ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 631

„19" დეკემბერი 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 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 14 დეკემბრის №23.1919.2106 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით დამტკიცებული 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 №012330561-67 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 23.1919.2106
14 / დეკემბერი / 2023 წ.

„ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ. 14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 ნოემბერს N012330561-67 განცხადებით მიმართა პაატა აბრამიამ (პ/ნ 01019009998) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანის მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 5496 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).

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით, ხოლო კორექტირება განხორციელებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N527 განკარგულებით.

წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება მხოლოდ დადგენილი პროცენტული განაწილება. 25%-საცხოვრებელი და 75% - საზოგადოებრივის ნაცვლად, დგინდება 90%-საცხოვრებელი და 10% - საზოგადოებრივი.

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სხვა პარამეტრები რჩება უცვლელი.

საქართველო, თბილისი, 0160, გ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

სსზ-2-ში რეგლამენტით განსაზღვრული დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის 25%-შეადგენს 6 375 კვ.მ.-ს;

მოთხოვნილი კორექტირებით - 90% შეადგენს 22 950 კვ.მ.-ს

ნამატი საცხოვრებელი ფართობი შეადგენს - 16 575 კვ.მ-ს

მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართობის 4% შეადგენს 663 კვ.მ.-ს გადასაცემი ფართობის საბაზრო ღირებულების ფასის გადახდით.

კ-2=4.6 - 25 500 კვ.მ.

კ-3 - 0,2-დან ხდება 0,3.

საპროექტო შენობა-ნაგებობებისთვის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 64,42მ, ხოლო სართულიანობად 18 მიწისზედა და 3 მიწისქვეშა სართული.

ფუნქციური ზონირება რჩება უცვლელი.

არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 5496 კვ.მ;

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 5496 კვ.მ;

(სსზ-2)

კ1=0,5 (2 968 კვ.მ.)

კ2 =4,6 (25 500 კვ.მ.)

კ3=0,3 (1 649 კვ.მ.)

„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 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).

წარმოდგენილი ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, აღნიშნული პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიციას არ საჭიროებს.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72 14 014 835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №012330561-67 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 შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ, მე-13 კმ-ზე (ნაკვ.14/579); ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.014.835; №01.72.14.014.843; №01.72.14.014.579; №01.72.14.014.380) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №389 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 4%-ის ოდენობით (663 კვ.მ).

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ 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

კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

8.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

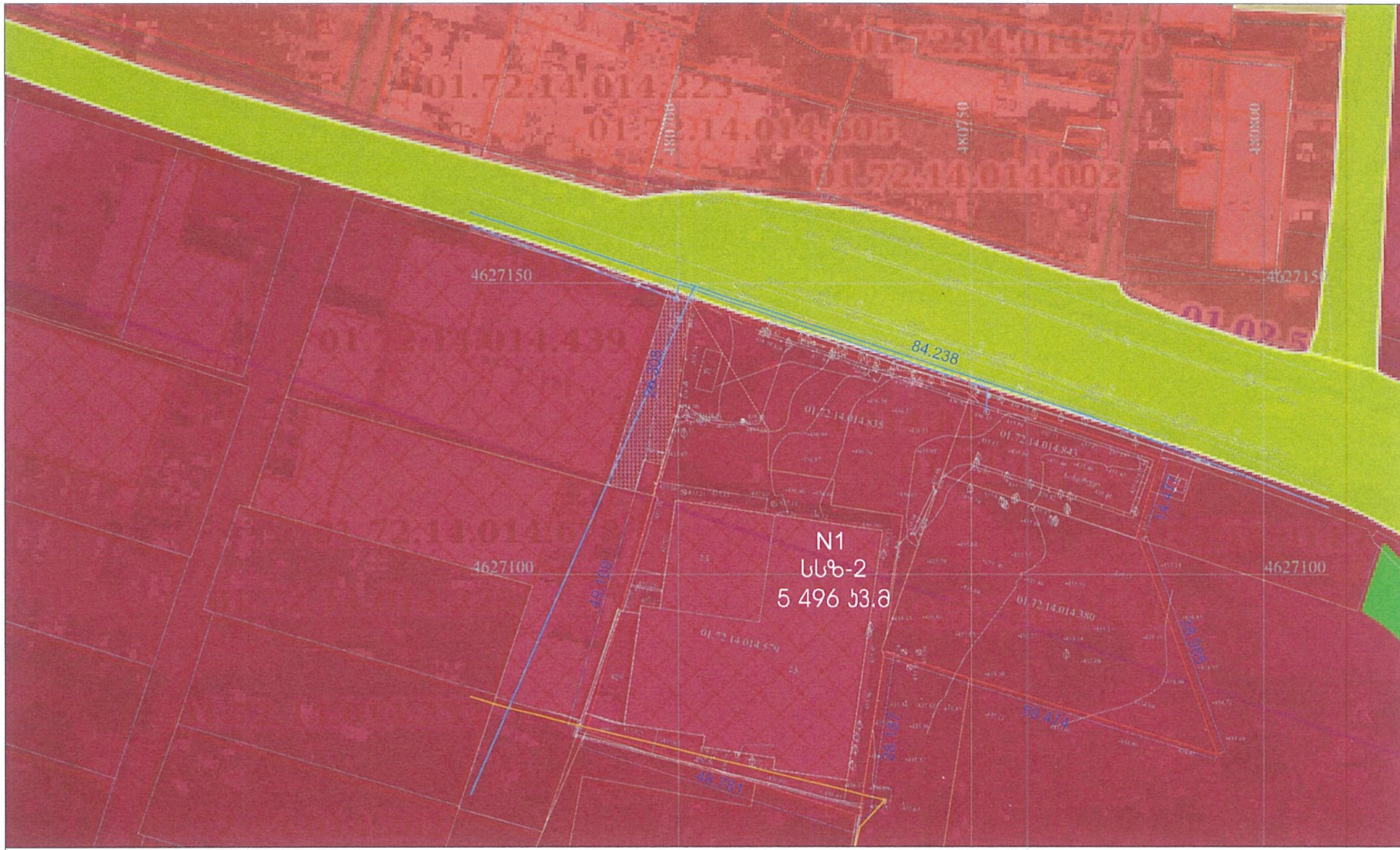
განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა				პირობითი აღნიშვნები	
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000		საპროექტო არეალი
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3		მიწის ნაკვეთების საზღვრები

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ:+(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ:+(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	საპროექტო ფუნქციური ზონირება			
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი
- მიწის ნაკვეთების საზღვრები
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)



№	ფართობი	საპროექტო ფუნქციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	10% - საზოგადოებრივი - 2 550 კვ.მ.
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 649 კვ.მ.	90% - საცხოვრებელი - 22 950 კვ.მ.

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჭუმბურიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე	[signature]			

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა				პირობითი აღნიშვნები	
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000		საპროექტო არეალი
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3		მიწის ნაკვეთების საზღვრები

წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება მხოლოდ დადგენილი პროცენტული განაწილება. 25%-საცხოვრებელი და 75% - საზოგადოებრივის ნაცვლად 90%-საცხოვრებელი და 10% - საზოგადოებრივი. სხვა დანარჩენი რჩება უცვლელი.

