ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 533

„4“ ოქტომბერი 2024 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ბოზ უოლშის I შესახვევი, №4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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 2 ოქტომბრის №24.1655.1871 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ბოზ უოლშის I შესახვევი, №4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01242143795-67 (№01242391382-67; №01242534461-67; №01242534461-67; №01242544391-67) 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 24.1655.1871
2 / ოქტომბერი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 1 აგვისტოს N01242143795-67 (N01242391382-67; N01242534461-67; N01242534461-67; N01242544391-67) განცხადებით მიმართა თემურ ფხოველიშვილმა (პ/ნ: 01026006637) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159). ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 11 189 კვ.მ-ს.

,,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 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

საპროექტო ტერიტორიაზე ,, ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N248 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

წარმოდგენილი კონცეფციის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია ჩამოყალიბდება ერთ გეგმარებით ერთეულად, რომელიც სრულ გეგმარებით ბმაში იქნება მიმდებარე არეალის არსებულ სტრუქტურასთან; ტერიტორიაზე დაგეგმარდა 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და 1 ელ. ქვესადგური; ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება საერთო სარგებლობის სარეკრეაციო სივრცით;

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 11 189 კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 1;

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და 1 ელ. ქვესადგური;

შენობა-ნაგებობების მაქს. სიმაღლე/სართულიანობა - 38,75 მეტრი / 11 მიწისზედა სართული;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);

ნაკვეთი N-A-01 - 11189 კვ.მ.

კ-1 - 0.5 (5594.5 კვ.მ.)

კ-2 - 2.1 (23994 კვ.მ.)

კ-3 - 0.3 (3356.7 კვ.მ.)

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 7 აგვისტოს N01242203608 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 12 სექტემბრის N01242563276 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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,

N01242143795-67 (N01242391382-67; N01242534461-67; N01242534461-67; N01242544391-67) 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, ბობ უოლშის I შესახვევი N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.159) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01242203608**
თარიღი: **07/08/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის პირველი აგვისტოს №01242143795-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის ქუჩის I შესახვევის №4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.72.14.009.159; არსებული ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონაა 2 (სზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (საპროექტოდ დასარგავი: **70 ძირი ჰიმალაის კედარი** და **76 ძირი ხე ტიტა**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(3357 $მ^2$).**

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.

ამასთან, 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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: **01242563276**
თარიღი: **12/09/2024**

2024 წლის 10 სექტემბრის N 01242544391-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის I შესახვევი, N 4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.72.14.009.159) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 26 აპრილის N 01241171023-67 განცხადების პასუხად N 01241221178 წერილით.

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

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
e mail: info@architeria.ge
web: www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- - - -	საპროექტო არეალი
	არსებული ნაკვეთები
	მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
A-04	მიწის ნაკვეთის ნომერი
473717 4629917	კოორდინატები

შენიშვნები
NOTES

დამკვეთი
CLIENT

შპს "ოპტი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT

U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	ბ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	ბ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიტვინი	

ნახაზი
DRWG.

