ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 211

“1” ივნისი 2021 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა №17-სა და დ. აბაშიძის №17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.16.05.001.006; №01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის №56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, 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 2021 წლის 20 მაისის №21.655.744 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა №17-სა და დ. აბაშიძის №17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.16.05.001.006; №01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის №56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №012108126-67 (№01211031504-67; №01211133361-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარებისსააგენტოს.

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 21.655.744
20 / მაისი / 2021 წ.

,,ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 22 მარტს N012108126-67 (N01211031504-67; N01211133361-67) განცხადებით მიმართა ნარიმან სარდარლიმ და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის N17, N17/4 -ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.008; N01.16.05.001.017). ჯამური ფართობი 9 914 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისის ისტორიულ ნაწილში. მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე, დ. აბაშიძის ქ.-სა და სანაპიროს კუთხეში. ყოფილი ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება დ. აბაშიძის ქუჩიდანდან შემავალი საავტომობილო გზა (ჩიხური დაბოლოებით). აღმოსავლეთით, დ. აბაშიძის ქუჩა, სამხრეთით, მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპირო, დასავლეთით კი უ. ჩხეიძის ქუჩა და საცხოვრებელი კორპუსი. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. ტერიტორიაზე მრავლადაა ხე-ნარგავები, რომელიც დაგეგმვის მიუხედავად, მაქსიმალურად არის შენარჩუნებული.

,,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), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება.

,,ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ.აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, დაგეგმილი იყო სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ნაწილის შეცვლა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2), სადაც დაგეგმილია

ბანკის, ოფისისა და კაფის მშენებლობა, 7 სართულიანი ბანკის შენობა-ნაგებობა განთავსდება ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში, 8-9 სართულიანი ოფისი კი ნაკვეთის ჩრდილოეთით, რომლის ნაწილიც არის 2 სართულიანი კაფე. ინტენსიურად გამწვანებული ზონა, რომელიც ამჟამად კერძო საკუთრებაშია და ღობითაა გამიჯნული, შეიძენს საჯარო, გამწვანებული სარეკრეაციო დასასვენებელი სივრცის ფუნქციას. მიწის ნაკვეთის დონე, სანაპიროს გზის სავალი ნაწილის დონესთან მიმართებაში, საშუალოდ, 4.0 მ-ით მაღლაა, შესაბამისად, სანაპიროს გასწვრივ გრუნტის დონის შესანარჩუნებლად მოწყობილია რკინა-ბეტონის საყრდენი კედელი. დაგეგმვა ითვალისწინებს აღნიშნული კედლის მოხსნას. ძირითადი პარკინგი მოეწყობა მიწისქვეშა სივრცეში, აგრეთვე მოეწყობა მიწისზედა პარკინგი ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში. საპროექტო ტერიტორიიდან სამშენებლო ტერიტორიად გამოყოფილია 6792 კვ.მ, რომელსაც მიენიჭება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო 3089 კვ.მ.-ს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადებაში წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა, მოცულობები, მაქსიმალური სიმაღლეები შეთანხმებულია ქ. თბილისის უნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N15; 29.04.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. სიმაღლისა და სართულიანობის შეზღუდვიდან გამომდინარე არ ხდება სსზ-2-სათვის დადგენილი მაქსიმალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ათვისება.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით მიწის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

საპროექტო არეალი: 9 881 კვ.მ

სსზ-2 ფართობი 6 792 კვ.მ

კ-1=0,4 (2 500 კვ.მ.) კ-2=2,7 (18 000 კვ.მ) კ-3=0,2 (1 400 კვ.მ)

რზ-2 ფართობი 3 089 კვ.მ

კ-1=0,0 (0 კვ.მ.) კ-2=0,0 (0 კვ.მ) კ-3=0,8 (2 350 კვ.მ)

წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, დაგეგმილია მცირედი ცვლილებები, კერძოდ, საპროექტო არეალი იზრდება, ემატება სს „თელასის" საკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.008), რომელზეც ამჟამად განთავსებულია ელექტრო ტრანსფორმატორი. სს „თელასის" თანხმობის შესაბამისად, აღნიშნული ნაკვეთი უერთიანდება საპროექტო ტერიტორიას, ხოლო მასზე განთავსებული ელექტრო ტრანსფორმატორი გადაინაცვლებს საპროექტო შენობა-ნაგებობის მიწისქვეშა სართულზე.

ასევე, სასტუმროსა და კაფის წინა მხარეს ემატება ღია ტერასა, რაც განაპირობებს განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 200 კვ.მ.-ით გაზრდას.

ხოლო, სხვა დანარჩენი: შენობათა განთავსება, დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა, დადგენილი ფუნქციური ზონირება, განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტისა და გამწვანების კ-3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი რჩება უცვლელი.

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

საპროექტო არეალი: 9 914 კვ.მ

სსზ-2 ფართობი: 6 825 კვ.მ

კ-1=0,4 (2 700 კვ.მ) კ-2=2,6 (18 000 კვ.მ) კ-3=0,2 (1 400 კვ.მ)

რზ-2 ფართობი 3 089 კვ.მ

კ-1=0,0 (0 კვ.მ.) კ-2=0,0 (0 კვ.მ) კ-3=0,8 (2 350 კვ.მ)

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5[1] პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ განხორციელებულა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 13 მაისის N60-01211331894 წერილის შესაბამისად, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად, აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N15; 29.04.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ.აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების

გეგმის ცვლილების 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, N012108126-67 (N01211031504-67; N01211133361-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნეს ,,ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ.აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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

არქიტექტურის სამსახური

წერილის ნომერი: **60-01211331894**
თარიღი: **13/05/2021**
პინი: **4679**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების

სააგენტოს

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2021 წლის 28 აპრილის N16-01211183470 (17-0121184111-60 28.04.2021) წერილი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის საკითხს.

გაცნობებთ, რომ ,,კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, ,,საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე'' ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N15 29.04.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

პატივისცემით,

კონსტანტინე ღვინჯილია

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური-ძველი თბილისის სანებართვო განყოფილება-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (განყოფილების უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №5390696

განაცხადი №AR1824259

თარიღი : 29.04.2021

განმცხადებელი: თეა უგულავა პ/ნ: 62001014950

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17/4; ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17;

ნომენკლატურა :

- საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვა
- ადმინისტრაციული საკითხები

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

• -

განაცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 29.04.2021

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

მიეცეს დადებითი შეფასება ქ. თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის საკითხს.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ქ. შარტავას 7

