გამომდინარე (არაუმცირეს 14-39 დადგენილებით დადგენილი ზონისა და ფუნქციის გასათვალისწინებელი მინიმალური რაოდენობით) ავტოსადგომები გათვალისწინებული იქნება როგორც მიწისქვეშა სართულებში, ასევე შიდა ეზოში, ღია პარკინგის მოწყობის საშუალებით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა ფორმულით H=L/Y

სადაც Y = 0.35

დეტალური პროექტის დამუშავების დროს შენობის განთავსების ზუსტი ადგილმდებარეობის შემდგომ, 14-39 დადგენილების შესაბამისად დაზუსტდება მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ნიშნული, ფორმულით H=L/Y

კომპლექსისათვის, სსზ 1 სათვის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან. (არ უდგინდება უკანა ეზო). შენობის მაქსიმალური სიმაღლე თითოეული ბლოკისთვის განისაზღვრა ინდივიდუალურად, გარდა ამისა აეროპორტის შეზღუდვიდან გამომდინარე შენობის მაქსიმალური სიმაღლე +0.00 ნიშნულიდან 75 მეტრს შეადგენს

შენიშვნა:
- სართულიანობა განსაზღვრულია მოსკოვის გამზირის მხრიდან მიწისზედა სართულების რაოდენობით და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე. სართულიანობა 17 (მინიმუმ) - 20 (მაქსიმუმ).
- მიწისქვეშ სავარაუდოდ განთავსდება 4 სართული. ამათგან: -1 სართული იქნება კომერციული (საზოგადოებრივი) ფუნქციის. დანარჩენი 3 სართული - პარკინგისა და დამხმარე სათავსების ფუნქციით. (ავტოსადგომების ზუსტი რაოდენობა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე. საჭირო რაოდენობიდან გამომდინარე)

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების შერეული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სივრცითი მოცულობითი ეზოების სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) / 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექს-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია რამოდენიმე შენობა-ბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20 % (სპორ.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა / სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

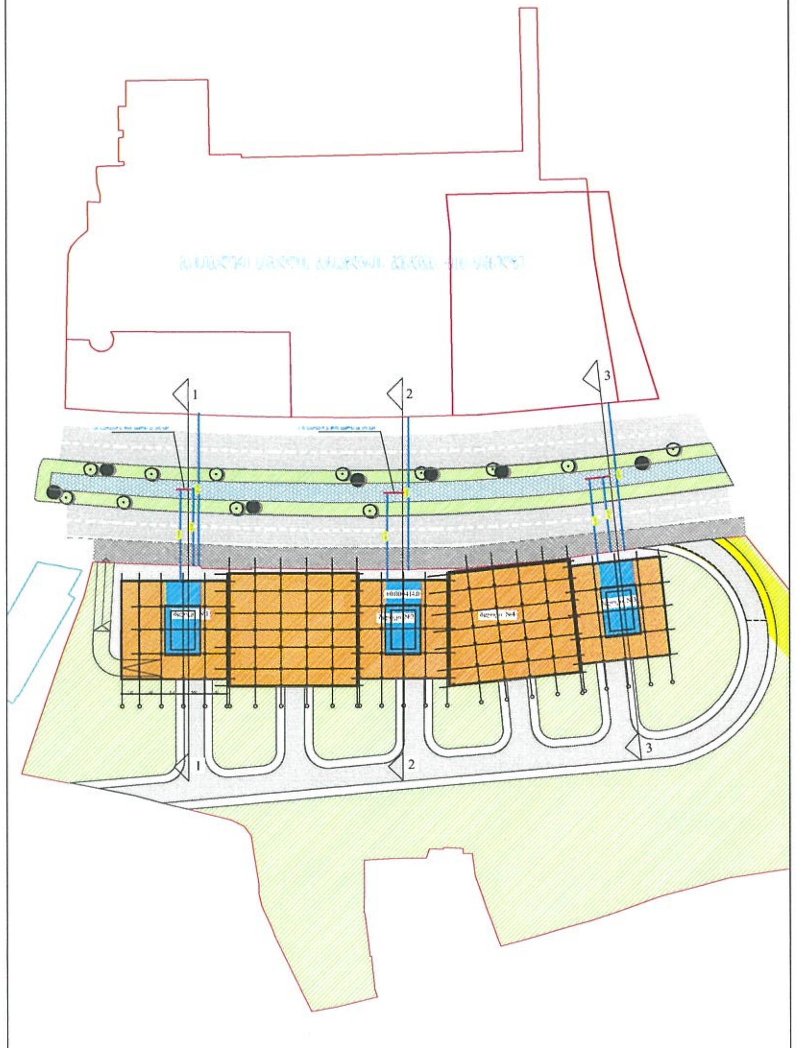
ფურცელი N60-ა,
დასახელება:
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა
მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.

