ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 316

„25" ივლისი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო №1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.13.058.005; №01.17.13.058.001; №01.17.13.058.002; №01.17.13.058.003; №01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური 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 11 ივლისის №25.1165.1315 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო №1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.13.058.005; №01.17.13.058.001; №01.17.13.058.002; №01.17.13.058.003; №01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური 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 №01250923072-67 (№01251561982-67; №01251703182-67; №01251843731-67; №01251892084-67) 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 ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.1165.1315
11 / ივლისი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო N1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.058.005; N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 აპრილის N01250923072-67 (N01251561982-67; N01251703182-67; N01251843731-67; N01251892084-67) განცხადებით მიმართა ნატო ხაინდრავამ (პ/ნ 01003011336) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო N1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.058.005; N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო N1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.058.005; N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ფართობი: 25 831 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი 4 407 კვ.მ; თვითმმართველის საკუთრება 2 057 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 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 28 იანვრის N9 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

საპროექტო არეალში შედის მუნიციპალიტეტის საკუთრება N01.17.16.058.005 (2057 კვ.მ) და მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე - 4 407 კვ.მ - ჯამში 6 464 კვ.მ. დაგეგმილია მიწის ნაკვეთებისა და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ადგილმონაცვლეობა ფართობის უცვლელად. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილი რჩება მდ. მტკვრის სანაპიროს გასწვრივ, რომელსაც მინიჭებული აქვს სექტორი N2 – 2 980 კვ.მ, ხოლო, 4 407 კვ.მ-დან დარჩენილი 1 427 კვ.მ. ერთიანდება (ს/კ: N01.17.13.058.005 – 2057 კვ.მ) მიწის ნაკვეთთან - რომელსაც მინიჭებული აქვს სექტორი N3 – 3 484 კვ.მ.

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

საპროექტო გადაწყვეტით N2 და N3 სექტორებზე ნარჩუნდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), თუმცა დადგენილი აქვს არასამშენებლო სტატუსი, სადაც დასაშვებია მხოლოდ გამწვანებისა და საავტომობილო გზის მოწყობა.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია არსებული ფუნქციური ზონირების სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) -ის ნაწილის ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, მხოლოდ კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე - 19 367 კვ.მ-ზე.

ტერიტორიაზე განთავსდება ერთი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა, რომელიც აერთიანებს ორ 21 და 37 სართულიან მრავალბინიან საცხოვრებელ ბლოკს, დამატებითი 5 დონიანი ავტოსადგომით, 6 სართულიან კომერციულ/საოფისე სივრცით. ჯამში კომპლექსის მაქსიმალური სართულიანობა შედგება 32-48 სართულისაგან.

„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.

საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) ხდება დადგენილი პროცენტული განაწილების ცვლილება, იზრდება საცხოვრებელი ფუნქცია 75%-მდე. პროცენტულობის ცვლილების მაკომპენსირებელი 4%-ის ფართობი შეადგენს 1799 კვ.მ-ს.

მიწის ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთი - N1 - (სსზ-2) – 19 367 კვ.მ. კერძო საკუთრება

კ-1 = 0,5 – 10 543 კვ.მ.

კ-2 = 4,6 – 89 948 კვ.მ.

კ-3 = 0,3 – 5 810 კვ.მ.

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

75% - საცხოვრებელი - 67 461 კვ.მ.

25% - კომერციული - 22 487 კვ.მ.

მაქსიმალური სიმაღლე -125,5 – 177,4 მეტრი

სართულიანობა - 32-48 მიწისზედა სართული

მიწის ნაკვეთი - N2 - (რზ-2) – 2 980 კვ.მ. მუნიციპალიტეტის საკუთრება.

კ-1 = ; კ-2 = ; კ-3 = 0,8

სამშენებლოდ შეზღუდული, დასაშვებია საავტომობილო გზებისა და გამწვანების მოწყობა.

მიწის ნაკვეთი - N3 - (რზ-2) – 3464 კვ.მ. მუნიციპალიტეტის საკუთრება.

კ-1 =; კ-2 = ; კ-3 = 0,8

სამშენებლოდ შეზღუდული, დასაშვებია საავტომობილო გზებისა და გამწვანების მოწყობა.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 8 ივლისის N01251893324 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 20 ივნისის N01251713297 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა

საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 8 ივლისის N61-01251893820 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.058.005) და დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, განვითარდეს საპროექტო წინადადების შესაბამისად და მოხდეს მიწის ნაკვეთებისა და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ადგილმონაცვლეობა, ფართობის უცვლელად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, იალბუზის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო N1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.058.005; N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, N01250923072-67 (N01251561982-67; N01251703182-67; N01251843731-67; N01251892084-67) 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, იალბუზის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან; ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპირო N1; ქალაქ თბილისში, 300 არაგველის ქუჩა N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.058.005; N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 (1799 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 პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

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

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

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

წერილის ნომერი: **01251893324**
თარიღი: **08/07/2025**

2025 წლის 8 ივლისის N 01251892084-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.13.058.001; 01.17.13.058.002; 01.17.13.058.003; 01.17.13.058.004; 01.17.13.058.005) მულტიფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია. 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 2024 წლის 24 სექტემბრის N 01242683970-67 განცხადების პასუხად N 01242784393 წერილით.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია, შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01251713297**
თარიღი: **20/06/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 19 ივნისის №01251703182-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ლევილის სანაპიროს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.17.13.058.001; 01.17.13.058.002; 01.17.13.058.003; 01.17.13.058.004; 01.17.13.058.005 და მიმდებარე; საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **22 ძირი** (ს.კ: 01.17.13.058.002 - №3, №4, №5, №10, №11, №35, №53, №54, №90, №91, №135, №141, №321; ს.კ: 01.17.13.058.003 - №8, №27, №48; 01.17.13.058.001, 01.17.13.058.002, 01.17.13.058.003-ის, 01.17.13.058.004, და 01.17.13.058.005 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ - №14, №56, №57, №60, №81, №90) 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 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მოსაჭრელი ჯანსაღი მწვანე ნარგავების რაოდენობა არცერთ მიწის ნაკვეთზე არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/ გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

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 **50 ძირი** (ს.კ: 01.17.13.058.002 - №12, №13, №14, №15, №17, №144, №163, №164, №189, №190, №191, №192, №193, №195, №196, №200, №201, №204, №205, №208, №210, №211, №213, №215, №220, №222, №223, №320, №341, №349, №369, №388; ს.კ: 01.17.13.058.005 - №70, №74, №79, №81, №83, №89, №92; ს.კ: 01.17.13.058.003 -№9, №10, №11, №12, №19; 01.17.13.058.001, 01.17.13.058.002, 01.17.13.058.003-ის, 01.17.13.058.004 და 01.17.13.058.005 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ - №78, №79, №80, №83, №87, №88) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული/ფაუტი/გადაბერებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **110 ძირი** (ს.კ: 01.17.13.058.002 - №137, №138, №142, №212, №225, №271, №272, №273, №274, №275, №276, №277, №278, №279, №280, №281, №282, №283, №284, №285, №286, №287, №288, №289, №290, №291, №292, №293, №294, №295, №296, №297, №298, №299, №300, №301, №302, №303, №304, №305, №306, №307, №308, №309, №310, №311, №312, №313, №314, №315, №316, №317, №318, №319, №322, №323, №324, №325, №326, №327, №328, №353, №356; ს.კ: 01.17.13.058.005 - №75; ს.კ: 01.17.13.058.003 - №53, №76; 01.17.13.058.001, 01.17.13.058.002, 01.17.13.058.003-ის, 01.17.13.058.004 და 01.17.13.058.005 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ - №12, №13, №15, №16, №17, №18, №19, №21, №22, №23, №24, №25, №26, №27, №28, №29, №30, №31, №32, №33, №34,

№35, №36, №37, №38, №39, №40, №41, №42, №43, №44, №45, №46, №47, №48, №49, №50, №51, №52, №53, №54, №55, №74, №94) ავარიული/ზეხმელი/ხმობადი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში 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 დასკვნაში აღწერილი **110 ძირი** მწვანე ნარგავის **დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს,** შესაბამისად დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 110 ძირი (ს.კ: 01.17.13.058.002 - №1, №2, №6, №7, №8, №9, №24, №33, №34, №36, №37, №38, №39, №40, №41, №42, №43, №44, №45, №46, №47, №48, №57, №59, №64, №65, №66, №134, №136, №139, №143, №145, №146, №152, №165, №166, №167, №168, №169, №170, №171, №172, №173, №174, №175, №176, №177, №178, №179, №180, №181, №182, №183, №184, №185, №186, №187, №188, №197, №199, №203, №216, №221, №226, №329, №336, №339, №344, №346, №352, №355, №357, №358, №378, №379, №380; ს.კ: 01.17.13.058.005 - №73, №78, №80, №82, №84, №88; ს.კ: 01.17.13.058.003 - №2, №3, №4, №5, №6, №7, №13, №14, №15, №16, №17, №18, №20, №21, №23, №41, №43, №52, №58, №66, №77, №78; 01.17.13.058.001, 01.17.13.058.002, 01.17.13.058.003-ის, 01.17.13.058.004 და 01.17.13.058.005 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ - №20, №61, №62, №82, №86, №89) მწვანე ნარგავი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **18 ძირი** (ს.კ: 01.17.13.058.002 - №21, №147, №153, №154, №155, №161, №227, №228, №206, №214, №219, №331, №345, №347, №348; ს.კ: 01.17.13.058.003 - №1, №22, №32) გადასარგავი მწვანე ნარგავის **დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს** დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში არსებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი: 477 ძირი**; **საპროექტოდ დასარგავი: 26 ძირი** ჰიმალაის კედარი, **10 ძირი** იტალიური ფიჭვი, **13 ძირი** ჩვეულებრივი იფანი, **10 ძირი** უნგრული ცაცხვი, **12 ძირი** იაპონური სოფორა, **10 ძირი** ჩვეულებრივი ცხენისწაბლი, **9 ძირი** ჭადარფოთოლა ნეკერჩხალი, **7 ძირი** ევროპული მუხა, **15 ძირი** მინდვრის ნეკერჩხალი; **ჯამში - 589 ძირი**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო საანგარიშო ფართობს (**რზ-2-კ-3=0.8=5171 მ^2; სსზ-2-კ-3=0.3=5810 მ^2; ჯამში - 10981 მ^2**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები 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.

