ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 317

"25" ივლისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის №37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 16 ივლისის №25.1024.1351 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის №37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 №01251763319-67 (№01251902198-67; №01251903846-67; №01251923641-67; №01251961159-67; №01251962483-67) და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, კასატარებელი 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 25.1204.1351
16 / ივლისი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 25 ივნისის N01251763319-67 (N01251902198-67; N01251903846-67; N01251923641-67; N01251961159-67; N01251962483-67) განცხადებით მიმართა არჩილ კონტუაძემ (პ/ნ 01007005494) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003). არეალის ჯამური ფართობი: 10 839 კვ.მ.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N267 განკარგულებით, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის განთავსება (კომერციული, საოფისე და სხვა საზოგადოებრივი ფუნქციებით);

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 10 839 კვ.მ

საპროექტო შენობების რაოდენობა - 1

სიმაღლე/სართულიანობა - 13 მიწისზედა სართული (მაქ. სიმაღლე- 56.06 მეტრი); 3 მიწისქვეშა სართული

საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

საპროექტო მიწის ნაკვეთი – 10 839 კვ.მ

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 8 157 კვ.მ

კ1- 0.5 - 4 405 კვ.მ.

კ2- 4.0 – 32 517 კვ.მ

კ3- 0.3 – 2 447.1 კვ.მ.

ფუნქციური გადანაწილება: საცხოვრებელი 90%- საზოგადოებრივი 10%;

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) – 2 682 კვ.მ

კ1- 0.2; კ2-; კ3- 0.8

განაშენიანების რეგულირების წესების 16[1] მუხლის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში (სსზ-1; სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით:

· განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

· საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (აღნიშნული ოდენობა წარმოადგენს - 845,4 კვ.მ-ს).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5[1] პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2

ივლისის N01251833464 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 ივლისის N01251962752 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01251763319-67 (N01251902198-67; N01251903846-67; N01251923641-67; N01251961159-67; N01251962483-67) 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, სარაჯიშვილის N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (845,4 კვ.)

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 №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

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

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

წერილის ნომერი: **01251962752**
თარიღი: **15/07/2025**

2025 წლის 15 ივლისის N 01251962483-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქუჩა სარაჯიშვილი , N 37-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების 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, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 23 მაისის N 01251433048-67 განცხადების პასუხად N 01251472171 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 კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01251833464**
თარიღი: **02/07/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 25 ივნისის №01251763319-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩის №37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ:01.11.05.019.003; არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონა: სსზ-2 და რზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 2 ძირი (ს.კ: 01.11.05.019.003 - №29-30) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11- 58 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 გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი: 50 ძირი; საპროექტოდ დასარგავი: რზ-2 - 23 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 23 ძირი ჰიმალაის კედარი, 22 ძირი ამბრის ხე; სსზ-2 - 30 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი, 30 ძირი ჰიმალაის კედარი, 35 ძირი ამბრის ხე, ჯამში - 213 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო საანგარიშო ფართობებს (რზ-2=0,8=2145,6მ^2 და სსზ-2=0,3=2447,1მ^2).

დამატებით, გაცნობებთ, რომ განმცხადებელმა, დეტალური პროექტირების ეტაპზე, საინფორმაციო დაფაზე, სსზ-2-ისა და რზ-2-ისთვის შემოთავაზებული საპროექტოდ დასარგავი მწვანე ნარგავების რაოდენობები და სახეობები უნდა მიუთითოს ცალ-ცალკე.

აქვე, გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიას კვეთს შპს „თბილისი ენერჯის" ბალანსზე რიცხული მიწისზედა საშუალო წნევის D=80 მმ-იანი და მიჯნაზე გადის მიწისზედა დაბალი წნევის D=70 მმ-იანი და D=50 მმ-იანი გაზსადენები, განმცხადებელმა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია უნდა

დაიტანოს დეტალური პროექტზე და გეგმარების პროცესში გაითვალისწინოს დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ასევე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ შპს „თბილისი ენერჯის" კუთვნილი მილსადენის გარდა ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას დენდროლოგიურ გეგმაზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

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.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ძირითადი აღნიშვნები

- საბოლოოდ საკადასტრო საზღვარი
- პროექტული ღერძი ტრანზიტები
- საბოლოოდ საკადასტრო საზღვარი
- GWP-ის წყალმიმართვების ქსელი
- წყალმიმართვების ძალის მეუნლეულის პიკელი (5 მეტრი)
- GWP-ის წყალგადინების ქსელი
- თბილისი-ერევნის გაუმჯობესების ძალი
- ხიდ-ეტლების ძიებმაძლის და ხაზური საკომუნიკაციო ქსელი
- საბოლოოდ სერვიტუტი

მენიშნა:

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ტასჰაბი

ს/კ 406265410
მის: ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, კრწანისის ქუჩა N22/24
tel.+(995) 593 49 71 71

TASHUB

2025 წ.