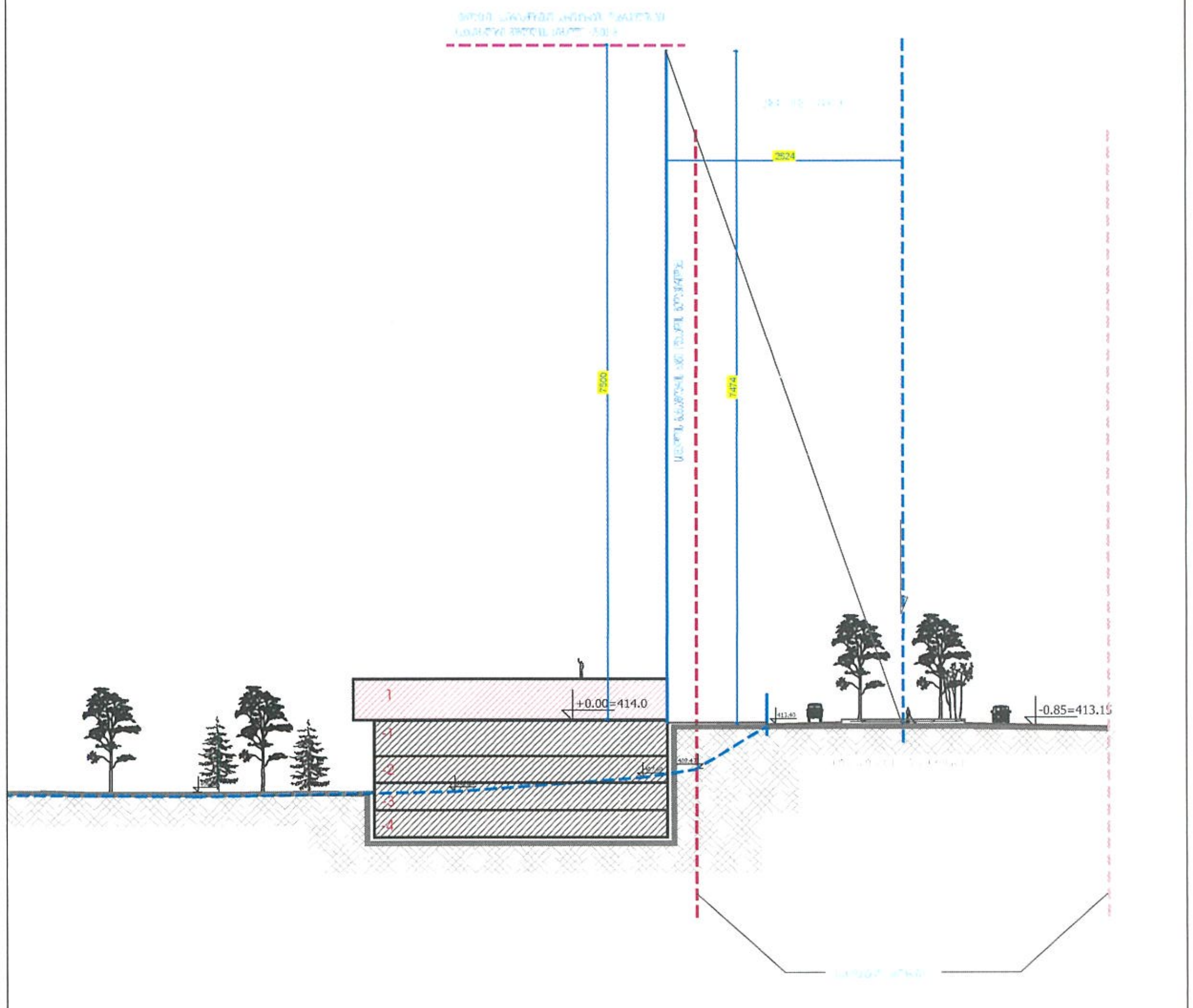
შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. ტრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



სქემატური ჭრილი 2-2



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დაგეგმილი)	კ-2 კოეფ. (დაგეგმილი)	კ-3 კოეფ. (დაგეგმილი)	კ-1 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების შერეული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სივრცითი მოწყობითი წყობის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე ჩამოდენილი ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) : 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექსი-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია ჩამოდენილი შენობაბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20 % (სიდ.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

პროექტი / სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კონ. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N60-ბ.
დასახელება:
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები

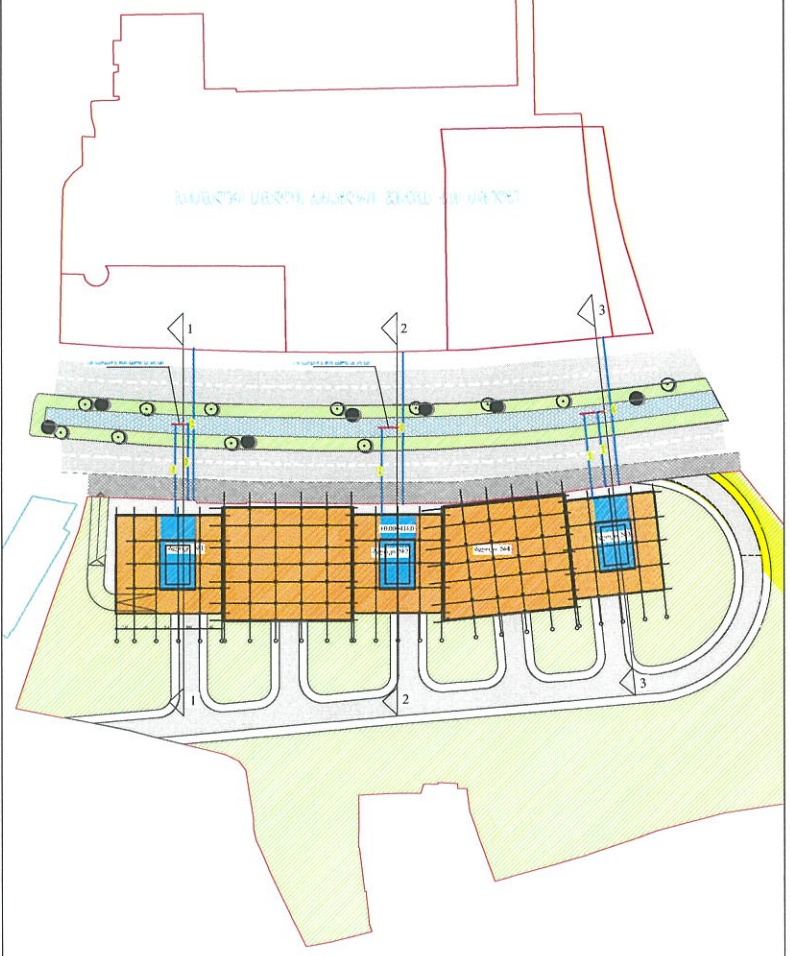
მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

