ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 612

"22" ნოემბერი 2024 წ.

ქ. თბილისი

"ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი №65, №69; ჭრელაშვილის ქ. №4-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, უჯარმის II შესახვევი, №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.13.038.059; №01.17.13.038.009; №01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის №202 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 2024 წლის 14 ნოემბრის №24.1918.2152 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას "ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი №65, №69; ჭრელაშვილის ქ. №4-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, უჯარმის II შესახვევი, №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.13.038.059; №01.17.13.038.009; №01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის №202 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 №0124310863-67 (№012431527-67) 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 24.1918.2152
14 / ნოემბერი / 2024 წ.

„ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N65, N69; ჭრელაშვილის ქ. N4-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, უჯარმის II შესახვევი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.038.059; N01.17.13.038.009; N01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 5 ნოემბრის N0124310863-67 (N012431527-67) განცხადებით მიმართა ვასილ ფხაკაძემ (პ/ნ 01008027919) და მოითხოვა ''ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N65, N69; ჭრელაშვილის ქ. N4-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, უჯარმის II შესახვევი, N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.038.059; N01.17.13.038.009; N01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქ. წამებულის გამზირი N65 / N69 / ჭრელაშვილის ქ. N4-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.038.062). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 35 817 კვ.მ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

,,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); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 9 თებერვლის N49 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N69 (ს/კ: N01.17.13.038.024) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში განისაზღვრა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) 4.6-დან 9.0-მდე;

აღნიშნულის შემდგომ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 ივლისის N344 განკარგულების თანახმად, ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N69 (ს/კ: №01.17.13.038.024) ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით გამოყენებულ იქნა კ-2 კოეფიციენტის განსაზღვრა - 14.38-ით;

ხოლო,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N306 განკარგულებით კი განისაზღვრა შემდეგი:

,,ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) - 14.28 გადანაწილება „გასაშუალოებული" კოეფიციენტის სახით მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების (ს/კ: 01.17.13.038.042, 01.17.13.038.041; 01.17.13.038.040 01.17.13.038.049, 01.17.13.038.047, 01.17.13.038.048, 01.17.13.038.057) გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე და განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) - 5.772-ით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი N69 - არსებულ მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: N01.17.13.038.024) გადატანის შედეგად ნამატი სამშენებლო მოცულობის - 5859 კვ.მ-ის გათვალისწინებით. ამასთანავე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი N69 - არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.13.038.024) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2), ასევე, განისაზღვროს 5.772-ით;

ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებებით განსაზღვრული მხარდამჭერი ღონისძიებები (N49, 9.02.2021) და დამატებითი/დაზუსტებითი მხარდამჭერი ღონისძიებები (N 344, 16.07.2022) დარჩეს უცვლელი. ამასთან, აღნიშნული მხარდამჭერი ღონისძიებები გავრცელდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე მხოლოდ მიწის ნაკვეთიდან - ს/ნ: 01.17.13.038.024 გადანაწილებული/გადატანილი სამშენებლო მოცულობის ფარგლებში.''

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის შესაბამისადაც დადგინდა შემდეგი პარამეტრები:

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

კ1=0,5;

კ2= ჯამური 207 750 კვ.მ.

კ3=0.3

N01.17.13.038.059 (5.812) =206088;

N01.17.13.038.050 (4.6)=1472

N01.17.13.038.009 (4.6)=190

საპროექტოდ გათვალისწინებულია 4 შენობის განთავსება, რომელთა მაქსიმალური სართულიანობა იქნება - 36 სართული.

შენობის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ფართობი- 35 817 კვ.მ

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 (სსზ-2).

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 5-36 სართული /154.77 მეტრი

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით ხდება მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ფართის უცვლელად, რაც ემსახურება შემდგომში საჯარო სერვიტუტების შეუფერხებელ რეგისტრაციას.

ასევე, ცვლილება უკავშირდება სამშენებლო ფაზების გამოყოფას, შესაბამისად, ხდება სამშენებლო ობიექტების დაყოფა ცალკეულ ბლოკებად. ნუმერაციის ცვლილებასთან ერთად, წარმოდგენილი ალბომით ზუსტდება ცალკეული სამშენებლო ობიექტისთვის კ-2 სამშენებლო მოცულობები და შესაბამისად, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადმოსაცემი ფართის ოდენობა.

წარმოდგენილი კორექტირებით არ იცვლება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირება და ჯამური პარამეტრები.

შესაბამისად, ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული განაწილება და ჯამური კ2 კოეფიციენტი- 207 750,26 კვ.მ, სამშენებლო ობიექტების მიხედვით იყოფა შემდეგი პროპორციულობით:

შენობა #1: კ2-42 700 კვ.მ; 24%-კომერციული, 76%-საცხოვრებელი;

შენობა #2: კ2-50 250 კვ.მ; 24%-კომერციული, 76%-საცხოვრებელი;

შენობა #3: კ2-57 400 კვ.მ; 24%-კომერციული, 76%-საცხოვრებელი;

შენობა #4: კ2-57 400,26 კვ.მ; 24%-კომერციული, 76%-საცხოვრებელი;

ვინაიდან, N01.17.13.038.024 (წინა საკადასტრო კოდი) მიწის ნაკვეთზე, საანგარიშო ფართით 52 678,92 კვ.მ დაშვებულია 90%-მდე საცხოვრებელი ფუნქცია (დადგენილი პრეფერენცია), რომელიც შეადგენს 47 411,03 კვ.მ, ხოლო დარჩენილ 155 071,34 კ2 -ზე დაშვებულია 25% საცხოვრებელი ფუნქცია, რომელიც შეადგენს 38 767,84 კვ.მ-ს, ჯამურად დაშვებული საცხოვრებელი კვადრატულობაა - 86 178,86 კვ.მ-ს.

ხოლო, საპროექტო ფუნქციური განაწილებით (76%) საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართი შემდეგია: 207 750,26 * 76% = 157 890. 20 კვ.მ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი ფუნქციის ცვლილების შედეგად, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის (157 890,20 – 86 178,86=71 711,33 კვ.მ) 4% შეადგენს 2 868,45 კვ.მ-ს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის განსაზღვრულია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად,

სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

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

„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).

ცვლილება არ საჭიროებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მონაწილეობას.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N65, N69; ჭრელაშვილის ქ.N4-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, უჯარმის II შესახვევი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.038.059; N01.17.13.038.009; N01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებულია 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, ასევე, N0124310863-67 (N012431527-67) 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, ქეთევან წამებულის გამზირი N65, N69; ჭრელაშვილის ქ.N4-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისში, უჯარმის II შესახვევი N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.038.059; N01.17.13.038.009; N01.17.13.038.050) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N202 განკარგულებით დამტკიცებულია 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 (2 868,45 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.

