ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 322

"25" ივლისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა №18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს №380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 11 ივლისის №25.1171.1309 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა №18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს №380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01250773238-67 (№ №01251063674-67; 01251211077-67; 0125142945-67; 01251473758-67; 01251712177-67; 0125176691-67; 01251773475-67; 01251811176-67; 01251823847-67; 01251833915-67; 01251841846-67) 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 25.1171.1309
11 / ივლისი / 2025 წ.

,,ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 მარტის N01250773238-67 (NN01251063674-67; 01251211077-67; 0125142945-67; 01251473758-67; 01251712177-67; 0125176691-67; 01251773475-67; 01251811176-67; 01251823847-67; 01251833915-67; 01251841846-67) განცხადებით მიმართა მიხეილ მიქაბერიძემ (პ/ნ 18001002802) და მოითხოვა ,, ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046); საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 9 377 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).

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ერთ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი იყო ორი ბლოკისაგან შემდგარი ერთი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსება შემდეგი ფუნქციური გადანაწილებით: საცხოვრებელი 75%; კომერციული, საოფისე 25%;

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

ნაკვეთი N1- 9 377 კვ.მ. სსზ-2

კ-1= 0,4 - 3 750 კვ.მ.

კ-2= 4,6 - 43 600 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 3 150.3 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის სართულიანობა/სიმაღლე - 26 სართული/ 93.მ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N247 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშემწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, შეშელიძის ქუჩა, N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046, ფართობი - 9 377 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=4.6-დან კ-2=4.7-მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე;

ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=4.6-დან კ-2=4.7-მდე; ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება - საცხოვრებელი 75%; საზოგადოებრივი (კომერციული, სასტუმრო) 25%;

იზრდება შენობა-ნაგებობის სიმაღლე 93 მ.-დან 95,4 მეტრამდე და სართულიანობა 26-დან 27 - მდე. ასევე, დადგენილი კ-3 - ის ფარგლებში: კ-3=0.3, 336.3 კვ.მ.-ით მცირდება კ-3-ის საანგარიშო ფართობი;

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენინიანების რეგილირების გეგმის მიხედვით:

ნაკვეთი N1 – 9 377 კვ.მ. სსზ-2

კ-1= 0,4 – 3 750 კვ.მ.

კ-2= 4,7 – 44 200 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 2 814 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა /სიმაღლე - 27 სართული / 95.4 მ.

„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-16^2 მუხლის შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება, კერძოდ, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობის (24 კვ.მ.) შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა;

„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 3 ივლისის N01251842949 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 ივლისის N01251842918 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,, ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით 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, N01250773238-67 (N N01251063674-67; 01251211077-67; 0125142945-67; 01251473758-67; 01251712177-67; 0125176691-67; 01251773475-67; 01251811176-67; 01251823847-67; 01251833915-67; 01251841846-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.ოწონებულ იქნას ,,ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 24 კვ.მ-ს.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

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

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

7.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **01251842918**
თარიღი: **03/07/2025**

2025 წლის 3 ივლისის N 01251841846-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N 18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტის ცვლილება და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. 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 2021 წლის 9 თებერვლის N0121040173-67 განცხადების პასუხად N 01210502891 წერილით. დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე.

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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01251842949**
თარიღი: **03/07/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 3 ივლისის №01251841846-67 განცხადება რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩის №18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ: 01.11.04.026.046; **არსებული ფუნქციური ზონა:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** სსზ-2) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების ადგილმონაცვლეობის თაობაზე გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა 2022 წლის 9 მარტის №18-01220682728 წერილით.

დამატებით, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი: **7 ძირი**; საპროექტოდ დასარგავი: **5 ძირი** ირმის რქა, **21 ძირი** ჩვეულებრივი იფანი, **83 ძირი** მინდვრის ნეკერჩხალი; ჯამში - **116 ძირი**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო საანგარიშო ფართობს (**სსზ-2-კ-3=0.3=2815.3 მ^2**).