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

მასშტაბი
SCALE
1:750

თარიღი
DATE OF ISSUE
15.07.2024

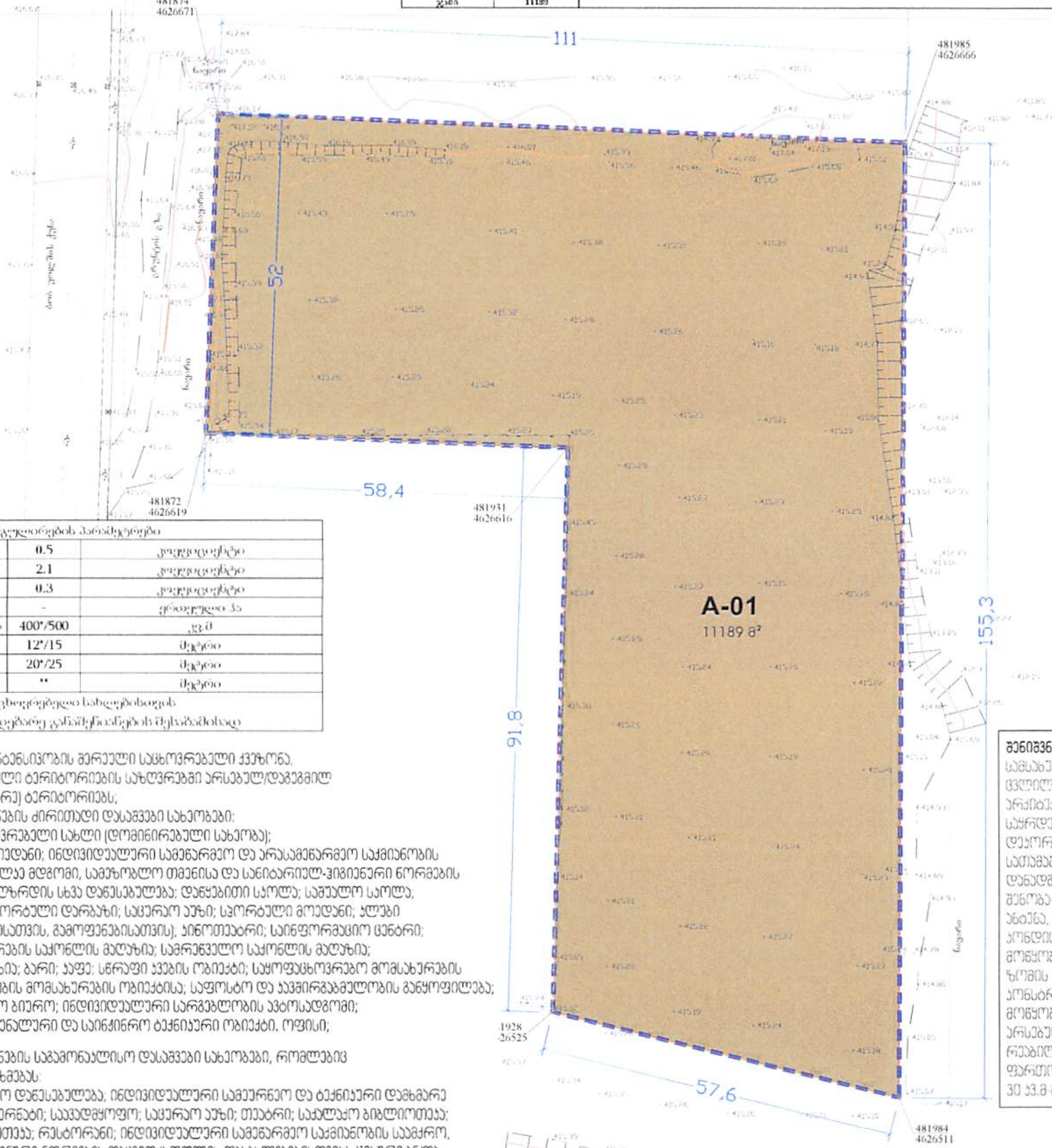
სტადია
STAGE
გრგ

ფორმატი
PAPER SIZE
A-3

ნახ. ნომერი
DRWG. No
C.Z.L.FZ.1

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ 1	კ 2	კ 2	დასაშვები სახეობა	სართულიანობა მაქს. / სიმაღლე მიწის ზევით	მანქანების მაქს. რაოდენობა ნაკვეთზე	გამოყენება	სტატუსი
A-01	11189	სზ-5	0.5	2.1	0.3	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	11 სართ / 38.75მ	3*	[illegible]	[illegible]
ჯამი	11189									

* 2 საცხოვრებელი + 1 ელ. ქვესადგური



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0.5	კოეფიციენტი
კ-2		2.1	კოეფიციენტი
კ-3		0.3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400*/500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12*/15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20*/25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად		

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი; საბავშვო მოედანი; ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; საშუალო სკოლა, პოლიკლინიკა; ამბულატორია; აფთიაქი; სპორტული დარბაზი; საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); კინოთეატრი; საინფორმაციო ცენტრი; საგამოფენო დარბაზი; პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია; სამრეწველო საქონლის მაღაზია; სასურსათო მაღაზია; უნივერსალური მაღაზია; ბარი; კაფე; სწრაფი კვების ობიექტი; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება; ბანკის ფილიალი, განყოფილება; სანოტარო ბიურო; ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი; საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი. ოფისი;

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება; ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა; მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი; სააკადმყოფო; საცურაო აუზი; თეატრი; საქალაქო ბიბლიოთეკა; არქივი; მუზეუმი; საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა; რესტორანი; ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის); ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის); ბანკი; მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია, სასამართლო; პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება; სახანძრო დეპო; სასტუმრო; საზოგადოებრივი ტუალეტი; ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური; საკულტო შენობები და ნაგებობები; სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

შენიშვნა: შესაძლებელია , არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმების შედეგად, გრგ-ს ცვლილების გარეშე I კლასის შემდეგი მცირე არქიტექტურული ობიექტების მოწყობა: საყრდენი კედელი , ღობე, პერგოლა,ფანჩატური, დეკორატიული გაფორმების ელემენტები, ღია სათამაშო და სპორტული მოედნები, დროებითი დანადგარი, დროებითი (საძირკვლის არ მქონე) შენობა-ნაგებობა, 8მ მდე სიმაღლის მქონე ანძა , ანტენა, გაყვანილობისა და განათების ბოძები, კონდიციონერის და სავენტილაციო მილის მოწყობა, შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის აქრიტექტურული ელემენტების კონსტრუქციების ტექნიკური საშუალებების მოწყობა და დემონტაჟი, ასევე შესაძლებელია არსებული არქიტექტურული ობიექტების რეაბილიტაცია ან/და გამაგრება, 60 კვ.მ-მდე ფართობის მქონე საინჟინრო შენობა-ნაგებობა, 30 კვ.მ-მდე ფართობის დაცვის ჯიხური

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
e-mail: info@architeria.ge
web: www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნაკვეთები
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
- A-04 მიწის ნაკვეთის ნომერი
- 473717 / 4620917 კოორდინატები
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

შენიშვნები
NOTES

დამკვეთი
CLIENT

შპს "ოაზი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT

U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	გ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიბაშინი	

ნახაზი
DRWG.

დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა

მასშტაბი
SCALE 1:750

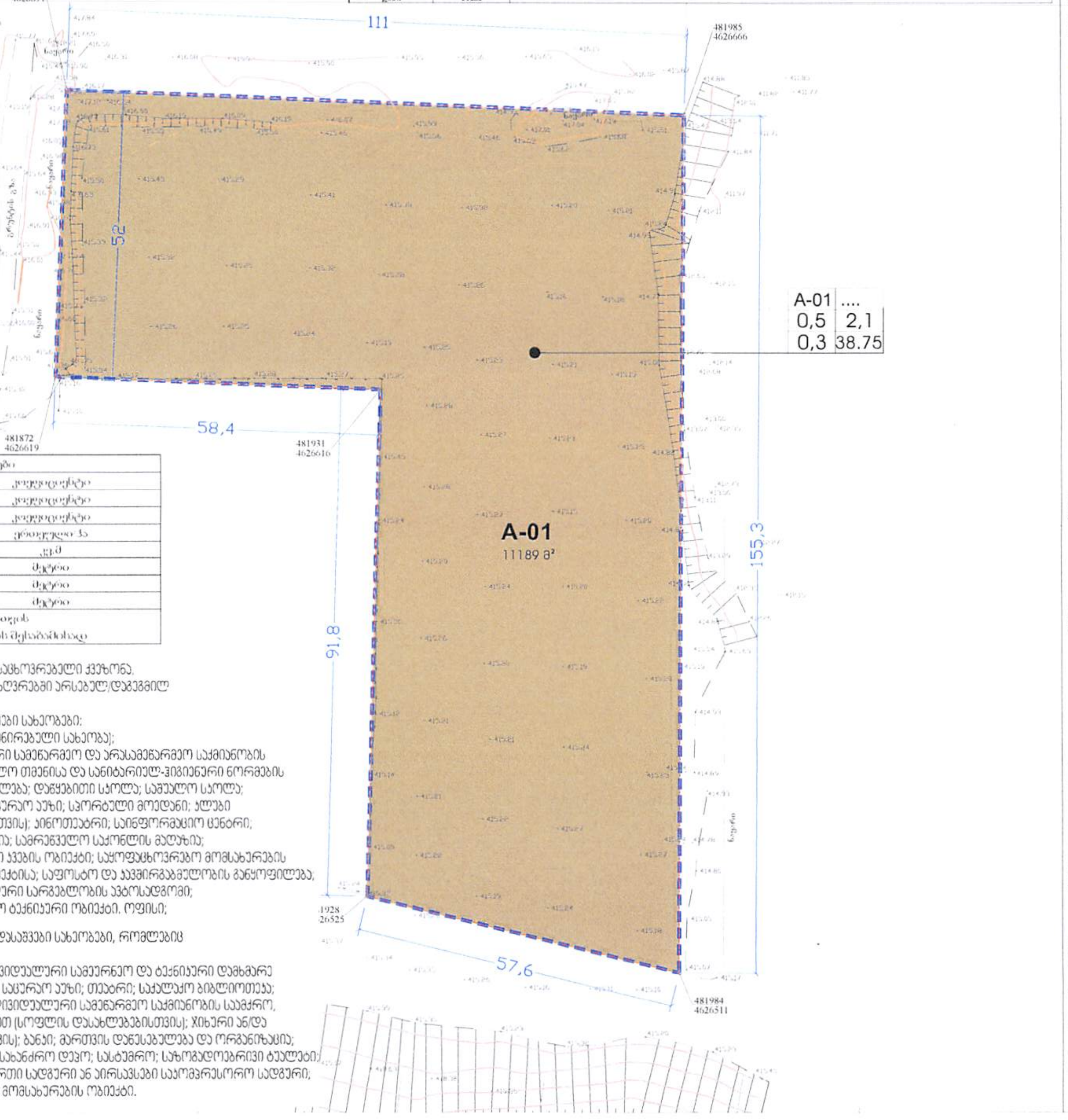
თარიღი
DATE OF ISSUE 15.07.2024

სტადია
STAGE ...

ფორმატი
PAPER SIZE A-3

ნახაზი
DRWG. No C.Z.L.FZ.2

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ 1	კ 2	კ 2	დასაშვები სახეობა	სართულიანობა მაქს. / სიმაღლე მიწის ზევით
A-01	11189	სზ-5	0.5 (5594.5 კვ.მ.)	2.1 (23994 კვ.მ.)	0.3 (3356.7 კვ.მ.)	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	11 სართ / 38.75მ
ჯამი	11189						



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0.5	კოეფიციენტი
კ-2		2.1	კოეფიციენტი
კ-3		0.3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400*/500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12*/15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20*/25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისთვის ** განისაზღვრება მიწისზედა განაშენიანების შესაბამისად		

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი; საბავშვო მოედანი; ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; საშუალო სკოლა; პოლიკლინიკა; ამბულატორია; აფთიაქი; სპორტული დარბაზი; საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); კინოთეატრი; საინფორმაციო ცენტრი; საგამოფენო დარბაზი; პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია; სამრეწველო საქონლის მაღაზია; სასურსათო მაღაზია; უნივერსალური მაღაზია; ბარი; კაფე; სწრაფი კვების ობიექტი; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება; ბანკის ფილიალი, განყოფილება; სანოტარო ბიურო; ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი; საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი. ოფისი;

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება; ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა; მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი; საავადმყოფო; საცურაო აუზი; თეატრი; საქალაქო ბიბლიოთეკა; არქივი; მუზეუმი; საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა; რესტორანი; ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის); ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის); ბანკი; მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია; სასამართლო; პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება; სახანძრო დეპო; სასტუმრო; საზოგადოებრივი ტუალეტი; ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური; საკულტო შენობები და ნაგებობები; სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE |
e-mail: info@architeria.ge
web: www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნაკვეთები
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
- A-04 — მიწის ნაკვეთის ნომერი
- კოორდინატები
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

A-05	სზ-3
0,3	1,0
0,6	12

- ნაკვეთის ნომერი
- დადგენილი ზონა
- კ-2 კოეფიციენტი
- მაქს. სიმაღლე (მ)
- კ-1 კოეფიციენტი
- კ-3 კოეფიციენტი

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ოპტი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT
U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	გ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიტვინი	

ნახაზი
DRWG.
მიწის ნაკვეთების კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა

