ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 34

„29“ იანვარი 2021 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ №1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის №20/754 ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 28 იანვრის №21.56.65 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

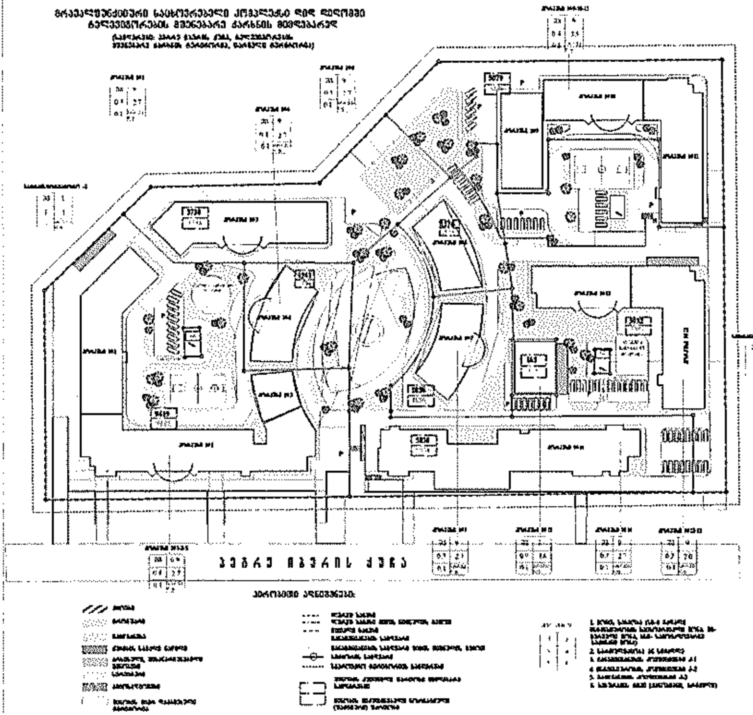
1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ №1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის №20/754 ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01203661267-67 (№012102357-67) 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

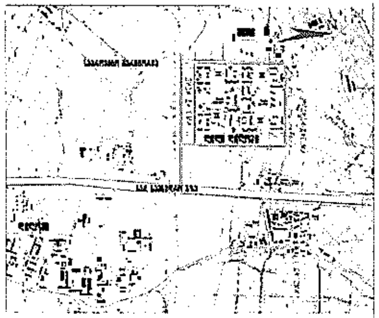


შეთანხმებულია
ქ.თბილისის მერიის სსიპ
"თბილისის არქიტექტურის სამსახურის"
უფროსი

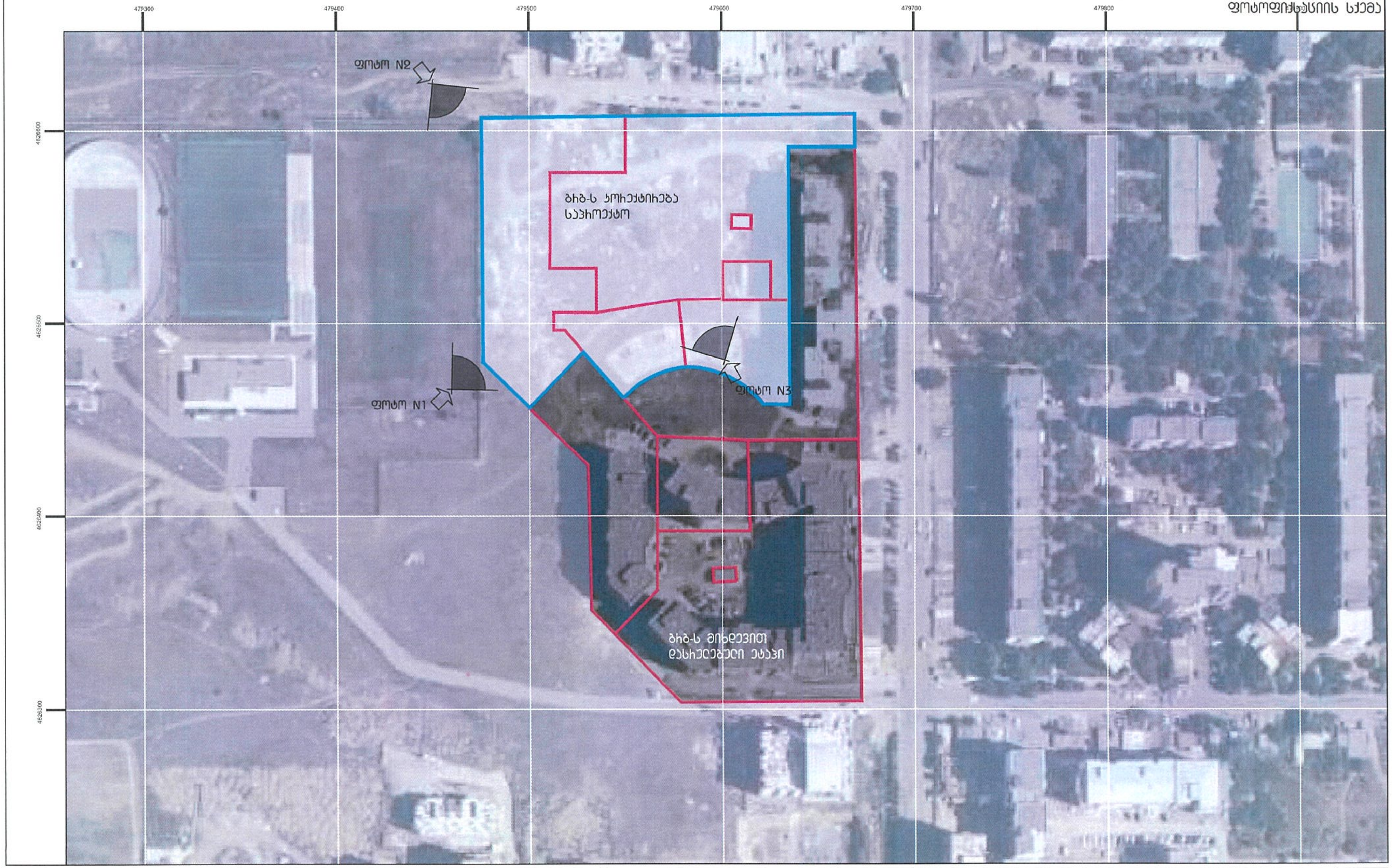
ა. ბოკუჩავა

1 ტერიტორიებისა და ურბანული ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

1.1 განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-6)



C.V.C. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრის ჩუჯა ფოტოფიქსაციის სქემა



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM		
	დირექტორი	ე. მენთეშაშვილი	
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
	არქიტექტორი	გ.ბოლოთაშვილი	
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი Client	შპს „იქსმუენ დეველოპმენტი" ს/კ 405243482
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