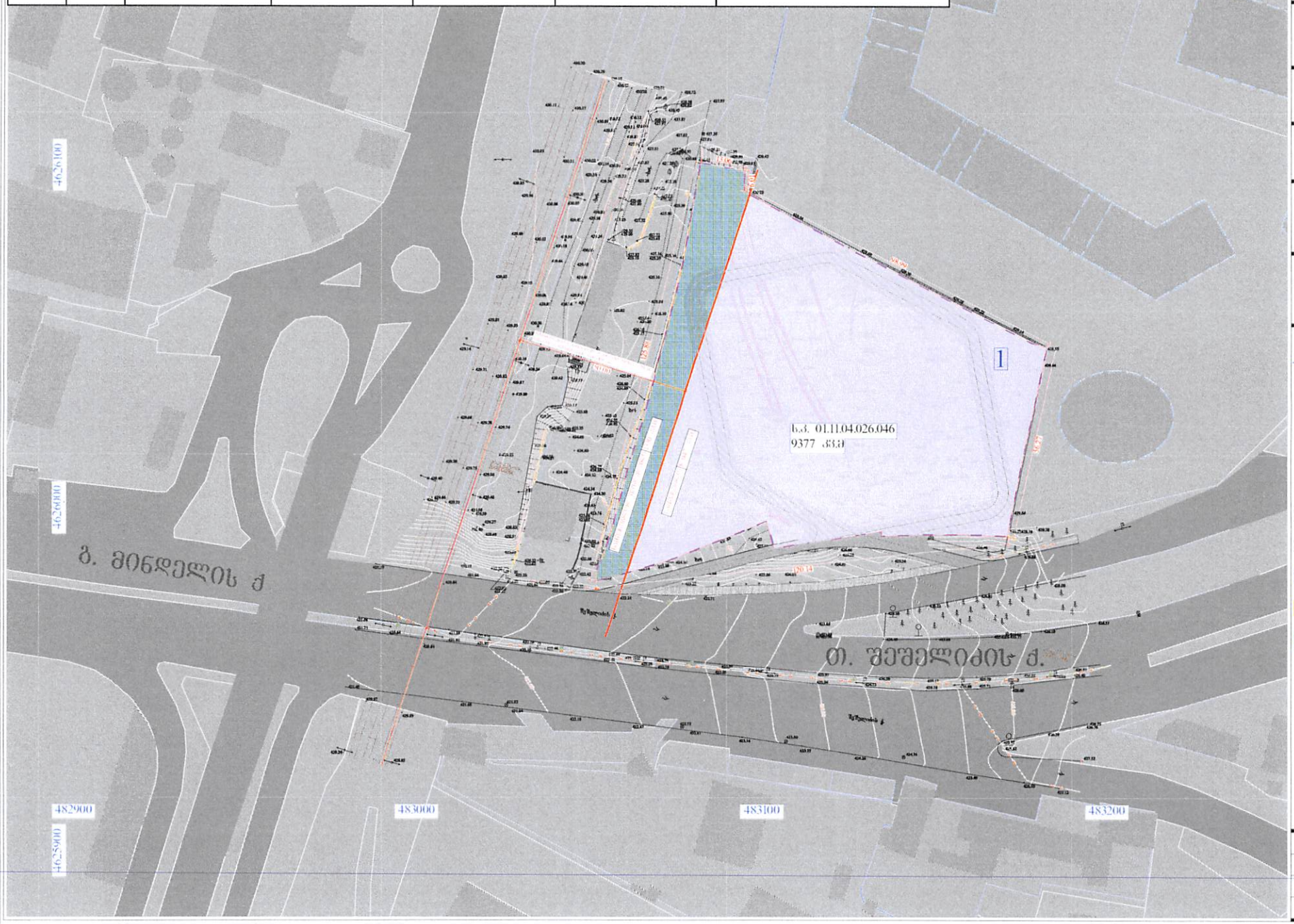
იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის 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

ნაკვეთის N	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის საერთო ფართობი	შენობის	ნებადართული შენობათა სართულთა საერთო ფართობის ოდენობა	ნებადართული შენობათა სართულთა საერთო ფართობის ოდენობა	შენობის მიზანთან დაკავშირებული სერვისებისთვის გამოყოფილი ფართობის შენობის
1	9377	ნაკვეთისა	8047 .33	ერთ ეზოში ნებადართა	ანგარიშით	ძირითადი ფუნქციისგან განსხვავებული შესაძლო ფუნქციები
		ნაკვეთისა შერჩეულია	1330 .33			ნებადართა, ნებადართა



ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შეშელიძის ქუჩა N18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

შემსრულებელი ორგანიზაცია

მპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ. 404664573

დირექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	

მიწის ნაკვეთის განაწილების
სქემა

- ნაკვეთის ტერიტორია
- ელექტროფიკაციის ხაზი
- მწვანეები
- მოზიდვისა და გარე
- ნაკადსადენი ნაგებობა
- საინჟინრო და ტრანსპორტის ობიექტი
- 1 სამანქანო
- ნაკადსადენი ტერიტორიის ნაგებობათა ობიექტი ტერიტორიის ნაწილი
- ნაკადსადენი ტერიტორიის ნაგებობა, გარეთ ობიექტი ტერიტორიის ნაწილი
- ნაკადსადენი ტერიტორია
- ინსოლაციისადმი ტერიტორია
- ნაკადსადენი ტერიტორიის ტერიტორია

