ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 251

“ 19 ” ივნისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური 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 2025 წლის 4 ივნისის №25.925.1028 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური 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 №01243543541-67 (№ №01250852845-67; 01251236-67; 01251423535-67; 01251469-67; 01251501957-67; 012515177-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაეკვალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაში ხელმოწერის თანავე.

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 ზურაბ აბაშიძე

განკარგულება - N 25.925.1028
4 / ივნისი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243543541-67 (NN01250852845-67; 01251236-67; 01251423535-67; 01251469-67; 01251501957-67; 012515177-67) განცხადებით მიმართა ლაშა პაპაშვილმა (პ/ნ 01008006654) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 10 994 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 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), მცირედ ნაწილზე - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N621 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2);

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი – 10 994 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 1;

შენობების რაოდენობა - 2 (3 ბლოკი);

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 34 სართული /122.2 მეტრი.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);

სსზ-2 კ1=0.5 (5 985 კვ.მ.) კ2=3.0 (33 470 კვ.მ.) კ3=0.3 (3 298.2 კვ.მ.)

ფუნქციური გადანაწილება საცხოვრებელი - 60% (20 082 კვ.მ.), საზოგადოებრივი - 40% (13 388 კვ.მ);

''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 პირველი და მეორე პუნქტების 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 მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში 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.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 468.6 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 2025 წლის 6 მაისის N01251263298 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 2025 წლის 2 ივნისის N01251532052 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური 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 N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01243543541-67 (N N01250852845-67; 01251236-67; 01251423535-67; 01251469-67; 01251501957-67; 012515177-67) 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, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური 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, რაც შეადგენს 468.6 კვ.მ-ს.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ 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) გიორგი ტყემალაძეს.

8.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: **01251263298**
თარიღი: **06/05/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 4 მაისის №01251236-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.18.06.019.002; ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული თემატური რუკა: რზ-2; **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** სსზ-2) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **ერთი ძირი** (**ს.კ 01.18.06.019.002** - №26) 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 ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მისი 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 **ერთი ძირი** (**ს.კ 01.18.06.019.002 -** №19) 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/ავარიული/ფაუტი/გადაბერებული/ ამორტიზირებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **ერთი ძირი** (**ს.კ 01.18.06.019.002 -** №25) ავარიული მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **ერთი ძირი** (**ს.კ 01.18.06.019.002** - №15) 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 ნარგავი 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 გაიჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 19 ძირი მწვანე ნარგავი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 65 ძირი ჰიმალაის კედარი, 65 ძირი ცაცხვი, ჯამში - 149) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**სსზ-2 = 0.3 = 3298.2 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 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: **01251532052**
თარიღი: **02/06/2025**

2025 წლის 31 მაისის N 012515177-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გორგასალის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე, გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 19 სექტემბრის N 01242624091-67 განცხადების პასუხად N 01242693769 წერილით.

