ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 114

“17” მარტი 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. №5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა №62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.162; №01.18.06.015.189; №01.18.06.015.159; №01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 15 მარტის №23.331.372 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. №5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა №62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.162; №01.18.06.015.189; №01.18.06.015.159; №01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01223562141-67 (№01230253931-67; №01230542485-67; №01230684132-67; №01230723236-67) 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 23.331.372
15 / მარტი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.162; N01.18.06.015.189; N01.18.06.015.159; N01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 22 დეკემბერს N01223562141-67 (N01230253931-67; N01230542485-67; N01230684132-67; N01230723236-67) განცხადებით მიმართა შაი ცურმა (პ/ნ 3-1027081-421446245) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.162; N01.18.06.015.189; N01.18.06.015.159; N01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.162; N01.18.06.015.189; N01.18.06.015.159; N01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ტერიტორიის ჯამური ფართობია 12 461 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია- 65,2 კვ.მ გადაგეგმარდება განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი ნაკვეთების ფართობების ჯამის უცვლელად.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმდებარე ტერიტორია ძირითადად განაშენიანებულია დაბალი და საშუალო სიმაღლის შენობებით (მაქსიმუმ 7 სართული). საპროექტო არეალის სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს დიდი ბრიტანეთის საელჩო და კრწანისის რეზიდენცია. სატრანსპორტო კავშირი ტერიტორიამდე ხორციელდება კრწანისის ქუჩიდან და კრწანისის მე-2 ჩიხიდან.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში.

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 აგვისტოს N375 და ამავე წლის 7 ოქტომბრის N541 განკარგულებებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტები.

საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებულია არსებული საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება მთელ ტერიტორიაზე. დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა. ხდება დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის კონფიგურაციის ცვლილება ფართის უცვლელად (65,2კვ.მ).

საპროექტო ტერიტორიაზე გადადის სს „თელასის" საკუთრებაში არსებული ელექტროგადამცემი ხაზები და ,,თბილისი ენერჯის" საკუთრებაში არსებული დაბალი წნევის გაზსადენი. შესაბამისად, გათვალისწინებულ უნდა იქნას აღნიშნული უწყებების 2022 წლის 5 ივლისის N0705/132/22 და 2022 წლის 9 ნოემბრის N01-13-91159-22 წერილები.

ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართი: 12 461 კვ.მ

საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) ფართი - 12 461 კვ.მ

საპროექტო კოეფიციენტები: კ-1=0,5; კ-2=2,1; კ-3=0,3

მაქსიმალური სართულიანობა : მიწისზედა 5 სართული.

არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება : საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

„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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის

15 მარტის N0123074464 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 27 თებერვლის N0123058125 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.162; N01.18.06.015.189; N01.18.06.015.159; N01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01223562141-67 (N01230253931-67; N01230542485-67; N01230684132-67; N01230723236-67) 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, კრწანისის ქ. N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N62; ქალაქ თბილისში, კრწანისის II ჩიხი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.162; N01.18.06.015.189; N01.18.06.015.159; N01.18.06.015.084) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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 დაეკისროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **0123058125**
თარიღი: **27/02/2023**

2023 წლის 23 თებერვლის N 01230542485-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.015.084; 01.18.06.015.189; 01.18.06.015.162; 01.18.06.015.159.) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 1 აგვისტოს N 01222133676-67 განცხადების პასუხად N 0122216276 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რამაც შეიძლება არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა თანხმობის წერილებთან ერთად.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **0123074464**
თარიღი: **15/03/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 13 მარტის №01230723236-67 და 15 მარტის №17-0123074343-18 განცხადებები, რომლებიც ეხება ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.015.189, 01.18.06.015.162, 01.18.06.015.159, 01.18.06.015.084 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: მცირე ნაწილზე შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები; **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 85 ძირი (ს/კ: 01.18.06.015.189 – №1; №2; №4 - №10; ს/კ: 01.18.06.015.162 - №1; №7; №9 - №16; №18 - №50; №52 - №56; №58 - №59; №61 - №72; ს/კ: 01.18.06.015.159 - №58; №76 - №78; №85 - №87; ს/კ: 01.18.06.015.084 - №12; №14; №24; №36; №58; №67 - №68) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის 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 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და თითოეულ საკადასტრო ერთეულზე 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონდა მოსაჭრელი მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 51 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 51 ძირი (ს/კ: 01.18.06.015.189 - №3; ს/კ: 01.18.06.015.162 - №4 - №6; №8; №17; №51; №57; №60; ს/კ: 01.18.06.015.159 - №7 - №8; №16 - №17; №19 - №21; №47 - №51; №57; №79 - №80; №88; ს/კ: 01.18.06.015.084 - №11; №13; №16 - №23; №25 - №26; №28; №30; №34 - №35; №37 - №38; №57; №59 – №60; №66; №70 - №72; №93) მწვანე ნარგავი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ასევე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 19 ძირი (ს/კ: 01.18.06.015.189 – №11 D=40; ს/კ: 01.18.06.015.162 - №2 D=51; №3 D=40; ს/კ: 01.18.06.015.159 - №14 D=31; №15 D=29; №18 D=35; №22 D=28; №52 D=38; ს/კ: 01.18.06.015.084 - №15 D=40; №27 D=64; №29 D=30; №63 D=50; №64 D=34; №65 D=33; №69 D=35; №73 D=62; №75 D=50; №76 D=50; №94 D=35) მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური იმ კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოს.

ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (**არსებული/ გადასარგავი:** 145 ძირი მწვანე ნარგავი და **საპროექტოდ დასარგავი:** 25 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 25 ძირი ხე ტიტა, 25 ძირი ქართული ნეკერჩხალი, 25 ძირი ჩვეულებრივი იფანი, კოპიტი, 35 ძირი ჰიმალაის კედარი - **ჯამში: 280 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტოდ გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(3 738 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.

ამასთანავე, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, საჭიროა განმცხადებელმა გაითვალისწინოს მათ მიმართ დადგენილი შეზღუდვები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

აქვე, ინფორმაციის სახით გაცნობებთ, რომ **ტერიტორიაზე გასაშენებელი მწვანე ნარგავები უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ კრიტერიუმებს:**

ხის ნერგი გამოზრდილი უნდა იყოს სანერგეში, სწორი ფორმის მქონე მთავარი ღეროთი. მარადმწვანე ხეები (როგორც წიწვოვანი ასევე, ფოთლოვანი) დაფესვიანებული შესაბამისი ზომის კონტეინერში არანაკლებ 65 ლიტრი (CLT).

წიწვოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში (გარდა იტალიური ფიჭვისა, მასზე ვრცელდება ფოთლოვანი ხეების პარამეტრები) სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრი, მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,16 მ., ფესვის ყელიდან 0,1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული; ქოთანში დაფესვიანებული; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს ფესვის ყელიდან არაუმეტეს 0,25 მ. სიმაღლეზე.

ფოთლოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში, სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,18 მ. ფესვის ყელიდან 1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს მცენარის ფესვის ყელიდან არანაკლებ 1,8 მ. სიმაღლეზე; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	ფასთაშორის ხასიათი	ფასთაშორის ტიპი	მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციისქვეფენილი ზონირება	კ1	კ2	კ3	მშენებელი მაქსიმალური სართულიანობა	მშენებელი მაქსიმალური სიმაღლე	H MAX	ნაკვეთის ფაქტიური- ტოპოგრაფიული ნიშნულების რეჟიმი	ტანსაცმლის რეჟიმი	ხელფასი ფასთაშორის ზონა	შენიშვნა ფასთაშორის ტიპი	სარეკლამო ფართობის ტიპები	ნაკვეთის ურბანისტიკა- ფასმიმღები	ავტოსადგომების რაოდენობა	ეკონომიკურ-ფუნქციონალური ზონირება (ეკონომიკა-ფუნ. ზონა)	ტექნიკურ-ინჟინერული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირება/ზონა
A1	12461	ქალაქგარეშე ადგილმდებარეობა (1000)	კომერციული და საოფისო/ინოვაციური ობიექტი	ადგილმდებარეობა ზონა 5 (ბზ-5)	0.5 (179	2.1 26716	6.3 3738	10 (ინვესტიციური სარეიტინგო	24.750	24.75+0.500	ა.რ.ა.ალიევი	ტანსაცმლის ტიპი: ტანსაცმლის რეჟიმი:	ინვესტიციური ზონა	ინფრასტრუქტურული ობიექტი	ინფორმაციული ბანერი	ინფორმაციული ბანერი	150 მანქანა-ავტომობილი	150 მანქანა-ავტომობილი	ტექნიკური ზონირება	207 ადგილმდებარეობა ფასთაშორის ზონირება

ნაკვეთი
30
ფორმატი/მასშტაბი
A2/ 1:500
შენიშვნა
საპროექტო ტერიტორია
მომიჯნავე ნაკვეთები
საპროექტო გამიჯვნა
დასამატებელი ტერიტორია (65.2,კ3.მ)
დასაკლები ტერიტორია (65.2,კ3.მ)

შენიშვნები :

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში ივულისხმება მიწისსუნელი სართულების რაოდენობა.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში არ მოდის სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და ლიფტის მახტის ნაშთები.