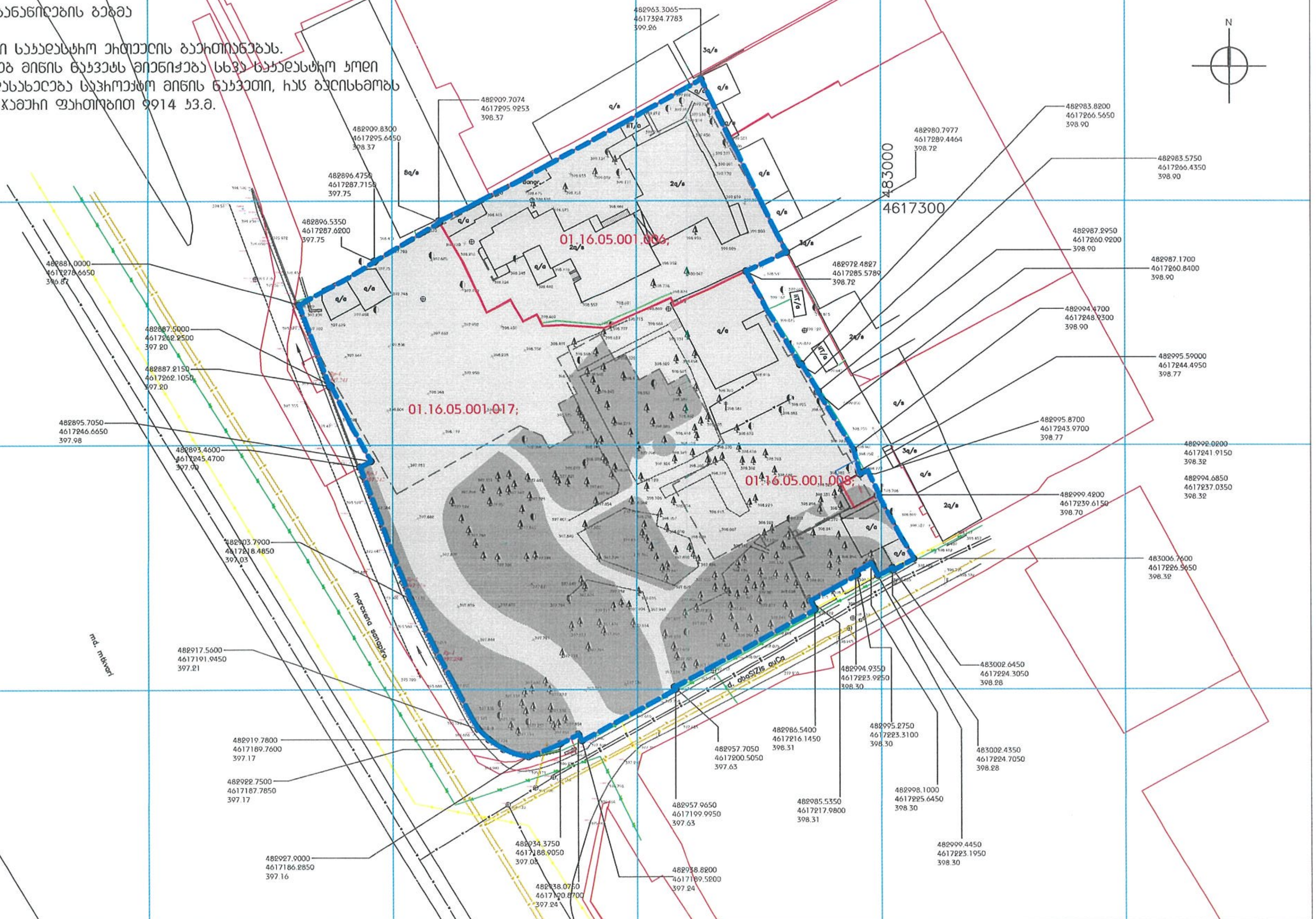
ტელ.[+995 32] 272 22 22
ფაქს.[+995 32] 237 82 24
Info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

A3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

შენიშვნა:

დაგეგმვა ითვალისწინებს სამი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანებას.
ვინაიდან გაერთიანების შემდეგ მიწის ნაკვეთს მიენიჭება სხვა საკადასტრო კოდი
პროექტი მიენიჭა პირობითი დასახელება საპროექტო მიწის ნაკვეთი, რაც გულისხმობს
გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთს ჯამური ფართობით 9914 კვ.მ.



მასშტაბი 1:750@A3

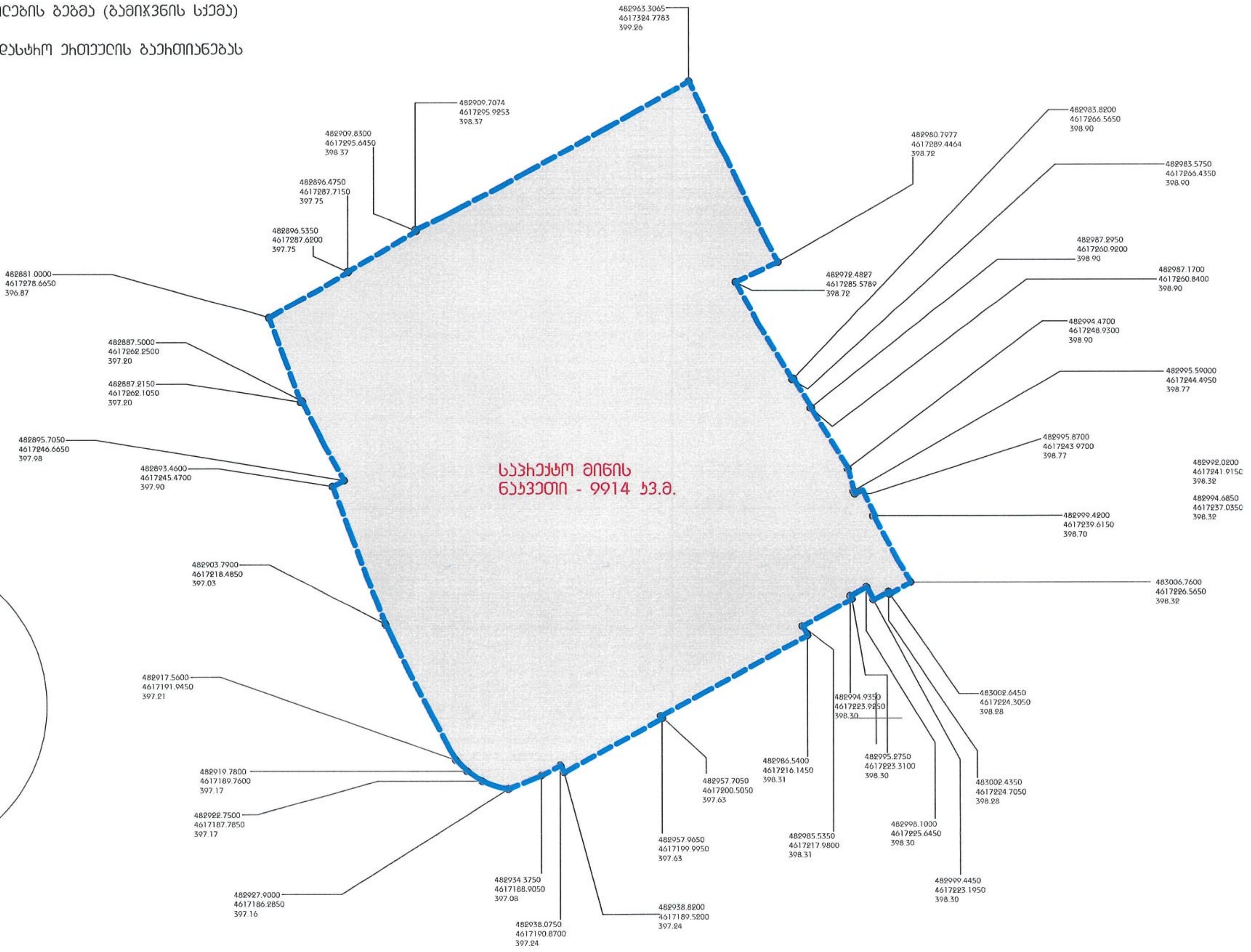
ფორმის სტანდარტი	პირობითი ნიშნები		შენიშვნები	ფურცლის სათაური
A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm.)	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი მიმდებარე ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი			C.Z.L.FZ.1 მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა პროექტის სტადია C სტადიის, ტერიტორიის დაგეგმარება

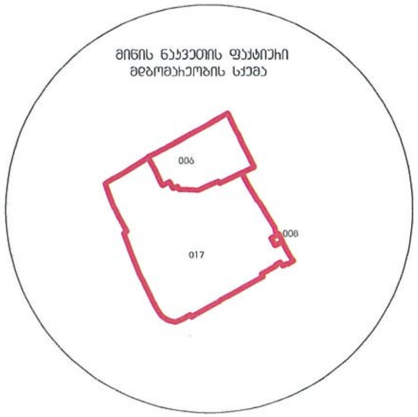
პროექტის დასახელება	საპროექტო ჯგუფი			
მრავალფუნქციური კომპლექსის სანაპიროზე მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ.აღმაშენებლის ქ.N17, 17/4 საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008. დამკვეთი: შ.პ.ს. " ... " ID 402013628	არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: გ.ხმელაძე შემსრულებელი: ლ. სიხარულიძე	თბილისი, ... ხიდ. 240 Email: sikharulidzelevani@gmail.com Tel./office: +995 574170888	პროექტის ნომერი N	16/028
			თარიღი	11.2019 წ.
			გვერდი N	C-arch - 039
			რაოდენობა	80
			მასშტაბი	1:750 @ A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა (გამიჯვნის სქემა)