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

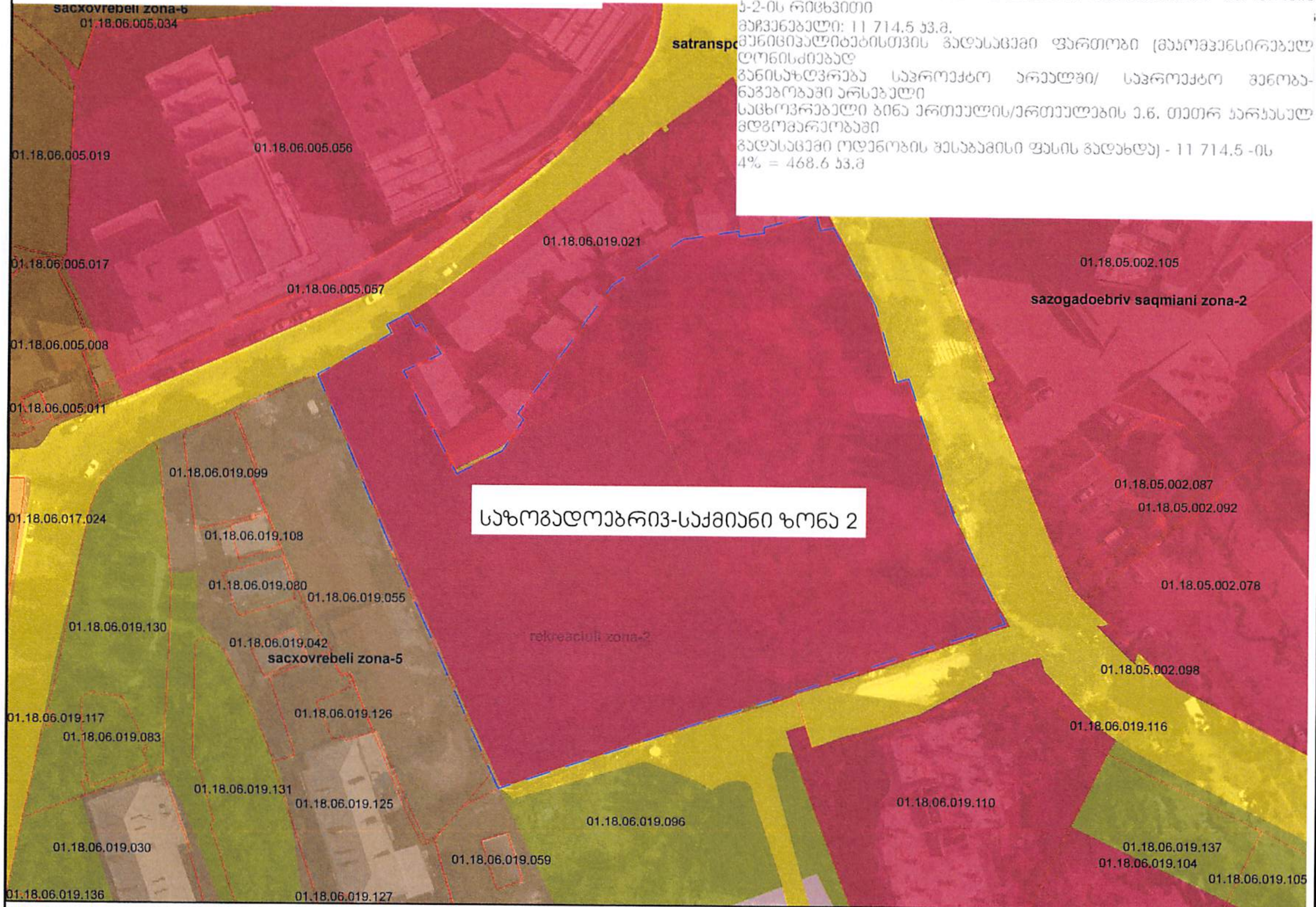
წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, თანხმობის წერილებთან ერთად შესაბამის ველში.

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

გამოყენებულია კვალიფიცური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ხ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ქალაქის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გ.-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

