



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 279

“ 9 ” ივნისი 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის №188 განკარგულებით დამტკიცებული 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 2023 წლის 24 მაისის №23.753.843 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის №188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე <http://www.ms.gov.ge> რეგისტრირებული №01231222468-67 (01231373081-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 23.753.843
24 / მაისი / 2023 წ.

„ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 2 მაისის N01231222468-67 (01231373081-67) განცხადებით მიმართა შალომ შაიმ (01-1748307-4) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ და ილია ვეკუას ქუჩა N11გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდით №01.11.13.001.121; N01.11.13.001.122). ტერიტორიის ფართობია 26 378 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), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 12 თებერვლის N45 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით - განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიას დაუდგინდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). ძირითადი ფუნქციური ზონა არის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) - 23 145 კვ.მ

რზ-2 - 1910 კვ.მ.

ტზ-1 - 1070 კვ.მ.

სპეცზ-1 - 253 კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში დაგეგმილი იყო მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანება - 60% საცხოვრებელი 40% საზოგადოებრივი. კომპლექსი შედგებოდა 2-3 სართულიანი სავაჭრო ცენტრისგან, 28-32 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი ბლოკისა და ცალკე მდგომი 8



სართულიანი სასტუმროსგან, რომელიც გამოყოფილი იყო გამწვანებული ღია სივრცით. სექტორში მაქსიმალურად არ იყო ათვისებული სსზ-1-სათვის დადგენილია განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი და კ-2=3,5-ის ნაცვლად ათვისებული იყო კ-2=3.1.

2022 წლის 15 თებერვლის N50 განკარგულებით ცვლილება შევიდა პროექტში, რომლის მიხედვითაც სსზ-1-სათვის დაიგეგმა კ-2=3,1-ს გაზრდა, კანონდებლობის შესაბამისად კ-2=3,5-მდე. შესაბამისად გაიზრდა სამშენებლო მოცულობა და კომპლექსს დაემატა ერთი 21 სართულიანი საცხოვრებელი ბლოკი. ამასთან, იცვლება დადგენილი პროცენტული განაწილება და 60/40-ის ნაცვლად დადგენილია 75%-საცხოვრებელი და 25% საზოგადოებრივი ფუნქცია. (პროცენტულობის ცვლილებასთან დაკავშირებით დაცულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-16¹ მუხლის მოთხოვნები და ალბომში დაფიქსირებულია მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართობის რაოდენობა, რომელიც შეადგენს 822 კვ.მ-ს)

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები სექტორების მიხედვით (დამტკიცებული კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით)

N1 სექტორი - 26125 კვ.მ - სსზ-1, რზ-2, ტზ-1

კ1 - 0,3 - 8 000 კვ.მ.

კ2 - 3,5 - 91 471 კვ.მ 2-3, 8, 21, 28, 32 სართული

კ3 - 0,3 - 7 600 კვ.მ.

N2 სექტორი - 253 კვ.მ. - სპეცზ-

ელექტრო ტრანსფორმატორი

კ1= -

კ2 = -

კ-3 = 0,2 - 60 კვ.მ.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია სსზ-1 -სათვის დადგენილი კ-2=3,5 კოეფიციენტის სრულად ათვისება. (დამტკიცებული გრგ-თი კ-2 კოეფიციენტი დადგენილი იყო 3,46 მეათედებამდე დამრგვალებით 3,5; ხოლო კორექტირებით მოთხოვნილია 3,54 მეათედებამდე დამრგვალებით 3,5). შესაბამისად იზრდება სამშენებლო მოცულობა 1,128 კვ.მ.-ით --- 91 471 კვ.მ.-დან 92 599 კვ.მ. -მდე.

ასევე, მოთხოვნილია დადგენილი პროცენტული განაწილების 75%-საცხოვრებელი 25%-საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება: 90%-საცხოვრებელი 10%-საზოგადოებრივი.