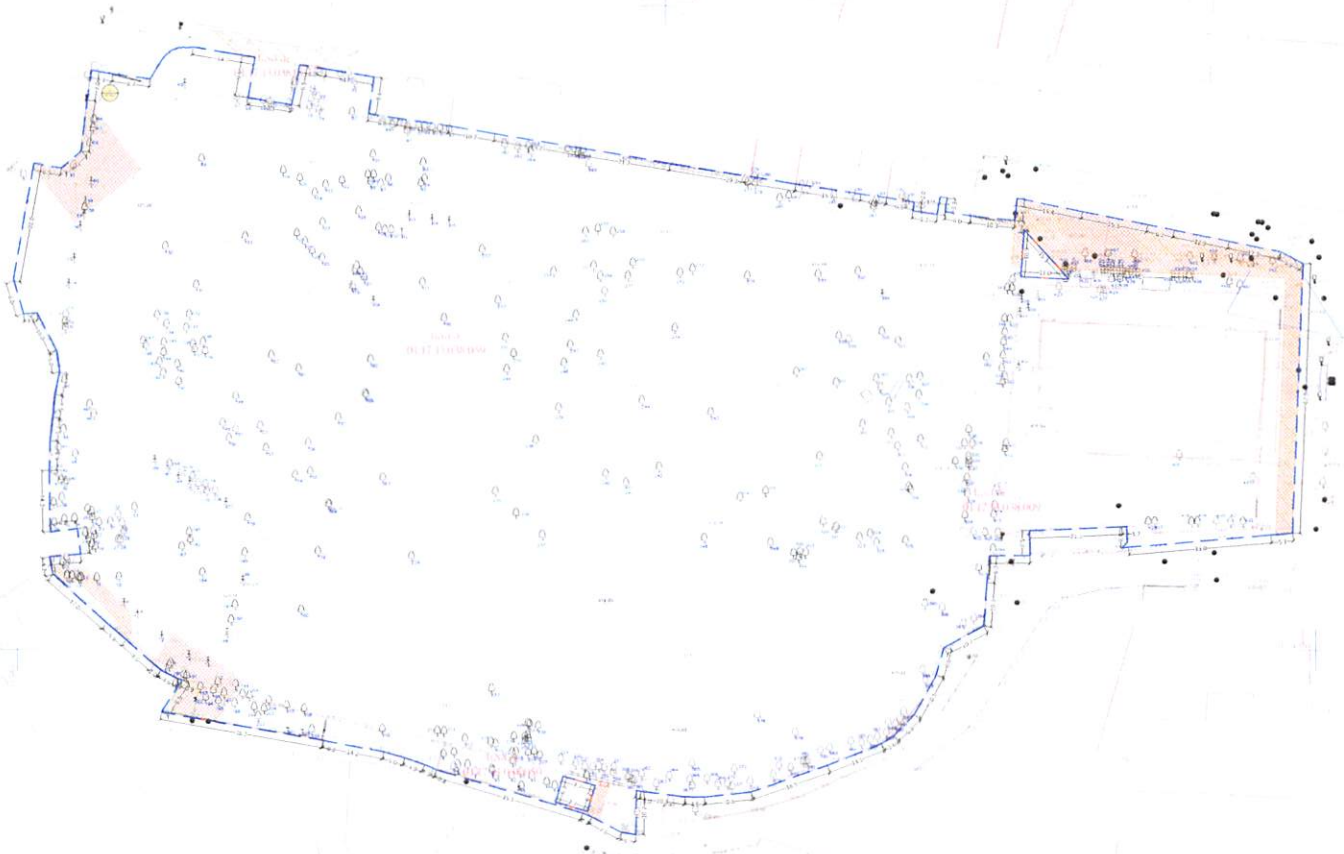
6.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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 N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	კომერციული ფუნქციური ზონირება	წმენდის მიზანი	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი	კ3 კოეფიციენტი	ტანფენების საანგარიშო სიგრძეები	ტანფენების საანგარიშო სიგრძეთა ფართობებიანობა	წმენდის მაქსიმალური ფართობებიანობა	წმენდის მაქსიმალური სიმაღლე	ნაკვეთის ფიზიკური გაფართოების მეკენი	ტანფენების ფიზიკური ფუძეები	სიერცული გეგმარებითი ნაწილი	წმენდის მაქსიმალური რაოდენობა	ნარჩენების ტიპი	ნარჩენების გამოყენების სავალდებულო	ნაკვეთების მოზიდვიანობა ფარმაცევტული	ბიბლიოტეკა, აუდიოვიზუალური რაოდენობა	14-18 თან დაფაგნილი აუდიოვიზუალური ინფორმაციის რაოდენობა	ტერიტორიული სეტრეგულირების ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარითი მეშვეობა ზონა/ეკონომია
A1	35417.	1678.2	N1	0,3	ს/ფ 01.17.13.038.059 - 5,812. ს/ფ 01.17.13.038.050 - 4,6. ს/ფ 01.17.13.038.009 - 4,6	ს/ფ 01.17.13.038.059 - 206088 კვ.მ. ს/ფ 01.17.13.038.050 - 1472 კვ.მ. ს/ფ 01.17.13.038.009 - 190 კვ.მ.	0,3	კომერციულია/საოფისე" (24%)	მრავალფენიანი 76%	36 სრული ფართული	154.77 მ	არსებულია	გამაბერებლები რეგ ზოლული ბარი	დია	4	მრავალი ან ეკონომიური	სამუშაებელი კამაბამბეგ ბალიანტიფიციონერ სამუშაებელიდან მუშაობელი	არაათიული სამუშაოები	1500	კანონმდებლობის მეცნიერებად		გეგმარებითი კონტაქი	ბიბლიოთეკა ფუნქციონალური ზონირება, ბეჭდური მეშვეობა ინტერესი, მეფარანის ფაილიდან ფაილიდან ზონებში მეშვეობა. ნაკვეთებიდან ტიპის და ტერიტორიული მეშვეობა
			N3					კომერციულია/საოფისე" (24%)	მრავალფენიანი 76%	36 სრული ფართული	129.55 მ												
			N2					კომერციულია/საოფისე" (24%)	მრავალფენიანი 76%	36 სრული ფართული	136.25 მ												
			N1					კომერციულია/საოფისე" (24%)	მრავალფენიანი 76%	36 სრული ფართული	119.92 მ												

ნაკვეთის კოდი	ფართობი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 ფართობი	ჯამური კ2 ფართობი
01.17.13.038.059	35459	5,812	206088	207750
01.17.13.038.050	317	4,6	1472	
01.17.13.038.009	41	4,6	190	

21

ფორმატი/მასშტაბი

A3 /1:1000

მენიშვნა

- - - - - საპროექტო ტერიტორია
——— საკადასტრო საზღვრები
ooooooo საპროექტო სერვიტუტი

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

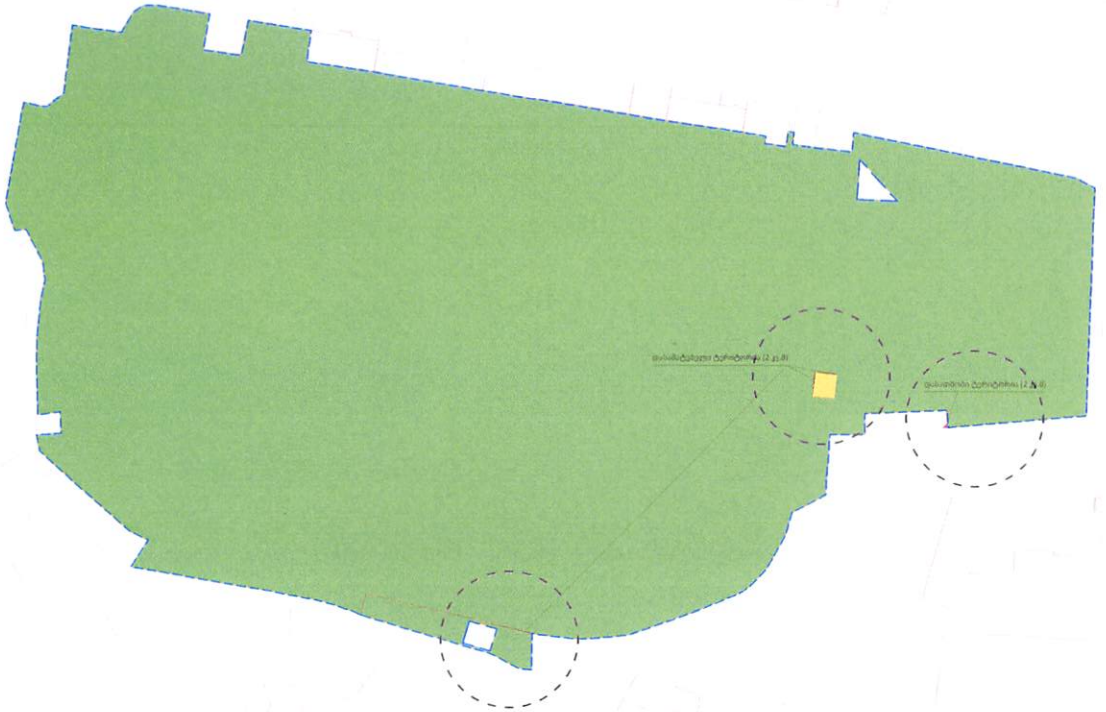
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ნახაზის დასახელება

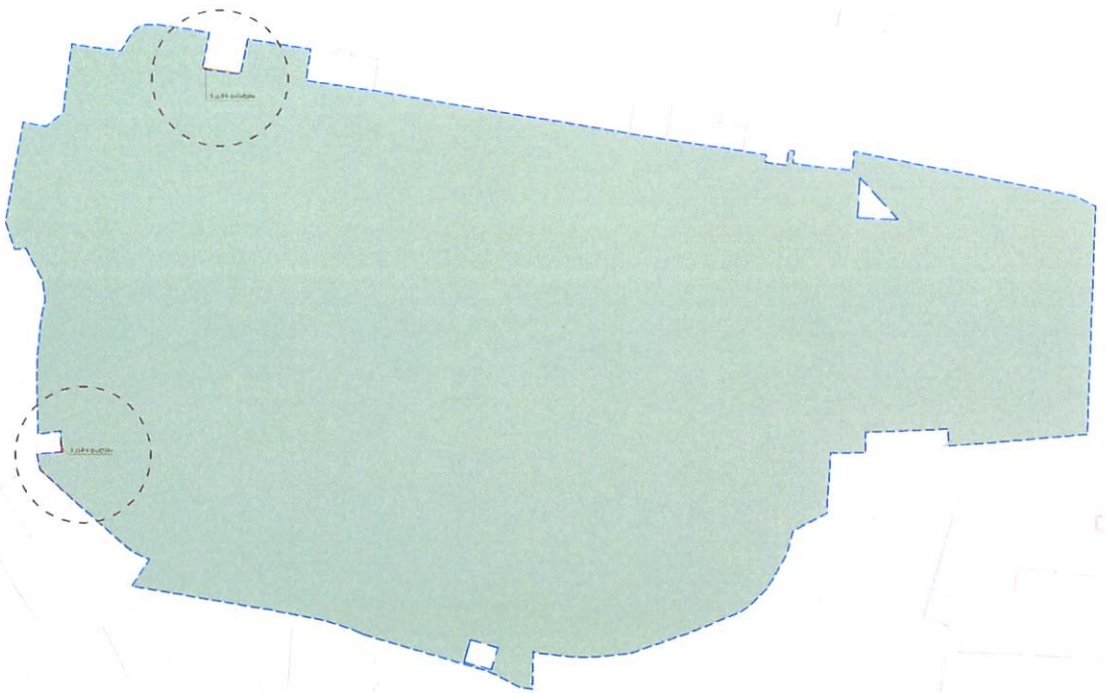
C.Z.L.FZ.1. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ. არქ.	მ.კახაბრიშვილი	
	არქ.	მ.კამლაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ.	ი.ბარბაქაძე	



შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით საპროექტო ტერიტორიების საზღვრების რუკა



კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით საპროექტო ტერიტორიების საზღვრების რუკა