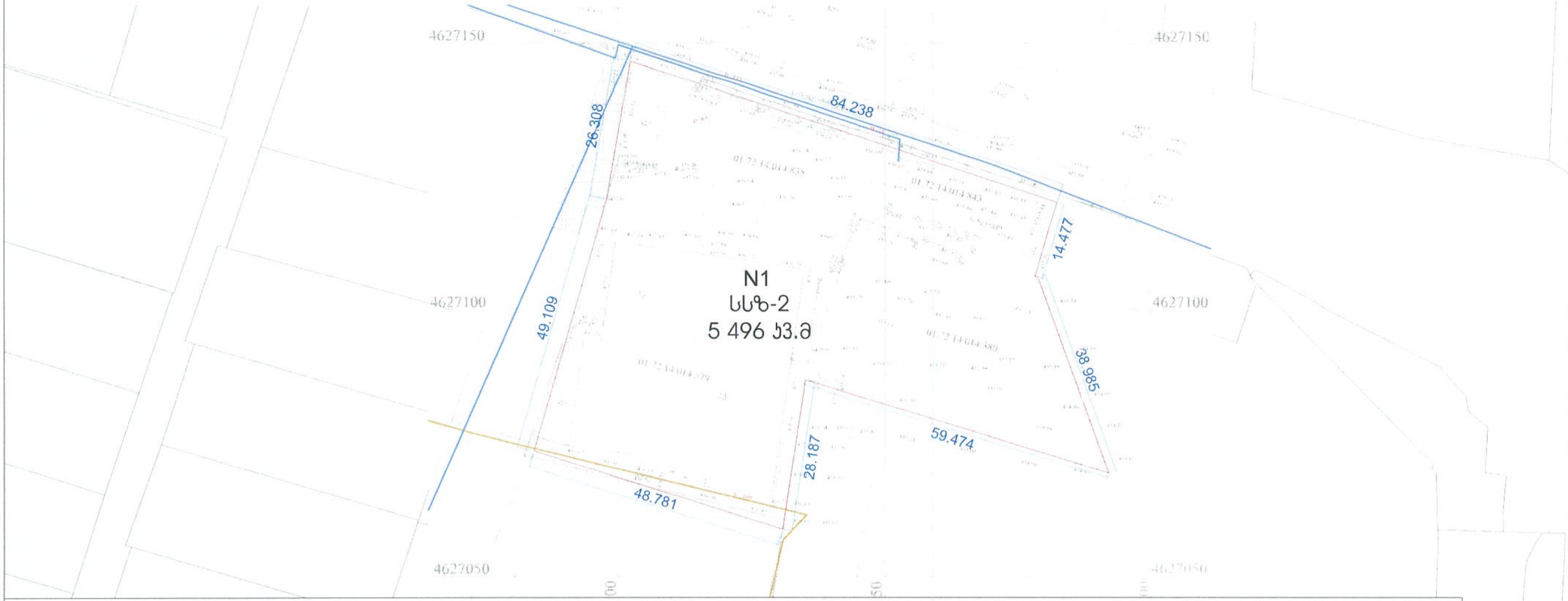
განაშენიანების იმტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს კ-2=4.6 - 25 500 კვ.მ.

სსზ-2-ში რეგლამენტისთ განსახღვრული დასაშვები საცხოვრებელი ფუქციის 25%-შეადგენს 6 375 კვ.მ.-ს

მოთხოვნილი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით (გრგ-ს კორექტირებით) - 90% შეადგენს 22 950 კვ.მ.-ს

ნამატი საცხოვრებელი ფართობი შეადგენს - 16 757 კვ.მ-ს

მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართობის 4% შეადგენს 663 კვ.მ.-ს გადასაცემი ფართობის საბაზრო ღირებულების ფასის გადახდით.



№	ფართობი	საპროექტო ფუქნციური ზონირება	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური გამოყენება
1	5 496 კვ.მ.	საზოგადიებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	0.5	4.6	0.3	10% - საზოგადოებრივი - 2 550 კვ.მ.
			2 968 კვ.მ.	25 500 კვ.მ.	1 649 კვ.მ.	90% - საცხოვრებელი - 22 950 კვ.მ.

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯაჭვარიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	მიჯნის ზონების დადგენის გეგმა				პირობითი აღნიშვნები		
							უკანა ეზო
							სამეზობლო მიჯნის ზონა
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000			
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3			