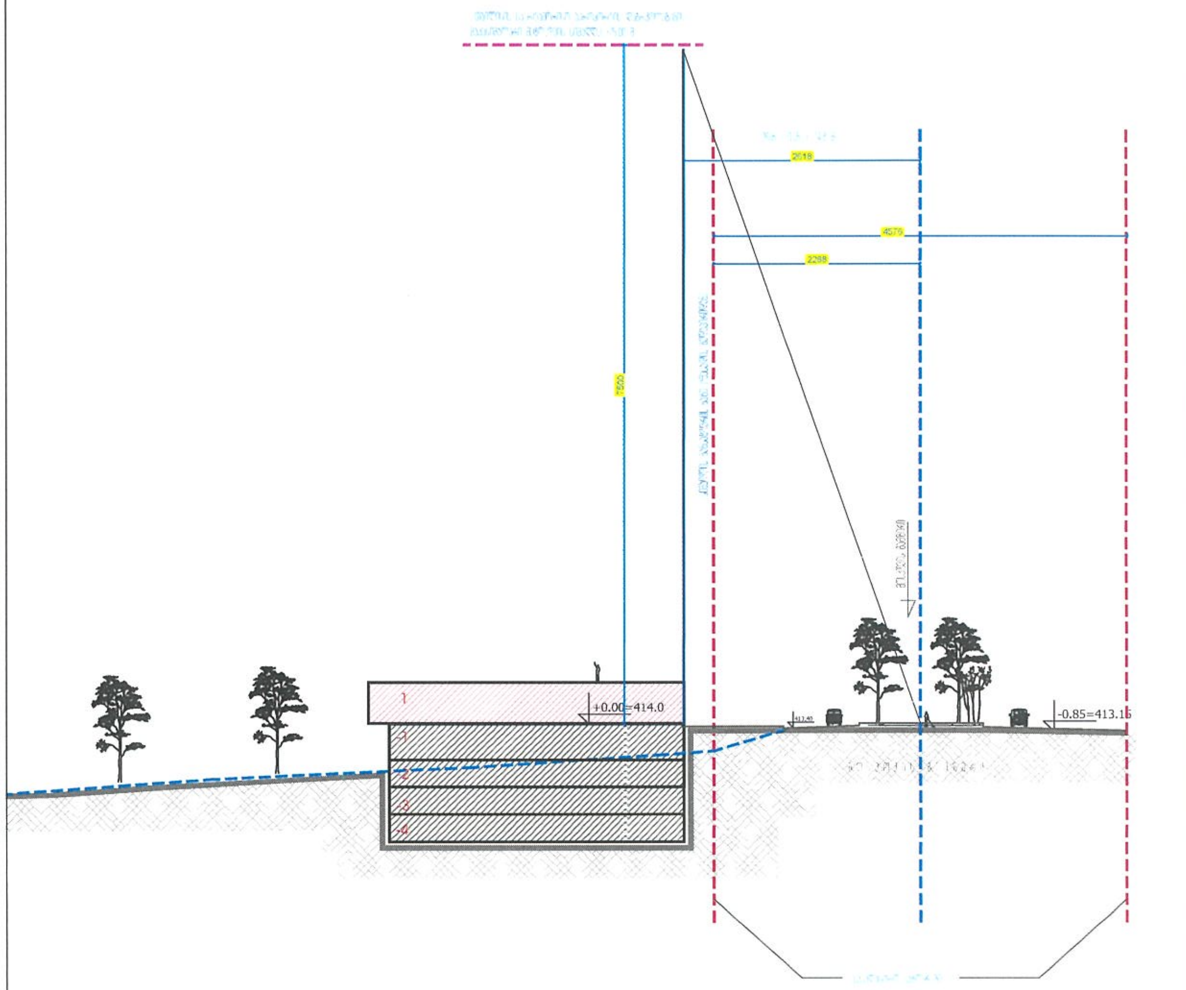
შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან მრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან მრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მინათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან მრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



სქემატური ჭრილი 1-1



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (გრგ ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების შერეული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სივრცითი შემზღუდველი წყობის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე ჩამოდენილი ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) / 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექს-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია ჩამოდენილი შენობაბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20 % (სპორტ.)		-			
		ტზ-2. 1466 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა / სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.აბანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N60-ბ,
დასახელება:
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები

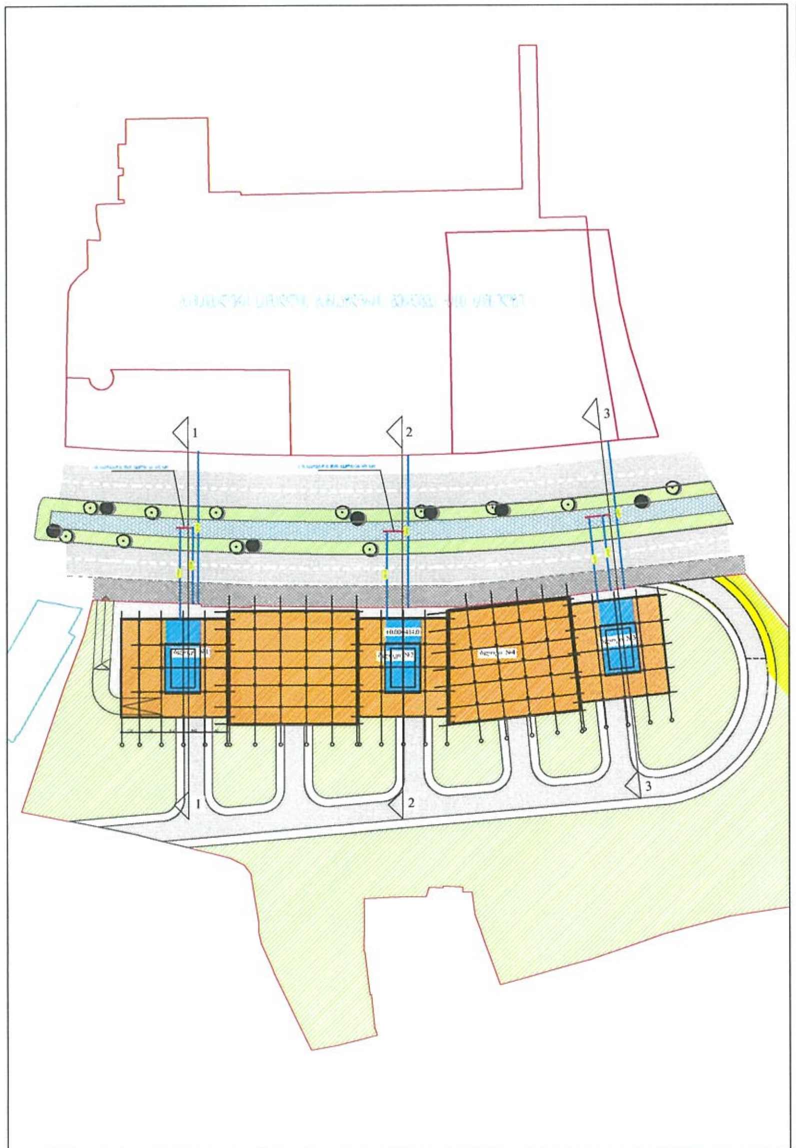
მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