შენიშვნა:
დაგეგმვა ითვალისწინებს ორი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანებას





0 1 2 5

მასშტაბი 1:750@A3

A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)	პირობითი ნიშნები: საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი გაერთიანების შემდეგ	C.Z.L.FZ.1 მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა პროექტის სტადიები C	პროექტის დასახელება: მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის ქ.N17; 17/4 საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008. დამკვეთი: ID 402013628	საპროექტო ჯგუფი: Email: sikharulidzelevani@gmail.com Tel./office +995 574170688

პროექტის ნომერი N	16/028
თარიღი	11.2019 წ.
N:	C-arch - 040
	80
მასშტაბი	1:750 @ A3

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

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

ექსპლიკაცია:
N1 - ბანკის შენობა
N2 - სასტუმრო 108 ნომრით.
N3 - კაფე
N4 - მიწისქვეშა პარკინგი
N5 - სარეკრეაციო სივრცე

საპროექტო ტერიტორია, ფუნქციური ზონირების რუკის მიხედვით მოქცეულია საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) და მცირედით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1) დაგეგმვა ითვალისწინებს აღნიშნული ზონირების ცვლილებას. კერძოდ ნაკვეთის სამშენებლო ნაწილი გახდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2) და სარეკრეაციო გამწვანებული ნაწილი სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) სამშენებლო პარამეტრები და ფუნქციური გამოყენება მოხდება ზონაში დასაშვები მოცემულობით.

არსებული მდგომარეობით:
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 7823 კვ.მ. + 2058 კვ.მ.+33 კვ.მ. - საერთო ჯამური ფართობი - 9914 კვ.მ.
არსებული შენობების განაშენიანების ფართობი - 0 კვ.მ.

სსზ2 განეკუთვნება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების სარტყელში (მათ შორის გა-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სათავსოების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:
კ1 (მაქს. განაშენიანების კოეფიციენტი) - 0.7
კ2 (მაქს. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი) - 4.6
კ3 (მინ. გამწვანების კოეფიციენტი) - 0.2
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე - (ერთ. ჰა) - არ არის განსაზღვრული
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - არ არის დადგენილი (რეგულირდება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების მუხლი. 31-ით.)
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები:
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე - 20 მ.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ.

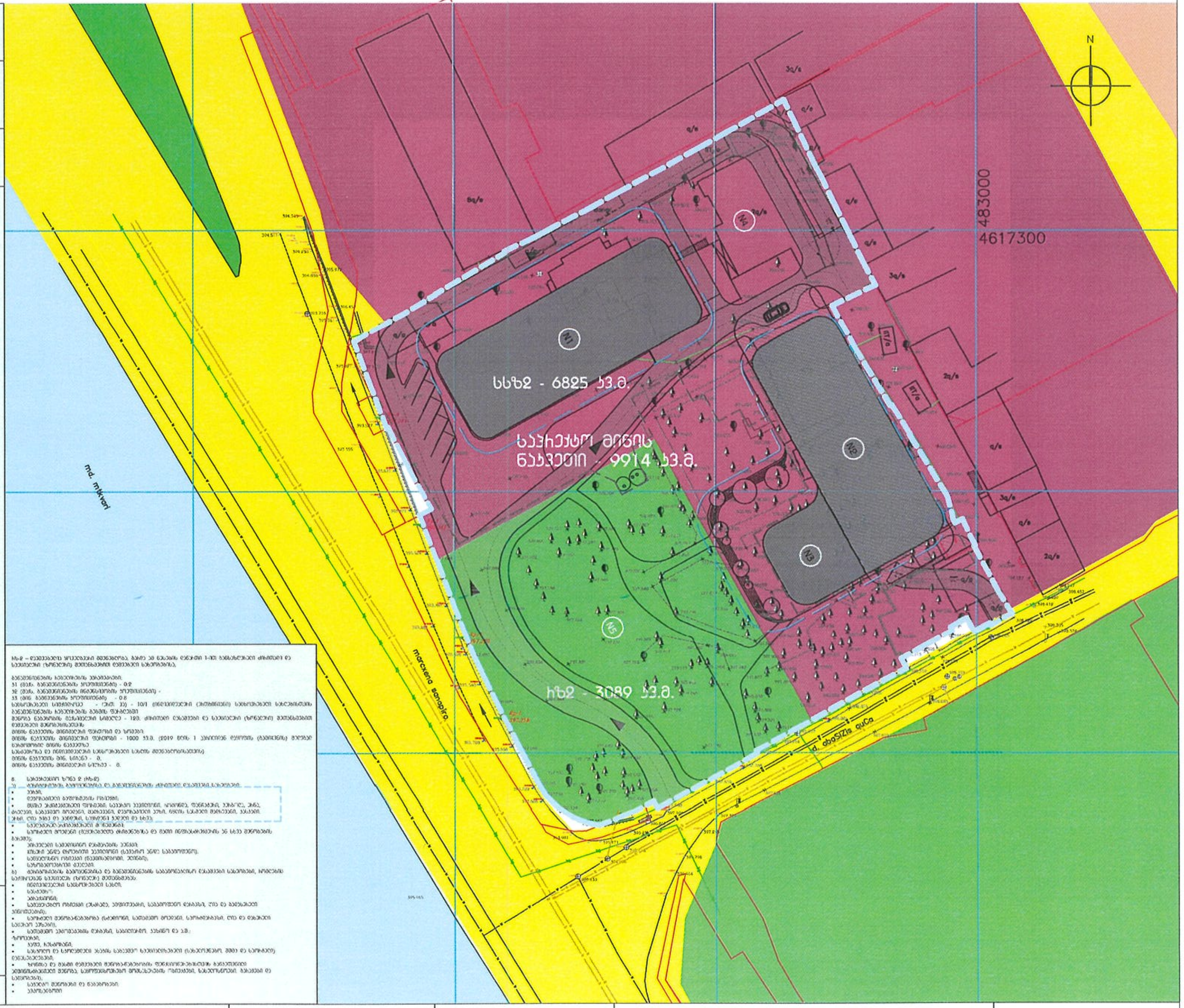
სსზ2-ში ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები).
- პარკი.
- ბაღი.
- სკვერი.
- ბულვარი.
- აფთიაქი.
- კლუბი.
- კინოთეატრი.
- თეატრი.
- საკონცერტო დარბაზი.
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი.
- საქალაქო ბიბლიოთეკა.
- არქივი.
- საინფორმაციო ცენტრი.
- მუზეუმი.
- საგამოფენო დარბაზი.
- საცეკვაო დარბაზი - დისკოთეკა.
- უნივერსალური მაღაზია.
- სავაჭრო ცენტრი.
- ბარი.
- კაფე.
- რესტორანი.
- სწრაფი კვების ობიექტი.
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა.
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი.
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება.
- ბანკი.
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია.
- ოფისი.
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები.
- სასამართლო.
- იურიდიული კონსულტაცია.
- სანოტარო ბიურო.
- სასტუმრო.
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტები.
- ინდივიდუალური ან საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

სსზ2-ში ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების სპეციალური დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
- დაწყებითი სკოლა.
- საშუალო სკოლა.
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
- უმაღლესი სასწავლებელი.
- პოლიკლინიკა.
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი.
- ჯიხური ან და ღიობებიანი პავილიონი (საცალო ვაჭრობის და მომსახურებისთვის).
- პოლიციისა და ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის განყოფილება.
- ავტოსადგური.
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური.
- სახანძრო დეპო.
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.
-

ფუნქციური ურთიერთობების წილი პროცენტებში.
მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი:9881 კვ.მ.
ბანკი - 7500 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 24%
სასტუმრო 108 ნომრით - 12000 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 38%
კაფე - 500 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 1.5%
მიწისქვეშა პარკინგი - 8000 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 25%
სარეკრეაციო სივრცე - 3700 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 11.5%

შენიშვნა: მოცემული ფართობები საორიენტაციოა და დაზუსტდება დეტალური პროექტირების და მშენებლობის ნებართვის სტადიაზე.