აღნიშნული ცვლილების შესაბამისად იზრდება სართულიანობა, დომინანტ 32 სართულიან შენობას, N4 ბლოკს ემატება 4 სართული. მაქსიმალური სიმაღლე იზრდება 111,20 მ-დან 126,00 მეტრამდე. 28 სართულიან N2 ბლოკს ემატება 2 სართული. მაქსიმალური სიმაღლე იზრდება 98,00 მ-დან 106,00 მეტრამდე.

მცირდება პირველი კომერციული 2 სართულიანი (N1, 3, 7 ბლოკები) შენობები 1 სართულით. სიმაღლე მცირდება 11,10 მეტრიდან 6,50; 5,10 მეტრამდე. მცირედით იცვლება, მცირდება N3 ბლოკის განთავსების კონტური.

საპროექტო პარამეტრები

N1 სექტორი - 26125 კვ.მ - სსზ-1, რზ-2, ტზ-1

კ1 - 0,3 - 8 000 კვ.მ

კ2 - 3,5 - 92 599 კვ.მ 1-2, 8, 21, 30, 36 სართული

კ3 - 0,3 - 7 600 კვ.მ.

N2 სექტორი - 253 კვ.მ. - სპეცზ-1

ელექტრო ტრანსფორმატორი

კ1 = -

კ2 = -

კ3 = 0,2 - 60 კვ.მ.

იცვლება დადგენილი პროცენტული განაწილება 75% საცხოვრებელი 25% საზოგადოებრივი ფუნქცია იცვლება 90%-საცხოვრებელი 10%-საზოგადოებრივი. (პროცენტულობის ცვლილებასთან დაკავშირებით დაცულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-16¹ მუხლის მოთხოვნები და ალბომში დაფიქსირებულია მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართობის რაოდენობა, რომელიც შეადგენს 1 411 კვ.მ-ს)

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, N01231222468-67 (01231373081-67) 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, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.117) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებული 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. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს ე.წ თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების გადასაცემი ოდენობის (1 411 კვ.მ) შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამსარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

4. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

5. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

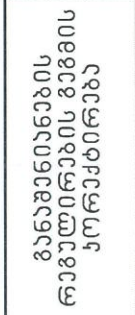
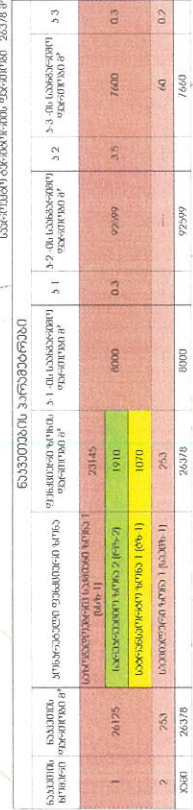
6. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმაღაძეს.