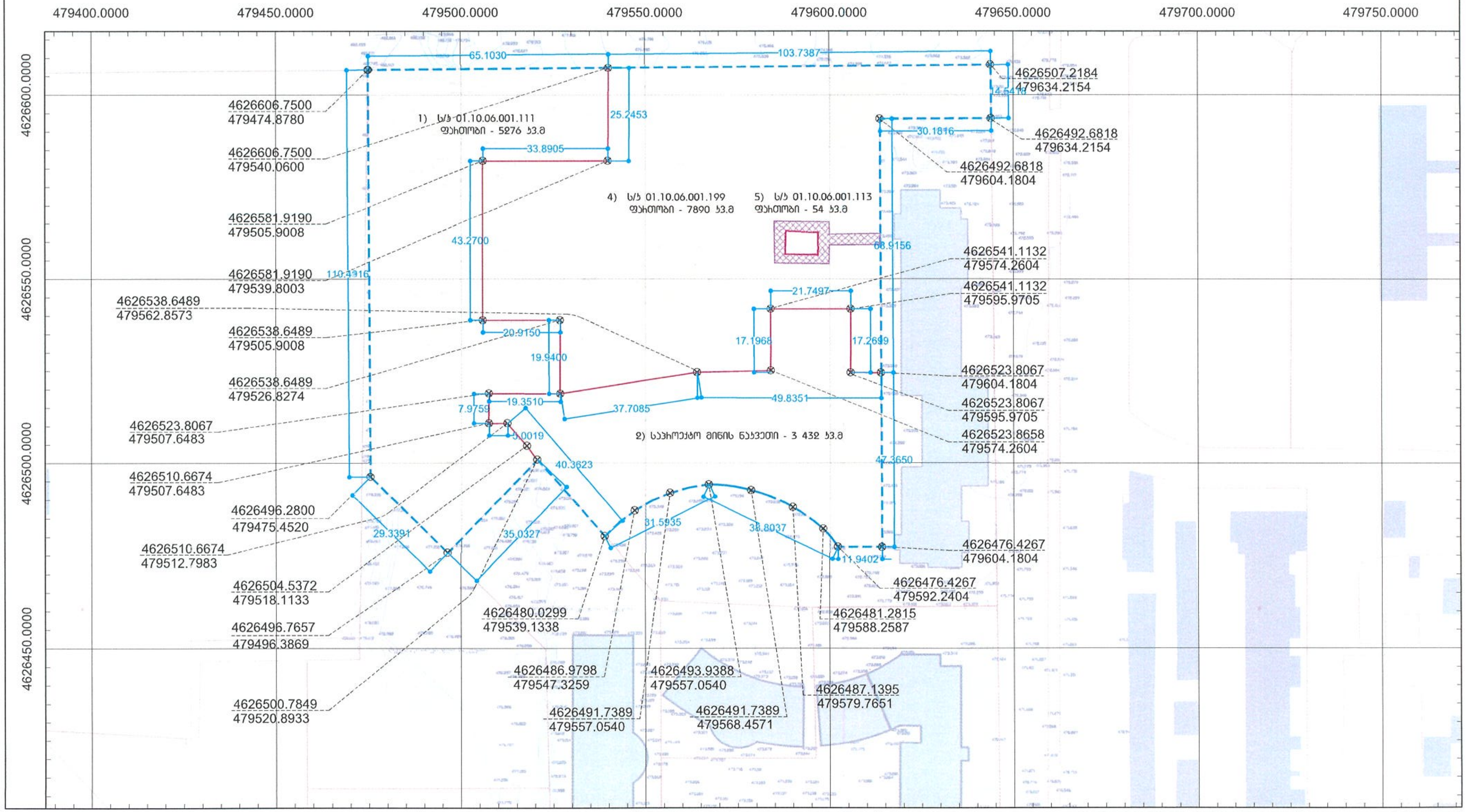
პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	ბრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6

ფურცლის სათაური Paper Name	C.V.C. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრის ჩუჯა ფოტოფიქსაციის სქემა
ლეგენდები Legend	

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	37.
ფურცლები Pages	76

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

შენიშვნა:
დაგეგმვა ითვალისწინებს ორი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანებას



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM		
	დირექტორი	მ. მენთეშაშვილი	
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
	არქიტექტორი	გ.გოლოთაშვილი	
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი შპს „იქსმენ დეველოპმენტი" Client	ს/კ 405243482
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6

ფურცლის სათაური Paper Name	**C.Z.L.FZ** მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა (გამიჯვნის გეგმა)
ლეგენდა Legend	

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	49.
ფურცლები Pages	76

479300.0000 479400.0000 479500.0000 479600.0000 479700.0000 479800.0000 479900.0000

4626700.0000 4626600.0000 4626500.0000 4626400.0000 4626300.0000

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

არსებული მდგომარეობით:
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 5276 კვ.მ. + 1576 კვ.მ. + 1856 კვ.მ. + 375 კვ.მ. + 7890 კვ.მ.
საერთო ჯამური ფართობი - 16973 კვ.მ.
არსებული შენობების განაშენიანების ფართობი - 620 კვ.მ.
საპროექტო ტერიტორია, ფუნქციური ზონირების რუკის მიხედვით მოქცეულია
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

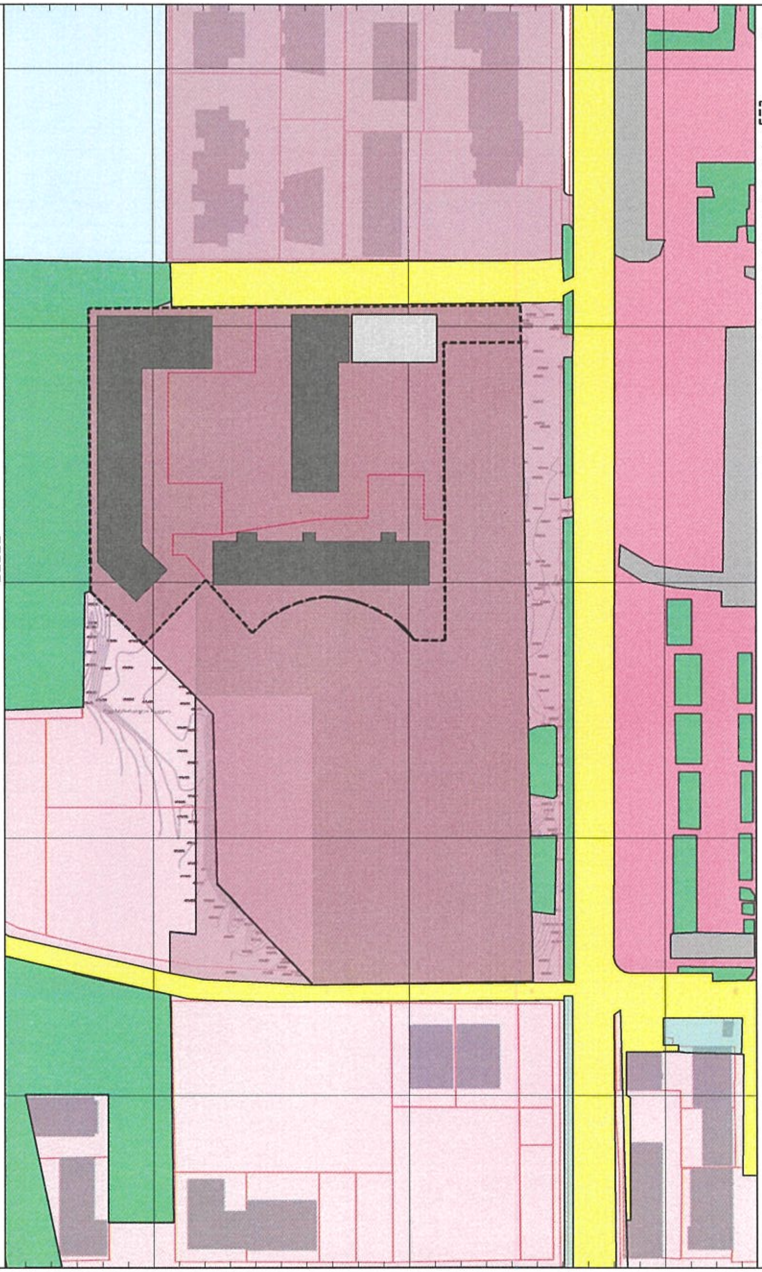
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების თანახმად სსზ-1 განეკუთვნება საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (რაც შორის გა-ზე); არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:
კ1 (მაქს. განაშენიანების კოეფიციენტი) - 0.5* (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის) - 0.7
კ2 (მაქს. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი) - 3.5
კ3 (მინ. გამწვანების კოეფიციენტი) - 0.2
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე - (ერთ. ჰა) - არ არის განსაზღვრული
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - არ არის დადგენილი
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.

სზს1-ში ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებადი არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციურისახეობა);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- სპორტული დარბაზი;
- საცურაო აუზი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურებისობიექტისა;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
- სასამართლო;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

0 50 100 Meters



ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- საავადმყოფო;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
- საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- სახანძრო დეპო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- რკინიგზის სადგური;
- ავტოსადგური;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები
- საკომპრესორო სადგური;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები;
- სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი.

ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM		დამკვეთი შპს „იქსმუენ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482	
	დირექტორი	მ. მენთეშაშვილი	დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	15/19	15/19
	არქიტექტორი	გ.გოლოთაშვილი		
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი		

პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი	ფორმატი Paper Format	A3
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება	თარიღი Date	30/12/2020
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6	ინდექსი Index	50.
ფურცლის სათაური Paper Name	C.Z.L.FZ. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა	ფურცლები Pages	76

ლეგენდა Legend

სსზ-1	რზ-2	ს-1
ტზ-1	სზ-6	ურბანული გამწვანება

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

მიწის ნაკვეთებზე კ1, კ2, კ3 დგინდება ქ.თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება #8-13 ის მიხედვით. ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ

მუხლი 17. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

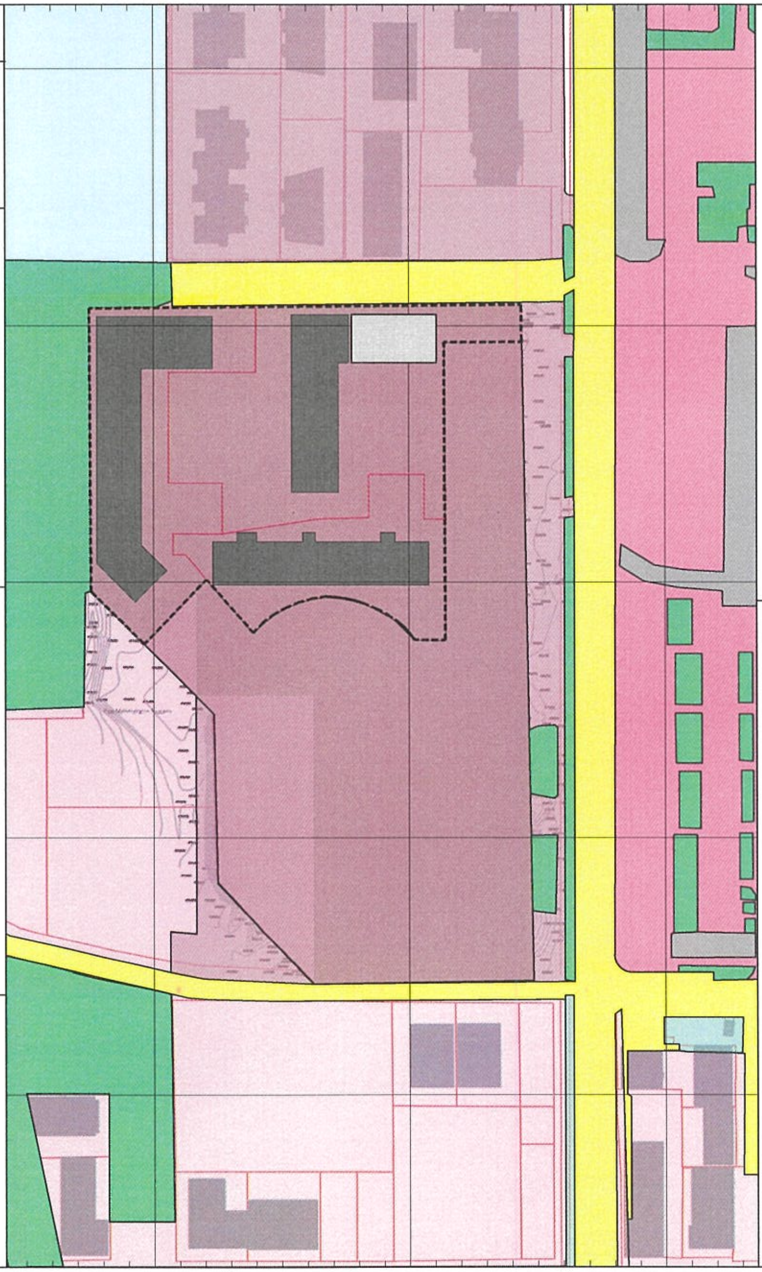
1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, თუ ცალკეული ზონაში განაშენიანების რამდენი კვადრატული მეტრია დასაშვები შესაბამისი ტერიტორიის ყოველ კვადრატულ მეტრზე.
2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით გამოთვლილი ტერიტორიის ფართობი წარმოადგენს შესაბამისი ტერიტორიის იმ ნაწილს, რომელიც შეიძლება იყოს დაკავებული შენობა-ნაგებობებით.
3. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრული განაშენიანების ფართი, ძირითადი ნაგებობების გარდა მოიცავს:
   ა) გარაჟების განაშენიანების ფართს;
   ბ) დამხმარე ნაგებობების განაშენიანების ფართს.
4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ ფართში არ შედის ამ ტერიტორიებზე გათვალისწინებული მიწისქვეშა ავტოსადგომები, გამჭვირვალე წყალგაუმტარი მასალით გადახურული ღია ეზოები, ზამთრის ბაღები, "პასაჟები" და დამხმარე სათავსების ფართი. ამავე დროს, ეს ობიექტები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი ტერიტორიების 80%-ზე მეტს. (31.03.2006 N 4-21)
5. ტერასული ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსების პროექტირების შემთხვევაში, არქიტექტურულ-გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე, განაშენიანების კოეფიციენტის მაჩვენებელი (კ-1) სზ1-ში, სზ2-ში და სზ3-ში განისაზღვრება კ-1=0,7, ხოლო სზ4-ში _ კ-1=0,8. (31.03.2006 N 4-21)

მუხლი 18. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განსაზღვრავს, თუ შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის და მანსარდის (1,6 მ-ის ზემოთ) ჯამური ფართის რა რაოდენობა არის დასაშვები შესაბამისი ტერიტორიის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე, ამასთან, მანსარდის ფართი არ დაიანგარიშება ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის ზონებში სზ-1 და სზ-2. (20.11.2006 N 2-14)
2. სრულ სართულად ითვლება სართული, რომლების ასეთად განისაზღვრებიან მოქმედი სამშენებლო ნორმებითა და წესებით.
3. სართულების ფართი გამოითვლება შენობის გარე კონტურის ზომებით, აივნების, ტერასების, კიბის უჯრედების, ლიფტებისა და ლიფტის ჰოლის ფართების გამოკლებით. (31.03.2006 N 4-21)
4. განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტის ანგარიშისას მიწასთან შეხებაში მყოფი სათავსი ჩაითვლება სრულ სართულად თუ მისი საერთო სიმაღლე მინიმუმ 2,3 მეტრია და ამასთან მისი ნახევარი მიწის ზედაპირიდან 1,4 მეტრს აღემატება სიმაღლეში. (31.03.2006 N 4-21)
5. ქ. თბილისში მრავალბინიან, მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლებზე მანსარდების დაშენებისათვის ნებართვის გაცემა აკრძალულია, ამასთან, გამონაკლისი დაიშვება ქ. თბილისში არსებულ მრავალბინიან, მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლებში მანსარდის მოწყობაზე არსებული ქანობიანი სახურავის ქვეშ მოქცეული სივრცის გამოყენებით, სახურავის სიმაღლისა და ქანობის შეუცვლელად. (20.11.2006 N 2-14)

მუხლი 19. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ფართის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც გაკვეთვნილია გამწვანებისათვის.
2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.



საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.111
ფართობი: 5276 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ1) 5276 კვ.მ
კოეფიციენტები:
კ1-0.7 (0.5*-მრავ.ბინ. საცხოვრებელი სახლისთვის)
კ2-3.5
კ3-0.2

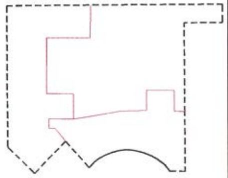
კოეფიციენტით გათვალისწინებული:
კ1=2638 კვ.მ.
კ2=18466 კვ.მ.
კ3=1055.2 კვ.მ.

