ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 59

“21” თებერვალი 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 8 თებერვლის №23.152.170 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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 №0123017354-67 (№012303618-67; №01230383946-67) 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 23.152.170
8 / თებერვალი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 17 იანვარს N0123017354-67; (N012303618-67; N01230383946-67) განცხადებით მიმართა გიორგი გონჯილაშვილმა (პ/ნ 01007002185) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.041). მიწის ნაკვეთის ფართობია 10 000 კვ.მ.

,,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 3 (სსზ-3).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 25 ნოემბრის N632 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით ტერიტორია სრულად განვითარდება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ერთ მიწის ნაკვეთზე 3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ერთი 9 სართულიანი და ორი 12 სართულიანი) განთავსება.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ფართობი - 10 000კვ.მ.

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

კ1-0,5

კ2-2,5

კ3-0,3

სართულიანობა - 9-12 მიწისზედა სართული, 33,5-41 მეტრი.

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3).

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის სიახლოვეს გადის შპს „თბილისი ენერჯის" კუთვნილი საჰაერო D=500 მმ-იანი და მიწისქვეშა საშუალო წნევის გაზსადენები. აღნიშნული მიწისქვეშა გაზსადენის ღერძიდან ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების საძირკვლამდე მანძილი უნდა განისაზღვროს არანაკლებ 4 (ოთხი) მეტრით. ნაკვეთის სიახლოვეს განთავსებული მილსადენის საექსპლუატაციო ზონაში 1 (ერთი) მეტრის მანძილზე, დაუშვებელია ნებისმიერი სახის ნაგებობის და მრავალწლიანი ხე-ნარგავების განთავსება.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საშუალო გეოლოგიური საფრთხეების არეალში, არქიტექტურული პროექტების შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იქნეს საპროექტო ტერიტორიის დეტალური გეოლოგიის კვლევა, დეტალური გეოლოგიური შეფასება სამშენებლო განვითარებასთან და მის უსაფრთხოებასთან დაკავშირებით, საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელი ყველა შენობისთვის ცალ-ცალკე.

„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 7 თებერვლის N01230382630 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 8 თებერვლის N 0123039234 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N0123017354-67; (N012303618-67; N01230383946-67) 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, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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

წერილის ნომერი: **01230382630**
თარიღი: **07/02/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 5 თებერვლის №012303618-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (**ს/კ:** 01.10.10.007.041; **არსებული ფუნქციური ზონირება:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3; **გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა:** სარეკრეაციო ზონა 2; **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** საცხოვრებელი ზონა 6) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **24 ძირი** (№43; №51; №53; №56-57; №246-248; №262; №266-275; 342-344 და №372-373) 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 მხოლოდ 7 ჯანსაღი მათგანის დიამეტრი აღემატება 12 სანტიმეტრს, მათი მოჭრა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **52 ძირი** (№387 და №390-440) **ჯანსაღი მწვანე ნარგავი** მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ხმობადი/ზეხმელი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **4 ძირი** (№52; №54; №216; №245) **ხმობადი/ზეხმელი მწვანე ნარგავი** მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

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 88 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 **88 ძირი** (№38-39; №41; №55; №198; №205; №276-332; №351-359; №360; №374-386; №388-389) **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 **14 ძირი** (№48 D=32.4; №49 D=34; №50 D=35.9; №71 D=39; №204 D=42.5; №209 D=54; №210 D=41; №211 D=38; №212 D=34; №213 D=39; №215 D=44; №217 D=35-32; №218 D=31.5; №219 D=38) **გადასარგავი 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 **(მათ შორის, №219 შავი ფიჭვისთვის)** და წერილობითი დასტური იმ კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოს.

