ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 320

« 25 » ივლისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 30 ივნისის №25.1099.1238 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01242683491-67 (№ №01250203963-67; 01250303133-67; 01250036511-67; 01250571587-67; 01250902034-67;01251052087-67, 01251223337-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, ვასატარებელი 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

განკარგულება - N 25.1099.1238
30 / ივნისი / 2025 წ.

,,ქ.თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გლდანის I მიკრორაიონსა და მუხიანის I მიკრორაიონს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 24 სექტემბრის N01242683491-67 (N N01250203963-67; 01250303133-67; 0125036511-67; 01250571587-67; 01250902034-67;01251052087-67; 01251223337-67) განცხადებით მიმართა ბაკური მოდებაძემ (პ/ნ 21001005608) და მოითხოვა ,,ქ.თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მიკრორაიონსა და მუხიანის I მიკრორაიონს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გლდანის I მიკრორაიონსა და მუხიანის I მიკრორაიონს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდები: NN 01.11.13.001.037; 01.11.13.002.071; 01.11.13.001.071; 01.11.13.001.093; 01.11.13.001.099; 01.11.13.002.078; 01.11.13.002.218; 01.11.13.001.039; 01.11.13.001.057; 01.11.13.001.095; 01.11.13.001.045; 01.11.13.001.123; 01.11.13.001.125; 01.11.13.001.041; 01.11.13.001.090; 01.11.13.001.044; 01.11.13.001.056; 01.11.13.001.102; 01.11.13.001.104; 01.11.13.001.051; 01.11.13.001.075; 01.11.13.001.089; 01.11.13.001.091; 01.11.13.001.100; 01.11.13.001.103; 01.11.13.002.216; 01.11.13.001.006; 01.11.13.001.087; 01.11.13.002.079; 01.11.13.002.081; 01.11.13.001.124; 01.11.13.002.219; 01.11.13.002.217). საერთო ფართობი შეადგენს 73 266 კვ.მ-ს. კორექტირება ეხება მხოლოდ N01.11.13.001.075 საკადასტრო ერთეულს, რომლის ფართობიც შეადგენს 600 კვ.მ-ს.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელმაც რამდენჯერმე განიცადა კორექტირება საპროექტო არეალის სხვადასხვა მონაკვეთში. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ბოლო კორექტირებული პროექტი დამტკიცებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N91 განკარგულებით.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.075 - 600 კვ.მ) სექტორი N9 მოაზრებული იყო პერსპექტიული განვითარების ნაკვეთად. დადგენილი ჰქონდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მისი შესაბამისი პარამეტრები და ზოგადი ფუნქციური ჩამონათვალი რაც დასაშვები იყო დადენილი ზონირების (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)) მიხედვით.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტით, პერსპექტირული განვითარების სექტორი N9-სათვის დაზუსტდა რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.075) განთავსდება მრავალფუნქციური, სასტუმრო/კომერციული ფუნქციის მქონე 6 სართულიანი შენობა-ნაგებობა. მოქმედი ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - რჩება უცვლელი, თუმცა, არ ხდება მისთვის კანონმდებლობით დადგენილი კ-2 კოეფიციენტის სრულად ათვისება, კ-2=4,6-ის ნაცვლად დადგინდა კ-2=3,5. კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები დარჩა უცვლელი.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

სექტორი N9 - სსზ-2 – 600 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.075)

კ-1= 0,7 – 427.34 კვ.მ.

კ-2= 3,5 – 2107.91 კვ.მ.

კ-3= 0,2 – 142.02 კვ.მ.

მრავალფუნქციური

სასტუმრო - 42.16 %

კომერციული - 57.84 %

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/ სართულიანობა - 19,85 მ. / 6 მიწისზედა სართული;

„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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 2 მაისის N01251223696 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 5 მაისის N01251253839 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01242683491-67 (NN01250203963-67; 01250303133-67; 0125036511-67; 01250571587-67; 01250902034-67;01251052087-67; 01251223337-67) 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 ,,ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის

კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

4.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: **01251223696**
თარიღი: **02/05/2025**

