ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 401

25 აგვისტო
“ – – – ” – – – – – – – – 2023 წ.

ქ. თბილისი

“ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით 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 2023 წლის 15 აგვისტოს №23.1225.1349 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას “ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №012316731-67 (№012320991-67; №012322011-67) 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 23.1225.1349
15 / აგვისტო / 2023 წ.

,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 16 ივნისის N012316731-67 (N012320991-67; N012322011-67) განცხადებით მიმართა დავით ჯიმშელაძემ (პ/ნ 36001004311) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, გლდანის I მიკრორაიონსა და მუხიანის I მიკრორაიონს შორის; ს/კ: N01.11.13.002.218 – 1500 კვ.მ, გლდანის I მიკრორაიონსა და მუხიანის I მიკრორაიონს შორის, ს/კ: N01.11.13.002.219 - 1500კვ.მ. საერთო ფართობით: 3000 კვ.მ.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ხოლო, მისი ბოლო კორექტირება განხორციელდა ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N119 განკარგულებით.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე დაგეგმილი იყო ორი მრავალფუნციური შენობანაგებობის განთავსება. შენობის შემდეგი ფუნქციებით: სავაჭრო, საოფისე, საცხოვრებელი, მომსახურებისა და საგამოფენო, გასართობი და სპორტული, სასტუმრო, კვების ობიექტი და სხვა. დადგენილი ფუქნციური ზონირება კი: სსზ-2, კ-2=4.0, მაქსიმალური სიმაღლე 35 მეტრი.

წარმოდგენილი ცვლილების პროექტით დაგეგმილია აღნიშნული ორი მიწის ნაკვეთის (ს/კ:

N01.11.13.002.219, N01.11.13.002.218) გაერთიანება და ერთი მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის განთავსება. შემდეგი პროცენტული განაწილებით: 90% საცხოვრებელი, 10% კომერციული. ასევე, ხდება დადგენილი ფუნქციური ზონირების სსზ-2-ის კ-2 კოეფიციენტის, 4.6-ის სრულად ათვისება.

განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს 13 920 კვ.მ-ს. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ნამატი საცხოვრებელი ფართობის სხვაობის 10% შეადგენს - 905 კვ.მ-ს.

წარმოდგენილი განაცხადის ფარგლებში, დაფიქსირებულია თანხმობა, „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 16^1 მუხლის შესაბამისად, პროცენტული განაწილების ცვლილებით ნამატი საცხოვრებელი ფართობის სხვაობის 10%-ის მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების შესაბამისი ფასის გადახდასთან დაკავშირებით.

საპროექტო შენობა-ნაგებობებისთვის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 55,45 მ, ხოლო სართულიანობად 17 მიწისზედა და 2 მიწისქვეშა სართული. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება ყველა აუცილებელი საინჟინრო ქსელით და კომუნიკაციით, რომელიც დადასტურებულია პროექტში წარმოდგენილი შესაბამისი უწყებებიდან წერილებით.

არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 3000 კვ.მ;

(სსზ-2) კ1=0,5, კ2 =4,6, კ3=0,3;

„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).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2023 წლის 14 აგვისტოს N012322676 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით 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, N012316731-67 (N012320991-67; N012322011-67) 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 ,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით (ფართობი 905 კვ.მ).

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით, დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **012322676**
თარიღი: **14/08/2023**

2023 წლის 8 აგვისტოს N 012322011-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, მარატ ნოზაძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.11.13.002.218, 01.11.13.002.219) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი ცვლილების პროექტი და წარმოდგენილი სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საფეხმავლო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა შესაძლებელია დამაკმაყოფილებლად ჩაითვალოს. მიმდებარე გზების უმეტეს ნაწილს ტროტუარი გააჩნია, თუმცა გვხვდება სარეაბილიტაციო მონაკვეთები. აღსანიშნავია, რომ საქვეითო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. საპროექტო ტერიტორიიდან საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები მისაწვდომ საფეხმავლო მანძილზეა. ამასთან, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში ი. ვეკუას ქუჩა და ო. ხიზანიშვილის ქუჩა მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ამავე დროს, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები ნაწილობრივ იტვირთება პიკის საათებში, თუმცა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა.

დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

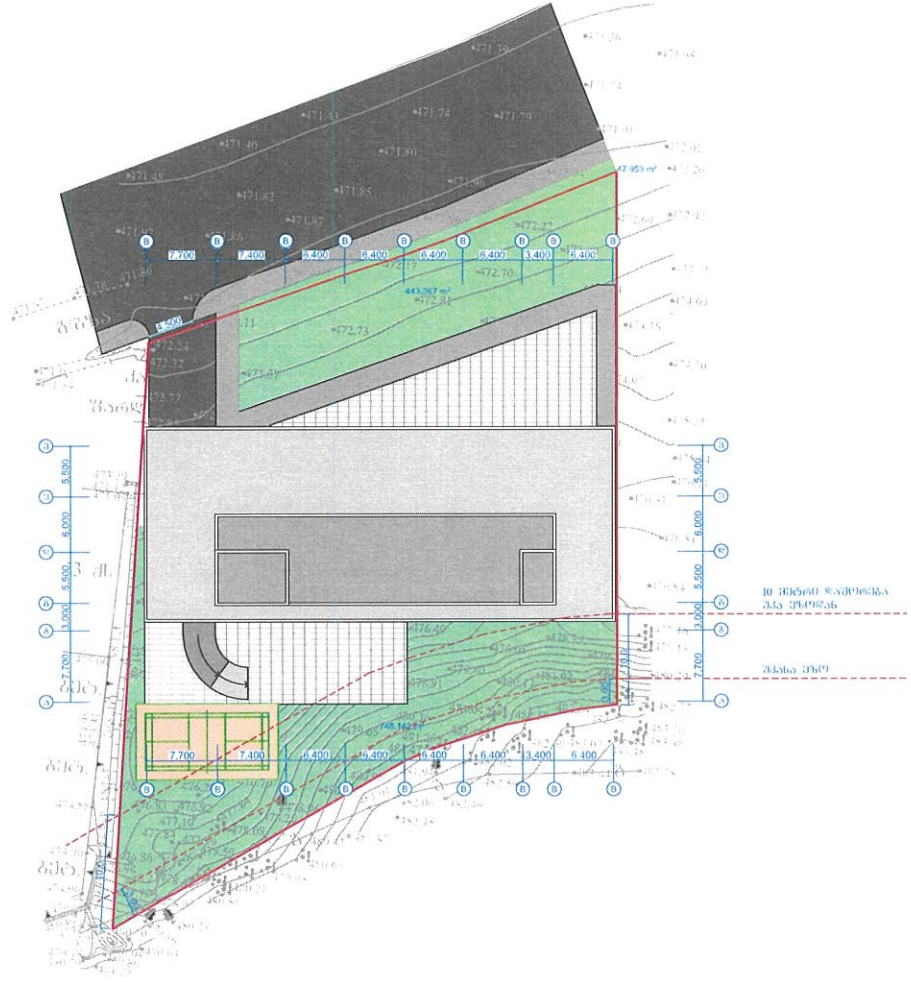
თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

შედარება

არსებული

საპროექტო



ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:1000	

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანი
I მ/რ-ს შორის არსებული
ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირები
გეგმის კორექტირებული
პროექტი