14	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
შენიშვნა	

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

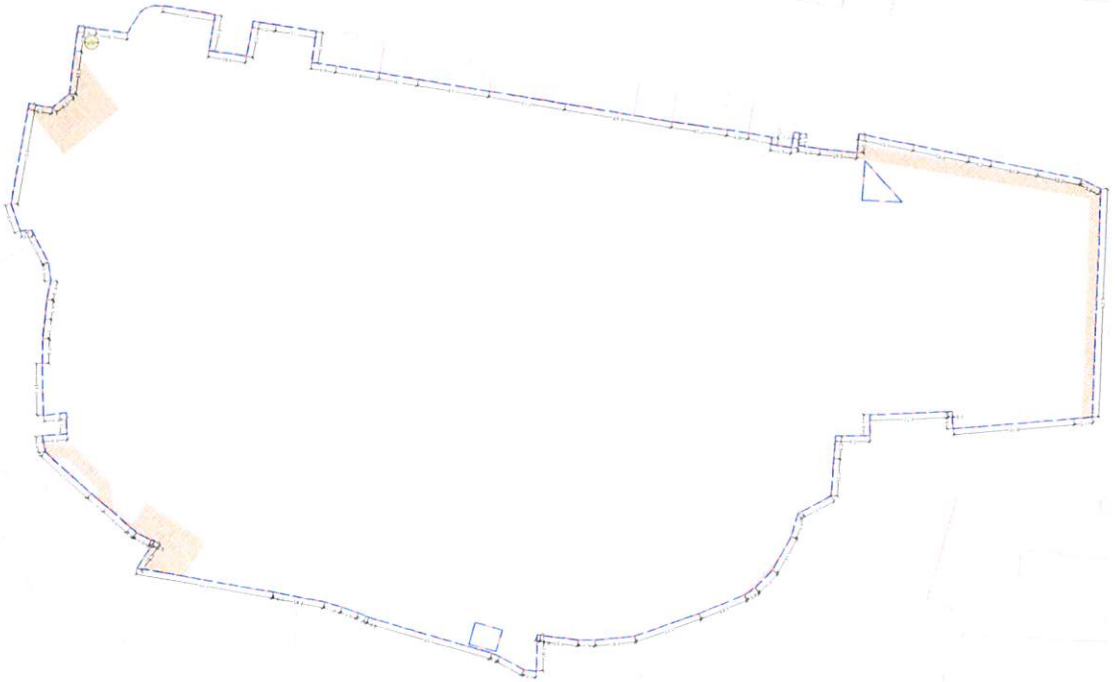
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ნახაზის დასახელება

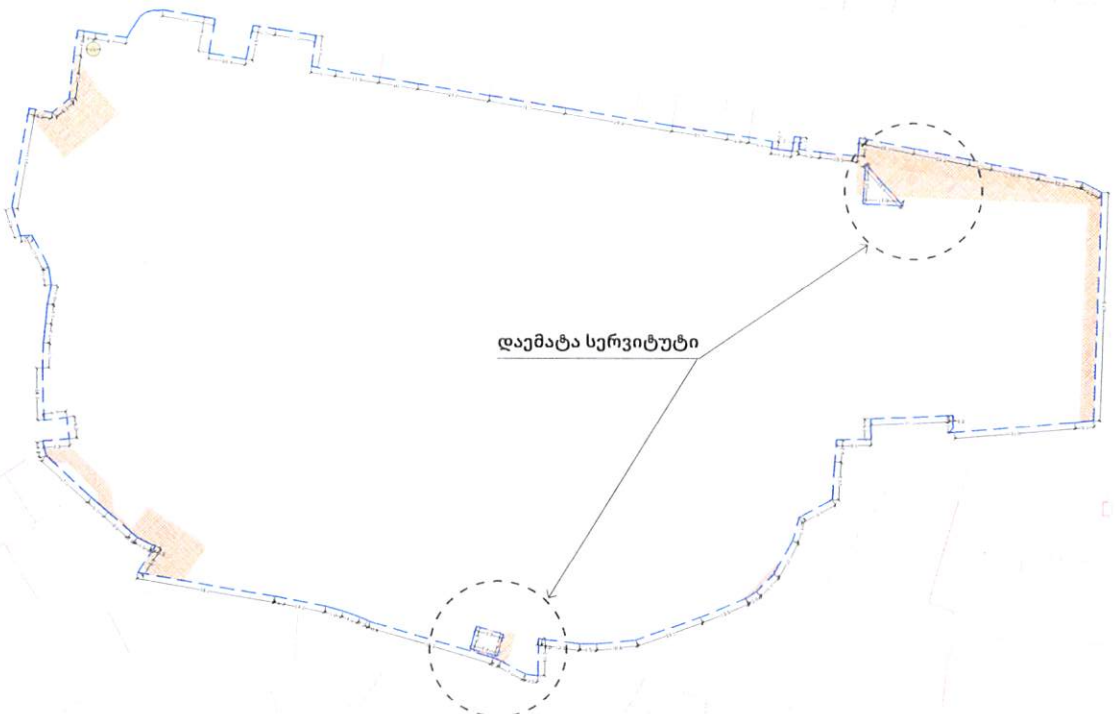
შეთანხმებული და კორექტირებული საზღვრების შედარება

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	



შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით საპროექტო გამიჯვნის და სერვიტუტების გეგმა



კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით საპროექტო გამიჯვნის და სერვიტუტების გეგმა

Z0
ფორმატი/მასშტაბი
A3
შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "პისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

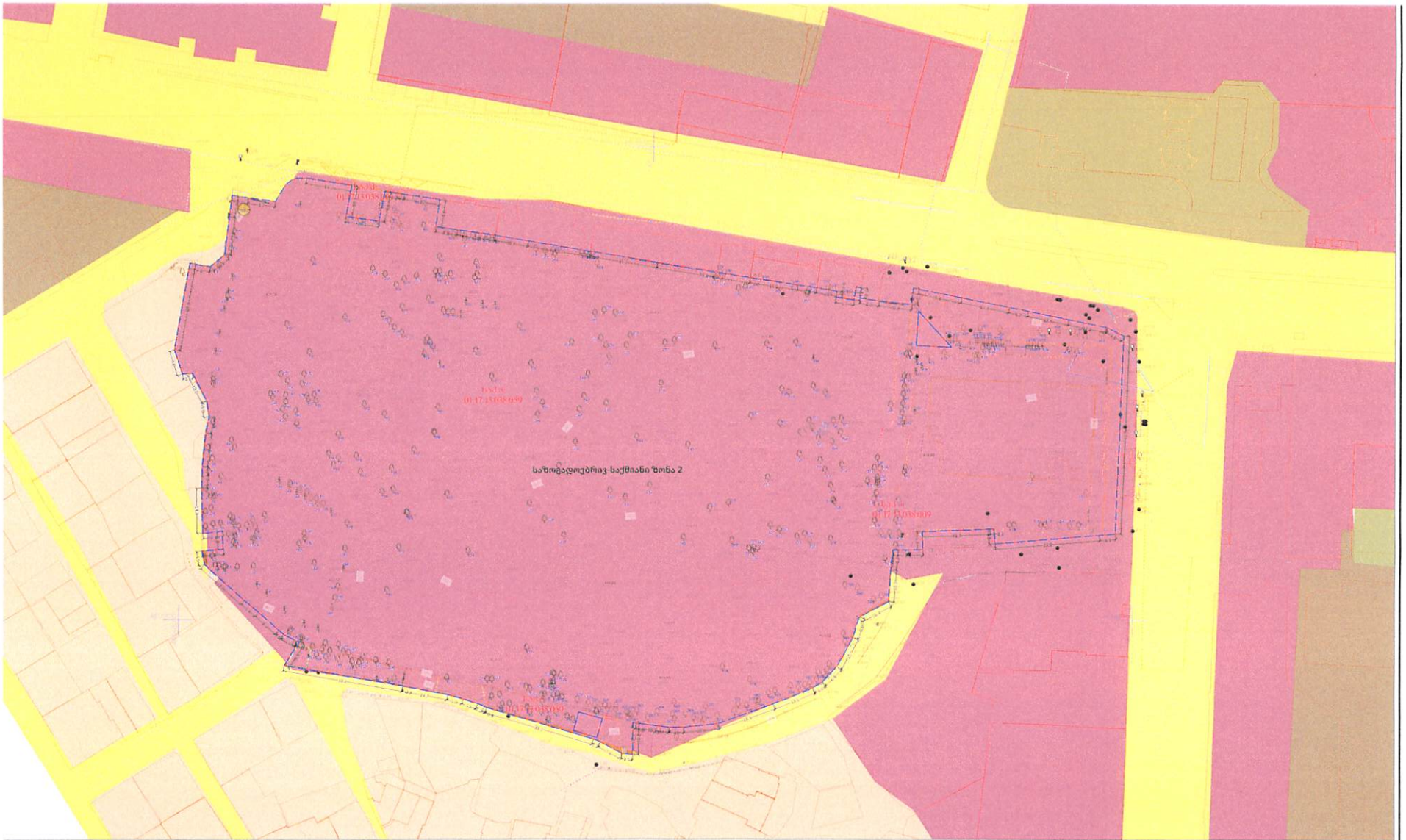
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