მასშტაბი 1:750@A3



რზ-2 – დაშვებულია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ ნაწილის დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:
კ1 (მაქს. განაშენიანების კოეფიციენტი) - 0.2
კ2 (მაქს. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი) -
კ3 (მინ. გამწვანების კოეფიციენტი) - 0.8
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე - (ერთ. ჰა) - 10/1 (ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ. ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები:
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 1000 კვ.მ. (2019 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის)
მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე - მ.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - მ.

8. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- პარკი;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, არკა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, მერხები, დეკორატიული კედ. წყლის სასმელი მოწყობილობა, აუზები, ... და ... სკულპტურა და სხვა;
- სპორტულ-ტურისტული მოედანი;
- საზოგადოებრივი ტუალეტები (მწვანე ... და სხვა შენობების ...);
- ...
- ჯიხური ან/და ღიობებიანი პავილიონი (სავაჭრო ან/და სამომსახურო);
- ...
- საზოგადოებრივი ტუალეტი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების სპეციალური დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- ...;
- ... ობიექტი (... სამოყვარულო დარბაზი, ... და ... კინოთეატრი);
- ... (... სათამაშო მოედანი, ... და ... სახეობები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზი, ... კაზინო და ა.შ.;
- კაფე, რესტორანი;
- ...;
- ...;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.
- ...

ფურცლის სტანდარტი	პირობითი ნიშნები		შენიშვნები
A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი სატრანსპორტო ზონა 1 (RGB 245.232.60) საცხოვრებელი ზონა 5 (RGB 241.159.115) ჰიდროლოგია	საპროექტო შენობა. მიწისქვეშა პარკინგის არეალი. საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (RGB 183.81.106) სარეკრეაციო ზონა 2 (RGB 104.180.60)	

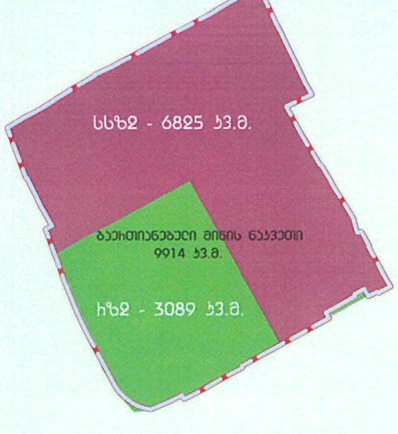
ფურცლის სათაური: C.Z.FZ.2 დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა პროექტის სტადია: C სტადია: ტერიტორიის დაგეგმარება	პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ.აღმაშენებლის ქ.N17, 17/4 საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008 დამკვეთი: შ.პ.ს. "პაშა დეველოპმენტ ჯორჯია" ID 402013628	საპროექტო ჯგუფი: არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: გ.ხმალაძე შემსრულებელი: ლ. სიხარულიძე ქ.თბილისი, დ.აღმაშენებლის ხეივ. 240 Email: sikharulidzelevani@gmail.com Tel./office: +995 574170688	პროექტის ნომერი N: 16/028 თარიღი: 11.2019 წ. ფურცელი N: C-arch - 041 რაოდენობა: 80 მასშტაბი: 1:750 @ A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

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

ექსპლიკაცია:
N1 - ბანკის შენობა
N2 - სასტუმრო 108 ნომრით
N3 - კაფე
N4 - მიწისქვეშა პარკინგი
N5 - სარეკრეაციო სივრცე

კ1-კ2-კ3 დადგენის სქემა



საკადასტრო კოდი: ------- (მინიჭება საჯარო რეესტრის მიერ)
პირობითი დასახელება: საპროექტო მიწის ნაკვეთი
ფართობი: 9914 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2) 6825 კვ.მ.
კოეფიციენტები:
კ1-0.7 (0.5*-მრავ.ბინ. საცხოვრებელი სახლისთვის)
კ2-4.6
კ3-0.2

კოეფიციენტით გათვალისწინებული:
კ1=4777.5 კვ.მ.
კ2=31395 კვ.მ.
კ3=1365კვ.მ.

დაგეგმვით გათვალისწინებული:
კ1= 2700 კვ.მ. 2700/6825 = 0.4 კ1=0.4
კ2= 18000 კვ.მ. 18000/6825= 2.6 კ2=2.6
კ3= 1400 კვ.მ. 1400/6825= 0.2 კ3=0.2

ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) 3089 კვ.მ.
კოეფიციენტები:
კ1-0.2
კ2-
კ3-0.8

კოეფიციენტით გათვალისწინებული:
კ1=617 კვ.მ.
კ2=0 კვ.მ.
კ3=2471კვ.მ.

დაგეგმვით გათვალისწინებული:
კ1= 0კვ.მ. კ1=0
კ2= 0 კვ.მ. კ2=0
კ3= 2350 კვ.მ. 2350/3089= 0.8 კ3=0.8

შენიშვნა:
დეტალური დაგეგმარების სტადიაზე კოეფიციენტები შესაძლოა შეიცვალოს თუმცა არ უნდა გასცდეს ზღვრულ მაჩვენებლებს.

ფურცლის სტანდარტი:
A3
ISO A3 (420.00 x 297.00 mm.)

პირობითი ნიშნები:
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (RGB 245.232.60)
- საცხოვრებელი ზონა 5 (RGB 241.159.115)
- ჰიდროლოგია
- საპროექტო შენობა
- მიწისქვეშა პარკინგის არეალი
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (RGB 183.81.106)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (RGB 104.180.60)

შენიშვნები:

ფურცლის სათაური:
C.Z.L.FZ.3
მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3
დადგენის გეგმა
პროექტის სტადიები: C
სტატუსი: ტერიტორიის დაგეგმარება

პროექტის დასახელება:
მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე
მისამართი:
საქართველო, თბილისი, დ.აღმაშენებლის ქ.N17; 17/4
საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017;
01.16.05.001.006;
01.16.05.001.008
დამკვეთი:
შ.პ.ს "კამა დეველოპმენტ ჯორჯია" ID 402013528

საპროექტო ჯგუფი:
არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: ბ.ხმალაძე
მენეჯერი: ლ. სიხარულიძე

ქ.თბილისი, დ.აღმაშენებლის ხეივ. 240
ა. გენდელიძის საინჟინრო ... 8
Imail: sikharulidzelevani@gmail.com
Tel./office +995 574170888

	16/028
თარიღი:	11.2019 წ.
ფურცელი N.	C-arch - 042
რაოდენობა:	60
მასშტაბი:	1:750 @ A3

A3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.Z.L.FZ. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან-და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ექსპლიკაცია:
N1 - ბანკის შენობა
N2 - სასტუმრო 108 ნომრით
N3 - კაფე
N4 - მიწისქვეშა პარკინგი
N5 - სარეკრეაციო სივრცე

საპროექტო ტერიტორია, ფუნქციური ზონირების რუკის მიხედვით მოქცეულია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) და მცირედით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1) დაგეგმვა ითვალისწინებს არსებული ზონირების ცვლილებას. კერძოდ ნაკვეთის სამშენებლო ნაწილი გახდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2) და სარეკრეაციო გამწვანებული ნაწილი სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) სამშენებლო პარამეტრები და ფუნქციური განვითარება მოხდება ზონაში დასაშვები მოცულობით.

მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 14-39 დადგენილების მუხლი 31.-ს მიხედვით შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე იანგარიშე შემდეგი ფორმულით:

H=I/Y

სადაც:
H= შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
L=საზოგადოებრივი საზღვრის (გზის სიგანის ნახევარი)
Y=ფიქსირებული კოეფიციენტი
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ში Y=0.35
საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთ აღმოსავლეთ მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე, ხოლო მის საპირისპირო არასმოსაზღვრე სამეზობლო მიწის ნაკვეთი შესაბამისად გამოიყოფა უკანა ეზო, სამეზობლო საზღვრიდან 3მ.-ის მოშორებით.
მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიში უნდა მოხდეს როგორც საზოგადოებრივი საზღვრიდან ასევე უკანა ეზოს მხრიდანაც.
მასიმალური სიმაღლე საზოგადოებრივი საზღვრის მხარიდან.

კვეთი 1-1	კვეთი 1-1 (უ.ე)	კვეთი 2-2
H=33.0/0.35	არ იანგარიშება	H=74.0/0.35
H=94.2მ.	L=30 მ.-ს	H=211.0მ

მასიმალური სიმაღლე უკანა ეზოს მხრიდან;
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 14-39 დადგენილების მუხლი. 31. პუნქტი 10-ს მიხედვით თუ უკანა ეზოს მხრიდან L-ი 10 მ-ზე მეტია სიმაღლე იანგარიშება მხოლოდ საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან.

კვეთი 2-2 - ში სასტუმროსა და კაფისთვის მაქსიმალური სიმაღლე დაანგარიშდეს მხოლოდ სანაპიროს მხრიდან.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 14-39 დადგენილების მუხლი 31.-ს პუნქტი 9.
საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისათვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი სზაოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან.

შენობა ნაგებობების ინდივიდუალური სიმაღლის შეზღუდვის პარამეტრები.
N 1 - ბანის შენობა - მაქსიმალური სიმაღლე სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან 25.5 მ.
(7 სრული სართული მნის დონის ზევით, 2 მიწის ქვეშ)

N2 - სასტუმრო 108 ნომრით - მაქსიმალური სიმაღლე სიმაღლე განისაზღვროს 34.0 მ.
(9 სრული სართული მნის დონის ზევით, 2 მიწის ქვეშ)

ფურცლის სტანდარტი: A3 — ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)

პირობითი ნიშნები:
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (RGB 245.232.60)
- სასხოვრებელი ზონა 5 (RGB 241.159.115)
- ჰიდროლოგია
- უკანა ეზო
- საპროექტო შენობა.
- მიწისქვეშა პარკინგის არეალი.
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (RGB 183.81.106)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (RGB 104.180.60)

შენიშვნები:

ფურცლის სათაური: C.Z.L.FZ.4
შენობა-ნაგებობების მასიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა
პროექტის სტადია: C
სტადია: ტერიტორიის დაგეგმარება

პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე
მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ. აბაშიძის ქ.N17, 17/4
საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008
დამკვეთი: შ.პ.ს. "ავა დეველოპმენტ ჯორჯია" ID 402013528

საპროექტო ჯგუფი:
არქიტექტორი / დამგეგმარებელი ზ.ხმალაძე
შემსრულებელი: ლ. სიხარულიძე

ქ.თბილისი, დ.აღმაშენებლის ხეივ. 240
ა. გამოქვეყნების სამინისტროს ...
Email: sikharulidzelevani@gmail.com
Tel./office +995 574170688

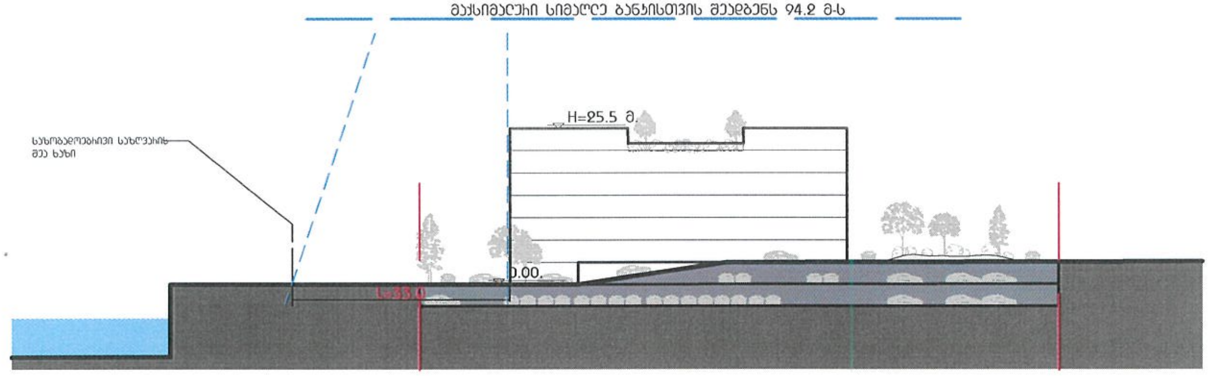
	16/028
თარიღი	11.2019 წ.
გვერდი N:	C-arch - 045
რაოდენობა:	80
მასშტაბი:	1:750 @ A3

A3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

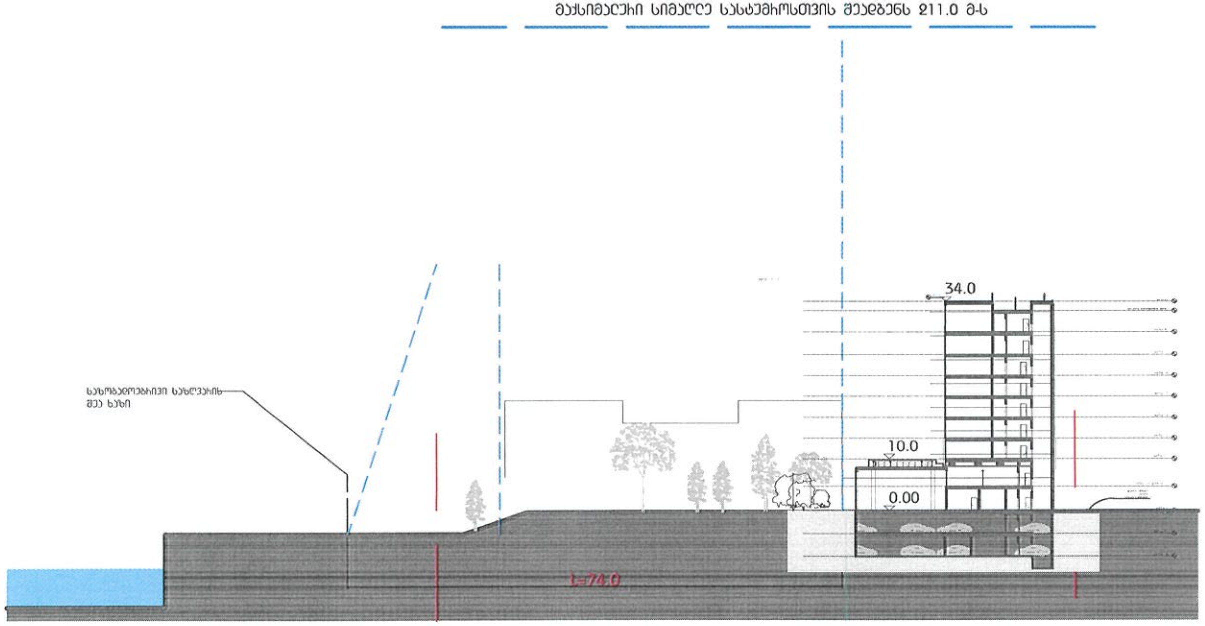
C.Z.L.FZ. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან-და სართულიანობის დადგენის გეგმა

შენიშვნა: მაქსიმალური სიმაღლე დაზუსტდება დეტალური პროექტირების სტადიაზე.