ამასთანავე, 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 განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01251893820**
თარიღი: **08/07/2025**

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

სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2025 წლის 08 მაისის N17-01251853322-61 (04.07.2025წ. N16-01251853295) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ორთაჭალჰესის მიმდებარედ არსებულ ჭაბურღილთან მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.17.13.058.001; N01.17.13.058.002; N01.17.13.058.003; N01.17.13.058.004; N01.17.13.058.005) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხს. ვინაიდან, საპროექტო არეალი მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.058.005) და დაურეგისტრირებელ სივრცეს, ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.058.005) და დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 3 ივლისის N01251843731-67 განცხადებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად და მოხდეს მიწის ნაკვეთებისა და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ადგილმონაცვლეობა, ფართობის უცვლელად.

პატივისცემით,

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

მენიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- საპროექტო საზღვარი
- საკადასტრო საზღვარი
- გრგ-ს ფარგლებში ათვისებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

N

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	40
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი	
კომპ. გრაფიკა	
დამუშავება	
კონსტრუქტორი	

ALPHA ARCHITECTURE
ალფა არქიტექტურა
GEORGIA LTD
445549210

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

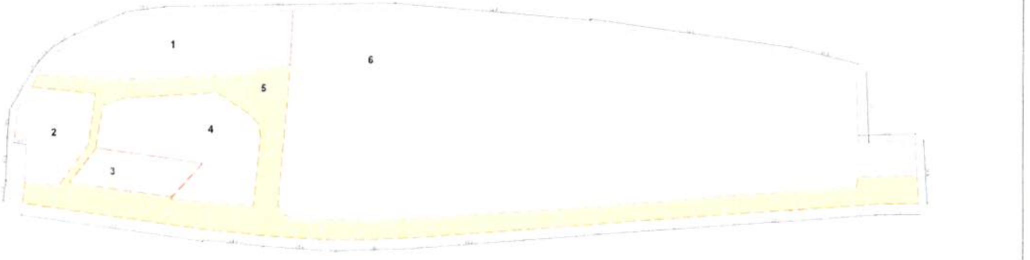
ნახაზის დასახელება:
საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

ტერიტორიაზე არსებული საკუთრების რუკა

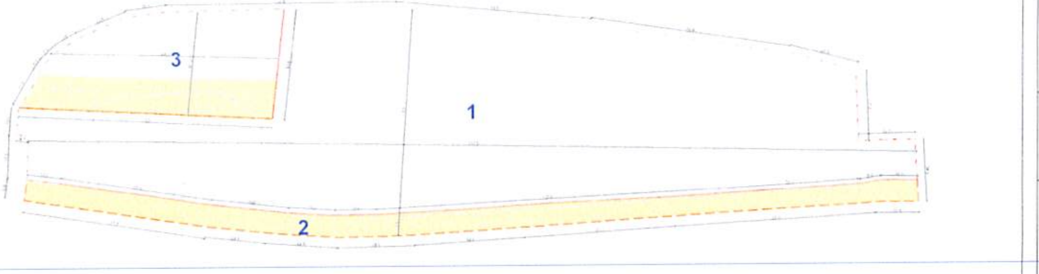
1. 01.17.13.058.005 - ფართობი 2 057 მ2
2. 01.17.13.058.004 - ფართობი 900 მ2
3. 01.17.13.058.001 - ფართობი 612 მ2
4. 01.17.13.058.003 - ფართობი 1 892 მ2
5. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობი 4 407 მ2
6. 01.17.13.058.002 - ფართობი 15 963 მ2



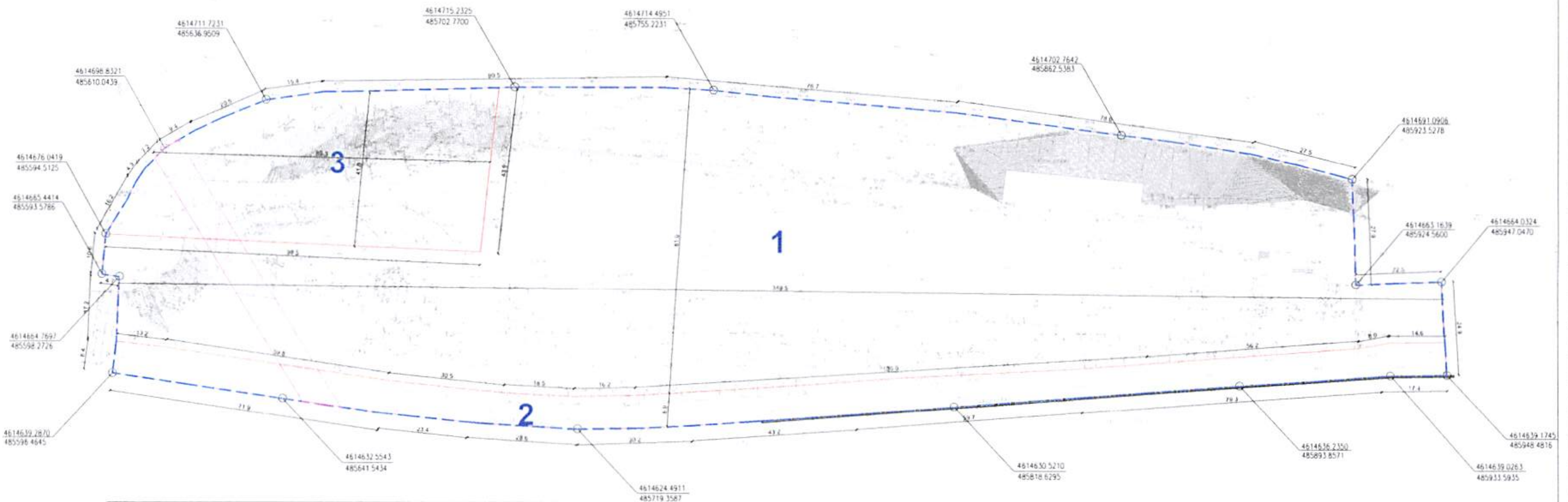
საპროექტო გამიჯვნის შედეგად წარმოქმნილი ნაკვეთების საკუთრების რუკა

1. მიწის ნაკვეთის ფართი 19 367კვ.მ.
2. მიწის ნაკვეთის ფართი 2980 კვ.მ.
3. მიწის ნაკვეთის ფართი 3484კვ.მ.

ჯამი: 25 831 კვ.მ.



გრგ-ს პროექტის ფარგლებში იგეგმება ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის (სულ 4 407 მ2) ნაწილის (1427 მ2) ნაკვეთი N3-ისთვის მიერთება, ხოლო მტკვრისპირა ნაწილის (2980 მ2) რზ-2 ზონად გარდაქმნა. ორივე ნაკვეთი დარჩება სახელმწიფო საკუთრებაში, შესაბამისად ნაკვეთი (ს/კ: 01.17.13.058.005) იცვლის კონფიგურაციას, ზონის უცვლელად.