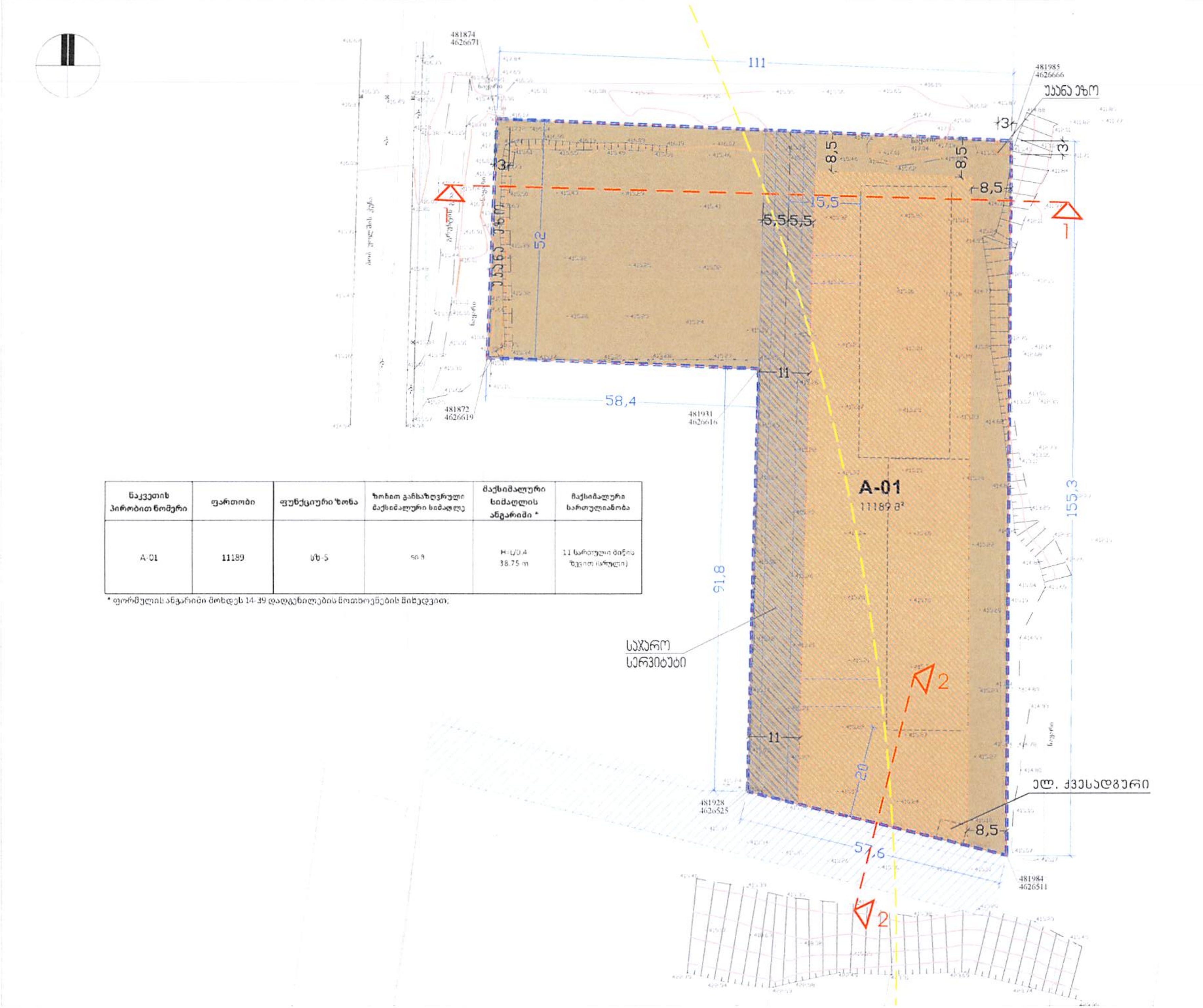
მასშტაბი
SCALE
1:750

თარიღი
DATE OF ISSUE
15.07.2024

სტადია
STAGE
გრგ

ფორმატი
PAPER SIZE
A-3

ნახ. კოდი
DRWG. No
C.Z.L.FZ.3



ნაკვეთის პირობითი ნომერი	ფართობი	ფუნქციური ზონა	ზონით განსაზღვრული მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიში *	მაქსიმალური სართულიანობა
A-01	11189	სზ-5	50.8	H=L/0.4 38.75 m	11 სართული მიწის ზევით (სრული)

* ფორმულის ანგარიში მოხდეს 14-39 დადგენილების მოთხოვნების მიხედვით;

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
web. www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნაკვეთები
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
- A-04 — მიწის ნაკვეთის ნომერი
- 473717 / 4620917 — კოორდინატები
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- საჯარო სერვიტუტი
- შენობათა განთავსების არეალი
- საპროექტო შენობების პირობითი კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- ამშ-ს საელჩოს შეზღუდვა 500მ-იანი ზონის საზღვარი

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ოპტი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT
U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. მახარაშვილი
მთ. არქიტექტორი	გ. მახარაშვილი
არქიტექტორი	ა. ლიტვინი