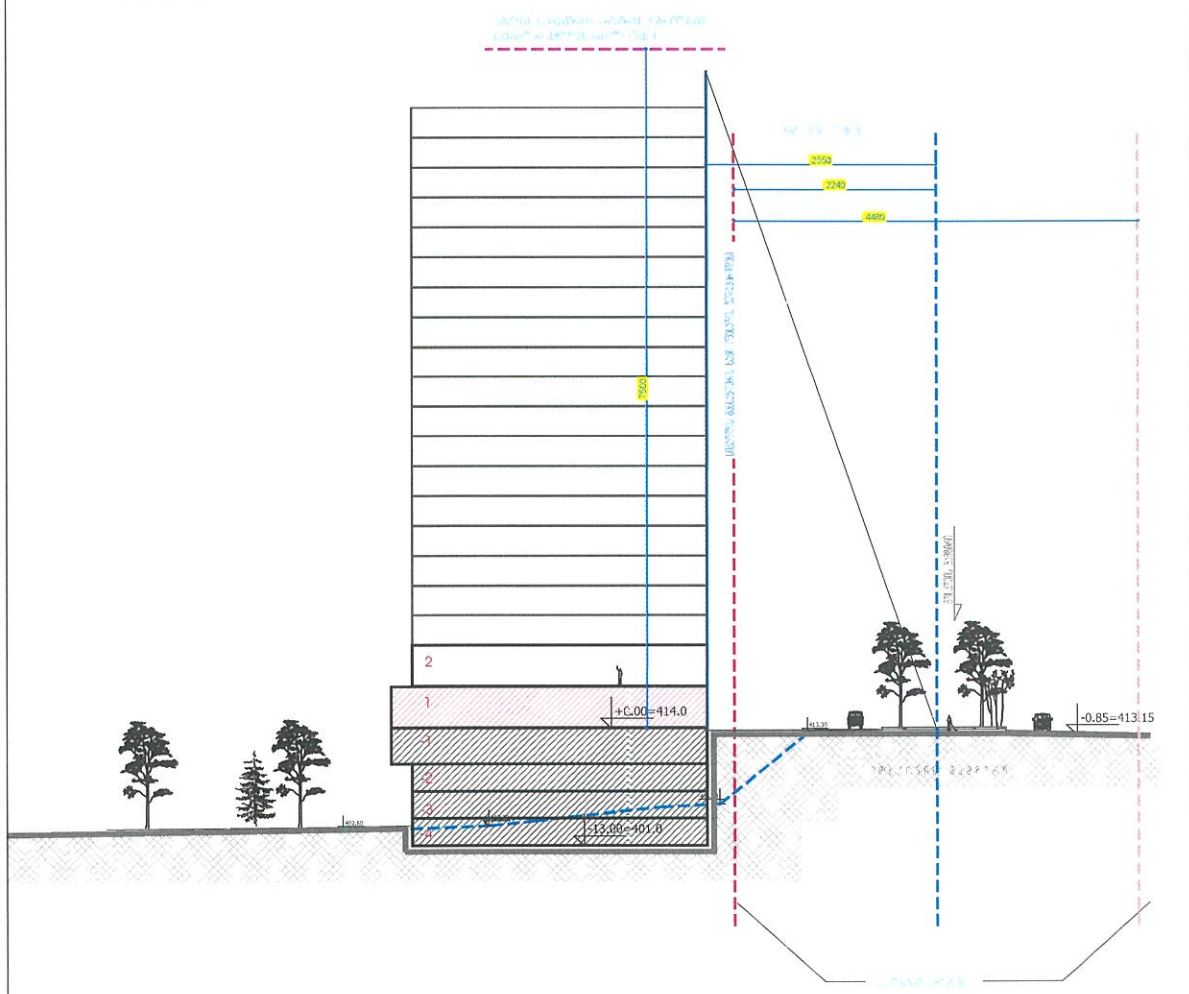
შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. მრა-ს ან მრმ-ს დავალების ცვლილება. რაც იწვევს მრმ-ს (ან მრმ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას. საჭიროებს მრმ-ს (ან მრმ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



სქემატური ჭრილი 3-3



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის ახსნა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (ზრდ ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (ზრდ ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (ზრდ ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების მეტული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სიმჭიდროვის განმარტებითი წესის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
-	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) 25% (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექს-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია რამოდენიმე შენობა-ნაგებობა
		ხზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20% (სპორ.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა
სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.აბანიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N60-ე,
დასახელება:
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები

მასშტაბი: 1:750

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. მრგ-ს ან მრგ-ს ქვედანაყოფის ცვლილება, რაც იწვევს მრგ-ს (ან მრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს მრგ-ს (ან მრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3

საპროექტო ტერიტორიიდან გამომდინარე არეალი, რომელიც განეკუთვნება საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1 - შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის ჯამური მაჩვენებელი იქნება 51 000 კვ.მ.

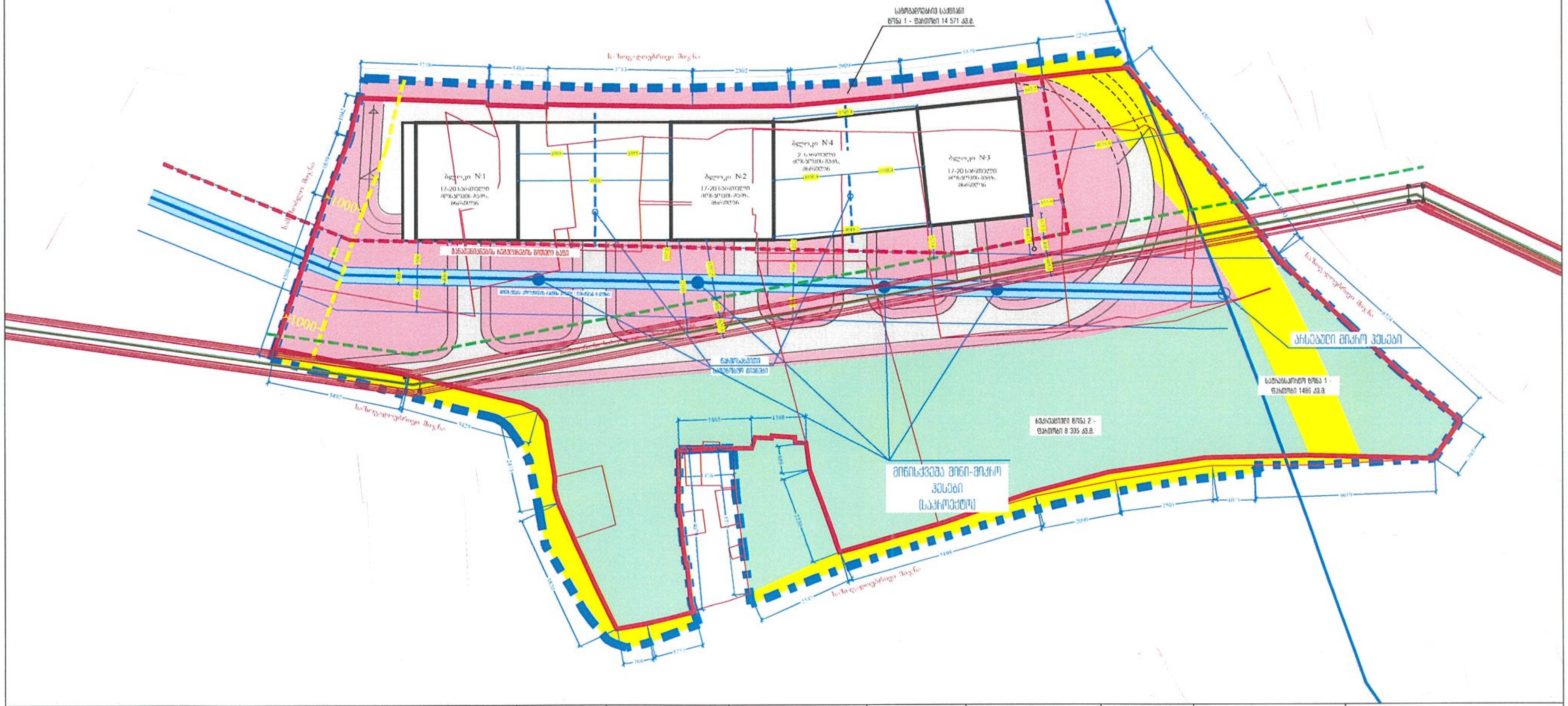
საცხოვრებელი ფუნქცია 75 %
კომერციული /საოფისე 25%

