



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 315

“ 25 ” ივლისი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.019.202; №01.11.12.019.817; №01.11.12.019.201; №01.11.12.019.821; №01.11.12.019.823; №01.11.12.019.820; №01.11.12.019.039; №01.11.12.019.822; №01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 1 ივლისის №25.1104.1245 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.019.202; №01.11.12.019.817; №01.11.12.019.201; №01.11.12.019.821; №01.11.12.019.823; №01.11.12.019.820; №01.11.12.019.039; №01.11.12.019.822; №01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01250904448-67 (№№01250981331-67; 01251131829-67; 01251342266-67; 01251434006-67; 0125151103-67; 012516578-67; 01251673935-67; 01251683165-67; 0125181700-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. ფუნქციური ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობის გადახდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ზურაბ აბაშიძე





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.1104.1245
1 / ივლისი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 31 მარტის N01250904448-67 (NN01250981331-67; 01251131829-67; 01251342266-67; 01251434006-67; 0125151103-67; 012516578-67; 01251673935-67; 01251683165-67; 0125181700-67) განცხადებით მიმართეს ლევან მოწონელიძემ (პ/ნ 01001057058) და ალექსანდრე მაყაშვილმა (პ/ნ 59001077183) და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809). საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი- 23 921 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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), მცირე ნაწილზე- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, თეიმურაზ ბოჭორიშვილის ქუჩა N4, N14, N16ა, N16, N6ა; ქალაქი თბილისი, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ხიზანბარის ქუჩა; ქალაქი თბილისი, ქერჩისა და ხევძმარის ქუჩების შემაერთებელი გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.019.106; N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.153; N01.11.12.019.809; N01.11.12.019.126; N01.11.12.019.127; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.121; N01.11.12.019.123; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.819; N01.11.12.019.128) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N101 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დავალება;



პირველ ეტაპზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი მოიცავს 9 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.809, ჯამური ფართობით - 23 921 კვ.მ;

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). მიწის ნაკვეთზე განთავსდება 6 შენობა-ნაგებობა;

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 23 921 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -1;

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 6 შენობა;

შენობა-ნაგებობების სართულიანობა/სიმაღლე :

შენობა A1-15 სათული/50 მეტრი;

შენობა A2-12 სათული/40.1 მეტრი;

შენობა A3-2 სათული/8 მეტრი;

შენობა A4-13 სათული/42.6 მეტრი;

შენობა A5-14 სათული/47.4 მეტრი;

შენობა A6-13 სათული/42.6 მეტრი;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);

კ-1= 0.5 (13013 კვ.მ.);

კ-2= 2.5 (60855 კვ.მ.);

კ-3=0,3 (7176.3 კვ.მ.).

საპროექტო არეალში არსებული N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.809; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.201 მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებს, შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ივნისის N61-01251782154 წერილით დადგენილია, ზონის ცვლილებით გამოწვეული, გადასახდელი ფასთა შორის სხვაობის ოდენობა.

ვინაიდან, N01.11.12.019.039 მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების ამოქმედებამდე არსებული ფუნქციური ზონის - საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) დაბრუნება და ასევე, მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში არსებული ფუნქციური ზონების ტექნიკური ხარვეზების გამოსწორებისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვის მიზნით, ხდება სატრანსპორტო ზონის მოხსნა, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების

დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16³ მუხლის მე-11 პუნქტის „ა“ და „თ“ ქვეპუნქტის თანახმად, N01.11.12.019.039 მიწის ნაკვეთი გათავისუფლებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებისგან.

„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 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 28 მაისის N012514896 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 ივნისის N0125169378 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლისა 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, N01250904448-67

(NN01250981331-67; 01251131829-67; 01251342266-67; 01251434006-67; 0125151103-67; 012516578-67; 01251673935-67; 01251683165-67; 0125181700-67) 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, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 30 ივნისის N25.1100.1237 განკარგულების პროექტი.

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

4. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

5. 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 მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 012514896
თარიღი: 28/05/2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 23 მაისი №01251434006-67 განცხადება, რომლებიც ეხება ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ.: 01.11.12.019.039; 01.11.12.019.817; 01.11.12.019.823; 01.11.12.019.201; 01.11.12.019.822; 01.11.12.019.809; 01.11.12.019.202; 01.11.12.019.820; 01.11.12.019.821 და მიმდებარე ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საპროექტო ფუნქციური ზონა: სზ-6) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 3 ძირი (ს.კ.:01.11.12.019.039 - №20; №22; №109) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას არ საჭიროებს.

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნების გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი 6 ძირი (ს.კ.:01.11.12.019.039 - №86-87; №91; №95; №107-108) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი 1 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა (ს.კ.: 01.11.12.019.039 - №21) დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადარიგოს ზემოაღნიშნული 1 ძირი მწვანე ნარგავი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ნაკვეთი №1-ისთვის (სზ-6) გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი - 33 ძირი მარადმწვანე კვიპაროსი, 44 ძირი ელდარის ფიჭვი, 38 ძირი თუთა, 3 ძირი ჩვეულებრივი კაკალი, 10 ძირი ამერიკული ნეკერჩხალი, 4 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 4 ძირი აილანთუსი, 29 ძირი აღმოსავლური ბიოტა, 7 ძირი ქალაღდის ხე, 7 ძირი ჩვეულებრივი ბზა, 1 ძირი კანადური ვერხვი, 1 ძირი წნორი; საპროექტოდ დასარგავი 49 ძირი გრძელფოთლოა იფანი, 49 ძირი

ჰიმალაის კედარი და 49 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი - ჯამში - 328 ძირი) სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (ნაკვეთი №1 - სზ-6 = 0.3 = 7176.3 კვ.მ).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01251782154**
თარიღი: **27/06/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) წარმოდგენილი თქვენი 2025 წლის 20 მაისის N16-01251403692 და 16 ივნისის N16-01251673583 წერილების პასუხად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გიგზავნით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 24 ივნისის N004030725 ექსპერტიზის დასკვნას დანართთან ერთად.

ამასთანავე გაცნობებთ, რომ შესაბამისი ფასთა შორის სხვაობის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773390

დანართი: 12 (თორმეტი) ფურცელი.

სოფიო დოლონაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი
(მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერა/ 
მტკიცება/ 
ელექტრონულად

№ 5003669725
24/06/2025



5003669725

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ
ქონების მართვის სააგენტოს ბატონ სერგო ბირკაძეს

ბატონო სერგო,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01251693440
მომართვის (ბიუროს 2025 წლის 19 ივნისის რეგისტრაციის N8000155025) საფუძველზე, გიგზავნი N004030725
დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 13 ფურცლად;

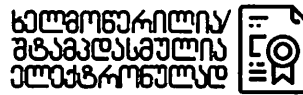
პატივისცემით,

ვახტანგ კარგარეთელი

ბიუროს უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

თანამდებობა: სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: სერგო ბირკაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანი მარგველაშვილი / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 11 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-1417

ანა თევდორაშვილი / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-1415; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0352

მარიამ ბოლოთაშვილი / სასაქონლო ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 10 წლის სტაჟით. შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № A-0727, შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი № P-0187

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ განიხილება ქალაქ თბილისში, ქ. თბილისში, ქუჩა ხევძმარი №1-ის მიმდებარედ/ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე №01.11.12.019.809, №01.11.12.019.820, №01.11.12.019.821, №01.11.12.019.202, №01.11.12.019.039, №01.11.12.019.817, №01.11.12.019.201, №01.11.12.019.823, №01.11.12.019.822) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების საკითხი.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გრაფიკული ნაწილის - რუკის შესაბამისად დღეის მდგომარეობით:

• №01.11.12.019.809 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა I (ს-1);

• №01.11.12.019.820 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა - I (სზ) (31 კვ.მ) და საცხოვრებელი ზონა -6 (18 კვ.მ);



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

- №01.11.12.019.821 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);
- №01.11.12.019.202 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);
- №01.11.12.019.817 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);
- №01.11.12.019.201 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ზემოაღნიშნული ფუნქციური ზონების საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით ცვლილება.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - „დადგენილება“) 16³ მუხლის მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ხოლო, მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი უნდა განისაზღვროს არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ის ოდენობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან №01.11.12.019.809, №01.11.12.019.820, №01.11.12.019.821, №01.11.12.019.202, №01.11.12.019.817 და №01.11.12.019.201 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ უძრავ ქონებას, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს შორის 2025 წლის 28 იანვარს გაფორმებული საექსპერტო მომსახურების შესახებ №72 (სისტემაში რეგისტრაციის ნომერი: №2000131325) ხელშეკრულების თანახმად, გთხოვთ, მოამზადოთ დასკვნა, რომელიც ასახავს ქალაქ თბილისში, ქ. თბილისში, ქუჩა ხევძმარი №1-ის მიმდებარედ/ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ არსებულ ქვემოთ ჩამოთვლილ მიწის ნაკვეთებზე და მასზე მდგომ შენობა-ნაგებობებზე სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ნაცვლად საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) გავრცელებით გამოწვეულ საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობის 100%-ს.

- ს/კ: №01.11.12.019.809 (ფართობი: 50.00 კვ.მ);
- ს/კ: №01.11.12.019.821 (ფართობი: 35.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა №01/2 განაშენიანების ფართობი 32 კვ.მ);
- ს/კ: №01.11.12.019.202 (ფართობი: 25.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობა №1 განაშენიანების ფართობი 4 კვ.მ);
- ს/კ: №01.11.12.019.817 (ფართობი: 451.00 კვ.მ);
- ს/კ: №01.11.12.019.201 (ფართობი: 123 კვ.მ);
- ს/კ: №01.11.12.019.820 (ფართობი: 49.00 კვ.მ-დან 31 კვ.მ და შენობა-ნაგებობა №1 განაშენიანების ფართობი 24 კვ.მ).

შემოსვლის თარიღი: 19/06/2025 წ

გასვლის თარიღი: 24/06/2025 წ

დასკვნა

შესაფასებლად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებები 2025 წლის 23 ივნისის მდგომარეობით იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ანი მარგველაშვილი



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

ანა თევდორაშვილი

მარიამ ბოლოთაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, ვეგენი ხარაძის ქ. №18-ის მიმდებარედ / ხევძმარის ქ. №1-ის/№18-ის მიმდებარედ არსებული, №01.11.12.019.809, №01.11.12.019.821, №01.11.12.019.202, №01.11.12.019.817, №01.11.12.019.201 და №01.11.12.019.820 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) ნაცვლად საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) გავრცელებით გამოწვეულ საბაზრო ღირებულებებს შორის არსებული სხვაობის 100%-ს.

ობიექტი 1: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882025643529; მომზადების თარიღი – 09/06/2025) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.809; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ქუჩა ხევძმარი №1-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 50.00 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

ობიექტი 2: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024406699; მომზადების თარიღი – 20/09/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.821; **მისამართი:** ქ. თბილისი, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 35.00 კვ.მ; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №01/2; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

ობიექტი 3: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024406036; მომზადების თარიღი – 20/09/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.202; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 25.00 კვ.მ; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №1, განაშენიანების ფართი: 4 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

ობიექტი 4: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024405769; მომზადების თარიღი – 20/09/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.817; **მისამართი:** ქ. თბილისი, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 451.00 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

ობიექტი 5: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024405675; მომზადების თარიღი – 20/09/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.201; **მისამართი:** ქ. თბილისი, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 123.00 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

ობიექტი 6: საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №892024405821; მომზადების თარიღი – 20/09/2024) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი:** №01.11.12.019.820; **მისამართი:** ქ. თბილისი, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი:** 49.00 კვ.მ; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №1, განაშენიანება 24 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „აპკო“, ID ნომერი: 405471412.

№01.11.12.019.820 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან დამკვეთის მოთხოვნით შეფასდა 31 კვ.მ.

ექსპერტების მიერ შეფასდა მხოლოდ ვაკანტური მიწის ნაკვეთები.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ინტერაქტიულ რუკაზე დაყრდნობით შესაფასებლად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები განეკუთვნებიან სამრეწველო ზონა 1-ს (ს-1), რომლის კოეფიციენტებია: **K1:** 0; **K2:** 0; **K3:** 0.1. თუმცა, დამკვეთის მოთხოვნით მიწის ნაკვეთები შეფასდა, როგორც არსებული ზონის - სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1)



004030725

ხელმოწერის
შტამპის
დასტურება

ექსპერტის დასკვნა № 004030725

გათვალისწინებით, ასევე მოთხოვნილი საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6).

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს. მათ მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის საჯარო გამოცხადების ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.
4. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეცეპტის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტორი" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.
6. ინფორმაცია რომელიც იქნა მოწოდებული ქონების მფლობელის, ან მისი წარმომადგენლის მიერ სამუშაო წარმოების პროცესში მიღებული იქნა ყოველგვარი გადამოწმების გარეშე როგორც სწორი და მართებულად ამსახველი ობიექტის მდგომარეობისა შესაბამისი თარიღისათვის და გამოყენებული იქნა კვლევის პროცესში.
7. დამკვეთის მიერ მოწოდებული ინფორმაციით: „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 16³ მუხლის მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. ხოლო, მე-4 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი უნდა განისაზღვროს არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ის ოდენობით.
8. ექსპერტები უძრავი ქონებების შეფასებისას დაეყრდნენ დამკვეთის მიერ მოწოდებულ ფოტომასალას და მიღებული იქნა დაშვება, რომ შესაფასებელი ობიექტები შეფასების თარიღისათვის იმყოფებიან ფოტომასალაზე არსებულ მდგომარეობაში.

საქართველოს უძრავი ქონების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველო, როგორც რეგიონალური სატრანზიტო მნიშვნელობის, განვითარებადი ტურისტული დანიშნულების და ხელსაყრელი საინვესტიციო გარემოს მქონე ქვეყანა, გამოირჩევა უძრავი ქონების ბაზრის მზარდი აქტივობით.

უძრავი ქონების საბაზრო ფასის ჩამოყალიბებაზე გავლენას ახდენს ფინანსური, ეკონომიკური, პოლიტიკური, კულტურული თუ დემოგრაფიული ცვლილებები ქვეყანაში. საქართველოში საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარი მეტად კონცენტრირებულია. კონცენტრირებული მდგომარეობის გამო საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზრის ფასების ინდექსი, ძირითადად თბილისის სტატისტიკა განსაზღვრავს.

