ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 207

“19” მაისი 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: №01.19.24.007.052) სასაწყობე 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 2023 წლის 3 მაისის №23.623.711 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: №01.19.24.007.052) სასაწყობე 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 №01223503235-67 (№01230684126-67; №01231082794-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.
3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ტყემალაძე

განკარგულება - N 23.623.711
3 / მაისი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 16 დეკემბერს N01223503235-67 (N01230684126-67; N01231082794-67) განცხადებით მიმართა დავით ნიქაბაძემ (პ/ნ 53001001231) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052). მიწის ნაკვეთის ფართობია 11 336 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 მისედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N172 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

წარმოდგენილი წინადადებით საპროექტო ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052) განვითარება დაგეგმილია სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2). მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია 1-2 სართულიანი სამეცნიერო-საწარმოო, სასაწყობე, ადმინისტრაციული ფუნქციის შენობა-ნაგებობის განთავსება. არ იგეგმება მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა.

მიწის ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთები - 1 – 11 336 კვ.მ.

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) – 9 132 კვ.მ.

კ-1= 0,5;

კ-2= 0,6;

კ-3= 0,3;

სასაწყობე - 50%;

სამეცნიერო-საწარმოო - 39%;

ადმინისტრაციული - 11%.

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) – 2 204 კვ.მ.

კ-1= -;

კ-2= - ;

კ-3= 1,0;

სარეკრეაციო ზონა 2 -ში (რზ-2) არ არის დაგეგმილი საპროექტო შენობის განთავსება. სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) მოეწყობა მხოლოდ გამწვანება.

არსებული ფუნქციური ზონირება: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

„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 51 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 2023 წლის 28 აპრილის N01231183370 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, 2023 წლის 21 აპრილის N01231112428 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ

მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052) სასაწყობე 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, N01223503235-67 (N01230684126-67; N01231082794-67) 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, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი 07/052) (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.052) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **01231112428**
თარიღი: **21/04/2023**

2023 წლის 20 აპრილის N 01231082794-67 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.19.24.007.052) საწარმო და სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია **სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა** და **შეთანხმების წერილები** (N16-01230891800. 30.03.2023 ; MIA 4 23 00912561. 31.03.2023) .

შესაბამისად, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01231183370**
თარიღი: **28/04/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 20 აპრილის №01231082794-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე (**ს/კ**: 01.19.24.007.052; **არსებული ფუნქციური ზონირება:** სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1); **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სპეცზ-1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **3 ძირი** (№1, №7, №10) ნუში განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11- 58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

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 ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას 2 ძირი ზეხმელი **(№14, №21)** მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (**არსებული:** 63 ძირი ელდარის ფიჭვი, ერთი ძირი ჰორიზონტალური კვიპაროსი და ერთი ძირი თელა, ასევე, **საპროექტოდ დასარგავი:** 26 ძირი იტალიური ფიჭვი, 26 ძირი ორნაკვთიანი გინკგო, 20 ძირი მარადმწვანე მუხა, 25 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 15 ძირი მსხვილფოთოლა ნეკერჩხალი, 25 ძირი ჩვეულებრივი იფანი, 15 ძირი წითელი ტყემალი, 15 ძირი ცრუ აკაცია; **ჯამში - 232 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(რზ-2 და სპეცზ-1 = 4 736 მ^2).**

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები 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.

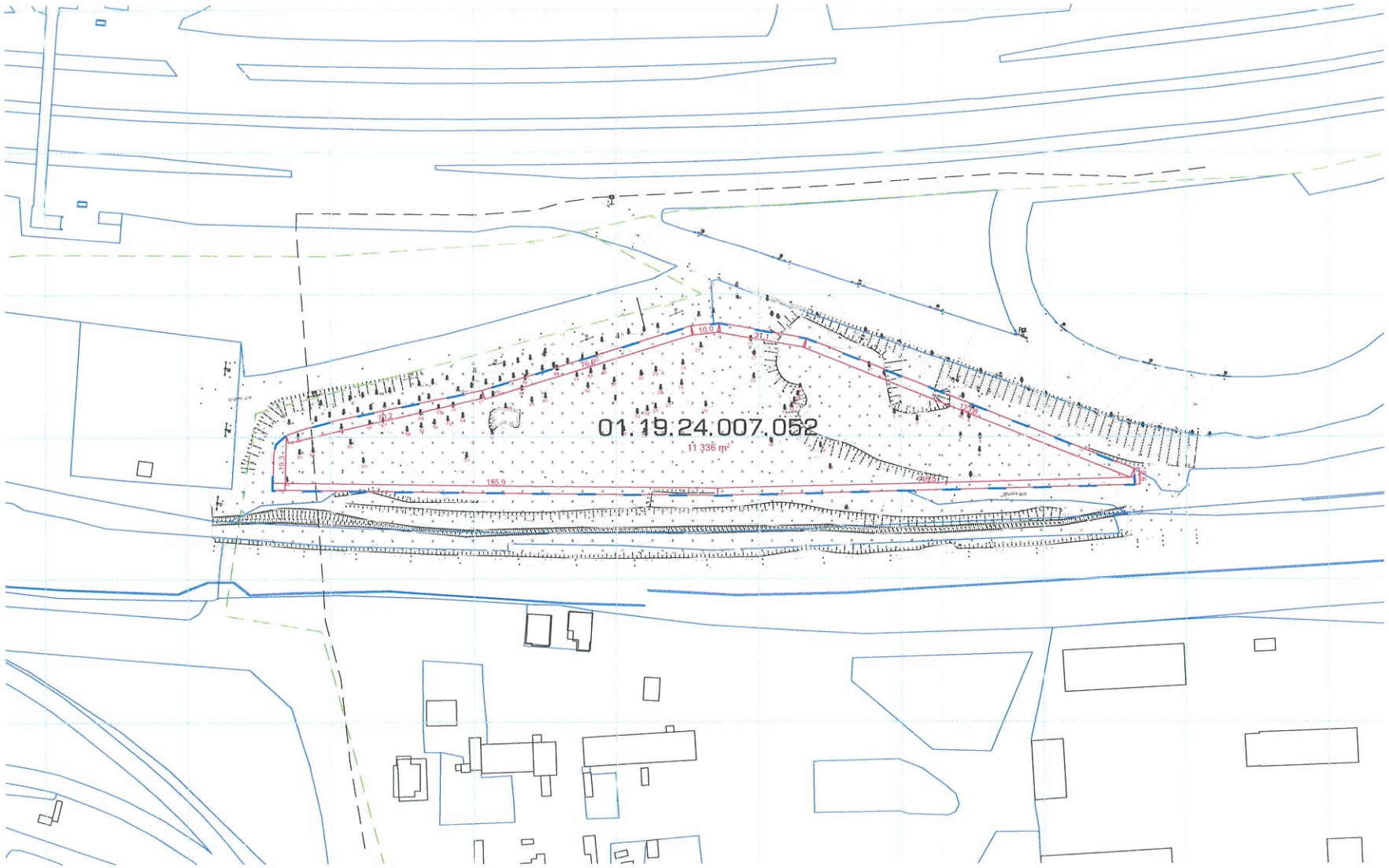
წარმოდგენილ დენდროლოგიურ გეგმასთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ მასზე ზოგიერთი მწვანე ნარგავი გადაფარულია საპროექტო ობიექტების ფენით. გამომდინარე აქედან, დეტალური პროექტირების ეტაპზე განმცხადებელმა აღნიშნულ დოკუმენტზე თვალსაჩინოდ უნდა დაიტანოს თითოეული მწვანე ნარგავი შესაბამისი ნუმერაციით. აქვე, წარმოდგენილი კ-3-ის ჯამური ფართობი შესაბამისობაში არ არის გასამწვანებელი არეალების (კროკი) ჯამურ ფართობთან, შესაბამისად, დეტალური პროექტირების ეტაპზე განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს აღნიშნული ხარვეზიც.