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	07/03/2025
გვერდი	42

სსზ - 2. მაჩაქჩიანების ოჯახურების კარკასული			
პ - 1		0.5 * / 0.7	კოეფიციენტი
პ - 2		4.6	კოეფიციენტი
პ - 3		0.2 / 0.3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სივრცეები		-	ფიზიკური / ა.ა
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები და ზღვრები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენიღბა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

სუბოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ) — ძოდეს ამბილობის გამიმეორებელი ტერიტორიის სახელოვნური ბრტყელი დაგეგმილი საქმიანი, ეკონომიკური და სხვა სუბოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს.

სუ სუბოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — ძალიან ინტენსიური ბრტყელი სუბოგადოებრივ საქმიანი ქალაქი, რომელიც ძოდეს სამეფოს გამიმეორებელი ტერიტორიების სახელოვნური (ოფიციალ ჯგუფი 4.1-ზე ბრტყელი დაგეგმილი სუბოგადოებრივი გამოყენების (და ამ დამატებე) ტერიტორიებს.

გამიმეორების დიფერენციალური სისტემის შეადგენს ინტენსიური სუბოგადოებრივი
დამამზადებლების ფუნქციებით, მეზობლებელი სუბოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ზონის ეკონომიკურების
ეკონომიკურად საცხოვრებელი ტერიტორიის, სამეფოების, ოფიციალ ინფრასტრუქტურული სისტემის
ინტენსიური, ოლიტერეტი ტერიტორიის ნაგებობის სიმაღლეებზე ეკონომიკური ტერიტორიის 25%-ის.
სპეციალური (ზონალური) ტიპობრივების სიფრთხილეზე კი ინტენსიურ - 90%-ის.

ტერიტორიების გამოყენებისა და გამიმეორების ძირითადი დასაშვები სისტემები:

ძრავალფუნქციური ტერიტორია (ფიფინარიტენტალ) გამოყენებული სუბოგადოებრივი ფუნქციური სისტემები: ბარი; ბიჭი; სკოლა; ბრალანი; ფიფინარი; ალეგრა; კინოთეატრი; თეატრი; საკონცერტო დარბაზი; ეროვნული სასრულელი სასრულელი დარბაზი; სასტუმრო; ბიბლიოთეკა; ბრტყი; სამფრთიანი ეკლესია; ტაძარი; ბავშვთა დარბაზი; საკვები დარბაზი დაბეჭდილ; ეროვნული ძალაუნა; საკვები ეკლესია; ბანკი; ტელ; ოფისი; სწრაფი ელვის ინტენსიური ინფორმაციის ინფორმაციის ინტენსიური; ეკონომიკური ინტენსიური; ინტენსიური; ინტენსიური;

შენიშვნა :

1. თანახმა ვართ კ2 კოეფიციენტის ხელშეწყობი ღონისძიებით, გათვალისწინებული გადამეტებული ფართის შესაბამისი თანხის გადახდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ავარიული შენობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით. თანახმა ვართ გადავიხადოთ კ2 კოეფიციენტის მომატების საფასური : 297 617,83 ლარი.

2. შეთანხმებული გრგს თანახმად კ2-ის ფართობი შეადგენდა 43 600 კვ.მეტრს. კორექტირების ფარგლებში კ2 კოეფიციენტის ფართობი დაფიქსირდება 44 200კვ.მ. სხვაობა შეადგენს 600 კვ.მს. ხოლო მისი 4 % = 24 კვ.მეტრს.

3. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული ძირითადი სახეობებისთვის ფუნქციური ერთგვაროვნების შერეულობის წილი (%-ში) განსაზღვრულია შემდეგი სახით : 75-25 %. გაცნობებთ, რომ გრგ-ს კორექტირების ფარგლებში აღნიშნული რჩება უცვლელი.

