ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 344

12 ივლისი
"___" _____ 2024 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, №73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, №1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, № 1ა, №1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.019.137; №01.18.06.019.062; №01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 2024 წლის 9 ივლისის №24.1203.1355 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, №73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, №1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, № 1ა, №1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.019.137; №01.18.06.019.062; №01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01241513456-67 (№0124172476-67; №01241723262-67; №012417522-67; №0124187587-67; №01241903618-67) 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 24.1203.1355
9 / ივლისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 30 მაისს N01241513456-67 (N0124172476-67; N01241723262-67; N012417522-67; N0124187587-67; N01241903618-67) განცხადებით მიმართა ლევან ტაბუციძემ (პ/ნ 01008010036) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/ გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078). საპროექტო არეალი: 16 445 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 ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული გამწვანება (შიდაკვარტალური).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N245 განკარგულებით დამტკიცებულია განშენინების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის განვითარება სრულად საზოგაოდებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (კ1 -0.5; კ2- 3.4 და კ3 0.3). ასევე, საპროექტოდ შენარჩუნებულია არსებული შიდაკვარტალური გამწვანება (ფართობი 1106 კვ.მ).

ჯამში გათვალისწინებულია 4 შენობის განთავსება, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შენობების ფუნქციური გადანაწილება გათვალისწინებულია 90% საცხოვრებელი და 10% კომერციული.

მაქსიმალური სართულიანობა იქნება 33 მიწისზედა სართული. აღნიშნული შენობა განთვსდება ჩრდილოეთით არსებული გზის (გორგასლის ქუჩის) მხარეს. ასევე, ჩრდილოეთით (გორგასლის ქუჩის მხარეს) განთავსდება კომერციული შენობა.

არსებული ზონირება: ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული გამწვანება (შიდაკვარტალური).

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

კ1 -0.5; (8946 კვ.მ)

კ2- 3.4 (56 100 კვ.მ)

კ3 - 0.3 (4933.5 კვ.მ)

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 16 445 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 33 სართული /118,8 მეტრი

,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის განსაზღვრულია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1 458,6 კვ.მ.-ს

„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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 8 ივლისის N01241903550 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 8 ივლისის N01241903995 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01241513456-67 (N0124172476-67; N01241723262-67; N012417522-67; N0124187587-67; N01241903618-67) 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, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა

ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (1 458,6 კვ.მ.).

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

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: **01241903995**
თარიღი: **08/07/2024**

2024 წლის 8 ივლისის N 01241903618-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასალისა და გიორგი გურამიშვილის ქუჩის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062; 01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 20 მარტის N 01240801509-67 განცხადების პასუხად N 0124085330 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, თანხმობის წერილებთან ერთად შესაბამის ველში.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01241903887**
თარიღი: **08/07/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 8 ივლისის №01241903618-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლისა და გიორგი გურამიშვილის ქუჩებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062; 01.18.06.019.078; ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2, საცხოვრებელი ზონა, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-2 და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა 2024 წლის 8 ივლისის №01241903550 წერილით.

გთხოვთ, იხელმძღვანელოთ ზემოაღნიშნული პოზიციით.

დანართი: 2 (ორი) გვერდი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01241903550**
თარიღი: **08/07/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 5 ივლისის №0124187587-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლისა და გიორგი გურამიშვილის ქუჩებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062; 01.18.06.019.078; ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2, საცხოვრებელი ზონა, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-2 და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და მცირე ნაწილზე შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 33 ძირი (ს/კ: 01.18.06.019.137 – №171, №211, №213, №216, №254, №281, №283, №362, №371, №410, №480, №526, №572, №625, №643, №662, №679-680, №693-694, №363, №366, №368, №675, №782, №784, №786, №791-792, №814, №821, №818, №886) 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, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და არცერთი მათგანის დიამეტრი არ აღემატება 12 სმ-ს მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, 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 პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი 165 ძირი (ს/კ: 01.18.06.019.137 - №197-198, №205, №228, №229-233, №246-248, №250, №255, №264-265, №267-269, №272-274, №287, №294, №296-304, №306, №312-315, №318-319, №321-322, №324-325, №331-332, №336-337, №339, №341-342, №346-347, №349, №358, №360, №369-370, №372, №385-386, №391, №403-404, №413-415, №417, №420, №422, №425, №428-434, №437, №444-445, №447-448, №451-455, №457-458, №460, №463-465, №469-473, №477-479, №481-482, №484, №488-506, №508, №510, №513-514, №517-518, №520, №522-525, №527, №529-530, №532-534, №392, №271, №293, №377, №382, №384, №440, №507, №374-375, №919, №921-922, №376, №406-407, №617, №663, №667-668, №672, №424, №365, №367) 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 დასკვნების გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული/ფაუტი/გადაბერებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას 6 ძირი (ს/კ: 01.18.06.019.062 - №24, №26; ს/კ: 01.18.06.019.137 - №261, №359, №645, №650) ხმობადი/ზეხმელი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 405 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა (ს/კ: 01.18.06.019.137 – №1-9, №253, №323, №327-328, №330, №333-335, №338, №364, №397, №456, №474-475, №531, №546, №552-556, №560, №563-568, №642, №702-703, №707, №709, №778, №820, №861, №93, №361, №573, №590, №657, №95, №165, №167, №218, №220-223, №249, №295, №541, №582, №676, №166, №169-170, №173-174, №262, №576, №611, №613, №646, №648, №655-656, №658-659, №783, №190, №592, №639, №251-252, №256-260, №270, №275-277, №285-286, №289-291, №305, №307, №309-311, №320,

№326, №329, №340, №343-344, №438, №509, №511-512, №536, №540, №597, №600, №673-674, №721, №780, №263, №282, №288, №379-381, №383, №389, №412, №418-419, №421, №439, №441, №461, №467, №483, №485-487, №519, №521, №535, №551, №266, №284, №348, №350, №352, №354, №387, №411, №442-443, №446, №462, №515, №586, №588-589, №591, №593, №595, №622, №629-630, №635-636, №644, №664-665, №677, №785, №790, №855-857, №351, №738, №757, №408, №409, №605-608, №614-616, №623-624, №634, №647, №653, №669-670, №426-427, №579, №713, №435, №459, №476, №227, №234-240, №245, №537-539, №542, №545, №547-550, №557-559, №561-562, №569-571, №583-585, №596, №598-599, №602-603, №610, №612, №618, №621, №626, №628, №631, №633, №649, №651-652, №654, №660-661, №678, №683, №686-689, №691, №699-701, №704-706, №708, №710-711, №716, №718, №722-737, №740-743, №746, №749, №755-756, №777, №779, №823-824, №842-844, №918, №920, №923-951, №544, №671, №684-685, №860, №601, №627, №681, №695, №720, №739, №744-745, №758-775, №781, №789, №620, №632, №640, №862, №94, №191-196, №199-200, №292, №308, №210, №212, №215, №241-243, №172, №345, №405, №516, №587, №594, №748, №528, №719, №750, №793, №794, №795, №817, №819, №396, №279, №712, №717) დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 405 ძირი მწვანე ნარგავი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 43 ძირი (ს/კ: 01.18.06.019.137 - №214, №280, №353, №355-357, №373, №378, №388, №390, №416, №423, №436, №449-450, №466, №468, №543, №574-575, №577-578, №580-581, №604, №609, №619, №637-638, №641, №682, №690, №692, №747, №751-754, №776, №787-788, №822, №850) 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 და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი: 680 ძირი მწვანე ნარგავი; საპროექტოდ დასარგავი: 5 ძირი იტალიური ფიჭვი და 5 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, ჯამში - 690 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (სსზ-1 = 0.3 = 4 933.5 $მ^2$).