შენობის კონტური შესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე (ანამშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმების შედეგად, გრნ-ს ცვლილების გარეშე (ელასის მცირე არქიტექტური ობიექტების მოწყობა.

გრნ ს მიზნებისთვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დახუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

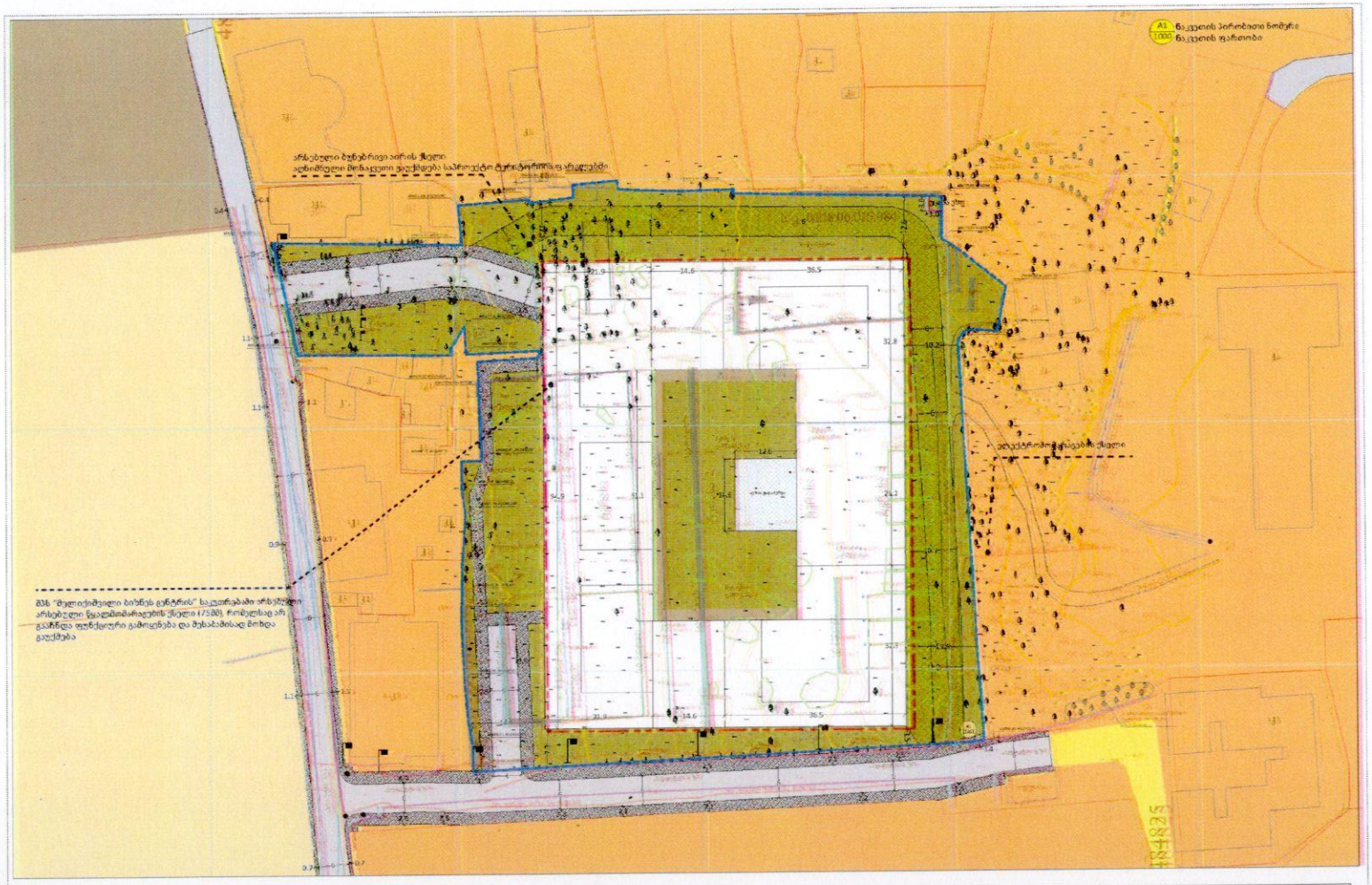
საჭირეების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, გრნში ცვლილების გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელური რეჟიმში მიმდინარეობა.