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]			[illegible]		[illegible]		[illegible]	
1	9377	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	0.4	3.750	4.7	44 200	0.3	2 814
				[illegible]	[illegible]	[illegible]							
				[illegible]	[illegible]	[illegible]							

ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შეშელიძის ქუჩა №18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

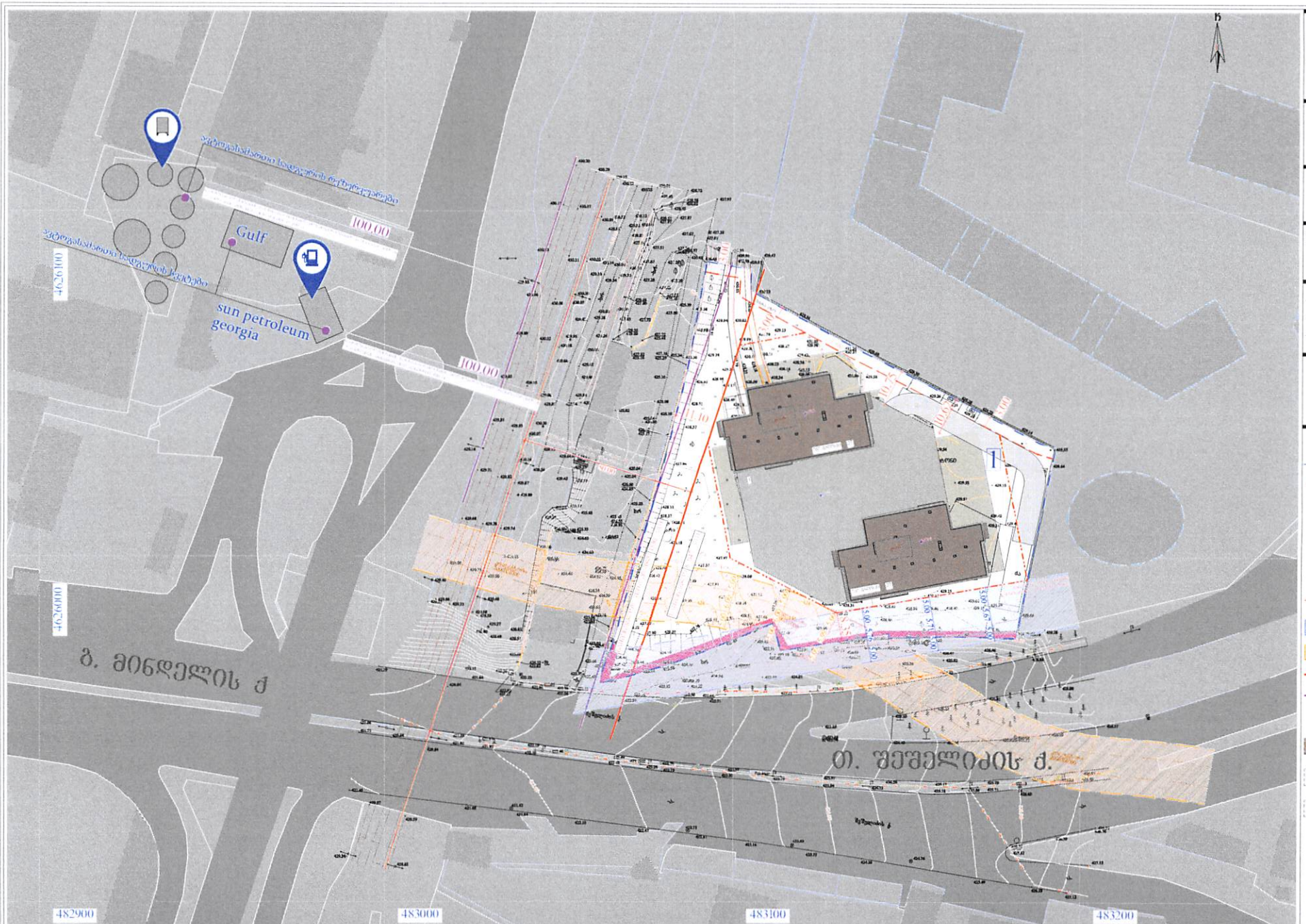
შემსრულებელი ორგანიზაცია

მპს სტუდიო ალფა საბლი
ს.კ. 404664573

დირექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	

მინის ნაკვეთის კ1 კ2 კ3
კოეფიციენტების დადგენის
გეგმა

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	07/03/2025
გვერდი	44



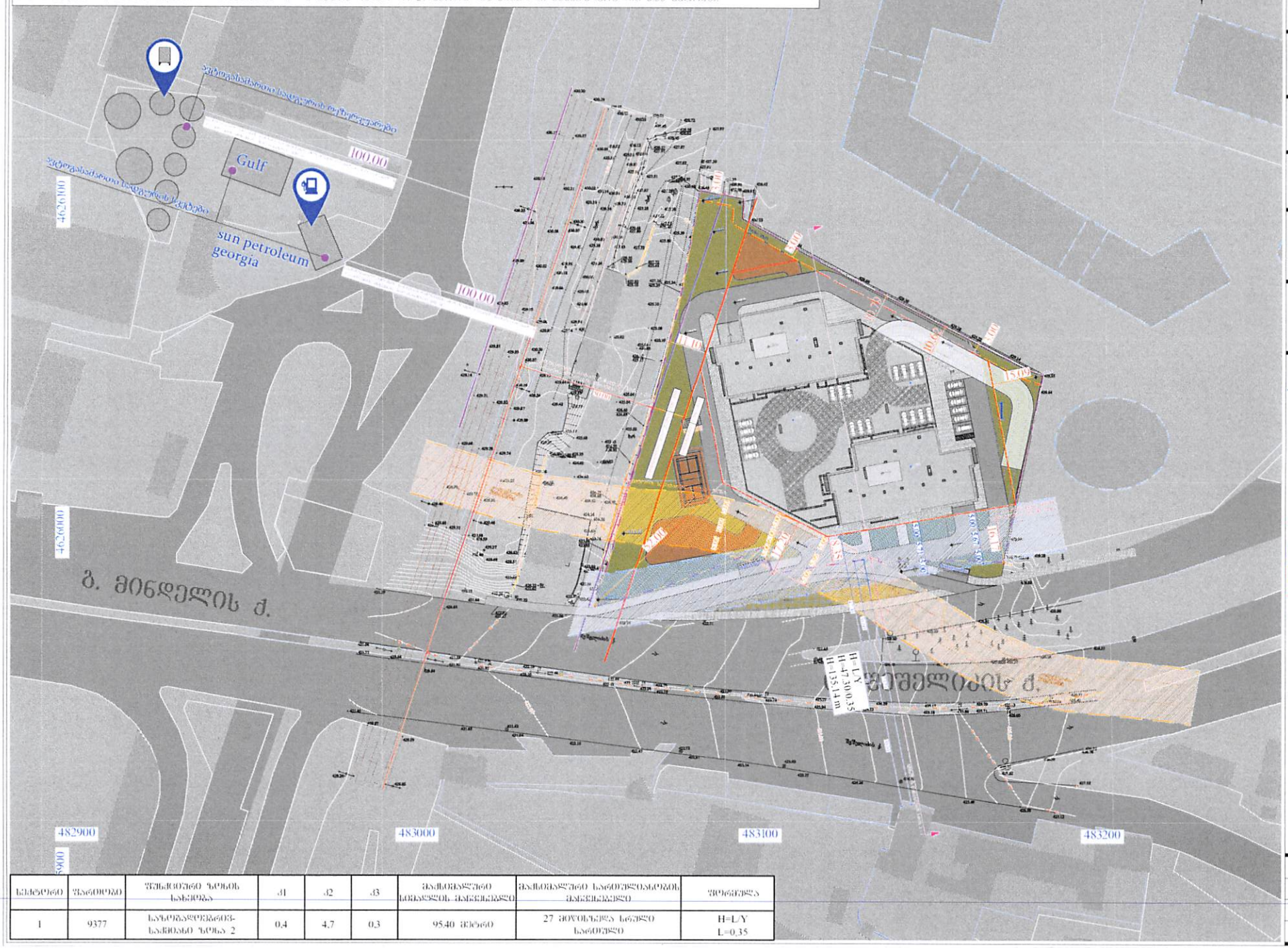