შეთანხმებული გრგ-ს გათვალისწინებით

კ1= 0.7
კ2=3.0
კ3=0.2

დაგეგმვით გათვალისწინებული:
კ1= 2484.73/5276=0.5
კ2= 52760/5276=10
კ3= 1074/5276=0.2

სქემატური ნახაზი



საკადასტრო კოდი: საპროექტო მიწის ნაკვეთი
ფართობი: 3807 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ1) 3432 კვ.მ
კოეფიციენტები:
კ1-0.7 (0.5*-მრავ.ბინ. საცხოვრებელი სახლისთვის)
კ2-3.5
კ3-0.2

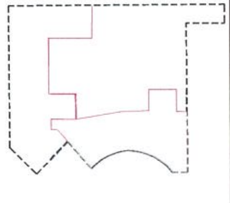
კოეფიციენტით გათვალისწინებული:
კ1=1716 კვ.მ.
კ2=12012 კვ.მ.
კ3=1029.6 კვ.მ.

შეთანხმებული გრგ-ს გათვალისწინებით

კ1= 0.7
კ2=3.0
კ3=0.1

დაგეგმვით გათვალისწინებული:
კ1= 1212.72/3807=0.4
კ2= 27410.4/3807=7.2
კ3= 1135 = 0.3

სქემატური ნახაზი



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM	დამკვეთი შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482		პროექტის სახელწოდება Project Name: მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი	ფურცლის სათაური Paper Name: მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3 დადგენის გეგმა
	დირექტორი: მ. მენთეშაშვილი	დამკვეთის № Contract №: 15/19	პროექტის № Project №: 15/19	პროექტის სტადია Stage: გრგ-ს კორექტირება	ფორმატი Paper Format: A3
	ურბანისტი: ნ.ანსიანი			მისამართი Adress: ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6	თარიღი Date: 30/12/2020
	არქიტექტორი: გ.გოლოთაშვილი				ინდექსი Index: 51.
	არქიტექტორი: თ.ხუციშვილი				ფურცლები Pages: 76

ლეგენდა Legend: სსზ-1; ჩზ-2; ს-1; ტზ-1; სზ-6; უჩვეული გამწვანება

C.Z.L.FZ. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან-და სართულიანობის დადგენის გეგმა 1

დაგეგმვა ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიის ორი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანებას.

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ1)

შენიშვნა: დაგეგმვა არ ითვალისწინებს პარამეტრების და ფუნქციური ზონის ცვლილებას. დაგეგმვის მიხედვით სამშენებლო განვითარების ერთეულების გამოყენების სახეობა-ს სრულად ითვალისწინებს არსებული ფუნქციური ზონა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 8-13 დადგენილების მუხლი 21.-ს მიხედვით შენობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები

მუხლი 21. შენობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები

1. ცალკეულ ტერიტორიულ ზონებში, რომლებისთვისაც არ არის შემუშავებული დეტალური გეგმარების დოკუმენტები და არ არის დადგენილი სიმაღლისა და სართულიანობის შეზღუდვები, შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეების განსაზღვრა უნდა მოხდეს არსებული განაშენიანებისა და ქუჩების ქსელის პარამეტრების, აგრეთვე ამ წესებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაჩვენებლების საფუძველზე.

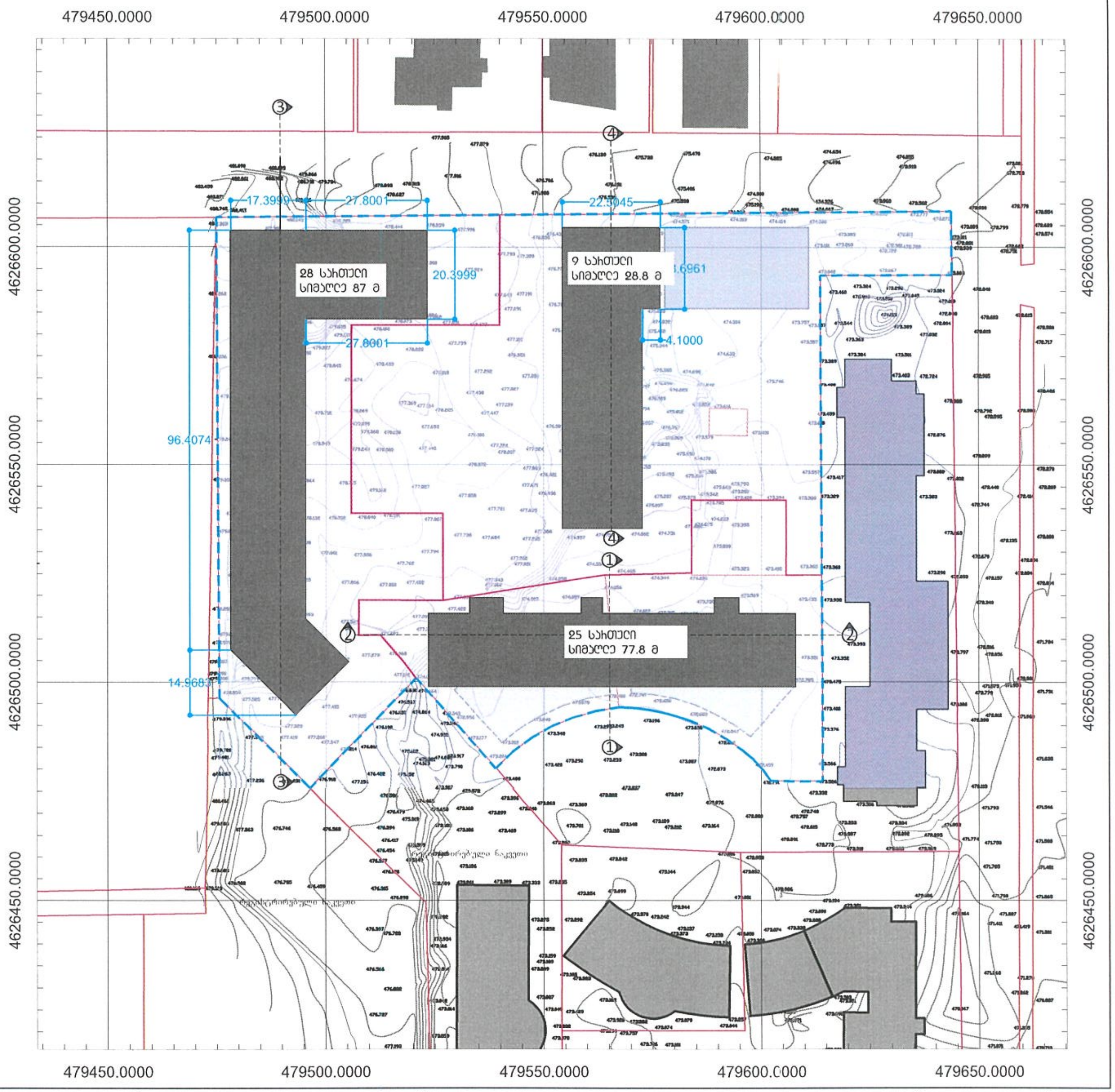
2. ასეთი შემთხვევებისათვის შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლისა და ქუჩების სიგანის საბაზისო ურთიერთმიმართება რეკომენდირებულია განისაზღვროს შემდეგი თანაფარდობით: 0./0.45L = 0.4H, სადაც 0.5L არის მანძილი ქუჩის ღერძულა ხაზიდან შენობის კედლამდე, ხოლო H შენობის სიმაღლე.

3. იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო ნაგებობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე განსაზღვრულია დეტალური გეგმარების პროექტების საფუძველზე შემუშავებულ უფლებრივი ზონირების დეტალური სავალდებულო რუკით, გადახრები ამ რუკებში ასახული მაჩვენებლებიდან არ დაიშვება.

4. შენობების სიმაღლეები გამოითვლება მოქმედი ნორმატივების შესაბამისად.

დაგეგმვის მიხედვით

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება # 308 (20.10.2020 წ.) - ის მიხედვით მაქსიმალური სიმაღლე არ რეგულირდება.