2025 წლის 2 მაისის N 01251223337-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.13.001.075; 01.11.13.001.037; 01.11.13.002.071; 01.11.13.001.071; 01.11.13.001.093; 01.11.13.001.099; 01.11.13.002.078; 01.11.13.002.218; 01.11.13.001.039; 01.11.13.001.057; 01.11.13.001.095; 01.11.13.001.045; 01.11.13.001.123; 01.11.13.001.125; 01.11.13.001.041; 01.11.13.001.090; 01.11.13.001.044; 01.11.13.001.056; 01.11.13.001.102; 01.11.13.001.104; 01.11.13.002.049; 01.11.13.001.051; 01.11.13.001.089; 01.11.13.001.091; 01.11.13.001.100; 01.11.13.001.103; 01.11.13.002.216; 01.11.13.001.006; 01.11.13.001.087; 01.11.13.002.079; 01.11.13.002.081; 01.11.13.001.124; 01.11.13.002.219; 01.11.13.002.217) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია **სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა** და **შეთანხმების წერილები** ((N 16-01250972882, 08/04/2025; MIA 0 25 01074691, 10/04/2025). გეგმარება შესაბამისობაშია ზემოხსენებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან.

შესაბამისად, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების **წინააღმდეგი არ არის.**

გამოყენებულია კვალიფიცური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01251253839**
თარიღი: **05/05/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 2 მაისის №01251223337-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გლდანის I მიკროსა და მუხიანის I მიკროს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ: 01.11.13.001.075; არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონა: სსზ-2) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები, შესაბამისად, აღნიშნულთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია.

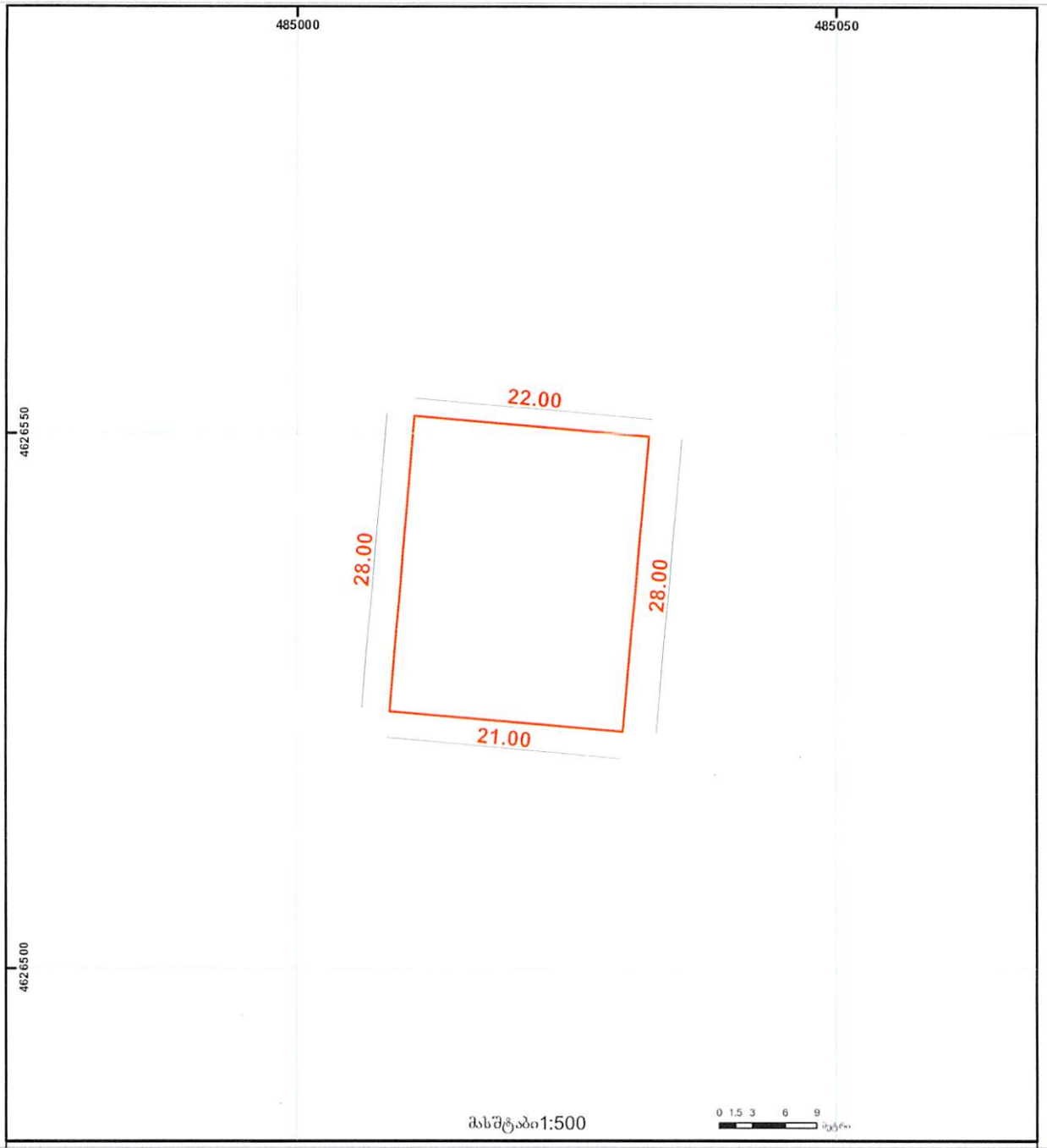
ამასთან, გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (საპროექტოდ დასარგავი: 5 ძირი ცაცხვი) სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**სსზ-2-კ3=0,2= 120 მ^2**).