დამატებით გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 100 ძირი შავი ფიჭვი; 54 ძირი გლედიჩია; 40 ძირი თუთავაშლა; 31 ძირი იასამანი; 27 ძირი აღმოსავლური ბიოტა; 12 ძირი თრიმლი; 8 ძირი ჰიმალაის კედარი; 5 ძირი ჩვეულებრივი იფანი; 4 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი; 3 ძირი კვიპაროსი; 3 ძირი თუთა; 3 ძირი ჭადარი; 3 ძირი რცხილა; 3 ძირი ჭალაფშატი; 3 ძირი შინდანწლა; ერთი ძირი არღავანი და ერთი ძირი მინდვრის თელა, ასევე, **საპროექტოდ დასარგავი:** 11 ძირი ცხენისწაბლი და 4 ძირი მარადმწვანე მუხა; **ჯამში - 316 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(3 000 მ^2).**

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, 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 მრავალფუნქციური 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: **0123039234**
თარიღი: **08/02/2023**

2023 წლის 7 თებერვლის N 01230383946-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.10.007.041) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა აღნიშნული პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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 ნოემბრის N 01223053481-67 განცხადების პასუხად N 01223133305 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ ნაკვეთების	ტერიტორიის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	საორიენტაციო ფუნქციური ზონა	დაშვებული სამშენებლო სართულიანობა	დაშვებული სამშენებლო სართულიანობა	კ1	კ2	კ3	ზენიბის მაქსიმალური სართულიანობა	ზენიბის მაქსიმალური სიმაღლე	გამაბენინებელი სიმაღლის ნიშნულის ლარის ანგარიშის ფორმულა (H-4/7)	ნაკვეთის ფოფოლე გარეთაობის რეგიონში	განთავსების რეგიონში	სიცოცხლის გეგმარებითი ეფექტი	ზენიბის მაქსიმალური რაოდენობა	სასუფევის ტიპი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტომანქანების რაოდენობა	14-19-ათ თვიდან ავტომობილების მანამდელი რაოდენობა	ტურისტული ინფრასტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების ტერიტორიული ზონირება/ეკონომ
A1	B1	10000	საცხოვრებელი ზონა 6 (ინ 6)	შრომატევადობა ინ საცხოვრებელი სიმკვრივე		0.5	2.5	0.3	12 მეტრიანი ორლესი სართული	41 მეტრი	41+16.4/0.4	ეკონომიდანა	გამაბენინებლის რეგულირების წესიდან ნაწილი	მეჩვენი	3	ბრტყელი/ენერგიანი	სამშენებლოდან მეტი ფართები 165 კვ.მ, სამშენებლო - 8835 კვ.მ	ინსტიტუციური საკუთრება	142	142	ეკონომიკური ზონა	ბუნებრივი ეროზის მიწის თავის გარე გამოვლენა, მეცნიერ მეტრეფა
	B2								12 მეტრიანი ორლესი სართული	41 მეტრი	41+16.4/0.4					ბრტყელი/ენერგიანი						
	B3								9 მეტრიანი ორლესი სართული	33.5 მეტრი	33.5+11.4/0.4					ბრტყელი/ენერგიანი						

გვერდი
29
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
შენიშვნა

- - - - საპროექტო ტერიტორია
—— მომიჯნავე საკადასტროები

შენიშვნა:

შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი

საქალაქო საზოგადოება გეფა

პროექტის სამეცნიერო და სტადია

ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ 1. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ქ.თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

urban consulting
www.urbanconsulting.ge

მთავარ ქ.	გ.ალბერიშვილი	
ანმ.	გ.ალმლაძე	
ანმ.	ლ.ამუშლაძე	
ანმ.	ი.ბარბაქაძე	
ანმ.	გ.ალბერიშვილი	

გვერდი
30
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე საკადასტროები
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- რეკრეაციული ზონა 2(რზ-2)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

შენიშვნა:

შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი
სააქციო საზოგადოება გეფა
პროექტის საშელწოლება და სტადია
ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნაკეთის დასახელება
C.Z 1.FZ.2 დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სავეობების გეგმა
ქ.თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

urban consulting	მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ	გ.კაშლაძე	
	არქ	ლ.აბულაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	
	არქ	გ.კახაბრიშვილი	