ნახაზი
DRWG.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

მასშტაბი
SCALE 1:750

თარიღი
DATE OF ISSUE 15.07.2024

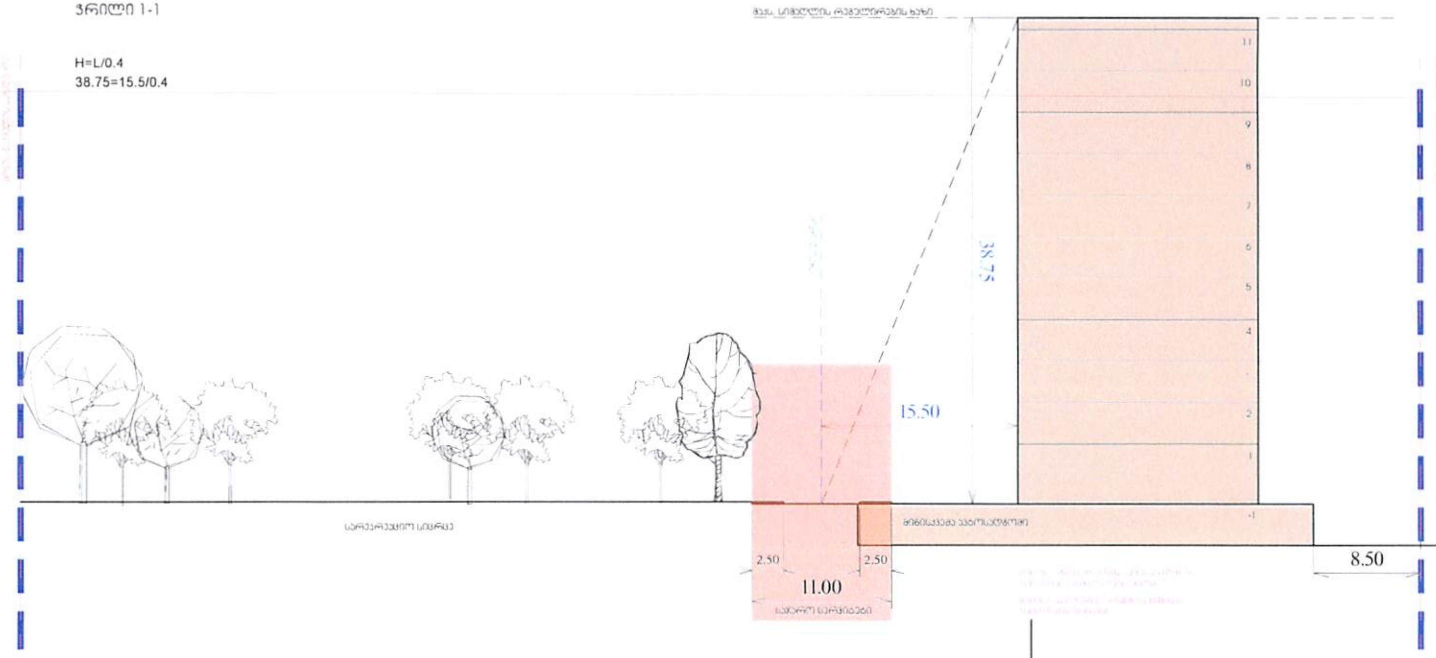
სტადია
STAGE გრგ

ფორმატი
PAPER SIZE A-3

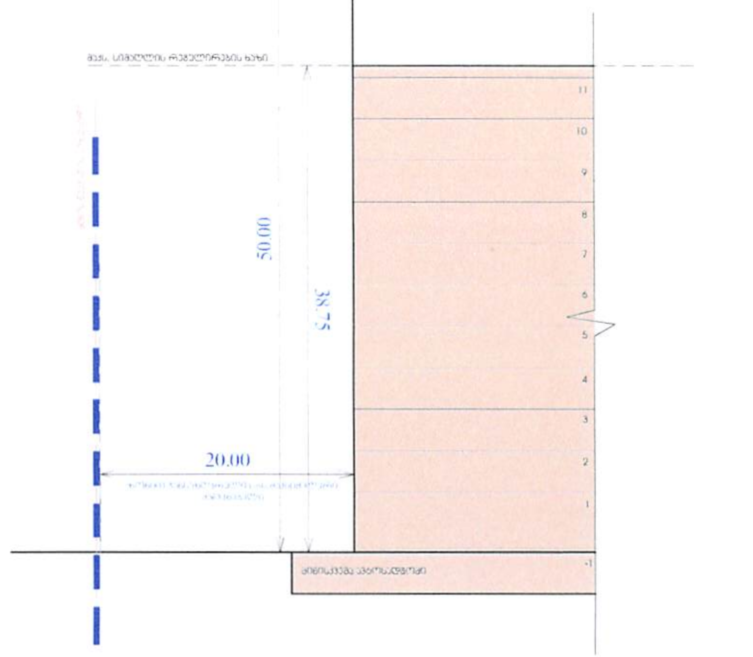
DRWG. No C.Z.L.FZ.4

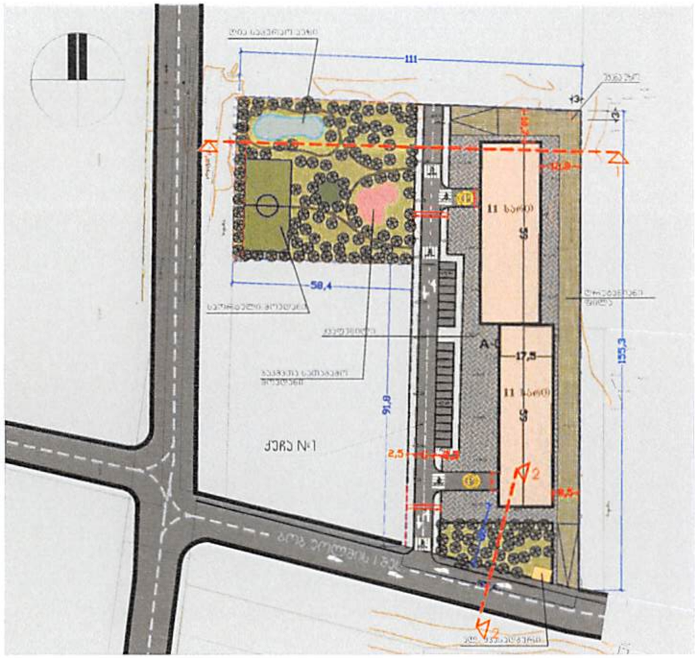
ჭრილი 1-1

H=L/0.4
38.75=15.5/0.4



ჭრილი 2-2





ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
e mail: info@architeria.ge
web. www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

საპროექტო არეალი

მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები

A-04 მიწის ნაკვეთის ნომერი

დამკვეთი
CLIENT

შპს "ოპტი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT

U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	ზ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	ზ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიტვინი	

ნახაზი
DRWG.

