ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 50

"15" თებერვალი 2022 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის №188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 8 თებერვლის №22.126.142 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის №188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01212592734-67 (№01212922423-67; №01213503163-67; №01220282393-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

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 22.126.142
8 / თებერვალი / 2022 წ.

,,ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 16 სექტემბრის N01212592734-67 (N01212922423-67; N01213503163-67; N01220282393-67) განცხადებით მიმართა შალომ შაიმ (პ/ნ 01-1748307-4) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ და ილია ვეკუას ქუჩა N11გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.001.121; N01.11.13.001.122). ტერიტორიის ფართობი 26 378 კვ.მ.

,,ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

,,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), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით - შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიას დაუდგინდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). ძირითადი ფუნქციური ზონა არის

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) - 23 145 კვ.მ

რზ-2 – 1910 კვ.მ.

ტზ-1 – 1070 კვ.მ.

სპეცზ-1 – 253 კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში დაგეგმილი იყო მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანება - 60% საცხოვრებელი 40% საზოგადოებრივი. კომპლექსი შედგებოდა 2-3 სართულიანი სავაჭრო ცენტრისგან, 28-32 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი ბლოკისა და ცალკე მდგომი 8 სართულიანი სასტუმროსგან, რომელიც გამოყოფილი იყოს გამწვანებული ღია სივრცით.

სექტორში მაქსიმალურად არ იყო ათვისებული სსზ-1-სთვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი და კ-2=3,5-ის ნაცვლად ათვისებული იყო კ-2=3,1.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები სექტორების მიხედვით:

N1 სექტორი - 26125 კვ.მ - სსზ-1, რზ-2, ტზ-1

კ1 – 0,4 - 10 612 კვ.მ.

კ2 – 3,1 - 80 180 კვ.მ. 2-3, 8, 28, 32 სართული

კ3 – 0,2 - 5 858 კვ.მ.

N2 სექტორი - 253 კვ.მ. - სპეცზ-1

ელექტრო ტრანფორმატორი

კ1= –

კ2 = –

კ-3 = 0,2 – 60 კვ.მ.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია სსზ-1-სათვის დადგენილი კ-2=3,5 კოეფიციენტის სრულად ათვისება, შესაბამისად იზრდება სამშენებლო მოცულობა და კომპლექსს ემატება ერთი 21 სართულიანი საცხოვრებელი ბლოკი. ამასთან, იცვლება დადგენილი პროცენტული განაწილება და 60%/40%-ის ნაცვლად დადგენილია 75%-საცხოვრებელი და 25%-საზოგადოებრივი ფუნქცია.

„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 16^1 მუხლის შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიება, რომელიც შეადგენს მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი ოდენობის - 822 კვ.მ.-ის - შესაბამისი ფასის გადახდით.

კორექტირებით ასევე იცვლება, მცირდება პირველი სართულის (სავაჭრო ცენტის) განთავსების არეალი, რომლის შესაბამისადაც შემცირებულია განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტი კ-1=0,4-დან კ-1=0,3-მდე. შემცირებულია სასტუმროს განთავსების არეალიც. შენობათა განთავსებისა და განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტის შემცირებით გაიზარდა გამწვანების კ-3 კოეფიციენტი 0,2-დან 0,3-მდე.

უცვლელი რჩება დადგენილი ფუნქციური ზონირება, თუმცა მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით დადგენილი ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნა.

მცირდება ავტოსადგომების რაოდენობა. დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში დადგენილი იყოს მინიმალურ რაოდენობაზე მეტი ავტოსადგომი 505. ამჟამად ავტოსადგომები დაყვანილია კანონმდებლობის შესაბამისად მინიმალურ რაოდენობაზე - 381-ზე, რომელიც განთავსებული მიწისქვეშა სართულებზე.

საპროექტო პარამეტრები:

N1 სექტორი - 26125 კვ.მ - სსზ-1, რზ-2, ტზ-1

კ1 – 0,3 - 8 000 კვ.მ.

კ2 – 3,5 – 91 471 კვ.მ 2-3, 8, 21, 28, 32 სართული

კ3 – 0,3 - 7 600 კვ.მ.

N2 სექტორი - 253 კვ.მ. - სპეცზ-1

ელექტრო ტრანფორმატორი

კ1= –

კ2 = –

კ-3 = 0,2 – 60 კვ.მ.

„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 2022 წლის 27 დეკემბრის N01213612440 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01212592734-67 (N01212922423-67; N01213503163-67; N01220282393-67)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, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

3.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების გადასაცემი ოდენობის (822 კვ.მ.) შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

4. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით), არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა.

5. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

6.დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის პროცესზე უფლებამოსილმა ორგანოს, ამ განკარგულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული

ფასის გადახდის თაობაზე ხელშეკრულების გაფორმება უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მაძიებელთან მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

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

8. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **01213612440**
თარიღი: **27/12/2021**
პინი: **2283**

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

2021 წლის 16 დეკემბრის N 01213503163-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1_ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.11.13.001.121; 01.11.13.001.122) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე 2019 წლის 19 მარტის N01190783711-67 წერილის პასუხად N01191013182 წერილით.

ვინაიდან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილებით წარმოდგენილი პროექტი (წარმოდგენილი ცვლილების გათვალისწინებით) და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

დამტკიცებული გრგ-ს და კორექტირებით შემოთავაზებული გენგეგმების ფრაგმენტების შედარება

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/750
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	27