საკადასტრო კოდი

01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/

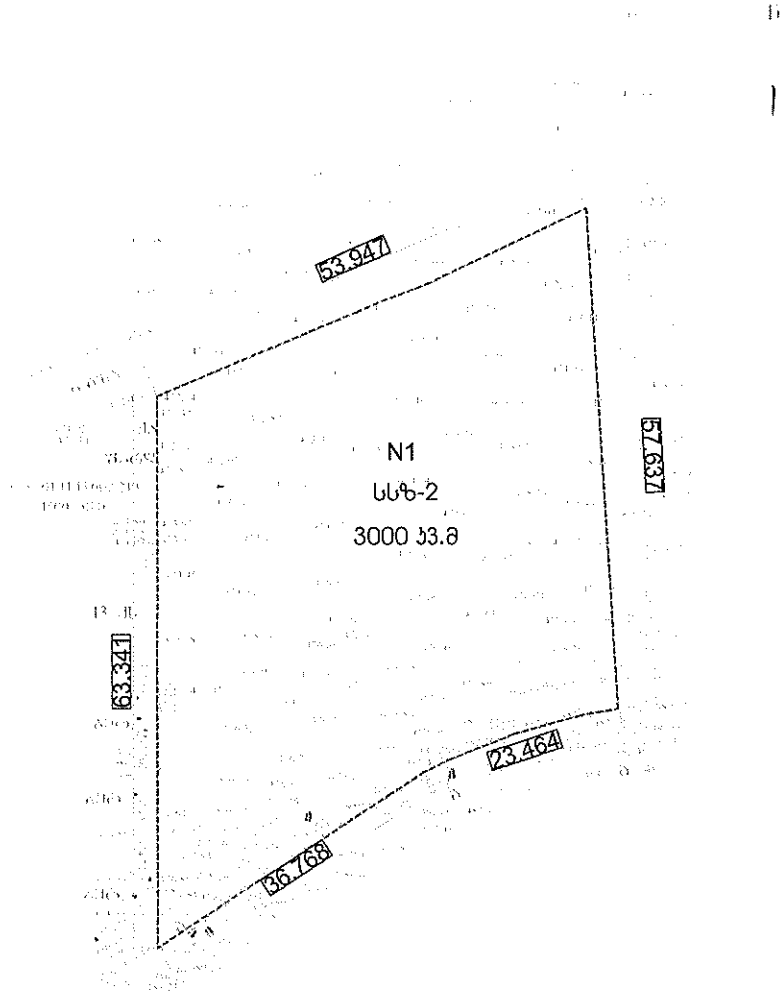
დირექტორი	ვ.ითბიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჯურღბალია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

განაშენიანების რეგულირებ
გეგმის საწყისი და
კორექტირებული
ქალაქთმშენებლობითი
პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლებ
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.

მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმა



№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	ა-1	ა-2	ა-3	ფუნქციური გამოყენება	
1	3 000 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	90 % - საცხოვრებელი	12 528 კვ.მ.
			1620 კვ.მ.	13 920 კვ.მ.	900 კვ.მ.	10% - საზოგადოებრივი	1392 კვ.მ.

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:1000	

---- საპროექტო არეალი

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის
I მ/რ-ს შორის არსებული
ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების
გეგმის კორექტირებული
პროექტი