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა - ჭრილები

მასშტაბი
SCALE

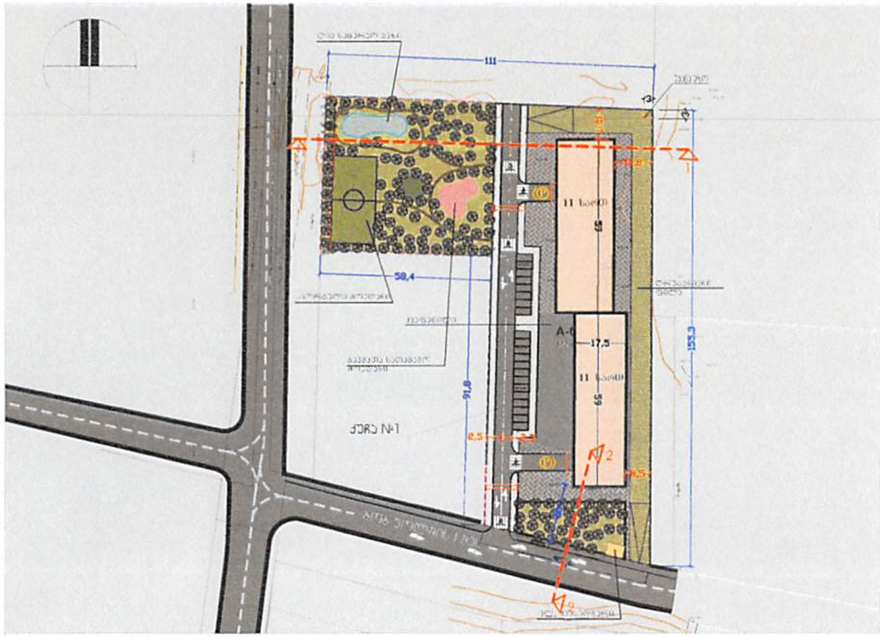
თარიღი
DATE OF ISSUE 15.07.2024

სტადია
STAGE გრგ

ფორმატი
PAPER SIZE A-3

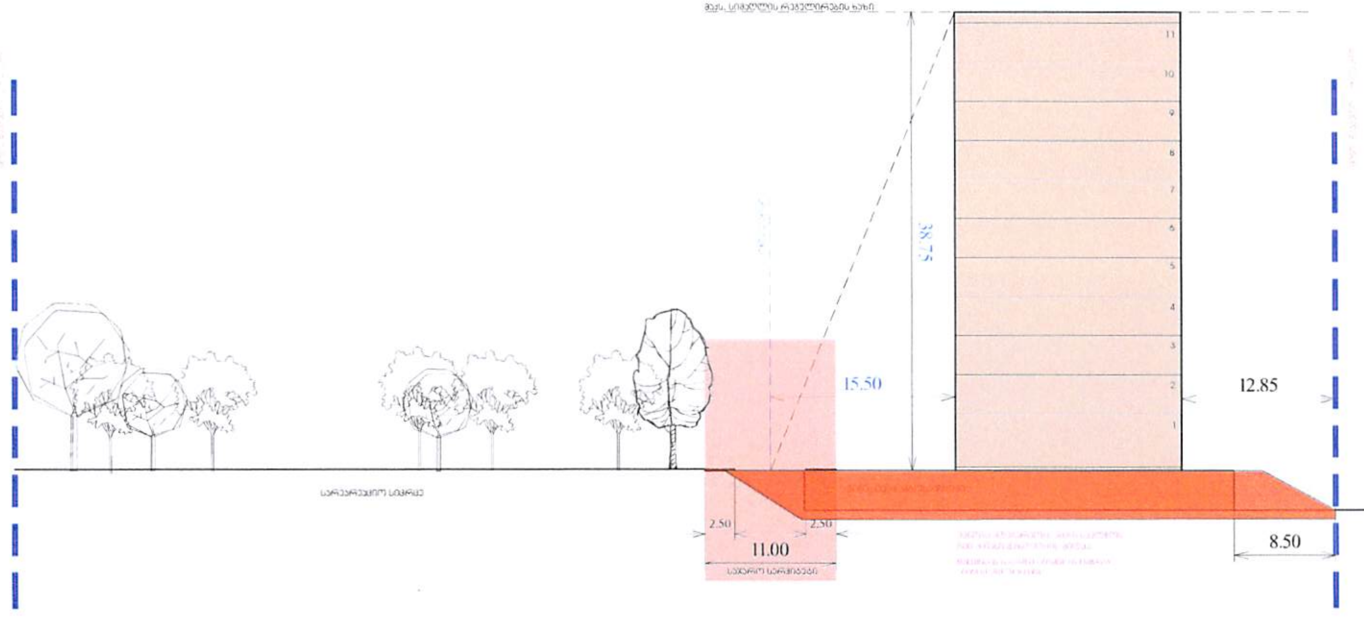
ნახ. ნომერი
DRWG. No

C.Z.L.FZ.4-1



ჭრილი 1-1

H=L/0.4
38.75=15.5/0.4



ნაკვეთის პირობითი ნომერი	ფართობი კვ.მ.	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-2	ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	შენობების მაქს. რაოდენობა ნაკვეთზე	გამოყენება	მოსაჭრელი გრუნტი (კუბ.მ.)	დასაყრელი გრუნტი (კუბ.მ.)
A-01	11189	სზ-5	0.5	2.1	0.3	121	2	საცხოვრებელი	21000	0

მოსაჭრელი გრუნტის დაახლ. მოცულობა - 21000 კუბ.მ.
დასაყრელი გრუნტის დაახლ. მოცულობა - 0 კუბ.მ.
<u>შენიშვნა</u>: ვერტ. გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
e-mail: info@architeria.ge
web: www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- - - - საპროექტო არეალი
არსებული ნაკვეთები
მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
A-04 მიწის ნაკვეთის ნომერი
მოსაჭრელი მიწა
დასაყრელი მიწა

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ოაზი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT
U11/23
ქ. თბილისი, დიღმის სას. სადგლი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. გახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	გ. გახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიბაძენი	