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2



ფურცლის ზომა: A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)	პირობითი ნიშნები: —— სამეზობლო საზღვარი	შენიშვნები:	ფურცლის სათაური: C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა; პროექტის სტადია: C; სტადია: ტერიტორიის დაგეგმარება	პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე; მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ. აღმაშენებლის ქ.N17, 17/4; საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008; დამკვეთი: შ.პ.ს. " " ID 402013628	საპროექტო ჯგუფი: არქიტექტორი / დამპროექტებელი: ბ.ხელაძე; შემსრულებელი: ლ. სიხარულიძე

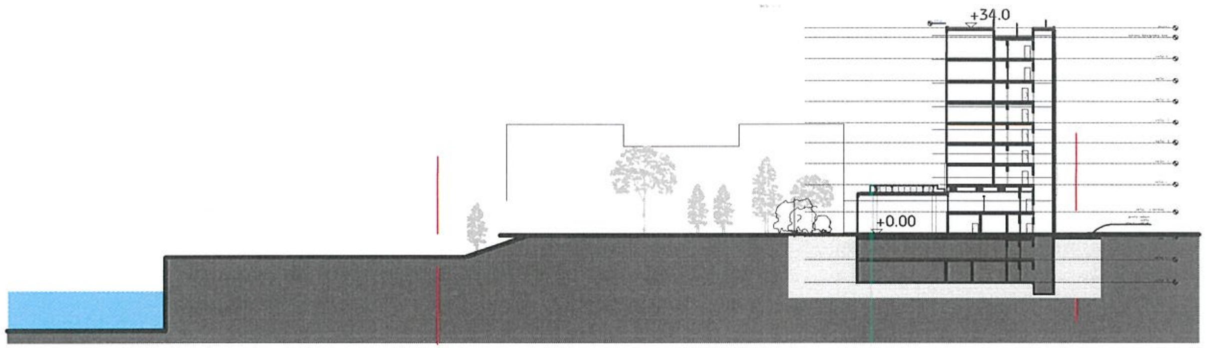
თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხიდი 240
ბ. ბენდელიანის სახელობის ... B
Imail: sikharulidzelevani@gmail.com
Tel./office: +995 574170888

	16/028
თარიღი:	11.2019 წ.
ბვერდი N:	C-arch - 045'
რაოდენობა:	80
მასშტაბი:	1:750 @ A3

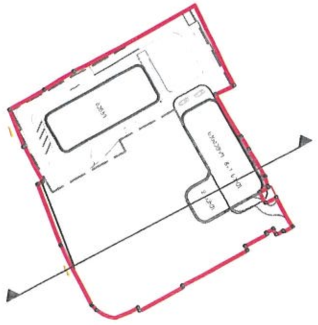
A3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.V.V ვიზუალიზაცია

ფრაგმენტული განშლა



სქემატური გენ-გეგმა



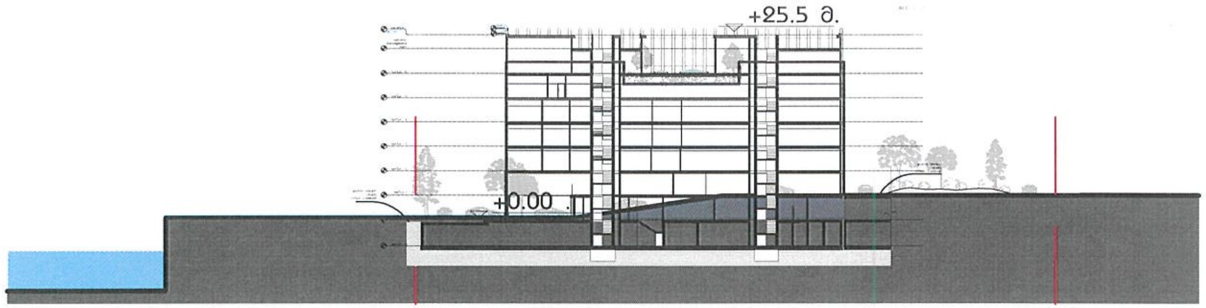
მასშტაბი -@A3

ფურცლის ფორმატი A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm.)	პროექტის ნიშნები: შენიშვნები:	ფურცლის სათაური: C.V.V. ვიზუალიზაცია პროექტის სტადია C სტატუსი: ტერიტორიის დაგეგმარება	პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსის სანებართვო მისამართი: საკადასტრო: თბილისი, დ.აღმაშენებლის ქ.N17; 17/4. საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; დამკვეთი: შ.პ.ს "ვეზა დეველოპმენტ ჯორჯია" ID 402013628	საპროექტო ჯგუფი: არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: გ.ხარაძე მენეჯერი: ლ. სიხარულიძე Imail: sikharulidzelevani@gmail.com Tel./office: +995 574170888	16/028 თარიღი: 09.2019 წ. შეკვეთის N: C-arch - 059 რაოდენობა: 80 მასშტაბი: 1:750 @ A3

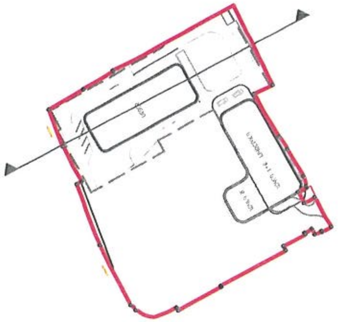
განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.V.V ვიზუალიზაცია

ფრაგმენტულ იგანშლა



სქემატური გენ-გეგმა



მასშტაბი -@A3

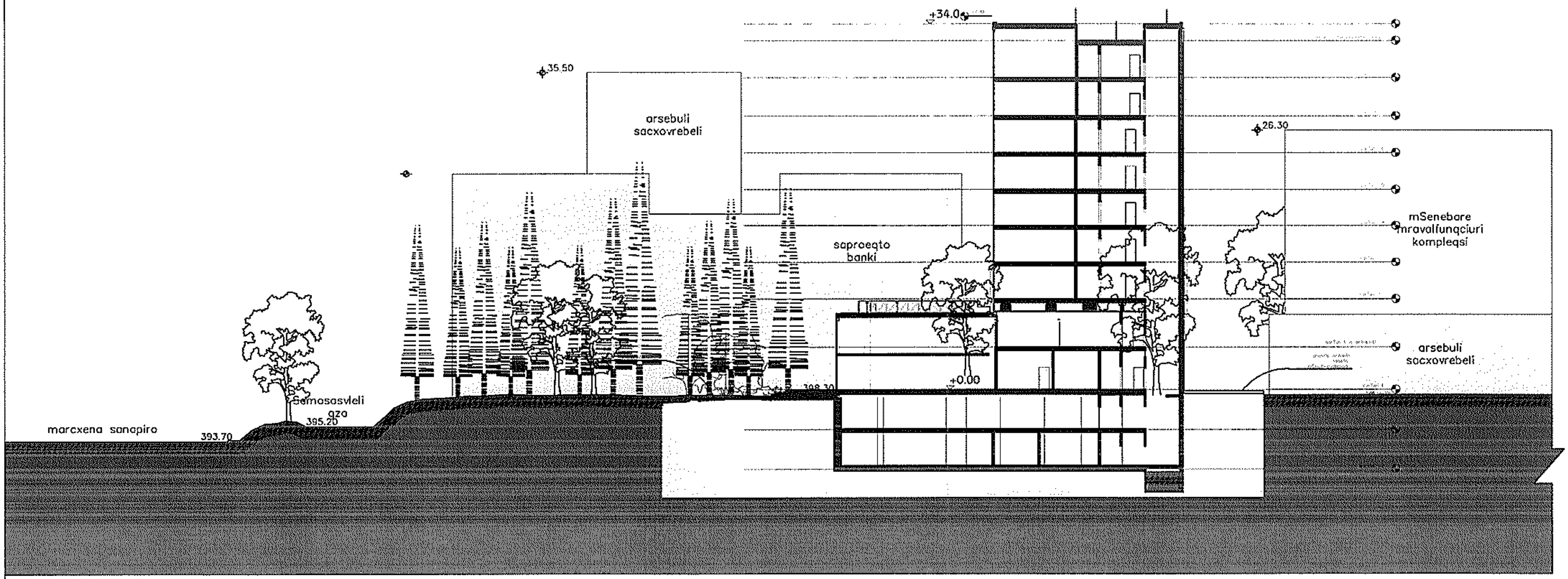
ფურცლის სტანდარტი A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm.)	პირობითი ნიშნები:	შენიშვნები: ტოპოგრაფიული გეგმაზე დატანილი პირობითი აღნიშვნები და ტოპოგრაფიული გეგმის გვერდზე.	ფურცლის სათაური C.V.V. ვიზუალიზაცია პროექტის სტადიები C სტადია: ტერიტორიის დაგეგმარება	პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ.აღმაშენებლის 1N17; 17/4 საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; დამკვეთი: შ.პ.ს "კავა დეველოპმენტ ჯორჯია" ID 402013628	საპროექტო ჯგუფი: არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: ნ.ხმალაძე მენეჯერი: ლ. სიხარულიძე ქ.თბილისი, დ.აღმაშენებლის ხეივ. 240 Email: sikharulidzelevani@gmail.com Tel./office +995 574170688