საკადასტრო კოდი

01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

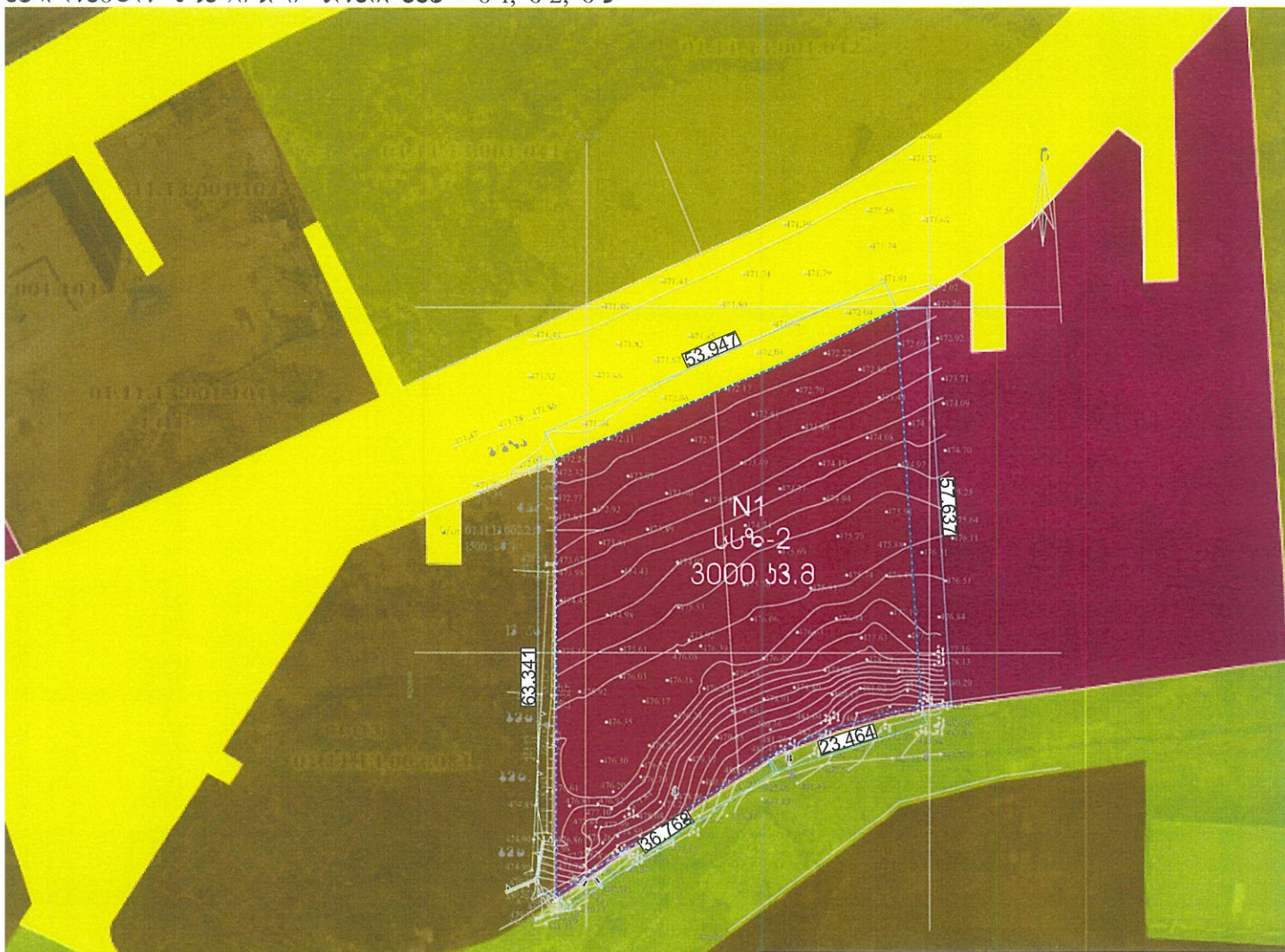
დირექტორი	ვ.იოსბიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჯერგბალია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

განაშენიანების რეგულირების
გეგმის სანყისი და
კორექტირებული
ქალაქთმშენებლობითი
პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.

საპროექტო ტერიტორიის გენერალური ზონირების - ტ-1, ტ-2, ტ-3



№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	ტ-1	ტ-2	ტ-3	ფუნქციური გამოყენება	
	3 000 კვ.მ.	საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	90 % - საცხოვრებელი	12 528 კვ.მ.
			1620 კვ.მ.	13 920 კვ.მ.	900 კვ.მ.	10% - საზოგადოებრივი	1392 კვ.მ.

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:1000	

---- საპროექტო არეალი

ქ.თბილისი
გოდანის I მ/რ-სა და მუხიანი
I მ/რ-ს შორის არსებული
ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების
გეგმის კორექტირებული
პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/5