ნახაზი
DRWG.
ვერტიკალური გეგმარება

მასშტაბი
SCALE
1:750

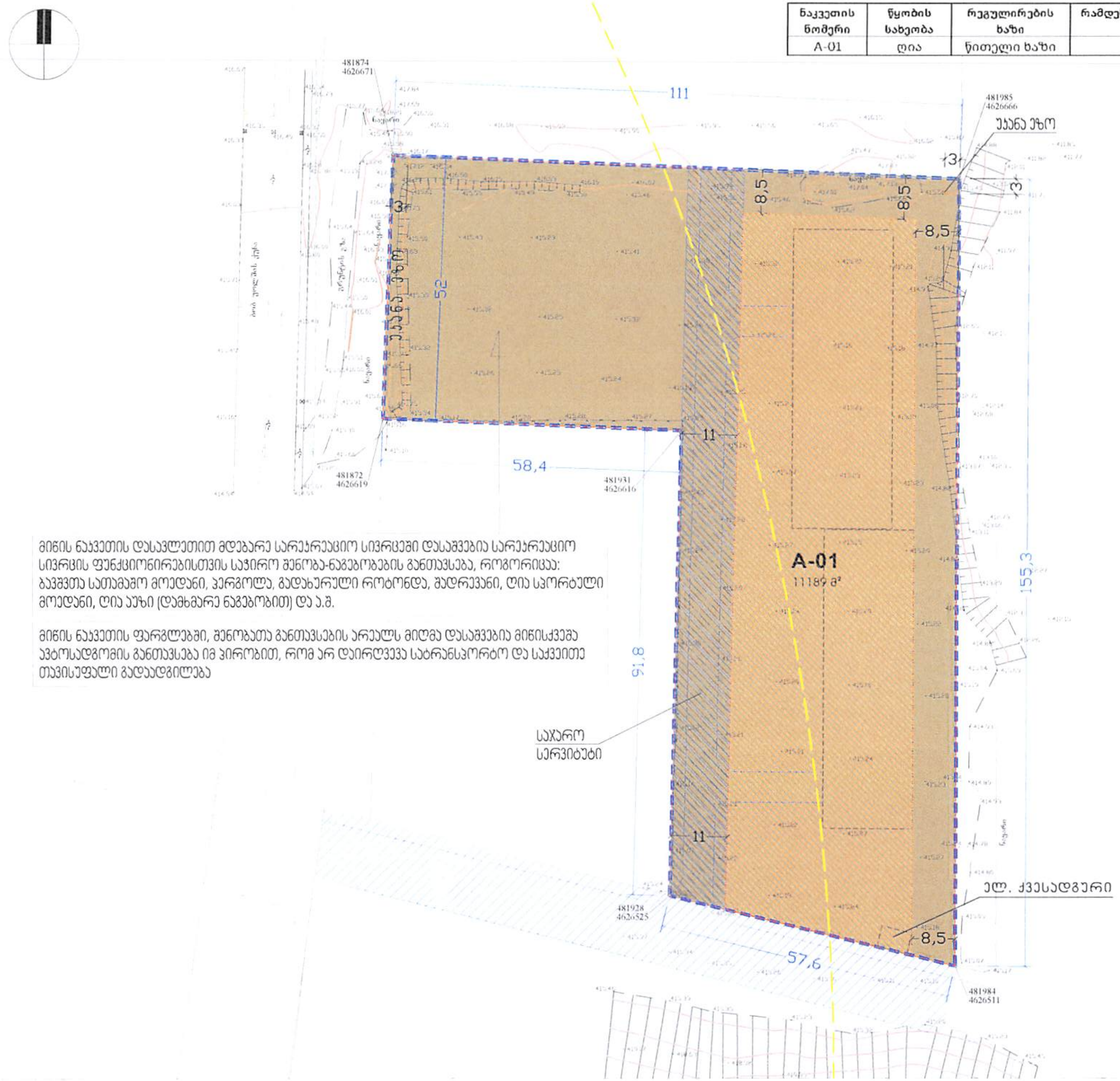
თარიღი
DATE OF ISSUE
15.07.2024

სტადია
STAGE
გრგ

ფორმატი
PAPER SIZE
A-3

ნახ. ნომერი
DRWG. No
C.V.G

ნაკვეთის ნომერი	წყობის სახეობა	რეგულირების ხაზი	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
A-01	ღია	წითელი ხაზი	დაშვება



მიწის ნაკვეთის დასავლეთით მდებარე სარეკრეაციო სივრცეში დასაშვებია სარეკრეაციო სივრცის ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობების განთავსება, როგორიცაა: ბავშვთა სათამაშო მოედანი, პერგოლა, გადახურული როტონდა, შადრევანი, ღია სპორტული მოედანი, ღია აუზი (დამხმარე ნაგებობით) და ა.შ.

მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, შენობათა განთავსების არეალს მიღმა დასაშვებია მიწისქვეშა ავტოსადგომის განთავსება იმ პირობით, რომ არ დაირღვევა სატრანსპორტო და საქვეითო თავისუფალი გადაადგილება