ბინა-ბინა ეკუთვნის მიმართული ნაგებობის ობიექტები	ფენა/ბინა	ნაგებობის ფართობი	საერთაშორისო ფასეულობა ზონა	გამოყენების ალტერნატივა	გამოყენებლი ალტერნატიული ობიექტი	J1	J2	J3	ნაგებობა შეკავშირებულია ნაგებობასთან	ფენაზე ნაგებობა	ინდივიდუალური სამშენებლო ნაგებობა ფენიდან ფენებზე ფენა (H-1/2)	ნაგებობა დაფარულ ტერიტორიაზე, %-ში	ფასი-ეკონომიკა	ნაგებობა ტიპის ეროვნული	ფენაზე ნაგებობა	ნაგებობა ფენიდან ფენებზე	ფენაზე ფასი	საერთაშორისო ფასეულობა ობიექტი	ნაგებობა ფასეულობა	ინდივიდუალური ალტერნატივა ნაგებობა	ინდივიდუალური ალტერნატივა ნაგებობა ფენიდან	ტერიტორიული ალტერნატიული ზონა	ინდივიდუალური ალტერნატივა ნაგებობა ფენიდან ფენებზე
A1	F0	12000	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6)	ბინადრობისა ალტერნატიული ობიექტი		0.5	4.5	0.8	J1 მიწის ნაკვეთი სართული	4 ფენა	4 - 16.4/0.4	ალარ არის	ეკონომიკური ალტერნატიული ნაგებობა	ბინა ობიექტი	3	ბინა ობიექტი		სამშენებლო მუშაობა - 155 კვ.მ. აიშენებული - 9335 კვ.მ	ალანაზოგადო ობიექტი	142	141	ტერიტორიული ალტერნატიული ზონა	ინდივიდუალური ალტერნატიული ნაგებობა ფენიდან ფენებზე
	F0								J2 მიწის ნაკვეთი სართული	4 ფენა	4 - 16.4/0.4					ბინა ობიექტი							
	F0								J3 მიწის ნაკვეთი სართული	23.5 ფენა	23.5 - 23.4/0.4					ბინა ობიექტი							

გვერდი
31
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე საკადასტროები
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- რეკრეაციული ზონა 2(რზ-2)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- სახოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- საცხოვრებელი ზონა 6

შენიშვნა:

შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

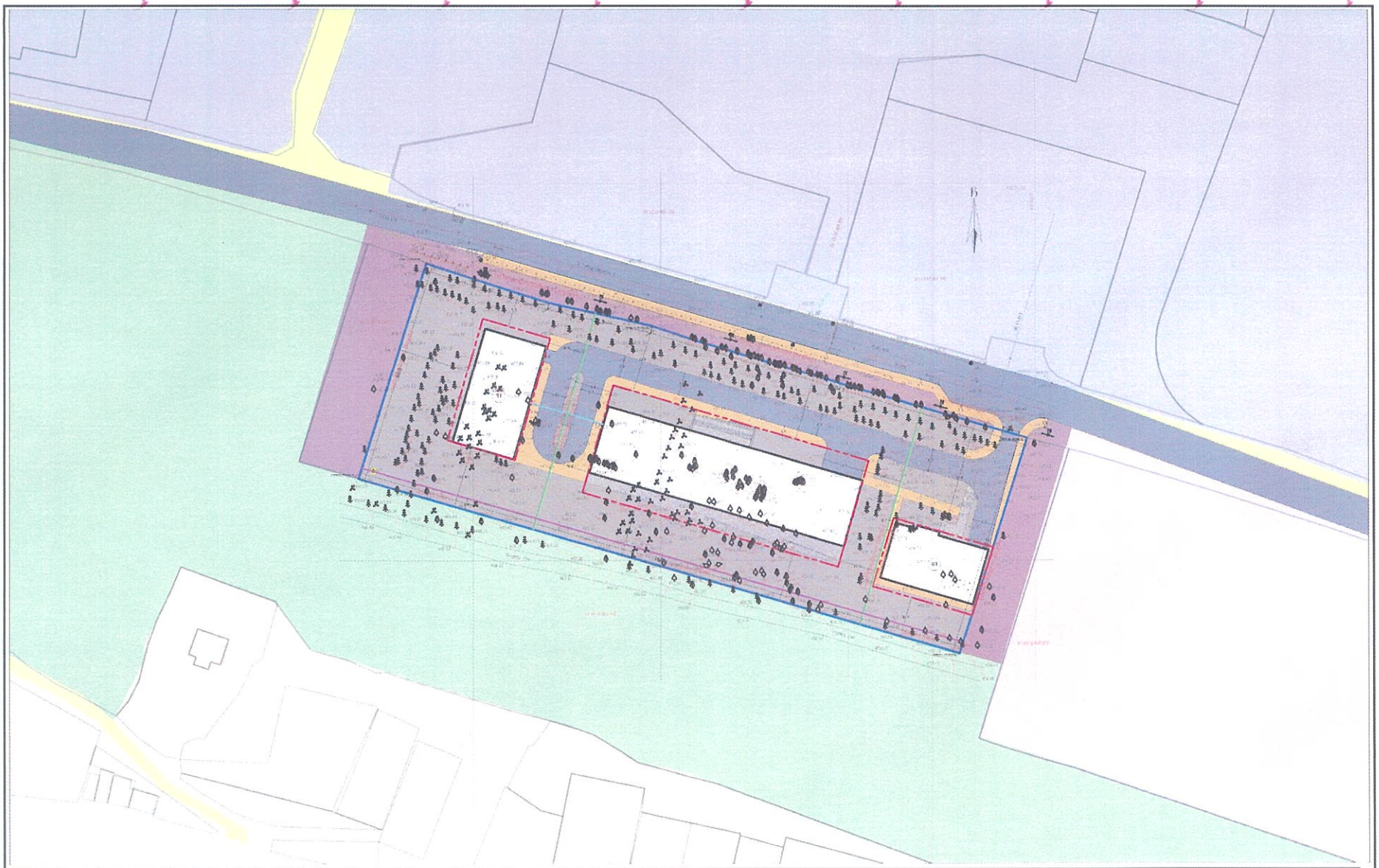
განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი
სააქციო საზოგადოება გეფა
პროექტის საბოლოოდ დასახელება და სტატუსი
ქ თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა
ქ თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

urban consulting
www.urbanconsulting.ge

მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
არქ	გ.კაშლაძე	
არქ	ლ.აბულაძე	
არქ	ი.ბარბაქაძე	
არქ	გ.კახაბრიშვილი	



მიწის ნაკვეთის ძირითადი მონაცემები ნიმუშად ნაკვეთებისა	მშენებლობის ძირითადი ნიშნები	ნაკვეთის ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონა	განაშენიანების ხასიათი	ეკონომიკის საგანმანათლებელო ხასიათი	H1	H2	H3	ნაგებობის ეკონომიკური ხასიათიდან	მშენებლობის ფართობი ნიმუშად	ნაგებობის სიმაღლის ნიშნულის ცვლილების ფარგლებში (+H/-H)	ნაკვეთის ფარგლებში ეკონომიკურ ნაგებობა	ეკონომიკური ნაგებობა	სიგრძე/ეკონომიკური ეკონომიკური	მშენებლობა მიმდინარეობა ეტაპებად	სახურავის ტიპი	საპროექტო ეკონომიკური ნაგებობა	ნაკვეთზე მშენებლობა ფარგლებში	ინტენსიურობა	H1-H2 ფარგლებში ინტენსიურობა	ტერიტორიული სიმჭიდროვე ზონაში	მიწის ნაკვეთის ეკონომიკური მაჩვენებლები
A1	B4	10000	ნაგებობებისთვის ზონა 6 (სზ-6)	მრავალფუნქციური ნაგებობებისა ხასიათი		[illegible]	[illegible]	[illegible]	17 ძირითადი სრული ეკონომიკური	41 ეკონომიკა	41-16.4/2.4	[illegible]	[illegible]	[illegible]	5	მრავალფენიანი	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	B2								17 ძირითადი სრული ეკონომიკური	41 ეკონომიკა	41-16.4/2.4					მრავალფენიანი						
	B3								5 ეკონომიკა სრული ეკონომიკური	333.5 ეკონომიკა	333-13.4/3.4					მრავალფენიანი						