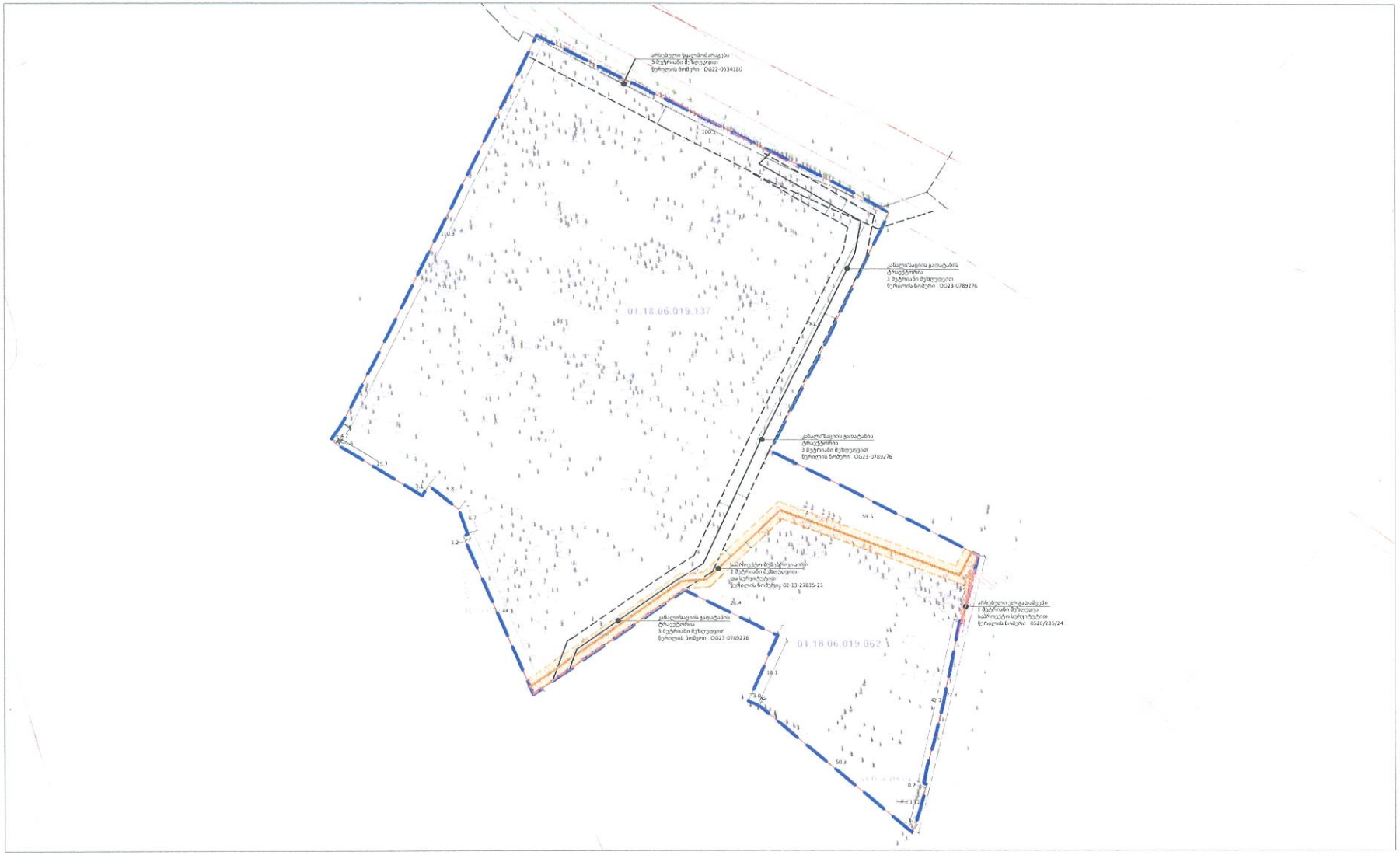
იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

აქვე, გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გაედინება შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" ბალანსზე რიცხული წყალსადენ-წყალანირების ქსელები, განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები და მილსადენის ზონაში არ უნდა მოხდეს მრავალწლიანი ნარგავების დარგვა, ავტოსადგომების, სკვერების, ბავშვთა გასართობი მოედნებისა და კიდევ სხვა აქტიური საზოგადოებრივი სივრცეების მოწყობა.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" ბალანსზე რიცხული წყალსადენ-წყალანირების ქსელების, სს „თელასის" კუთვნილი კაბელებისა და შპს „თბილისი ენერჯის" კუთვნილი მილსადენის გარდა ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



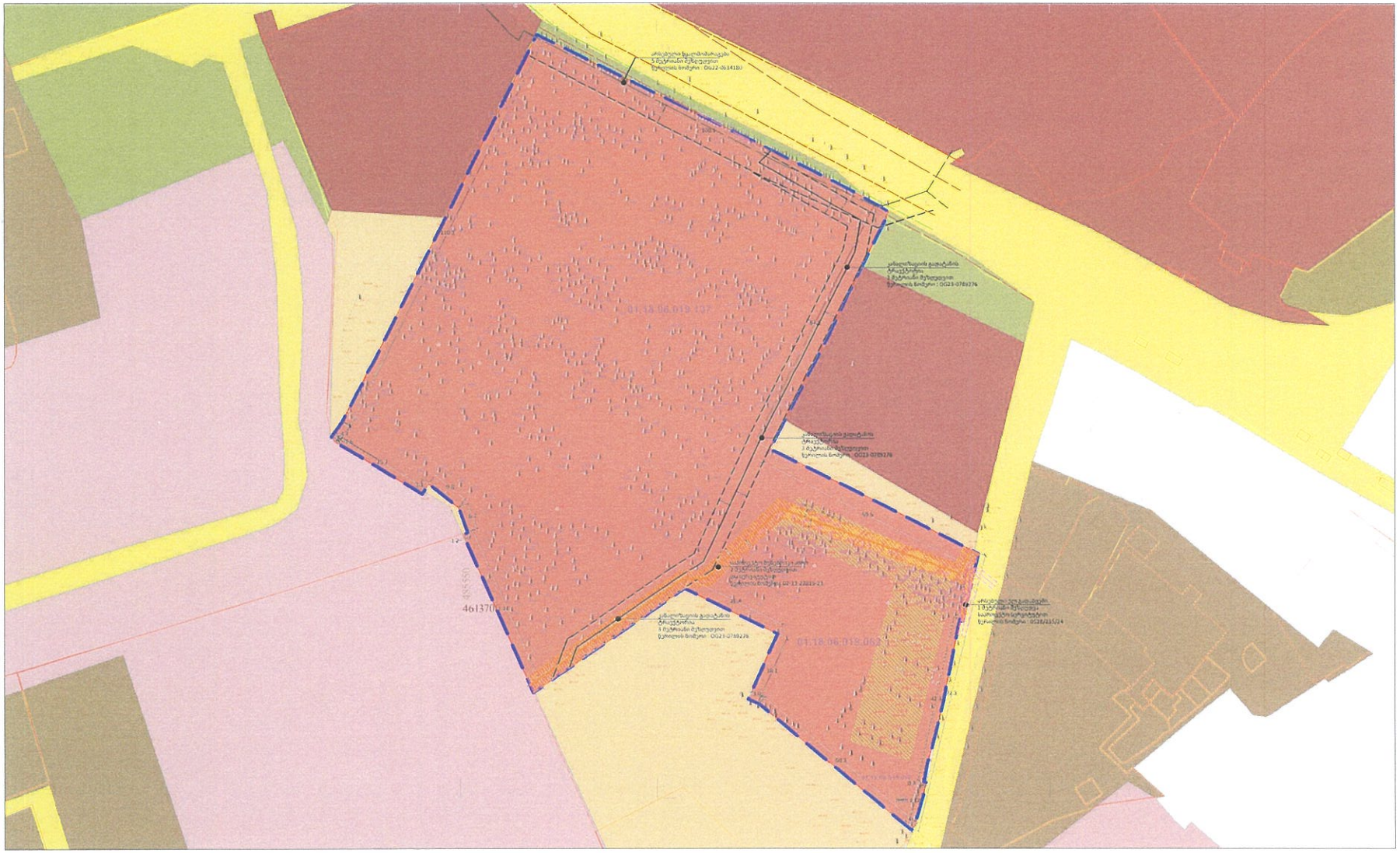
მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მენობის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკამონაკლისო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მენობების ფუნქციური კალაბანილება ნაკვეთზე	კ1	კ2	კ3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ფიზიკურ-გეოგრაფიული რელიეფი	ტანსაცვლების რელიეფი	ნიადაგი-გეგმარებითი ნაწილა	მენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სანერგიის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მინიმალური დასაშენებლება	ურბანიზაციების რაოდენობა	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშზღვალი ზონა/ქვეზონა
A1	16445	A	10% კომერციული საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საშუალოიერარქიული საქმიანი ზონა 1 (16445 კვ.მ) და მიდამოარტალური გამწვანება (1108 კვ.მ)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული საოფისე	8946 (0.5)	56.100 (3.4)	4933.5 (0.3)	8 მიწისზედა სართული	35მ	70.2=24.6/0.35	ვარიადული	განსაკუთრებული რელიეფური ნაწილი	ღია	4	ბრტყელი ან ქანობიანი	საცხოვრებელ ან საზოგადოებრივ საშენებლად	ინსოლაციური საშენებელი	#14-19 ფაფუკნილების მესაბამისად	ეკონომიკური ეკონომიკა/ეკონომიკური ზონა	ეკონომიკური ეკონომიკა/ეკონომიკური ზონა
		B								11 მიწისზედა სართული	118,8 მ	118,8=41,6/0.35										
		C								24 მიწისზედა სართული	90 მ	354=124/0.35										
		D								18 მიწისზედა სართული	70 მ	256.2=89.7/0.35										