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 გეგმის ცვლილება.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



შენიშვნა:

1. მიწის ნაკვეთის ფართი: 600 კვ.მ
2. არ ხდება საკადასტრო გეგმის ცვლილება
3. გრგ-ს ფარგლებში გამიჯვნა/კონფიგურაციის ცვლილება არ ხდება

ფორმატი		
A1		

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

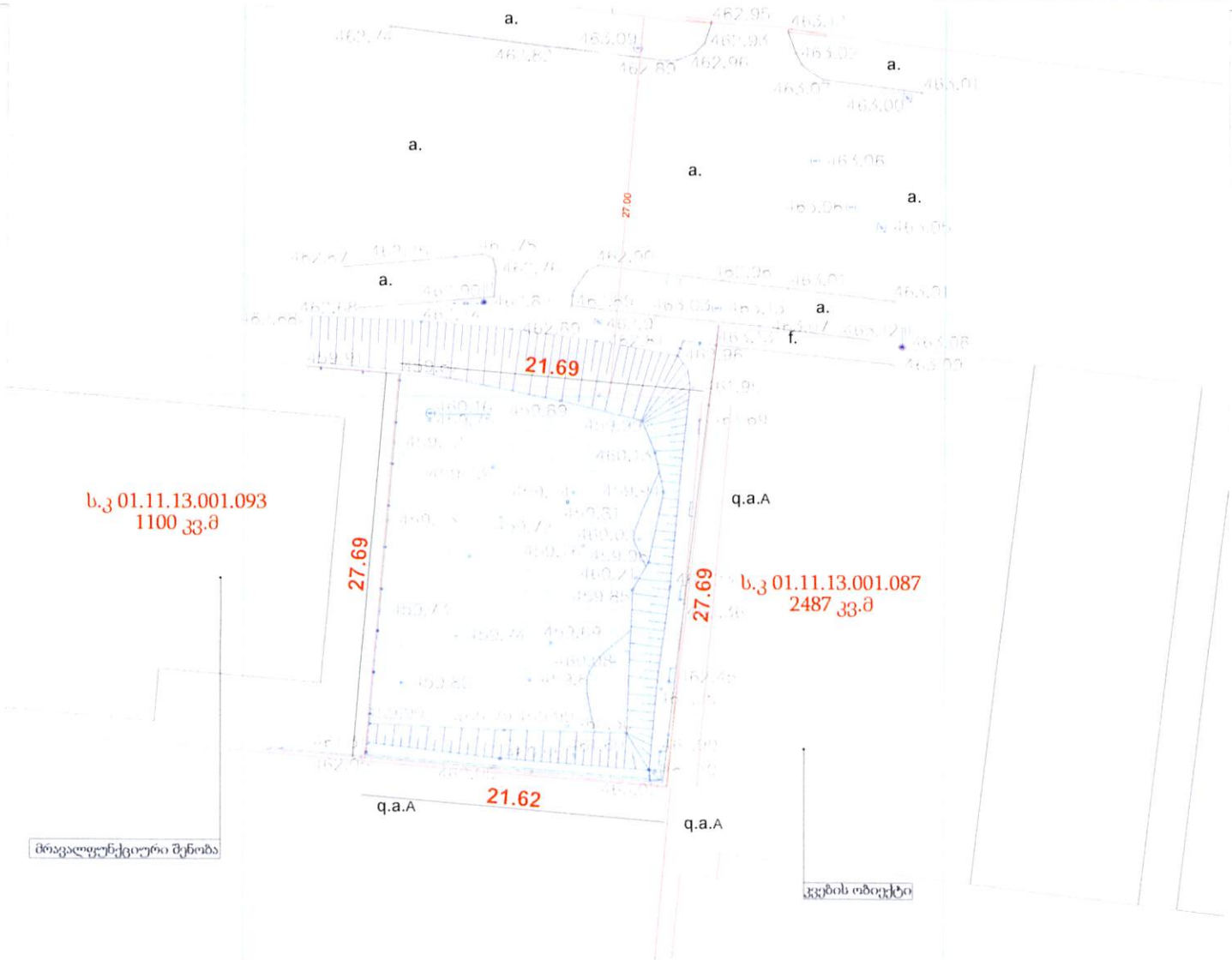
დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ზ.მაიამფილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