A3

1:1 000

ცხრილი 2 - დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სავალდებული (ზონალური) მიკისმსგავსი დამხმარე სახელობანი.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1		0,2	კოეფიციენტი
კ2			კოეფიციენტი
კ3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სამყოფელ		1011 *	ერთეული
მიწის ნაკვეთის ფართობი ფ. ზონები	მინიმალური ფართობი	600*	კ.მ
	მინიმალური სიგრძე		მეტრი
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
მაქსიმალურ ნებადართული სიმაღლე		12**	მეტრი

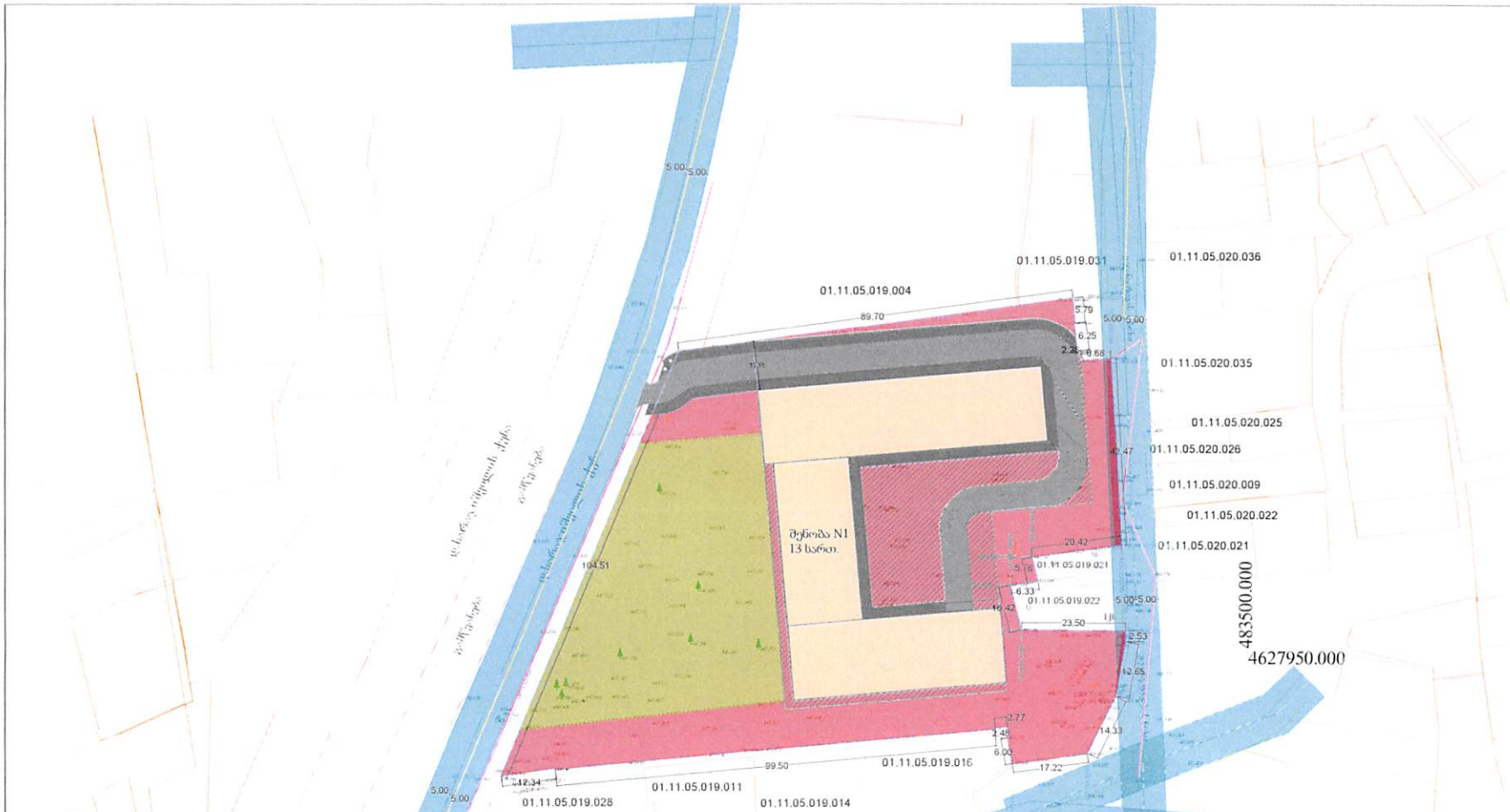
* 2020 წლის 1 ოქტომბერ ყოფილი დამტკიცების ზონალურ წესებამდე მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის

შენიშვნა

** ინდივიდუალური ტიპობრივი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების ეკვივალენტებს

*** ამოდენა დამატება და სავალდებული (ზონალური) მიკისმსგავსი დამატება ფართობისათვის

ცხრილ 2 - განაშენიანების ტიპობრივი სახლების შეადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებლების დასამშენებლების ფუნქციებით. შესაძლებელია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფილი საცხოვრებელი მშენებლობა-საცხოვრებლის, ოფისების ინდივიდუალური სახლების ტიპობრივ. ინდივიდუალური ტიპობრივ. ინდივიდუალური ტიპობრივ. ინდივიდუალური



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

- საბოლოო ტერიტორია
- არსებული რეგულირება
- ღამდამდეგური საცხოვრებელი ზონა
- გაფუჭებული ტერიტორიები
- საცხოვრებელი ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 2
- საცხოვრებელი ზონა 3
- საცხოვრებელი ზონა 4
- საცხოვრებელი ზონა 5
- საცხოვრებელი ზონა 6
- საბრუნველი ზონა 1
- საბრუნველი ზონა 2
- რეკრეაციული ზონა 1
- რეკრეაციული ზონა 2
- რეკრეაციული ზონა 3
- საუკეთო ზონა
- საკრამბანტი ზონა 1
- საკრამბანტი ზონა 2
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3
- საბოლოო სერვიტუტი

შენიშვნა:

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთის კ1, კ2 და კ3 კოეფიციენტის დადგენის გეგმა

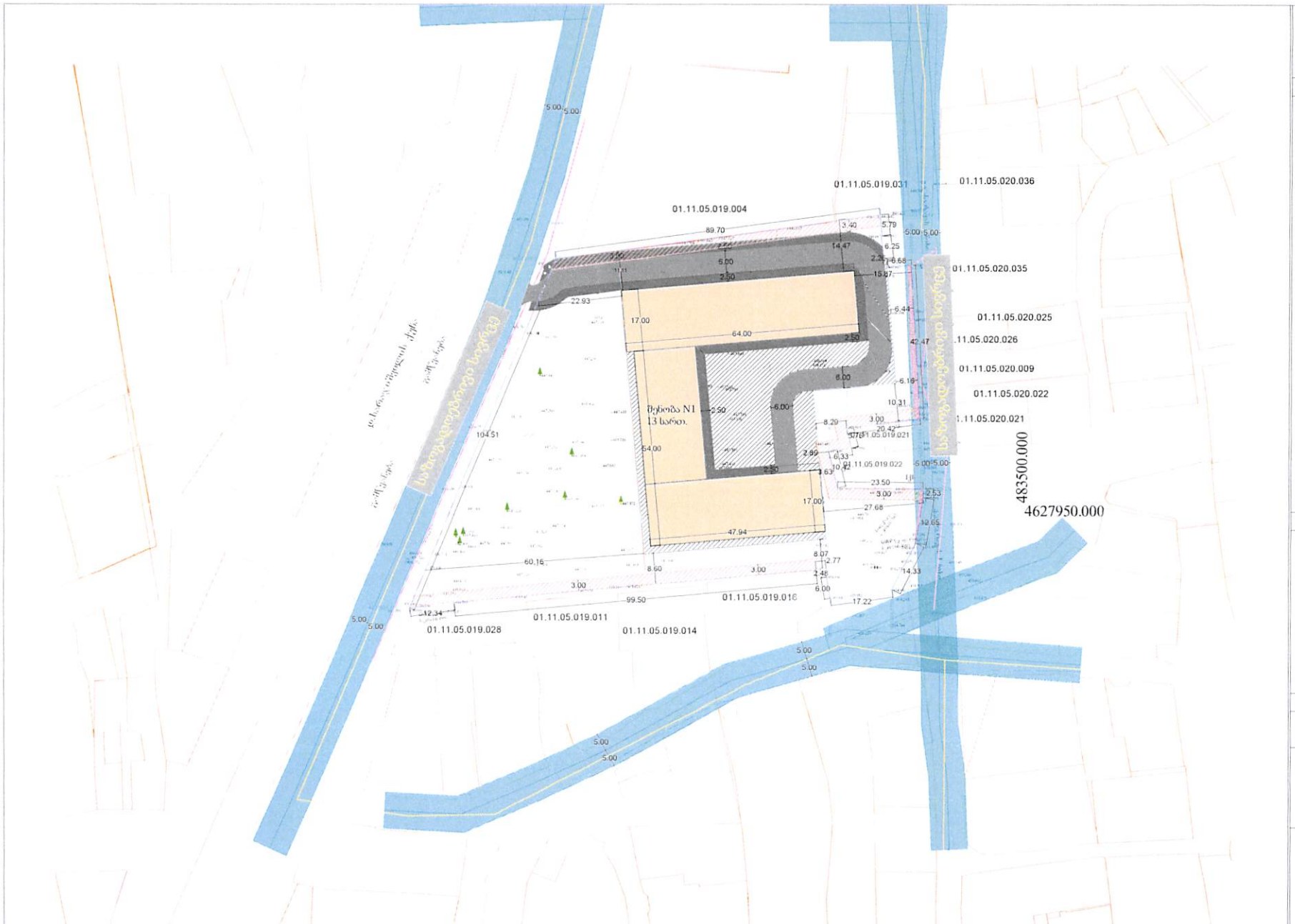
საპროექტო გადაწყვეტით ხდება ერთი მრავალბინიანი შენობის განთავსება, საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე ფუნქციებით (ფუნქციური პროცენტული გადანაწილებით 90%-10% ზე).
შესაბამისად მოხდება, 14-39 დადგენილების 16' მუხლით დადგენილია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინება და კ2-ის ნამატი საცხოვრებელი ფართის 4%ის გადახდა.
საცხოვრებელი ფუნქციის კ2-ის ნამატი ფართი შეადგენს 65% (21 136.1 კვ.მ.), რომლის 4%-ც შეადგენს - 845.4 კვ.მ-ს.