გვერდი
34
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- შემოიღობა საკადასტროები
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- რეკრეაციული ზონა 2(რზ-2)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საპროექტო გზა
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო შენობა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- წარმოსახვითი მიჯნა
- უკანა ეზო

შენიშვნა:

მესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

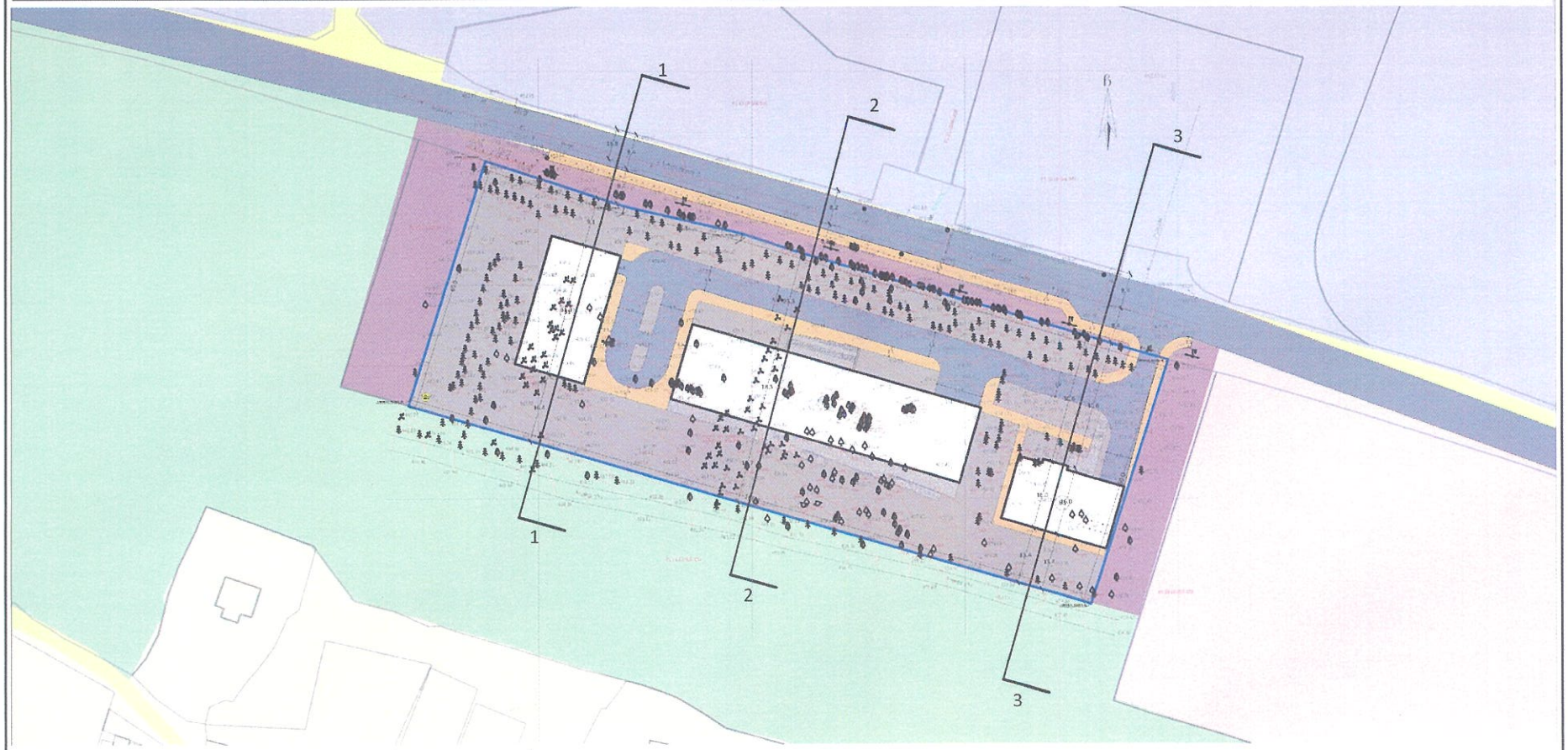
შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი
საქალაქო საზოგადოება გეფა
პროექტის სახელწოდება და სტადია
ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ტერა ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.6 მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
ქ.თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