გამიჯვნის სქემა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	36	49

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.



<u>საპროექტო ტერიტორიაზე მიღებული პარამეტრები</u>

განაშენიანების ფართი კ1=427.34 კვ.მ კ1=0.7

განაშენიანების ინტენსივობის ფართი კ2=2107.91 კვ.მ კ2=3.5

გამწვანების ფართი კ3=142.02 კვ.მ კ3=0.2

ფორმატი		
A1		

შენიშვნა:
1. მიწის ნაკვეთზე განსაზღვრულია ერთი საპროექტო შენობის მშენებლობა.

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ზ.მიიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.მთითიაშვილი	

საპროექტო ტერიტორიის პარამეტრები- კ1; კ2; კ3

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	38	49

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.

ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1-ის საანგარიშო ფართობი მ2	კ-1	კ-2-ის საანგარიშო ფართობი მ2	კ-2	კ-3-ის საანგარიშო ფართობი მ2	კ-3	სიერწით გეგმარებითი წყობის სახეობა	რამდენიმე მეწინის განთავსების რეჟიმი	ფუნქციური ერთგვაროვნობის/ მრავალფეროვნების წილი %
600	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა - 2 (სსზ2)	427.34	0.7	2107.91	3.5	142.02	0.2	დახურული	აკრძალვა	კომერციული 57.84 % სამტერო 42.16 %

ფორმატი		
A1		

პირობითი აღნიშვნები

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა2 (სსზ2)
- გამწვანებული ტერიტორიები
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა1 (სსზ1)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ1)
- რეკრეაციული ზონა2 (რზ-2)
- პროექტი ტერიტორია

შენიშვნა: გრგ-ს კორექტირების ფარგლებში მოცემულ I სექტორში #9 მიწის ნაკვეთზე დადგენილი უფლებრივი ზონირების რუქა რჩება უცვლელი.

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ზ.შაიშვილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

საპროექტო ფუნქციური ზონირების და გამოყენების სახეობების გეგმა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	34	49

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.

არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:5000	

შენიშვნა: არ ხდება ზონირების რუკის ცვლილება.

- საპროექტო ტერიტორია
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (საზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (საზ-6)
- საკრებულოსეკუთვნილი ზონა 1 (კზ-1)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (საზ-1)
- საკადასტრო საზღვარი

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ზ.შიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	33	49