ვინაიდან, 01.19.24.007.052 საკადასტრო ერთეულზე გაედინება შპს-ის „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი" ბალანსზე რიცხული წყალსადენის ქსელი და ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს სხვა ხაზობრივი ნაგებობების 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

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა



STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია Company name	შ.პ.ს. "სტუდია 9"
პროექტის დასახელება Job Title	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება
მისამართი: Address	მის: ქალაქი თბილისი, გზაბაშვილი ალეთი, მიმდებარედ (ნაკვეთი 07/052)
ნახაზის დასახელება Drawing title	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ექსპლიკაცია:

- საკადასტრო ერთეული
- საპროექტო საზღვარი

მონაწილეები performers		ხელმოწერა
თანამდებობა	სახელი,გვარი	
დირექტორი	თ. ხაჭომია	
მენ. პროექტორი	მ. ჩხეიძე	
პრ. აპტორი		
არქიტექტორი	მ. ნოზაძე	
	ა. გოგიჯანიშვილი	

ფურცელი №:	გვერდი	ფურცლის ზომა
C.Z.L.FZ.1	36	A2
მასშტაბი. Drawing Scale.	1:1000	

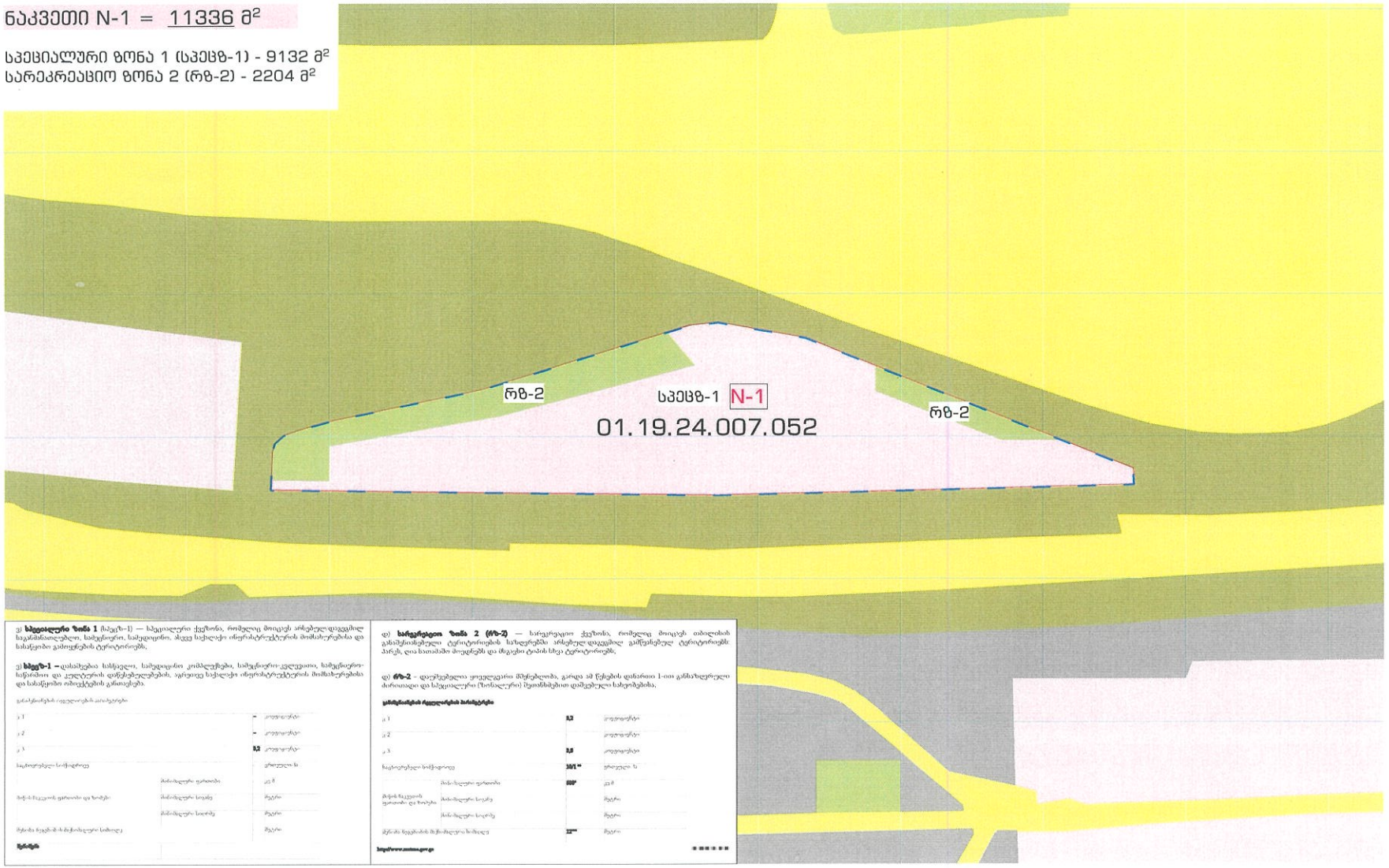
2023 წ

საპროექტო კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა

N

ნაკვეთი N-1 = 11336 მ²

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) - 9132 მ²
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 2204 მ²



