ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 326

"25" ივლისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის №324 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 23 ივლისის №25.1239.1418 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის №324 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 №01250853876-67 (№01251413075-67; №01251682934-67; №01251781571-67; №01251843201-67; №01251903959-67; №01251962875-67) 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.

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 ‘ხურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.1239.1418
23 / ივლისი / 2025 წ.

„ქ.თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N324 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 26 მარტს N01250853876-67 (N01251413075-67; N01251682934-67; N01251781571-67; N01251843201-67; N01251903959-67; N01251962875-67) განცხადებით მიმართა ვასილ ხორავამ (პ/ნ 01020005032) და მოითხოვა ,,ქ.თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N324 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.16.08.008.094; N01.16.08.008.103) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 18 754 კვ.მ. აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობია 16 790 კვ.მ, ხოლო დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 1 964 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 ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), მცირე ნაწილზე-სატყეო ზონა, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება და მცირე ნაწილზე-სატყეო ზონა.

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N324 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. დამტკიცებული პროექტით, წარმოდგენილი დასაკორექტირებელი არეალი განსაზღვრული იყო, როგორც პერსპექტიული განვითარების ტერიტორია

(მე-4 ეტაპად). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით არ იყო დადგენილი ზუსტი ფუნქციური ზონირება და გამოყენების სახეობა, აღნიშნული უნდა დაზუსტებულიყო განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ეტაპზე.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია ტერიტორიის საცხოვრებელი ზონა 2-ითა (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა-ით (ტზ-1) განვითარება. დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის 3 ნაკვეთად გამიჯვნა, სექტორ N1-ზე დაგეგმილია 1 ძირითადი 2 სართულიანი ბანკის ფილიალი/ განყოფილების (ბანკის საცავი) მშენებლობა დამხმარე ნაგებობით (3 ერთეული), სექტორ N1 ზე მოხდება აღნიშნული ტერიტორიის ღობით შემოსაზღვრა და ეზოში განთავსდება ავტოსადგომები. სექტორ N2 და სექტორ N3-ზე მოხდება საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

საპროექტო პარამეტრები:

საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 18 754 კვ.მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა- 3 ერთეული (1-ძირითადი და დამხმარე შენობისთვის, 2 - საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის);

საპროექტო ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)

კ-1 - 0.5

კ-2 – 0.8

კ-3 - 0.3

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ-1 -;

კ-2 – ;

კ-3 - 0.1

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 2 სართული /15 მეტრი;

„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 11 ივლისის N01251923504 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 15 ივლისის N01251963366 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 8 ივლისის N61-0125189880 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში და ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.08.008.103) ფართობის უცვლელად კორექტირების ნაწილში.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N324 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, N01250853876-67 (N01251413075-67; N01251682934-67; N01251781571-67; N01251843201-67; N01251903959-67; N01251962875-67) 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, ჩუღურეთის რაიონში, რეხის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N324 განკარგულებით 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
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-0125189880**
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 10 ივნისის N17-01251613679-61 (10.06.2025წ. N16-01251613508) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, რეხის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (ს/კ: 01.16.08.008.094; 01.16.08.008.103) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ სივრცეზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებას, 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 დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში და ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.08.008.103) ფართობის უცვლელად კორექტირების ნაწილში. რაც შეეხება, N01.16.08.008.094 მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით, სააგენტო მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს, ვინაიდან აღნიშნული მიწის ნაკვეთი განკარგულია სახელმწიფოს მიერ.