პირობითი აღნიშვნები

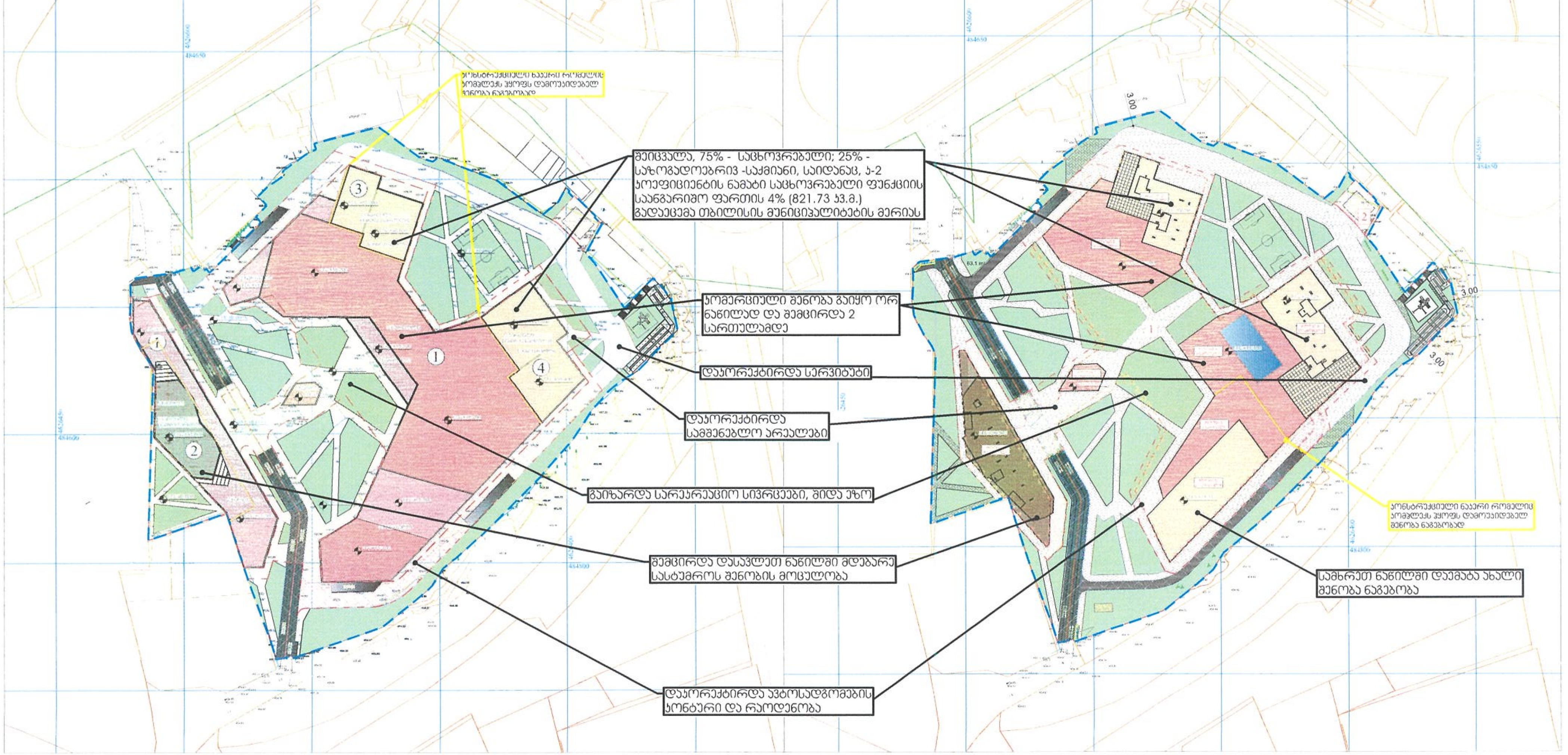
საკოორდინატო ბადე	1 ნაკვეთის რიგითი ნომერი	სამშენებლო არეალი
საპროექტო ტერიტორია	შენობის ბლოკი და სართულიანობა	მიწისქვეშა ავტოსადგომის კონტური
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	სერვიტუტი	საზოგადოებრივი სივრცე
საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი საკადასტრო ნაკვეთი	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	

2019 წლის 25 ივნისის 188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა
კ-1 0.4 (9837.6 კვ.მ)
კ-2 3.0 (80100 კვ.მ)
კ.3 0.2 (5918 კვ.მ)

- შიდა ეზოს ტერიტორია 5300 კვ.მ
- სახეობების ფუნქციური ერთგვაროვნების/ შერეულობის წილი: 60% - საცხოვრებელი; 40% - საზოგადოებრივ-საქმიანი

კორექტირებით შემოთავაზებული ახალი გენგეგმა
კ-1 0.3 (8000.0 კვ.მ)
კ-2 3.5 (91471 კვ.მ)
კ.3 0.3 (7660 კვ.მ)

- გაიზარდა შიდა ეზოს ტერიტორია 9300 კვ.მ-დე;
- სახეობების ფუნქციური ერთგვაროვნების/ შერეულობის წილი: შეიცვალა, 75% - საცხოვრებელი; 25% - საზოგადოებრივ -საქმიანი, საიდანაც, კ-2 კოეფიციენტის ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის სანგარიშო ფართის 4% (1280.58 კვ.მ.) გადაეცემა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას



შემსრულებელი		თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT	შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.ჯიკაძე		შ.პ.ს. ,,დონა გრუპი" საიდ. კოდი: 206345454 საქართველო ქ.თბილისი, კრწანისის რაიონი გორგასლის N 40	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხევძმარი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.117
		მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი				
		არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
		არქიტექტორი	ნ.ალავიძე				