ჯამური კოეფიციენტი მთლიანი ტერიტორიისათვის:
ტერიტორიის მთლიანი ფართი - 10 839 კვ.მ.

კ2 - 3,0
კ2 = 32 517 კვ.მ.

ტექნიკური მაჩვენებლების ცხრილი

ნაკვეთის N	ფართობი	საბოლოო კომერციული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი	ფუნქციური გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სიმაღლე და სართულობრივობა	საბოლოო მშენებლის რაოდენობა	საფეხურიანი ნაგებობა ეზოთა ნაგება	რეკრეაციის მშენებლის გამოყენების ფუნქცია	ინსოლაციის დამაბალანსებელი	ნაგებობის ტიპი	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სამშ. გამოყენების სტატუსი	დაფიქსირებული ინფრა რეგიონი	ეკონომიკურობის რიგობრივობა	შენობების განთავსების წესი
1	10 839 კვ.მ.	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სმზ-2)	8 157 კვ.მ.	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 90% - 29 265 კვ.მ. მრავალფუნქციური (კომერციული, საოფისე, ნებადართული და ზონაში დასაშვები სხვა ფუნქციები) 10% - 3 252 კვ.მ.	(კ1-0.5) 4 405 კვ.მ.	(კ2-4.0) 32 517 კვ.მ.	(კ3-0.3) 2 447.1 კვ.მ.	ბინის სიმაღლე 13 სართული (56.06 მ), ბინის ფენა 3 სართული	1	ღია	დაიგება	არსებობს/ სამანქანეთა	საზაბავი ნაგებობის შენარჩუნების ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	საქმ. გამოყენების სტატუსი		ეკონომიკურობის რიგობრივობა	შენობების განთავსების წესი
		ნარევი ფუნქციური ზონა 2 (ნფზ-2)	2 682 კვ.მ.		(კ1-0.2) 537 კვ.მ.	-	(კ3-0.8) 2 145.6 კვ.მ.											



ტექნიკური მაჩვენებლების ცხრილი

ნაკვეთის N	ფართობი	საბოლოო კადასტრული ფართობი/ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი	ფუნქციური გამოყენების სახეობა	$s1$	$s2$	$s3$	მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	საბოლოო შენობების რაოდენობა	სიმაღლითი-გეგმარებითი ნიშანი	რაოდენობრივ მაჩვენებლებს გამოთვლების რეკვიზიტები	ობიექტის დასახელება	ტერიტორიის/ ნაკვეთის ფუნქციური ზონა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა	ნაგებ. გამოყენების სტატუსი	ფასადის ფერადოვანების რეკომ.	ფასადის გადაწყვეტის ტიპი	შენობების განთავსების ტიპი
1	10 839 კვ.მ	საზოგადოებრივი საქმიანობა ზონა 2 (სბზ-2)	8 157 კვ.მ	მიწისქვეშა: 9896 - 29 265 კვ.მ. მიწისზედა: ტერიტორიული, საოფისე, სავაჭრო, საზოგადოებრივი ზონა	(კ1-0.5) 4 405 კვ.მ.	(კ2-4.0) 32 517 კვ.მ.	(კ3-0.4) 2 447.1 კვ.მ.	ძაბრძიდან 13 სართული (50.06 მ), ინჟინერიის 3 სართული	1	ღია	დამგეგმ.	ინფრასტრუქტურული საკომერციო	საზოგადოებრივი ზონა	ტერიტორიული (სტ) ზონა (4 712 კვ.მ) და ტერიტორიული ზონა (6 127 კვ.მ)	საკომერციო/ საზოგადოებრივ შენობები	აკრძალული	ქ. თბილისის ტექნიკურ-ეკონომიკური ნორმატივების N14-39 დადგენილების შესაბამისად	დამგეგმ.
			2 682 კვ.მ		(კ1-0.2) 537 კვ.მ		(კ3-0.8) 2 145.6 კვ.მ											