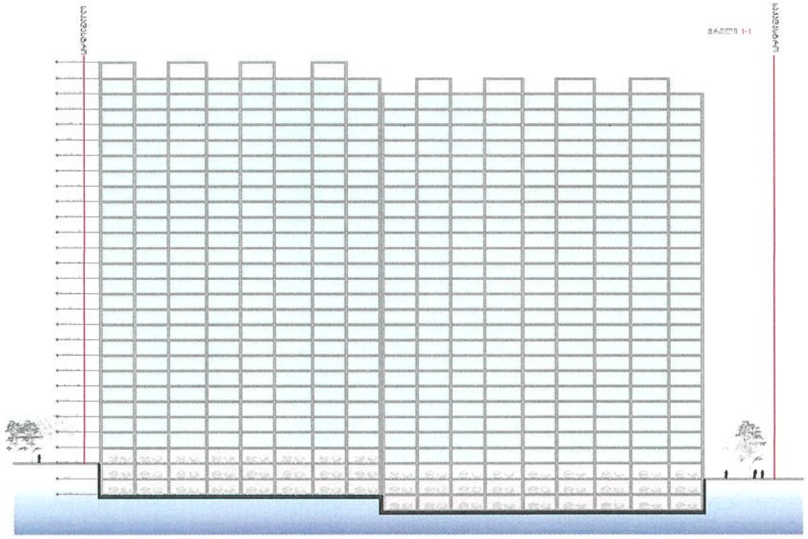
საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team		დამკვეთი შპს „იქსმუნ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482	
დირექტორი	გ. მენთეშაშვილი	დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
ურბანისტი	ნ.ანსიანი	15/19	15/19
არქიტექტორი	გ.ბოლოთაშვილი		
არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი		

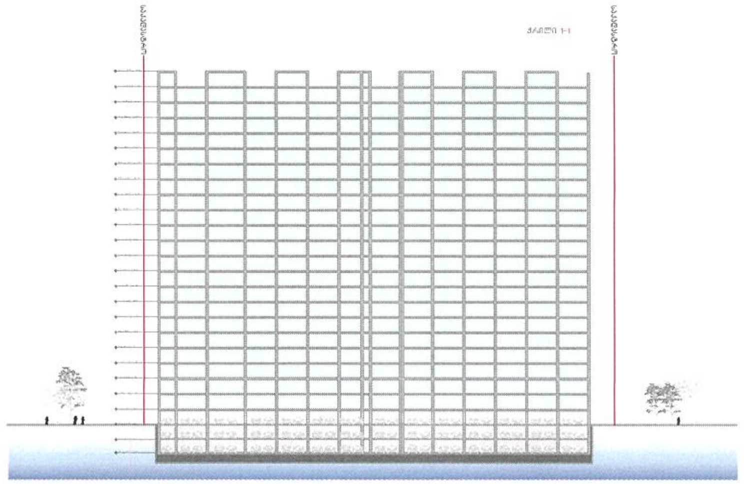
პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა კეტრი იმერი №6
ფურცლის სათაური Paper Name	
ლეგენდა Legend	

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	53.
ფურცლები Pages	76

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

C.Z.L.FZ. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან-და სართულიანობის დებენის ბებმა 2





ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team		ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM
	დირექტორი	მ. მენთეშაშვილი	
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
	არქიტექტორი	გ.გოლოთაშვილი	
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი" Client	ს/კ 405243482
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6

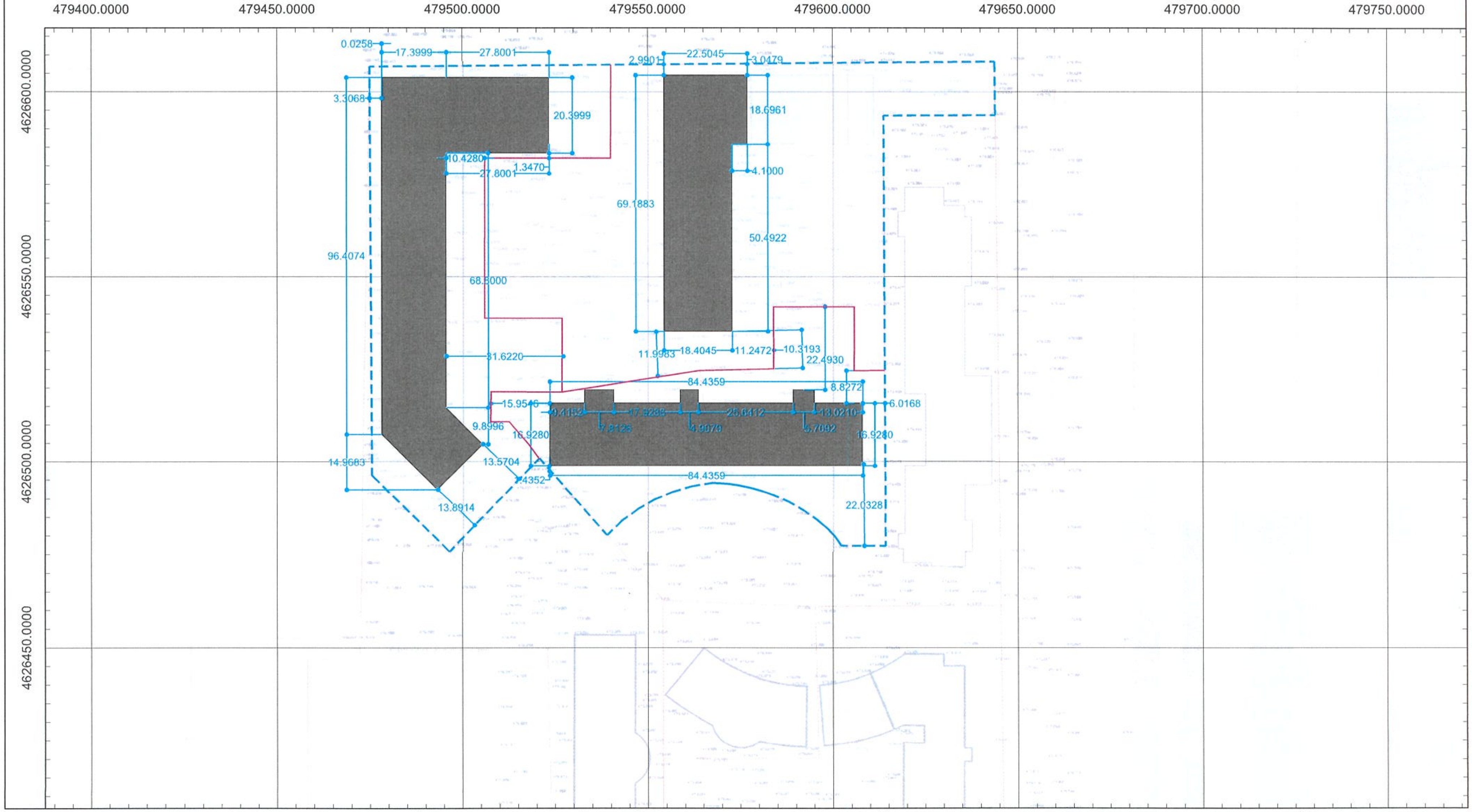
ფურცლის სათაური Paper Name

ლეგენდები Legend

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	54.
ფურცლები Pages	76

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

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



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM	
დირექტორი	გ. მანთიაშვილი	
ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
არქიტექტორი	გ.გოლოთაშვილი	
არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482	
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