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

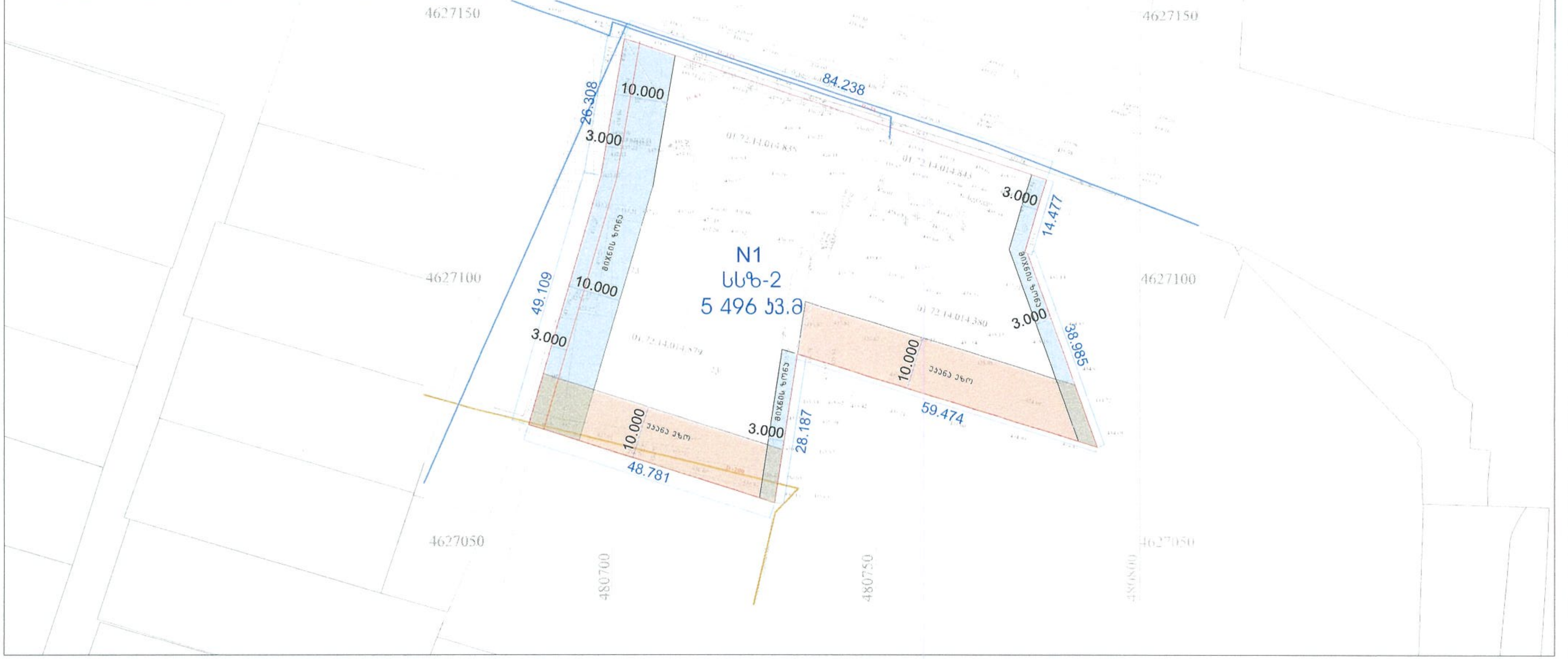
1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