	16/028
თარიღი	11.2019 წ.
გვერდი N	C-arch - 060
რაოდენობა	80
მასშტაბი	1:750 @ A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.V.V ვიზუალიზაცია

ფრაგმენტული განშლა

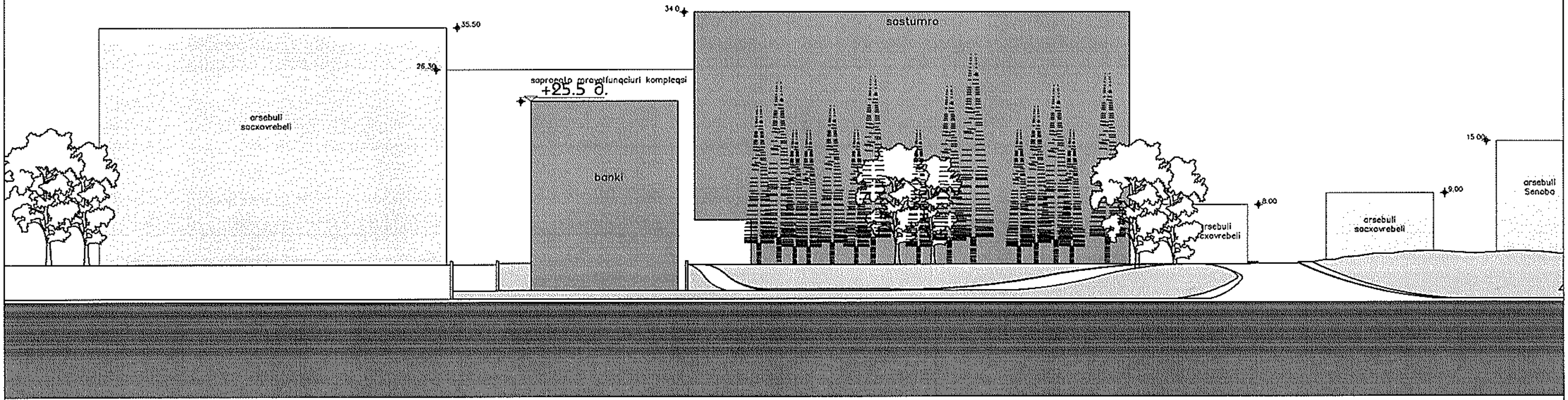


მასშტაბი -@A3

A3	ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)	C.V.V. ვიზუალიზაცია	16/020
			11 2019 წ.
			C-arch - 060
			1:250 @ A3

Construction Regulation Plan CRP

C.V.V ვიზუალიზაცია



A3	C.V.V. ვიზუალიზაცია	16/028
ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)		11 2019 წ
		C-arch - 050
		1:750 B A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

C.Z.L.FZ. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

ექსპლიკაცია:
N1 - ბანკის შენობა
N2 - სასტუმრო 108 ნომრით
N3 - კაფე
N4 - მიწისქვეშა პარკინგი
N5 - სარეკრეაციო სივრცე

საპროექტო ტერიტორია, ფუნქციური ზონირების რუკის მიხედვით მოქცეულია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) და მცირედით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1) დაგეგმვა ითვალისწინებს აღნიშნული ზონირების ცვლილებას. კერძო ნაკვეთის სამშენებლო ნაწილი გახდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2) და სარეკრეაციო გამწვანებული ნაწილი სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ2) სამშენებლო პარამეტრები და ფუნქციური განვითარება მოხდება ზონაში დასაშვები მოთხოვნებით.

<u>არსებული მდგომარეობით:</u>
მიწის ნაკვეთის ფართობი-7823 კვ.მ. + 2058 კვ.მ.+33 კვ.მ. - საერთო ჯამური ფართობი - 9914 კვ.მ.
არსებული შენობების განაშენიანების ფართობი - 0 კვ.მ.

სსზ2 განეკუთვნება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გა-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, რომლის არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:
კ1 (მაქს. განაშენიანების კოეფიციენტი) - 0.5* - 0.7
კ2 (მაქს. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი) - 4.6
კ3 (მინ. გამწვანების კოეფიციენტი) - 0.2
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე - (ერთ. ჰა) - არ არის განსაზღვრული
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - არ არის დადგენილი (რეგულირდება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების მუხლ. 31-ით.)
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები:
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე - 20 მ.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების მონაცემები:
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 9914 კვ.მ.
ფუნქციური ზონა: სსზ2 და რზ2
სამშენებლო განსავითარებელი ფუნქციური სახეობები:
N1 - ბანკის შენობა - საორიენტაციოდ 9 სართული (7 მიწისზედა 2 მიწისქვეშა)
N2 - სასტუმრო 108 ნომრით - საორიენტაციოდ 11 სართული (9 მიწისზედა 2 მიწისქვეშა
N3 - კაფე - საორიენტაციოდ 4 სართული (2 მიწისქვეშა 2 მიწისზედა)
N4 - მიწისქვეშა პარკინგი - 2 სართული მიწისქვეშ
N5 - სარეკრეაციო სივრცე - გამწვანება, ბილიკი, მცირე მოცულობები სარეკრეაციო სივრცისთვის.
დაგეგმვით გათვალისწინებული:
კ1= 2700 კვ.მ. 2700/6825 = 0.4 კ1=0.4
კ2= 18000 კვ.მ. 18000/6825= 2.6 კ2=2.6
კ3= 1400 კვ.მ. 1400/6825= 0.2 კ3=0.2

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რეჟიმი:
დასაშვებია ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 14-39 დადგენილება მუხლი 30-ის მიხედვით.

სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა:
ღია (წერტილოვანი განაშენიანება)

ფუნქციური ერთგავროვნების წილი პროცენტებში.
მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი:9914 კვ.მ.
ბანკი - 7500 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 24%
სასტუმრო 108 ნომრით - 12000 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 38%
კაფე - 500 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 1.5%
მიწისქვეშა პარკინგი - 8000 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 25%
სარეკრეაციო სივრცე - 3000 კვ.მ. (საორიენტაციო) - 11.5%

დეტალური გეგმარების სტადიაზე შესაძლოა მონაცემები მცირედით შეიცვალოს. თუმცა არ უნდა გასცდეს დაფიქსირებულ ზღვრულ მაჩვენებლებს.
მიწისქვეშა პარკინგის ზუსტი კონტური დაზუსტდება დეტალური დაპროექტების სტადიაზე.
მასშტაბი 1:750@A3

ფურცლის სტანდარტი: A3 ISO A3 (420.00 x 297.00 mm.)