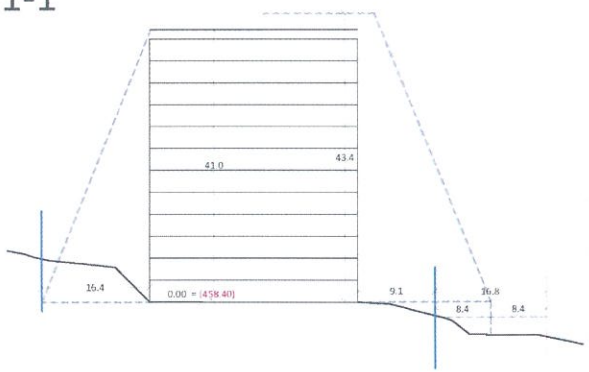
urban consulting

ჰონ.არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
არქ.	გ.კაძლაძე	
არქ.	ლ.აბულაძე	
არქ.	ი.ბარბაქაძე	
არქ.	გ.კახაბრიშვილი	

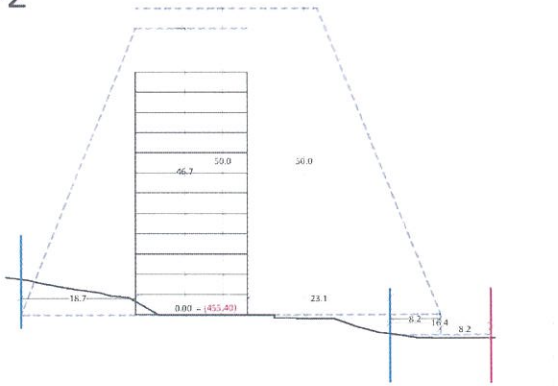
მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	მესაობის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	საპროექტო ფერხვეთი ზონა	ტერიტორიის ხასიათი	ტერიტორიის საკადასტრო ხასიათი	J1	J2	J3	მესაობის მაქსიმალური სართულიანობა	მესაობის მაქსიმალური სიმაღლე	ტერიტორიის სიმაღლეთა ნიშნული ანგარიშის ფარგლებში (+41/-1)	ნაკვეთის ფაქტიური/კადასტრულ ზონის ტიპი	ტერიტორიის რეგულირება	სიგრძივი ტერიტორიული ფენა	მესაობის მაქსიმალური რაოდენობა	სამშენებლო ტერიტორიის ტიპი	სამშენებლო ტერიტორიის ფართი	ნაკვეთზე მიმდინარეობა ფუნქციონალი	ავტოსადგომების რაოდენობა	14-19 ათ ადგილიანი ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული ხტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ტექნიკური ზონა/ტიპი
A1	B1	13000	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)	ტრანსფორმატორი ხასიათრებელი ხასიათ		0.5	2.5	0.3	12 მეტრამდე სრული სართული	41 მეტრი	44+16.4/24	კერძო	ტერიტორიის რეგულირებადი ნაწილი	შერეული	3	მრავალოჯახიანი	სამშენებლო ტერიტორიიდან 165 კვ.მ ხანმეტი - 98.95 კვ.მ	ერთბინიანი ხანმეტნენი	142	142	ტერიტორიული ზონა	ბენზინის კონის მიღის და გარე განათების ქსელის ტერიტორია
	B2								12 მეტრამდე სრული სართული	41 მეტრი	-1-15.7/24					მრავალოჯახიანი						
	B3								5 მეტრამდეა სრული სართული	33.5 მეტრი	33.5-13.4/24					მრავალოჯახიანი						