ბაზრის ძირითადი სეგმენტები

1. საცხოვრებელი უძრავი ქონება
 - თბილისი: დედაქალაქი კვლავაც რჩება უძრავი ქონების ყველაზე მოთხოვნად ზონად. ზრდას განიცდის როგორც ახალაშენებული კორპუსების საბაზრო ღირებულება, ასევე ძველი აშენებული ბინებისაც.
 - ბათუმი: ტურისტულმა განვითარებამ გააჩინა დიდი მოთხოვნა საცხოვრებელ კომპლექსებზე ზღვის სანაპიროზე. ხშირად ბინები გამოიყენება Airbnb-ს ან დღიური გაქირავების სერვისებისთვის.



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

- რეგიონები: სიღნაღი, მესტია, ბახმარო, გუდაური, რაჭა-ლეჩხუმის, გურიის, სამეგრელოს, აჭარის საკურორტო ზონები იზიდავენ როგორც შიდა, ასევე უცხოელ მყიდველებს, განსაკუთრებით აგარაკების ან საკურორტო აპარტამენტების კუთხით.

2. კომერციული უძრავი ქონება

- ოფისებისა და სავაჭრო ფართების ბაზარი განსაკუთრებით აქტიური რჩება თბილისში. ბოლოდროინდელი ეკონომიკური ცვლილებების ფონზე, იზრდება მცირე ზომის საოფისე ფართებზე მოთხოვნა (co-working სივრცეები).
- ბათუმში, ქუთაისსა და სხვა დიდ ქალაქებში მზარდია სასტუმრო, ჰოსტელის და საოჯახო ტიპის სასტუმროების მშენებლობა, ასევე იზრდება მოთხოვნა სავაჭრო ცენტრებსა და სხვადასხვა ფუნქციონალის მქონე კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე.

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

- საქართველოს კანონმდებლობით უცხოელ პირებს არ შეუძლიათ პირდაპირ იყიდონ სასოფლო-სამეურნეო მიწა (დაშვებულია მხოლოდ იურიდიული პირის მეშვეობით).
- საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მოთხოვნიდა მიწის ნაკვეთები კურორტებთან ახლოს.

ფასები და ტენდენციები

- საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მონაცემებით, 2024 წელს წინა წელთან შედარებით საცხოვრებელი უძრავი ქონების ფასების ინდექსის (RPPI) წლიურმა ზრდამ 10.4 პროცენტი შეადგინა. 2020 წლის საშუალოსთან შედარებით ინდექსი 54.3 პროცენტით არის გაზრდილი. RPPI-ის დაფარვა შემოიფარგლება ქ. თბილისით და მოიცავს მხოლოდ ახალი საცხოვრებელი უძრავი ქონების ბაზარს, როგორც მრავალსართულიანი სახლების (ბინების), ისე კერძო სახლების სეგმენტებს.
- 2024 წელს წინა წელთან შედარებით, ფასების ზრდა დაფიქსირდა, როგორც საცხოვრებელი ბინების სეგმენტში, ისე კერძო სახლების სეგმენტში.

სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ოფიციალური დეკლარირებული მონაცემებით, საქართველოში 2024 წელს გადგმულია 12 080 სამშენებლო ნებართვა, რაც წინა წელთან შედარებით 7.1 პროცენტით მეტია.

საუბარია 12 040.4 ათასი კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. საქსტატის ცნობით, ნებართვების 73.5 პროცენტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების 46.8 პროცენტი მოდის თბილისზე, 10.5 პროცენტი – ქვემო ქართლის რეგიონზე, 8.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე და 8.0 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე.

აღსანიშნავია, რომ 2024 წელს ნებართვები გაიკა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსების, სავაჭრო ობიექტების, სასტუმროების, სამრეწველო საწარმოების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე.

უწყების ანგარიშით, 2024 წელს ექსპლუატაციაში მიღებულ იქნა 3 245.6 ათასი კვ.მ ფართობის 3 604 ობიექტი, რაც წინა წელთან შედარებით 1.4 პროცენტით ნაკლებია. ექსპლუატაციაში მიღებული ობიექტების ნახევარზე მეტი მოდის ქვეყნის 4 რეგიონზე, კერძოდ, 36.2 პროცენტი მოდის თბილისზე, 13.2 პროცენტი – მცხეთა-მთიანეთის რეგიონზე, 12.7 პროცენტი – კახეთის რეგიონზე და 7.7 პროცენტი – იმერეთის რეგიონზე.

საინვესტიციო გარემო

- უცხოელ ინვესტორებისთვის საქართველოში უძრავი ქონების ყიდვა საკმაოდ მარტივი პროცედურაა (გარდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისა).
- საგადასახადო გარემო და გამარტივებული რეგისტრაციის პროცედურები ხელს უწყობს ბაზრის განვითარებას.

მთავარი გამოწვევები



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

- ინფრასტრუქტურული განვითარება ზოგიერთ რეგიონში ჯერ კიდევ სუსტია.
- გასათვალისწინებელია სამშენებლო სექტორის მზარდი ტემპი, რამაც შესაძლოა გამოიწვიოს გადაჭარბებული მიწოდება სამშენებლო ბაზარზე.

ქირა

2024 წლის განმავლობაში უძრავი ქონების იჯარიდან მოქალაქეთა მიერ მიღებულმა მთლიანმა შემოსავალმა 544 მილიონი ლარი შეადგინა - ამის შესახებ შემოსავლების სამსახურის სტატისტიკიდან ირკვევა. უწყების თანახმად, ეს საიჯარო შემოსავალი წინა წელთან შედარებით 18%-ით, ანუ 81.3 მილიონი ლარით მეტია.

დაბეგვრა

საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით ძირითად გადასახადებს მიეკუთვნება: საშემოსავლო გადასახადი - 20%; მოგების გადასახადი - 15%; დამატებული ღირებულების გადასახადი - 18%; გადასახადი დივიდენდის გაცემაზე - 5%; ქონების გადასახადი - 1%.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება არის შეფასებითი (გაანგარიშებითი) თანხა, რომელითაც აქტივი ან ვალდებულება უნდა გაიცვალოს შეფასების თარიღისათვის, გარიგების მსურველ მყიდველსა და გამყიდველს შორის, სათანადო მარკეტინგული ღონისძიებების შემდეგ, „გაშლილი ხელის მანძილის პრინციპით“ დადებულ გარიგებაში, როდესაც თითოეული მხარე იმოქმედებდა შეგნებულად, წინდახედულად და ძალდაუტანებლად“.

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა **საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა**, რაც გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების



004030725



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...
- ფინანსირების პირობები
- გაყიდვის პირობები
- დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...
- ბაზრის პირობები ...
- ადგილმდებარეობა
- ფიზიკური მახასიათებლები ...
- ეკონომიკური მახასიათებლები ...
- გამოყენება ...
- გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი მიწის ნაკვეთების მსგავსი რამდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულებები შეფასების თარიღისათვის.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, შესაფასებლად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებები 2025 წლის 23 ივნისის მდგომარეობით იხილეთ დასკვნაზე თანდართულ დანართ №1-ში.