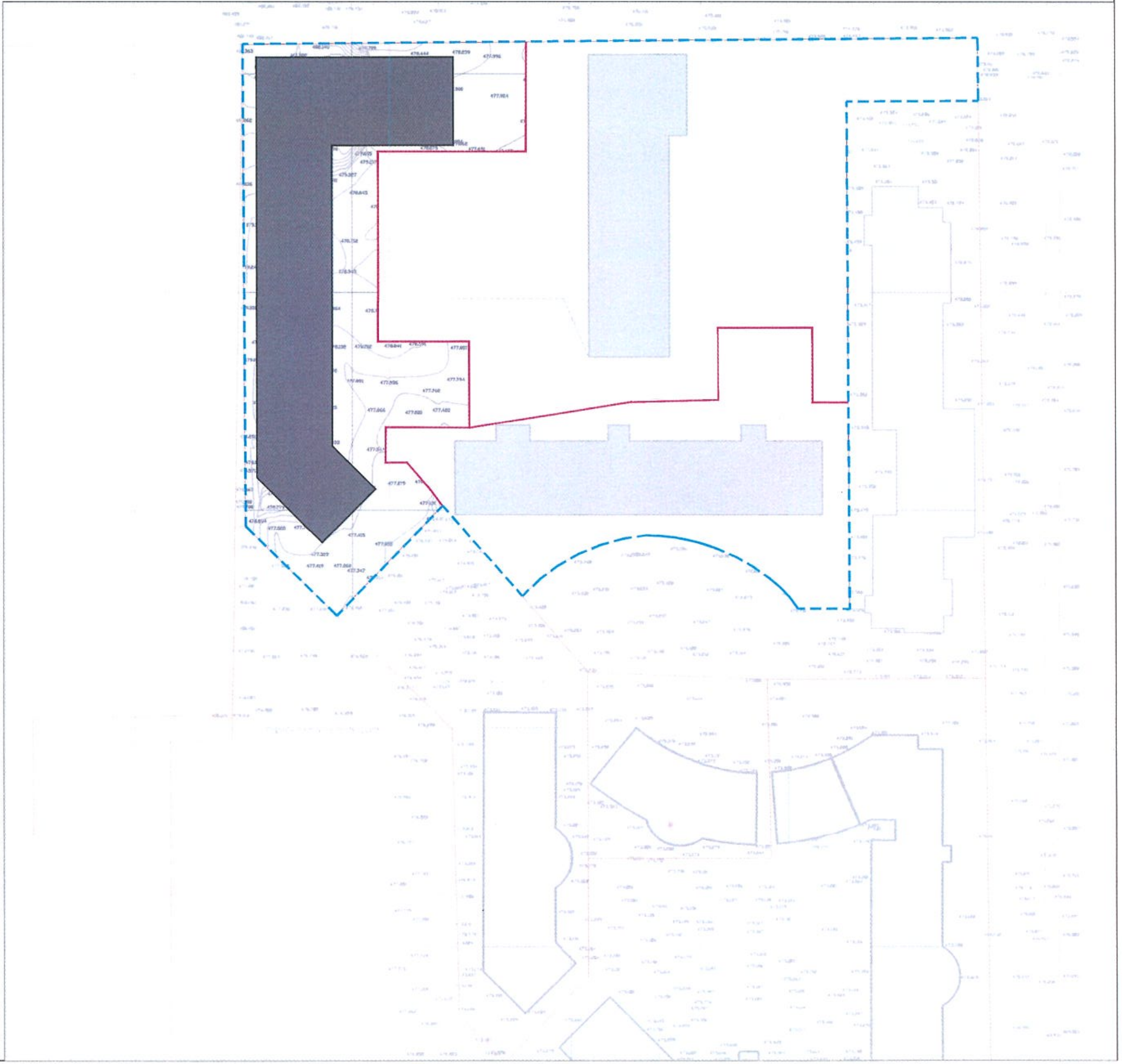
პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქუჩა პეტრე იბერი №6

ფურცლის სათაური Paper Name	**C.Z.L.FZ** მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემა
ლეგენდები Legend	

ფორმატი Paper Formal	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	55.
ფურცლები Pages	76

C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი.1

მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი.	
მიწის ნაკვეთის პირობითი დასახელება	ს/კ 01.10.06.001.111
მიწის ნაკვეთის ფართობი	5276 კვ.მ.
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო
გეგმარებითი შეზღუდვა	------------------------------
ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1
მიწის ნაკვეთის სტატუსი	სამშენებლო
მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობები და მასში შემავალი ფუნქციები:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე - 86.8 მ სართულიანობა - 30 მათ შორის: საცხოვრებელი - 27 მიწისზედა პარკინგი - 1 მიწისქვეშა პარკინგი - 2 შენიშვნა: ზუსტი სიმაღლე და სართულიანობა დაზუსტდება დეტალური პროექტირების დროს
დადგენილი კოეფიციენტები (გჩგ)	კ1= 0.7 კ2= 3.5 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული კოეფიციენტები ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება #308 - ის შესაბამისად	კ1= 0.5 კ2= 10 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული ფართობი	კ1= 2484.73/5276=0.5 კ2= 52760/5276=10 კ3= 1074/5276=0.2

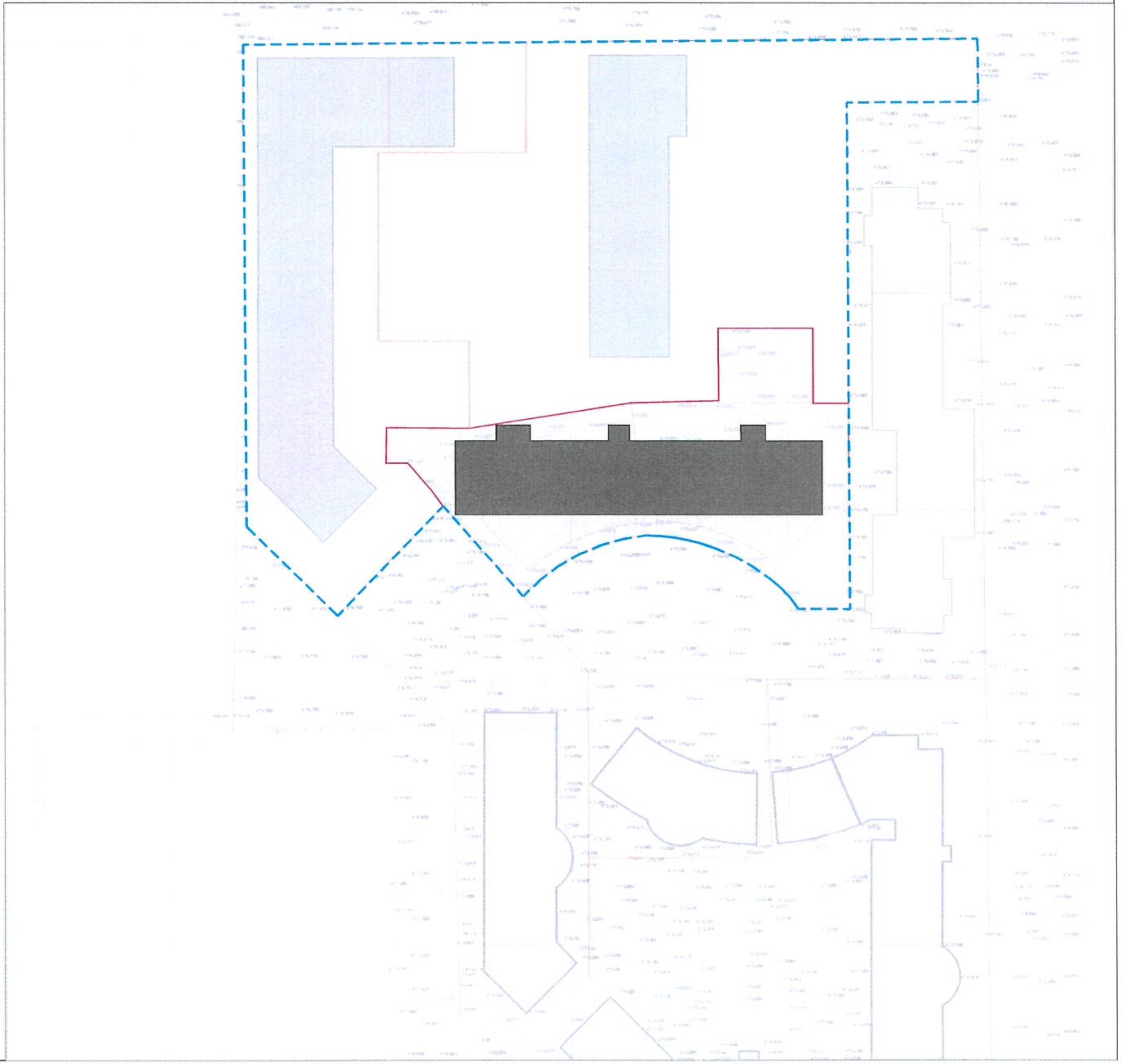


ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team	დამკვეთი შპს „იქსმენ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482	პროექტის სახელწოდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი Project Name
	დირექტორი — გ. მეფისაშვილი	დამკვეთის № Contract №: 15/19	პროექტის სტადია Stage: გრგ-ს კორექტირება
	ურბანისტი — ნ.ანსიანი	პროექტის № Project №: 15/19	მისამართი Adress: ქალაქი თბილისი, ქურა პეტრე იბერი №6
	არქიტექტორი — გ.გოლოთიაშვილი		
	არქიტექტორი — თ.ხუციშვილი		