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
web: www.architeria.ge

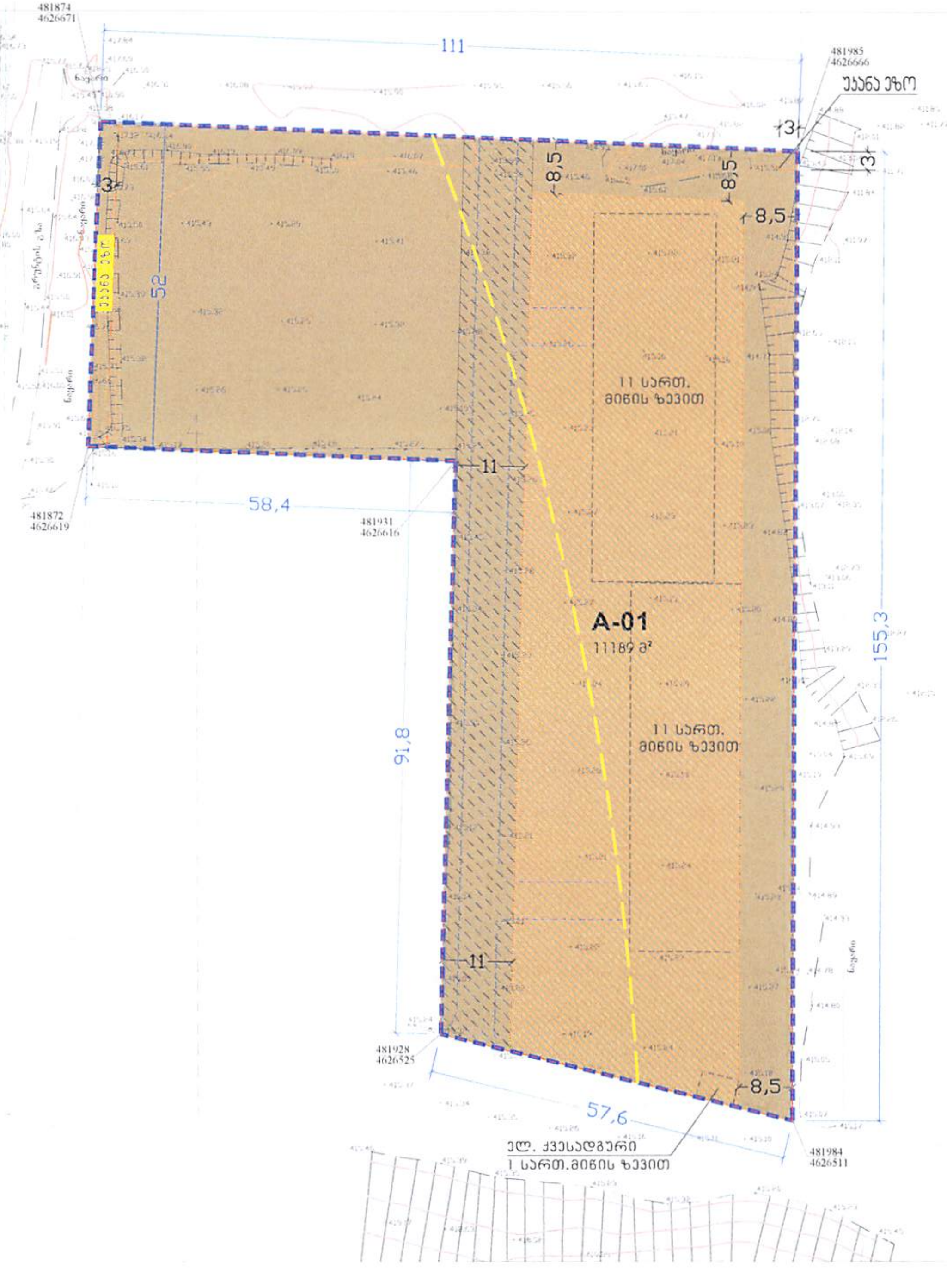
პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნაკვეთები
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
- A-04 — მიწის ნაკვეთის ნომერი
- 473717 / 4620917 — კოორდინატები
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- საჯარო სერვიტუტი
- შენობათა განთავსების არეალი
- საპროექტო შენობების პირობითი კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- აგგ-ს საელჩოს მეზღუდვა 500მ-იანი ზონის საზღვარი

დამკვეთი CLIENT	შპს "ოვბი 2" ს.ნ. 405664712
პროექტი PROJECT	# U11/23
	ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	გ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიხვინი	

ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა
მასშტაბი SCALE	1:750
თარიღი DATE OF ISSUE	15.07.2024
სტადია STAGE	გრგ
ფორმატი PAPER SIZE	A-3
ნახ.ნომერი DRWG. No	C.Z.L.FZ.6



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	A-01
2	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	11189
3	დაგეგმილი ძირითადი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	აშშ-ს საელჩოს 500-მეტრიანი შეზღუდვის ზონა
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა (პზ)
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	საცხოვრებელი, კომერციული (ზონის მოთხოვნების შესაბამისად)
9	კ-1 კოეფიციენტი	0.5 - (5594.5 კვ.მ.)
10	კ-2 კოეფიციენტი	2.1 - (23994 კვ.მ.)
11	კ-3 კოეფიციენტი	0.3 - (3356.7 კვ.მ.)
12	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	38.75 მ / 11 სართული მიწის ზევით
13	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	კანონმდებლობის შესაბამისად: საცხოვრებელი ფუნქციის კ-2 საანგარიშო ფართობის [illegible] 180 [illegible]
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ.)	11189
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები (მ.)	57.6X155.3
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	დაყოფის აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი /წყობის სახეობა / რეგულირების ხაზი / შენობების რაოდენობა	დაშვება ღია / განაშ. რეგულირების წითელი ხაზი / 3*

* ნაკვეთზე განთავსდება ორი საცხოვრებელი შენობა და ელ. ქვესადგური

მიწის ნაკვეთის დასავლეთით მდებარე სარეკრეაციო სივრცეში დასაშვებია სარეკრეაციო სივრცის ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობების განთავსება, როგორიცაა: ბავშვთა სათამაშო მოედანი, პერგოლა, გადახურული როტონდა, მადრეკანი, ღია სპორტული მოედანი, ღია აუზი (დამხმარე ნაგებობით) და ა.შ.

მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, შენობათა განთავსების არეალს მიღმა დასაშვებია მიწისქვეშა ავტოსადგომის განთავსება იმ პირობით, რომ არ დაირღვევა სატრანსპორტო და საქვეითო თავისუფალი გადაადგილება

ARCHITERIA©
ARCHITECTURE & MORE
e mail info@architeria.ge
web. www.architeria.ge

პირობითი აღნიშვნები
LEGEND

- საპროექტო არეალი
- მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები
- A-04 მიწის ნაკვეთის ნომერი
- 473717 4620917 კოორდინატები
- შენობათა განთავსების არეალი
- საჯარო სერვიტუტი
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საპროექტო შენობის პირობითი კონტური
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- აშშ-ს საელჩოს შეზღუდვა 500მ-იანი / ზონის საზღვარი

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ოპტი 2"
ს.ნ. 405664712

პროექტი
PROJECT
U11/23

ქ. თბილისი, დიღმის სასწ. საცდელი ტერიტორია, ს.კ. 01.72.14.009.159 მიწის ნაკვეთის განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

დირექტორი	გ. მახარაშვილი	
მთ. არქიტექტორი	გ. მახარაშვილი	
არქიტექტორი	ა. ლიბავინი	

ნახაზი
DRWG.
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
A-01

მასშტაბი SCALE 1:750
თარიღი DATE OF ISSUE 15.07.2024
სტადია STAGE გრგ
ფორმატი PAPER SIZE A-3
ნახ. ნომერი DRWG. No C.Z.L.FZ.8-1