პატივისცემით,

სერგო ბირკაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **01251923504**
თარიღი: **11/07/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 9 ივლისის №01251903959-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, რეხის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.16.08.008.094, 01.16.08.008.103 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **66 ძირი** (**ს.კ: 01.16.08.008.094** - №12, 19, 25, 26, 27, 28, 39, 42, 44, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 72, 75, 76, 79, 81, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 95, 124, 136, 139, 140, 143, 146, 148, 152, 156, 164, 166, 169, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 199, 200; **ს.კ: 01.16.08.008.094-ის აღმოსავლეთიდან მომიჯნავედ** - №19, 20, 21, 22, 23; **ს.კ. 01.16.08.008.103 მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №3, 4; **ს.კ. 01.16.08.008.094-ის დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №6, 7, 8, 11) 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 დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **18 ძირი** (**ს.კ: 01.16.08.008.094** - №13, 14, 15, 16, 17, 18, 31, 32, 33, 34, 38, 151, 155; **ს.კ: 01.16.08.008.094-ის აღმოსავლეთიდან მომიჯნავედ** - №17; **ს.კ. 01.16.08.008.094-ის დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №13, 14, 15, 16) 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 დასკვნების გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ხმობადი, ავარიული, ფაუტი და ზეხმელი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას აღწერილი **6 ძირი** (**ს.კ. 01.16.08.008.094** - №29, 82, 90, 93, 165; **ს.კ: 01.16.08.008.103 მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №2) ხმობადი/ზეხმელი მწვანე ნარგავები 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 **187 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 **187 ძირი** (ს.კ: 01.16.08.008.094 - №9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 35,

36, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 70, 71, 73, 74, 77, 78, 80, 83, 88, 89, 94, 96 (42 ძირი), 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 137, 138, 141, 142, 144, 145, 147, 149, 150, 153, 154, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 167, 168, 170, 171, 172, 194, 196, 197, 198, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229; **ს.კ. 01.16.08.008.103 მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №5; **ს.კ: 01.16.08.008.094-ის აღმოსავლეთიდან მომიჯნავედ** - №18; **ს.კ. 01.16.08.008.094-ის დასავლეთიდან მომიჯნავედ** - №9, 10, 12) 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 **7 ძირი** (**ს.კ: 01.16.08.008.103** - №7, 8; **ს.კ: 01.16.08.008.094** - №157, 174, 175, 176; **ს.კ. 01.16.08.008.103** მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთიდან მომიჯნავედ - №1) 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 გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი: **205 ძირი** და საპროექტოდ დასარგავი: **28 ძირი** ნეკერჩხალი ქორაფი, **30 ძირი** მარადმწვანე კვიპაროსი, **30 ძირი** ვერცხლისფერი ნაძვი; ჯამში - **295 ერთეული**) სრულად ითვისებს აღნიშნული ნაკვეთისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**ჯამში - 5 190 მ^2 (სზ-2- 4 970 მ^2 და ტზ-1- 220 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.

აქვე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას გამწვანების დეტალურ პროექტზე და გეგმარების პროცესში 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

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

წერილის ნომერი: **01251963366**
თარიღი: **15/07/2025**

2025 წლის 15 ივლისის N 01251962875-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქუჩა რეხის, მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.16.08.008.094; 01.16.08.008.103) ბანკის ფილიალის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი 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 ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 27 ივნისის N 01251781571-67 განცხადების პასუხად N 01251783126 წერილით.