ფურცლის სათაური Paper Name	C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი.1
ლეგენდები Legend	
ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	57.
ფურცლები Pages	76

C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი. 2

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი.	
მიწის ნაკვეთის პირობითი დასახელება	საპროექტო მიწის ნაკვეთი (01.10.06.001.116 + 01.10.06.001.117+01.10.06.001.114)
მიწის ნაკვეთის ფართობი	3807 კვ.მ.
მიწობრივი დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო
გეგმარებითი შეზღუდვა	----------
ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1
მიწის ნაკვეთის სტატუსი	სამშენებლო
მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობები და მასში შემავალი ფუნქციები:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე - 77.8 მ სართულიანობა - 27 მათ შორის: საცხოვრებელი - 24 მიწისქვეშა ავტოსადგომი - 2 მიწისზედა ავტოსადგომი - 1
დადგენილი კოეფიციენტები (ბიბ)	კ1= 0.7 კ2= 3.5 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული კოეფიციენტები ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება #308 - ის შესაბამისად	კ1= 0.4 კ2= 7.2 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული ფართობი	კ1= 1212.72/3807=0.4 კ2= 27410.4/3807=7.2 კ3= 1074.0205 = 0.3



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team	ARCH.CENTRE@OUTLOOK.COM	
	დირექტორი	გ. მამითმაშვილი	
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
	არქიტექტორი	გ.ბოლოთაშვილი	
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი Client	შპს „იქსმუნ დეველოპმენტი" ს/კ 405243482
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქეთი პეტრე იბერი №6

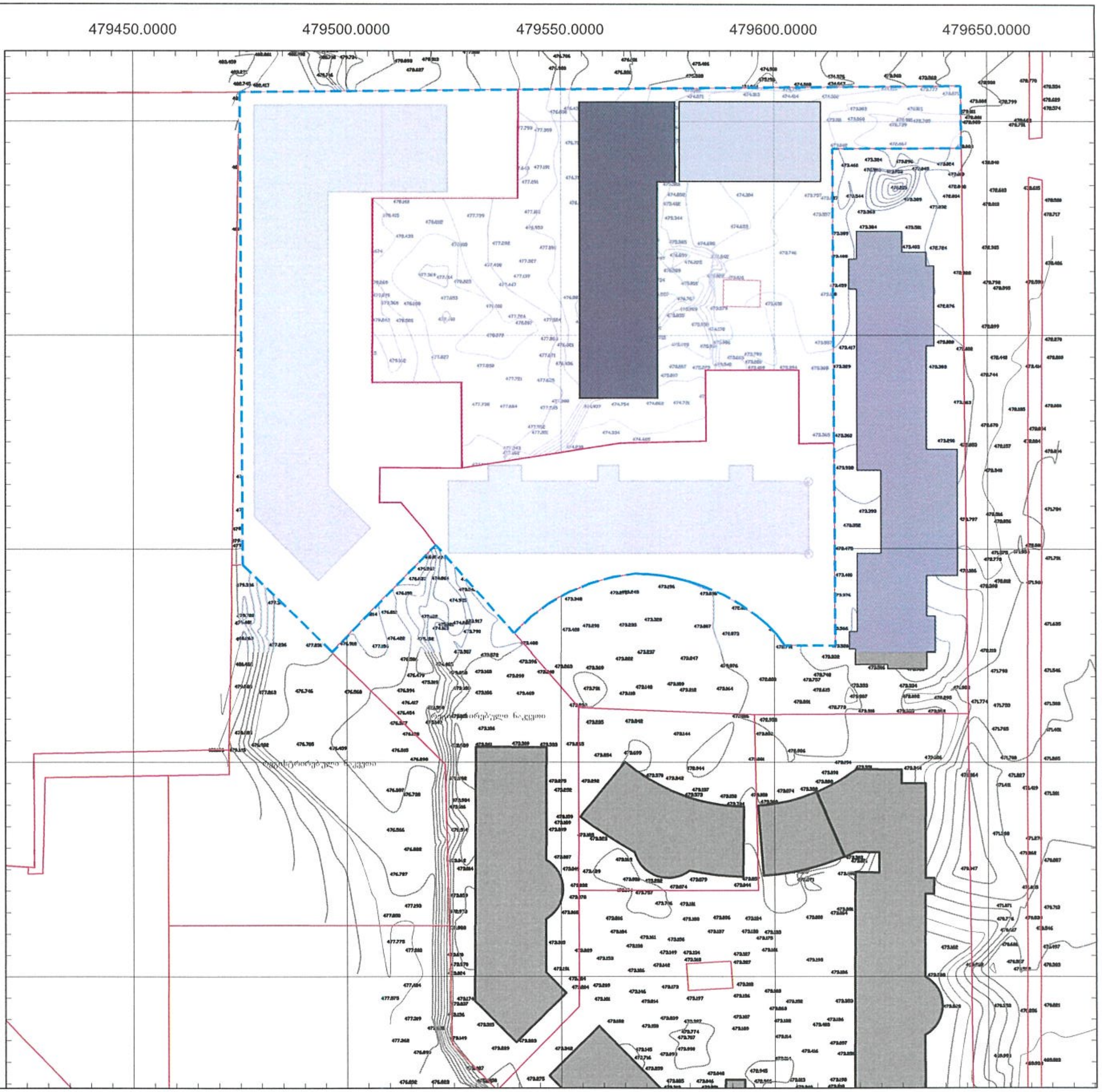
ფურცლის სათაური Paper Name	C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი.2
ლეგენდები Legend	

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	58.
ფურცლები Pages	76

C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი. 3

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი.

მიწის ნაკვეთის პირობითი დასახელება	01.10.06.001.199
მიწის ნაკვეთის ფართობი	7890 კვ.მ.
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო
გეგმარებითი შეზღუდვა	----------------------------------
ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა - 7782 კვ.მ გეგმარებითი არეალი - 108 კვ.მ
ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1
მიწის ნაკვეთის სტატუსი	სამშენებლო
მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობები და მასში შემავალი ფუნქციები:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე - 28.8 მ სართულიანობა - 9 შენიშვნა: ზუსტი სიმაღლე და მიწისზედა სართულიანობა დადგინდება დეტალური პროექტირების დროს
დადგენილი კოეფიციენტები (ბრგ)	კ1= 0.2 კ2= 2.0 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული კოეფიციენტები	კ1= 0.2 კ2= 2.0 კ3= 0.2
დაგეგმვით გათვალისწინებული ფართობები	კ1= 1578/7890=0.2 კ2= 15780/7890= 2.0 კ3= 1587/7890=0.2



ARCHCENTER	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "არქცენტრი" Design Team		
	დირექტორი	მ. მენთეშაშვილი	
	ურბანისტი	ნ.ანსიანი	
	არქიტექტორი	გ.გოლოთაშვილი	
	არქიტექტორი	თ.ხუციშვილი	

დამკვეთი შპს „იქსმენ დეველოპმენტი" Client ს/კ 405243482	
დამკვეთის № Contract №	პროექტის № Project №
15/19	15/19

პროექტის სახელწოდება Project Name	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
პროექტის სტადია Stage	გრგ-ს კორექტირება
მისამართი Adress	ქალაქი თბილისი, ქეთა პეტრე იბერი №6

ფურცლის სათაური
Paper Name
C.Z.L.FZ მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი.4

ლეგენდა
Legend

ფორმატი Paper Format	A3
თარიღი Date	30/12/2020
ინდექსი Index	59.
ფურცლები Pages	76

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მთავრობა

განკარგულება - N 21.56.65
28 / იანვარი / 2021 წ.