დაფიქსირებული ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობები

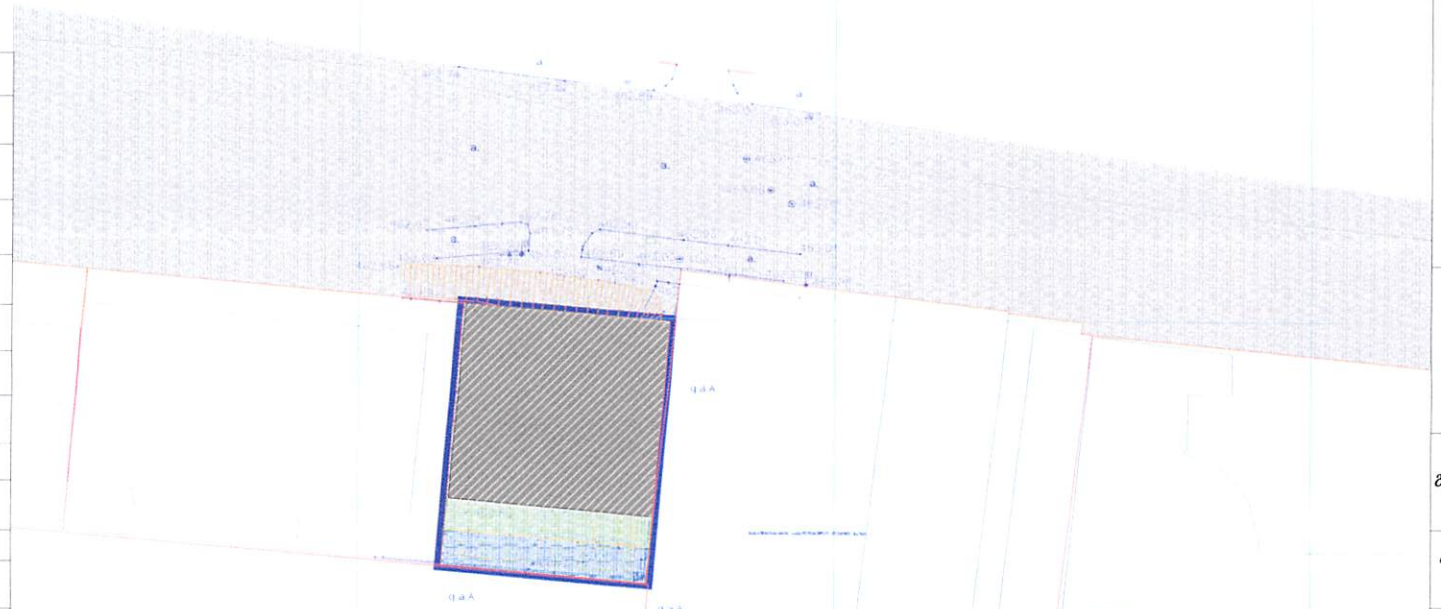
1	288	სზ-2	[illegible]	
2	393	სზ-2	[illegible]	
3	650	სზ-2	[illegible]	
4	570	სზ-2	[illegible]	
5	452	სზ-2	[illegible]	
6	2144	სზ-2	[illegible]	
7	763	სზ-2	[illegible]	
8	1800	სზ-2	[illegible]	
9	600	სზ-2	[illegible]	[illegible]
10	2487	სზ-2	[illegible]	
11	3330	სზ-2	[illegible]	
12	611	სზ-2	[illegible]	
13	145	სზ-2	[illegible]	
14	632	სზ-2	[illegible]	
15	11729	სზ-2	[illegible]	
16	4964	სზ-2	[illegible]	
17	750	სზ-6 / კზ-1	[illegible]	

18	3380	სზ-6	[illegible]	
19	800	სზ-2 / კზ-1	[illegible]	
20	400	სზ-2 / კზ-1	[illegible]	
21	900	სზ-2 / კზ-1	[illegible]	
22	2900	სზ-2 / კზ-1		[illegible]
23	750	სზ-6 / კზ-1	[illegible]	
24	2628	კზ-1	[illegible]	
25	3000	სზ-2	[illegible]	
26	3000	სზ-6 / კზ-1	[illegible]	
27	3000	სზ-2	[illegible]	[illegible]
28	1500	სზ-2 / კზ-1	[illegible]	[illegible]
29	2500	სზ-2 / კზ-1	[illegible]	[illegible]
30	10000	კზ-1	[illegible]	
31	1500	სზ-6 / კზ-1	[illegible]	
32	3300	სზ-6	[illegible]	
33	3320	სზ-6	[illegible]	