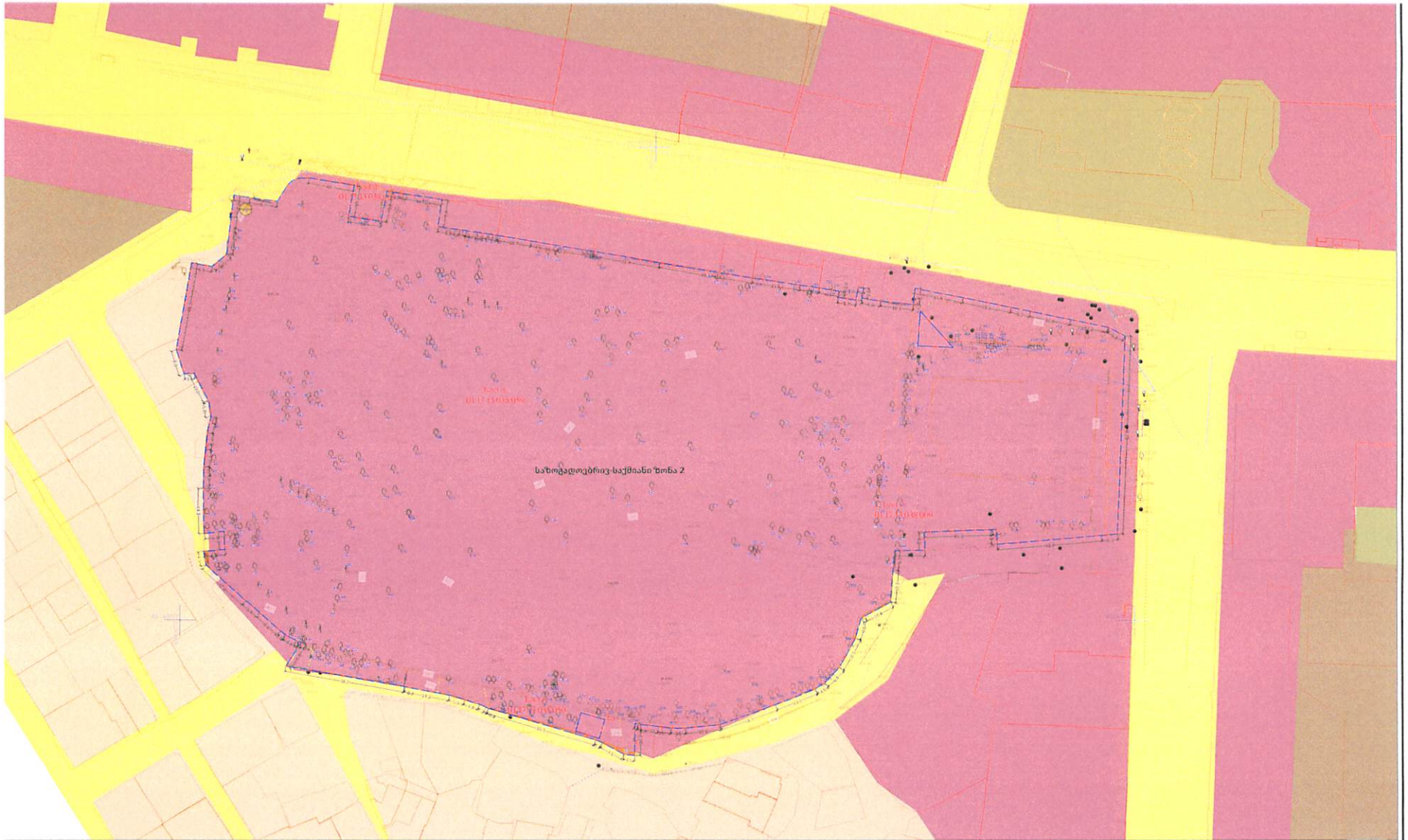
ნახაზის დასახელება

შეთანხმებული და კორექტირებული გამიჯვნის და სერვიტუტების მედარება

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კახაბრიძვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
	კონ	ი.ბარბაქაძე	


01.17.13.038.009
01.17.13.038.050
01.17.13.038.059
01.17.13.038.059
01.17.13.038.009
01.17.13.038.009
01.17.13.038.009



...ლების ...ბერი	ნაკვეთის ფართობი	კოეფიციენტი ნებადართული ზომიერება	ნაკვეთის ნომერი	კპ კოეფიციენტი	კპ კოეფიციენტი	კპ კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი	კპ კოეფიციენტი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკადასტრო სახეობა	ნებადართული ძირითადი სამშენებლო სიმაღლე	ნებადართული ძირითადი სიმაღლე	ნაკვეთის დაფარვა გაფართობლობა რეკომ.	გამოიყენების რეკომ.	სიმაღლის გეგმარებითი ნიშანი	ნებადართული ძირითადი ოთახების	სახურავის ტიპი	ამბრენელი ამოფენილი სარეკლი	ნაკვეთის მიმართული დამაბლოკავი	ბინიანობა ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებში	14-18 თვიანი დადგენილი აუტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული ფერადოვანების ზონირება	ბინის ნაკვეთის გეგმარეული ნებადართული ზონირება/ნებადართული
A1	35317	სარეკ. 2	N1	0.5	ს/კ 01.17.13.038.059 - 4.6; ს/კ 01.17.13.038.050 - 4.6; ს/კ 01.17.13.038.009 - 4.6	ს/კ 01.17.13.038.059 - 206088 კვ.მ; ს/კ 01.17.13.038.050 - 1472 კვ.მ; ს/კ 01.17.13.038.009 - 190 კვ.მ;	0.3	კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალბინიანი ბინა	36 სართული სართული	114.77 მ	არარეგულირ.	გამაფერადებლის ბიჯ ყოფილი ხაზი	დრაფ	x	მრავალფენა ბიტუმოვანი ფენა	სამრეკლიანი ამოფენილი ფილებით	არარეგულირ. ამოფენილი	1300	კამერალურად ფერადოვანების მინიმალური რაოდენობა	ფერადოვანი	ბინის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური ზონებია, ბალანსი ბინიანობა ნებადართული ზონებია ნებადართული ზონებია ნებადართული ზონებია.
			N2					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალბინიანი ბინა	36 სართული სართული	129.86 მ					მრავალფენა ფენა ფილები							
			N3					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალბინიანი ბინა	36 სართული სართული	130.25 მ					მრავალფენა ფენა ფილები							
			N4					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალბინიანი ბინა	36 სართული სართული	119.50 მ					მრავალფენა ფენა ფილები							

ნაკვეთის კოდი	ფართობი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 ფართობი	ჯამური კ2 ფართობი
01.17.13.038.059	35459	5,812	206088	207750
01.17.13.038.050	317	4,6	1472	
01.17.13.038.009	41	4,6	190	

36
ფორმატი/მასშტაბი
A3 /1:1000
მეზობელი

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვრები
- გეგმარებითი კარკასი
- მუალედური ზონა
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 3
- საცხოვრებელი ზონა 6
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1

დამკვეთი

მპს "ისანი თაუერსი"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

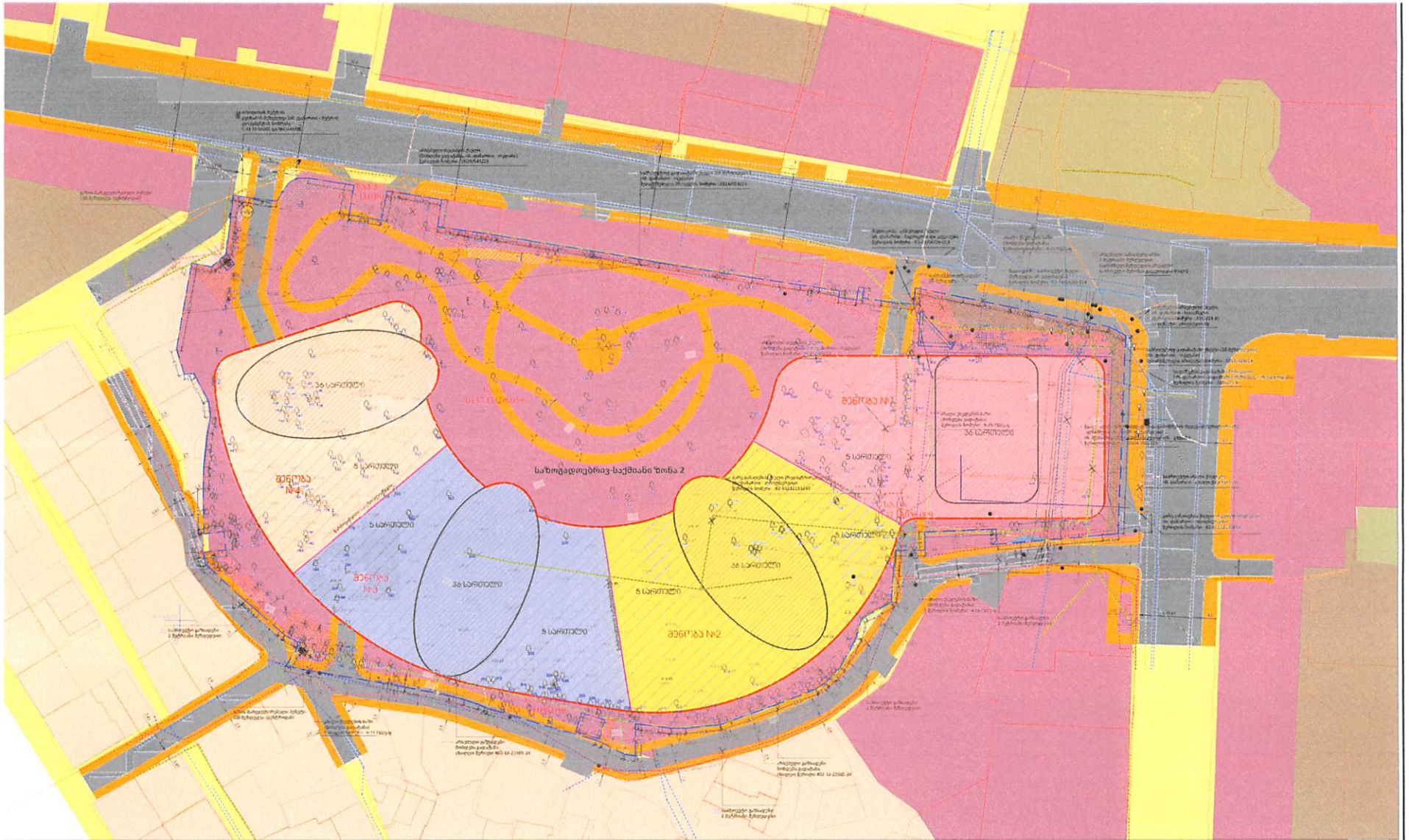
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.059; 01.17.13.038.009; 01.17.13.038.050 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება

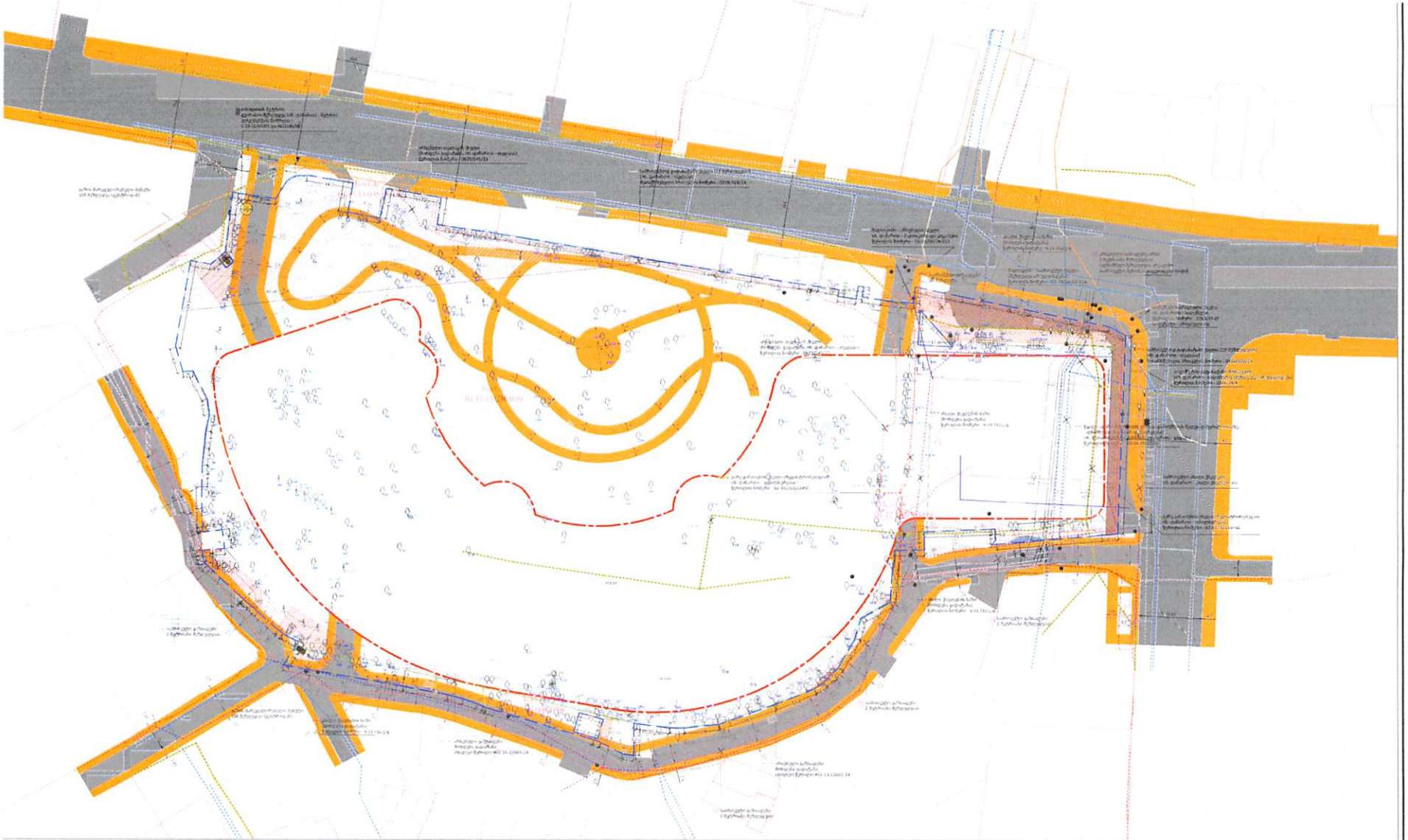
C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთის კ1 კ2 კ3 დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის აპრილი

urban consulting	მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ	ი.ბარბაქაძე	


01.17.13.038.059
35 სართული
5 სართული
შენობა №4
შენობა №3
შენობა №2
შენობა №1
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2

| | | |



[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]	[illegible]	[illegible]
A1	22212	[illegible]	[illegible]	0,5	[illegible]	[illegible]	0,1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ნაკვეთის კოდი	ფართობი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 ფართობი	ჯამური კ2 ფართობი
01.17.13.038.059	35459	5,812	206088	207750
01.17.13.038.050	317	4,6	1472	
01.17.13.038.009	41	4,6	190	

- მეტროს შეზღუდვა
- არსებული თელასის ქსელი
- საპროექტო თელასის ქსელი შეზღუდვით
- მაგთიკომის არსებული ქსელი
- მაგთიკომის საპროექტო ქსელი (შეზღუდვა არ უდგინდება)
- ახალი ქსელების არსებული ქსელი
- არსებული სანიაღვრე ქსელი შეზღუდვით
- სილქნეტის არსებული ქსელი
- სილქნეტის საპროექტო ქსელი (შეზღუდვა არ უდგინდება)
- ჯივიპის ქსელი
- გარე განათების ქსელი
- GAS არსებული გაზსადენი
- საპროექტო გაზსადენი
- საპროექტო სერვიტუტი
- ახალი ქსელების საპროექტო ქსელი (შეზღუდვა არ უდგინდება)

32

ფორმატი/მასშტაბი

A3 /1:1000

შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო ტროტუარი
- განამენიანების რეგ. წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

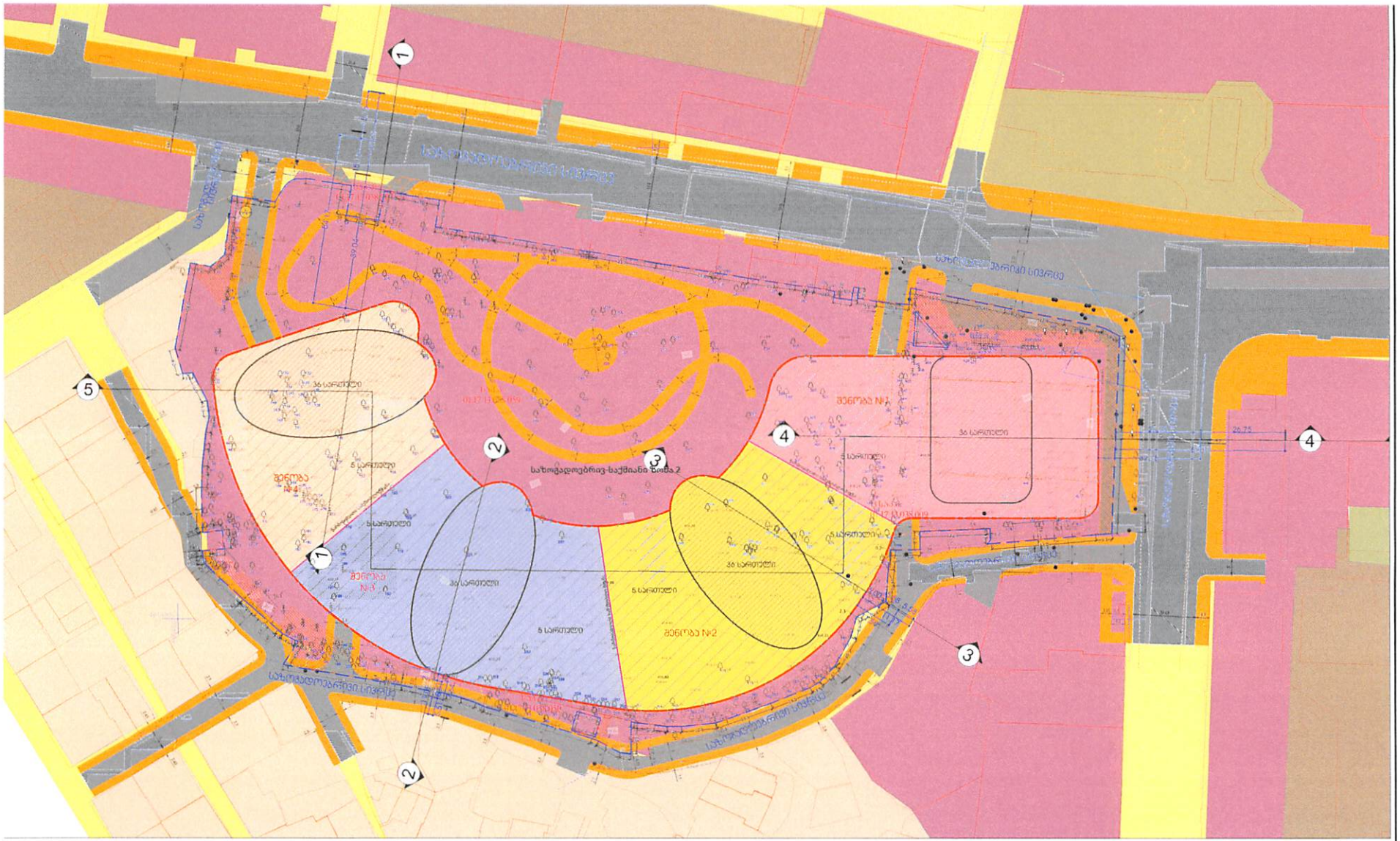
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.6 მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა (2)