გვერდი
30
ფორმატი/მაკეტები
A3 /1:1000
შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გამიჯვნა
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი მეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი მეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი მეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი მეზღუდვით

დამკვეთი
მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"
პროექტის ავტორი/ხელმძღვანელი და სტადია
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.1. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	მ.ალხაზრიშვილი	
	არქ.	მ.კამლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	მ.ალხაზრიშვილი	



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მშენების პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკადასტრო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მშენებების ფუძემდები გადასანაცვლება ნაკვეთზე	კ1	კ2	კ3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ფაქტიური გეგმარებითი რეგიონი	განაშენიანების რეგულირება	სიტუაციურ-გეგმარებითი ნყობა	მშენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სასურველი ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი ფანმიწერება	ავტომანდატების რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეზობელი ზონა/ნყლები
A1	16445	A	10% კომერციული-საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (16445,13.8) და მიდაკვარტალური გამწვანება (1108,13.8)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული-საოფისე	8946 (0,5)	56 100 (3.4)	4933,5 (0.3)	8 მიწისუნდა სართული	35მ	70.2+24.6/0.35	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების წმიული ხაზი	ღია	4	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ სამხრეთელოდ მუხლუდული (1892 კვ.მ)	არასათანადო-საშუალო	#14-39 დადგენილების შესაბამისად	გეგმარებითი კარკასი/ტერიტორიული ზონირება	ეკონ გადაკვეთის კანალიზაციის. ნყალმომარაგების ,ა და ბენზინგაზის ,ორის ნეშლილები
		B								33 მიწისუნდა სართული	118,8 მ	118,8+41,6/0.35										
		C								24 მიწისუნდა სართული	90 მ	354+124/0.35										
		D								18 მიწისუნდა სართული	70 მ	256.2+89.7/0.35										

გვერდი

31

ფორმატი/მასშტაბი

A3 /1:1000

შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული ნყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი

მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"

პროექტის ავტორებლობა და ინტერფეისი

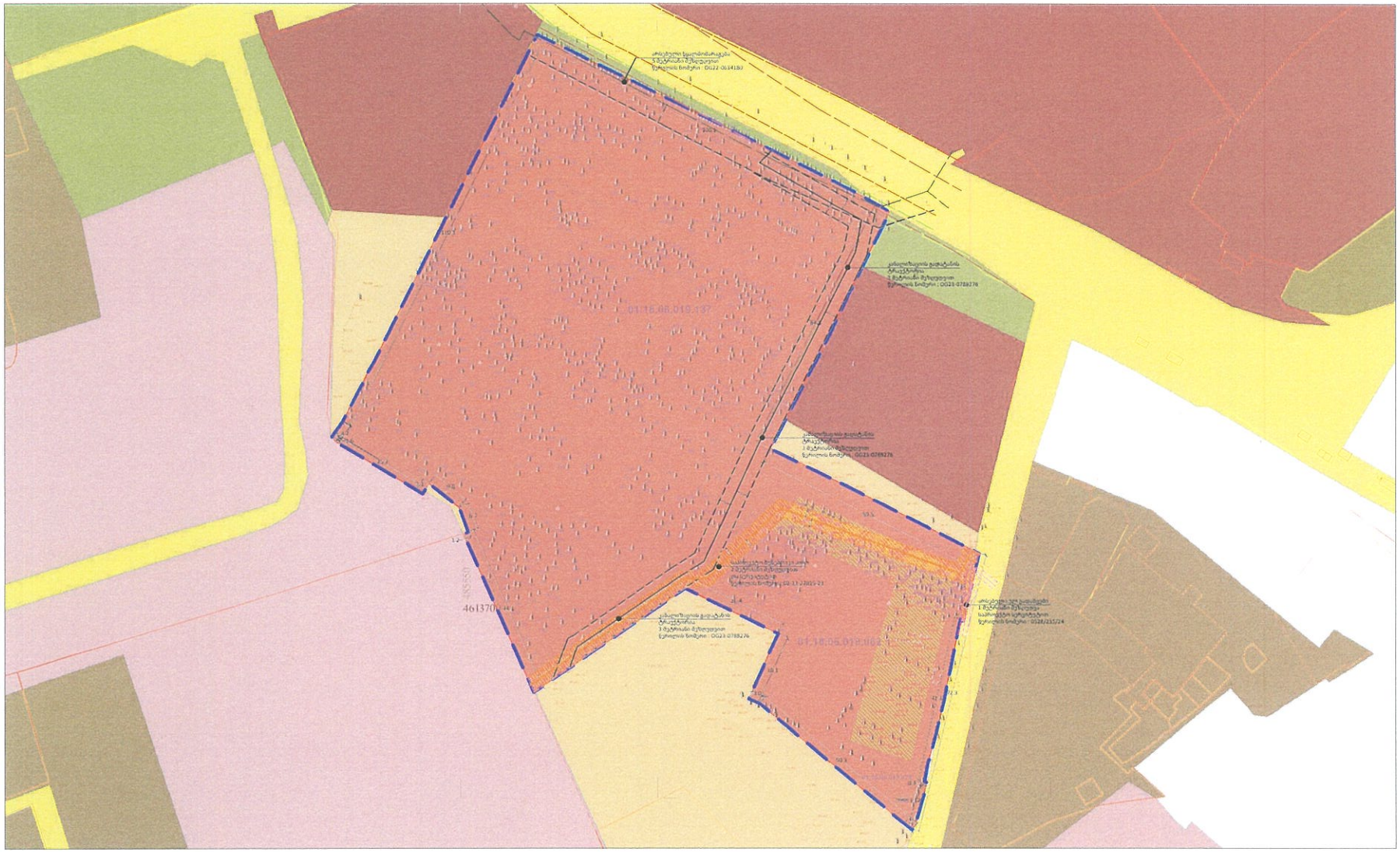
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.2 დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	გ.კახაბრიძეული	
	არქ.	გ.კამლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	გ.კახაბრიძეული	



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მენობის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკანონმდებლო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მშენობების ფუნქციური გადანაწილება ნაკვეთზე	კ1	კ2	კ3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ფიზიკური კონფიგურაციების რეგიონი	განთავსების რეჟიმი	სივრცით კვეთარებათა ნყობა	მენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეზობელი ზონა/ნყლები
A1	16445	A	10% კომერციული-საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (16445კვ.მ) და მიდაკვარტალური გამწვანება (1108კვ.მ)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული საოფისე	8946 (0,5)	56 100 (3.4)	4933,5 (0.3)	8 მიწისზედა სართული	35მ	70.2+24.6/0.35	აკრძალულია	განთავსების რეჟიმი	ღია	4	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ სამხრეთელად მუხლუდული (1892 კვ.მ)	არასამოგზაურო-სამეურნეო	#14-39 დადგენილების მუხლამიხედ	გეგმარებითი კარკასი/ერთფუნქციული ზონა	ელ.გადამცემის კანალიზაციის ნყალმომარაგების და ბენზინგასამართი ქსელი
		B								33 მიწისზედა სართული	118,8 მ	118,8+41,6/0.35										
		C								24 მიწისზედა სართული	90 მ	354+124/0.35										
		D								18 მიწისზედა სართული	70 მ	256.2+89.7/0.35										

გვერდი

32

ფორმატი/მასშტაბი

A3/1:1000

მენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი მეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი მეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი მეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი მეზღუდვით

დამკვეთი

მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"