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი	
ნაკვეთის ფართობი	600
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ2)
ფუნქციური გამოყენების სახეობა და პროცენტული გადანაწილება	კომერციული 57.84 % სასტუმრო 42.16 %
ჯამური სასტუმროს და კომერციული ფართები	სასტუმრო 771.68 კვ.მ. კომერციული 1058.4 კვ.მ.
განაშენიანების ფართობი (კ1)	(კ1 0.7) 427.34 კვ.მ.
განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კ2)	(კ2 3.5) 2107.91 კვ.მ.
გამწვანების ფართობი (კ3)	(კ3 0.7) 142.02 კვ.მ.
შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	6 მიწისზედა 1 მიწისქვეშა - 19.85 მ.
საპროექტო შენობის რაოდენობა	1 შენობა
გეგმარების შემზღუდავი ზონა	საპროექტო საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შეზღუდვა
დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი	დამაგება
ავტომანქანების რაოდენობა	ქ.თბილისის საკრებულოს 14-39 დადგენილების შესაბამისად შენობის ფუნქციიდან გამომდინარე პუცილებელი/მინიმალური რაოდენობა არ მოითხოვება

ფორმატი		
A1		

პიროობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- სამეზობლო მიწა
- საპროექტო შენობა
- გამწვანებული ტერიტორია
- სამშენებლო არეალი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- ნარმოსახვითი სამეზობლო საზღვარი

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ბ.შაიამშვილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	35	49

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.

4626600
485000
485100
4626600
მარაბ ნოზაძის ქ.
მარაბ ნოზაძის ქ.
მარაბ ნოზაძის ქ.

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	600 მ²
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

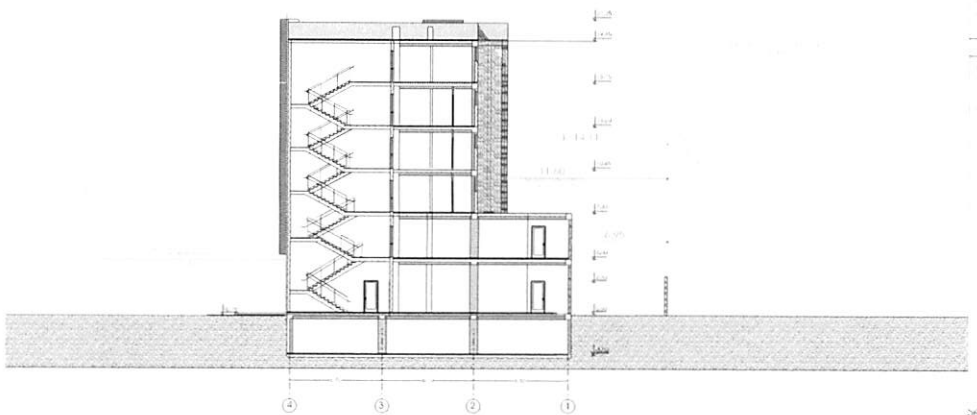
[illegible]	
A1	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

H=40.57 მ.



შენობა-ნაგებობის მაძსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	H=L/Y
1	288	სს-2	4 სართული	14.00მ	340:11=0.35
2	193	სს-2	3 სართული	10.5.00მ	
3	650	სს-2	3 სართული	10.6.00მ	
4	570	სს-2	4 სართული	15.00მ	
5	452	სს-2	3 სართული	11.00მ	
6	2144	სს-2	3 სართული	12.00მ	
7	763	სს-2	9 სართული	31.00მ	30:21=0.3
8	1100	სს-2	7 სართული	24.00მ	59.7=17.9=0.3
9	600	სს-2	5 სართული	19.00.00მ	19.65=6.65=0.35
10	2487	სს-2	3 სართული	15.00მ	[illegible]
11	3310	სს-2	3 სართული	15.00მ	71.3 : 22.0=0.3
12	611	სს-2	0	0	
13	145	სს-2	1 სართული	3.00მ	
14	632	სს-2	0	0	
15	11729	სს-2	2 სართული	7.5.00მ	
16	4964	სს-2	7 სართული	30.00მ	
17	750	სს-6 / ოს-1	8 სართული	25.5.00მ	28.32 : 14.2=0.4
18	3380	სს-6	12 სართული	38.5.00მ	38.5=15.4=0.4
19	800	სს-2	3 სართული	10.00მ	
20	400	სს-2 / ოს-1	1 სართული	3.4.00მ	20.1=8.04=0.4
21	900	სს-2 / ოს-1	6 სართული	24.9.00მ	25.68=8.99=0.35
22	1900	სს-2 / ოს-1	5 სართული	16.9.00მ	31.66=9.5=0.3
23	750	სს-6 / ოს-1	8 სართული	27.85.00მ	31.9 : 12.76=0.4
24	2628	ოს-1	6	0	
25	3000	ოს-1	6	0	
26	3000	სს-6 / ოს-1	17 სართული	42.9.00მ	[illegible]
27	3300	სს-2	17 სართული	55.25.00მ	62.2 : 21.7=0.35
28	1500	სს-2 / ოს-1	11 სართული	37.23.00მ	65.5=19.7=0.3
29	2500	სს-2 / ოს-1	11 სართული	36.0.00მ	49.6 : 14.74=0.3
30	10000	ოს-1	6	0	
31	1500	სს-6 / ოს-1	11 სართული	34.0.00მ	
32	3300	სს-6	12 სართული	38.5.00მ	38.5 : 15.4=0.4
33	3320	სს-6	11 სართული	35.5.00მ	35.5 : 14.2=0.4