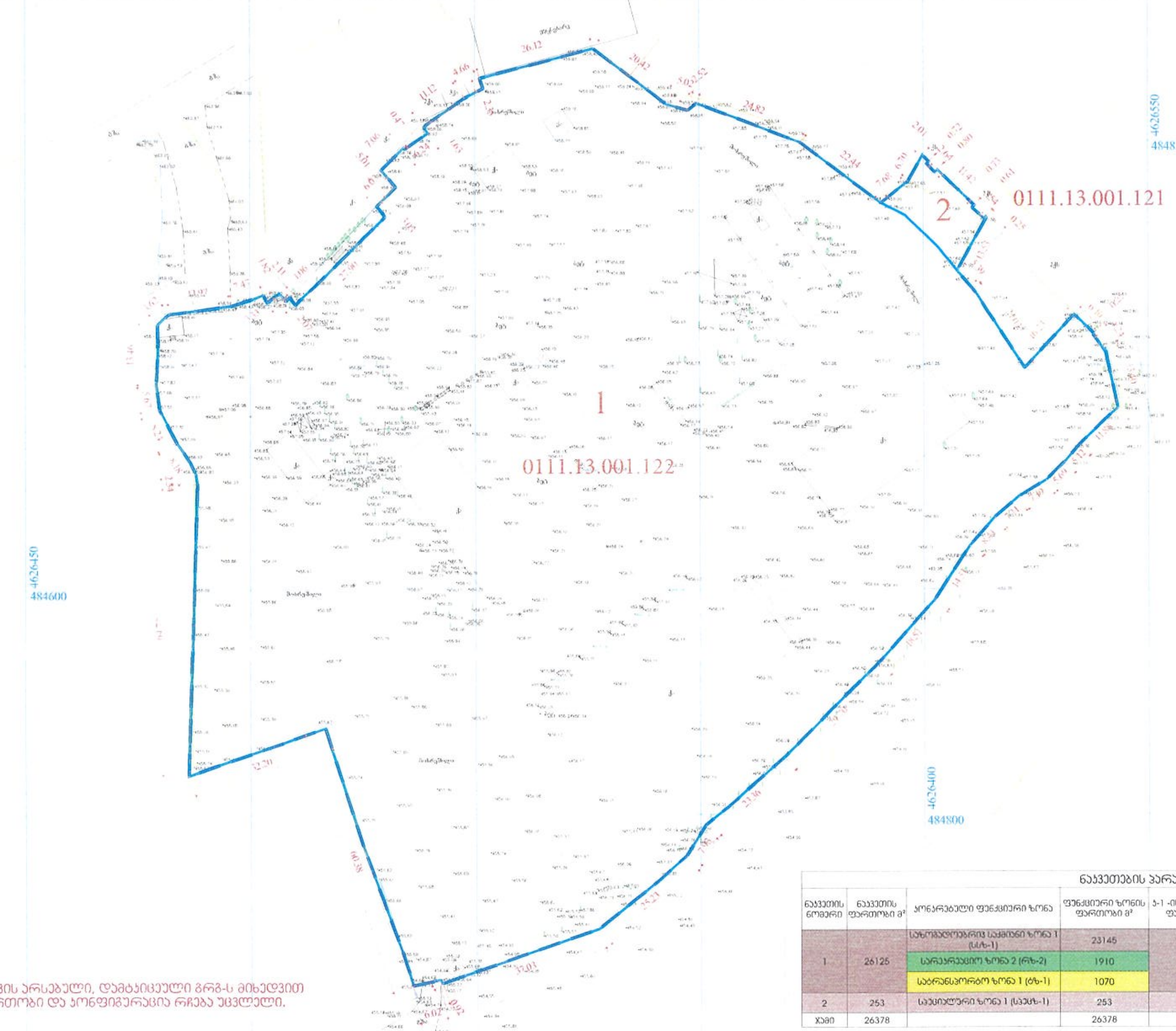
განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა ფართობის და ზომების ჩვენებით

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	25

პირობითი აღნიშვნები

- საკოორდინატო ბადე
- საპროექტო ტერიტორია
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სერვიტუტი
- საპროექტო ნაკვეთი
- 1 — საპროექტო ნაკვეთის ნომერი



შენიშვნა:
გრგ-ს კორექტირების შედეგად დღეისთვის არსებული, დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით გამიჯნული საკადასტრო ნაკვეთების ფართობი და კონფიგურაცია რჩება უცვლელი.

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 26378 მ²

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი მ²	კ-1 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-1	კ-2 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-2	კ-3 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-3
1	26125	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	23145	8000	0.3	91471	3.5	7600	0.3
		სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	1910						
		სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1070						
2	253	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)	253	----	----	----	----	60	0.2
ჯამი	26378		26378	8000		91471		7660	

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე		შ.პ.ს. ,,დონა გრუპი" საიდ. კოდი: 206345454 საქართველო ქ.თბილისი, კრწანისის რაიონი გორგასლის N 40	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქ №11ბ ს.კ. 01.11.13.001.122; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხევძმარი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.121
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი				
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
	არქიტექტორი	ნ.ადეკაძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

გრგ-ს პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირების გეგმა; მიწის ნაკვეთების ს-1; ს-2; ს-3 პოეფიციენტების დადგენის გეგმა.

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	18

პერსპექტიული ელემენტები

საპროექტო ბადე	1	ნაკვეთის რიგითი ნომერი	
საპროექტო ტერიტორია			
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი			
საპროექტო ტერიტორიაში მდებარე საკადასტრო ნაკვეთი			

შენიშვნა:

1. მოცემულ რუკაზე ნარმოდგენილია დღეისთვის მოქმედი პონარეტული ფუნქციური ზონირების რუკა, რომელიც დამტკიცებულია „განაშენიანების რეგულირების გეგმით (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება №188 (25 ივნისი 2019)).
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირების პროექტით არ იგეგმება დღეისთვის არსებული ფუნქციური ზონების ცვლილება

შენიშვნა:

ლეგალიზებული გრგ-ს მიხედვით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში (23 145 კვ.მ.) დადგენილია ს 2–3,1 და მის საანგარიშო ფართობად 80 100 კვ.მ. კუთვნილ სარეკრეაციო ფუნქციას არის 60% - 48 060 კვ.მ. ხოლო საზოგადოებრივი 40% - 32 040 კვ.მ.
საპროექტო ნაკვეთების მიხედვით კი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში (23 145 კვ.მ.) დადგენილია ს 2– 3.5 და მის საანგარიშო ფართობად 91 471 კვ.მ. კუთვნილ სარეკრეაციო ფუნქცია არის 75% - 68 603.25 კვ.მ. ხოლო საზოგადოებრივი 25% - 22 867.75 კვ.მ.
ალნიშნული მონაცემების მესაბამისად ნაკვეთ ფართობის სხვაობა შეადგენს 11 371 კვ.მ.-ს (91 471-80100 = 11 371 კვ.მ.) და საცხოვრებელი ფუნქციის ფართობის სხვაობა შეადგენს 20 543.25 კვ.მ.-ს (68 603.25 – 48 060 = 20 543.25 კვ.მ.). შესაბამისად მცდარია ფართობი შეადგენს 822 კვ.მ.-ს (20 543.25 კვ.მ. -ის 4% = 821.73 კვ.მ.).

შესაბამისად 14-39 დადგენილების 16[1] მუხლის მარეგულირებელი - საცხოვრებელი ფუნქციის ს-2-ის ნამატი ფართი შეადგენს 20 543.25 კ.მ-ს. საიდანაც 4% (821.73 კ.მ) საცხოვრებელი ფუნქციის, ს-2-ფართი გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს.