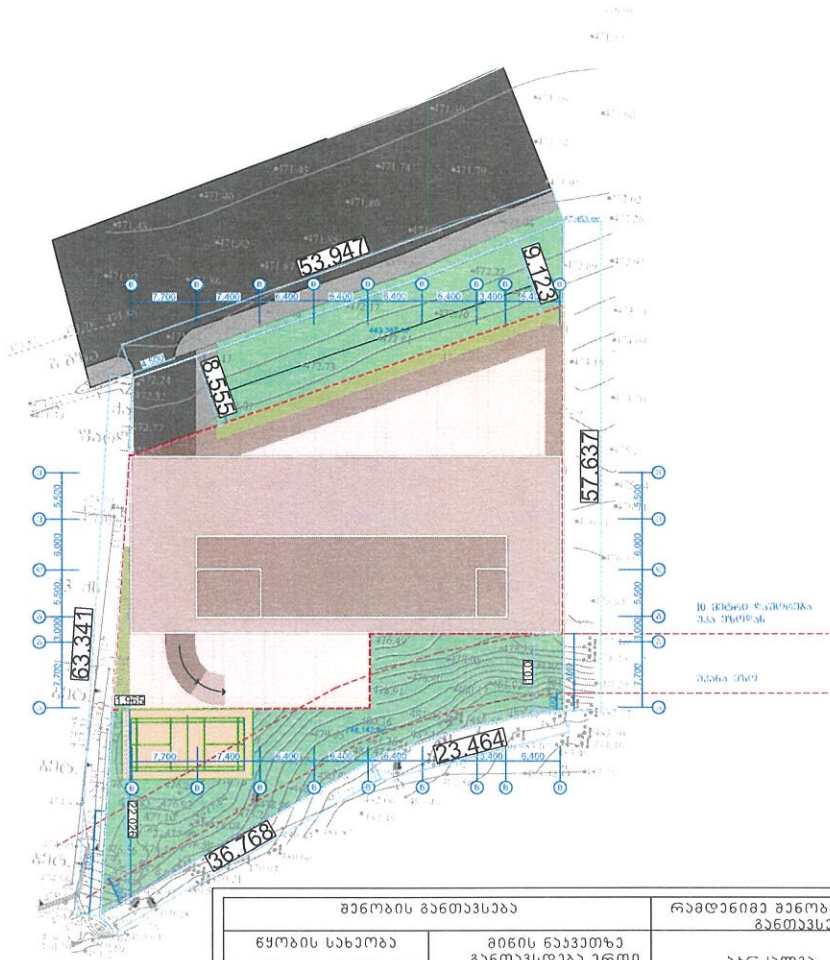
დირექტორი	ვ.იოშიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

განაშენიანების რეგულირების
გეგმის საწყისი და
კორექტირებული
ქალაქთმშენებლობითი
პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლების
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.

ქენობათა განთავსების გეგმა



შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიწნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აპრძალვა	
ღია			

№	ფართობი	საპროექტო ფუქნციური ზონირება	პ-1	პ-2	პ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	3 000 პ3.მ.	საზოგადიებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	90 % - საცხოვრებელი 12 528 პ3.მ.
			1620 პ3.მ.	13 920 პ3.მ.	900 პ3.მ.	10% - საზოგადოებრივი

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:1000	

---- საპროექტო არეალი

▭ შენობის განთავსების არეალი

---- უკანა ეზო

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი

01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

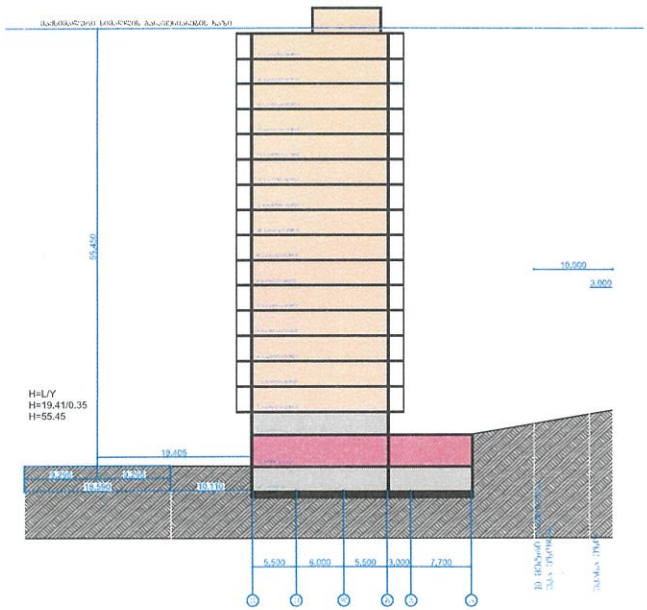
დირექტორი	ვ.ცობაძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