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ძირითადი აღნიშვნები

- საბოლოო საკადასტრო საზღვარი
- არსებული რეგულირებები
- საბოლოო საკადასტრო საზღვარი
- GWP-ის ფეხბურთისგადების ქსელი
- ფეხბურთისგადების ძალის შეზღუდვის ველი (5 მეტრი)
- GWP-ის ფეხბურთის ქსელი
- თბილისი-ენგურის გაზსადენების ძალი
- ხიდ-ეტლის მაგისტრალი და სანიაღვრე საკანალიზაციო ქსელი
- საბოლოო ხელოვნური ტბორი
- საბოლოო გზა
- საბოლოო ტროტუარი
- საბოლოო შენობა
- სამეზობლო საზღვარი
- ეზოში ეზო
- სამშენებლო არეალი
- განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი
- მიმდებარე სენობის კონტური

შენიშვნა:

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

ტასჰაბი

ს/კ 406265410
მის: ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, კრწანისის ქუჩა N22/24
tel:+(995) 593 49 71 71

TASHUB

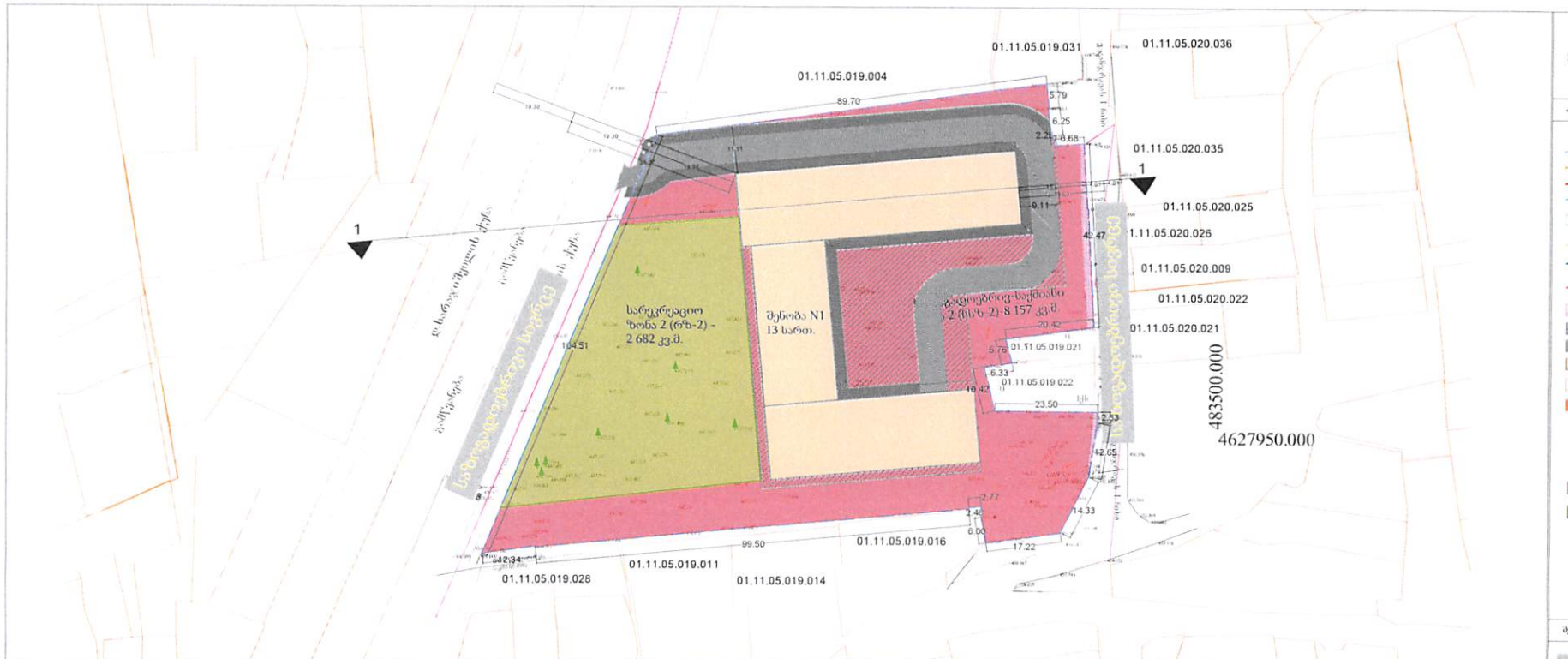
2025 წ.