7. 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

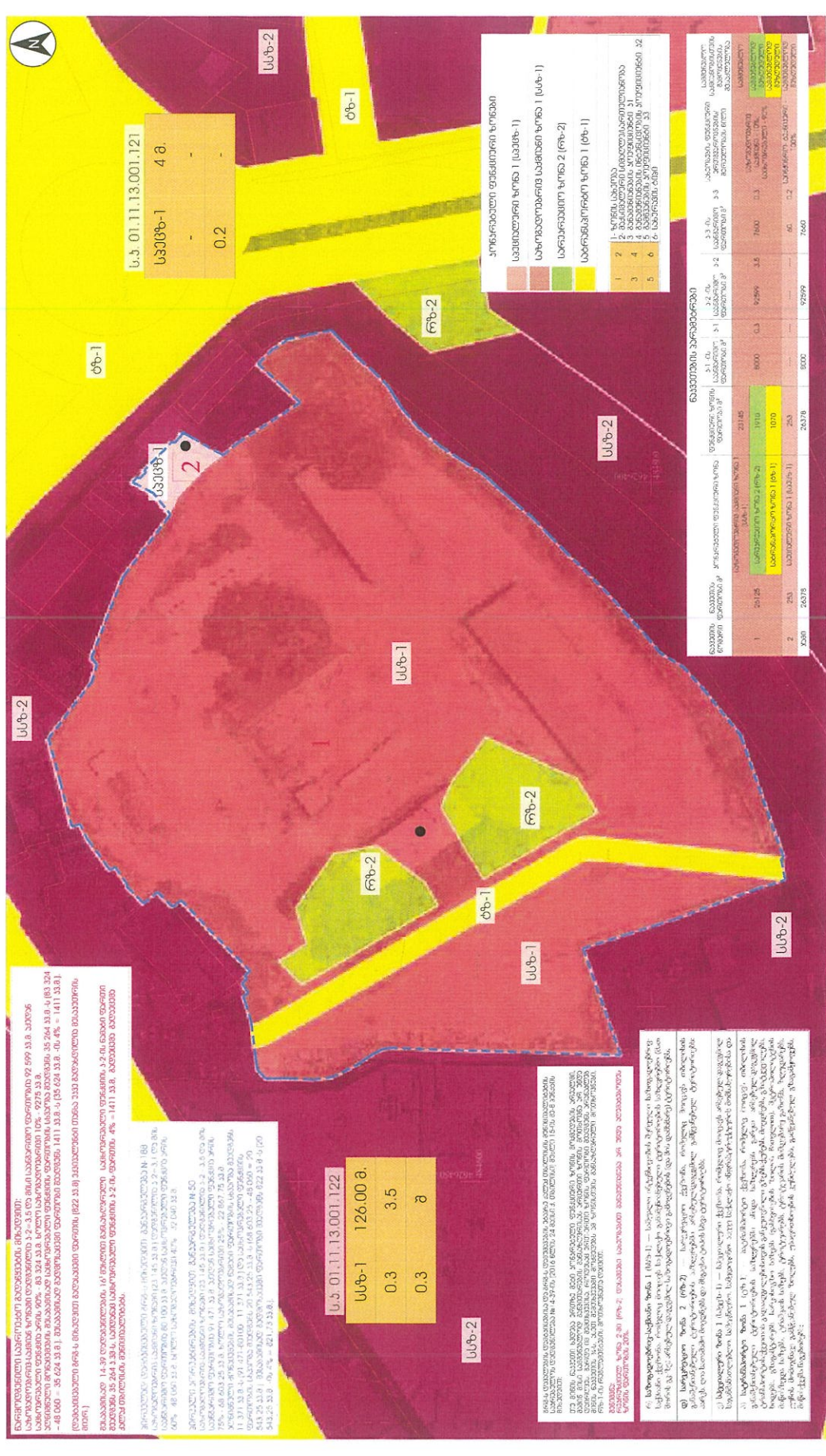


კახა კალაძე

[illegible][illegible]

შენიშვნა:
გზო-ს კონსტრუქციის შედგენილ დოკუმენტს უნდა ჰქონდეს გზის მისაღწივ
გამოწეული საზღვარის ნაპირის ფართობი და კონფიგურაცია რუკაზე ემსახურება.

[illegible]



შპს სრულად გაცემი	თანამდებობა	განი, სასული	დამატებითი	კომპანის დასახელება	კომპანის მისამართი
შპს "სრულად გაცემი"	დირექტორი	გ. კახიძე	შპს "სრულად გაცემი" საიდ. კოდი: 20345454	გრაველფაქტორი, ერევანის გულდნა	ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის ქ. N118 ს.კ. 01.11.13.001.122
საბინაო კომპლექსი, საკომუნიკაციო რეზერვუარი, კაბელებისა და კაბელების გამართვის სადგურები N16, გულ. 2 22 00 88	მთავარი ინჟინერი	გ. კახიძე	საბინაო კომპლექსი, საკომუნიკაციო რეზერვუარი, კაბელებისა და კაბელების გამართვის სადგურები N16, გულ. 2 22 00 88	გრაველფაქტორი, ერევანის გულდნა	ქალაქი თბილისი, კაბელების N1 მდებარეობს ს.კ. 01.11.13.001.121