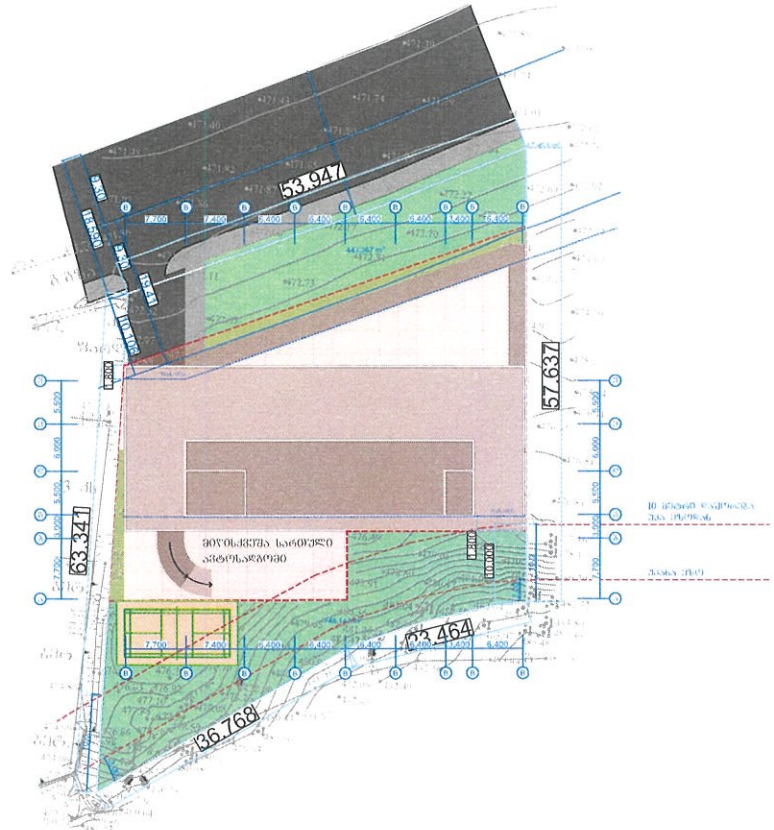
განაშენიანების რეგულირების გეგმის საწყისი და კორექტირებული ქალაქთმშენებლობითი პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა





მაქსიმალური სიმაღლე	სართულიანობა
55.45 მეტრი	17-18

შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიწნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აპრძალვა	
ღია			

№	ფართობი	საპროექტო ფუქნციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	3 000 კ3.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	90 % - საცხოვრებელი 12 528 კ3.მ.
			1620 კ3.მ.	13 920 კ3.მ.	900 კ3.მ.	10% - საზოგადოებრივი