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

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

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

გამოყენებულია კვალიფიცური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

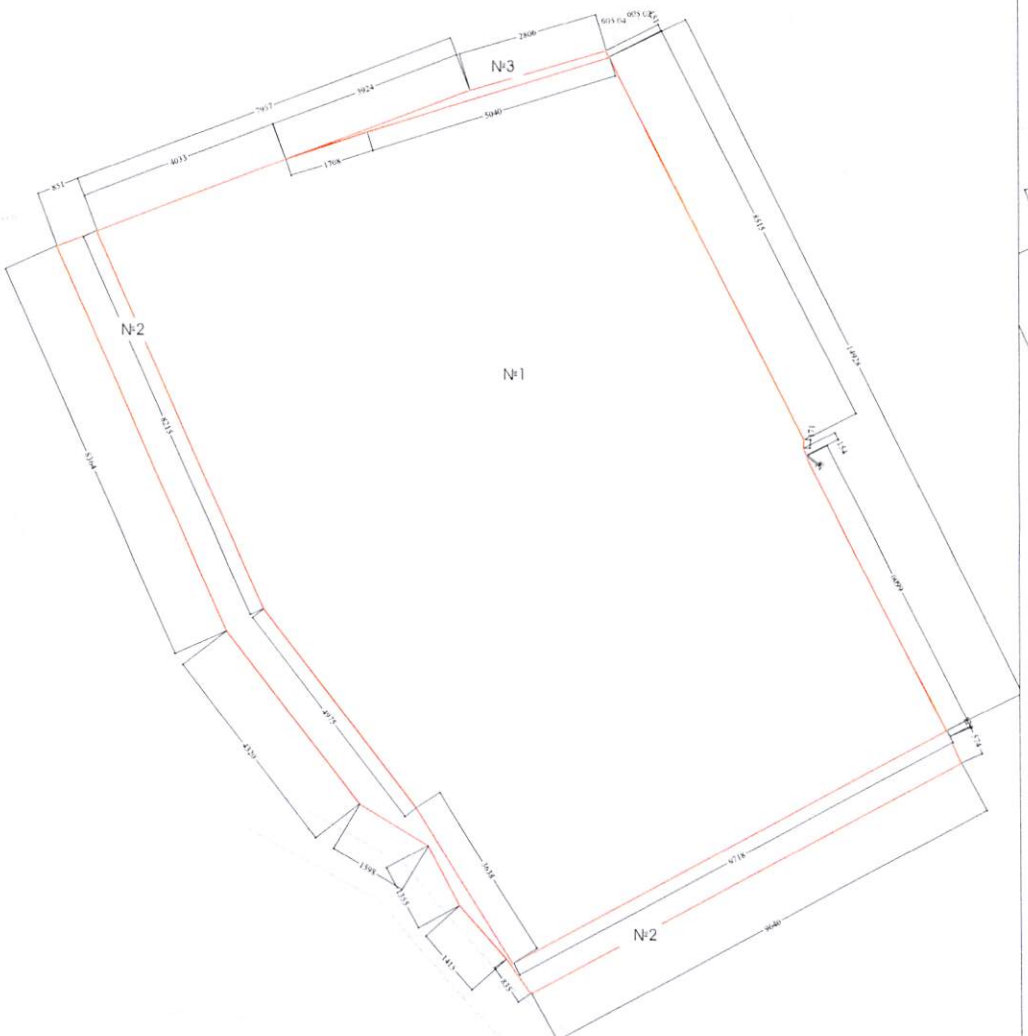
არეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
პერძო	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