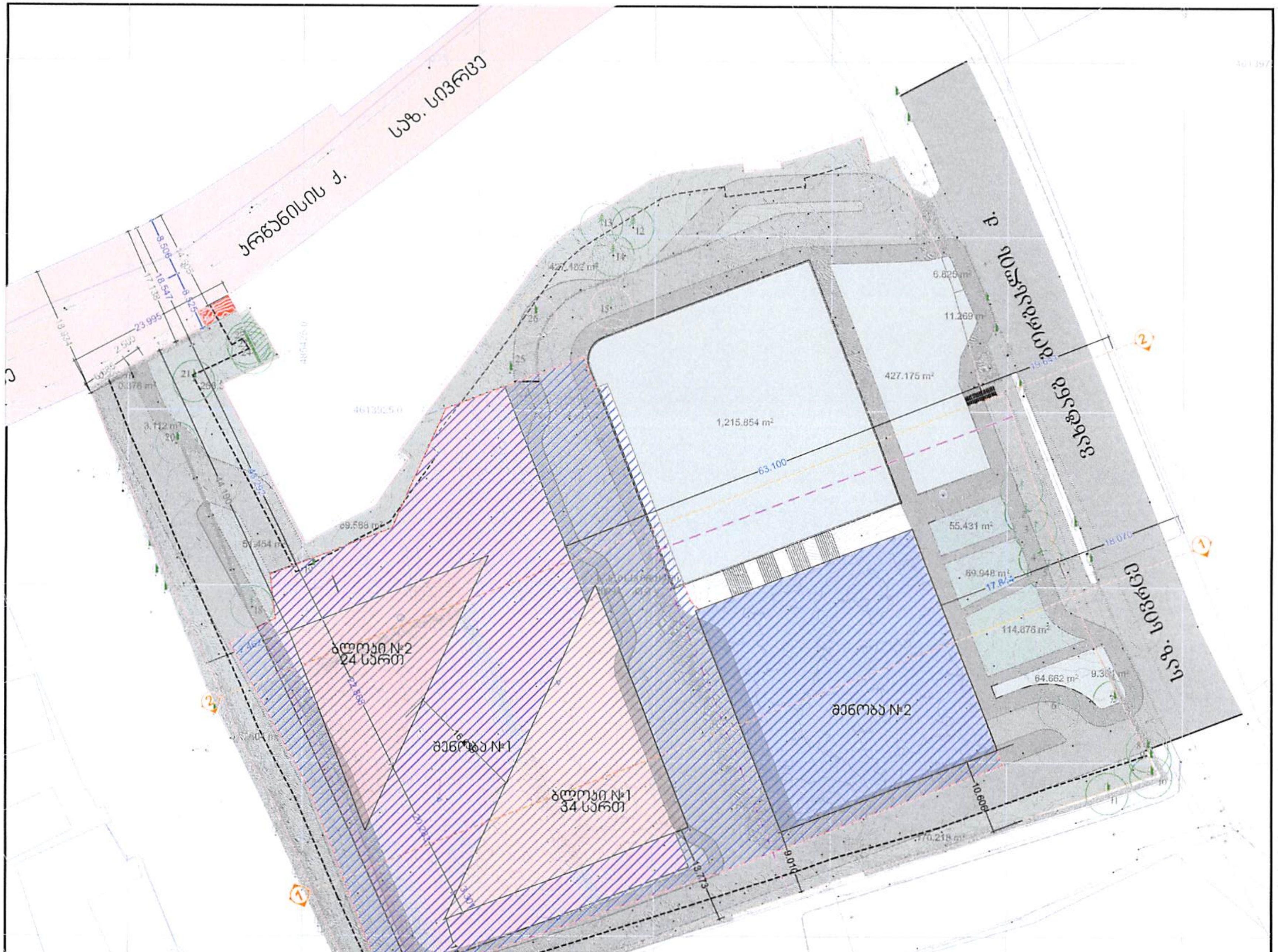
ფუნქციური შერეულობის/ერთგვაროვნების წილი:
საცხოვრებელი 60% -20 082 კვ.მ.
კომერციული (სასტუმრო, საოფისე, სავაჭრო) 40% - 13 388 კვ.მ
მომავალი საცხოვრებელი ფუნქციური დანიშნულების ფართობის კ-2-ის რიცხვითი
მაჩვენებელი: 11 714.5 კვ.მ.
მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი ფართობი (მაკომპენსირებელ ღონისძიებად
განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული
საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში
გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა) - 11 714.5 -ის 4% = 468.6 კვ.მ



ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ნახაზის სახელი	
საპროექტო ფუნქციური ზონირება	
ფორმატი / მასშტაბი / ფაილის სახელი	A3 / / AZ
პირობითი აღნიშვნები	
შენიშვნები	
პროექტის სახელი	მრავალფუნქციური კომპლექსი
თანამდებობა / გვარი / ხელმოწერა	
მთ.არქიტექტორი	გულისაშვილი მარიამი
შეასრულა	
შეამოწმა	
მისამართი	ქ.თბილისი, გორგასალის N69
სტადია	გრგ დაკალება
დაკვეთა	#
თარიღი / რევიზია / ID ნომერი / ფურცლები	/ 00 / 03.3 / 27