პირობითი აღნიშვნები საპროექტო ტერიტორია:

- სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.
- რზ 2 - 8 305 კვ.მ.
- ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

კერძო ნაკვეთების არეალი



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (გრგ-ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (გრგ-ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (გრგ-ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთეულების შერეული ნაწილი პროცენტებში	უპირატესი დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) / 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექსი-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია რამოდენიმე შენობა-ბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) , 20 % (სპორ.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

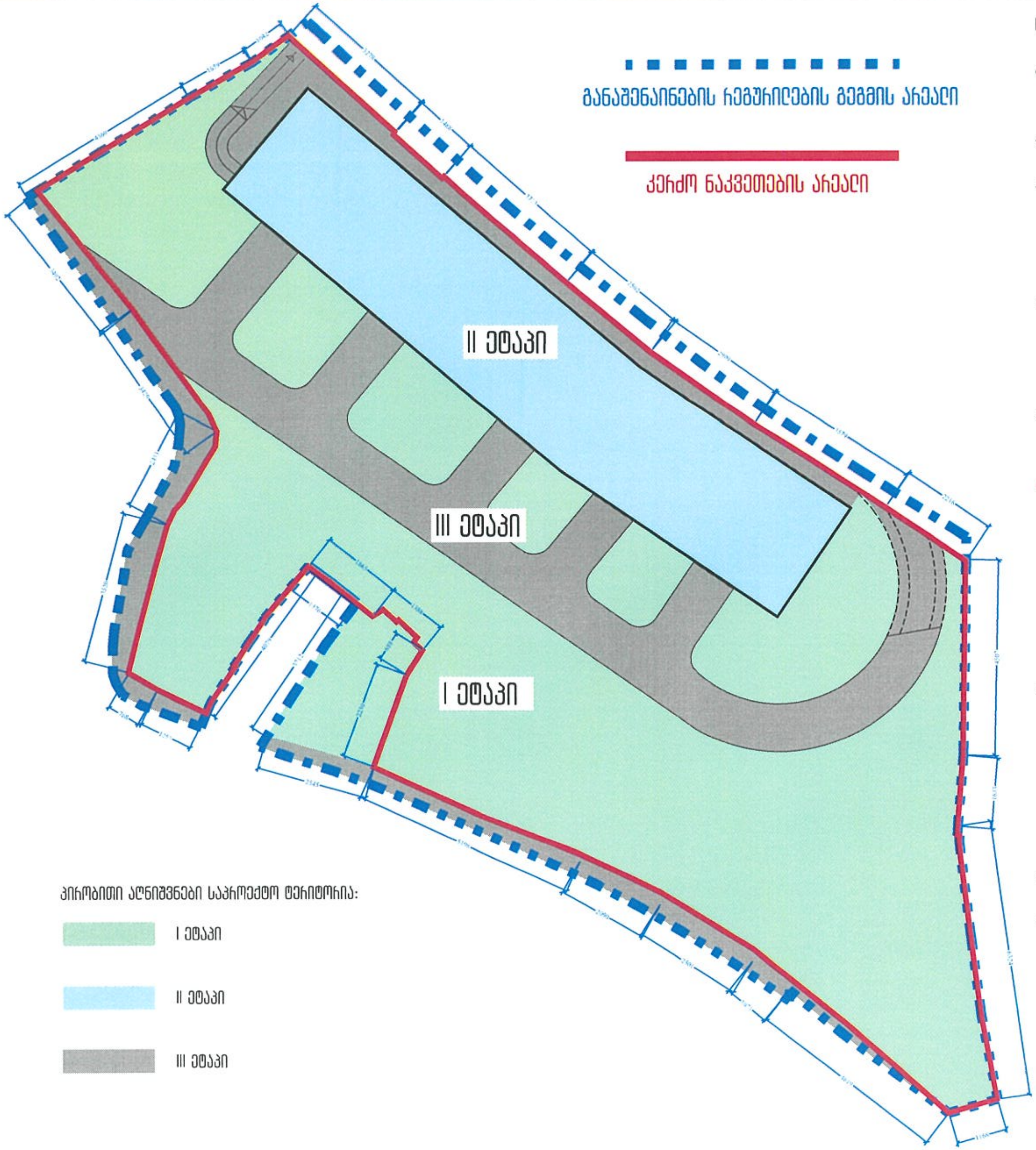
ხელმოწერა

ფურცელი N62,
დასახელება:
მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემა
მასშტაბი: 1:1000

ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრული სივრცით-ტერიტორიული განვითარების არეალის მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