ვ) **სპეციალური ზონა 1** (სპეცზ–1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულად დაგეგმილ საგანმანათლებელო, სამეცნიერო, სამედიცინო, პრევენციულ, სამედიცინო, ამბულატორიულ-სავადმყოფოებისა და სასაწყლოთა გამოყენების ტერიტორიებს,

ზ) **სპეცზ-1** – დასახლება სასტელი, სამეგობრო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საჭიროა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისა და სასაწყლოთა ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ.1	–	კოეფიციენტი
კ.2	–	კოეფიციენტი
კ.3	**0,3**	კოეფიციენტი
საკადასტრო სიმკვრივე		ერთეული ha
	მინიმალური ფართობი	კვ.მ
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგრძე	მეტრი
	მინიმალური სიგანე	მეტრი
მაქსიმა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		მეტრი
შენიშვნა		

ფ) **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ბიბლიოთეკის განსაკუთრებულად ტერიტორიებს. სასუფევრებში არსებულად დაგეგმილად გამწვანებულად ტერიტორიებს: პარკს, ღია ხალხამში მოეცდენს და მწვანეა ტყის სხვა ტერიტორიებს;

ფ) **რზ-2** - დაუშვებელია ფოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ ნაგებობის დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) მეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ.1	**0,3**	კოეფიციენტი
კ.2		კოეფიციენტი
კ.3	**0,5**	კოეფიციენტი
საკადასტრო სიმკვრივე	**10/1 ha**	ერთეული ha
	მინიმალური ფართობი	**800** კვ.მ
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგრძე	მეტრი
	მინიმალური სიგანე	მეტრი
მაქსიმა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**12** მეტრი

http://www.matsne.gov.ge

STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია Company name	შ.პ.ს. "სტუდია 9"
პროექტის დასახელება Job Title	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება
მისამართი: Address	მის: ქალაქი თბილისი, გზაბაკაცილი ახალი, მიმდებარედ (ნაკვეთი 07/052)
ნახაზის დასახელება Drawing title	საპროექტო კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა

ექსპლიკაცია:

- საკადასტრო ერთეული
- საპროექტო საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)
- სამრეწველო ზონა-1 (მზ-1)

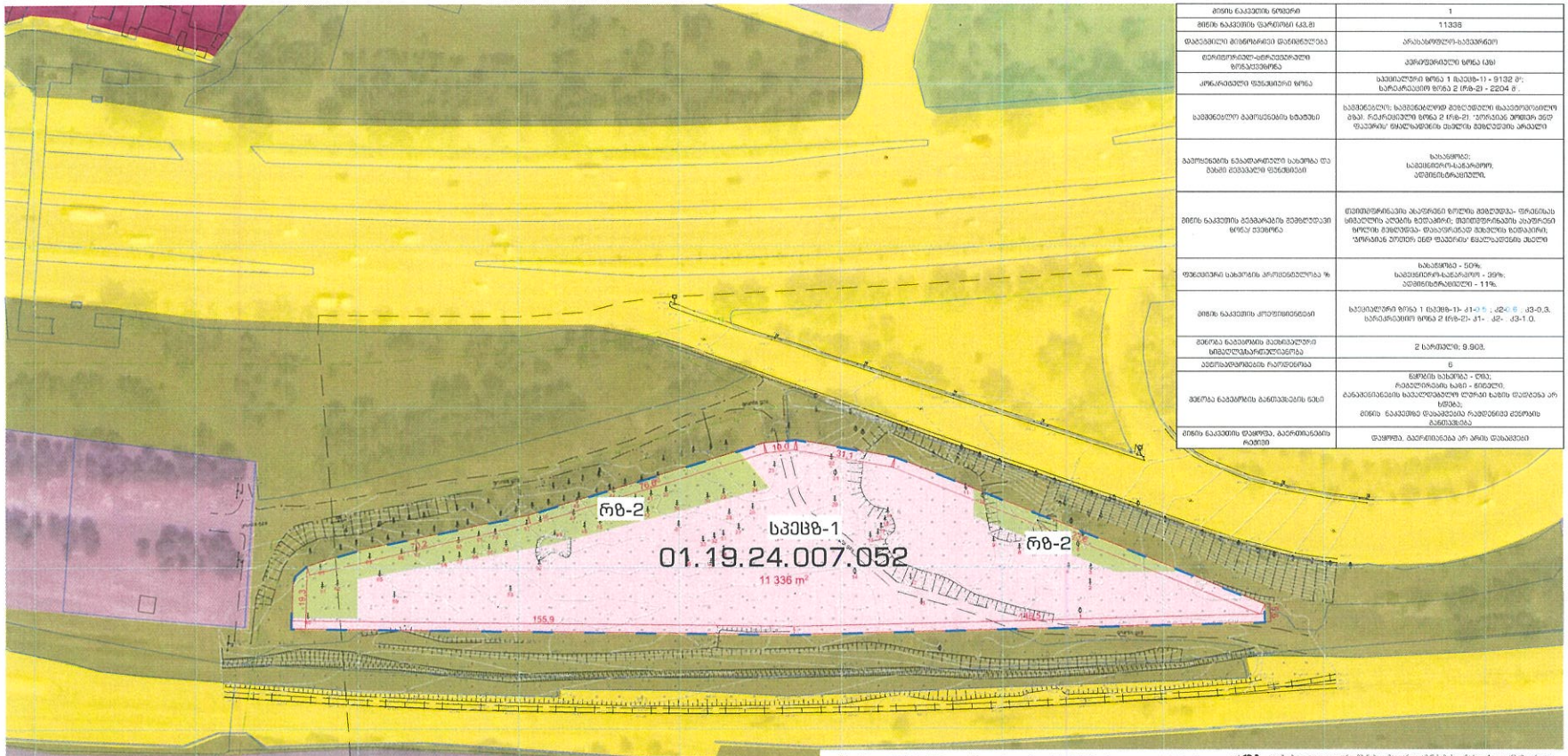
მომსრულებლები performers		ხელმოწერა
თანამდებობა	სახელი,გვარი	
დირექტორი	თ. ხაჭომია	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჩხაიძე	
არ. პასორი		
არქიტექტორი	მ. ნოზაძე	
	ა. გოგუაიშვილი	