განაშენიანების
რეგულირების გზების
უზრუნველყოფა

[illegible]

ერეკრეაბულო ფუნქციური ზონები	
საპროტუქტური ზონა 1 (საშა-1)	
საზოგადოებრივ სამინიო ზონა 1 (საშა-1)	
საინფრასტრუქტურა ზონა 2 (საშა-2)	
საინფრასტრუქტურა ზონა 1 (საშა-1)	

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

საქართველო ქ. თბილისი, ხრანისძის რაიონი გოგებაძის N 40	გ. ჯიშინაძე	გ. ჯიშინაძე
	გ. ჯიშინაძე	გ. ჯიშინაძე

[illegible]

N-1 ანაღვერკი
ს.ა 01.11.13.001.121



განაშენებლის
კომპანიის გვერდი
პროექტი

საპროექტო დაპროექტი
პროექტი

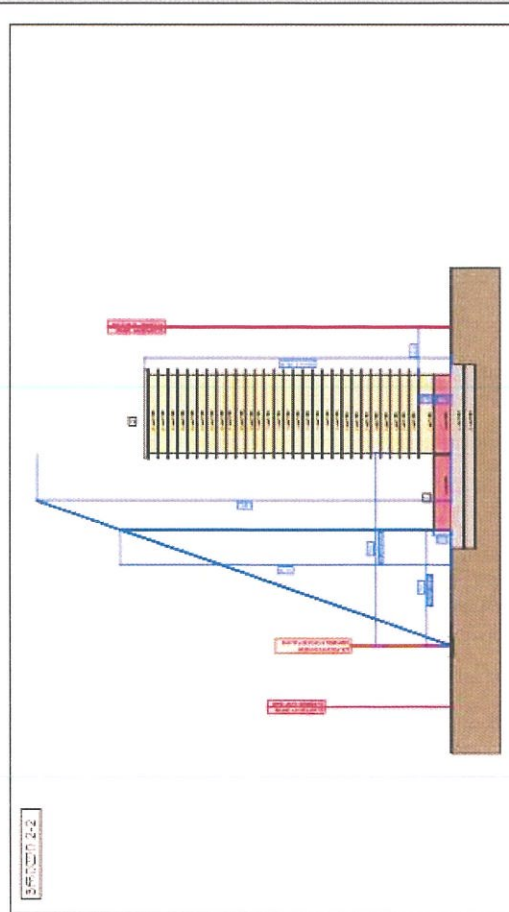
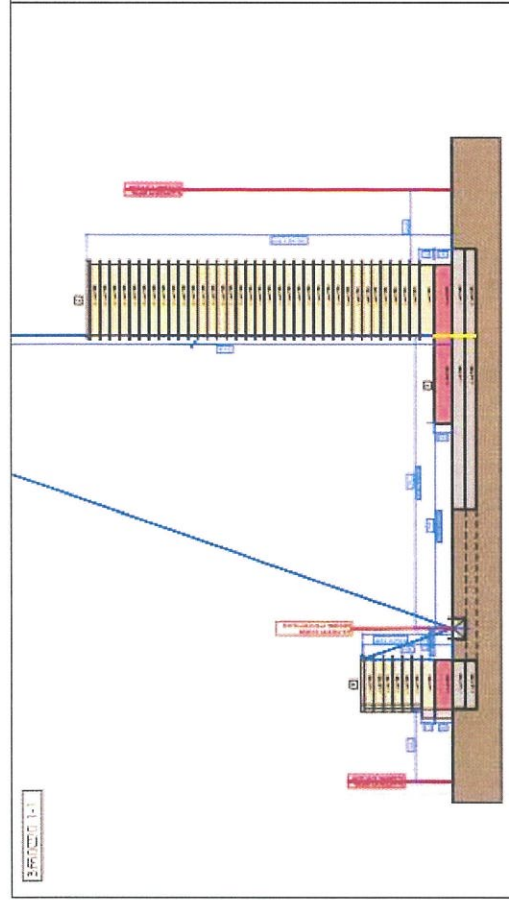
პროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