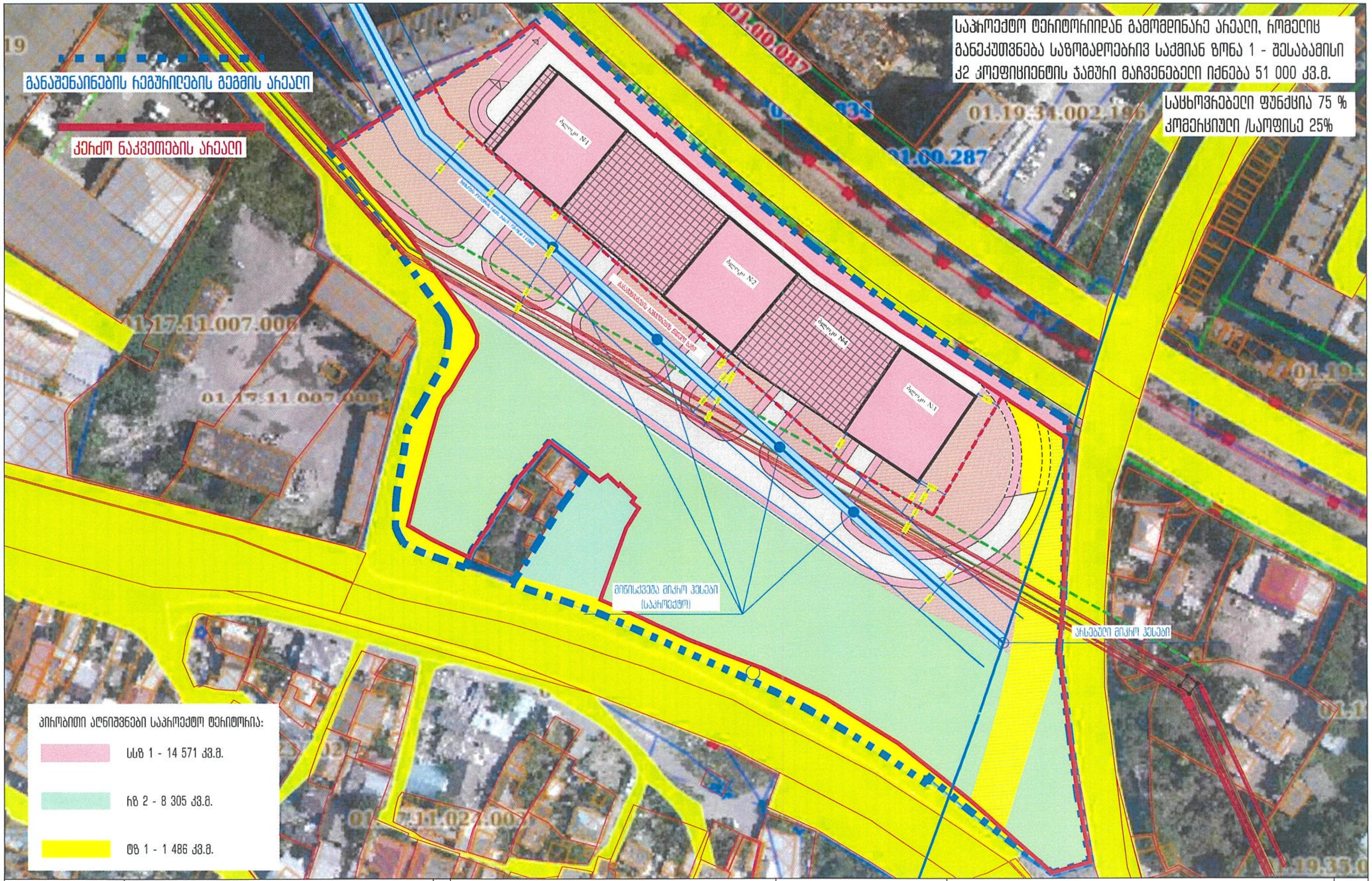
A3



სხვა დაშვებები და მითითებები:

- სანებართვო პროექტის ეტაპზე შესაძლოა დაემატოს დამოუკიდებელი (დამხმარე) შენობა-ნაგებობები და მსუბუქი კონსტრუქციები. ტერიტორიაზე არ დგინდება ლურჯი ხაზები. მაქსიმალური სიმაღლე დგინდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან;
- სსზ-1-ში განთავსებული ბლოკისთვის არ განისაზღვრება უკანა ეზო და შესაბამისად არ დგინდება სიმაღლე უკანა ეზოს მხრიდან;
- სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაძლოა დაზუსტდეს და წარმოდგენილ იქნას პროექტირების ეტაპზე იმგვარად, რომ ავტომობილების მოძრაობა (პარკინგის სართულებში შესვლა გამოსვლის მიზნით) მოხდეს უკანა (სამხრეთ) ეზოს მხრიდან (აღნიშნულ შემთხვევაში გრგ-ს პროექტში ცვლილების შეტანა საჭირო არ არის). ასევე დასაშვებია საკადასტრო აზღვრებში პანდუსების, მიწისქვეშა ჩასასვლელების ადგილმდებარეობისა და რაოდენობის ცვლილება.
- პროექტირების ეტაპზე შესაძლოა დაზუსტდეს დამატებითი ხე-ნარგავების გადარგვისა ან მოჭრის შესაძლებლობა, რაც სამსჯელოდ წარედგინება გარემოს სამსახურს. აღნიშნული დაშვება მოცემულია გრგ-ს პროექტში და არ საჭიროებს მასში კორექტირების შეტანას. ტერიტორია მთლიანად არ წარმოადგენს სამშენებლო ნაკვეთს, ვინაიდან მოცემულია სამი სხვადასხვა ზონა: სსზ-1, რზ-2 და ტზ-1. შესაბამისად მშენებლობა განხორციელდება მხოლოდ სსზ-1-ში;
- დასაშვებია ტერიტორიისთვის მათ შორის სარეკრეაციო სივრცის უზრუნველსაყოფი I კლასის შენობა-ნაგებობების განთავსება (საინჟინრო ნაგებობები). თელასის წერილის შესაბამისად, განთავსდება ელ-ჯიხური (განთავსების ადგილი დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე);
- **ტერიტორია განვითარდება სამ ეტაპად:**
  - **I ეტაპი** - არსებული შენობების დემონტაჟი. მათ შორის რზ-2-ში არსებული სათბურის. ინდ. საცხოვრებელი სახლის და სამხრეთით 01.17.11.006.048-სა და 01.17.11.005.031-ს შორის არსებული შენობა ნაგებობები და სხვა. აღნიშნულის დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე;
  - **II ეტაპი** - შენობა-ნაგებობის მშენებლობა;
  - **III ეტაპი** - სარეკრეაციო. საგზაო და სხვა სამუშაოები. აღნიშნული შესაძლებელია დაზუსტდეს პროექტის შეთანხმების ეტაპზე: რზ-2-ში სკვერის დასრულება მოხდეს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე;
- გრგ-ს ნებისმიერი გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა შეთანხმდეს ქ. თბილისის ურბანულ სამსახურთან. სხვა სახის ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე გრგ-ში ცვლილების შეტანის გარეშე (მათ შორის: ზონებში სართულიანობის დაზუსტება, გადანაწილება (არაუმეტეს გრგ-ში დადგენილისა). შენობის და მიწისქვეშა სართულების ადგილმდებარეობის დაზუსტება, ტერიტორიაზე შესასვლელ გასასვლელებისა და მიწისქვეშა პარკინგებში ჩასასვლელების დაზუსტება, პარკირების დამატება/გადანაწილება, საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანა და სხვა);
- სართულიანობა განსაზღვრულია მოსკოვის გამზირის მხრიდან, მიწის ზედა სართულების რაოდენობით და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე **(მაქსიმალური სართულიანობა 17-22 სართული).**
- მიწისქვეშ განთავსდება 3 პარკირების სართული და ერთი კომერციული ფუნქციით (ჯამში 4 სართ.) სართულიანობა და შენობის არეალი დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე ავტოსადგომების საჭირო რაოდენობიდან გამომდინარე (არაუმცირეს 14-39 დადგენილებით დადგენილი ზონისა და ფუნქციის გასათვალისწინებელი მინიმალური რაოდენობით) ავტოსადგომები გათვალისწინებული იქნება როგორც მიწისქვეშა სართულებში, ასევე ღია ეზოში. ღია პარკინგის მოწყობის საშუალებით.