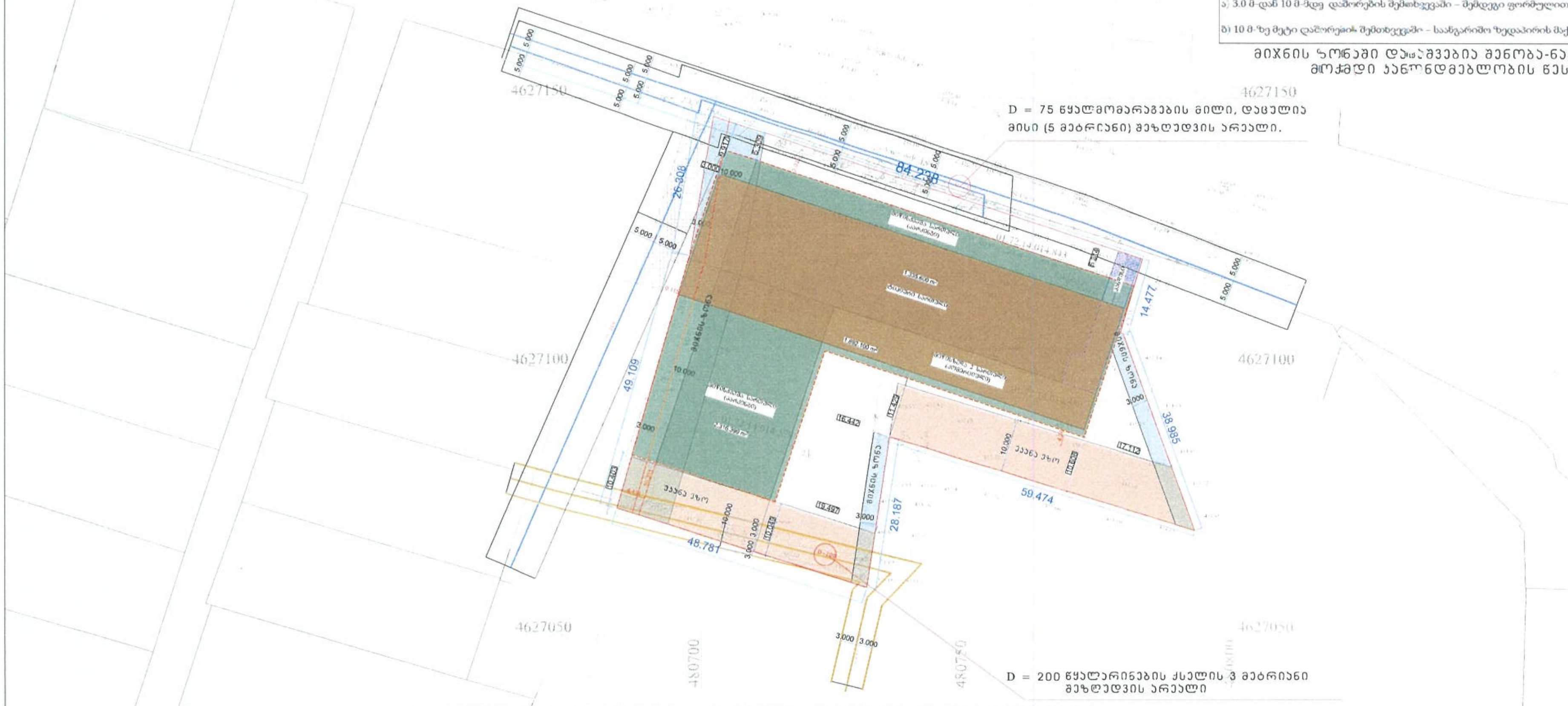


შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის გე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შენობათა განთავსება			
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

	საპროექტო არეალი		ეზოს ზონა
	მიწის ნაკვეთების საზღვრები		სამეზობლო მიჯნის ზონა
	შენობის განთავსების არეალი		
	საინჟინრო ქსელების მეზღუდვის არეალები		



მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3.0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული კანონზომიერების შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

მიჯნის ზონაში დაიშვება შენობა-ნაგებობის განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის წესების დაცვით

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	პარკალვა	
ღია			

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე	[signature]			

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა				პირობითი აღნიშვნები				
	თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000			საპროექტო არეალი		უკანა ეზო
	ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3			მიწის ნაკვეთების საზღვრები		სამეზობლო მიჯნის ზონა
							შენობის განთავსების არეალი		
							სანიტარიო ქსელების მეზღუდვის არეალები		