ფურცლის N-	გვერდი	ფურცლის ზომა
M.Z.L.FZ.2	34	A2
მასშტაბი. Drawing Scale	1:1000	

2023 წ

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირების და გამოყენების სახეობების გეგმა; კ-1, კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა

N



მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	11336
დადგენილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-საკვანძო
ტერიტორიულ-ადმინისტრაციული ერთეულები	ჯერეთელიანი ზონა (ცხ)
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1) - 9132 მ²; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 2204 მ².
საკვანძლო გაფორმების ხასიათი	საკვანძლიანი; საკვანძლიანად მეზღუდული (საკადასტრო ნაკვეთი ზონა 2 (რზ-2) "ეროვნული ეროვნული ბანკი ფაქტობრივ" ფაქტობრივად ისაზღვრება მეზღუდული არეალი)
გაფორმების ნებადართული სახეობა და ზომა მეზობელი ფუნქციები	ხასაფრთხე; სპეციალიზირებულ-საკარიერო; ადმინისტრაციული;
მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეზღუდავი ფრონტ მეფრონტ	მეზობლიურობა ანარეკლი ფოლიო მეზღუდავს- ფრანგისას ხიბალლის ალბების ბეფალარი; მეზობლიურობა ანარეკლი ფოლიო მეზღუდავს- ფაბალარსან მეზღუდავ ხიბალის; "ეროვნული ეროვნული ბანკ ფაქტობრივ" ფაქტობრივად ისაზღვრება
ფუნქციური სახეობის პროცენტულობა %	ხასაფრთხე - 50%; სპეციალიზირებულ-საკარიერო - 39%; ადმინისტრაციული - 11%.
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1)- კ1-0.5 ; კ2-0.8 ; კ3-0.3. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)- კ1- . კ2- . კ3-1.0.
მაქსიმალი ნებადართული ინტენსიურობა	2 სართული; 9.90მ.
აუცილებელი პარკირებადობა	6
მაქსიმალ ნებადართულ ბინათმშენებლობის ნაწილი	ნაფლის ხასიათი - ღია; რეკრეაციული ხასიათ - ნაგებელი. ბანაკმენიანების ხაბალლიანელი ლერნი ხასის დადგენა არ სრულდა; მიწის ნაკვეთზე დაბანაკების რეფერენციე ეკეთოსის ბინათმშენებლობა
მიწის ნაკვეთის დაცვითი, ბალნარიანების რეჟიმი	დაცვითი, ბალნარიანება არ არის დასაშვები

STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

მისამართი:
Address
მის: ქალაქი თბილისი, გზაბაციანი ჯახეთი, მიმდებარედ (ნაკვეთი 07/052)

ნახაზის დასახელება
Drawing title
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირების და გამოყენების სახეობების გეგმა;

ექსპლიკაცია:
- საკადასტრო ერთეული
- საპროექტო საზღვარი
- საძრავეველო ზონა-1 (ს-1)
- სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა-1 (სტ-1)
- სპეციალური ზონა-1 (სპეც-1)

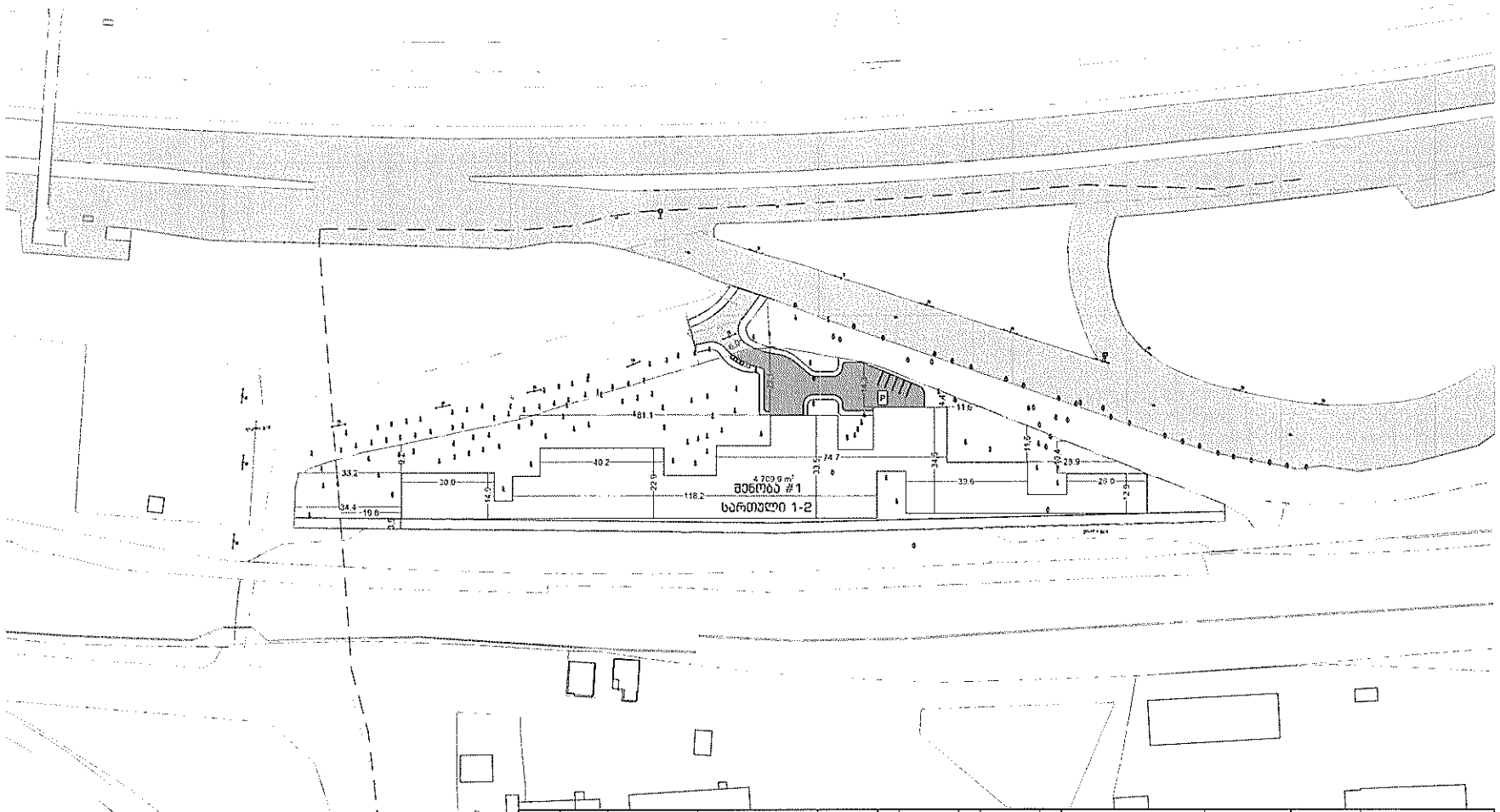
გეგმარელებლები performers		ხელმოწერა
თანამდებობა	სახელი,გვარი	
დირექტორი	თ. ხაჟომია	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. პბორი		
არქიტექტორი	მ. ნოზაძე	
	ა. გოგიაშვილი	