ანი მარგველაშვილი

ანა თევდორაშვილი

მარიამ ბოლოთაშვილი



004030725

ხელმოწერილია
შტამპდასმულია
ელექტრონულად



ექსპერტის დასკვნა № 004030725

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა კაციტაძე

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: დავით ამამუკელი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: გიორგი ჩადუნელი



004030725

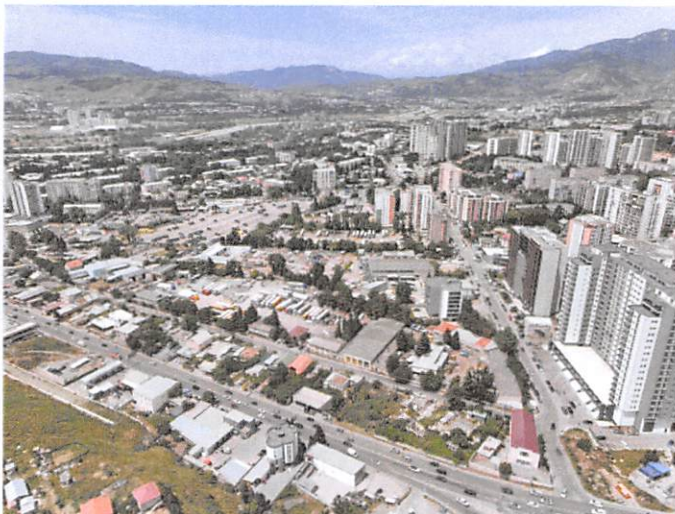


ექსპერტის დასკვნა № 004030725

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



ფოტო 3



ფოტო 4



3004029425

ხელმოწერა
შტამპის მოწოდება
ელექტრონულად

მიღება-ჩაბარების აქტი № 3004029425

სსიპ

რეგიონი	თბილისი	დასრულების თარიღი	24/06/2025
---------	---------	-------------------	------------

დოკუმენტი:			
რეგისტრაციის ნომერი:	8000155025	მომსახურების ტიპი:	დაჩქარებული
რეგისტრაციის თარიღი:	19/06/2025	საქმის ნომერი:	61-01251693440
ხელშეკრულების ნომერი:	2000131325	ხელშეკრულების თარიღი:	28/01/2025 - 01/03/2026
შეთანხმების ნომერი:		შეთანხმების თარიღი:	
დასკვნის ნომერი:	004030725		

ექსპერტიზის დამკვეთი :	
სახელი და გვარი:	სერგო ბირკაძე
პირადი ნომერი:	
სტრუქტურა:	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ქვესტრუქტურა:	სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო
დასახელება:	
საიდენტიფიკაციო კოდი:	205296375
თანამდებობა:	სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი
დოკუმენტის შემომტანი:	თამარი ალავეძე

შესრულებული კვლევის კოდი (საქ.მთავრობის 16.01.2023 N14. დადგენილების მიხედვით)	ობიექტების რაოდენობა	საექსპერტო (დაჩქარებული) მომსახურების ტარიფი კვლევის ერთეულზე	თანხა
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	5	400	2000
14014. - უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრა	1	800	800
			ჯამი: 2800.00
			საბოლოო ფასი: 2800.00

შესრულებული ექსპერტ(ებ)ი (სპეციალისტი):			
ანი მარგველაშვილი		ანა თევდორაშვილი	
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი		სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი	
მარიამ ბოლოთაშვილი			
სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი			

სტრუქტურული ქვედანაყოფის უფროსი / პასუხისმგებელი პირი	მიმღები პირი
 (ხელმოწერა)	ონლაინ სერვისით რეგისტრირებული თამარი ალავეძე
	გაცემის თარიღი 24/06/2025

დანართი №1									
№	მისამართი	საკადასტრო კოდი	ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	1 კვ.მ-ის საბაზრო ღირებულება (ლარი)	მთლიანი საბაზრო ღირებულება (ლარი)	ფუნქციური ზონების მიხედვით მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებებს შორის სხვაობა (ლარი)	სხვაობის პროცენტი	საბოლოო საბაზრო ღირებულება (ლარი)
1	ქ. თბილისი, ხვედრძირის ქ. №1-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.809	50	სუ-6	614	30700	ს-1	100%	11600
2	ქ. თბილისი, ეპაქიძის ქ. №18-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.821	35	სუ-6	614	21490	ს-1	100%	8120
3	ქ. თბილისი, ეპაქიძის ქ. №18-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.202	25	სუ-6	614	15350	ს-1	100%	5800
4	ქ. თბილისი, ეპაქიძის ქ. №18-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.817	451	სუ-6	614	276914	ს-1	100%	104632
5	ქ. თბილისი, ეპაქიძის ქ. №18-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.201	123	სუ-6	614	75522	ს-1	100%	28536
6	ქ. თბილისი, ეპაქიძის ქ. №18-ის მიმდებარედ	01.11.12.019.820	31	სუ-6	614	19034	ს-1	100%	7192



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



წერილის ნომერი: 0125169378
თარიღი: 18/06/2025

2025 წლის 17 ივნისის N 01251683165-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.11.12.019.039; 01.11.12.019.817; 01.11.12.019.823; 01.11.12.019.201; 01.11.12.019.822; 01.11.12.019.809; 01.11.12.019.202; 01.11.12.019.820; 01.11.12.019.821) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე, გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 27 თებერვლის N 0125058980-67 განცხადების პასუხად N 0125063444 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



განაშენების რეგულირების
ზეგმა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ვვენი ხარაძის და ხიზაბაშვის ქუჩა

Information Systems Management

- - - - - გმ.-საკვლევე არეალის საზღვარი
 - - - - - საქართველო ტერიტორიის საზღვარი
 - - - - - რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები
 - - - - - საქართველო მიწის ნაკვეთი
 - - - - - ძირითადი საავტომობილო გზები
 - - - - - სეროტუპი

• **අදාළ ප්‍රදේශයේ**

[illegible]

040113700

საქეო საზოგადოება "თბილისის N1 საუკუნო
ავტოსატრანსპორტო საწარმო"
ID: 209439080
დირექტორი: თეკვა მონთელიძე,
3/6 01001057058

შპს "აპკ", ID:405471412
დირექტორი: ალექსანდრე მაყაშვილი,
3/6 59001077183

dadlife.org/adoption

პრ. ხელმძღვანელი
არქიტექტორი

ԳԳԵՆԴԱՏՐԵԾ ԳՆԱԿՄԵՐ

შიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

თარიღი	აპრილი
შანტაბი	1:1250
სტადია	მშ
ფორმატი	A3
პვერდი	30



მიწის ნაკვეთის არსებული საკადასტრო ჰეზმა

N	საკადასტრო კოდი	ფართობი (მ²)	ჯამი (მ²)	მიმართება	N ფართობი	არსებული ფუძე, ზონა
1	01.11.12.019.039	23098				
2	01.11.12.019.817	123				
3	01.11.12.019.201	451				
4	01.11.12.019.821	35				
5	01.11.12.019.823	9	23921	ივლიანობა /ივლიანობა/	1	სამშენებლო ზონა 1 - 23750 მ² სამშენებლო ზონა 6 - 171 მ²
6	01.11.12.019.822	81				
7	01.11.12.019.202	25				
8	01.11.12.019.820	49				
9	01.11.12.019.809	50				
ჯამი		23921	23921		23921	