ს.კ. 01.11.13.001.121	
სპეცზ-1	4 მ.
-	-
0.2	-

ს.კ. 01.11.13.001.122	
სსზ-1	111.20 მ.
0.3	3.5
0.3	შ

პონარეტული ფუნქციური ზონები

- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

1	2
3	4
5	6

1- ზონის სახეობა
2- მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა
3- განაშენიანების პოეფიციენტი ს1
4- განაშენიანების ინტენსივობის პოეფიციენტი ს2
5- მაქმაქნების პოეფიციენტი ს3
6- სახესრავის ტიპი

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი მ²	პონარეტული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი მ²	ს-1 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	ს-1	ს-2 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	ს-2	ს-3 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	ს-3	სახეობების ფუნქციური ერთიანობიდან/ ფარავლობის ფილი	საამენაენლო საქმიანობისთვის გამოყოფილის მაქსიმალური
1	26125	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	23145	8000	0,3	91471	3.5	7600	0.3	საზოგადოებრივ-საქმიანი - 25%; საცხოვრებელი - 75%	საამენაენლო
		სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	1910								საამენაენლოდ გამოყენებული
		სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1070								საამენაენლოდ გამოყენებული
2	253	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)	253	----	----	----	----	60	0.2	სარეკრეაციო - 100%	საამენაენლოდ გამოყენებული
ჯამი	26378		26378	8000		91471		7660			

გრგ-ს დებულების დამტკიცებისა და გრგ-ს დამოუკიდებლის ეტაპზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39-ის (2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი) მუხლი 15-ის მე-8 პუნქტის მიხედვით:

თუ მიწის ნაკვეთი სრულად ერთზე მეტი პონარეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაგრამ მისი საამენაენლოდ განკითარების განსაზღვრისას არსებული ზონის ფართობად ერთ ზონად დაირეკვა, ამასთან იმ მუხლისაგან, რომელიც ერთ-ერთი ზონის ფართობის მეშვეობა. არანაირად მიწის ნაკვეთის ს-ს, ასევე მუხლისაგან მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტაციის მოთხოვნათა დაცვით.

ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქალაქი, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გვ 1ბ) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

დ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) სარეკრეაციო ქალაქი, რომელიც მოიცავს თბილისის ეკანშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

ვ) სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) — სპეციალური ქალაქი, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო სამედიცინო, ასევე საალაქო ინფრასტრუქტურის ობიექტებისთვის და

ზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ 1) სატრანსპორტო ქალაქი, რომელიც მოიცავს თბილისის ეკანშენიანებული ტერიტორიების აუზღვრებში ასევე საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითთა გადაადგილებისთვის გარეკეთებული გზებს/ქუჩებს, მიდგომებს, გზაცვლილებს, ხიდებს, გზაგასასვლელებს, სარკინიგზო ხაზებს (ადგილების ზოლის ჩათვლით), მეტრიპოლიტენის ძაფებს ზედაპირზედა ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გზაზეს, ზღვეებს, ქუჩის მიმდინარეე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუალელებს, გამწვანებულ გზაგასაყოფებს, ძაფის/ქუჩის ნაგებობებს;

LANDMARKE PROJECT	შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
	შპს "ლენდმარკ პროჯექტი"	დირექტორი	ხ.აიუკაძე		შ.პ.ს. „დონა გრუპი"	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის ქ №118 ს.კ. 01.11.13.001.122; ქალაქი თბილისი, ქეჩა ხევსმარი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.121
	საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ჯაჯ ფფაჯელაძის II პერანგალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	მთავარი არქიტექტორი	ბ.აიუალიშვილი		საიდ. კოდი: 206345454		
		არქიტექტორი	მ. ლომიძე		საქართველო ქ.თბილისი, ვარნალისის რაიონი ბორბალოს N 40		
		არქიტექტორი	ნ.ადეკაძე				

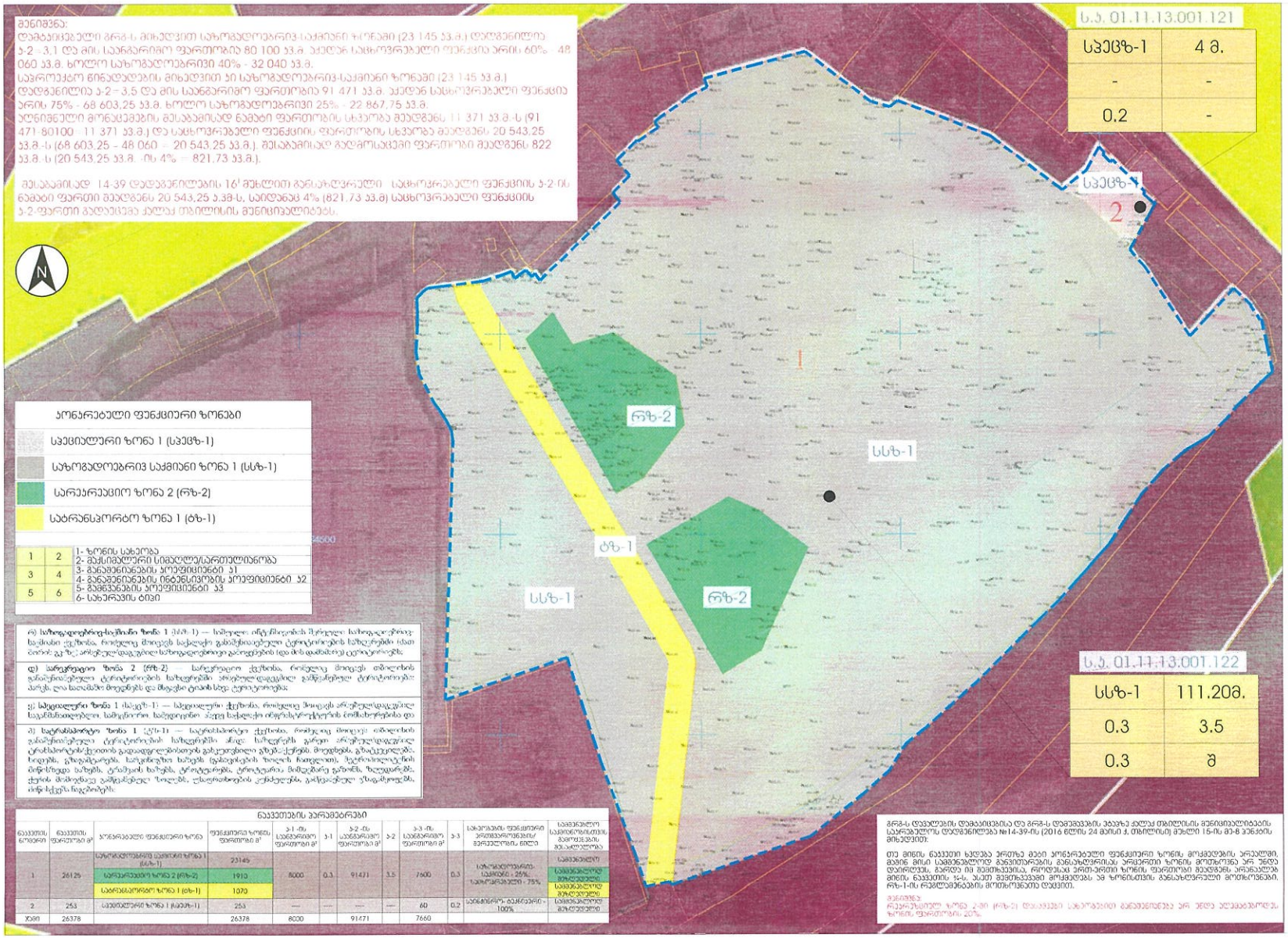
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირების და გამოყენების სახეობების გეგმა			
თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	19