ფურცელი №	გვერდი	ფურცლის ზომა
C.Z.L.FZ.2-3	37	A2
მასშტაბი. Drawing Scale.	1:1000	

2023 წ

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონა ფართობი	კ-1-ის საანგარიშო ფართობი	კ-1	კ-2-ის საანგარიშო ფართობი	კ-2	კ-3-ის საანგარიშო ფართობი	კ-3	ფუნქციური სახეობის პროცენტულობა	მენობა-ნაგებობების ბინათმშენებლობის წესი	ინფრასტრუქტურა-გეგმარებითი ფაქტორი სახეობა	საამენაენლო საკადასტრო ნაკვეთებისთვის ბინათმშენებლობის მსაზღვრელობა
1	11336	სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1);	სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1) - 9132მ;	4710			5210		2532	0,3	სასაფრთხე - 50%; სპეციალიზირებულ-საკარიერო - 39%; ადმინისტრაციული - 11%.	დაბანაკებია რეფერენციე ეკეთოსის ბინათმშენებლობა	ღია	საამენაენლო: საკადასტრო ნაკვეთებისთვის ბინათმშენებლობის მსაზღვრელობა
		სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).	სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 2204	-	-	-	-	-	2204	1,0				
ჯამი	11336		11336	4710	-		5210	-	4736					

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ძირითადი შენობიების ნომერი	შენობების ფართობი ნომრის მიხედვით	J-1-ის ნაკვეთზე ფართობი	J-1	J-2-ის ნაკვეთზე ფართობი	J-2	J-3-ის ნაკვეთზე ფართობი	J-3	შენობების სახეობის კრიტერიუმები	შენობა-ნაგებობების ფასადების ფერი	სიმაღლეთა-ფასადების ნაწილის სახეობა	ნაკვეთებზე ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიების შესაბამისობა
1	11336	სპეციალური ნომერი 1 (ასეული-11)	სპეციალური ნომერი 1 (ასეული-11) - 9132მ.	4710		5210		2532	0.3	საერთო - 50%, ნაკვეთზეფარული - 22%, ეფექტიანობა - 11%	ფასადი-ალუმინის	ღია	ნაკვეთზე, ნაკვეთზეფარულ შენობებზე ხანძარსაწინააღმდეგო ბგერა; ფასადებული ნომერი 2 (ორმეტი), 3; ეკონომიკა ეროვნული ეფექტურობა ფასადების ნაწილის ნაკვეთზეთან არაფერი
		ადმინისტრაციული ნომერი 2 (ორმეტ-23)	ადმინისტრაციული ნომერი 2 (ორმეტ-23) - 2204	-	-	-	-	2204	1.0				
ჯამი	11336		11336	4710	-	5210	-	4736					

STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია Company name	შ.პ.ს. "სტუდია 9"
პროექტის დასახელება Job Title	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაპვლება
მისამართი Address	მის: ქალაქი თბილისი, მზაბალაშილი ასანთი, მიმდებარედ (ნაკვეთი 07/052)
ნახაზის დასახელება Drawing title	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
ექსპლიკაცია	
	საკადასტრო ერთეული
	საპროექტო საზღვარი

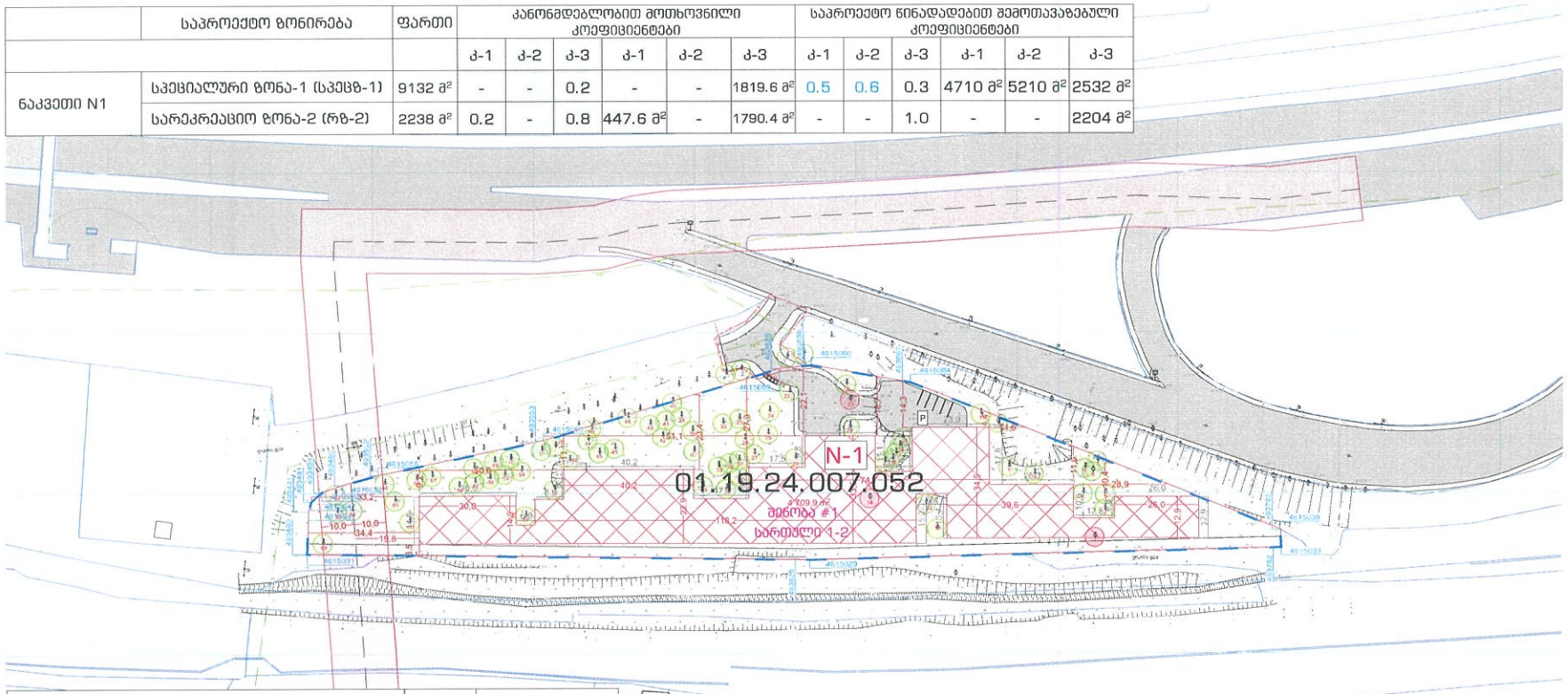
შემსრულებლები performers		ხელმოწერა
თანამდებობა	სახელი,გვარი	
დირექტორი	თ. ხაჩერი	
მენ. სპეციალისტი	ბ. ჩხეიძე	
პრ. უფროსი		
არქიტექტორი	ბ. ნოზაძე	
	ა. ბოგანიგილი	