ავტოსადგომების რაოდენობა განსახორციელია კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 კ3.მ-ზე.

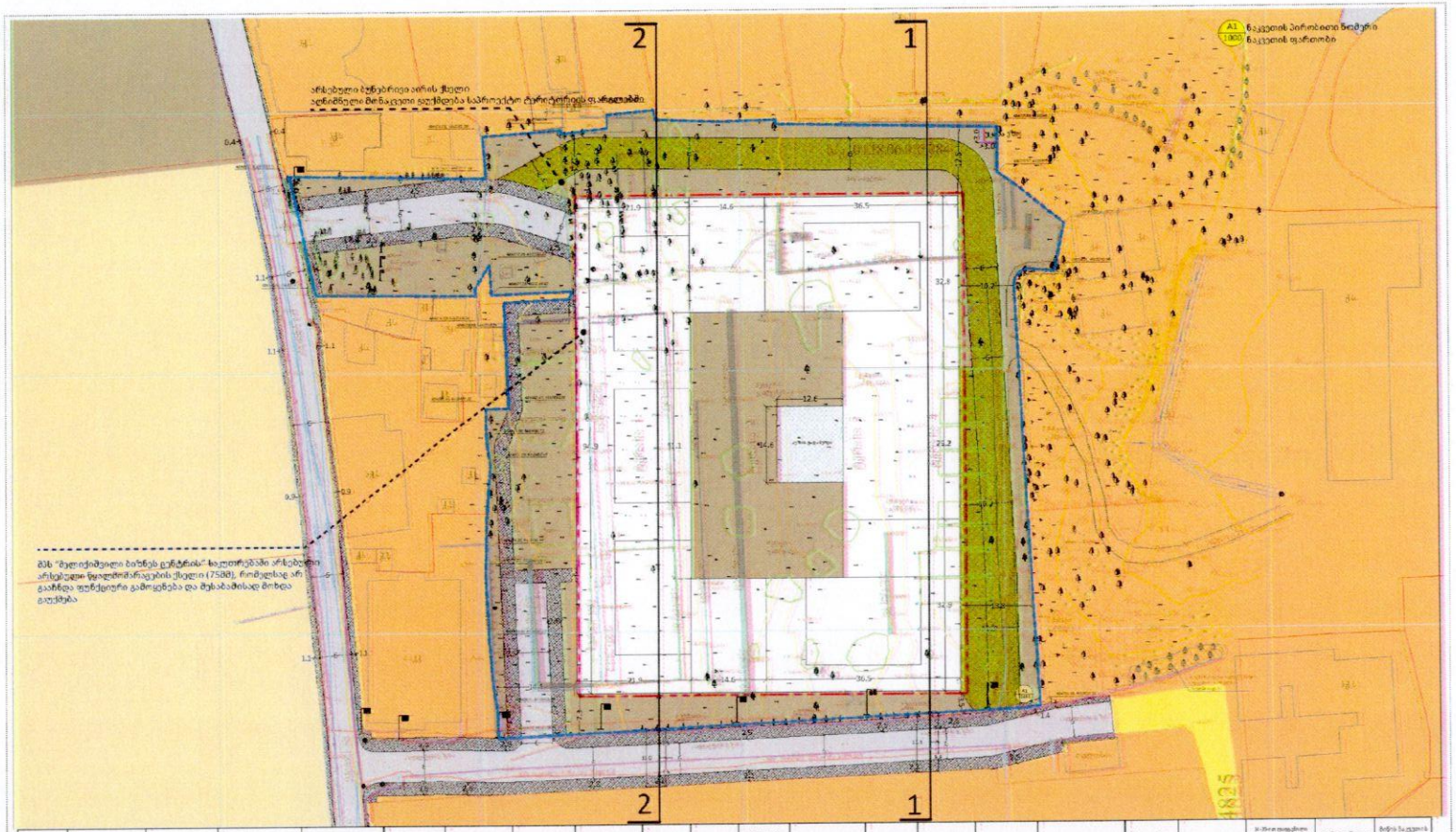
დამკვეთი
მპგს „მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი ს/კ 405504447
პროექტის სამეცნიერო და ატანდი
,,ურბანი, კონსულტინგ სამართლიანი საქართველოს ტერიტორიაზე" ს.კ 01.18.06.015.088; 01.18.06.015.198; 01.18.06.015.162; 01.18.06.015.151; მიწის ნაკვეთების გამამტკიცებელი რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.1.FZ.1. მიწის ნაკვეთების გამარჯვებულის გეგმა
ქ.თბილისი, 2023 წლის მარტი