პირობითი ნიშნები:
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (RGB 245.232.60)
- საცხოვრებელი ზონა 5 (RGB 241.159.115)
- კ1 კოეფიციენტის კონტური
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი
- სამშენებლო მიჯნის ზონის ხაზი
- საპროექტო შენობა.
- მიწისქვეშა პარკინგის არეალი.
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (RGB 183.81.106)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (RGB 104.180.60)
- წარმოსახვითი სამშენებლო მიჯნის ზონის ხაზი

შენიშვნები:

ფურცლის სათაური: C.Z.FZ.6 მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა
პროექტის სტადია: C
სტადია: ტერიტორიის დაგეგმარება

პროექტის დასახელება: მრავალფუნქციური კომპლექსი სანაპიროზე
მისამართი: საქართველო, თბილისი, დ.აღმაშენებლის ქ.N17; 17/4
საკადასტრო კოდი: 01.16.05.001.017; 01.16.05.001.006; 01.16.05.001.008
დამკვეთი: შ.პ.ს. " [illegible] " ID 402013628

საპროექტო ჯგუფი:
არქიტექტორი / დამგეგმარებელი: გ.ხმალაძე
შეასრულა: ლ. სიხარულიძე

ქ.თბილისი, დ.აღმაშენებლის ხეივ. 240
Imail: sikharulidzelevani@gmail.com
Tel./office +995 574170688

პროექტის ნომერი N:	15/028
თარიღი:	11.2019 წ.
ფურცელი N:	C-arch - 047
რაოდენობა:	80
მასშტაბი:	1:750 @ A3

A3 განაშენიანების რეგულირების გეგმა გრგ
Construction Regulation Plan CRP

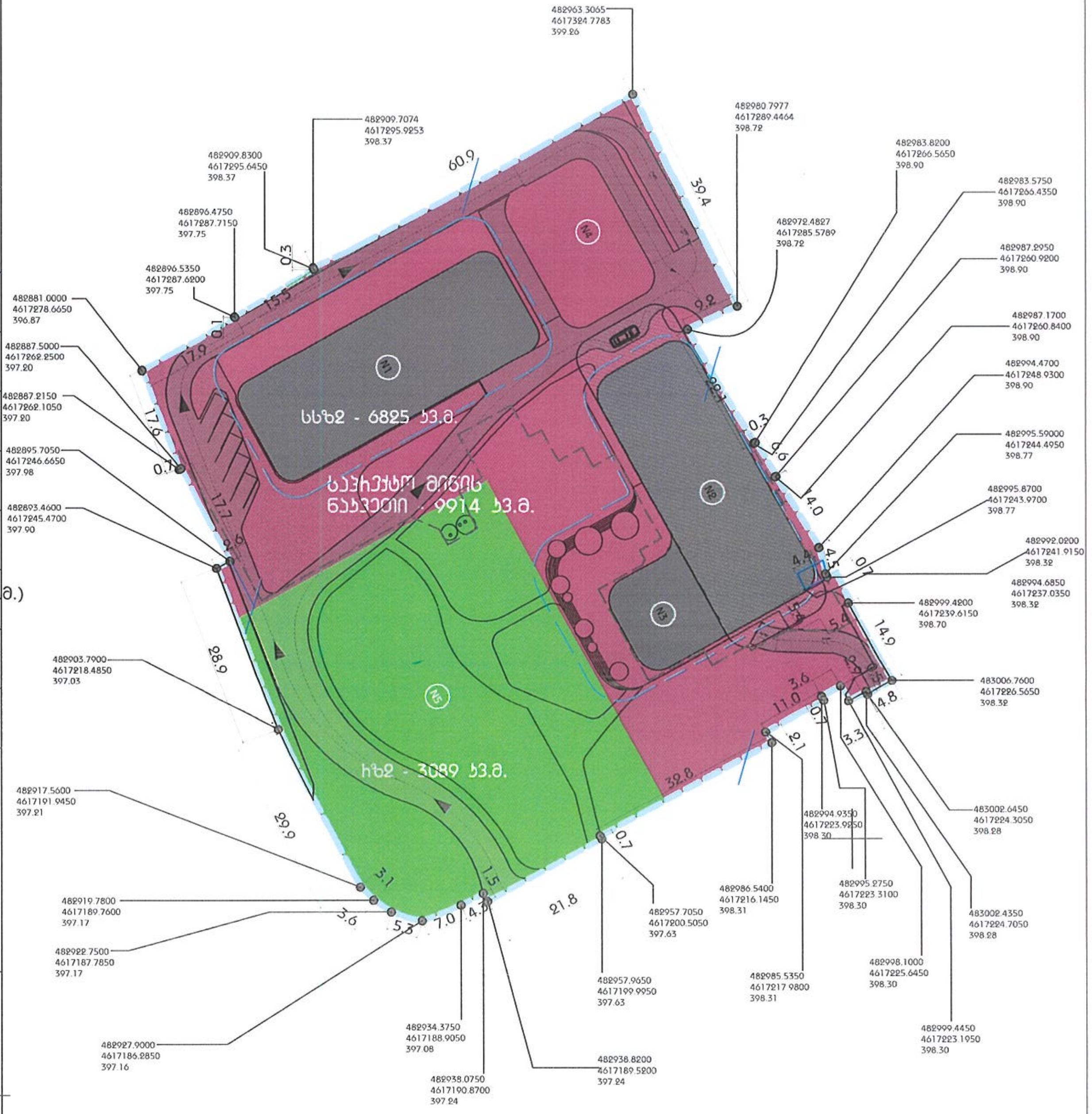
C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

ექსპლიკაცია:
- N1 - ბანკის შენობა
- N2 - სასტუმრო
- N3 - კაფე
- N4 - მიწისქვეშა პარკინგი
- N5 - სარეკრეაციო სივრცე

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი.

მიწის ნაკვეთის პირობითი დასახელება	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
მიწის ნაკვეთის ფართობი	9914 კვ.მ.
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო
გეგმარებითი შეზღუდვა	-
ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა	ცენტრალური ზონა/გეგმარებითი კარკასი
ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (6825 კვ.მ.) სარეკრეაციო ზონა 2 (3089 კვ.მ.)
მიწის ნაკვეთის სტატუსი	სამშენებლო
მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობები და მასში შემავალი ფუნქციები:	სასტუმრო 108 ნომრით. ბანკი, კაფე. პარკინგი. საზოგადოებრივი სარეკრეაციო სივრცე.
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	ბანკი - მაქსიმალური სიმაღლე (25.5 მ.) 7 სართული მიწის ზევით 2 მიწის ქვეშ. სასტუმრო 108 ნომ. - მაქს. სიმაღლე 34.0 მ. 9 სართული მიწის ზევით 2 მიწის ქვეშ. კაფე 10.0 მ. 1 მიწის ზემოთ 2 მიწი ქვემოთ კაფე - მაქსიმალური სიმაღლე 10 მ. 2 სართული მიწის ზევით 2 მიწის ქვეშ.
დადგენილი კოეფიციენტები სსზ2	კ1= 2700 კვ.მ. 2700/6825 = 0.4 კ1=0.4 კ2= 18000 კვ.მ. 18000/6825= 2.6 კ2=2.6 კ3= 1400 კვ.მ. 1400/6825= 0.2 კ3=0.2

მასშტაბი 1:750@A3



A3
ISO A3 (420.00 x 297.00 mm)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

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

პროექტის ნომერი N 16/028
თარიღი 09.2019 წ.
ნახაზის N C-arch - 049
ფურცელი 80
მასშტაბი 1:750 @ A3

Email: sikharulidzelevani@gmail.com
Tel/office: +995 574170688