სამუშაოს	ნაგებობის	ნაგებობების ფუძეზე ნაგებობის	ფუძის სიმაღლე	სამშენებლო ფართობი ნაგებობის	ნიადაგ მიწაზე ნაგებობის ფუძეზე	მიწიერ ნაგებობის ნაგებობა-ნაგებობების ბაგირგადასასვლელების ბაგირგადასასვლელების	ბაზისი მიწაზე ნაგებობის ფუძეზე ნაგებობის ბაგირგადასასვლელების	.01	.02		.03	
1	9377	8047 *	ნაგებობა ფუძეზე ნაგებობა ბაზისი 2	ერთ წერტილზე ნაგებობა	ანაბეჭდზე	27 მიწიერ ნაგებობა ნაგებობა 95.40 ფასიანი	მიწიერ ნაგებობა ბაზისი მიწიერ ნაგებობა, ნაგებობა ნაგებობა	0,4	3750	4,7	44 200	0,3	2814

ობიექტის მისამართი	
ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. შეშელიძის ქუჩა №18	
ფუნქციური დანიშნულება	
მრავალფუნქციური კომპლექსი	
შემსრულებელი ორგანიზაცია	
შპს სტუდიო ალფა სახლი ს.კ. 404664573	
დირექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	07/03/2025
გვერდი	49