ფურცლის N	გვერდი	ფურცლის ზომა
C.Z.L.FZ.6.1	40	A2
მასშტაბი Drawing Scale	1:1000	

2023 წ

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

	საპროექტო ზონირება	ფართი	კანონმდებლობით მოთხოვნილი კოეფიციენტები						საპროექტო ნინადადებით შემოთავაზებული კოეფიციენტები					
			კ-1	კ-2	კ-3	კ-1	კ-2	კ-3	კ-1	კ-2	კ-3	კ-1	კ-2	კ-3
ნაკვეთი N1	სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1)	9132 მ²	-	-	0.2	-	-	1819.6 მ²	0.5	0.6	0.3	4710 მ²	5210 მ²	2532 მ²
	სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)	2238 მ²	0.2	-	0.8	447.6 მ²	-	1790.4 მ²	-	-	1.0	-	-	2204 მ²



საპროექტო ტერიტორის ფართობი	11336	კვ.მ
მიწის ნაკვეთების რაოდენობა	1	ერთეული
მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობი	11336	კვ.მ
მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური ფართობი	11336	კვ.მ
განაშენიანების საერთო ფართობი დაახლოებით	4710	კვ.მ
განაშენიანების საერთო ინტენსივობა დაახლოებით	5210	კვ.მ
გამწვანების საერთო კოეფიციენტი ფაქტობრივი	4736	კვ.მ
შენობების რაოდენობა	1	ერთეული
სართულის მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა	1-2	სართული
გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი	4736	კვ.მ
გამწვანებული და ღია სივრცეების ჯამური ფართი	5946	კვ.მ
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის (გზა, ქუჩა, ავტოსადგომებისთვის განკუთვნილი ტერიტორია. (კვ.მ)	1705	კვ.მ
მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა	6	ერთეული

N

STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

მისამართი
Address
მის: ქალაქი თბილისი, მზაბაკაცილი ახალი, მიმდებარედ (ნაკვეთი 07/052)

ნახაზის დასახელება
Drawing title
მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

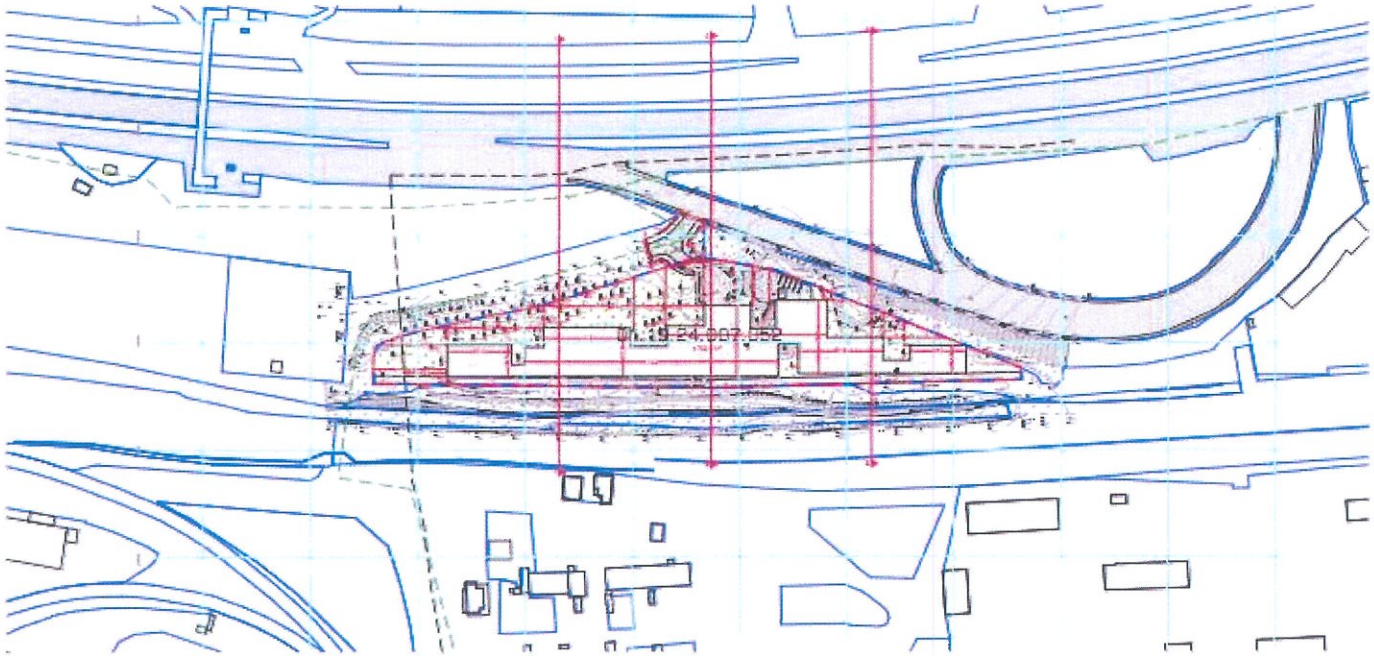
ექსპლიკაცია:
- საკადასტრო ერთეული
- საპროექტო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- საფეხმავლო ბილიკი
- საპროექტო გზა
- წყალგაყვანილობა
- შენობის განთავსების არეალი