პროექტის ავტორები და სტადია

ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმა

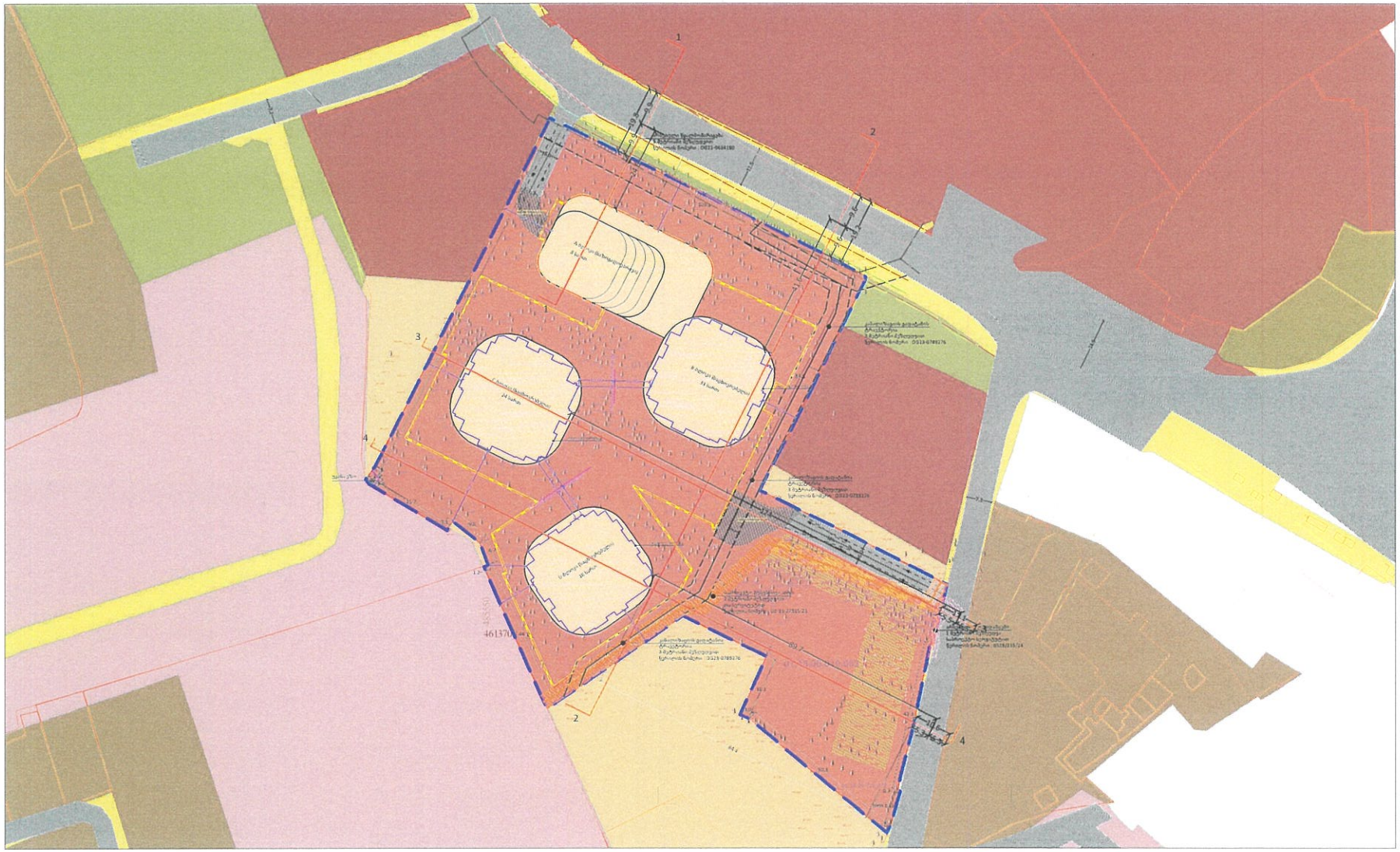
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთის კ1 კ2 კ3 დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban
www.urbanconsulting.ge

მთ.არქ.	გ.კახაბრიძეული		
არქ.	გ.კიშლაძე		
არქ.	ი.ბარბაქაძე		
არქ.	გ.კახაბრიძეული		



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მენობის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკამონაწალოო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მენობების ფუნქციური დანიშნულება ნაკვეთზე	კ1	კ2	კ3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ფაფრიდან გაერთიანების რეჟიმი	განთავსების რეჟიმი	სიერეალი: გეგმარებითი ნყობა	მენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სასრულაცის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტომანქანების რაოდენობა	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშვიდეული ზონა/ქვეზონა
A1	16445	A	10% კომერციული საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (16445,13 მ) და მიდაკვარტალური გამწვანება (1106,13 მ)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული-საოფისე	8946 (0,5)	56 100 (3.4)	4933,5 (0.3)	8 მიწისზედა სართული	35 მ	70.2÷24.6/0.35	ფრძალელია	გამაერთიანებლის რეგულირების ზოგიერთი ნაწილი	ღია	4	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ საბმენებლოდან მუნიციპალური (1892 კვ.მ)	არაასოციალურ-სამეურნეო	#14-39 დაფიქსირებული მეტაბანისად	გეგმარებითი კარკასი/ნერეალური ზონა	ეელ.გადამცემის კანალიზაციის წყალმიმარაგების ა და მეხანძროვანი ობიექტი
		B								33 მიწისზედა სართული	118,8 მ	118,8÷41,6/0.35										
		C								24 მიწისზედა სართული	90 მ	154÷124/0.35										
		D								18 მიწისზედა სართული	70 მ	256.2÷89.7/0.35										

გვერდი
33
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:1000
მენიმენა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამოკვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი

მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"

პროექტის საბოლოოდ და ოტადია

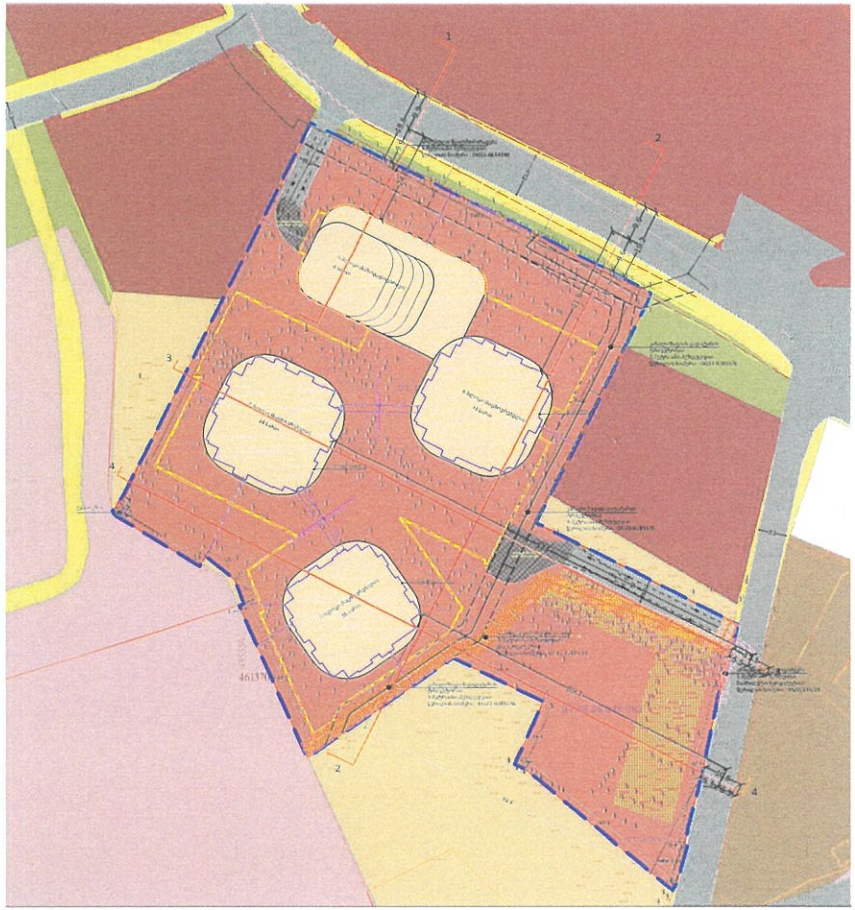
ქ თბილისი, გორგასლის ქუჩა
01 18.06.019.137; 01 18.06.019.062 და
01 18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე
მრავალფუნქციური კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