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban consulting	მთ.არქ	მ.კანაბრიშვილი	
	არქ	ბ.კამლაძე	
	კონს	ი.ბარბაქაძე	



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	კონტროლადი ფუნქციური ზონირება	მშენობის ნომერი	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტის გაანგარიშების ფორმულა	კმ კოეფიციენტი	დანიშნულების საერთო	დანიშნულების საერთო	მშენობის ძირითადი სართულების	მშენობის ძირითადი სიმაღლე	ნაკვეთის დაფარვა გაჩენილობის ფაქტი	გამოიყენება ინვესტიციის ობიექტი	ხიდრული ეკვანარებული ზონა	მშენობის მაქსიმალური რაოდენობა	სამანქანო ადგილების სავალდებულო	სამანქანო ადგილების ადგილზე	ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	ბიბლიოტეკა, ინფორმაციული ცენტრი, მეფარის ნაგებობა	14-18 ათ დადგენილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ტექნიკური ზონირება
A1	35417	სზმ 2	N4	0,5	5,812; 4,6; 4,6; 4,6	01.17.13.038.059 - 206088 კვ.მ, 01.17.13.038.050 - 1472 კვ.მ, 01.17.13.038.009 - 190 კვ.მ	0,3	კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალფენიანი 26 სართული	26 სართული სართული	154,77 მ	ერთიანი	გამოიყენება რეგ. წითელი ხაზი	დია	4	ორსტაციონარული ადგილი	ავტომობილი	ინსტიტუციონალური	1500	ავტომობილის შეჩერებისა	გეგმარებითი კარკასი	ნაგებობა ტიპიური ტერიტორიის შეზღუდვა, ნაგებობა ტიპიური ტერიტორიის შეზღუდვა, საკულტურო ძეგლის ან ტერიტორიის შეზღუდვა
			N3					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალფენიანი 26 სართული	26 სართული სართული	123.93 მ						ორსტაციონარული ადგილი					
			N2					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალფენიანი 26 სართული	26 სართული სართული	130.25 მ						ორსტაციონარული ადგილი					
			N1					კომერციული/საოფისე* (24%)	მრავალფენიანი 26 სართული	26 სართული სართული	119.90 მ						ორსტაციონარული ადგილი					

ნაკვეთის კოდი	ფართობი	კ2 კოეფიციენტი	კ2 ფართობი	ჯამური კ2 ფართობი
01.17.13.038.059	35459	5,812	206088	207750
01.17.13.038.050	317	4,6	1472	
01.17.13.038.009	41	4,6	190	

24

ფორმატი/მასშტაბი

A3 /1:1000

მენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვრები
- გეგმარებითი კარკასი
- შუალედური ზონა
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 3
- საცხოვრებელი ზონა 6
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საპროექტო მენობა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო ტროტუარი
- განამენიანების რეგ. წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სამეწარმოება და სტადია

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

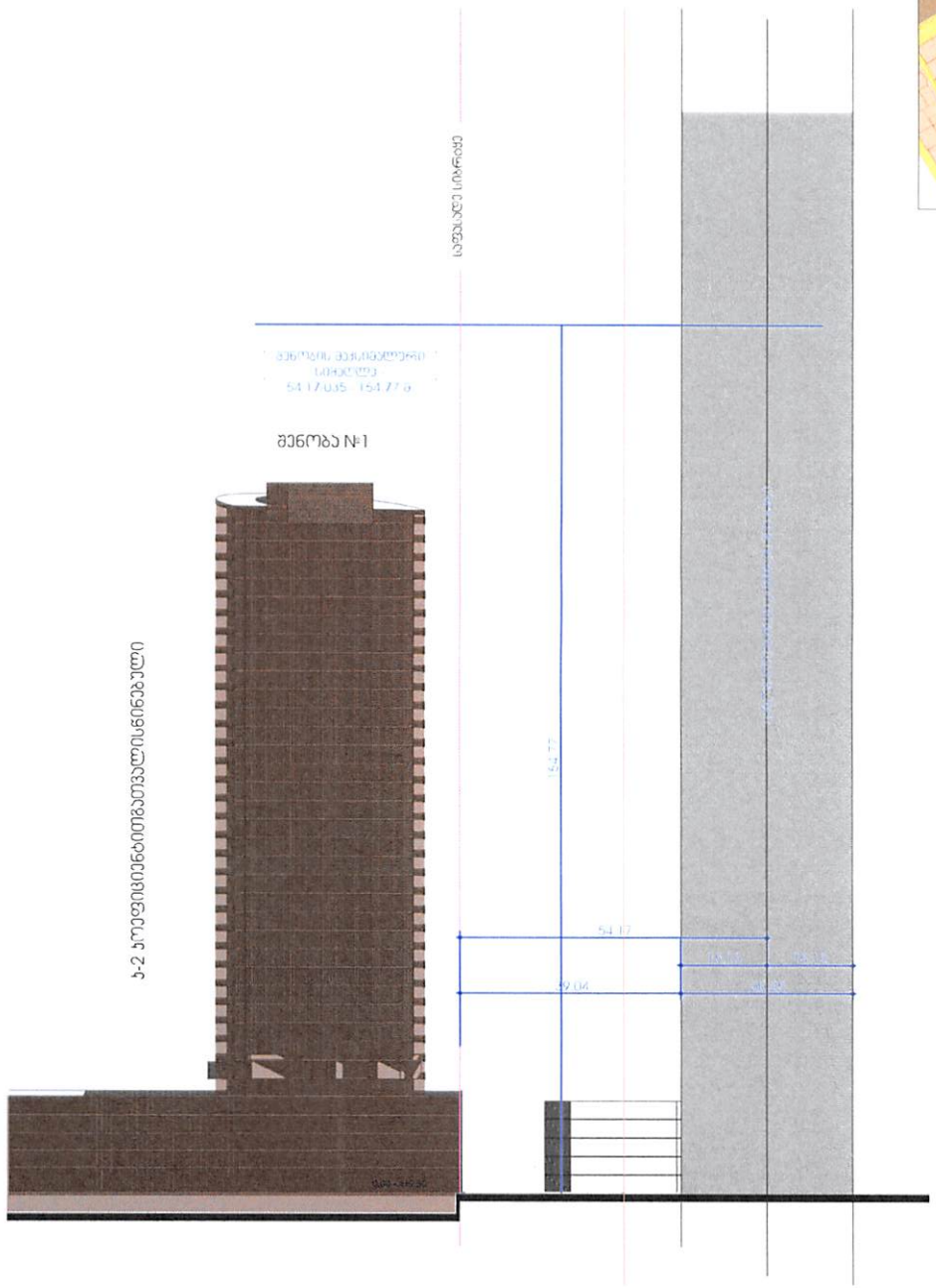
სახის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილიში, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კანაბრიშვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	

ჭრილი 1-1



25	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
მუნიციპალ	

დამკვეთი

შპს "პისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

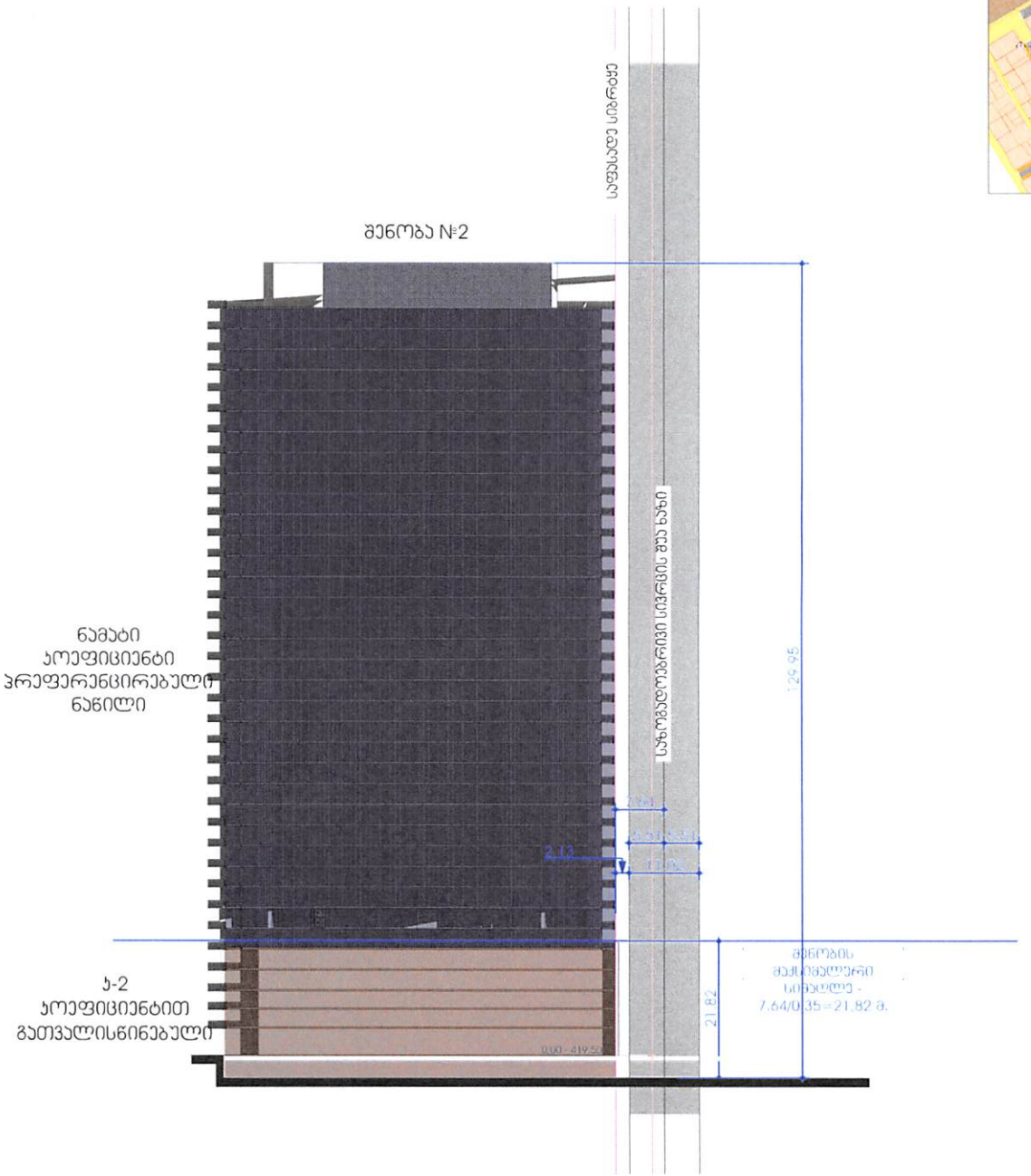
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კახაბრიძეული	
	არქ	გ.კამლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	