საპროექტო მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი	N	მიწის ნაკვეთის არსებული საკადასტრო კოდები	არსებული საკადასტრო კოდების სრული ფართობი	არსებული საკადასტრო კოდების ფართობიდან აღებული წილი	საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	მიზნობრივი დანიშნულება
1	2	01.17.13.058.004	900 მ2	900 მ2	19367 მ2	სამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
	3	01.17.13.058.001	612 მ2	612 მ2			
	4	01.17.13.058.003	1892 მ2	1892 მ2			
	6	01.17.13.058.002	15 963 მ2	15 963 მ2			
2	5	დაურეგისტრირებელი ტერიტორია	4407 მ2	2980 მ2	2980 მ2	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
3	1	01.17.13.058.005	2057 მ2	2057 მ2	3484 მ2	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
	5	დაურეგისტრირებელი ტერიტორია	4407 მ2	1427 მ2			

შენიშვნა: ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომელთა ზონები განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული

პირობითი აღნიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო სერვიტუტი

შენიშვნა:

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	48
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი		
კომპ. გრაფიკა		
დაამუშავა		
კონსტრუქტორი		

შპს ალფა არქიტექტურა ALPHA ARCHITECTURE 445549210 GEORGIA LTD

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1 ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

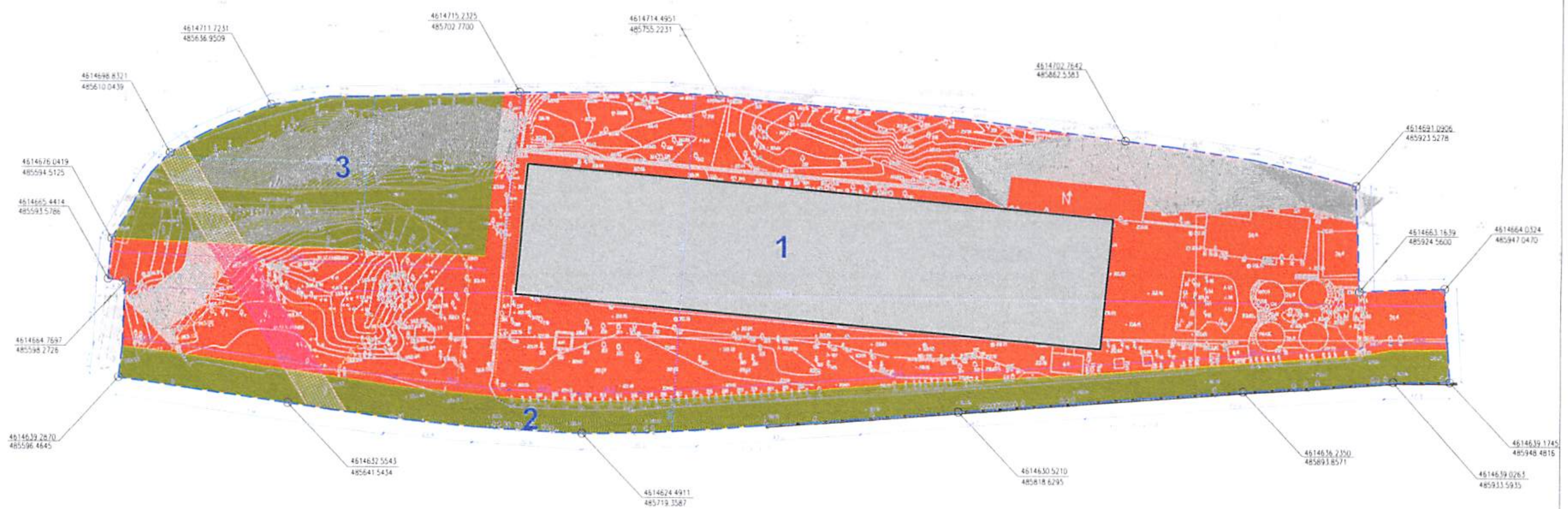
ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

დამკვეთი:
შპს. ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

შენიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საკვლევი არეალი
- მიმდებარე საკადასტრო
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 2
- საპროექტო სერვიტუტი



პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	49
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3
შემსრულებელი	
არქიტექტორი	
კომპ. გრაფიკა	
დაამუშავა	
კონსტრუქტორი	

ALPHA ARCHITECTURE GEORGIA LTD 405549210

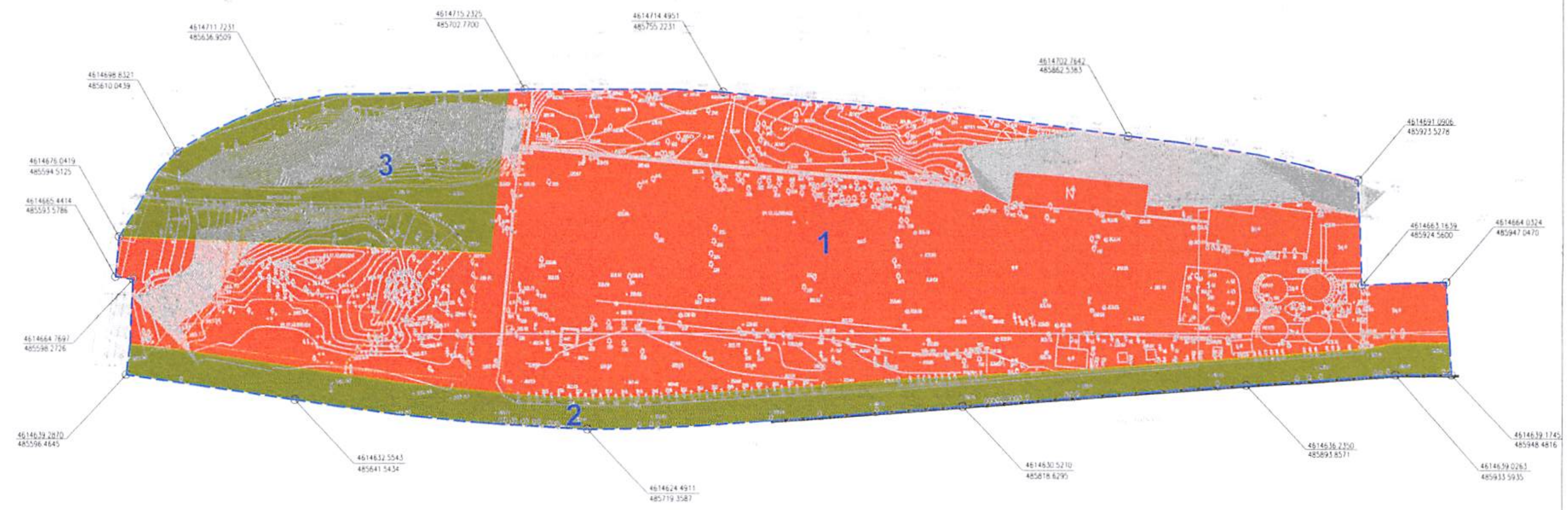
პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
საპროექტო ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობის გეგმა

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

N.	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	კ2 ფართობი	გამოყენების სახეობა	%	ავტოსადგომების რაოდენობა	გამწვანება	მაქს. საპროექტო სართულიანობა	მაქს. საპროექტო სიმაღლე	H=L/Y
1	19367	სსზ2	89 948 მ2	საცხოვრებელი	75% - 67 461 მ2	375	10 981 მ2	48 სართული (5 პარკინგის სართული)	177.4 მ	70.7/0.35=202 მ
				კომერციული	25% - 22 487 მ2					
2	2980	რზ2	-	სარეკრეაციო	-	0	2 384 მ2	-	-	-
3	3484	რზ2	-	სარეკრეაციო	-	0	2 787 მ2	-	-	-



ნაკვეთის პირობითი N	ფართობი (მ2)	კონკრეტული ფუნქც. ზონა	კ-1	კ-2	კ-3
1	19367	სს82	0.5 10543	4.6 89948	0.3 5810
2	2980	რ82	-	-	0.8 2384
3	3484	რ82	-	-	0.8 2787

შენიშვნა: სს82-ში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები მოცულობის [illegible] შპს "ქართუ ჯგუფი" [illegible] ფუნქციური ზონისთვის [illegible] განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) ნაწილი საცხოვრებელი ფუნქციის სამშენებლო ფართის 4% შესაბამისად [illegible] ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 1.ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის № დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 16.1 მუხლის შესაბამისად.
გამომდინარე იქიდან, რომ საცხოვრებლის განაშენიანების ინტენსივობის კ2=4.6 რომლის სამშენებლო ფართობია 89 948 მ2. 75% საცხოვრებელი ფართობი არის 67 461 მ2, ხოლო 25% - 22 487 მ2
ფუნქციური ზონის დასაშვები საცხოვრებელი 25% შეადგენს 22 487 მ2-ს 75%-მდე გაზრდილი ნაწილი ფართობის სხვაობა შეადგენს 67 461-22 487=44 974 მ2 რომლის 4%-ც შეადგენს 1799 მ2-ს

შენიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საკვლევი არეალი
- მიმდებარე საკადასტრო
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 2

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	51
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი

კომპ. გრაფიკა

დამამუშავებელი

კონსტრუქტორი

შპს "ალფა არქიტექტურა" ALPHA ARCHITECTURE 445549210 GEORGIA LTD

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის კ1, კ2 და კ3 დადგენის გეგმა