შენიშვნა : საპროექტო რეზერვუარის გაანგარიშება შესრულებულია ნაკვეთის ჩრდილოეთ საზღვრიდან, სადაც ნებადართული შენობა დაშორებულია 10 მეტრით. ასევე რეზერვუარების ეზიერი ხაზამდე ტერიტორიის საპირველ მხარეს და საზღვაგრეგატებიდან სამანქანო სადგომამდე - 01. შენიშვნა: ძ. საპროექტო შენობას ორი მხარეს შეგინდება გაჩერებული ხეებიანი ბახჩაზოვების ხაზი, 01. შენიშვნა: ძველი მხარეს, საპროექტო შენობა ნაბიჯების ტიპიური სადგომის შიდაფენა 3.30 მეტრს, მიუხედავად ანტიფაზებისა სადგომების ხელოვნური ფენა შეადგენს 2.80 - 3 მეტრს. პირველი - ეზოდანიერი - 6 მეტრს და პოლი 27 სადგომის სიგანეზე განსაზღვრულია 6.50 მეტრით.



სიმაღლე	ფართობი	შენობიანი ზონის სახეობა	d1	d2	d3	მაქსიმალური სიმაღლის ფარგლები	მაქსიმალური სართულიანობის მაჩვენებელი	შენიშვნა
1	9377	საზღვაგადებრივი-საამქროსა ზონა 2	0.4	4.7	0.3	95.40 მეტრი	27 მიუხედავად სრული სართული	H=L/Y L=0.35

ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შემელიძის ქუჩა №18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური კომპლექსი

შემსრულებელი ორგანიზაცია

შპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ. 404664573

დირექტორი	
მ.პაპუკამვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკამვილი	

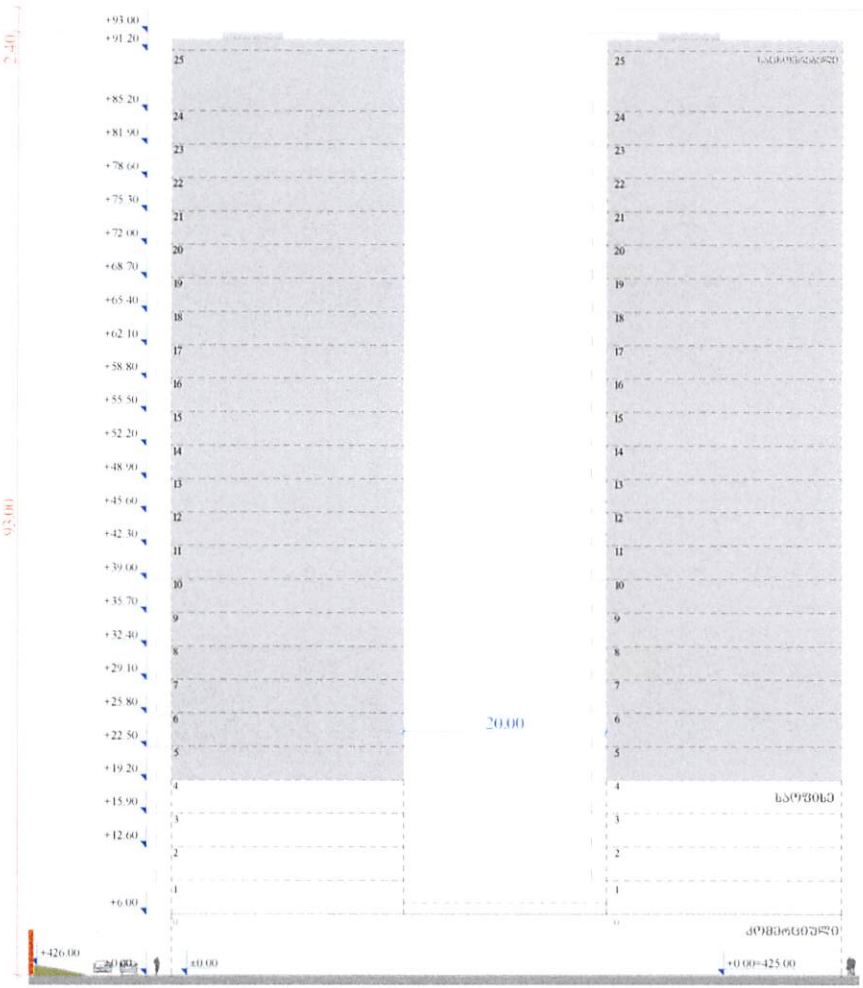
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

- საპროექტო ტერიტორია
- ვრცელტერიტორიალური ზონა
- მიწისქვეშა
- მიწიერდონეზეა ქვეშ
- საავტომანქანო სადგომი
- საერთაშორისო და შიდასაქალაქო ბარბარეზი
- რეზერვუარების ეზიერი ხაზი
- ...
- ...
- ...