ჭრილი 2-2



26	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
შენიშვნა	

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

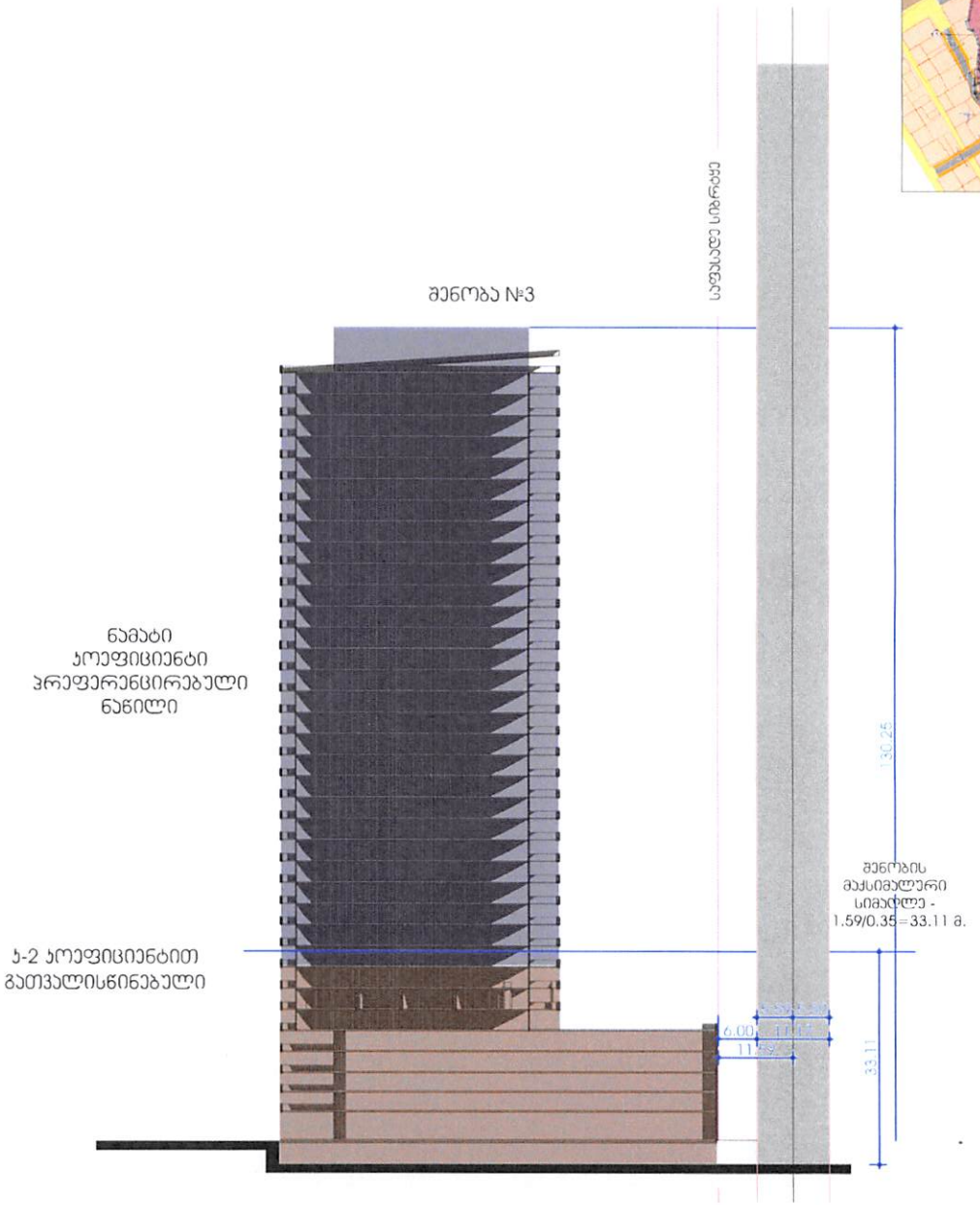
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 მშენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კახაბრიძეული	
	არქ	გ.კამლაძე	
www.urbanconsulting.ge	არქ	ი.ბარბაქაძე	

ჭრილი 3-3



Z7	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
მენიშვნა	

დამკვეთი

შპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

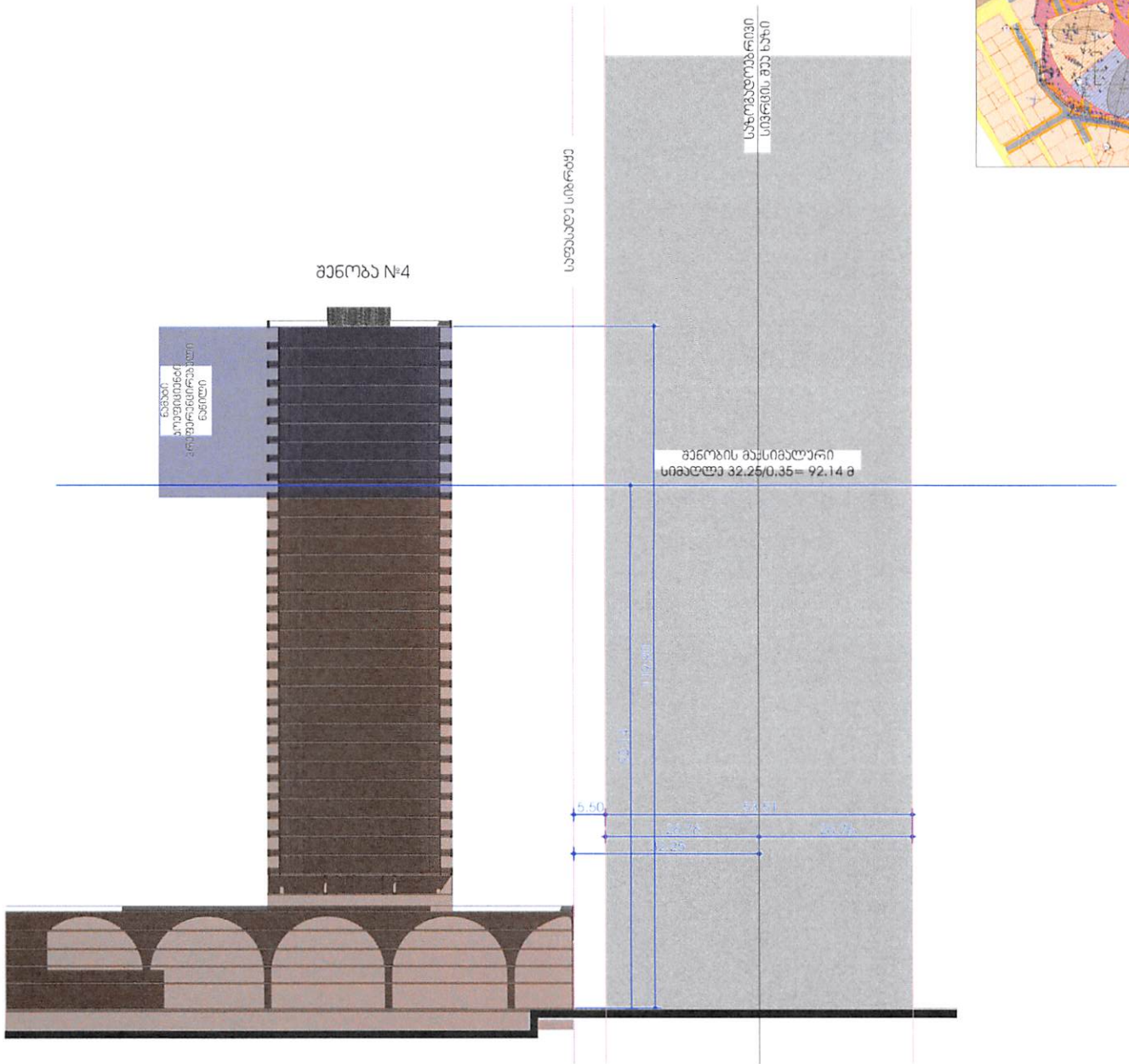
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ არქ	გ.კანაბრიშვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	