urban consulting	მთ.არქ	გ.ვასაძე	
	არქ	,,,

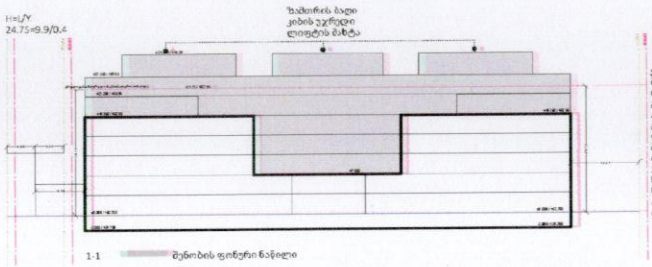
მიწის ნაკვეთის (პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საფუძველი (ინფორმაციული ბარათი)	მიწის ნაკვეთის კონტროლადაღებული ზონირება	ز1	ز2	ز3	ზონირების მაჩვენებლები: სართულიანობა	ზონირების მაჩვენებლები: სიმაღლე	H+ذ	ნაკვეთის ეფექტიანი ფართობის ანგარიშის რეგიონი	გამოყენების რეგიონი	საფუძველი: ტექნიკური წესი	ზონირების მაჩვენებლების რაოდენობა	ზონირების მაჩვენებლების ჩამონათვალი	სარეგისტრაციო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის ეროვნული ფასთმცოდნეობა	ავტოსადგომების რაოდენობა	3-ზონიდან ფაფუნიანობა (ინსოლაციის ანგარიში ჩატარებულია ეკონომიკა-ეკონომიკა ეფექტიანობა 100 %)	ტერიტორიული ბიბლიოთეკა ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირებული
ز1	12481	("ოფისის ნაგები სავაჭრო/ეკონომიკა (1008.)	კონტროლი და საინჟინრო/ტექნიკური ინფ	საცხოვრებელი ზონა 5 (ზ5-ზ1)	0.5	2.1	0.1	5.0-ზამდეა ორული სართული	14.750	24.75+0.940 ذ	ა.ფრანგული	გამოყენების რეგიონის ზონა	ენა	1	ბრტყელი ან ფასთნიანი	ინოსაკუთრული (ელექტროენერგეტიკა ბ.ფ.ბ.ბ.ბ



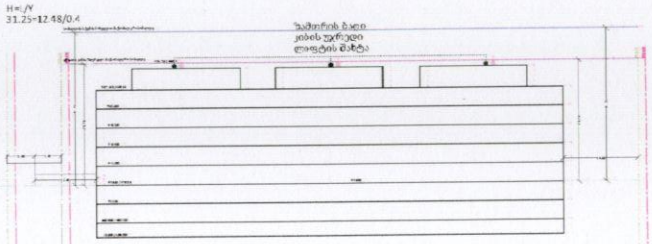
მიწის ნაკვეთის სახელწოდება ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ხასიათი	ფუნქციური ხასიათი	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	კ1	კ2	კ3	მშენებელი მაქსიმალური აქრეოლიანობა	მშენებელი მაქსიმალური სიმაღლე	H=0,0	ნაკვეთის ეფექტიანი ექსპლუატაციის რეჟიმი	კანონიერების რეჟიმი	სიფერეთი ფუნქციური ზონა	ეზოების მაქსიმალური რაოდენობა	სიმკვრივე ინტენსივობა	ინსოლაციური ფართობები	ნაკვეთის ეზოსა/ფასადის ფართობი	ავტომობილების რაოდენობა	24-მდე ოჯახებისთვის ავტომობილის გაჩერებისა და დასვენების ეკ ფართის ფართი 25 მ2-ზე	ტერიტორიაზე ხმაურმაფანტავი ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფუნქციის ეკოლოგიური ზონირება
K1	12061	ბიზნეს-ცენტრი და სავაჭრო-მომსახურების ობიექტი	კომერციული და საზოგადოებრივი	საფეხმავლო ზონა 5 (ზზ 5)	0.5	2.1	6.3	16-სართულიანი სრული ფასადები	14.768	24.75+0.500 H	ა.რ.ფ.ფიზიკა	ფანჯრებისგან რეკლიმირების ზონები	ლია	1	პრიტალიკი ან ქალაქი	ინსოლაციური ეფექტებმა (ინ.ფ.ფ.ზ.ზ.ინ.ფ.ზ.ზ.ინ.ფ.ზ.ზ.ინ