დამტკიცებული სართულიანობა

სვეტების ნომერი	შენობის ნომერი	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	d1	d2	d3	ბაზისური სართულის მთავარი ფართი	ბაზისური სართულის საანგარიშო ფართი	შენიშვნა
1	9377	საპოზარეულოს საჯდომი ბლოკი 2	0,4	4,6	0,3	93 კვ.მ	26 მოუსვლელი სართული	H=L/Y L=0.35

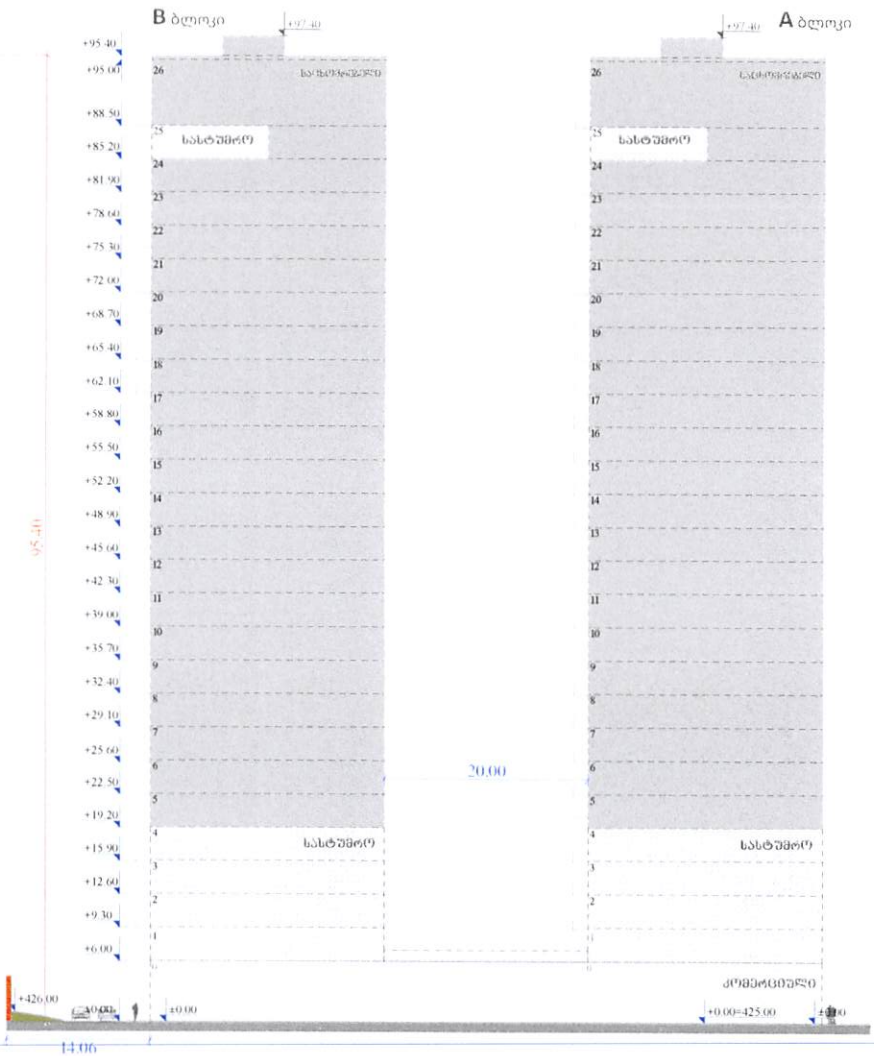
[illegible]



კორექტირებული სართულიანობა

სვეტების ნომერი	შენობის ნომერი	შენობის ფუნქციური დანიშნულება	d1	d2	d3	ბაზისური სართულის მთავარი ფართი	ბაზისური სართულის საანგარიშო ფართი	შენიშვნა
1	9377	საპოზარეულოს საჯდომი ბლოკი 2	0,4	4,7	0,3	95.40 კვ.მ	27 მოუსვლელი სართული	H=L/Y L=0.35

[illegible]