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

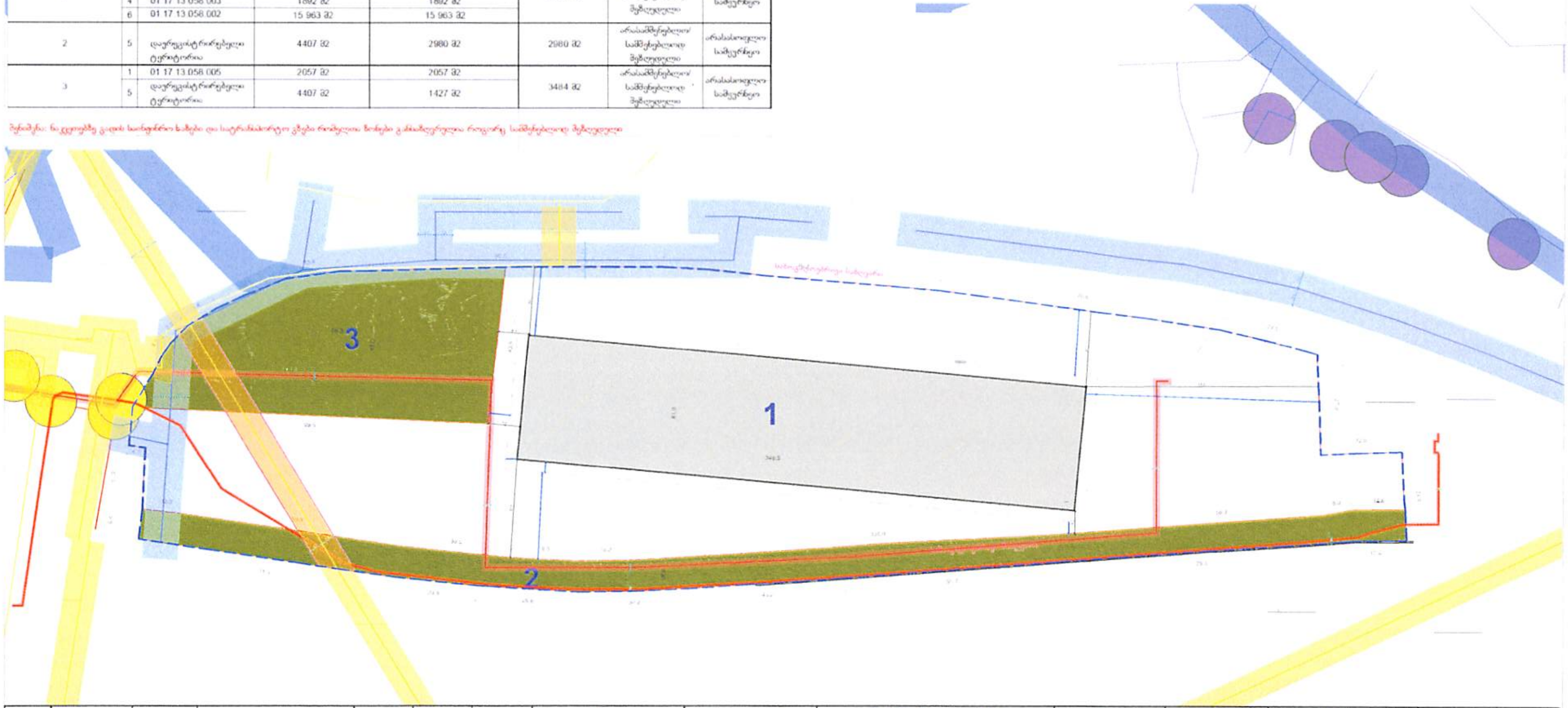
საპროექტო ორგანიზაცია:

შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

შენიშვნა:

საპროექტო მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი	N	მიწის ნაკვეთის არსებული საკადასტრო კოდები	არსებული საკადასტრო კოდების სრული ფართობი	არსებული საკადასტრო კოდების ფართობიდან აღებული წილი	საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	მიზნობრივი დანიშნულება
1	2	01.17.13.058.004	900 მ2	900 მ2	19367 მ2	სამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
	3	01.17.13.058.001	612 მ2	612 მ2			
	4	01.17.13.058.003	1892 მ2	1892 მ2			
	6	01.17.13.058.002	15 963 მ2	15 963 მ2			
2	5	დაურეგისტრირებელი ტერიტორია	4407 მ2	2980 მ2	2980 მ2	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
3	1	01.17.13.058.005	2057 მ2	2057 მ2	3484 მ2	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
	5	დაურეგისტრირებელი ტერიტორია	4407 მ2	1427 მ2			

შენიშვნა: ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომელთა ზონები განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული



ნაკვ. N	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	გამოყენების სახეობა	კ-1	კ-2	კ-3	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შენობების განთავსების წესი	მიწის ნაკვეთების განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება
1	19,367	სსზ2	მრავალფუნქციური შენობა	0.5 10 543	4.6 89 948	0.3 5 810	აკრძალულია	დაშვება	ღია წერტილოვანი	1	ბრტყელი ან ქანობიანი	სამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
2	2,980	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2 384	აკრძალულია	აკრძალვა	-	0	-	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო
3	3,484	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2 787	აკრძალულია	აკრძალვა	-	0	-	არასამშენებლო/ სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო

შენიშვნა: ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომელთა ზონები განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული

პირობითი ნიშნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საკვლევი არეალი
- მიმდებარე საკადასტრო
- სარეკრეაციო ზონა 2
- შენობათა განთავსების არეალი
- საპროექტო სერვიტუტი 01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ზოლი (4 მ)

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	55
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი

კომპ. გრაფიკა

დამუშავება

კონსტრუქტორი

ALPHA ARCHITECTURE GEORGIA LTD 445549210

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის შენობათა განთავსების გეგმა

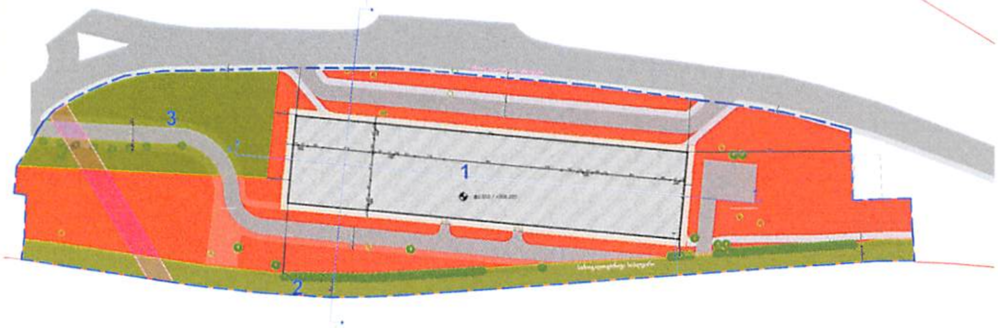
დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

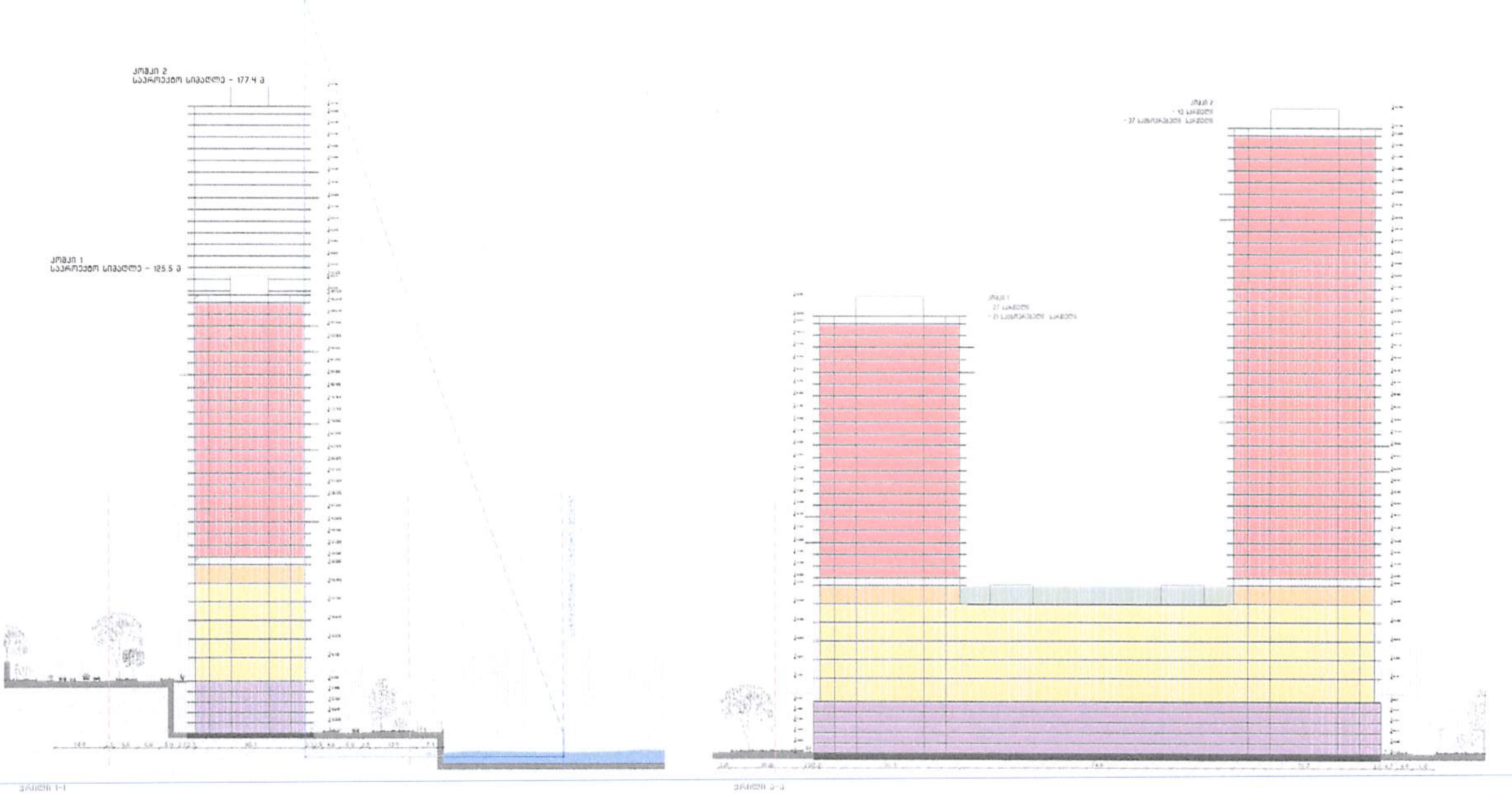
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე

ჭრილი 1-1

L=70.7
H=70.7/0.35
H=202 მ



ნაკვეთი	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	კოშკის N	მაქსიმალური საპროექტო სიმაღლე	მაქს. საპროექტო სართულიანობა
N1	19367	სს82	კოშკი 1	125.5	32 სართული (5 პარკინგის სართული)
			კოშკი 2	177.4 მ	48 სართული (5 პარკინგის სართული)



მენიშვნები:

- საცხოვრებელი სივრცე
- საოფისე სივრცე
- კომერციული სივრცე
- ავტოსადგომების სივრცე
- ბაღის სივრცე
- ტექნიკური სივრცე

N

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	52
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

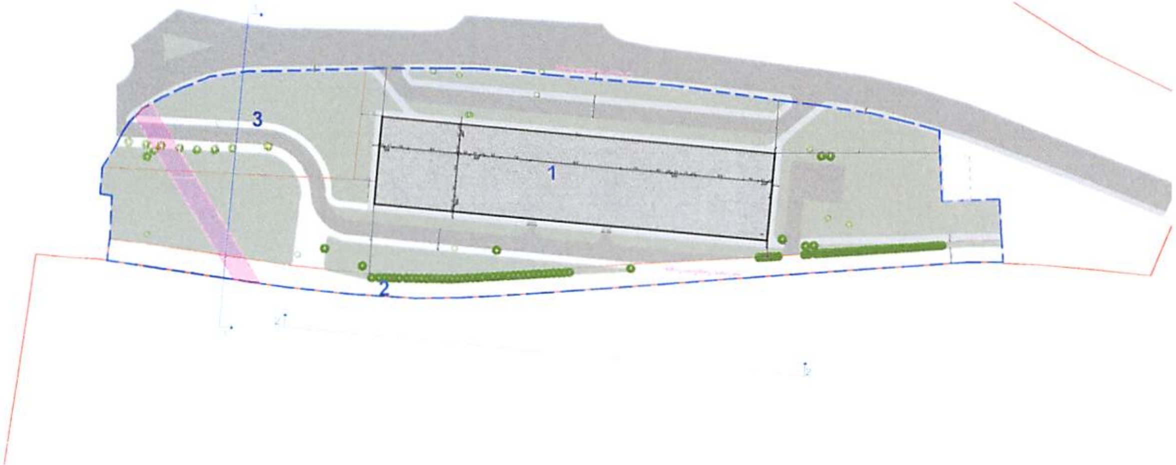
არქიტექტორი	
კომპ. გრაფიკა	
დამვეგავი	
კონსტრუქტორი	

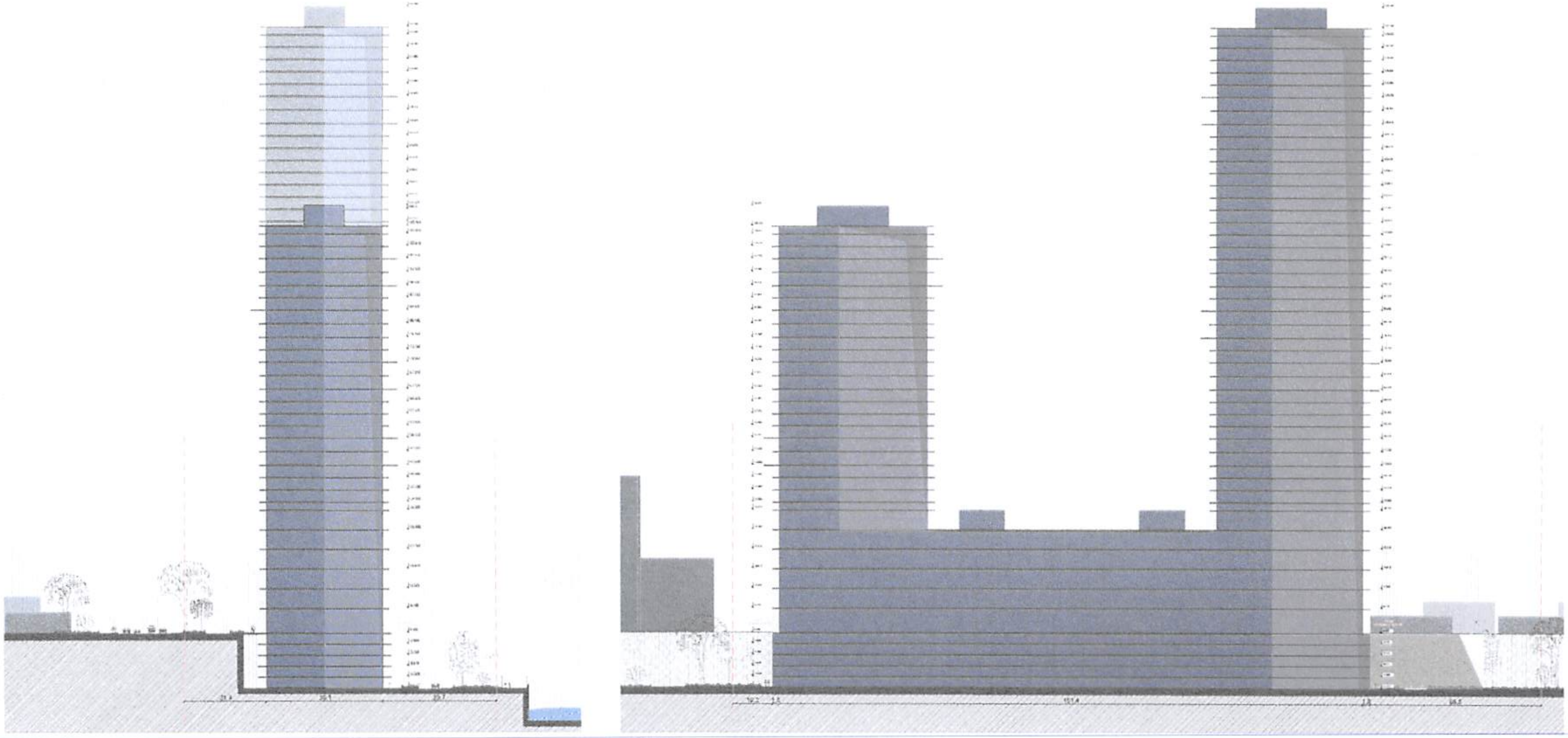
პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1 ორთაჭალა თაფურის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

დამკვეთი:
შპს ქართუ ჯგუფი
ს.კ 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4





განშლა 1-1

განშლა 2-2

შენიშვნები:

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	53
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი	
კომპ. მრჩეველი	
დამამუშავებელი	
კონსტრუქტორი	