პროექტის დასახელება

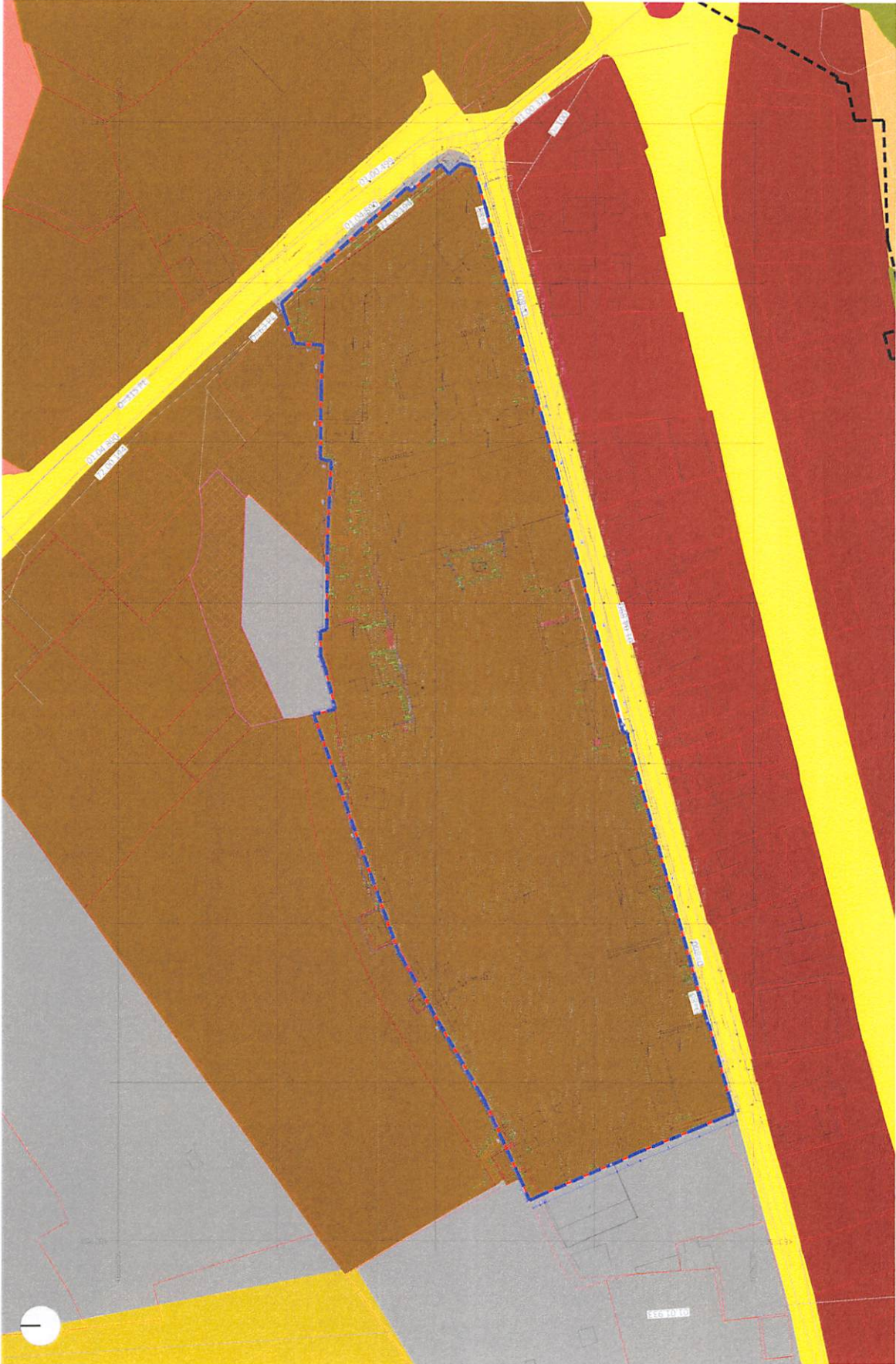
განაშენიანების რეგულირების
გეგმა

მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ვაჟა-ფშაველას ხეივანის და ხაზაბაძის ქუჩა

პროექტის ადრესი

- გ.ს. საცხოვრებელი არეალის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სერვისები
- სამრეწველო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 6
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივ საქმიანობის ზონა
- საზოგადოებრივ საქმიანობის ზონა 2



საპროექტო ფუნქციური ზონირების განმარტება
საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

დამკვეთი

სააქციო საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო
ავტოსატრანსპორტო საწარმო"
ID: 209439080
დირექტორი : ლევან მოწონელიძე,
პ/ნ 01001057058

მპს "აქო", ID:405471412
დირექტორი : ალექსანდრე მაყაყელი,
პ/ნ 59001077183

გეგმარედაქტორი

პრ. ხელმძღვანელი მოთხოვნით
არქიტექტორი ივანე ჯიჯიშვილი

გეგმარის დასახელება

საპროექტო ფუნქციური ზონების და გამოყენების
სახეობების (იხილეთ და ფუნქციები) გეგმა

თარიღი	აპრილი
მასშტაბი	1:1250
სტადია	გრე
ფურცელი	A3
გვერდი	46

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი
ქუჩის, რიჩულს მოიცავს საკმაოდ განვითარებული ტერიტორიების სახეობები
არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

• მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);

კ1 - 0.5
კ2 - 2.5
კ3 - 0.3

განაშენების რეგულირების
გეგმა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ევგენი ხარაძის და ხიზაბავროს ქუჩა

- კლ-ს საცდელი არეალის საზღვარი
 --- საზოგადოებრივი ტერიტორიის საზღვარი
 --- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები
 --- საზოგადოებრივი მიწის ნაკვეთი
 --- სერვისული
 --- სამშენებლო მიწები
 --- უკანა ეზო
 --- რეკლამების წიგნი
 --- შენობის განთავსების ადგილი
 --- საზოგადოებრივი მიწის საცდელი კონტაინერი
 --- შენობის პირიქითი ნიშნები
 --- წარმოსახვითი სამშენებლო მიწები
 --- მიწისქვეშა შენობის კონტაინერი
 --- დაქვანებული ტერიტორიები/კაზინო
 --- დონე-ტაბი ფიგურა
 --- სამაგნიტო გზა
 --- ტროტუარი

საქვით საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო
ავტოსატრანსპორტო საწარმო"
ID: 209439080
დირექტორი: ლევან მოჩიქელიძე,
3/6 01001057058