ჭრილი 4-4



28	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
შენიშვნა	

დამკვეთი

შპს "ᲰᲘᲡᲜᲘ ᲑᲘᲝᲒᲠᲐᲤᲘᲡᲒᲐᲜ"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

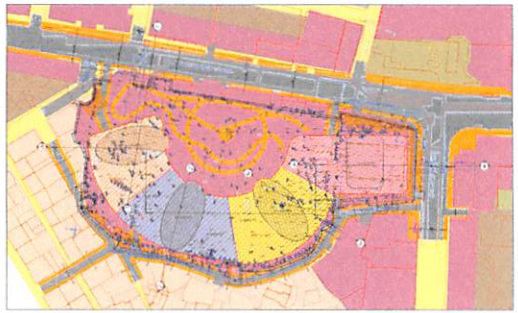
ნახაზის დასახელება

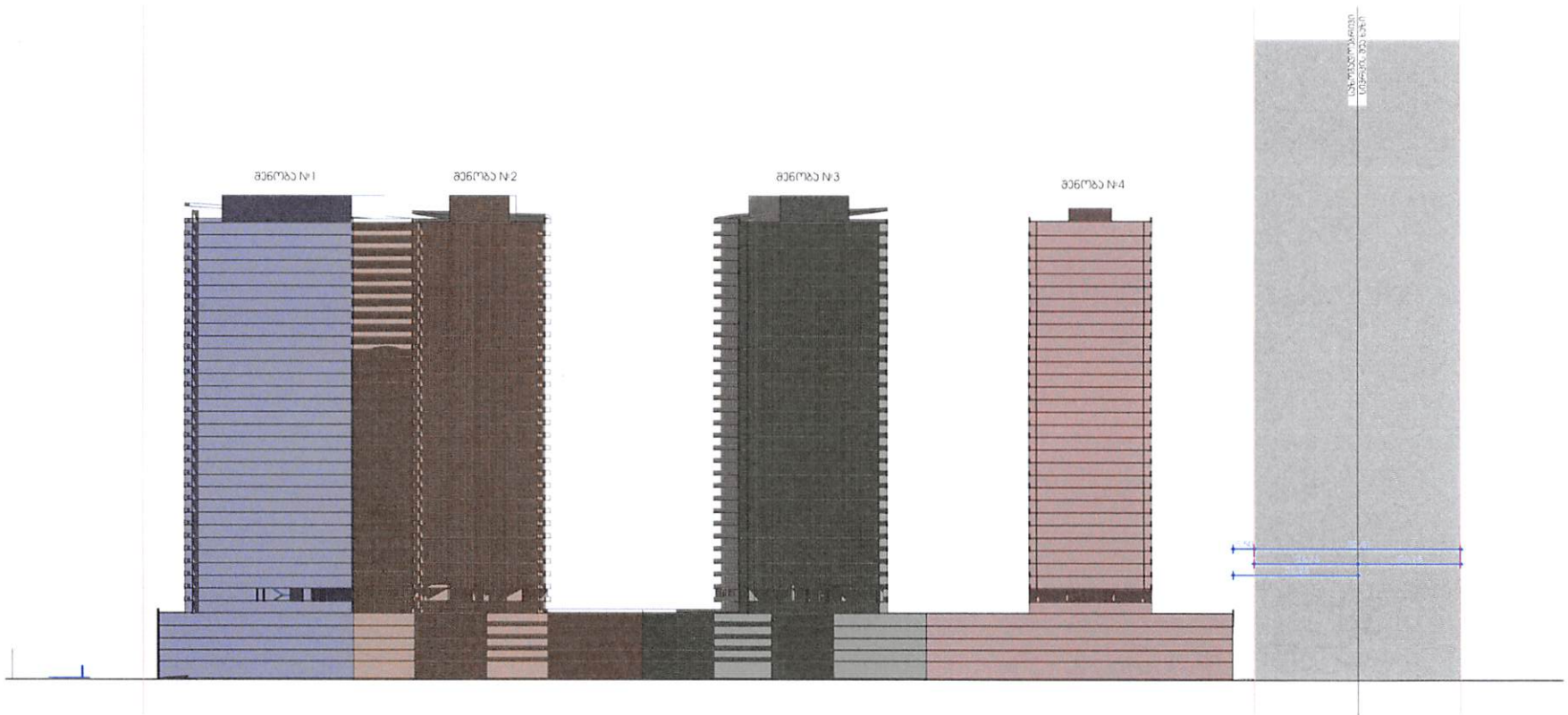
C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	მ.კახაბრიძეული	
	არქ	მ.კამლაძე	
www.urbanconsulting.ge	კრს	ი.ბარბაქაძე	

ჭრილი 5-5





29	
ფორმატი/მასშტაბი	
A3	
მენიშვნა	

დამკვეთი

მპს "ჰისნი ბიოგრაფისგან"

პროექტის სახელწოდება და სტადია

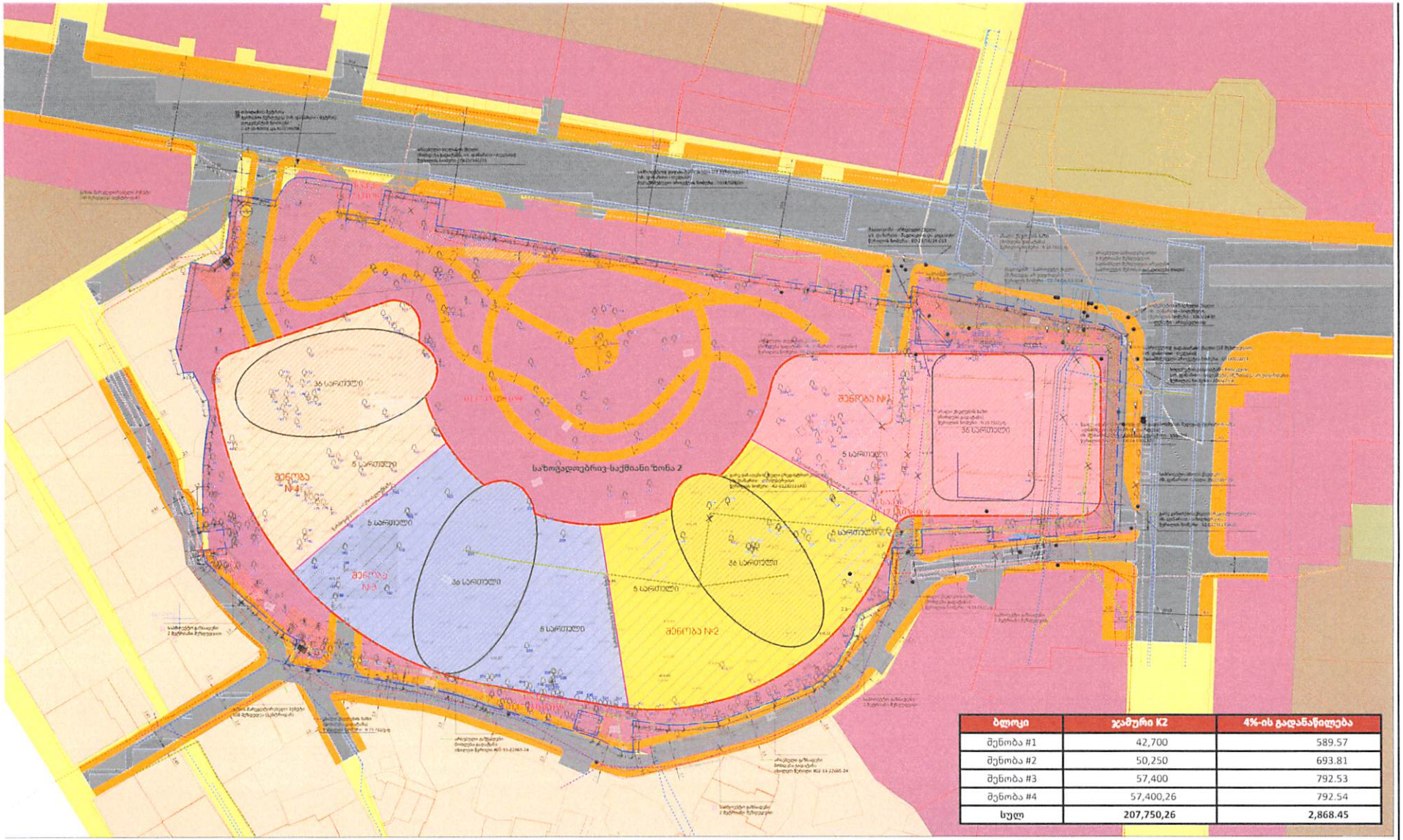
ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის გამზირი ს/კ 01.17.13.038.062 მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განამენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების პროექტი

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 მშენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ქ.თბილისი, 2024 წლის ნოემბერი

urban	მთ.არქ	გ.კახაბრიშვილი	
	არქ	გ.კამლაძე	
	არქ	ი.ბარბაქაძე	


36 სართული
5 სართული
შენობა №4
5 სართული
5 სართული
36 სართული
5 სართული
36 სართული
5 სართული
36 სართული
5 სართული
5 სართული
36 სართული
5 სართული
5 სართული
36 სართული
5