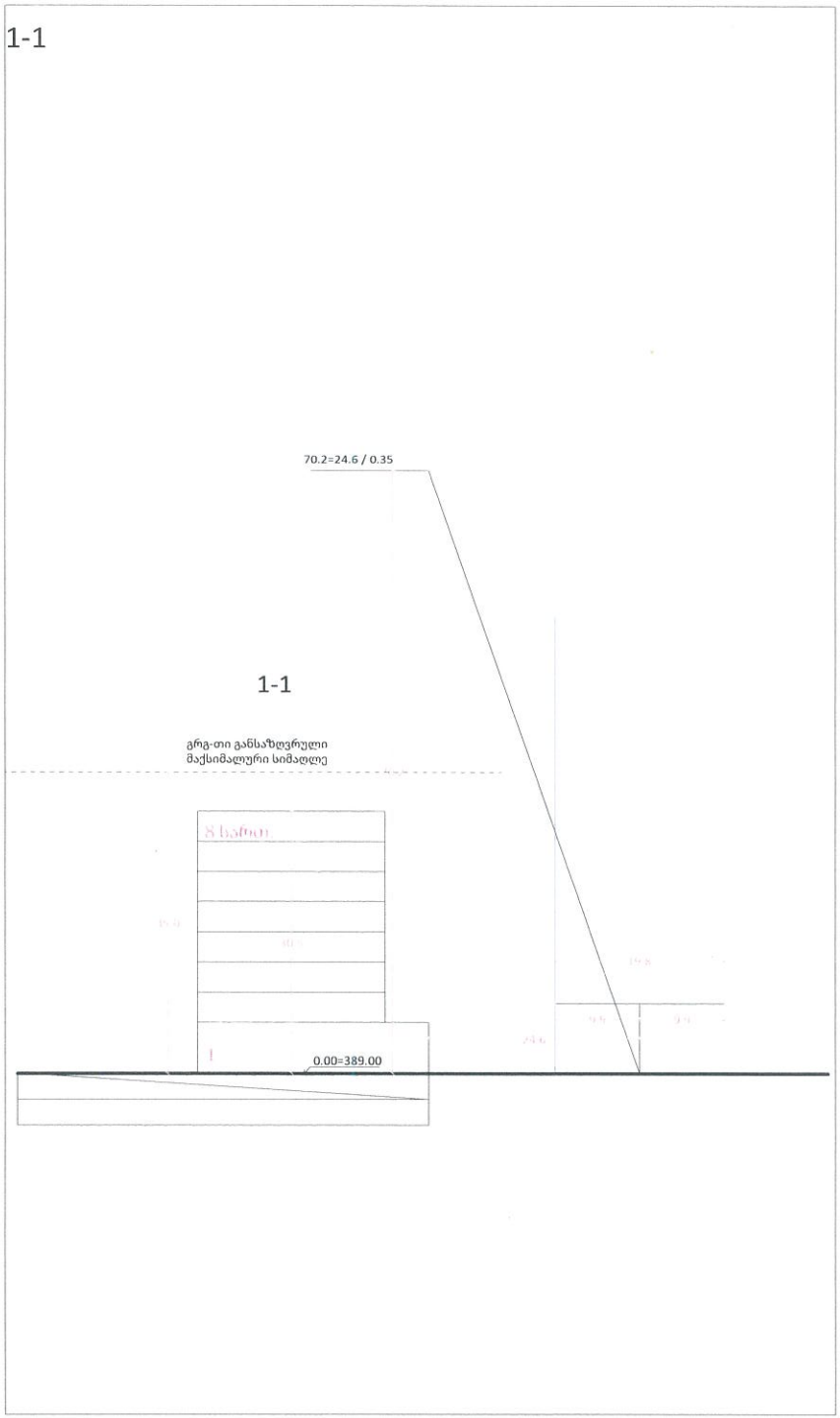
ნახაზის დასახელება

C.Z L.FZ.4 მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური
სიმაღლის ან/და
სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	გ.კახაბრიძეული	
	არქ.	გ.კამლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ.	გ.კახაბრიძეული	



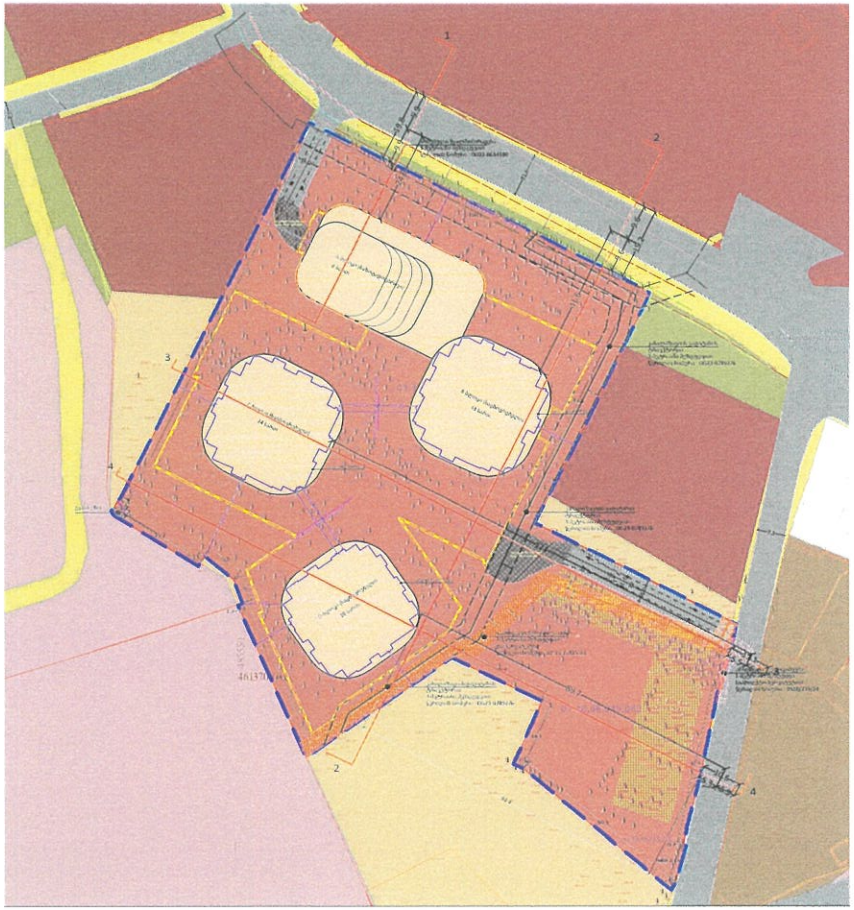


გვერდი
34
ფორმატი/მაასშტაბი
A3/1:1000
მეწინავნა

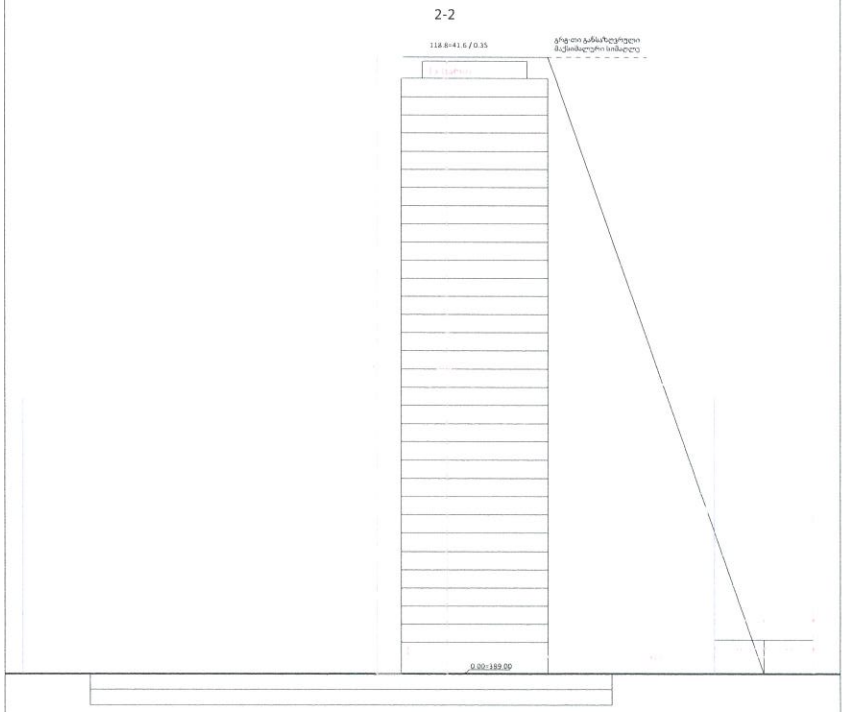
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - შიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი
შ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"
პროექტის სამეწარმოდება და ატაფია
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
სიმაღლის სხივი
ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	გ.კახაბრიძეული	
	არქ.	გ.კაშლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	გ.კახაბრიძეული	