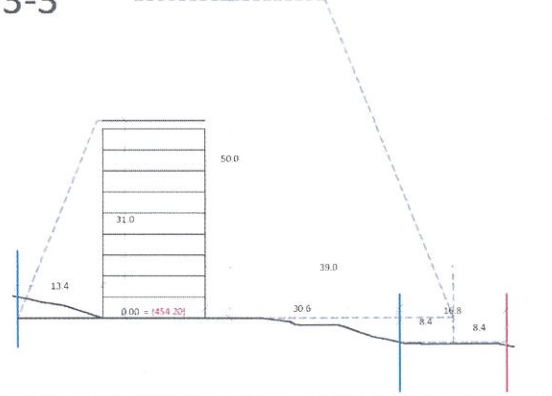
1-1



2-2



3-3



გვერდი
32
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე საკადასტროები
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- რეკრეაციული ზონა 2(რზ-2)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საპროექტო გზა
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო შენობა

შენიშვნა:

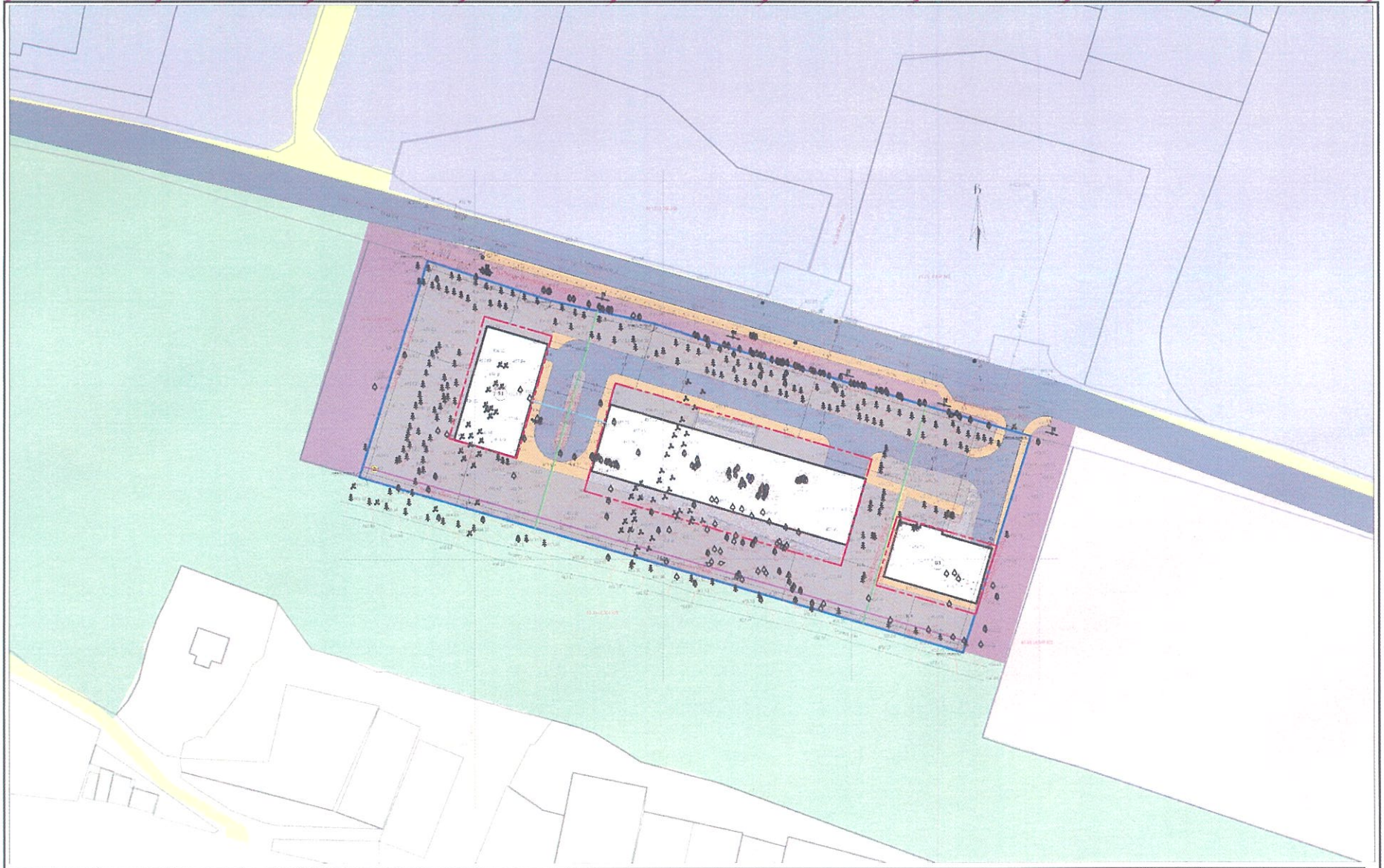
შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მინისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი
სააქციო საზოგადოება გეფა
პროექტის სახელწოდება და სტადია
ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
ქ.თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