მონაწილეები performers		ხელმოწერა
თანამდებობა	სახელი,გვარი	
დირექტორი	თ. ხაჭომია	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჩხაიძე	
არ. უფროსი		
არქიტექტორი	მ. ნოზაძე	
	ა. გოგუაძეიშვილი	

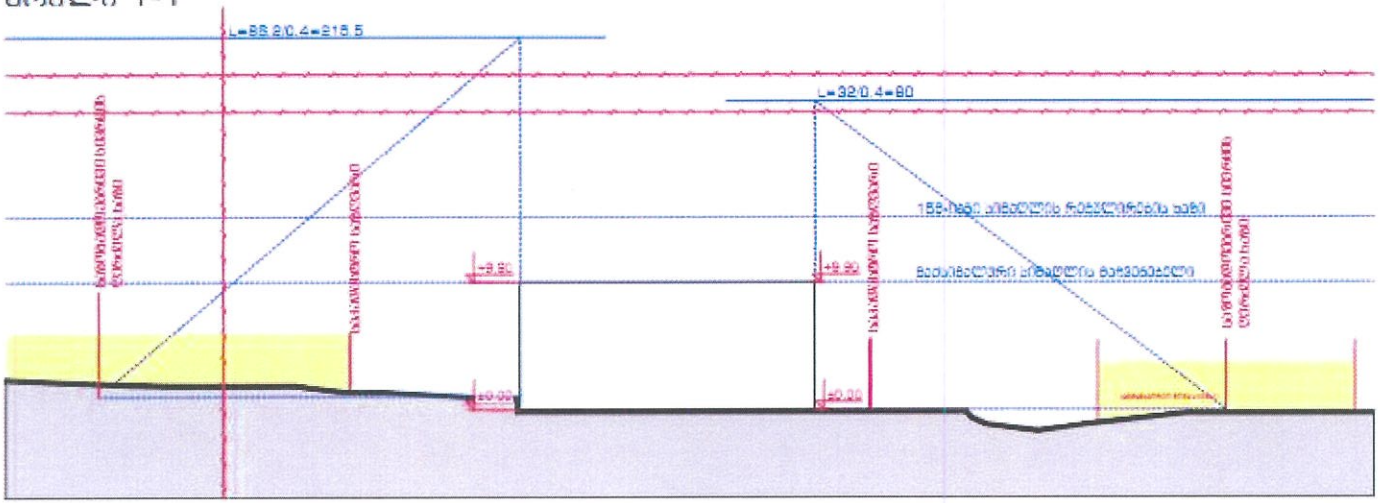
ფურცელი N:	გვერდი	ფურცლის ზომა
C.Z.L.FZ.6.2	41	A2
მასშტაბი. Drawing Scale	1:1000	

2023 წ

შენობა- ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა



ჭრილი 1-1



STUDIO9
Architectural Design
www.studio9.ge

8 9 ს. "სპეციალ 9"

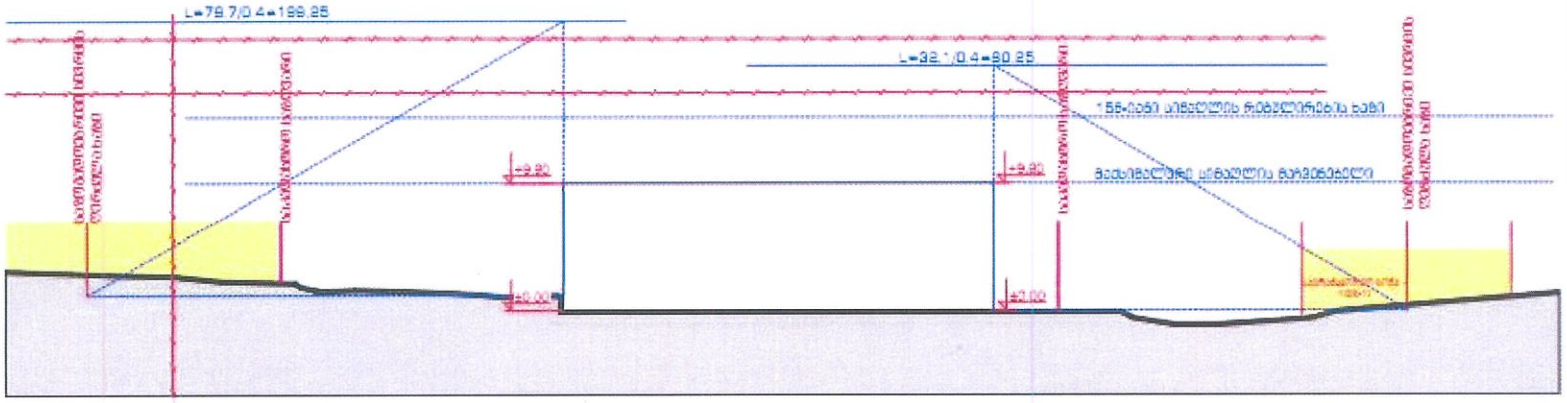
მშენებლობის რეგისტრაციის მიზნით მშენებლობის ნებართვის დოკუმენტაცია

ქ. თბილისი, ფონიჭალის ბულვარი, ბინათმშენებლობა (ყოფილი ტ/ქარხანა)