არქიტექტორი:

ეკრანზე გორგილაძე
გორგ ნაღირაშვილი

ფორმატი		
A1		

შენიშვნა:
1. განსხვავებული სიგანის საზოგადოებრივი სივრცეები ტერიტორიას არ გააჩნია

[illegible]

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ბ.მაიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

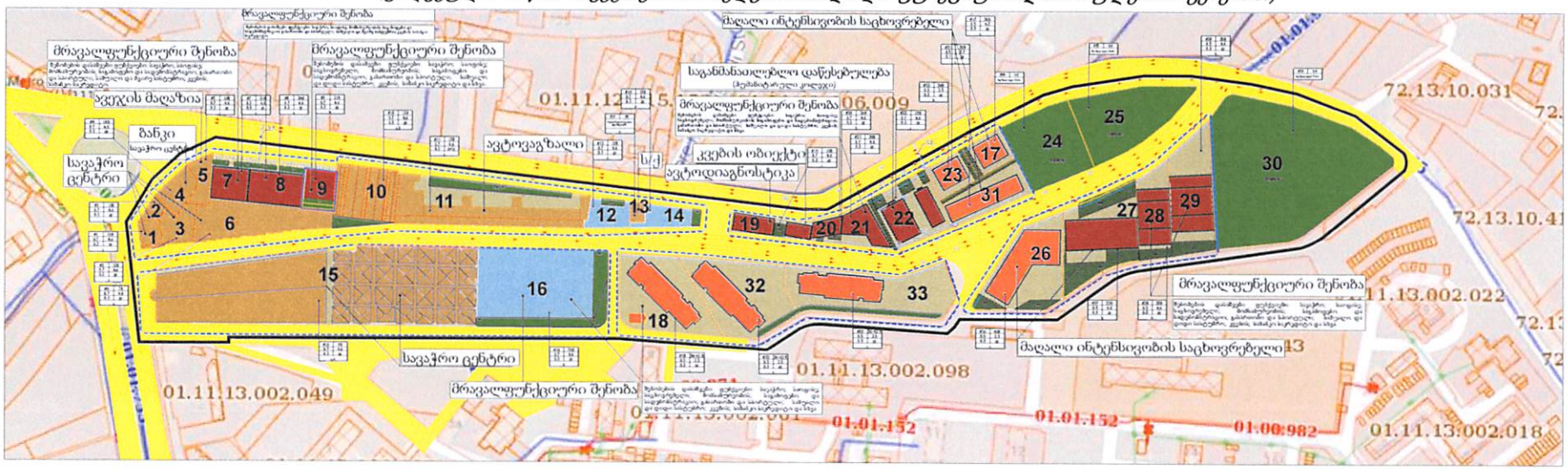
სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	41	49

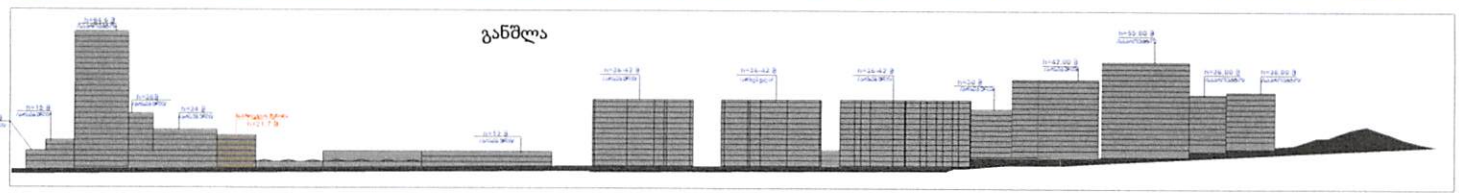
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის უფლებრივი ზონირების რუკა