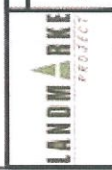
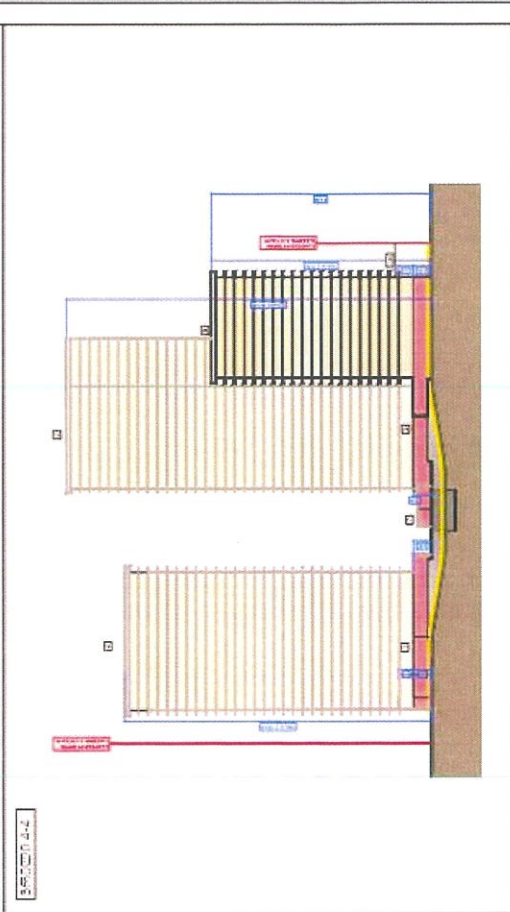
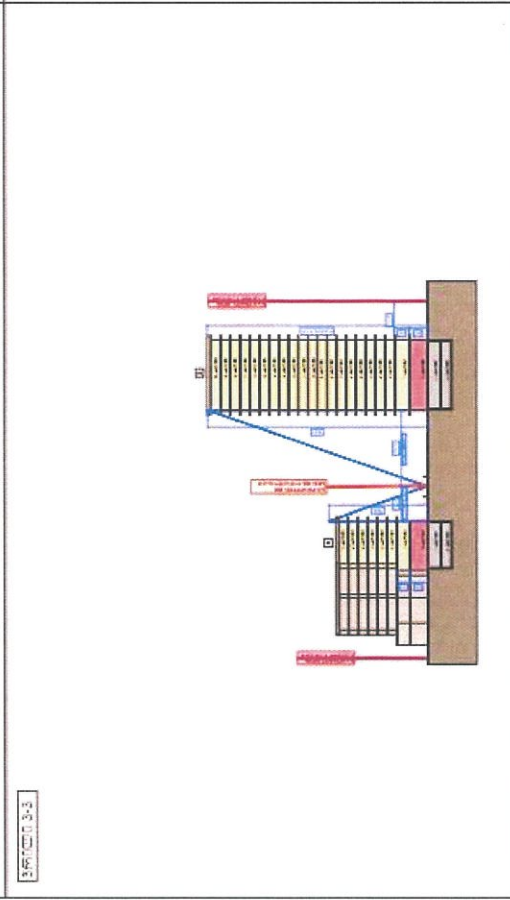
პროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

პროექტი 1-1



პროექტი 2-2



განაშენებლის
კომპანიის გვერდი
პროექტი

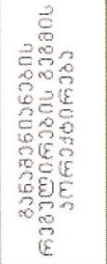
საპროექტო დაპროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

პროექტი
პროექტი

[illegible][illegible]