10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

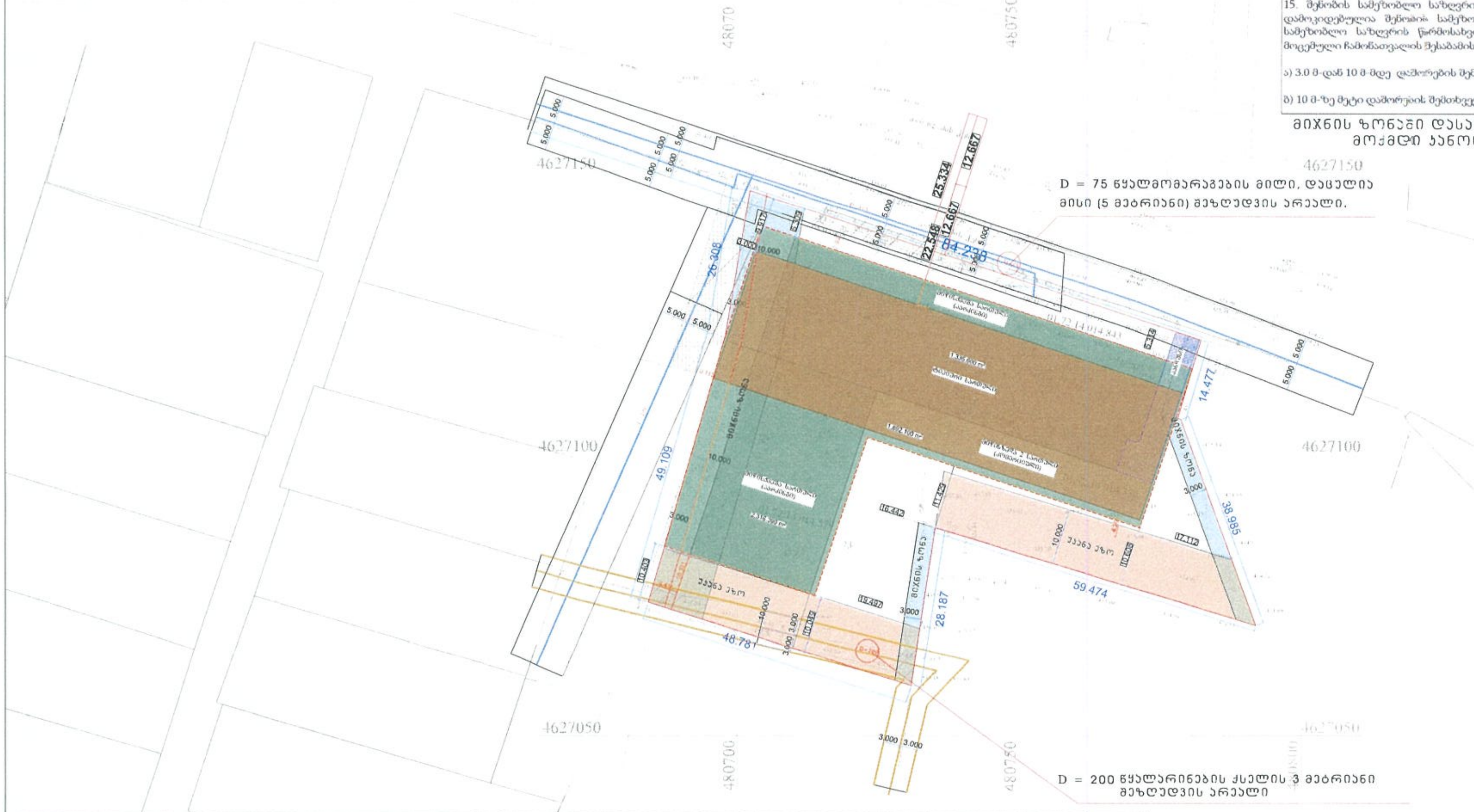
10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის წესების დაცვით



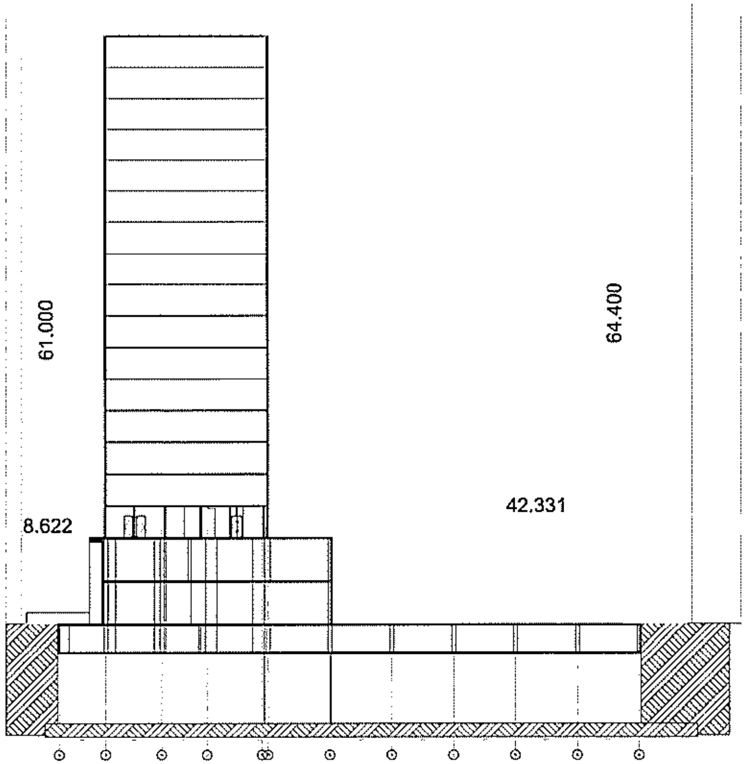
H=L/Y
H=22.548/0.35
H=64.42
18 მიწისზედა სართული
3 მიწისქვეშა სართული