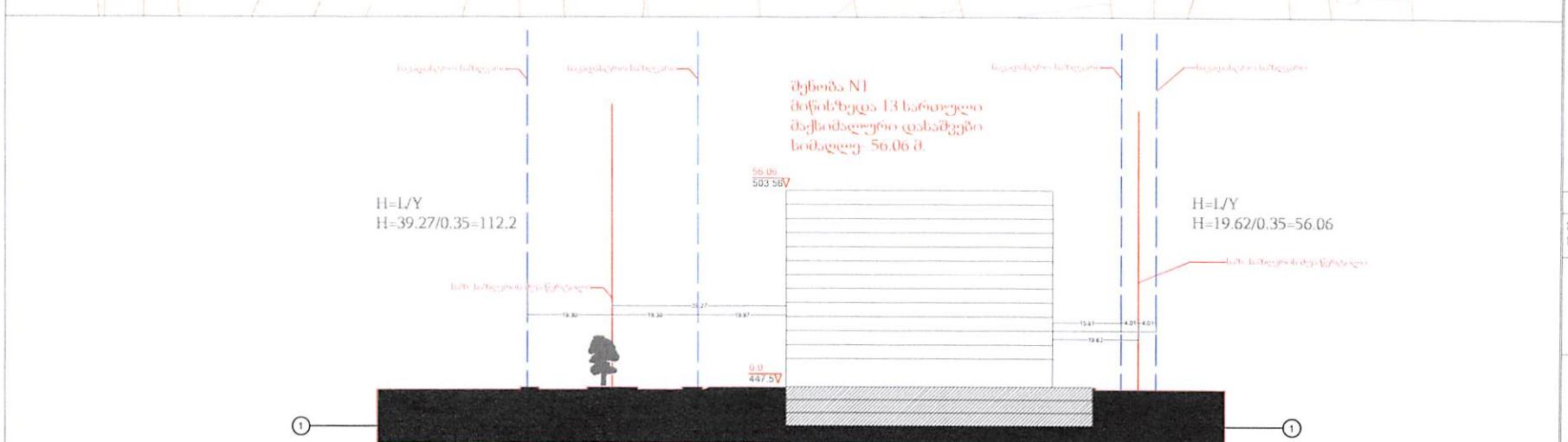
I

A3

1:1000

24





ტექნიკური მაჩვენებლების ცხრილი

ნაკვეთის N	ფართობი	საბოლოო კონსტრუქციული ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონის ფართობი	ფუნქციური გამოყენების სახეობა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სიმაღლე და სართულთა რაოდენობა	საბოლოო შენობების რაოდენობა	საერთო-გაყვანილობითი ქსელები	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი	ძირითადი/დამხმარე	გეგმარების მუშაობადი ზონა	ტერიტორიულ-სატრანსპორტო ზონა	სამშ. გამოყენების სტრუქტურა	დაფარვა-გაფერადების რეჟიმი	ინჟინრ.-საკომუნიკაციების რაოდენობა	ტერიტორიის განთავსების წესი
1	10 839 კვ.მ	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	8 157 კვ.მ.	ძირითადი/დამხმარე: საზოგადოებრივი სახელო 90% - 29 265 კვ.მ. ძირითადი/დამხმარე: ადმინისტრაციული (საოფისე ოფისი, საოფისე, სამედიცინო და ზოგადი დასასვენებელ სხვა ფუნქციები) 10% - 3 252 კვ.მ.	(კ1-0.5) 4 405 კვ.მ	(კ2-4.0) 32 517 კვ.მ	(კ3-0.3) 2 447.1 კვ.მ.	ძირითადი 13 სართული (56.06 მ), ამენაგები 3 სართული	1	ღია	დაბეგვა	ერთსართული სახელმწიფო	საზოგადოებრივი ფუნქციონალური ზონა	ტრანსპორტიდან-სატ ოლანური ზონა	სამშ. გამოყენების სტრუქტურა	ერთფერი	ქ. თბილისის ბუნებრივი-ადგილობრივი ს.საკრებულოს N14-59 დადგენილების შესაბამისად	დაბეგვა
		სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)	2 682 კვ.მ.		(კ1-0.2) 537 კვ.მ	-	(კ3-0.8) 2 145.6 კვ.მ.											