urban consulting	მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ	გ.კაშლაძე	
	არქ	ლ.ბიფლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	
	არქ	გ.კახაბრიშვილი	



მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნომერი/ ნაკვეთები	მშენებლის ძირითადი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	საშენებელი ფენქმეფური ზონა	ტერიტორიის ხასიათი	ტერიტორიის ნაკეთილი ხასიათი	x1	x2	x3	მშენებლის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენებლის მაქსიმალური სიმაღლე	ინსოლაციის ძირის სიმაღლის რეგულირების ხაზის ინსოლაციის ფერდობის ფენა (x1-x2)	ნაკვეთის ფაქტიური ფარგლების ინტერვალების ოდენობა	ინსოლაციის ძირის სიმაღლის რეგულირების ხაზი	ფერადი	ფერადი ნაგებობის მაქსიმალური რაოდენობა	მაქსიმალური ფართობი	ნაგებობის ტიპი	ნაგებობის ფასადის ფერადოვნების სტანდარტი	ნაგებობის მაქსიმალური დან-შეფენება	ინსოლაციის ფაქტიური რაოდენობა	x1 x2 x3 ინსოლაციის ძირის ფერადოვნების მაქსიმალური რაოდენობა	ტერიტორიის ფუნქციონალური ზონირება	მიწის ნაკვეთის ინსოლაციის ინტენსიური ფერადოვნების ზონა/ ინტენსივობა
A1	B1	10000	ნაგებობრებული ზონა 6 (ს/ზ 6)	ურბანიზებული ფუნქციონალური ხასიათი		[illegible]	[illegible]	[illegible]	12 ინსოლაციის სართული	41 მეტრი	41-36.4/2.4	ერთიანი	ინსოლაციის ძირის სიმაღლის რეგულირების ზოლი	ლურჯი	5	ბრტყელი ელემენტი	სამშენებლო ბლოკი (ბლოკი 1-ისშენებული 9000 კვ.მ)	არანარეგულარული ტიპის	1/2	1/2	ინსოლაციის ზონა	ინსოლაციის ძირის ბალის და ალის ფერადოვნების ინტენსიური ფერადოვნება
	B2								12 ინსოლაციის სართული	41 მეტრი	41-36.4/2.4					ბრტყელი ელემენტი						
	B3								9 ინსოლაციის სართული	33.5 მეტრი	33.5-33.4/0.4					ბრტყელი ელემენტი						

გვერდი

36

ფორმატი/მასშტაბი

A3/1:1000

შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე საკადასტროები
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- რეკრეაციული ზონა 2(რზ-2)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საპროექტო გზა
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო შენობა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- წარმოსახვითი მიჯნა
- უკანა ეზო

შენიშვნა:

მესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზს გაცდეს კონსოლურად გადმოწეული ზედაპირები

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს მიწისქვეშა ავტოსადგომის სივრცე.

შენობების მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა

დამკვეთი

სააქციო საზოგადოება გეფა

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ.თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა
ს/კ 01.10.10.007.041 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება

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

ქ.თბილისი, 2023 წლის თებერვალი

urban consulting

შთ.არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
არქ.	გ.კაძლაძე	
არქ.	ლ.აბულაძე	
არქ.	ი.ბარბაქაძე	
არქ.	გ.კახაბრიშვილი	