მიწის ნაკვეთის ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონა	განაშენიანების საერთო ფართობი (კ-1, ბრუტო მაჩვენებელი)	განაშენიანების საერთო ინტენსივობა (კ-2, ბრუტო მაჩვენებელი)	გამწვანების საერთო კოეფიციენტი (კ-3, ბრუტო მაჩვენებელი)
10 994 მ²	სსზ-2	0.5 (5 985 მ²)	3.0 (33 470 მ²)	0.3 (3 298.2 მ²)

ნახაზის სახელი

კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი	ფაილის სახელი
A3		AZ

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო შენობების განთავსების არეალი
- 3 მეტრიანი სამეზობლო მიჯნის ზოლი
- ჭრილის ხაზი
- გამწვანებული ტერიტორიები

შენიშვნები

პროექტის სახელი

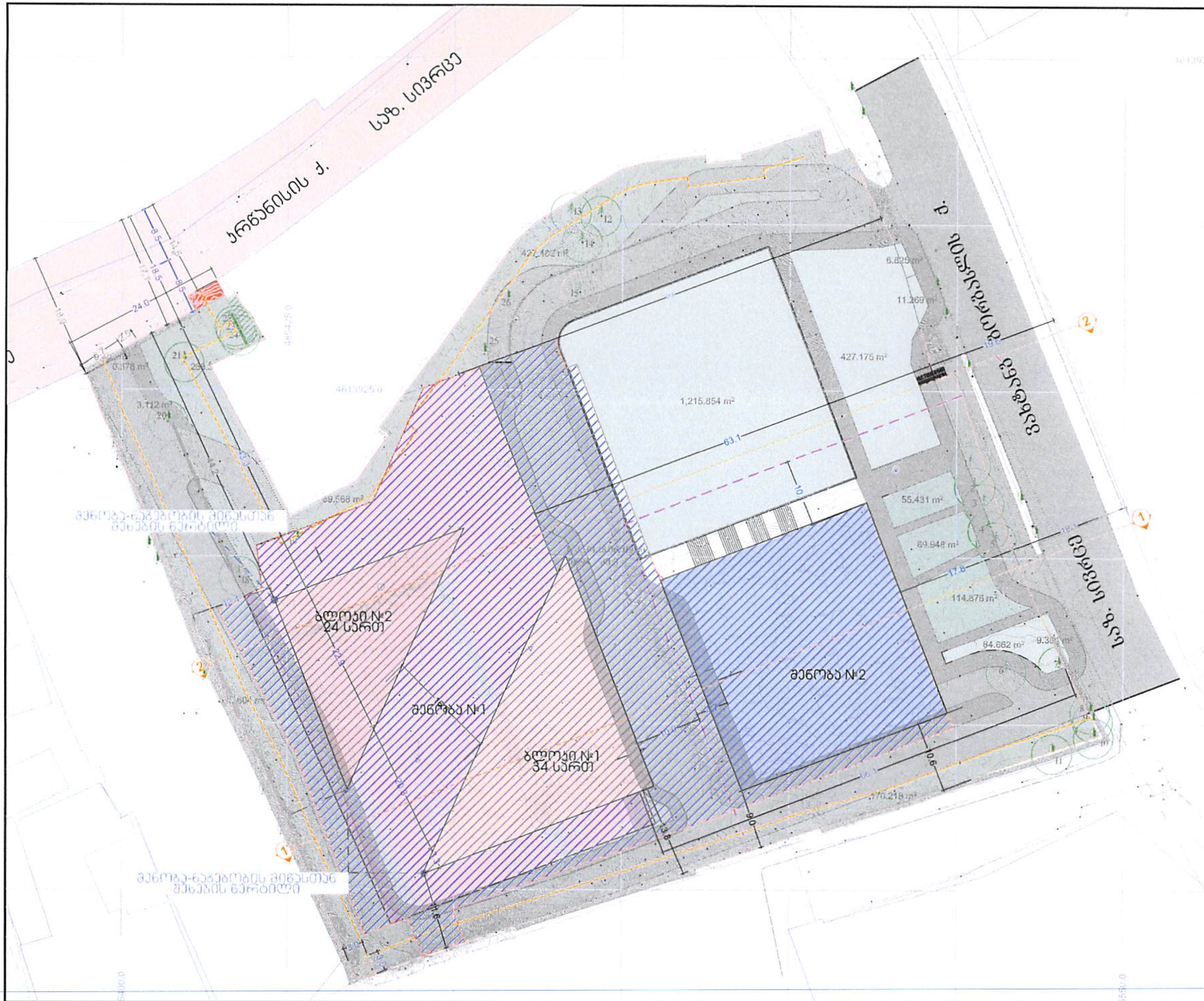
მრავალფუნქციური კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	გულისაშვილი მარიამი	
შეასრულა		
შეამოწმა		