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	ვერსია სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N63. დასახელება: ეტაპები და რიგითობა მასშტაბი: 1:1000	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: *.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.	თარიღი: 18.05.2021 A3



M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა | სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N64,
დასახელება:
გენ. გეგმა

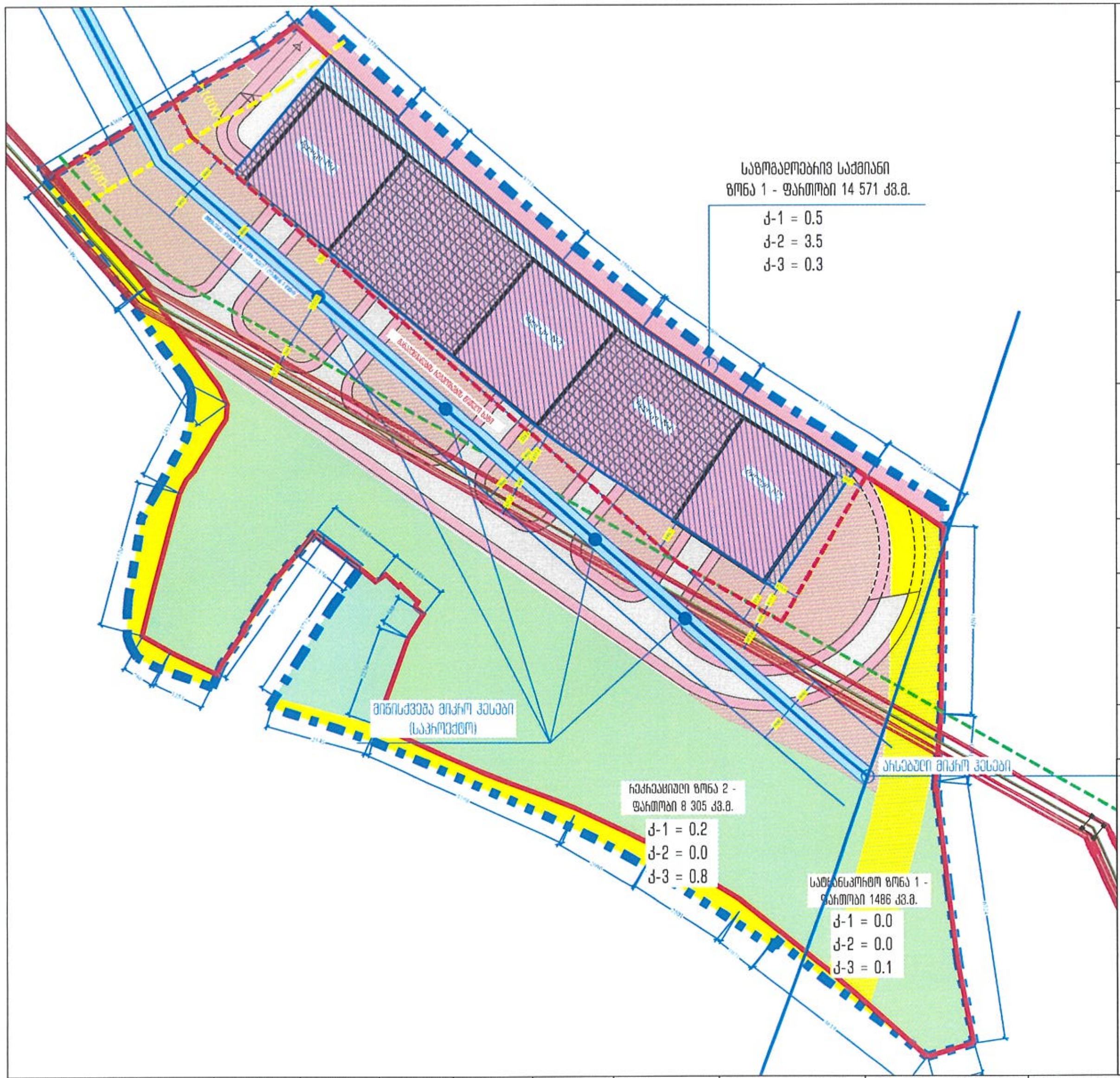
მასშტაბი: 1:1000

ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გჰპ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაკუთრებულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: '8.06.2021'

A3



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	განვითარებული ნაკვეთის ნომერი	№1
2	[illegible]	24 362 კვ.მ
3	[illegible]	27 401 კვ.მ
4	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]
10 11	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]

პირობითი აღნიშვნები

- გრძ საპროექტო არეალის საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
- რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო შენობის განთავსების არეალი
- სამშობლო მიჯნა
- კოლექტორი
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ1)
- საპროექტო გამწვანებითი არეალი
- 709.10 გრუნტის საპროექტო ნიშნული
- 709.10 გრუნტის არსებული ნიშნული
- დენის ხაზები (პირობითი არეალი)

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (მრგ ს მისაღები)	კ-2 კოეფ. (მრგ ს მისაღები)	კ-3 კოეფ. (მრგ ს მისაღები)	ფუნქციური ურთიერთობების ეტაპული ნაწილი პროცენტები	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიჯნიდან დაშორება)	სპეციალური გამოყენების ზონის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) , 25 % (მრავალფ)	მრავალფუნქციური კომპლექსი-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია რამოდენიმე შენობა/ნაგებობა
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20 % (სტად.)		-			
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კად. ტექნიკოსი: ა.აბაშიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