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ძირითადი აღნიშვნები

- საბოლოოდ საკადასტრო საზღვარი
- არსებული რეგულირების
- საბოლოოდ საკადასტრო საზღვარი
- GWP-ის ფოლადბანაგების ქსელი
- ნეოლამინირების ბილის შენარჩუნების არეალი (5 ბეჭური)
- GWP-ის ფოლადბანების ქსელი
- თბილისი ენერგიის გაზმომარაგების ბილი
- ხალიჩების ბრტყლების და ნიადაგი საკომუნიკაციო ქსელი
- საბოლოოდ სერვიტუტები
- საბოლოოდ გზა
- საბოლოოდ ტროტუარი
- საბოლოოდ ბაღი
- ხიბეზონული საზღვარი
- ეკონ ქსელ
- ხანძარმფარველი არეალი
- განაშენიანების რეგულირების (ნაფიცი) ხაზი
- ბინძურ ნაგებობის ყიბარი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

შენიშვნა:

- საბოლოოდ ვერტიკალური ნაშენების ეფექტური დასაშვებია არსებულ/ეფექტური ამოფენილობის ეტაპზე მაქსიმალური სიმაღლის დაცვის პირობით.

ნახაზის სახელწოდება

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა და ჭრილი

ტასჰაბი

ს/კ 406265410
მის: ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, კრწანისის ქუჩა N22/24
tel:+(995) 593 49 71 71