2-2

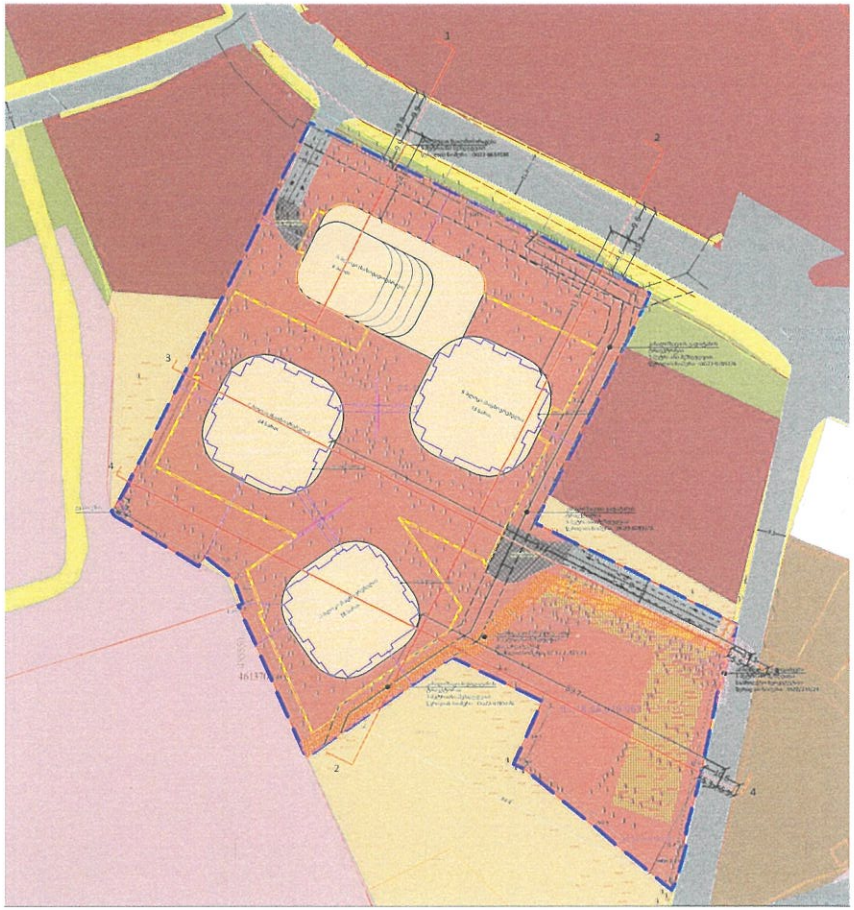


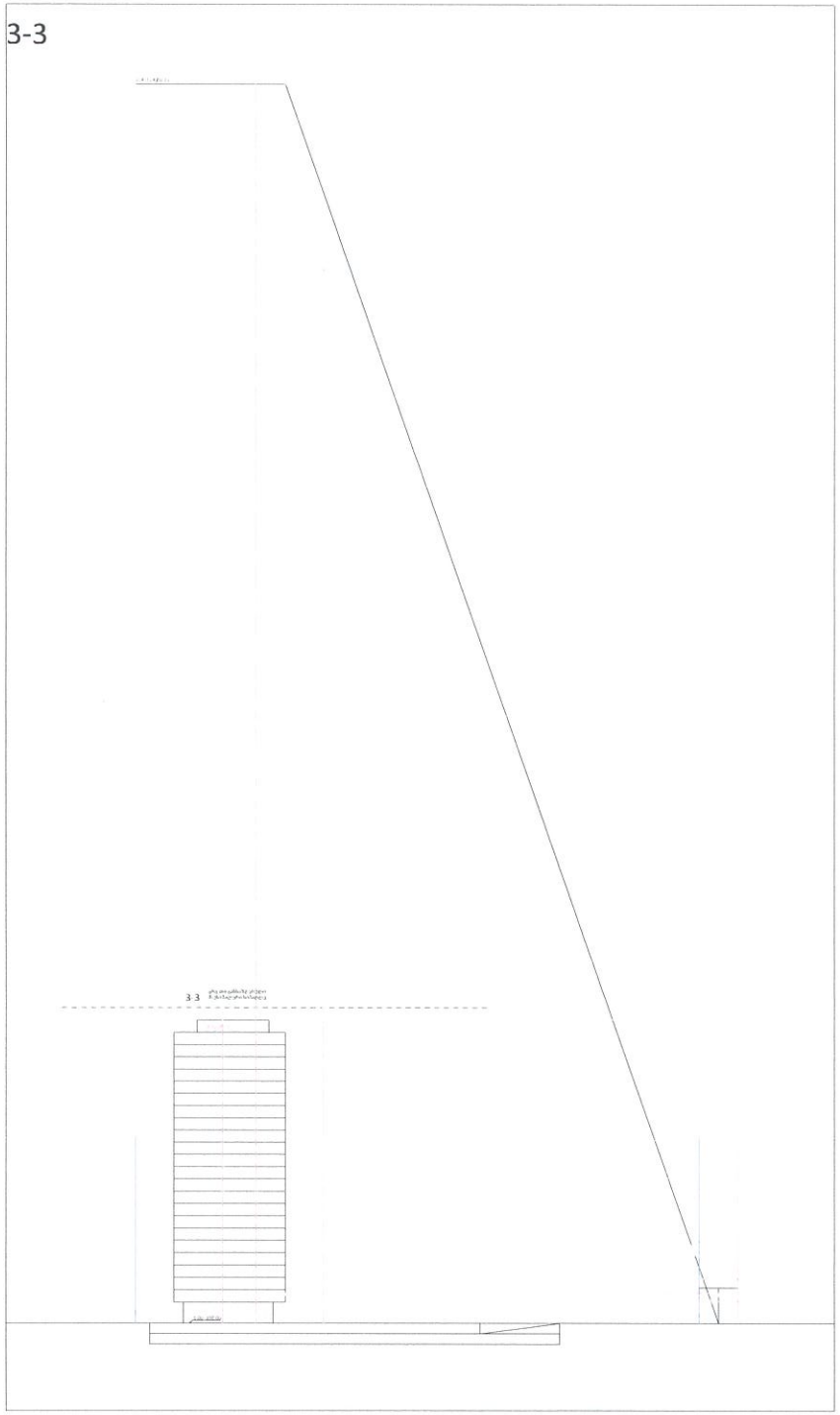
გვერდი	
35	
ფორმატი/მაასშტაბი	
A3 /1:1000	
მეზობლები	

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი	
მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"	
პროექტის მიმდებარეობა და ატვირთა	
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
ხანაზრის დასახელება	
სიმაღლის სხივი	
ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი	

urban	მთ.არქ.	მ.კახაბრიძეული	
	არქ.	მ.კამლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	მ.კახაბრიძეული	





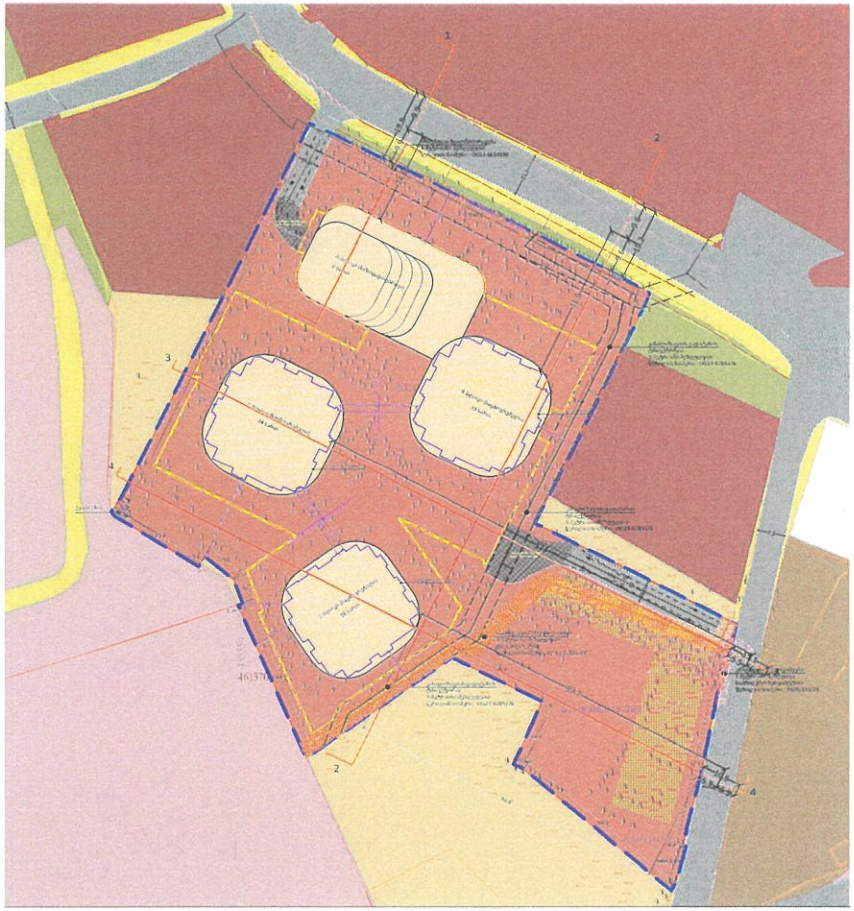
გვერდი	
36	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3 /1:1000	
მეშვიდნა	