ფორმატი	მასშტაბი
A1	1:1000

- საპროექტო არეალი
- შენობის განთავსების არეალი
- უკანა ეზო

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

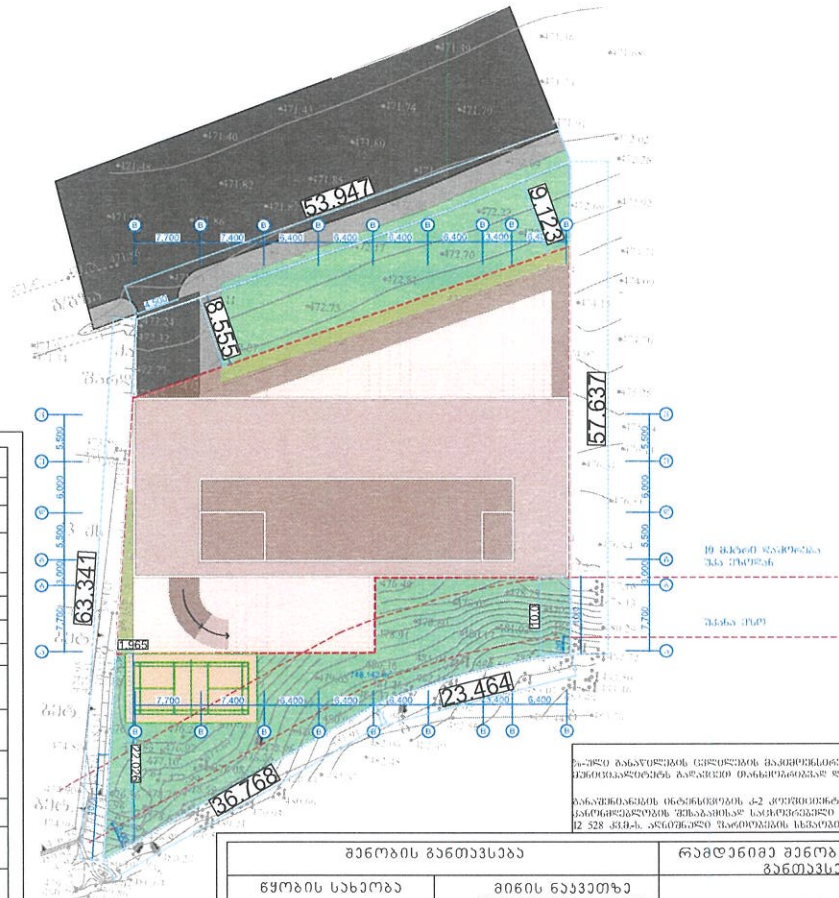
დირექტორი	ვ.იოსმიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჯურცასლია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საწყისი და კორექტირებული ქალაქთმშენებლობითი პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.

დეტალური რეგლამენტი



მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ნაკვეთის ნომერი	1		
ნაკვეთის ფართობი	3 000 კვ.მ.		
მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო		
გეგმარების შეზღუდვები ზონა	-		
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა		
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	3 000 კვ.მ. (სსზ-2)		
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო		
ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალფუნქციური 10%-საზოგადოებრივი 90%-სახლვრებელი		
კ-1, კ-2, კ-3;	კ-1= 0.5 1620 კვ.მ.	კ-2 = 4.6 13 920 კვ.მ.	კ-3 = 0.3 900 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა	55.45 მეტრი 17 სართული მიწისზედა 2 სართული მიწისქვეშა		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანება	დაუშვებელია		
ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად		
შენობების განთავსების წესი	ღია		

შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აპრძალვა	
ღია			

№	ფართობი	საპროექტო ფუქნციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	3 000 კ3.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	90 % - საცხოვრებელი 12 528 კ3.მ.
			1620 კ3.მ.	13 920 კ3.მ.	900 კ3.მ.	10% - საზოგადოებრივი

ზოგადი გამაერთიანებელ ცვლილების გამიდეგნსაინაგლად ფილახმა ვარდ ნამატი საცხოვრებელი შარმოგის ხხვაობის 4% ეკონიეიკალურინს გაფაიდეთ ფილანიერანიეკად და არა პენგმის სახით. 14-39 კანონგლმლოგის გაეცალლესეგმიდ

ბანაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო შარმოეგი შეადგენს 13 920 კვ.მ. მე-ოდი კანონგლმლოგის შესაბამისად საკრედიტო 25% შეადგენს 3480 კვ.მ. ხოლო მოთხოვნილი 90% შეადგენს 12 528 კვ.მ. ანუ ნებადერი შარმოდგენის ხხვაობის 9 048-ის 4% შეადგენს 361.92 კვ.მ.

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:1000	

- საპროექტო არეალი
- შენობის განთავსების არეალი
- უკანა ეზო

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.002.219
01.11.13.002.218

საპროექტო ორგანიზაცია:
შ.პ.ს. "NEWARCHSTUDIO"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	ვ.ოიბაძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. ჯურღბალია	
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		
არქიტექტორი		

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საწყისი და კორექტირებული ქალაქთმშენებლობითი პირობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	11	43

თბილისი 2023 წ.