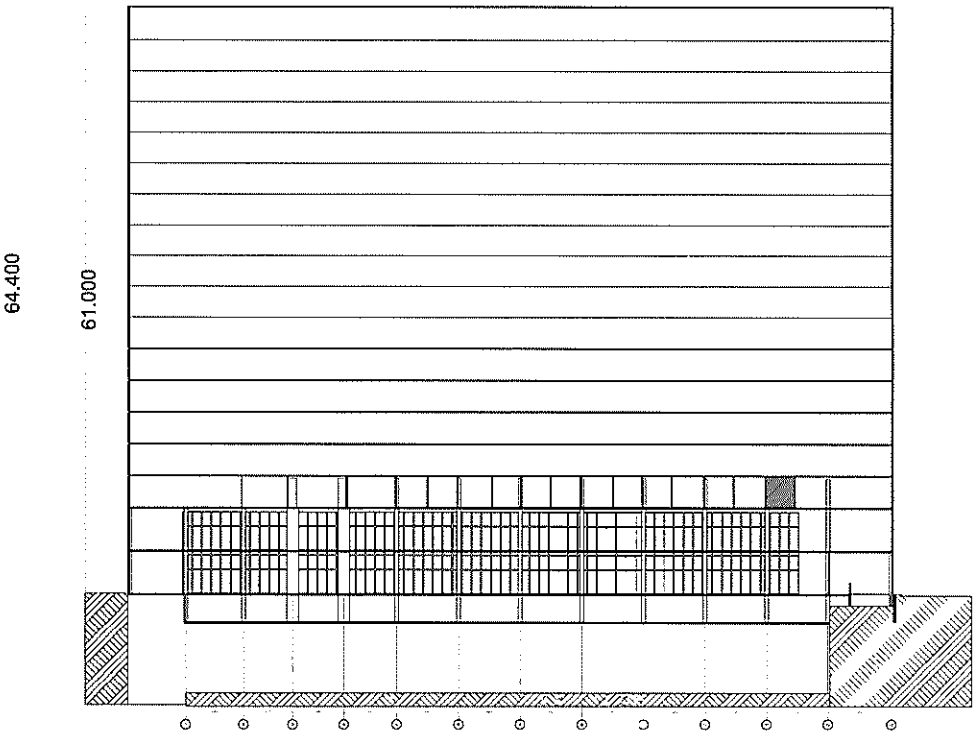
შენობის განთავსება		რამდენიმე შენობა-ნაგებობის განთავსება	სამეზობლო მიჯნის ზონაში დასაშვებია შენობა-ნაგებობის განთავსება 14-39 წესების დაცვით
წყობის სახეობა	მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ერთი შენობა-ნაგებობა	აკრძალვა	
ღია			

	შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
BMG GROUP	შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სართავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
		მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				

თარიღი	09/09/22	მასშტაბი	1/1000
ფორმატი	A-3	ფურცელი	3

ჭრილები





მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.÷-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

$H = L/Y$

$H = 22.548/0.35$

$H = 64.42$

18 მიწისზედა სართული

3 მიწისქვეშა სართული

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ: +(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. #14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე	[signature]	თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ: +(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გზ-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე	[signature]			

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

დეტალური რეგლამენტი

თარიღი	09/9/23	მასშტაბი	1/1000
ფორმატი	A - 3	ფურცელი	3

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი	უკანა ეზო
მიწის ნაკვეთების საზღვრები	სამეზობლო მიჯნის ზონა
შენობის განთავსების არეალი	
საინჟინრო ქსელების მოზღუდვის არეალები	

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ნაკვეთის ნომერი	1		
ნაკვეთის ფართობი	5 496 კვ.მ.		
მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო		
გეგმარების შემზღუდავი ზონა	საინჟინრო ქსელები		
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	შუალედური ზონა, გეგმარებითი კარკასი		
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	5 496 კვ.მ. (სსზ-2)		
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო		
ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	მრავალბინიანი საცხოვრებელი/კომერციული, საოფისე 10%-საზოგადოებრივი - 2 550 კვ.მ. 90%-საცხოვრებელი - 22 950 კვ.მ.		
კ-1, კ-2, კ-3;	კ-1= 0,5 2968 კვ.მ.	კ-2 = 4,6 25 500 კვ.მ.	კ-3 = 0,3 1 649 კვ.მ.
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა	64.42 მეტრი 18 სართული მიწისზედა 3 სართული მიწისქვეშა		
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანება	დაუშვებელია		
ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	14-39 დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად		
შენობების განთავსების წესი	ღია		

წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება მხოლოდ დადგენილი პროცენტული განაწილება. 25%-საცხოვრებელი და 75% - საზოგადოებრივის ნაცვლად 90%-საცხოვრებელი და 10% - საზოგადოებრივი. სხვა დანარჩენი რჩება უცვლელი.