ალფა არქიტექტურა ALPHA ARCHITECTURE 445549210 GEORGIA LTD

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
განშლა

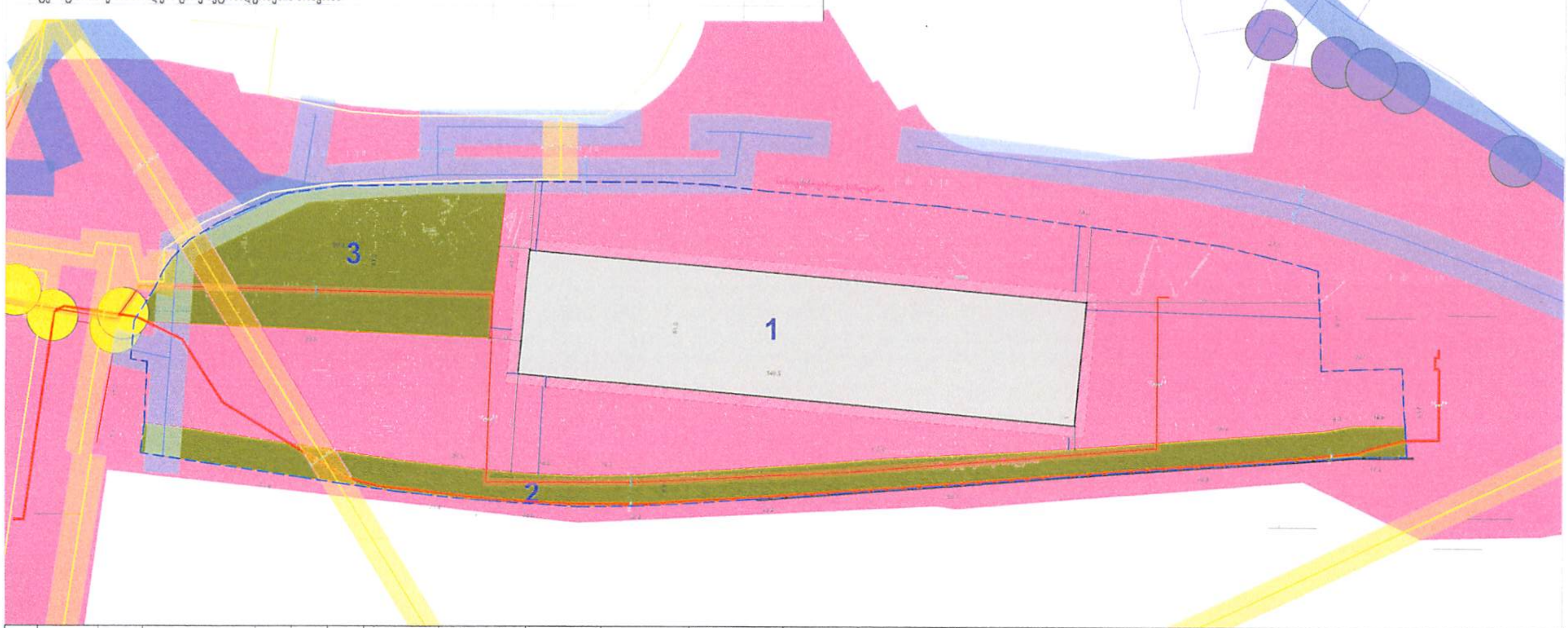
დამკვეთი:
შპს. ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

შენიშვნა:

N	გამოყენების სახეობა	კ2 ფართობი	%	ავტოსადგომების აუცილებელი/მინიმალური რაოდენობა (მიწისზედა და მიწისქვეშა)	გამწვანება	მაქს. საპროექტო სართულიანობა	მაქს. საპროექტო სიმაღლე	H=L/Y
1	საცხოვრებელი	89 948 მ2	75% - 67 461 მ2	375 ავტოსადგომი* შენობაში	10 981 მ2	48 სართული (5 სართული პარკინგი)	177.4 მ	70.7/0.35=202 მ
	კომერციული		25% - 22 487 მ2					
2	სარეკრეაციო	-	-	0	2 384 მ2	-	-	-
3	სარეკრეაციო	-	-	0	2 787 მ2	-	-	-

* ტერიტორიაზე არ მოხდება გარე ავტოსადგომების მოწყობა.



ჯიხურების აკრძალვის ზონა

01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

წყალმომარაგების მილი

შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" საკუთრებაში არსებული წყალსადენის დამცავი ბუფერი (5 მ)

01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 110 კვ. საჰაერო ხაზი

01.03.658 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 6-10 კვ. საკაბელო ხაზი

სანიაღვრე კოლექტორი

თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორის დამცავი ბუფერი (5 მ)

თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი

შპს "თბილისი ენერჯი"-ს საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა გაზსადენის დამცავი ბუფერი (4 მ)

ინტერნეტ ქსელი

შპს "მაგთიკომი"-ს საკუთრებაში არსებული საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურის დამცავი ბუფერი (1 მ)

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი

"სსტ"-ს საკუთრებაში არსებული სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელის დამცავი ბუფერი (0.5 მ)

პირობითი აღნიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საკვლევი არეალი
- მიმდებარე საკადასტრო
- სარეკრეაციო ზონა 2
- შენობათა განთავსების არეალი
- საპროექტო სერვიტუტი
- 01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	57
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი

არქიტექტორი	
კომპ. გრაფიკა	
დამამუშავებელი	
კონსტრუქტორი	

ALPHA ARCHITECTURE GEORGIA LTD 445549210

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

დამკვეთი:
შპს. ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

ნაკვ. N	ფართობი (მ2)	ფუნქ. ზონა	გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	შენობის მაქს. რაოდენობა	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შენობების განთავსების წესი	სივრცით-გეგმარებითი წყობა	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	სახურავის ტიპი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	ტეროტორიულ-სტრუქტურული ზონა
1	19367	სსზ2	მრავალფუნქციური შენობა	0.5 10543	4.6 89948	0.3 5810	1	აკრძალულია	დაშვება	ღია-წერტილოვანი	-	ბრტყელი ან ქანობიანი	სამშენებლო/სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" წყალსადენი/"სსტ"-ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჯიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა
2	2980	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2384	0	აკრძალულია	აკრძალვა	-	სარეკრეაციო ზონა 2	-	არასამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/"სსტ"-ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჯიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა
3	3484	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2787	0	აკრძალულია	აკრძალვა	-	სარეკრეაციო ზონა 2	-	არასამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" წყალსადენი/"სსტ"-ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჯიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა

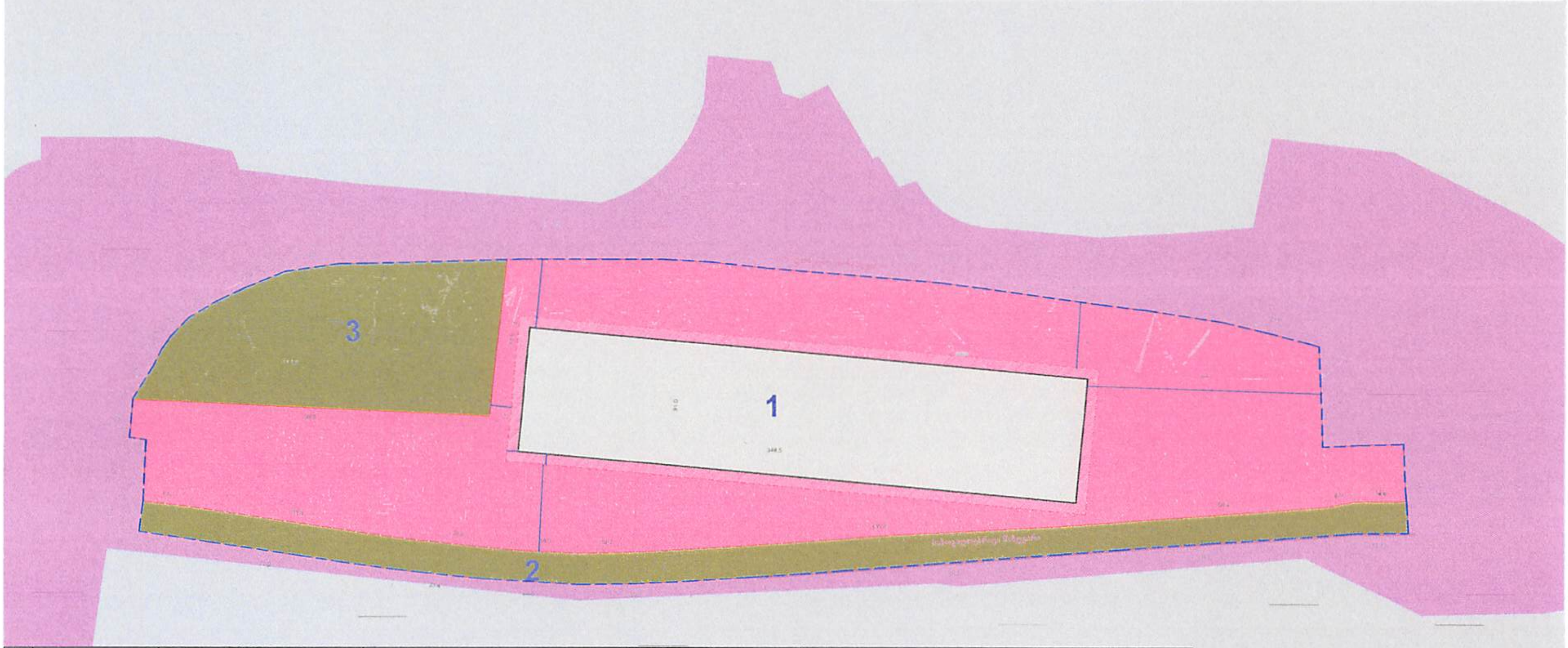
შენიშვნა: ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომელთა ზონები განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული

შენიშვნა:
გრგ-ს პროექტით იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის დაყოფა სამ ნაკვეთად, აქედან ორი ნაკვეთი (N2 და N3) არის არასამშენებლო, ვინაიდან ამ ნაკვეთებს ენიჭებათ ფუნქციური ზონა - სარეკრეაციო ზონა 2. ამ ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომლებიც გამოყოფილია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

ნაკვეთი N1 - არის სამშენებლო სტატუსის მქონე. ამ ნაკვეთზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები, რომლებიც განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