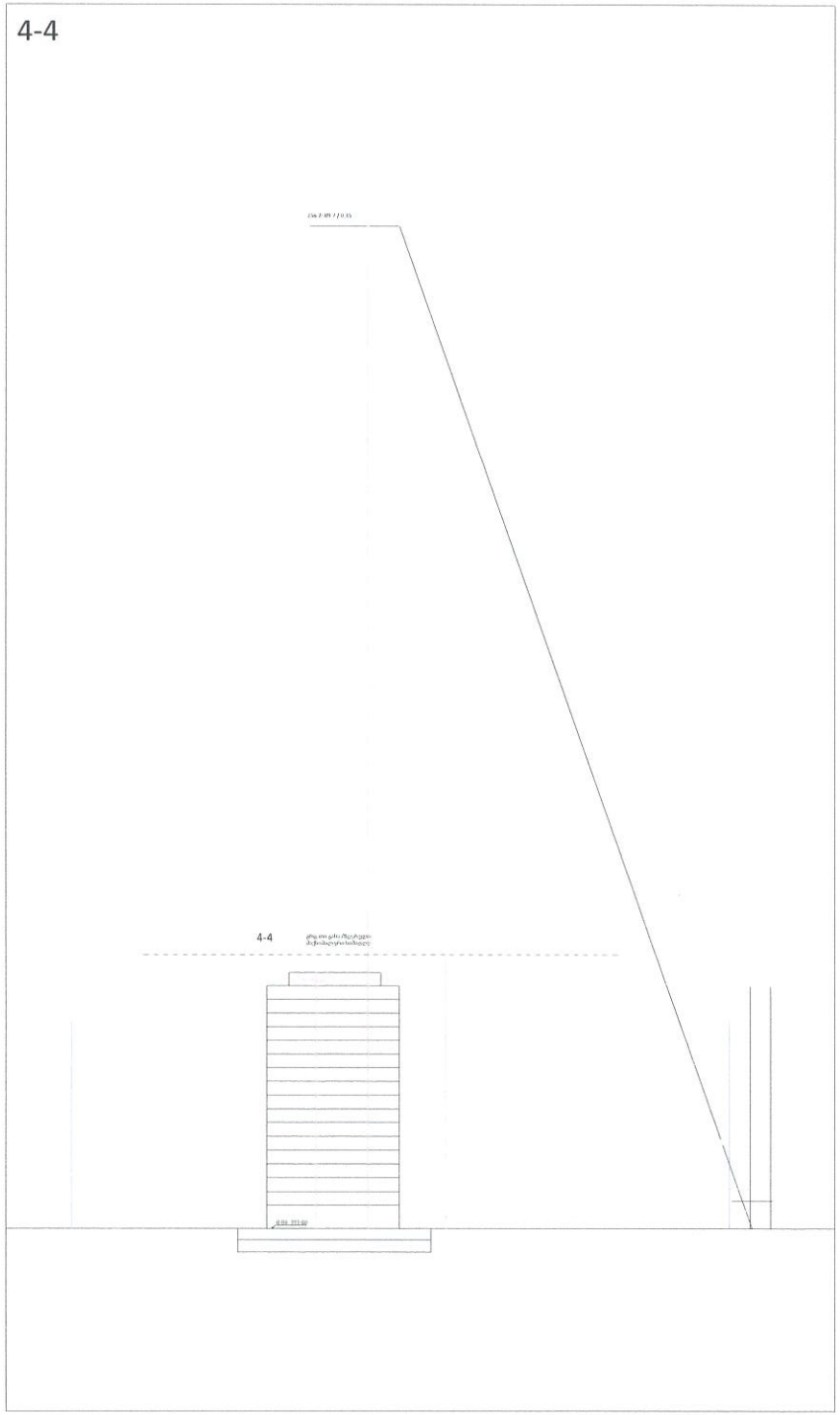
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი	
მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"	
პროექტის სახელწოდება და ატვირთა	
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
ნახაზის დასახელება	
სიმაღლის სხივი	

ქ.თბილისი, 2024 წლის მარტი

urban	მთ.არქ.	მ.ახბარიძეული	
	არქ.	მ.ალბაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ.	მ.ახბარიძეული	





გვერდი	
37	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3/1:1000	
შენიშვნა	

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი

მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"

პროექტის აისულწოდება და სტადია

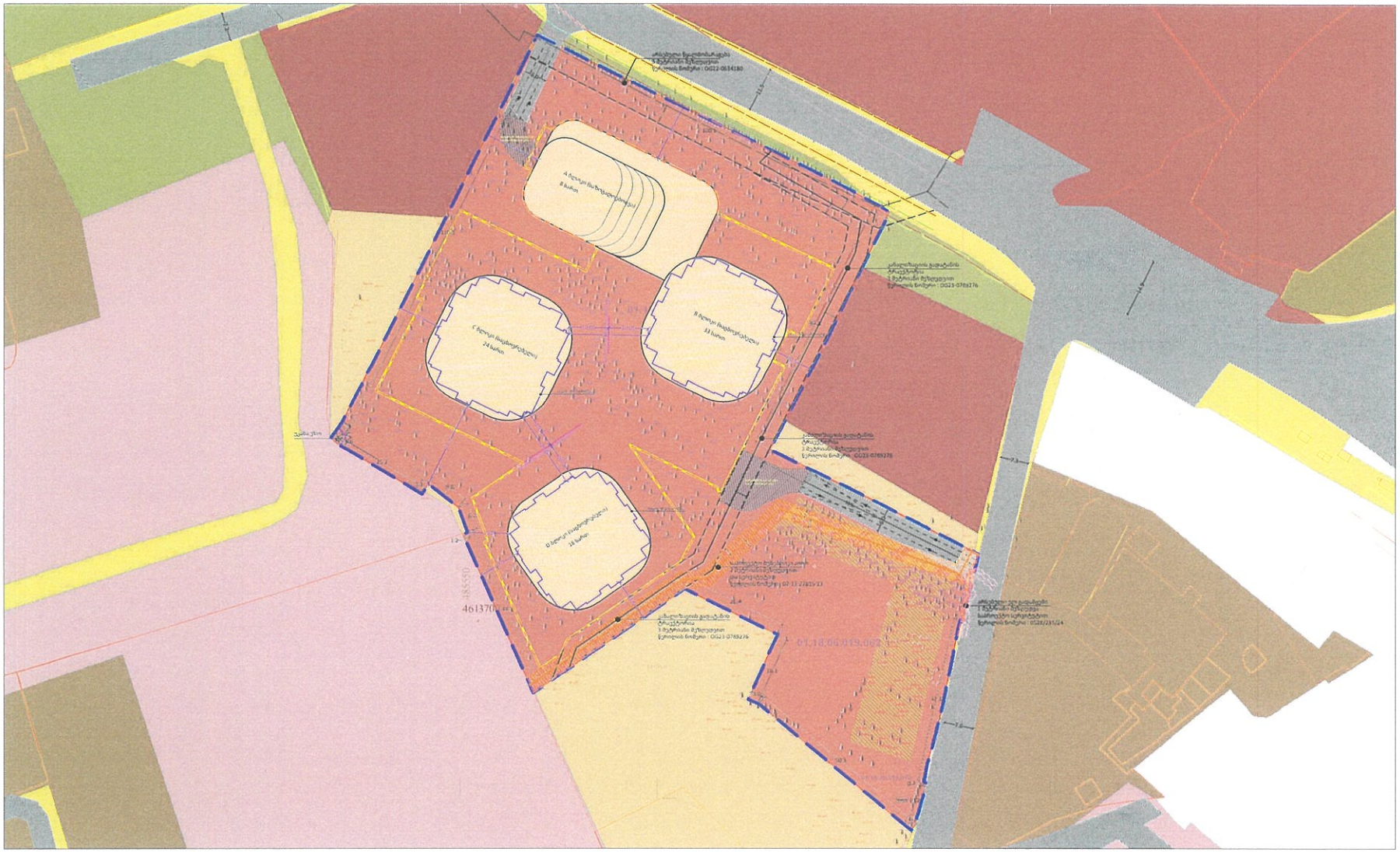
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა
01.18.06.019.137; 01.18.06.019.062 და
01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე
მრავალფუნქციური კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება