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ ნაკვეთის ფართობი	ნაკვეთის ფართობი	ქალაქგეგმარ. ობიექტი	ქალაქგეგმარ. ობიექტის სახეობა/ფუნქციური ამოცანა	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	კ1	კ2	კ3	მშენებელი მიწისპირა ფართობი/ სართულიანობა	H=კ1*კ2	ნაკვეთის ეკონომიკურად ეფექტიანი ინტენსივობა	ტანადობის ინდექსი	ნაგებობის ფეხბალანსიანი ფართობი	ნაგებობის ფეხბალანსიანი რაოდენობა	სიმაღლის ფენა	ნაგებობის ეკონომიკურად ეფექტიანი სტატუსი	ნაგებობის ეროვნული ფასეულობის სტატუსი	ავტოსადგომების რაოდენობა	ავტომობილების ფეხბალანსიანი ადგილების რაოდენობა	ტერიტორიული ბეჭდვითი ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფასეულობის ზონირებული ფასი
41	12441	ბიზნესცენტრი და ხელოვნებისადგილი (1808)	კომერციული და საზოგადოებრივი ობიექტი	საფეხმავლო ზონა 5 (ბაზა)	0.5	2.1	0.1	5.0+0.0=0.0 4	24.75	24.75+9.9/0.4	4.ერ-ანალიზი	ტერიტორიის ოპტიმალური ათვისება	0.14	1	არარეგისტრირებული	ეროვნული ფასეულობა: ბინა (ფართობი - 24.75 კ.მ) ბინა (ფართობი - 21.015 კ.მ)	150 მანქანადგილი ავტომობილზე	150 მანქანადგილი ავტომობილზე	ტერიტორიული ზონა	ეკონომიკურად ეფექტიანი ფასეულობა
	1275	26716	2738																	



ჭრილი 1-1 მიხ საპროექტო შენობის დასავლეთ ნაწილი, რომელიც დროებითი ხასიათის გამო (დასავლეთით ეზოს არსებული ნიშნულის გათვალისწინებით) ჩამნ ფუნქციურად და არქიტექტურული შენობის სიმაღლე დაფიქსირებულია #2-2-ის გათვალისწინებით. საპროექტო შენობის სიმაღლე სახელგაზრდობა ნაგებობის არ ეფუძნება დადგენილ 24.75 მეტრს.



გეგმილი
33
ფორმატი/მასშტაბი
A2/ 1:500
მეგობრები
საპროექტო ტერიტორია
მომიჯნავე საკადასტრო
საპროექტო გამიჯვნა
საცხოვრებელი ზონა 2
სატრანსპორტო ზონა 1
საცხოვრებელი ზონა
საცხოვრებელი ზონა 2
საცხოვრებელი ზონა 5
საცხოვრებელი ზონა 6
სატრანსპორტო ზონა 1
საპროექტო შენობა
საპროექტო ბაღი
საპროექტო ტროტუარი
ყანა-შენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
ტრანზიტიანი ფიფქებით მოწყობილი სახაზინო ბაღი
ლაბა ეზო

შენიშვნები :

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში არ შედის სახურავზე ასასვლელი კიბის უკრედის და ლიფტის შახტის სათავსი.

შენობის კონტური შესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებში).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმების შედეგად, ეზოს ნაგებობების ტიპის ; ელასის ბეტონ არქიტექტური ობიექტების მოწყობა.