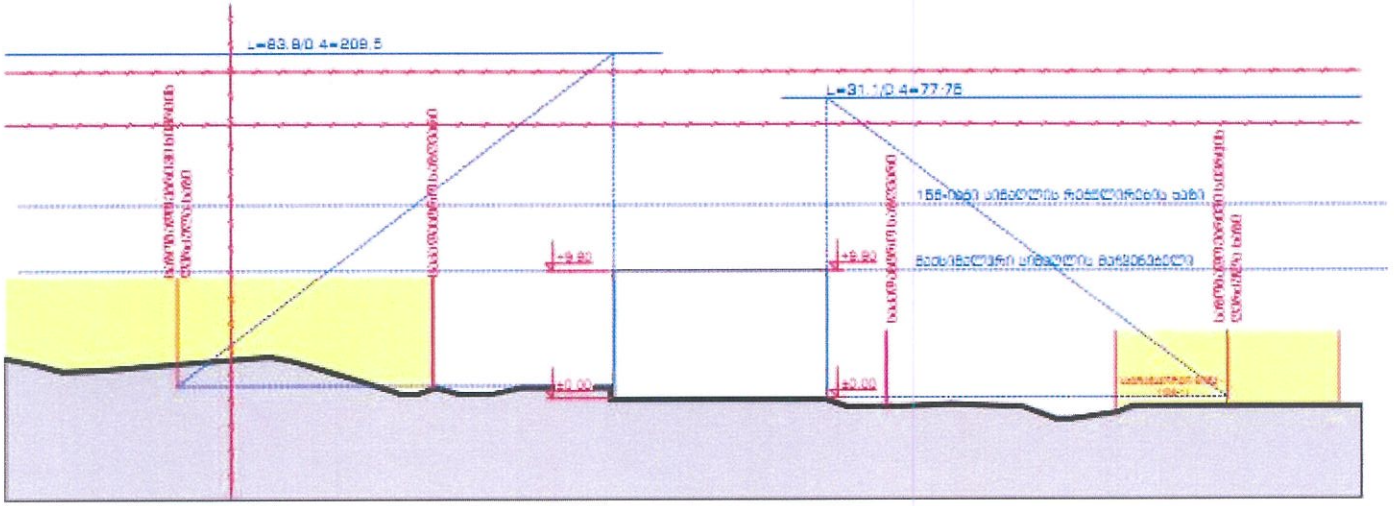
შენობა- ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

შენობა- ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ფრილი 2-2



ფრილი 3-3



STUDIO9 Architectural Design

www.studio9.ge

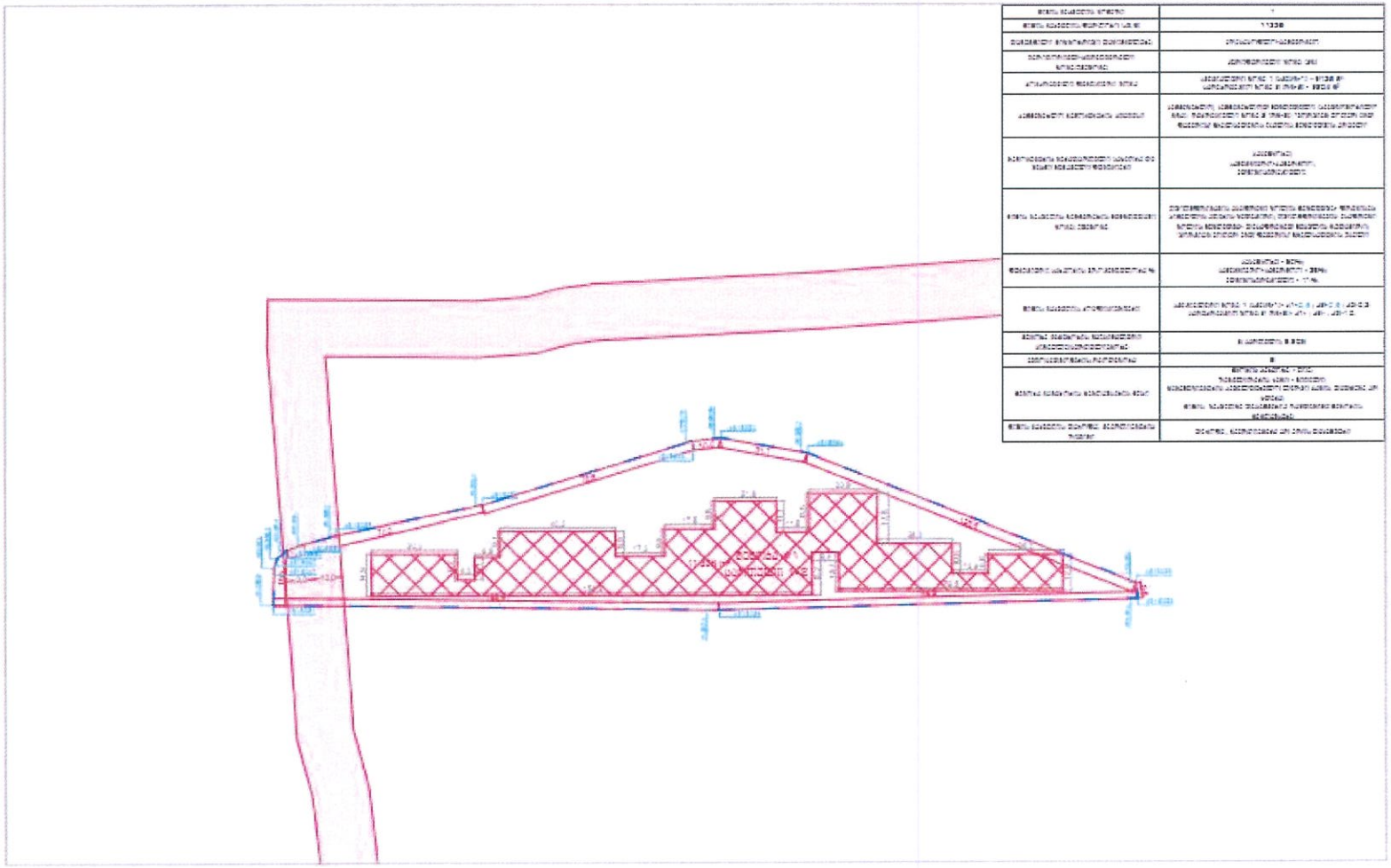
ქ. ბ. ს. "ალეფი 9"

მენობა- ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

0.21.F2.4.2	30	A2
1:250		

2023 წ

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი



[illegible]	1
[illegible]	11338
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

STUDIO9 Architectural Design

www.studio9.ge

[illegible]

Project name

მ ბ ს "სამეფო 9"

[illegible]

Layout Title

[illegible] [illegible] [illegible]

[illegible]

Address

[illegible]

[illegible]

Drawing title

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]		
[illegible]	[illegible]	
	[illegible]	

[illegible]	[illegible]	[illegible]
02.[illegible]	42	A2
[illegible] 1:1000		

2023 წ