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ N1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის N20/754 ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 31 დეკემბერს N01203661267-67 (N012102357-67) განცხადებით მიმართა პაატა სვანიძემ (პ/ნ 01003021229) და მოითხოვა ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ N1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის N20/754 ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.118; N01.10.06.001.121; N01.10.06.001.120; N01.10.06.001.119; N01.10.06.001.115; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117; N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.199; N01.10.06.001.114; N01.10.06.001.113); ტერიტორიის ფართობი: 37 830 კვ.მ.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს: N01.10.06.001.117; N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.114; ფართობი: 9 083 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 1 (სსზ-1)

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ N1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2005 წლის 16 ივნისს გაიცა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ქალაქგეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)-ის ფუნქციით. ხოლო, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის N20/754 ბრძანებით, შეთანხმდა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

აღნიშნულის შემდგომ, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 14 თებერვლის N01/125 და ქ. თბილისის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის 2008 წლის 24 სექტემბრის N01/1271 ბრძანებებით განხორციელდა კორექტირებული პროექტების შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც, განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა კ-1=0.3-ით, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=2.8-ით.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2011 წლის 13 ივნისს N01/1361 და 2011 წლის 23 აგვისტოს N01/2461 ბრძანებებით კვლავ იქნა შეთანხმებული განაშენიანების

რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტები. რის შემდგომაც, ,,ქ. თბილისში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების მშენებარე ქარხნის მიმდებარედ, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 22 მარტის N663 განკარგულებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც მოიცავს 14 ბლოკისგან შემდგარ 9 სართულიან საცხოვრებელ კომპლექსს, სადაც ასევე გათვალისწინებულია საზოგადოებრივი ფუნქციები.

ტერიტორიის საერთო ფართობი: 37 830.0 კვ.მ

საშუალო კ-1 მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისათვის:

კ-1=0,3 საანგარიშ ფართობი 12 878.8 კვ.მ

საშუალო კ-2 მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისათვის:

კ-1=2,7 საანგარიშო ფართობი 100 782.2 კვ.მ

იმ სექტორების/მიწის ნაკვეთების ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, რომელსაც ეხება კორექტირება:

კორპუსი N9-10-11 (01.10.06.001.111) სსზ-1 ფართობი 5 276 კვ.მ

კ1= 0.4

კ2 = 3.5 9 სართული

კ3 = 0.1

კორპუსი N6 (01.10.06.001.117) სსზ-1 ფართობი 1 576 კვ.მ

კ1= 0.3

კ2 = 2.7 9 სართული

კ3 = 0.1

კორპუსი N7 (01.10.06.001.116) სსზ-1 ფართობი 1 856 კვ.მ

კ1= 0.3

კ2 = 2.7 9 სართული

კ3 = 0.1

კორპუსი N2 (01.10.06.001.114) სსზ-1 ფართობი 375 კვ.მ

კ1= 0.9

კ2 = 1.6 2 სართული

კ3 = 0.1

,,ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე'' საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების 35-ე მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი არ არის შეზღუდული გადაწყვეტილების მიღების ვადებში. იმ შემთხვევაში, თუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიიღებს გადაწყვეტილებას დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის შესახებ, ეს გადაწყვეტილება აღარ საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 19 ოქტომბრის სხდომაზე განხილულ იქნა - ქ.თბილისში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის N6ა, N6ბ (ს/კ: N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგის'' (ს/ნ 204531499) და შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფის'' (ს/ნ 202446246) მიმართ დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება და დადებითი რეკომენდაცია გაეწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, რის შედეგადაც მიღებულ იქნა ,,ქ. თბილისში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის N6ა, N6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგის'' (ს/ნ 204531499) და შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფის'' (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N20.1228.1526 განკარგულება და შესათანხმებლად წარედგინა ქალაქ თბილისის მუნიპალიტეტის საკრებულოს.

,,ქ.თბილისში, დიდი დიღომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგის'' (ს/ნ 204531499) და შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფის'' (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 ოქტომბრის N308 განკარგულების პირველი პუნქტის ,,ა'', ,,ბ'' და ,,დ'' ქვეპუნქტების თანახმად:

,,ა) შეთანხმდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს: კორპუსი 7 – (კ-2) – 7.2; კორპ.6 – (კ-2) – 7.2; კორპ. 9-10-11 – (კ-2) – 10.0;

დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშება მოხდეს ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ'' ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ,,წესების'' შესაბამისად;''

აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, წარმოდგენილია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც გულისხმობს (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117) მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტისა და სართულიანობის მატებას. ერთიანდება N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117; N01.10.06.001.114 საკადასტრო ერთეულები, სადაც N6, N7 და 15 შენობის ნაცვლად განთავსდება ერთი 25 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო N01.10.06.001.111 მიწის ნაკვეთზე განთავსდება 28 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

საპროექტო ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

კორპუსი N9-10-11 (01.10.06.001.111) სსზ-1 ფართობი 5 276 კვ.მ

კ1= 0.5 - 2 484.73 კვ.მ

კ2 = 10.0 - 52 760 კვ.მ 28 სართული

კ3 = 0.2 - 1 074 კვ.მ

კორპუსი N6-7-15 (N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117; N01.10.06.001.114 გაერთიანებით) სსზ-1 ფართობი 3 807კვ. მ

კ1= 0.4 - 1 212.72 კვ.მ

კ2 = 7.2 - 27 410.4 კვ.მ 25 სართული

კ3 = 0.2 - 1 135 კვ.მ

,,ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე'' საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაუმთავრებელი მშენებლობების მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები. დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,ქ. თბილისში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის N6ა, N6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგის'' (ს/ნ 204531499) და შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფის'' (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 ოქტომბრის N308 განკარგულების საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება 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,

N01203661267-67 (N012102357-67) 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 ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდ დიღომში, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ არსებულ N1/10/6/1/12 მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 13 დეკემბრის N20/754 ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 308

„20" ოქტომბერი 2020 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ №01.10.06.001.111, №01.10.06.001.116, №01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის" (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის" (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების" 35-ე მუხლისა და „ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ №01.10.06.001.111, №01.10.06.001.116, №01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის" (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის" (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის №20.1228.1526 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „გეითვეი ჰოლდინგის" (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის" (ს/ნ 202446246) მიმართ, მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დიღომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ №01.10.06.001.111, №01.10.06.001.116, №01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე:

ა) შეთანხმდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს: კორპუსი 7 – (კ-2) – 7.2; კორპ. 6 – (კ-2) – 7.2; კორპ. 9-10-11 – (კ-2) -10.0;

გ) შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით, სიმაღლის სხივისა და მიჯნის ზონის დაუცველად, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად;

დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშება მოხდეს ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების" შესაბამისად;

ე) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურაზე სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასების გარეშე;

ვ) მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს 300 -ით;

ზ) განმცხადებლის სურვილის გათვალისწინებით, ასევე მისაღები პრეფერენციების საკომპენსაციოდ, არქიტექტურული პროექტი დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების გათვალისწინებით, გარდა ავტოსაშხეფი სისტემის გამოყენებისა საცხოვრებელ ბინებში და გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია და ფიზიკურად შეუძლებელია მისი დაცვა;

თ) დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 19 ოქტომბრის №8 სხდომის ოქმში აღნიშნული ფინანსური ვალდებულებების შესრულება მოხდეს შპს ,,იქსმშენ დეველოპმენტს," შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგსა" და შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფს" შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში, შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგისთვის" გადასაცემი ფართის ოდენობის ფარგლებში;

ი)ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით კლიენტთა სიის გარდა, აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებები შესრულებულ იქნას შპს ,,იქსმშენ დეველოპმენტს"- სა და შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგს", შპს ,,კავკასიის პოინტ ჯგუფს" შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს ,,გეითვეი ჰოლდინგისთვის" გადასაცემი ფართის ოდენობის ფარგლებში.

2. 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