- სამშენებლო არეალში ყვება GWP-სა და თბილისი ენერჯის ხაზები, რომელთა გადატანის შესაძლებლობასთან დაკავშირებული თანხმობები წარმოდგენილია:
  - ველში: „ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში" -> თავისუფალი ფაილის მიმაგრება
  - ასევე ალბომში გვ 67 და გვ 71

	ჯიხურების აკრძალვის ზონა
	01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)
	წყალმომარაგების მილი
	შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" საკუთრებაში არსებული წყალსადენის დამცავი ბუფერი (5 მ)
	01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 110 კვ. საჰაერო ხაზი
	01.03.658 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 6-10 კვ. საკაბელო ხაზი
	სანიაღვრე კოლექტორი
	თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორის დამცავი ბუფერი (5 მ)
	თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი
	შპს "თბილისი ენერჯი"-ს საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა გაზსადენის დამცავი ბუფერი (4 მ)
	ინტერნეტ ქსელი
	შპს "მაგთიკომი"-ს საკუთრებაში არსებული საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურის დამცავი ბუფერი (1 მ)
	ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი
	"სსე"-ს საკუთრებაში არსებული სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელის დამცავი ბუფერი (0,5 მ)



N.	გამოყენების სახეობა	კ2 ფართობი	%	ავტოსადგომების აუცილებელი/მინიმალური რაოდენობა (მიწისზედა და მიწისქვეშა)	გამწვანება	მაქს. საპროექტო სართულიანობა	მაქს. საპროექტო სიმაღლე	H=L/Y
1	საცხოვრებელი	89 948 მ2	75% - 67 461 მ2	375 ავტოსადგომი* შენობაში	10 981 მ2	48 სართული (5 სართული პარკინგი)	177.4 მ	70.7/0.35=202 მ
	კომერციული		25% - 22 487 მ2					

* ტერიტორიაზე არ მოხდება გარე ავტოსადგომების მოწყობა.

ნაკვ. N	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	შენობის მაქს. რაოდენობა	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შენობების განთავსების წესი	სივრცით-გეგმარებითი წყობა	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა:	სახურავის ტიპი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
1	19367	სსზ2	მრავალფუნქციური შენობა	0.5 10543	4.6 89948	0.3 5810	1	აკრძალულია	დაშვება	ღია-ნერტილოვანი	-	ბრტყელი ან ქანობიანი	სამშენებლო/სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" წყალსადენი/"სსე" -ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჯიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა

შენიშვნა: ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომლებიც ზონები განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული

პირობითი ნიშნები:

	გრგ-ს არეალი
	არსებული საკადასტრო საზღვარი
	საკვლევი არეალი
	მიმდებარე საკადასტრო
	სარეკრეაციო ზონა 2
	შენობათა განთავსების არეალი
	საპროექტო სერვიტუტი
	01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

N

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	58
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3
შემსრულებელი	
არქიტექტორი	თოდრიაძე
კომპ. გრაფიკა	
დაამუშავა	
კონსტრუქტორი	

შპს ალფა არქიტექტურა ALPHA ARCHITECTURE 445549210 GEORGIA LTD

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

შენიშვნა:
გრგ-ს პროექტით იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის დაყოფა სამ ნაკვეთად, აქედან ორი ნაკვეთი (N2 და N3) არის არასამშენებლო, ვინაიდან ამ ნაკვეთებს ენიჭებათ ფუნქციური ზონა - სარეკრეაციო ზონა 2. ამ ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომლებიც გამოყოფილია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

ნაკვეთი N1 - არის სამშენებლო სტატუსის მქონე. ამ ნაკვეთზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები, რომლებიც განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

- სამშენებლო არეალში ყვება GWP-ის და თბილისი ენერჯის ხაზები, რომელთა გადატანის შესაძლებლობასთან დაკავშირებული თანხმობები წარმოდგენილია
  - ველში: „ფაილი შეამგრეთ სერვისის შემთხვევაში" => თავისუფალი ფაილის მიმაგრება
  - ასევე ალბომში გვ 67 და გვ 71

ჭიხურების აკრძალვის ზონა

01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

წყალმომარაგების მილი

შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" საკუთრებაში არსებული წყალსადენის დამცავი ბუფერი (5 მ)

01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 110 კვ. საჰაერო ხაზი

01.03.658 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 6-10 კვ. საკაბელო ხაზი

სანიაღვრე კოლექტორი

თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორის დამცავი ბუფერი (5 მ)

თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი

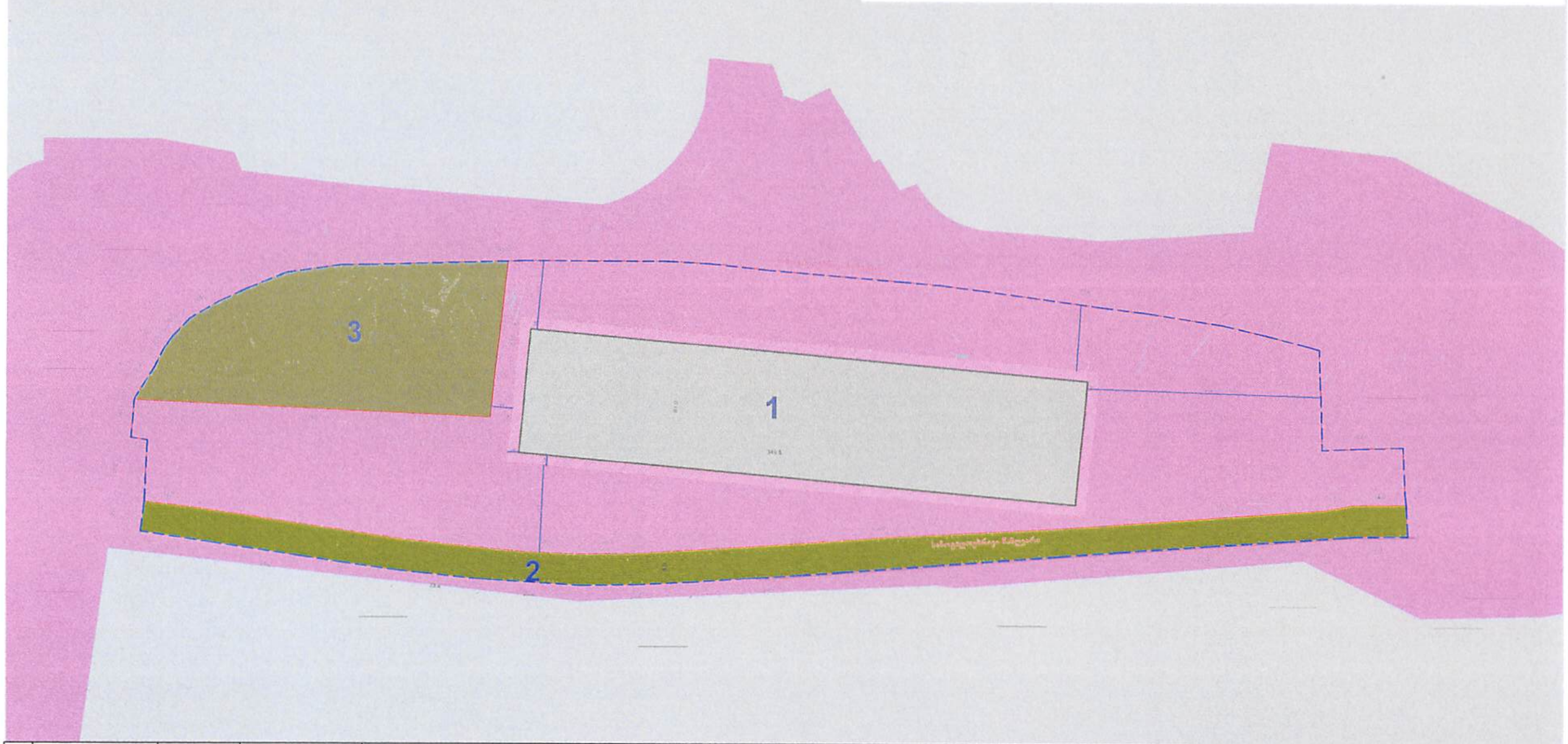
შპს "თბილისი ენერჯი"-ს საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა გაზსადენის დამცავი ბუფერი (4 მ)

ინტერნეტ ქსელი

შპს "მაგთიკომი"-ს საკუთრებაში არსებული საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურის დამცავი ბუფერი (1 მ)

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი

"სსე"-ს საკუთრებაში არსებული სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელის დამცავი ბუფერი (0.5 მ)



N.	გამოყენების სახეობა	კ2 ფართობი	%	ავტოსადგომების აუცილებელი/მინიმალური რაოდენობა (მიწისზედა და მიწისქვეშა)	გამწვანება	მაქს. საპროექტო სართულიანობა	მაქს. საპროექტო სიმაღლე	H=L/Y
2	სარეკრეაციო	-	-	0	2 384 მ2	-	-	-

* ტერიტორიაზე არ მოხდება გარე ავტოსადგომების მოწყობა.