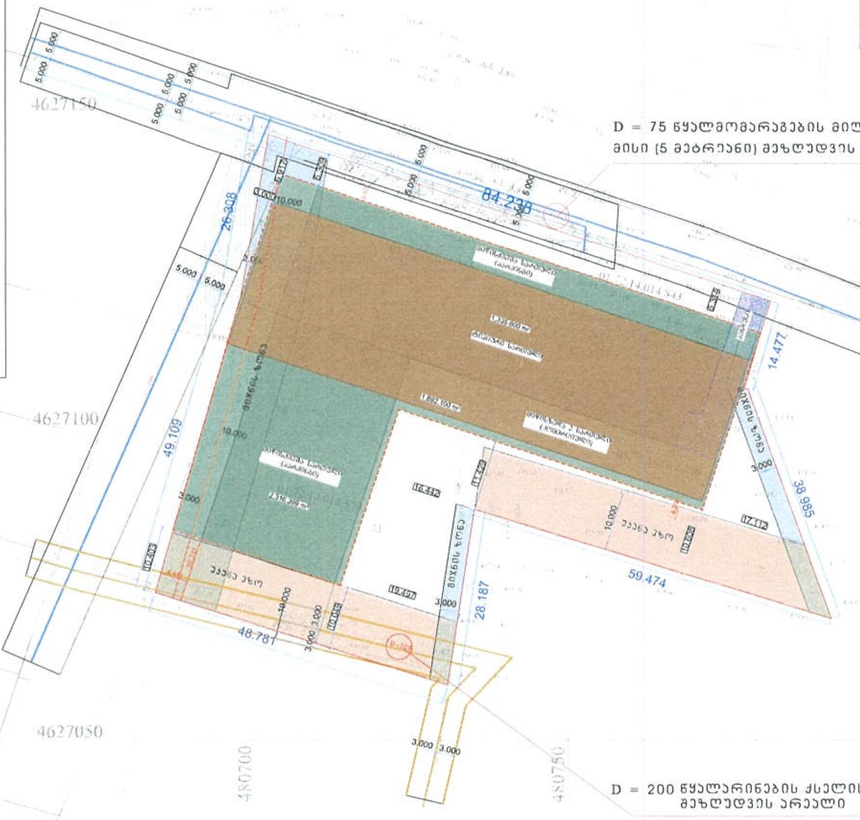
განაშენიანების იმტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს კ-2=4.6 - 25 500 კვ.მ.

სსზ-2-ში რეგლამენტისთ განსაზღვრული დასაშვები საცხოვრებელი ფუქნციის 25%-შეადგენს 6 375 კვ.მ.-ს

მოთხოვნილი სპეციალური ზონალური შეთანხმებით (გრგ-ს კორექტირებით) - 90% შეადგენს 22 950 კვ.მ.-ს

ნამატი საცხოვრებელი ფართობი შეადგენს - 16 757 კვ.მ-ს

მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართობის 4% შეადგენს 663 კვ.მ.-ს გადასაცემი ფართობის საბაზრო ღირებულების ფასის გადახდით.



მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ-მანძილზე ნაკლებით.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

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

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. „ბიემჯი გრუპ" მის: ქ. თბილისი, სარტავას ქ. №14 ტელ:+(995) 598 66 70 70 Adress: Tbilisi, Sartava St. # 14 Tel: +(995) 593 66 70 70	დირექტორი	ზ. ბასილაძე		თამარ ჯუმბერიძე პ/ნ: 01024004568 ტელ:+(995) 598 66 70 70	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ქ.თბილისი, დ. აღმაშენებლის მე-12 კმ. 01.72.14.014.835, 01.72.14.014.380, 01.72.14.014.843, 01.72.14.014.579
	მთავარი არქიტექტორი	გ. ყიფშიძე				