ჰექტრობალანსი				
		საპროექტო ბაღე	1	ნაკვეთის რიგითი ნომერი
		საპროექტო ტერიტორია		
		მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		
		საპროექტო ტერიტორიიდან შემავალი საკადასტრო ნაკვეთი		

შენიშვნა:

1. მოცემულ რუკაზე წარმოდგენილია დღეისთვის მოქმედი პონარეტული ფუნქციური ზონირების რუკა, რომელიც დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმით (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება №188 (25 ივნისი 2019)).
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირების პროექტით არ იგეგმება დღეისთვის არსებული ფუნქციური ზონების ცვლილება



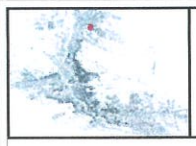
1	2	1- ზონის სახეობა 2- მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა
3	4	3- განაშენიანების პოლფიციენტი პ1 4- განაშენიანების ინტენსივობის პოფიციენტი პ2
5	6	5- მწვანეების პოფიციენტი პ3 6- სახარჯთა ღონე

ს.კ. 01.11.13.001.121	
სპეცზ-1	4 მ.
-	-
0.2	-

ს.კ. 01.11.13.001.122	
სსზ-1	111.20მ.
0.3	3.5
0.3	8

მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირებისა და ინტენსიურობის ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ.მ)	26129, საბუთით (ს.კ.- 23145, ტ.ნ.- 1070; რზ-2 - 1910)
ნებადართული ფუნქციური ზონა	ნარევიანი-საზოგადოებრივი
ფუნქციონალური ზონა (ტზ):	ბაღისთვის (ბ3)
ტერიტორიული ზონირებიდან ზონა	
ტერიტორიული ზონირების ობიექტი	
ნებადართული ფუნქციური ზონა	
ნებადართული ფუნქციური ობიექტები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
პონარეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)
ნებადართული ფუნქციური ობიექტები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
პონარეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
ნებადართული ფუნქციური ობიექტები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
მიწის ნაკვეთის პოლიფუნქციურობა	3.1 - 0.3; 3.7 - 3.5; 3.1 - 0.3;
ბაღისა ნაკვეთზე ნებადართული ობიექტების სანიტარიული-ეპიდემიოლოგიური	111.20 მ.
ნაკვ.-ზე ნებადართული ობიექტების ეფექტიანობა (ინტენსივობა) ეფექტიანობა	381
ბაღისა ნაკვეთზე ობიექტ.-ბრობა ნაკ.-ზე	ბაღის, ტ.ფ.-ბრობა - ბინადრული რეკრეაციული ფარ - ბინადრ. 8363.88 (ობიექ.) ობიექტებლურ ფერის ფარგლ. ფარ.-ზე ობიექ.-ბა 8363.88 (ობიექ.) ობიექ.-ბა ფერის ფარ.-ზე
მიწის ნაკვეთის ფერფლის ინტენსივობა რეგ.-ბა	ფერფლის ინტენსივობა არ არის, ფერფლი

მიწის ნაკვეთის ფერფლიანობა ინტენსივობა-ფერიანობა	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	2
მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ.მ)	253
ფერფლიანი მოწყვლადი ტერიტორიის	ფერფლიანობა საკადასტრო
ფერიანობა-ინტენსივობა	ეკონომიკური ობიექტ.-ბა
ფერფლიანობა-ინტენსივობა	ეკონომიკური ობიექ.-ბა
ფერფლიანობა	ინტენსიური ობიექ.-ბა
ფერფლიანობა ინტენსივობა	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციები	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა და ადამიანებისადმი ფუნქციებიდან	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა	
ინტენსიური ეკონომიკური საქმიანობა



განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

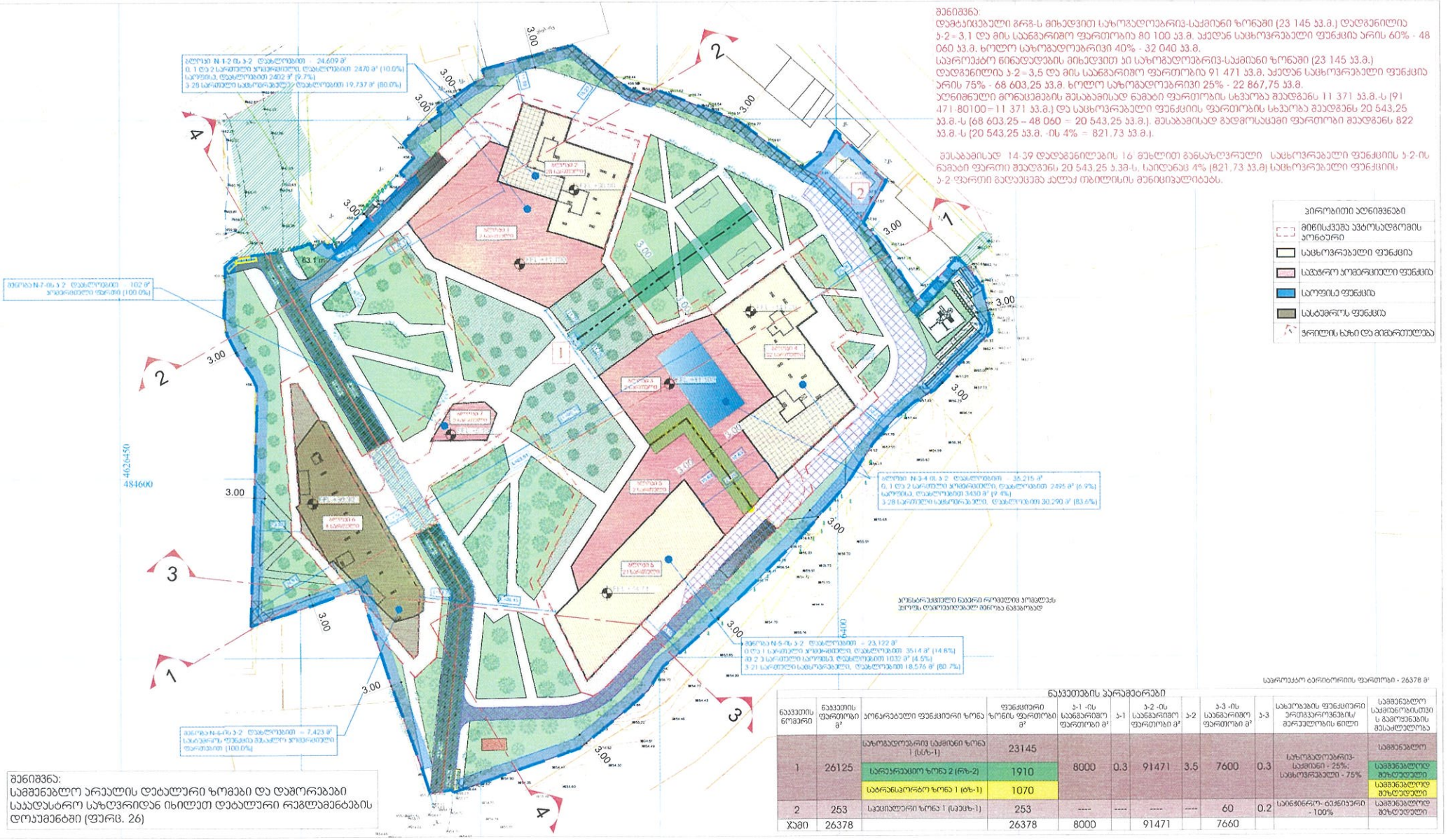
თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	20