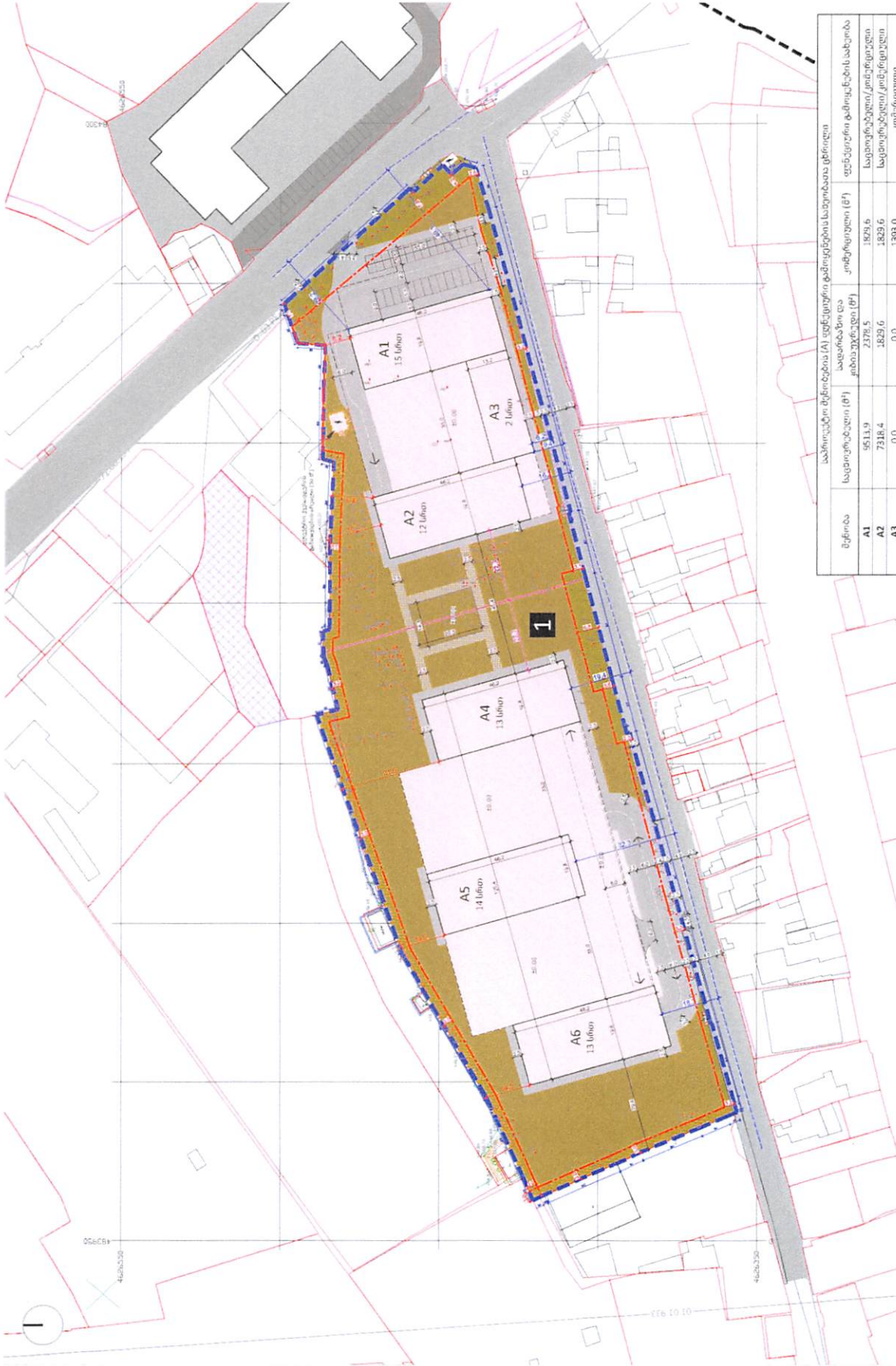
შპს "აპკო", ID:405471412
 ლიკენი: ადგენილი მაყვდი,
 3/5 59001077183

პრ. ხელმძღვანელი
არქიტექტორი

[illegible]

დაღუპილი ფუძეყიური ზონების,
გამოყენების სახეობების და შინის ნაკვეთის
ქ.1,2,3 დაღუპის გეგმა

თარიღი	აპრილი
მასშტაბი	1:1250
სტადია	მშპ
ფორმატი	A3
ფურცელი	47



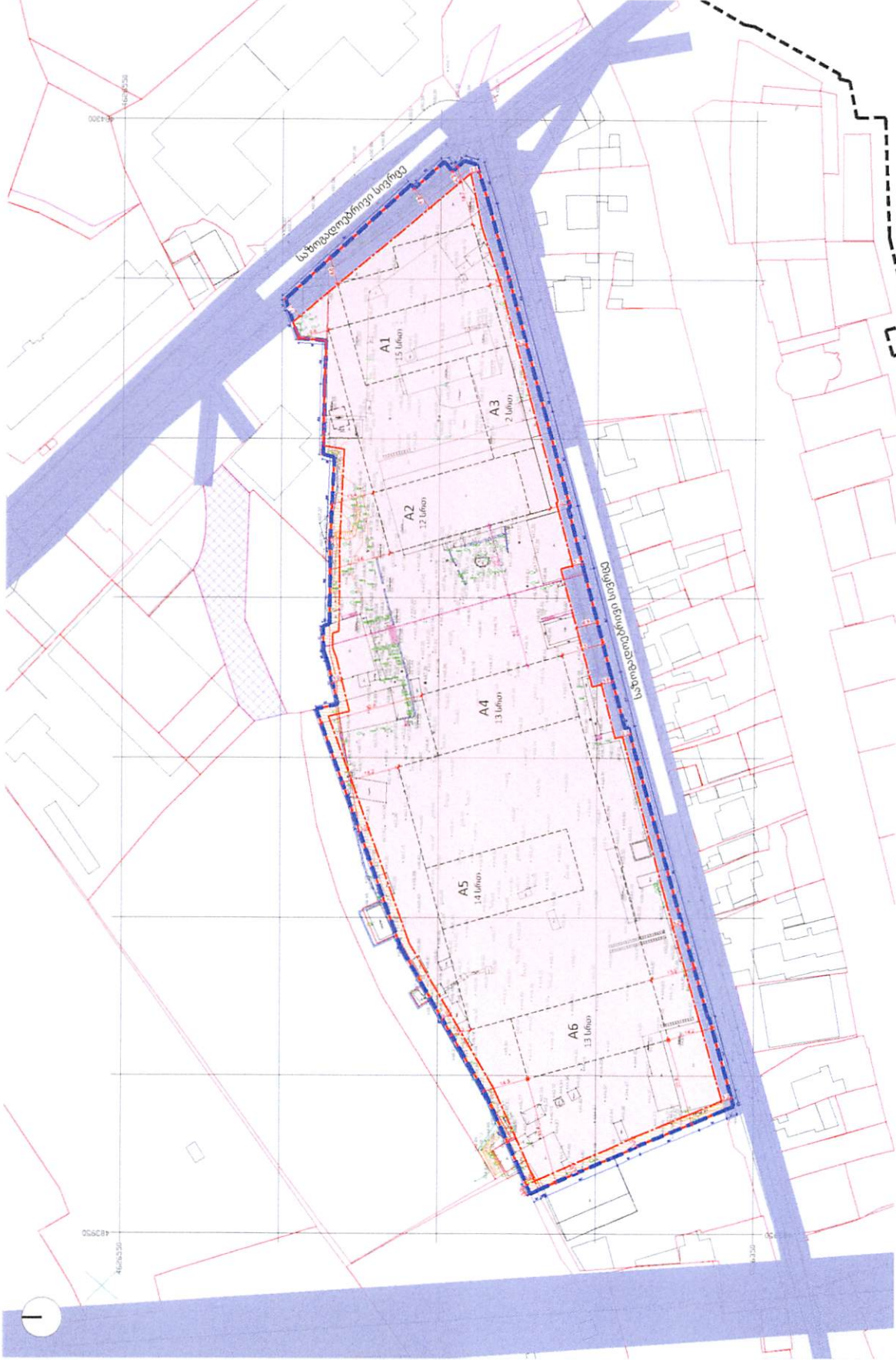
საპროცესო მქონებელი (A) შეწყვეტილი გამარჯვების საფუძავთა გროვით		დაწყვეტილი გამარჯვების საფუძავთა გროვით		
მქონე	საპროცესო მქონე (B)	დაწყვეტილი მქონე (C)	დაწყვეტილი მქონე (D)	
A1	9511,9	2378,5	1829,6	საპროცესო მქონე
A2	7318,4	1829,6	1829,6	საპროცესო მქონე
A3	0,0	0,0	1393,0	საპროცესო მქონე
A4	0,0	2195,5	0,0	საპროცესო მქონე
A5	9511,9	2378,5	914,8	საპროცესო მქონე
A6	8782,1	2195,5	0,0	საპროცესო მქონე
43910,4 ბ. - 72,2%		10677,6 ბ. - 18%		5941,0 ბ. - 9,8%

[illegible]