მისამართი: ქ.თბილისი გორგასლის N69;

სტადია	დაკვეთა
გრგ	#

თარიღი	რევიზია	ID ნომერი	ფურცლები
	00	A.01.1 კ-1,კ-2,კ-3	



ნახაზის სახელი

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი	ფაილის სახელი
A3		AZ

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო შენობათა განთავსების არეალი
- 3 მეტრიანი ხე-ნარგავების დაცვის არეალი (მოსაჭრელი)
- 3 მეტრიანი ხე-ნარგავების დაცვის არეალი (შესანარჩუნებელი)
- 3 მეტრიანი სამეზობლო მიჯნის ზონა
- ჭრილის ხაზი

შენიშვნები

პროექტის სახელი

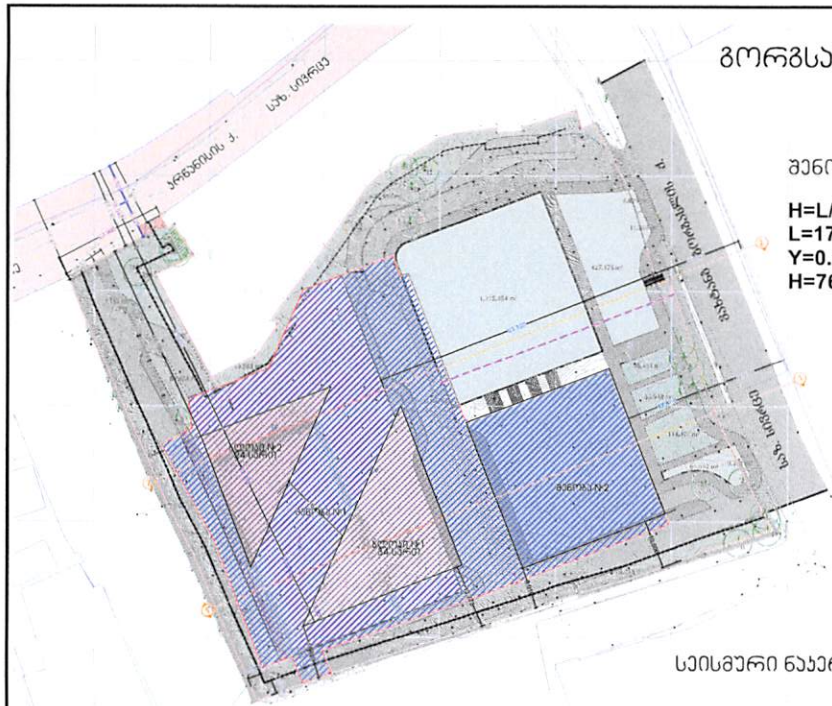
მრავალფუნქციური კომპლექსი

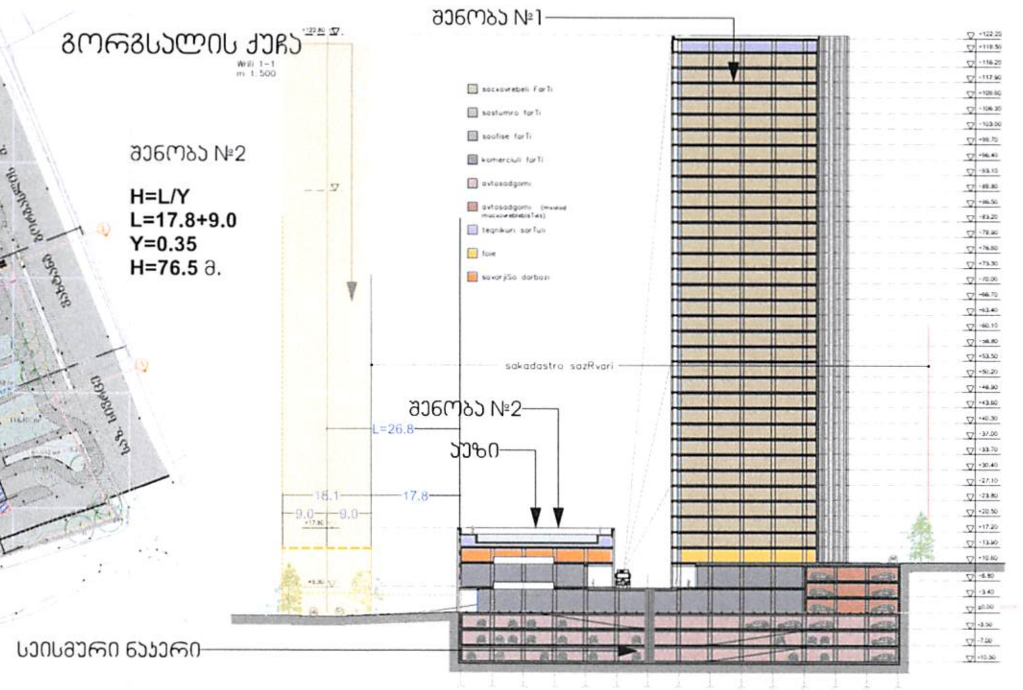
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	გულისაშვილი მარიამი	
შეასრულა		
შეამოწმა		

მისამართი	ქ.თბილისი გორგასალის N69,

სტადია	დაკვეთა
გრგ	#

თარიღი	რევიზია	ID ნომერი	ფურცლები
	00	A.01.2 მიწის ნაკვ	





მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 122.2 მ

მაქსიმალური სართულიანობა:

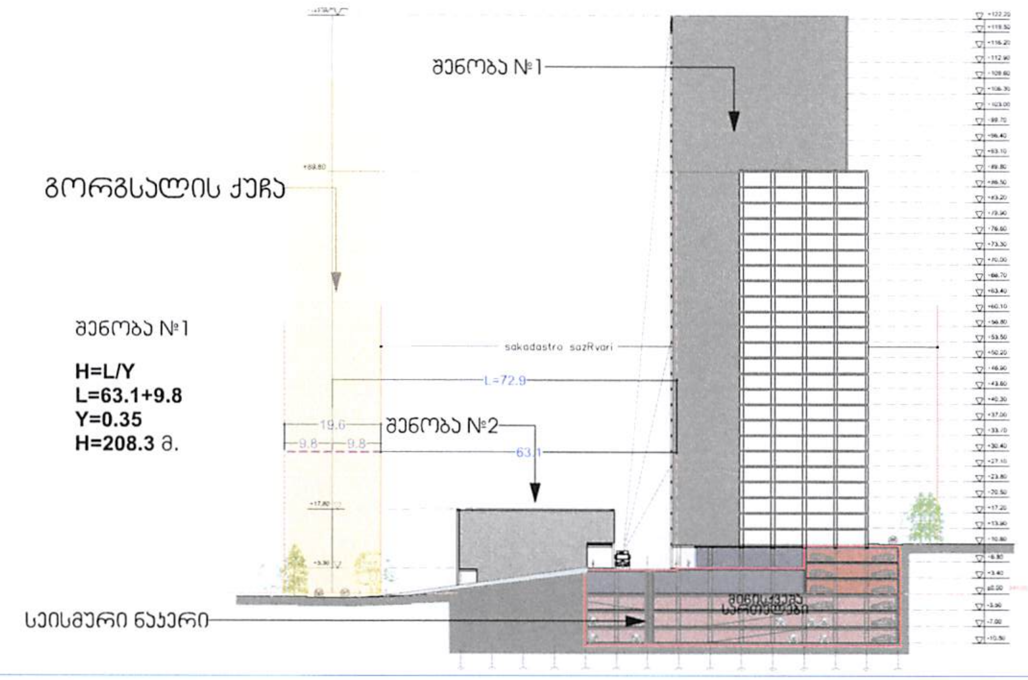
შენობა №1

ბლოკი 1 (საცხოვრებელი) - 34 სართ;

ბლოკი 2 (საოფისე) -24 სართ;

შენობა № 2 -4 სართ;

მიწისქვეშა სართულების მაქსიმალური რაოდენობა 5 სართ;



ნახაზის სახელი

მაქსიმალური სიმაღლისა და სართულიანობის

დადგენის გეგმა

ფორმატი	მასშტაბი	ფაილის სახელი
A3		AZ

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სსზ-2-ის რეგლამენტი:

1. მაქსიმალური სიმაღლის დადგენა ხდება განიერი საზ. სივრციდან.

2. შენობა-ნაგებობა უკანა ეზოდან დაშორებულია 10მ-ით, შესაბამისად არ ხდება სიმაღლის დადგენა

პროექტის სახელი

მრავალფუნქციური კომპლექსი

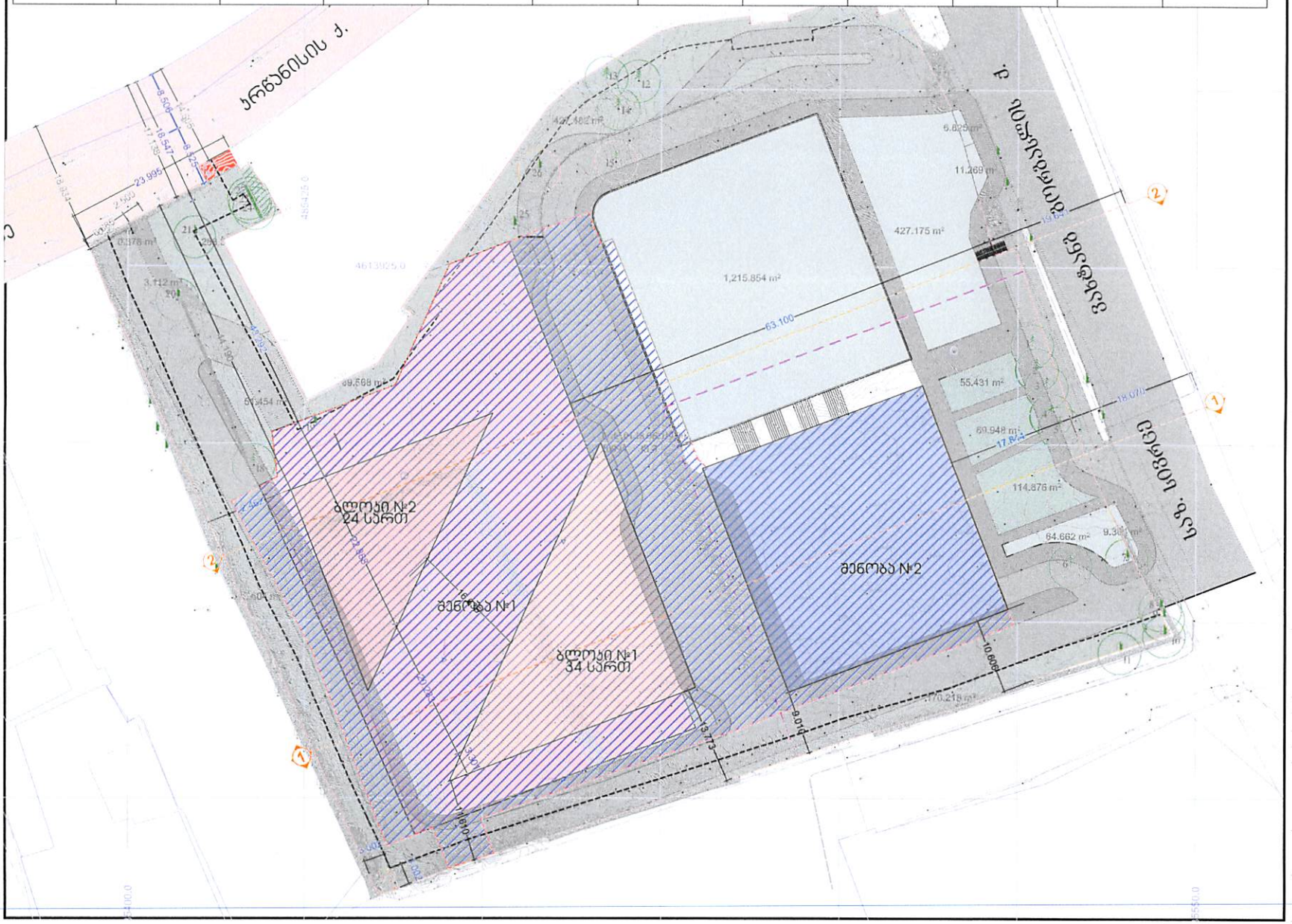
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	გულისაშვილი მარიამი	
შემსრულა		
შემოწმა		