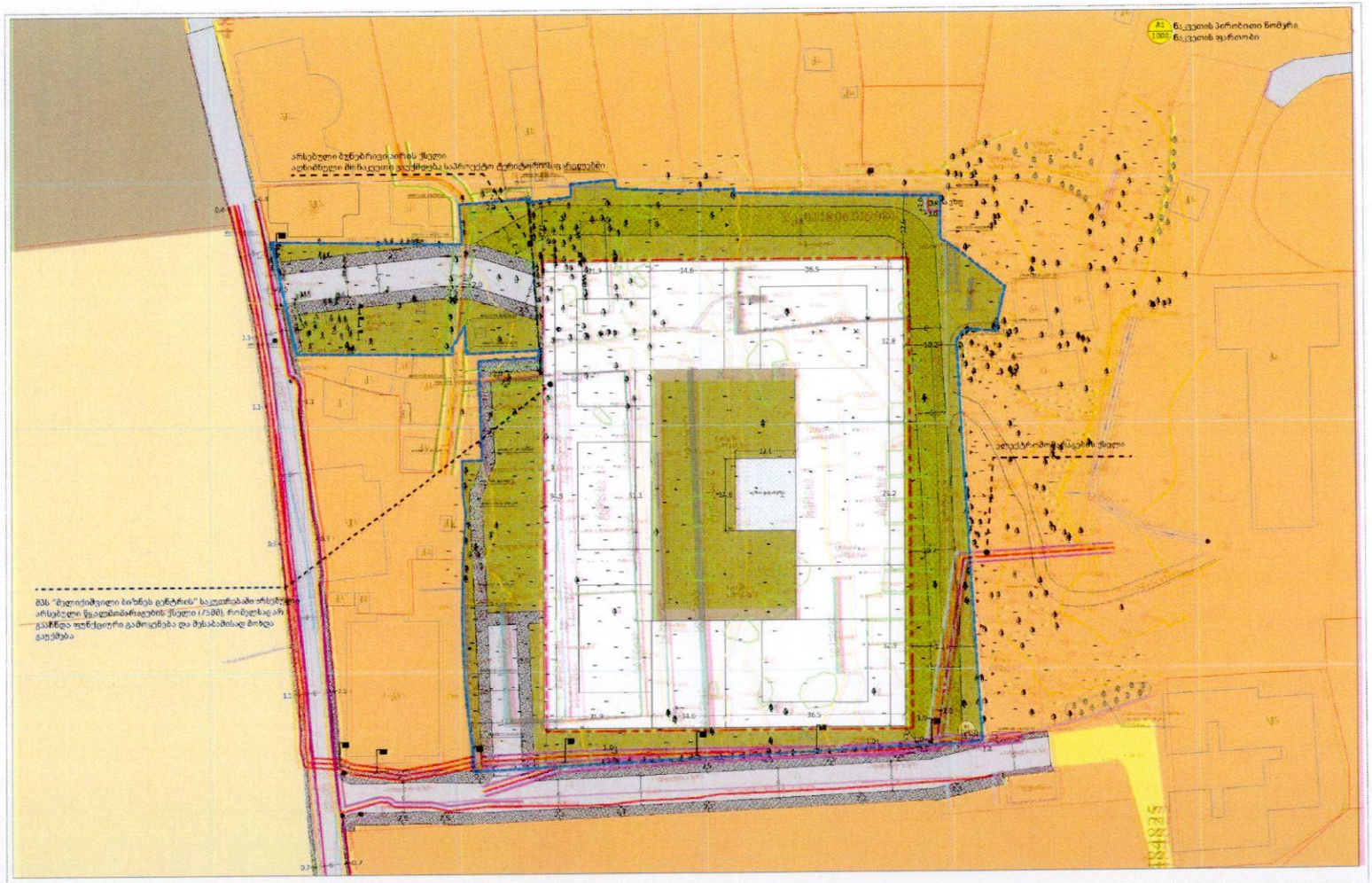
ეზოს ბიზნესსაფეხურის ფერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად ხედვას, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

სატროტუარის შემოხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის ცვლა ბაღდადების, ეზოები ფაფალების ტიპის, შესაძლებელია ეტაპების პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობა.

ავტომანქანების რაოდენობა განსაზღვრულია 2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 კ.მ-ზე.