განაშენების რეგულირების
ზუგმა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ევგენი ხარაძის და ხიზაბავრის ქუჩა

- გზა-საკვლევი არეალის საზღვარი
 --- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
 --- რეესტრირებული მიწის ნაკვეთი
 --- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
 --- სერვიტუტი
 --- სამშენობლო და მუშაულობა ტერიტორია
 --- მოიცავს მიწზე არაღებ არსებულ
 --- ნაპოვნი ნაგებობებს, მათი დაცვის
 --- ბუნებრივ და უკანა კუთხ
 --- დაქსოვლილი მიწები
 --- უკანა კუთხ
 --- რეკონსტრუქციისთვის ნაზი
 --- ძეგლის რეკონსტრუქციის
 --- ძეგლის რეკონსტრუქციის
 --- საპროექტო მიწის საკანაულო კონსტრუქციის
 --- ქსელის პროექტის მიხედვით
 --- ქსელის პროექტის მიხედვით
- A1



weather proof

სააქციო საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო ავტოსატრანსპორტო საწარმო"

ID: 209439080

3/5 01001057058

336 "336". ID:405471412

დას. პაქო, ID: 405471412
დირექტორი : ალექსანდრე მაყაშვილი,
3/5 59001077183

[www.fishbase.org](#)

Երկրորդ հարցը վերաբերում է հարկային օգուտի հաշվարկին:

[illegible]

შინის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

თარიღი	აპრილი
--------	--------

მსმელები 1:1250

სტადია გზა

განაშეიანების რეგულირების
მემა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ევგენი ხარაძის და ხიზაბავრის ქუჩა

- - - - - გარე საკვანძო არეალის საზღვარი
 - - - - - საჩოქილი ტერიტორიის საზღვარი
 - - - - - რეკონსტრუქციული ძირის საკვანძო
 - - - - - საჩოქილი ძირის საკვანძო
 - - - - - სერვიტულები
 - - - - - საშუალო მოცულობის
 - - - - - უპატო
 - - - - - რეკონსტრუქციის წინააღმდეგ
 - - - - - ძირის განთავსების არეალი
 - - - - - საჩოქილი ზეობის საჩოქილი კონტაქტი
 - - - - - ძირის არეალის ნაწილი
 - - - - - ჭრის საჩოქილი საშუალო მოცულობის
 - - - - - კონტაქტი
 - - - - - საჩოქილი ტერიტორიის/აზონის
 - - - - - ლეგენდის ფონი
 - - - - - საჩოქილი გზა
 - - - - - ტერიტორია

• ပိဋကိစ္စရပ်

ამართლები ძვირის ზუსტი სართულანობა და ძვირის
შემაღლივი ნიშნები დაზუსტდება ანაბრევი
რეზიუმის კაბზე, დავიხლება 14-39-ის ძვირანობა.
დავ კაბზე განსაზღვრება ზუსტი ახს. ნიშნული.

ააქციო საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო
ავტოსატრანსპორტო საწარმო"

დირექტორი : ლევან მოწონელიძე,
3/6 01001057058

შპს "აპკო", ID:405471412
დირექტორი : ალექსანდრე მაყამვილი,
3/5 59001077183

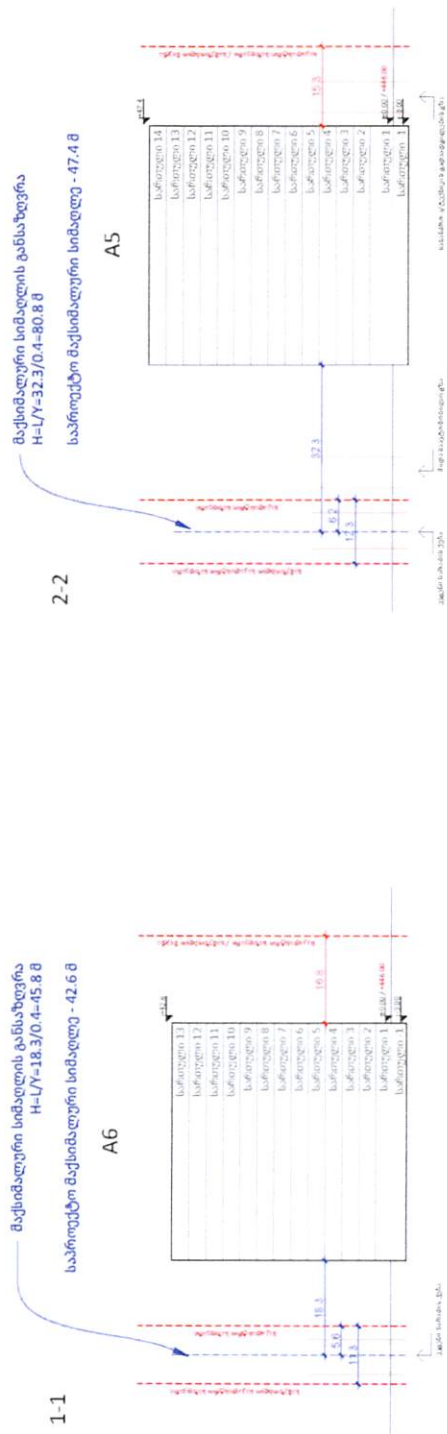
သံသယကင်းမဲ့စွာ

პრ. ხელმძღვანელი
შოთა ფიფია
ივანე ჯიჯუაშვილი

ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԲԱՇԽԱՏԱԾՈՂԱՆԵՐԻ ՄԵԼՈՒ

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

თარიღი	აპრილი
შესატყობი	1:1500
სტადია	ბრბ
ფორმატი	A3
ფურცელი	51



განაშენების რეგულირების
გეგმა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ვაკეში ხარაძის და ხუბაძის ქუჩა

პროექტის აღსანიშნულება

- გ-ს საკლდე არეალის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგულირებული მიწის ნაკვეთები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- სერიუზუბი
- სამუშაოლო მოგზები
- უკანა ეზო
- რეგულირების წითელი ხაზი
- მუშის განლაგების არეალი
- საპროექტო მუშის საკრებულო კონტური
- მუშის პრიმიტივი
- წარმოსახვითი სამუშაოლო მოგზები
- მოცულობითი მუშის კონტური
- გამწვანებული ტერიტორიები/გაზონი
- დრუკიანი ფილები
- სამშენი გზა
- ტროტუარი

*შენიშვნა

საპროექტო ტერიტორიის ზღვარი და ტერიტორიის საზღვარი ნიშნული დატანებულია რუკაზე. პროექტის პლატო დატანებულია 1:39 მ. შკალაზე. ამავე პლატო განსაზღვრულია ზღვარი ამა და იმედი.