(ცალკეული მიწის ნაკვეთების მიხედვით ჩაშლილი ფუნქციური დანიშნულების ჩვენებით)





მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3 დადგენის გეგმა

[illegible]	ნაკვეთის ფართობი	[illegible]	[illegible]	[illegible]	კ1	კ2	კ3
1	288	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
2	193	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
3	650	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
4	570	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
5	452	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
6	2144	[illegible]	[illegible] (100%)		0.2	4.6	0.2
7	763	[illegible]	[illegible] (25%)	[illegible] (75%)	0.7	4.6	0.2
8	1100	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
9	600	სს ზ-2	[illegible] 57.8%	[illegible] 42.1%	0.7	4.6	0.2
10	2487	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
11	3310	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
12	611	[illegible]	0%	0%	0.7		0.1
13	145	[illegible]	[illegible]			4.6	
14	632	[illegible]	0%	0%	0.7	4.6	0.2
15	11729	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
16	4964	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
17	750	[illegible]		[illegible] (100%)	0.5	4.2	0.3

[illegible]	ნაკვეთის ფართობი	[illegible]	[illegible]	[illegible]	კ1	კ2	კ3
18	3380	[illegible]	[illegible] (5.6%)	[illegible] (94.4%)	0.5	2.5	0.3
19	800	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
20	400	[illegible]	0%	0%	0.7	4.6	0.2
21	900	[illegible]	[illegible] (100%)		0.7	4.6	0.2
22	1900	[illegible]		[illegible] (100%)	0.7	4.6	0.2
23	750	[illegible]		[illegible] (100%)	0.5	2.5	0.3
24	2628	[illegible]	0%	0%			
25	3000	[illegible]	0%	0%			
26	3000	[illegible]	[illegible] (1.2%)	[illegible] (98.8%)	0.5	2.5	0.3
27	3000	[illegible]	[illegible] (100%)		0.5	4.6	0.3
28	1500	[illegible]	[illegible] (22.1%)	[illegible] (78.9%)	0.5	4.6	0.3
29	2500	[illegible]	[illegible] (34%)	[illegible] (66%)	0.5	4.6	0.3
30	10000	[illegible]	0%	0%			
31	1500	[illegible]	[illegible] (5.25%)	[illegible] (94.75%)	0.5	2.5	0.3
32	3300	[illegible]		[illegible] (100%)	0.5	2.5	0.3
33	3320	[illegible]		[illegible] (100%)	0.5	2.5	0.3

1	2
3	4
5	6
7	

1	მიწის ნაკვეთის ნომერი
2	მიწის მაქსიმალური სიმაღლე
3	მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1
4	მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების იერსებლიერის კოეფიციენტი კ-2
5	მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის გამწვანების იერსებლიერის კოეფიციენტი კ-3
6	მიწისპირა ტიპის ღია, ნაგებობები (ღუმ)
7	არსებული მიწისპირა, კაპიტალური და საპორიანი მიწისპირა (ეკუმ)

ფორმატი	მასშტაბი	
A1	1:2000	

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სტატორის საზღვარი
- არსებული შენობები
- ტერმინალური განვითარების ტერიტორიები
- სსზ ზონის ფუნქციის შენობები
- სზ ზონის ფუნქციის შენობები

ქ.თბილისი
გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

საკადასტრო კოდი
01.11.13.001.075

საპროექტო ორგანიზაცია:

შ.პ.ს. "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ. #47/57

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ. არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
არქიტექტორი	ზ.შიაშვილი	
არქიტექტორი	ს.მათითაიშვილი	

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის უფლებრივი ზონირების რუკა (ცალკეული მიწის ნაკვეთების მიხედვით გაშლილი ფუნქციური დანიშნულების ჩვენებით)

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	39	49

გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2025 წ.