სიმაღლის სხივი

ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ.	მ.კამლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	გ.კახაბრიშვილი	



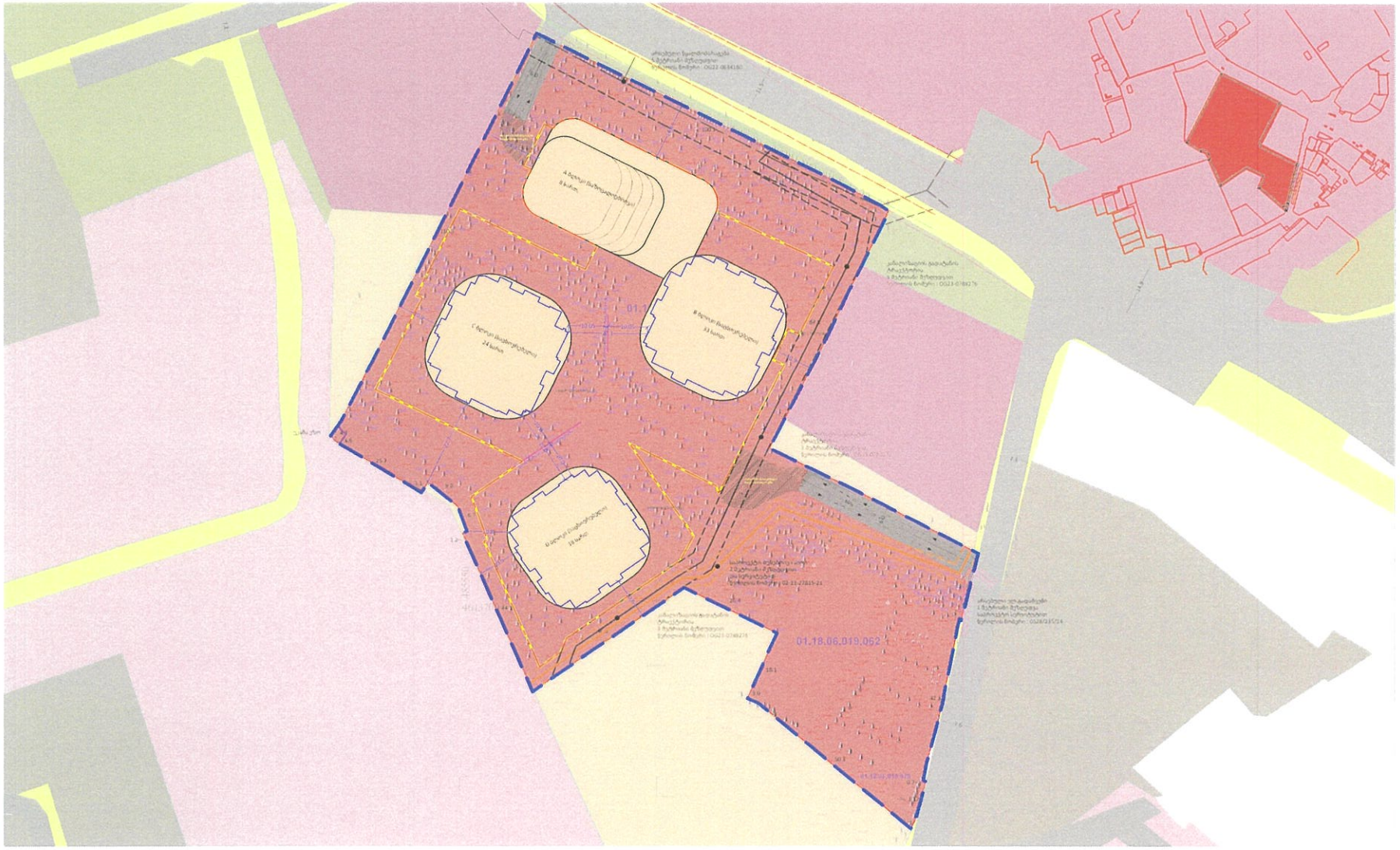
მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მენობის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საჯარო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მენობების ფუნქციური გადანაწილება ნაკვეთზე	y_1	y_2	y_3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ფაფარი- კიერთობების რეჟიმი	გამოსაყენები რეგიონი	სიჭიდით- ეგებმრეობითი ზონა	მენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახეობის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ტექნიკურ- ეკონომიკური ზონა/ქვეზონა
A1	16445	A	10% კომერციული-საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (16445 კვ.მ) და მიდაკვარტალური გამწვანება (1106 კვ.მ)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული-საოფისე	8946 (0.5)	56 100 (3.4)	4933.5 (0.3)	8 მიწისზედა სართული	35 მ	70.2=24.6/0.35	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია	4	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ საამშენებლოდ მუნიციპალიტეტი (1832 კვ.მ)	არასასოფლო-სამეურნეო	#14-19 დადგენილების მუხლისამისად	ქვემორეგიონი კორეანა/პუერტოიკოული ზონა	ეკონ.გადაკვეთა, განაშენიანი, წყალმიმართულების ა და ბ ზონირ. ორონა-ტურიზმი
		B								33 მიწისზედა სართული	118,8 მ	118,8=41,6/0.35										
		C								24 მიწისზედა სართული	90 მ	354=124/0.35										
		D								18 მიწისზედა სართული	70 მ	256.2=89.7/0.35										

გვერდი
39
ფორმატი/მასშტაბი
A3
მენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი
მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"
პროექტის სახელწოდება და ატაფეა
ქ.თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.6 მიწის ნაკვეთებზე მენობათა განთავსების გეგმა
ქ.თბილისი, 2024 წლის მაისი

urban	მთ.არქ.	მ.ცანავრიძეული	
	არქ.	მ.ალლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
	არქ.	მ.ცანავრიძეული	



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	ნაკვეთის ფართობი	მშენობის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა	**საპროექტო ფუნქციური ზონა**	მშენობების ფუძექვარი გადანაწილება ნაკვეთზე	კ1	კ2	კ3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის ღობეზე გაფრთხილების რეჟიმი	ტანსაცვლის რეჟიმი	სიერეგიონ-კვეგსარეხაობა ნყორა	მშენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშნოდადაცვ ზონა/ქვეზონა
A1	16445	A	10% კომერციული-საოფისე	90% საცხოვრებელი	**საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (14445.33 მ) ლა მიდაკვარტალური გამწვანება (1108.33 მ)**	90% საცხოვრებელი 10 % კომერციული-საოფისე	8946 (0,5)	56 100 (3.4)	4933,5 (0.3)	8 მიწისზედა სართული	35მ	70.2÷24.6/0.35	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების ზოგადი ხაზი	ღია	4	ბრტყელი ან ფანჯარიანი	ნაწილობრივ საამქრებლოდ მუნიციპალური (1832 კვ.მ)	არასაოფლო-საქეურნეო	#14-39 დადგენილების მესაბამისად	გეგმარებითი კარგანი/პერიფერიული ზონა	ეკო გადამგები, კანალიზაციის ნაგალმ-მარაგების ,და ბუნებრივი აირის მეზობელი
		B								31 მიწისზედა სართული	118,8 მ	118,8÷41,6/0.35										
		C								24 მიწისზედა სართული	90 მ	354÷124/0.35										
		D								18 მიწისზედა სართული	70 მ	256.2÷89.7/0.35										

გვერდი
41
ფორმატი/მასშტაბი
A3
მეშიმეზა

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული გამიჯვნა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო ავტოსადგომის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- უკანა ეზო
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 5
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატყეო ზონა
- სპეციალური ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ურბანული გამწვანება - მიდაკვარტალური
- საპროექტო კანალიზაციის ქსელი 3 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო ბუნებრივი აირის ქსელი 2 მეტრიანი შეზღუდვით
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული ელ.გადამცემი 1 მეტრიანი შეზღუდვით
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი 5 მეტრიანი შეზღუდვით

დამკვეთი
მ.პ.ს "ქისთოუნ დეველოპმენტ"
პროექტის სახელწოდება და სტადია
ქ თბილისი, გორგასლის ქუჩა 01.18.06.019.137, 01.18.06.019.062 და 01.18.06.019.078 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ნახაზის დასახელება
C.Z.L.FZ.8 - უფლებრივი ზონირების გეგმა
ქ.თბილისი, 2024 წელის მაისი

urban	მთ.არქ.	გ.ალბარიმეილი	
	არქ.	გ.ალმლაძე	
	არქ.	ი.ბარბაქაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ.	გ.ალბარიმეილი	