ფაქტები

საპროექტო ტერიტორიის N1 სატერიტორიო
აკტის სატერიტორიო საწარმო
ID: 209439080
ლირეტილი : ლევან მორელიძე
3/6 01001057058

მპრ. "აკო", ID: 405471412
ლირეტილი : ალექსანდრე მაყაღლი,
3/6 59001077183

გეგმარება

პრ. ხელმძღვანელი მთავარი
არქიტექტორი ივანე ჯიქიძე
გეგმარების დასახელება

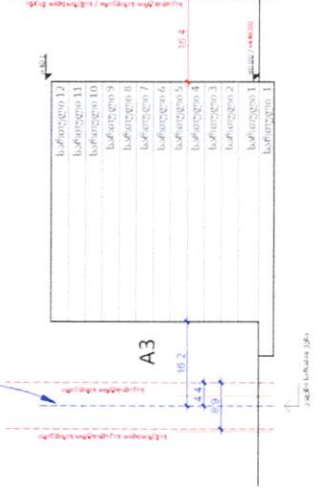
მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

თარიღი აპრილი
მასშტაბი 1:1500
სტადია გრგ
ფირმა A3
ბაჟი 52

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა
H=L/Y=16.2/0.4=40.5 მ

საპროექტო მაქსიმალური სიმაღლე - 40.1 მ

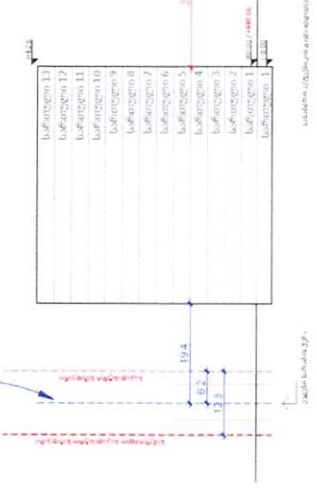
A2



მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა
H=L/Y=19.4/0.4=48.5 მ

საპროექტო მაქსიმალური სიმაღლე - 42.6 მ

A4



სართული	სართული	სართული	სართული	სართული	სართული	სართული	სართული	სართული	სართული
სართული 12	სართული 11	სართული 10	სართული 9	სართული 8	სართული 7	სართული 6	სართული 5	სართული 4	სართული 3
სართული 2	სართული 1	სართული 0	სართული -1	სართული -2	სართული -3	სართული -4	სართული -5	სართული -6	სართული -7



ქ. თბილისში, ეკვნი ხარაძის და ხიზაბაძრის ქუჩა

--- მდ ს საკვეთი არეალის საზღვარი
 --- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
 --- რეისტირებული მიწის ნაკვეთი
 --- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
 --- სერვისები
 --- სამუშაოები მიყვები
 --- უკანა ქუჩა
 --- რეკონსტრუქციის წყაროი ხაზი
 --- მუხონის გაბიჯვების არეალი
 --- საპროექტო მუხონის საჯაროეო კონსტრუქცი
 --- მუხონის პირბოლითი ნომერი
 --- წარმოსახვითი სამუშაოები მიყვები
 --- მიყვებვება მუხონის კონსტრუქცი
 --- გამწვანებელი ტერიტორიები/გაზონი
 --- დრუკბინათი ფილები
 --- საპროექტო გზა
 --- ტროტუარი

၁၂၇၆၀၁၃၆၁:

საპროექტო ძეგლის შესაბამის სართულთან და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მდებარე ნაგებობებთან დაკავშირებული ნაგებობების დაზუსტება არაა შესაძლებელი. ნაგებობების უმეტესუ, დადგენილება 14 39 ის მუკამდამდეა.

საქციო საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო ავტოსატრანსპორტო საწარმო"

ID: 209439080

3/5 01001057058

036 "33.3m", ID:405471412

დირექტორი : ალექსანდრე მაცაშვილი,
3/6 59001077183

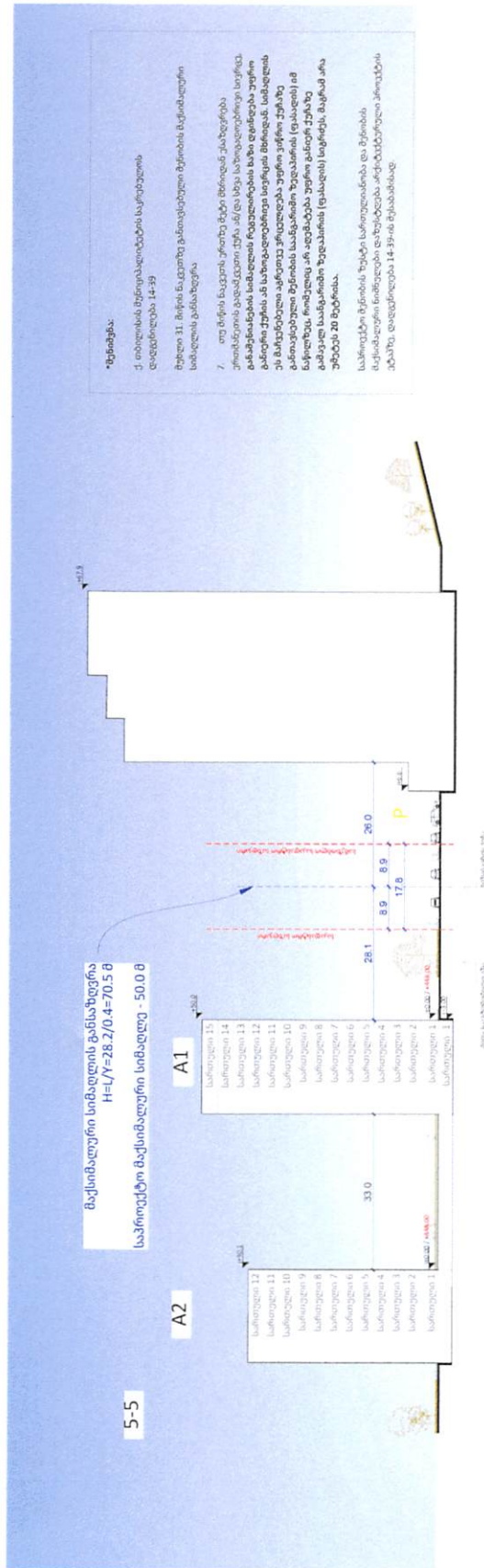
ՃԱԺՆԱԴԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

პროექტის სახელი	პროექტის საზღვარი	პროექტის საფასური	პროექტის საფასური
პროექტი საზღვარი	პროექტი საფასური	პროექტი საფასური	პროექტი საფასური

Aspirinens gesundes

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

თარიღი	აპრილი
მასშტაბი	1:1500
სტადია	გზ
ფორმატი	A3
ფურცელი	53



განაშენების რეგულირების
ზეგმა
მრავალბინიანი საცხოვრებელი
კომპლექსი

ქ. თბილისში, ევგენი ხარაძის და ხიზაბავრის ქუჩა

პირუბითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის კონტაქტურებული საზღვაო
--- რედაქტორული მიწის ნაკვეთი
--- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
--- სერვისები
--- უკანა ქუჩა
--- რედაქტორების წითელი ხაზი
--- საცხოვრებელი ზონა 6
--- სამუშაოლო მიწები
--- წარმოსახვითი სამუშაოლო მიწები
--- სამშენებლო მუშაოლო ტერიტორია
 - მოიცავს მიმდებარე არსებულ ხაზობრივ ნაკვეთებს, მათი დაცვის ბუფერებსა და უკანა ქუჩას
--- სამშენებლო მუშაოლო ტერიტორია
 - მოიცავს საპროექტო საავტომობილო გზებს
 საპროექტო მიწისკვანძა და მიწისზედა კონსტრუქციები



სააქციო საზოგადოება "თბილისის N1 სატვირთო
ავტოსატრანსპორტო საწარმო"
ID: 209439080

დირექტორი : ლევან მოწონელიძე,
3/5 01001057058

ਧੰਨ "ੜੜਧ", ID:405471412

დირექტორი : ალექსანდრე მაყაშვილი,
3/6 59001077183

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ԴԵՄՈՔՐԱՏԻԿԱՆ ԿՈՄՄՈՆԻՍՏԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ

პრ. ხელმძღვანელი
არქიტექტორი

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

[illegible]