პირობითი აღნიშვნები

	საპორტდიანტო ბადე		სერვიტუტი		საზოგადოებრივი სივრცე		წარმოსახვითი სამეზობლო მიწის ზონა
	საპროექტო ტერიტორია	I	ნაკვეთის რიგითი ნომერი		სამეზობლო მიწის ზონა	3.00	სამეზობლო მიწის და უსაფრთხო ეზოს ზონა
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		განამტკიცებების რეგულირების ნითელი ხაზი		უსაფრთხო ეზო		მანძილი შენობებს შორის და შენობებიდან საკადასტრო საზღვრამდე
	საპროექტო ტერიტორიაში მდებარე საკადასტრო ნაკვეთი		სამშენებლო არეალი		წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი		შენობის ბლოკი და სართულიანობა

შენიშვნა:
დადგენილი გრნ-ს მიხედვით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში (23 145 კვ.მ.) დაშვებულია კ-2 = 3,1 და მის საანგარიშო ფართობია 80 100 კვ.მ. აქედან საცხოვრებელი ფუნქცია არის 60% - 48 060 კვ.მ. ხოლო საზოგადოებრივი 40% - 32 040 კვ.მ.
საპროექტო ნაკვეთების მიხედვით კი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში (23 145 კვ.მ.) დაშვებულია კ-2 = 3,5 და მის საანგარიშო ფართობია 91 471 კვ.მ. აქედან საცხოვრებელი ფუნქცია არის 75% - 68 603,25 კვ.მ. ხოლო საზოგადოებრივი 25% - 22 867,75 კვ.მ.
აღნიშნული მონაცემების შესაბამისად ნამატი ფართობის სხვაობა შეადგენს 11 371 კვ.მ.-ს (91 471-80100=11 371 კვ.მ.) და საცხოვრებელი ფუნქციის ფართობის სხვაობა შეადგენს 20 543,25 კვ.მ.-ს (68 603,25 – 48 060 = 20 543,25 კვ.მ.). შესაბამისად გადმოსასვლელი ფართობი შეადგენს 822 კვ.მ.-ს (20 543,25 კვ.მ. -ის 4% = 821,73 კვ.მ.).

შესაბამისად 14-39 დადგენილების 16 მუხლით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფუნქციის კ-2-ის ნამატი ფართი შეადგენს 20 543,25 კ.მ-ს. საიდანაც 4% (821,73 კვ.მ) საცხოვრებელი ფუნქციის კ-2 ფართი გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს.



პირობითი აღნიშვნები

- მიწისქვეშა ავტოსადგომის პონტური
- საცხოვრებელი ფუნქცია
- საზაფხულო ოთახი ფუნქცია
- საოფისე ფუნქცია
- სასტუმროს ფუნქცია
- ჭრილის ხაზი და მიმართულება

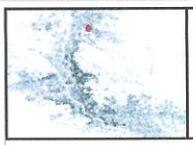
შენიშვნა:
სამშენებლო არეალის დეტალური ზომები და დაშორებები საკადასტრო საზღვრიდან იხილეთ დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტში (ფურც. 26)

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 26378 მ²

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი მ²	პროექტირებული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი მ²	კ-1 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-1	კ-2 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-2	კ-3 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-3	სახელობების ფუნქციური ერთიანობა/ მერეულობის ნილი	სამშენებლო საქმიანობისთვის მამოქმედების მასალოლობა
1	26125	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)	23145	8000	0.3	91471	3.5	7600	0.3	საზოგადოებრივ-საქმიანი - 25%; საცხოვრებელი - 75%	სამშენებლო
		საპრეზენტაციო ზონა 2 (რზ-2)	1910								სამშენებლოდ გზადადები
		საბრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1070								სამშენებლოდ გზადადები
2	253	სპეციალური ზონა 1 (სპეზ-1)	253	----	----	----	----	60	0.2	სპორტული- ბუნებიური - 100%	სამშენებლოდ გზადადები
ჯამი	26378		26378	8000		91471		7660			

LANDMARKE PROJECT	შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
	შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ, ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.აიკაკაძე		შ.პ.ს. „დონა გრუპი" საიდ. კოდი: 206345454 საქართველო ქ.თბილისი, პრნგნისის რაიონი გორგასლის N 40	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძე ქ №118 ს.კ. 01.11.13.001.122; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხევქმარი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.121
		მთავარი არქიტექტორი	ბ.აიკალიშვილი				
		არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
		არქიტექტორი	ნ.ადვაკაძე				



განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

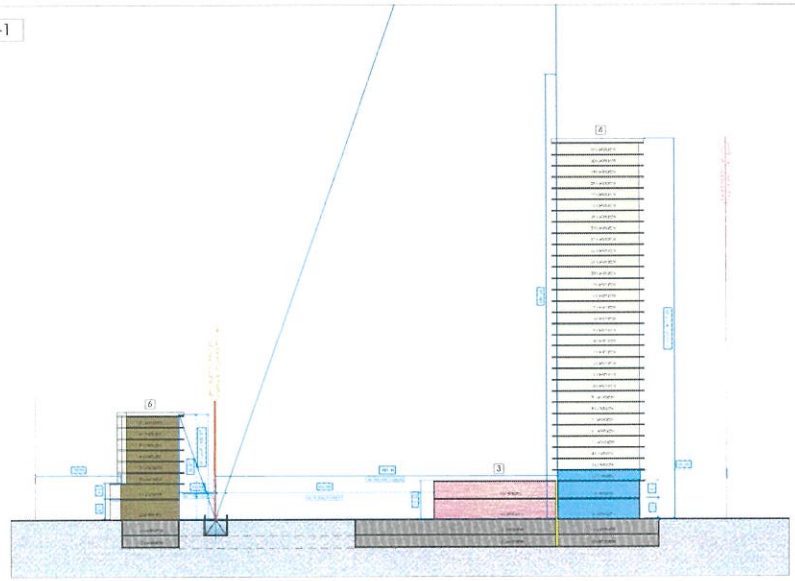
მენობათა მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/750
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	21

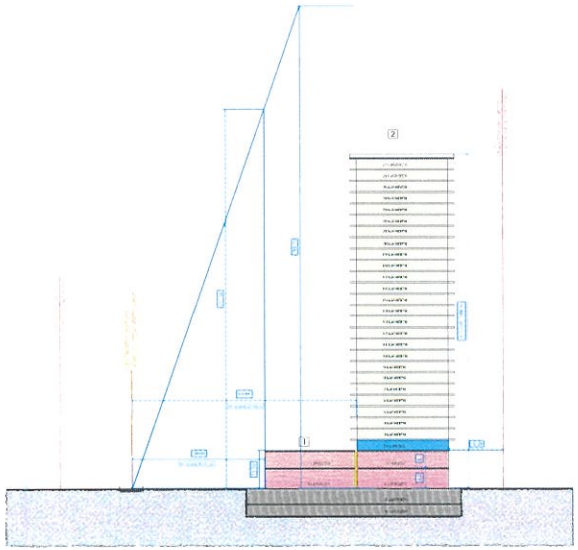
პირობითი აღნიშვნები

	მინისქვეშა საბოსადგომი		სასტუმროს ფუნქცია
	საცხოვრებელი ფუნქცია		
	საზაჯრო კომერციული ფუნქცია		
	სოფის ფუნქცია		

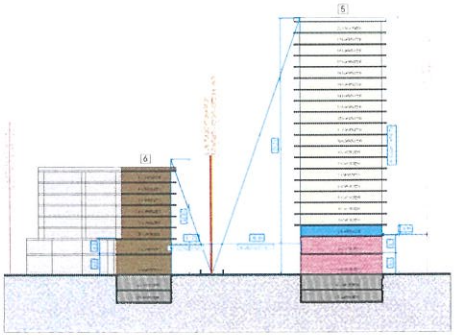
ჭრილი 1-1



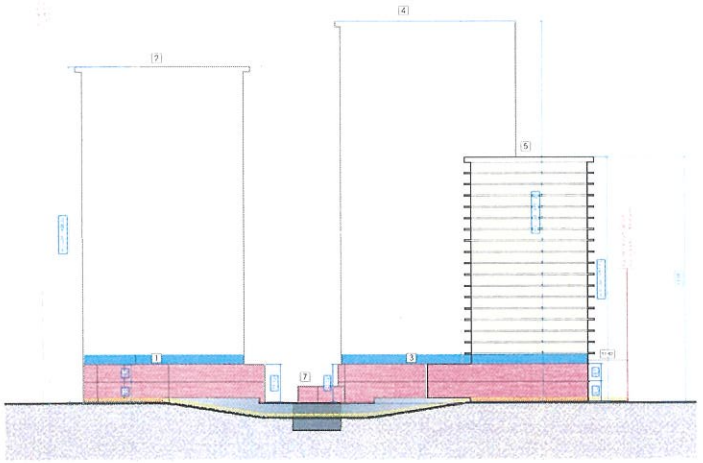
ჭრილი 2-2



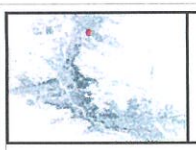
ჭრილი 3-3



ჭრილი 4-4



შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პაჭა ფშაველას II პერმალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.აიკაკაძე		შ.პ.ს. ,,დონა გრუპი"	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის ქ №11ბ ს.კ. 01.11.13.001.122; ქალაქი თბილისი, ქეჩა ხევსურელი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.121
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.აიკალიშვილი		საიდ. კოდი: 206345454		
	არქიტექტორი	მ. ლომაძე		საქართველო ქ.თბილისი, ერეკლეს ბრანტის რაიონი გორგასლის N 40		
	არქიტექტორი	ნ.ადვაკაძე				



განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების გეგმა და აპტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	22

პირობითი აღნიშვნები

	საპროექტო ბადე		სერვიტუტი
	საპროექტო ტერიტორია	1	ნაკვეთის რიგითი ნომერი
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		ჰერიფერიული ზონა (ჰზ)
	საპროექტო ტერიტორიაში მემკვიდრეობითი მიწის ნაკვეთი		გეგმარებითი პარკასი (გპ)

ნაკვეთებზე აპტოსადგომების საჭიროების რაოდენობის გაანგარიშება

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი მ²	ერთი აპტოსადგომი ჯ-2 -ის (სამოყვრებელი ფუნქციის) საანგარიშო ფართობის, ფოსტელ ქვეშოთ მოცულობ: 82-ზე	ჯ-2 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	სამოყვრებელი ფუნქციის ჯ-2-ის საანგარიშო ფართი მ²	აპტოსადგომების აუცილებელი ჯამური რაოდენობა ნაკვეთზე	პროექტით დაგეგმილი აპტოსადგომების ჯამური რაოდენობა ნაკვეთზე	მიწისპირა აპტოსადგომების რაოდენობა	მიწისქვეშა აპტოსადგომების რაოდენობა -1 სართულზე	მიწისქვეშა აპტოსადგომების რაოდენობა -2 სართულზე
1	26125	180	91471	68603	381	381	0	198	183
2	253	-			-	-			
ჯამ	43100		91471	68603	381	381	0	198	183