მისამართი: ქ.თბილისი გორგასალის N69;

სტადია	დავკვეთა
გრგ	#

თარიღი	რევიზია	ID ნომერი	ფურცლები
	00	A.01.3 მაქსიმალუ	

საანგარიშო ტერიტორიის ფართობი	მიწათსარგებლობის დანიშნულება	მაქსიმალურად დასაშვები სართულების ზონა	ნებადართული სართულების ზონა	ფუძემიწის ზონა	ფიზიკურ ნაკვეთზე სანებადართო მაქსიმალური სართულიანობა	მრავალფუნქციის ნაწილი	ფიზიკურ ნაკვეთის 1-ლი, 2-ე, 3-ე	ფიზიკურ ნაკვეთზე ფუძემიწის მაქსიმალური ნაგებობა	ფიზიკურ ნაკვეთის ფუძემიწის ფართობის რეგულირება	ფიზიკურ ნაკვეთზე ინვენტარიზაციის ფასადებზე ფანჯრების რეგულირება	მაქსიმალური სიმაღლე სართულებრივობა
10 994 კვ.მ	ორსართულიანი საცხოვრებელი	ნებადართული სართულების (მანსარდის) მასშტაბით	ბაქანზე ასამაღლებული 1-ლი სართულიანობის ზონა	სსზ-2	საცხოვრებელი	60% საცხოვრებელი 40% ოფისები	1-ლი = 0.5 (5 985 მ2) 2-ე = 3.0 (33 470 მ2) 3-ე = 0.3 (3 298.2 მ2)	ბაქანზე ასამაღლების რეგ. ნებადართული ნაგები	პარკადა	ფანჯრების იერსახე 14-39%-ის ფარგლებში	122.2 მ; 34 სართ;



ნახაზის სახელი

დეტალური რეგლამენტირების დოკუმენტი

ფორმატი	მასშტაბი	ფაილის სახელი
A3		AZ

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული რეგულირების ნებადარ ნაგები
- საცხოვრებელი შენობების ნებადასვლების ორბელი
- 3 მეტრიანი სამეზობლო მიჯნის ზონა
- 1 ორიენტი ნახაზზე

შენიშვნები

პროექტის სახელი

მრავალფუნქციური კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	გულისამვილი მარიამი	
მკარუული		
მკამოწმ.		

მისამართი ქ.თბილისი გორგასლის N69,

სტადია	დაკვეთა
გრგ	#

თარიღი	რევიზია	ID ნომერი	ფურცლები
	00	A.01.5	6