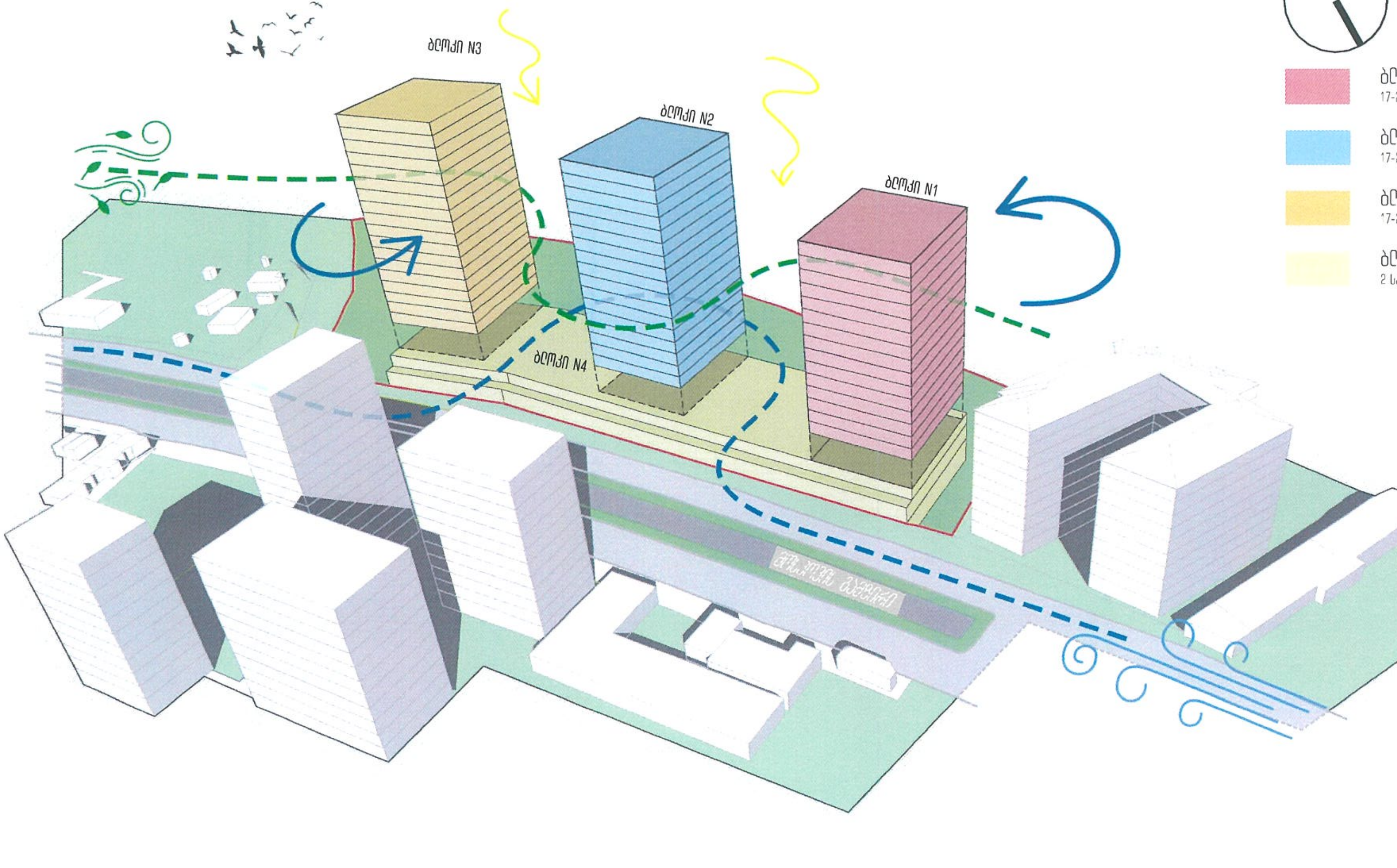
ფურცელი N65,
დასახელება:
მიწის ნაკვეთზე დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
მასშტაბი:

ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტობასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. მრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს მრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსახილველ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს მრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3



ბლოკი N1
17-20 სართული მოსკოვის გამზ. მხრიდან

ბლოკი N2
17-20 სართული მოსკოვის გამზ. მხრიდან

ბლოკი N3
17-20 სართული მოსკოვის გამზ. მხრიდან

ბლოკი N4
2 სართული მოსკოვის გამზ. მხრიდან

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	კ-1 კოეფ. (მრბ ს მოხედვით)	კ-2 კოეფ. (მრბ ს მოხედვით)	კ-3 კოეფ. (მრბ ს მოხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების შესული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	შენობა ნაგებობების მაქს. სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. მიწისზედა სართულიანობა	სპეციალური გეგმარებითი წყობის სახეობა	ერთი მიწის ნაკვეთზე ჩამოდებული ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
1	24362	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	0.2	0.5	3.5	0.3	75% (საცხოვრ.) : 25 % (მრავალფ.)	მრავალფუნქციური კომპლექს-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	დაშვებულია ჩამოდებინი შენობა-ბლოკი
		რზ-2. 8305 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (გამწვანება) / 20 % (სთაზ.)		-			
		სზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1						

M ARCHITECTURE

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

დამკვეთი: შპს აბსო
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

კვლევა

სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კძ. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეამოწმა: რ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N66.
დასახელება:
შენობის განთავსების
აქსონომეტრიული ქემა
მასშტაბი:

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ნიშნულები მ-ში.
2. კონ-ს ან კრბ-ს ფაქტების ცვლილება. რაც იწვევს გრბ-ს (ან მრბ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრბ-ს (ან მრბ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	კვლევა სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N68. დასახელება: განაშენიანების სამ განზომილებიანი მოდელი მასშტაბი:	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.	თარიღი: 18.05.2021 A3

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	კვლევა	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ი.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ი.ხეცურიანი	ხელმოწერა	ფურცელი N70. დასახელება: ფოტომონტაჟი მასშტაბი:
	დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	სტადია			

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განაშენიანების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	კვლევა	მონაწილე სპეციალისტები:	ფურცელი N70. დასახელება: ფოტომონტაჟი	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტოგასამართ სადგურის მიმდ.
	დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	სტადია	მთ. არქიტექტორი: რ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კაძ. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: რ.ხეცურიანი ხელმოწერა	მასშტაბი:	შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული მაჩვენებლების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი
	დამკვეთი: შპს აბსო საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
კაც. ტექნიკოსი: ა.აბანოიძე
შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი

ფურცელი N71.
დასახელება: ფოტომონტაჟი
მასშტაბი:

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ-ს ან გრგ-ს დავალების ცვლილება, რაც იწვევს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული გადაწყვეტების ანდა მიზანშეწონილობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ-ს (ან გრგ-ს დავალების) შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროებს წინასწარ შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი: 18.06.2021

A3