10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

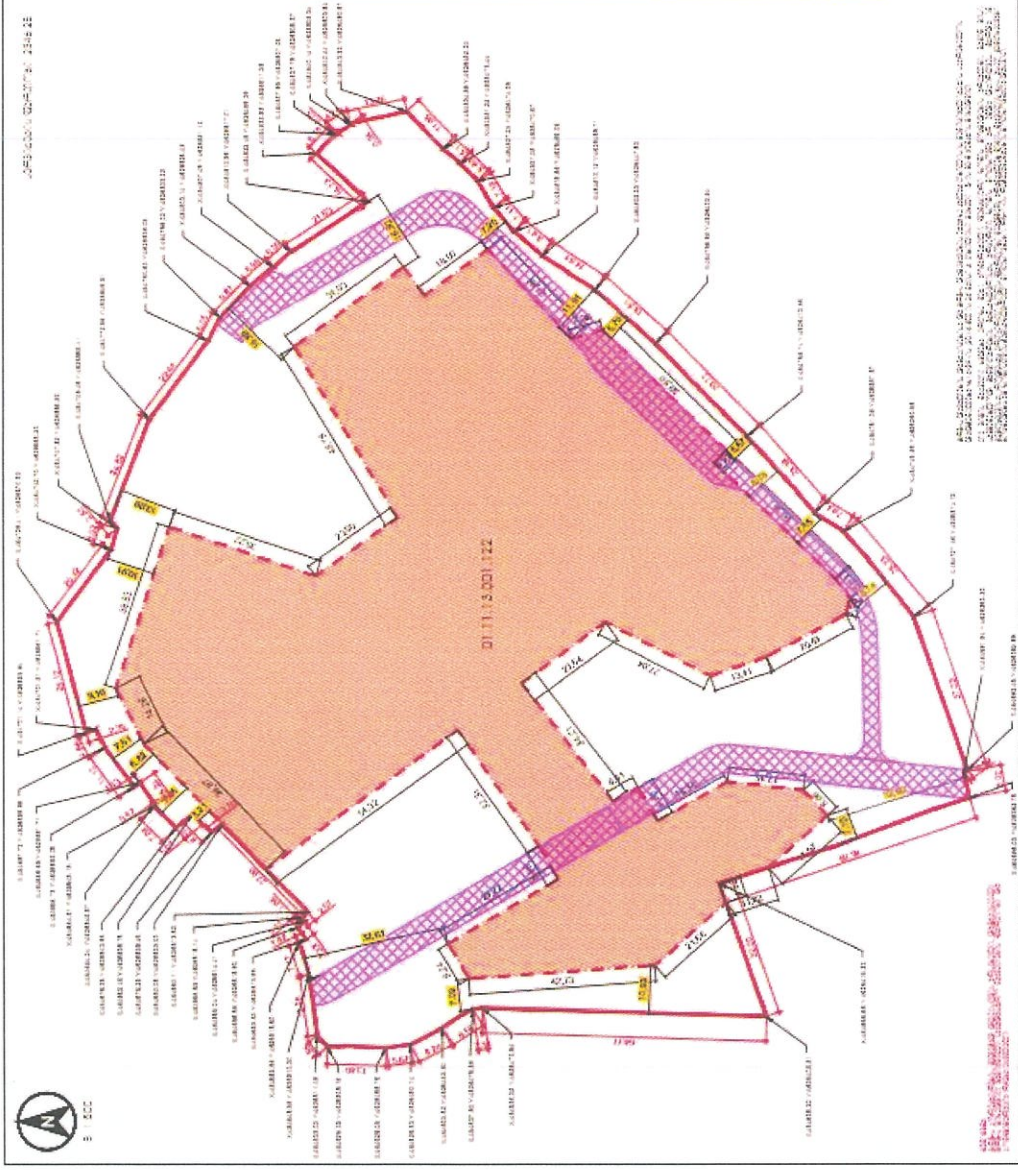
[illegible]

Figure 1 is a technical drawing of a rectangular building footprint with a central courtyard. The drawing includes a north arrow in the top left corner. Various dimensions are labeled around the perimeter and within the courtyard. The building has a central rectangular area with a smaller square section in the middle. The dimensions are given in feet and inches. The drawing is oriented with the north arrow pointing towards the top left.

[illegible][illegible]