დამკვეთი
მპს „მელიქიშვილის ბიზნეს ცენტრი ს/კ 405550447
პროექტის სამეცნიერო დასტური
ქ.თბილისი, კრწანისის სამრეწველო ზონის ტერიტორიაზე; ს/კ 01.18.04.015.084; 01.18.06.015.189; 01.18.06.015.162; 01.18.06.015.159; ნიმის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაკეთობის მაუნიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
ქ.თბილისი, 2023 წლის მარტი

urban consulting	მთავარ	გ.ვასაძე	
	ამე	ბ.ვასაძე	



მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი/ ნაკვეთის მაჩვენებლები	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების სამეურნეო საქმიანობა	ძირითადი ობიექტის/ ობიექტების/ ნაგებობების	ძირითადი ობიექტის/ ობიექტების/ ნაგებობების ფუნქციური ზონირება	კ1	კ2	კ3	ნებადართული ძირითადი სართულიანობა	ნებადართული ძირითადი სიმაღლე	H=0/F	ნაკვეთის ეფექტიანი/ კადასტრული ფართობის ფარდობა	ეფექტიანობის რეჟიმი	სიგრძივი/ განივი წითელი ხაზი	ნებადართული ძირითადი ობიექტების რაოდენობა	სიგრძივი/ განივი წითელი ხაზი	სარეკლამო ბანერების/ ანაბეჭდების/ ნიშნების/ ანძების	ნაკვეთიდან ავტომობილის გასვლის/ შესვლის	ავტომობილების რაოდენობა	30-ზე მეტი ადგილის ავტომობილთა მამაცაცისა-ოჯახების კერ ფართობი ოთხ 100 ზე	ტერიტორიული სანიტარიული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფარგლებში ნებადართული ნაგებობათა ზონირებაზე
61	12481	ბიზნეს-ცენტრი სასტუმროებით ადმინ (1888)	კომერციული და საოფისო/ადმინისტრაციული ობიექტი	სადგომებისა ზონა 5 (ბრ 5)	0.5	2.1	0.3	10-ნიტეკამდე სართული	14.75მ	24.75+0.90=4	4.ერთიანი	ფასიანებულია	ფასიანებულია ნებადართული ზონიერი ზონა	ერთ	1	სრულ ფილ ამ ეპარსობილი	ინიციატორები (ელ.ფოსტაზე ან ფიზიკურ პირზე) ბ.ბ.ბ. 3 ადამიანი - 12 015 კგ 8	ინიციატორი - სამეურნეო	150 (ამ) ბალეს ავტომობილი	1.96 (ინ)ბალეს ავტომობილი	საერთაშორისო ზონა	ეკონომიკურ და ტურის ტერიტორიული ზონირება

1796	26715	1738

ნაკვეთი	
37	
ფორმატი/მასშტაბი	
A2/ 1:500	
შენიშვნა	

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე საკადასტრო
- საპროექტო გამავალი
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- საცხოვრებელი ზონა 5
- საცხოვრებელი ზონა 6
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო ეზო
- საპროექტო ტროტუარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- ორსტანიანი ფიფლებიანი მოწყობილი სამანქრო ეზო
- ღობე ეზო
- განაცემებული ბუნებრივი აირის ქსელის მოწყობილი
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის მილის 2 მეტრიანი შუალედი
- არსებული ელ.მომარაგების ქსელი
- ელ.მომარაგების ქსელის 1 მეტრიანი შუალედი

შენიშვნები .

ეზრილში მითითებულ სართულიანობაში ექვლისმტება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში არ შედის სახურავზე ასასვლელი ავის ეკრანები და ლიფტის მანქანის სათავსი.

შენობის კონტური შესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის მეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან მეთანხმების შედეგად, გრეხ ხ ფვლილების ეკონომ (ფასის ტერიტ არქიტექტურა ობიექტების მოწყობა

გრეხ ბ ბრუნვისთვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

სადგომების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, გრეხი ფვლილების გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობა.

ავტომობილების რაოდენობა განსაზღვრულია კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 კვ.მ-ზე.

დამკვეთი

MB „მედიიმეკი ბიზნეს ცენტრი"
ს/კ 405550447

პროექტის სამუშაოების და ატვირთვა

ქ.თბილისი, კრწანისის ადმინისტრაციული ტერიტორიაზე: ს.კ 01.18.06.015.084; 01.18.06.015.189; 01.18.06.015.162; 01.18.06.015.155; მიწის ნაკვეთების გამაერთიანების საკადასტრო კვეთი

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგულირების დოკუმენტი

ქ.თბილისი, 2023 წლის მარტი

urban consulting	მთავრ	გ.ტაბაშვილი	
	არქ	გ.ვანდალაძე	