ნაკვ. N	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	შენობის მაქს. რაოდენობა	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შენობების განთავსების წესი	სივრცით-გეგმარებითი წყობა	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შეზღუდვა ზონა/ქვეზონა	სახურავის ტიპი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის მიწზნრივი დანიშნულება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
2	2980	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2384	0	აკრძალულია	აკრძალვა	-	სარეკრეაციო ზონა 2	-	არასამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/"სსე"-ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჭიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა

მენიშვნები:

- გრგ-ს არეალი
- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საკვლევი არეალი
- შემდებამი არეალი
- სარეკრეაციო ზონა 2
- შენობათა განთავსების არეალი
- საპროექტო სერვიტუტი
- 01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

N

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	59
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

მემსრულებელი

არქიტექტორი	
კომპ. გრაფიკა	
დაამუშავა	
კონსტრუქტორი	

ALPHA ARCHITECTURE GEORGIA LTD 445549210

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1 ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

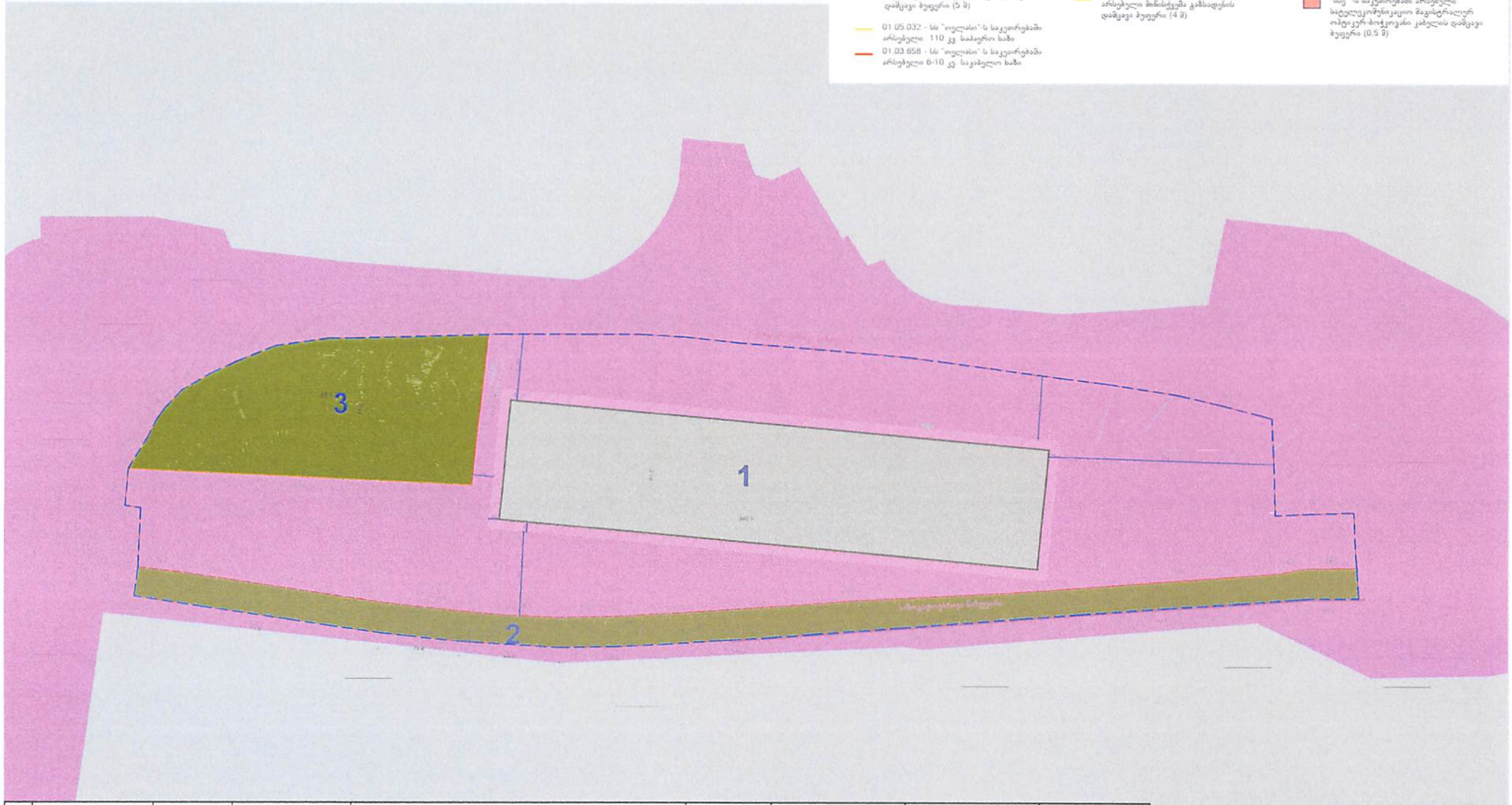
საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4

შენიშვნა:
გრგ-ს პროექტით იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის დაყოფა სამ ნაკვეთად. აქედან ორი ნაკვეთი (N2 და N3) არის არასამშენებლო, ვინაიდან ამ ნაკვეთებს ენიჭებათ ფუნქციური ზონა - სარეკრეაციო ზონა 2. ამ ნაკვეთებზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები რომლებიც გამოყოფილია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

ნაკვეთი N1 - არის სამშენებლო სტატუსის მქონე. ამ ნაკვეთზე გადის საინჟინრო ხაზები და სატრანსპორტო გზები, რომლებიც განსაზღვრულია როგორც სამშენებლოდ შეზღუდული.

- სამშენებლო არეალში ყვება GWP-ისა და თბილისი ენერჯის ხაზები, რომელთა გადატანის შესაძლებლობასთან დაკავშირებული თანხმობები წარმოდგენილია:
  - ველში: „ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში" -> თავისუფალი ფაილის მიმაგრება
  - ასევე ალბომში გვ 67 და გვ 71

ჯიხურების აკრძალვის ზონა
01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)
წყალმომარაგების მილი
შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" საკუთრებაში არსებული წყალსადენის დამცავი ბუფერი (5 მ)
01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 110 კვ. საჰაერო ხაზი
01.03.658 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული 6-10 კვ. საკაბელო ხაზი
სანიაღვრე კოლექტორი
თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორის დამცავი ბუფერი (5 მ)
თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი
შპს "თბილისი ენერჯი"-ს საკუთრებაში არსებული მიწისქვეშა გაზსადენის დამცავი ბუფერი (4 მ)
ინტერნეტ ქსელი
შპს "მაგთიკომი"-ს საკუთრებაში არსებული საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურის დამცავი ბუფერი (1 მ)
ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი
"სსე"-ს საკუთრებაში არსებული სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელის დამცავი ბუფერი (0,5 მ)



პირობითი აღნიშვნები:
გრგ-ს არეალი
არსებული საკადასტრო საზღვარი
საკვლევი არეალი
მიმდებარე საკადასტრო
სარეკრეაციო ზონა 2
შენობათა განთავსების არეალი
საპროექტო სერვიტუტი
01.05.032 - სს "თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული საჰაერო ხაზის დამცავი ბუფერი (4 მ)

N.	გამოყენების სახეობა	კ2 ფართობი	%	ავტოსადგომების აუცილებელი/მინიმალური რაოდენობა (მიწისზედა და მიწისქვეშა)	გამწვანება	მაქს. საპროექტო სართულიანობა	მაქს. საპროექტო სიმაღლე	H=L/Y
3	სარეკრეაციო	-	-	0	2 787 მ2	-	-	-

* ტერიტორიაზე არ მოხდება გარე ავტოსადგომების მოწყობა.

ნაკვ. N	ფართობი (მ2)	ფუნქც. ზონა	გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	შენობის მაქს. რაოდენობა	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შენობების განთავსების წესი	სერვიტუტ-გეგმარებითი წესება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	სახურავის ტიპი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემზღუდავი ზონირება	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
3	3484	რზ2	სარეკრეაციო ზონა	-	-	0.8 2787	0	აკრძალულია	აკრძალვა	-	სარეკრეაციო ზონა 2	-	არასამშენებლო / სამშენებლოდ შეზღუდული	არასასოფლო-სამეურნეო	01.05.032 - სს თელასის საჰაერო ხაზი/შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის" წყალსადენი/"სსე"-ს სატელეკომუნიკაციო მაგისტრალურ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი/შპს "მაგთიკომი"-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა/თბილისის მერიის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი/ჯიხურების აკრძალვის ზონა	შუალედური ზონა

პროექტის N	077
თარიღი	2025.07
გვერდი N	60
რაოდენობა	86
მასშტაბი	1:1200@A3

შემსრულებელი
არქიტექტორი
კომპ. გრაფიკა
დაამუშავა
კონსტრუქტორი

შპს ალფა არქიტექტურა ALPHA ARCHITECTURE 445549210 GEORGIA LTD

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ. თბილისი, 300 არაგველის ქუჩა N1
ორთაჭალა თაუერსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება:
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

დამკვეთი:
შპს: ქართუ ჯგუფი
ს.კ: 405210551

საპროექტო ორგანიზაცია:
შპს "ალფა არქიტექტურა"
საქართველო, ბათუმი, თამარ მეფის ქუჩა N4