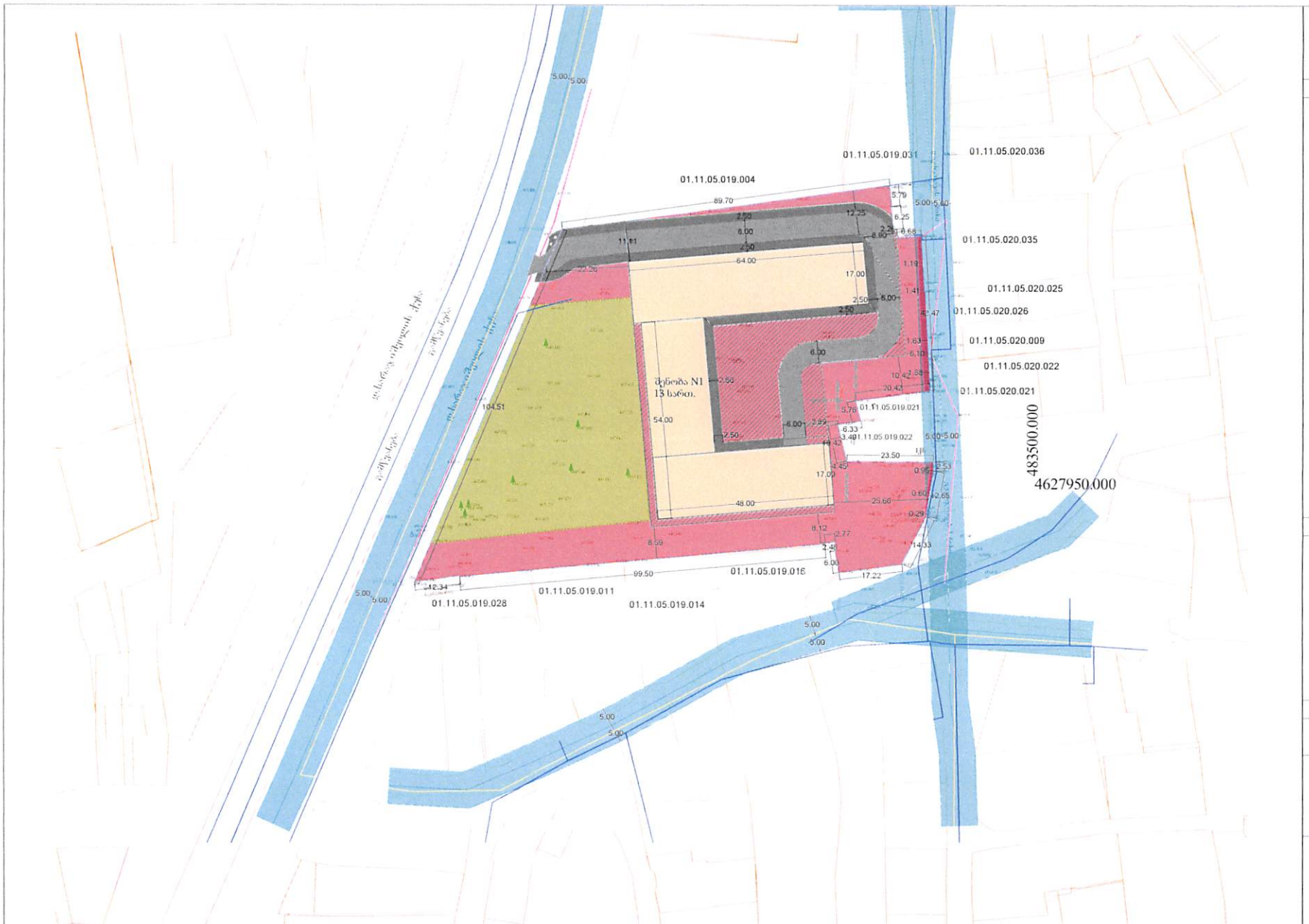
TASHUB

2025 წ.

I

A3

1:1 000



ტექნიკური მაჩვენებლების ცხრილი

ნაკვეთის N	ფართობი	საბინაოქსელი ,,ინტერტექნო ფუტბოლური ზონა	ფუტბოლური ზონის ფართობი	ფუტბოლური გამოყენების სახეობა	,,1	,,2	,,3	მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	საბინაოქსელი შენობების რაოდენობა	საცხოვრო ფართი ეზოსა ,,ეზოს	ბინათმფლობელთა ერთობლივი საერთო	,,ეზოსა,,ეზოს	ბინათმფლობელთა ,,ეზოსა,,ეზოს	,,ეზოსა,,ეზოს	,,ეზოსა,,ეზოს	სამშ. გამოყენების სტანდარტი	დაფარვა-ნაგები ანაგების რეგიონი	,,ეზოსა,,ეზოს	შენობების განთავსების ეტაპი
1	10 839 ,,ა.მ.	საბინაოქსელი-ინ საცხოვ. ,,ზონა 2 (სსზ-2)	8 157 ,,ა.მ.	მრავალფუნქციანი საცხოვრებელი სახლი 90% 29 265 ,,ა.მ. მიკროფუნქციური (კიბეშენაგები, საფოფლე, სპორტული და ,,ზონიანი დასასვენი ადგილები) 10% 3 252 ,,ა.მ.	(,,1-0.5) 4 405 ,,ა.მ.	(,,2-4.0) 32 517 ,,ა.მ.	(,,3-0.3) 2 447.1 ,,ა.მ.	ბინა N13 სართული (56.06 მ), ბინა N13 3 სართული	1	ღია	დასვენება	ინფასტრუქტურა სამეურნეო	ხანგრძლივი საცხოვრებლის მეშვილეობის ,,ზონა	,,ეზოსა,,ეზოს ,,ინტერტექნო (4 712 ,,ა.მ.) და ,,ინტერტექნო ,,ზონა (6 127 ,,ა.მ.)	სამშენებლო სამუშაოებად მეშვილეობა	,,ინტერ	,,ინტ	,,ეზოსა,,ეზოს ,,ინ ,,ეზოსა,,ეზოს	დასვენება
		სარეკრეაციო ,,ზონა 2 (რზ-2)	2 682 ,,ა.მ.		(,,1-0.2) 537 ,,ა.მ.		(,,3-0.8) 2 145.6 ,,ა.მ.												

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ძირითადი ანმანმენტები

- საბინაოქსელი საკადასტრო საზღვარი
- ბინებული ოფისებრივი
- საბინაოქსელის საკადასტრო საზღვარი
- GWP-ის ფენალინარეების ქსელი
- ფენალინარეების ბალის მეშვილეობის ინიელი (5 მეტრი)
- GWP-ის ფენალინების ქსელი
- ინბილური ეზოების ,,ინარეების ბალი
- ხალეტრის ბინანმენტის და სასეფი ,,ინარეების ,,ბალი
- საბინაოქსელი სეფოფუნქციები
- საბინაოქსელი ,,ინა
- საბინაოქსელი ,,ინ,,ინეული
- საბინაოქსელი შენობა
- ,,ინანმენტული საზღვარი
- ,,ეზოსა ,,ინა
- ,,ინმენტენული ინიელი
- განაშენიანების რეგულირების (ნაოფლი) ,,ინა
- ბინანმენტის სეფოფის ,,ინმენტი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ,,ზონა 2 (სსზ-2)
- სარეკრეაციო ,,ზონა 2 (რზ-2)

ბინანმენტი

ნახაზის სახელწოდება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ტასჰაბი

ს/კ 406265410
მის: ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, კრწანისის ქუჩა N22/24
tel.+(995) 593 49 71 71

TASHUB