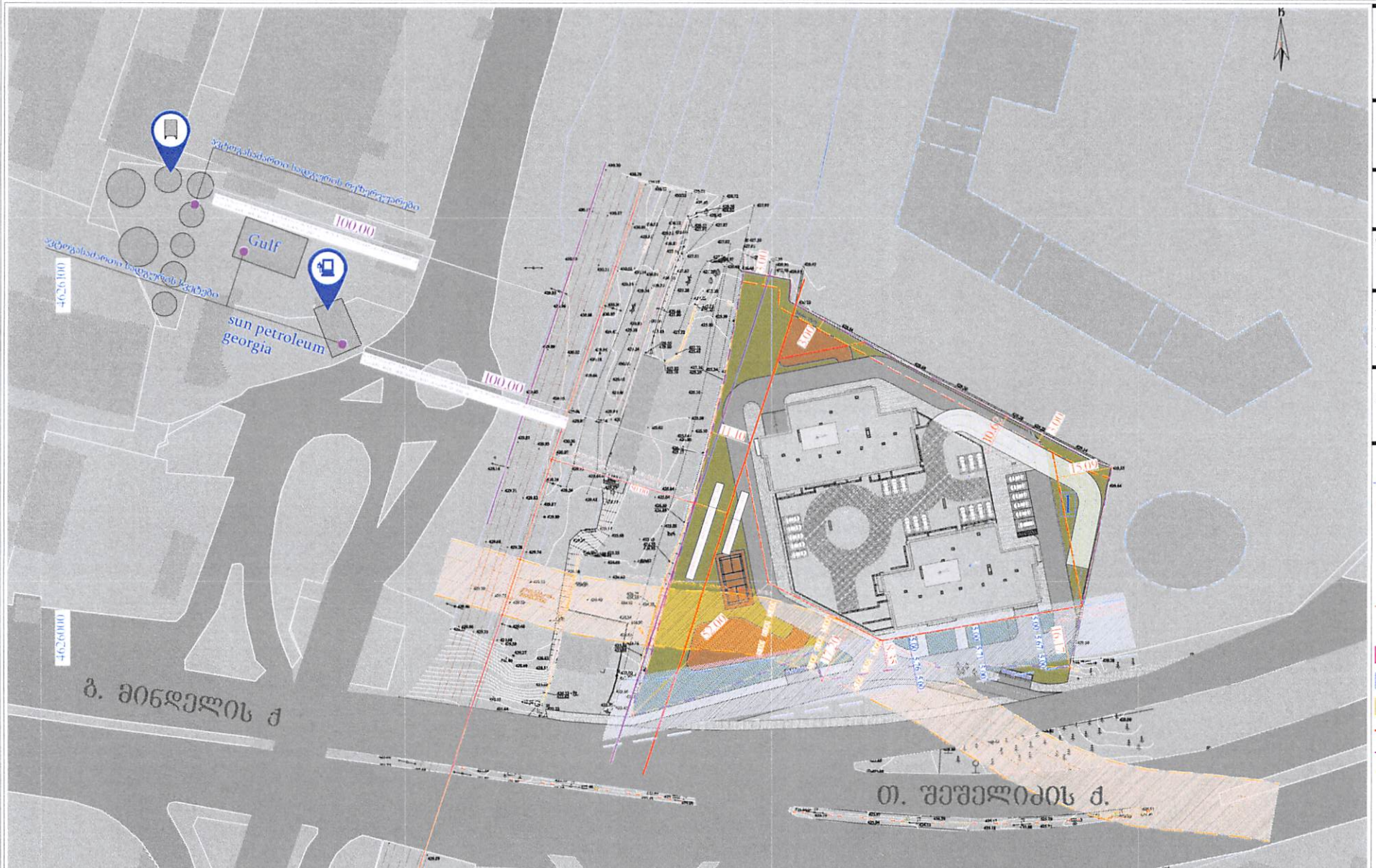


ობიექტის მისამართი	ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. შემელიძის ქუჩა N-18
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი
შემსრულებელი ორგანიზაცია	მპს სტუდიო ალფა სახლი ს.კ. 404664573
დირექტორი	მ.პაპუკამვილი
არქიტექტორი	მ.პაპუკამვილი
დამტკიცებული და კორექტირებული სიმაღლის სქემა 1-1	

ხასტუმრო
ხაზოვანი
ხაზოვანი
ბოლოდან

+425.00 ნაგებობის ნიშანი

A - 3	
მასშტაბი	1 : 500
თარიღი	07/03/2025
გვერდი	47



1	[illegible]	1
2	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]

ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შეშელიძის ქუჩა №18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

მემსრულებელი ორგანიზაცია

შპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ. 404664573

დირექტორი	
მ.პაპუკამვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკამვილი	

მიწის ნაკვეთების დეტალური
რეგლამენტი

- საკადასტრო ტერიტორიის ზღვარი
- მოსახლეობისათვის ზღვარი
- მიწისპირა
- [illegible]
- საანგარიშო საკვანძო
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]