შენიშვნა: 14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის, 40-2-ე პუნქტის მიხედვით, ერთ ბინიან პატარა სახლებისა, აუცილებელი რაოდენობა დაანგარიშებულია სამოყვრებელი ფუნქციის ძირითა ჯ-2 ეკოლოგიურიზმის საანგარიშო ფართით

	შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT	შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პაჭა ფშაველას II პარბალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.პიპვაძე		შ.პ.ს. ,,დონა გრუპი" საიდ. კოდი: 206345454 საქართველო ქ.თბილისი, პრანისის რაიონი გორგასლის N 40	მრავალფუნქციური კომპლექსი გლდანში	ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის ქ №118 ს.კ. 01.11.13.001.122; ქალაქი თბილისი, ქეჩა ხევძმარი, N-1 მიმდებარედ ს.კ 01.11.13.001.121
		მთავარი არქიტექტორი	ბ.პიპალიშვილი				
		არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე				

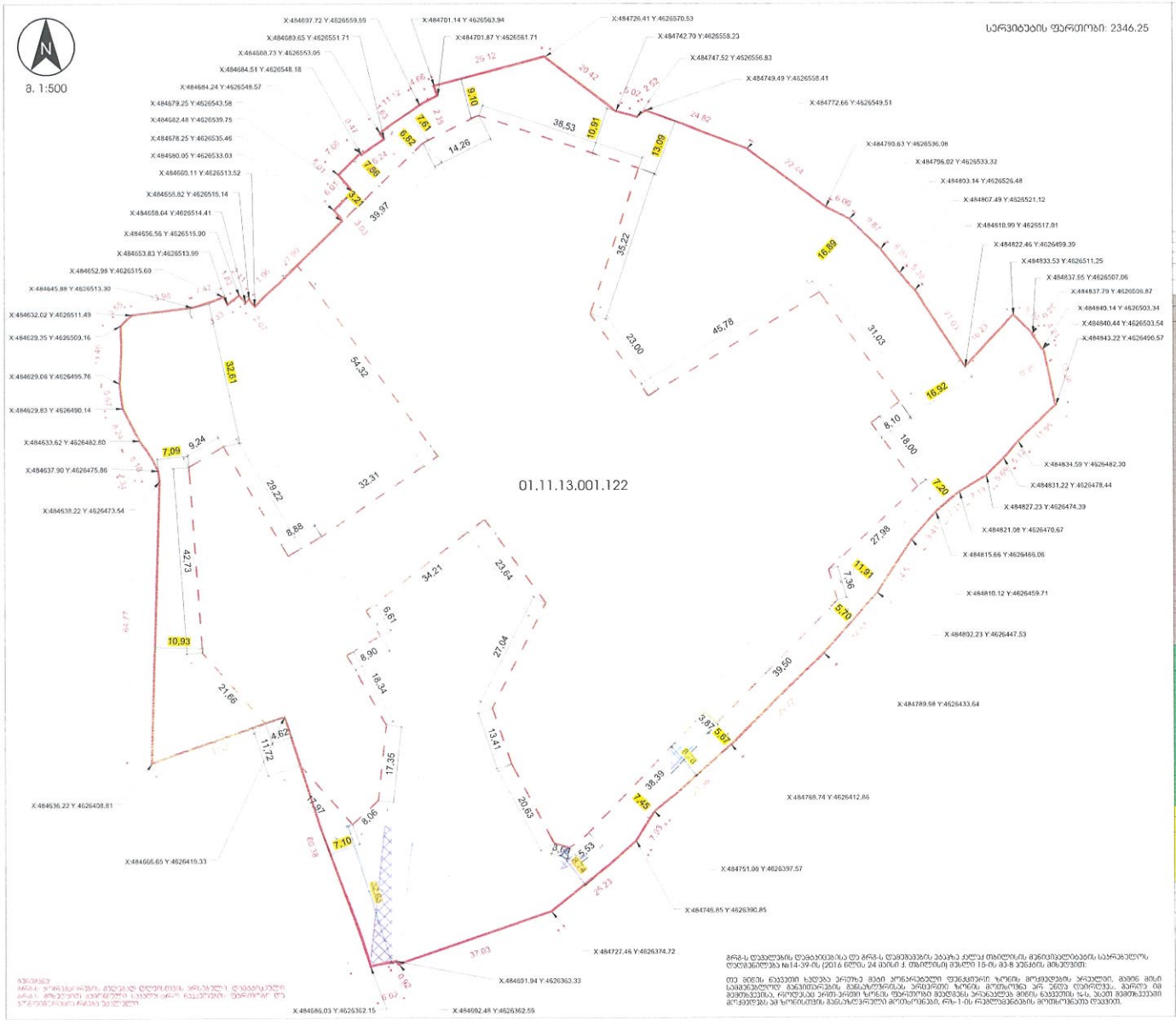
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება

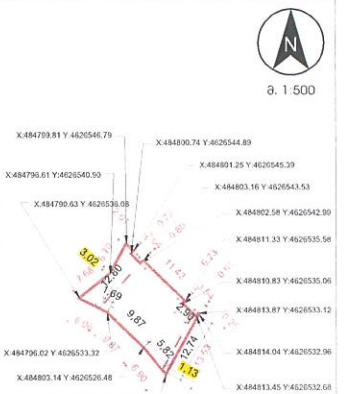
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

თარიღი	09/12/21	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	26

პირობითი აღნიშვნები

#	საპოორდინატო ბადე		სერვიტუტი	3.00	სამშენებლო არეალის ზომები
	საპროექტო ტერიტორია	1	ნაკვეთის რიგითი ნომერი	5.27	მანძილი განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზიდან საავტომობილო საზღვარამდე
	მიწის ნაკვეთის საავტომობილო საზღვარი		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი		
	საპროექტო ტერიტორიიდან შემოღობილი საავტომობილო ნაკვეთი		სამშენებლო არეალი		





მიწის ნაკვეთის დეტალური სამოქალაქო-სამართლებრივი მახასიათებლების რეგისტრაციის ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	2
მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ.მ)	253
ფარცხისი მიწათმოქმედების დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიული ზონა (ან: ტერიტორიის ერთეული) (მ.მ)	
ურბანული ფუნქციური ზონა (ან: ტერიტორიული ერთეული)	საცხოვრებელი ზონა 1 (ს.ზ.ზ-1)
საპროექტო ფუნქციური ზონა	
საპროექტო ინტენსივობა	