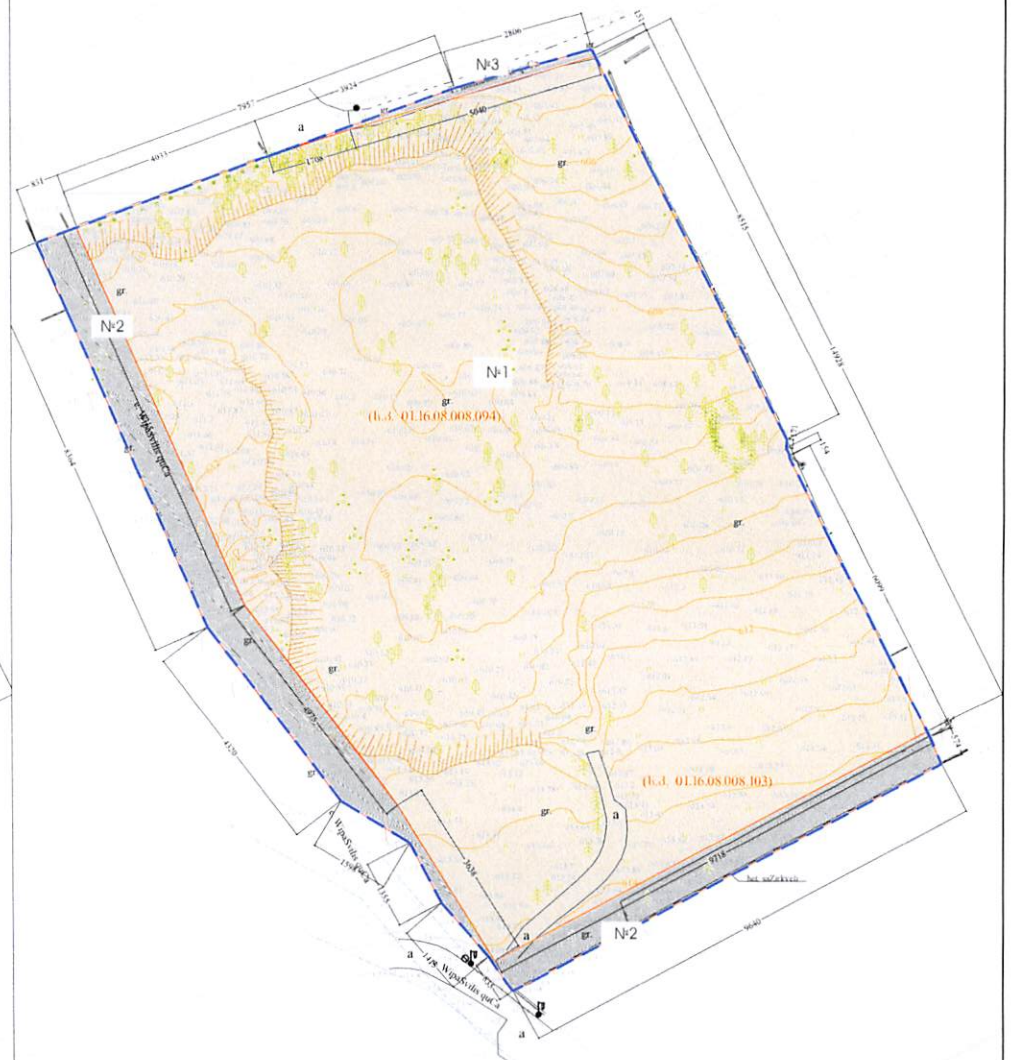
საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

ფუნქციური ზონირება	- სზ-2 16 563 კვ.მ
	- ტზ-1 2 191 კვ.მ

პარამეტრების ცხრილი:

საკვეთილების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყლის სანაპირო	მენობა ნაგებობის მაქს.სიმაღლე	ერთ ნაკვეთზე რამდენიმე ძირითადი მშენებლობა განთავსება
პერძო	№1	16 790 კვ.მ;	(სზ 2- 16 563 მ2); [ტზ1- 227 მ2]	0.5 (8 281 მ2); -	0.8 (13 250 მ2) -	0.3 (4 970 მ²) 0.1 (23 მ²)	ღია	15 მ (ფაფ. მენობა 6 მ)	დაშვებულია, 1 ძირითადი ობიექტი: დამატებითი ობიექტი ნებადართული ნაგებობებით;
თვითმმართველი	№2	1 885 კვ.მ	[ტზ-1]	-	-	0.1 (189 მ2)	—	—	—
თვითმმართველი	№3	79 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (8 მ2)	—	—	—





ეპრეალიანი ელემენტები	საპროექტო არეალი		მენიშვნა:
	საკადასტრო სახლკარი		ცვლილებით ამოღება პონტფიგურაციის ცვლილება ფართობების მიხედვით.
			მარცხენა მხარეს გარეკვალობისთვის ნარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა ახლოლოდ საპროექტო ნიშანული ნახაზის და ზონების დებანით

ნახაზი:			მომსრულებელი	არქიტექტორი:	ხელმოწერა:	დამკვეთი:
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა			მპს " ურბან სფეის"	მ. ეფრემიძე		სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"
მასშტაბი:	ფურცელი № :	თარიღი :				
1: 1000	31	03.20.2025	საიდენტიფიკაციო კოდი 405378201			საიდენტიფიკაციო კოდი 202161098

არეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
პერძო	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

ფუნქციური ზონირება
- სზ-2 16 563 კვ.მ
- ტზ-1 2 191 კვ.მ

პარამეტრების ცხრილი:

საკვეთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა	მენობა ნაგებობის აკას.სიმაღლე	ერთ ნაკვეთზე რამოდენიმე მენობის განთავსება
პერძო	№1	16 790 კვ.მ;	(სზ 2- 16 563 მ2); (ტზ1- 227 მ2)	0.5 (8 281 მ2); -	0.8 (13 250 მ2) -	0.3 (4 970 მ²) 0.1 (23 მ²)	ღია	15 მ (ფაქტ. მენობა 6 მ)	დიახ, 1 ტერიტორიაზე მენობა. შესაძლებელია ნაგებობა ნაგებობებიდან.
თვითმმართველი	№2	1 885 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (189 მ2)	——	——	——
თვითმმართველი	№3	79 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (8 მ2)	——	——	——

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2).

ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ მეთანხმებას:

- ბანის ფილიალი, გაყოფილება (ბანის საცავი).

,,2) **სზ-2** – განაშენიანების დიფერენცირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სავალდებულო ("ზონალური") შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ1		0.5	კოეფიციენტი
კ2		0.8	კოეფიციენტი
კ3		0.3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	250	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა			

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

დასაშვები სახეობები:

- გზა , ტროტუარი , გამწვანება.

,,3) **სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** – სატრანსპორტო ქქელთა, რომლებიც მოიცავს ამბოლის განაშენიანებული ტერიტორიების სამგზავრებში ანდა სამგზავრებს, ტვირთ კონტეინერ/ადაპტერ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის გამკეთებული გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზაჯვაროედებს, ხიდებს, გზაგასასვლელს, სარკინიგზო ხაზებს (ესმაგზავლის ზოლის ჩათვლით), ტაქსოპარკინგების მიწისქვეშა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გზაზის, ზღვრამდეს, ქუჩის მიმდებარე გამწვანებული ზოლებს, ეკოფეხითლების ელემენტებს, გამწვანებული გზაგასასვლელს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა ნაგებობებს. (ესა მოიის მიწისქვეშა ავტომაგისტრალებს), ასევე ამბოლის განაშენიანებული ტერიტორიების სამგზავრებში ანდა სამგზავრებს გარეთ, სანელებლიანი ან ალგალიმბიანი ოდიოსმსოფლიო ეროვნული ეროვნული უმაღლეს ქონებაზე „საკუთარი მიმდინარის მესაფერ" საკუთარელის ყანის საყენებელზე განსაზღვრული პარკირების ადგილებს.

,,4) **ტზ-1** – დაშენებული ეროვნული მნიშვნელობა, გარეთ ამ წესების მე 15 მუხლით განსაზღვრული ქქელთანი მოცული შენობა ნაგებობებია.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ1		-	კოეფიციენტი
კ2		-	კოეფიციენტი
კ3*		0.1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი: ძველი ტროტუარის მიმდებარე გზაზის, ქუჩის მიმდებარე გამწვანებული ზოლების, გამწვანებული გზაგასასვლელი გზაგასასვლელი და ბმული სიგანეების და ასოციალურ-ინფრასტრუქტურული საკუთარელელი ქუჩების ტროტუარის, გზაგასასვლელის მშენებლობისა/ინფრასტრუქტურული, სიგანე ან ტეტრიტორიულ ორის შემთხვევაში.		

პროექტის აღნიშვნები	---- საპროექტო არეალი	№1; №2. - ნაკვეთების ნომერაცია	მენიშვნა:	ნახაზი: საპროექტო ფუნქციური ზონირების და გამოყენების სახეობების გეგმა; მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა		მომსრულებელი	არქიტექტორი:	ხელმოწერა:	დამკვეთი:
	საკადასტრო სარეკლამო					შპს " ურბან სფეის"	მ. ეფრემიძე		სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"
	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)			მასშტაბი:	ფურცელი №:	თარიღი :			
	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)			1:1000	36	03.20.2025	საიდენტიფიკაციო კოდი 405376201		საიდენტიფიკაციო კოდი 202161098

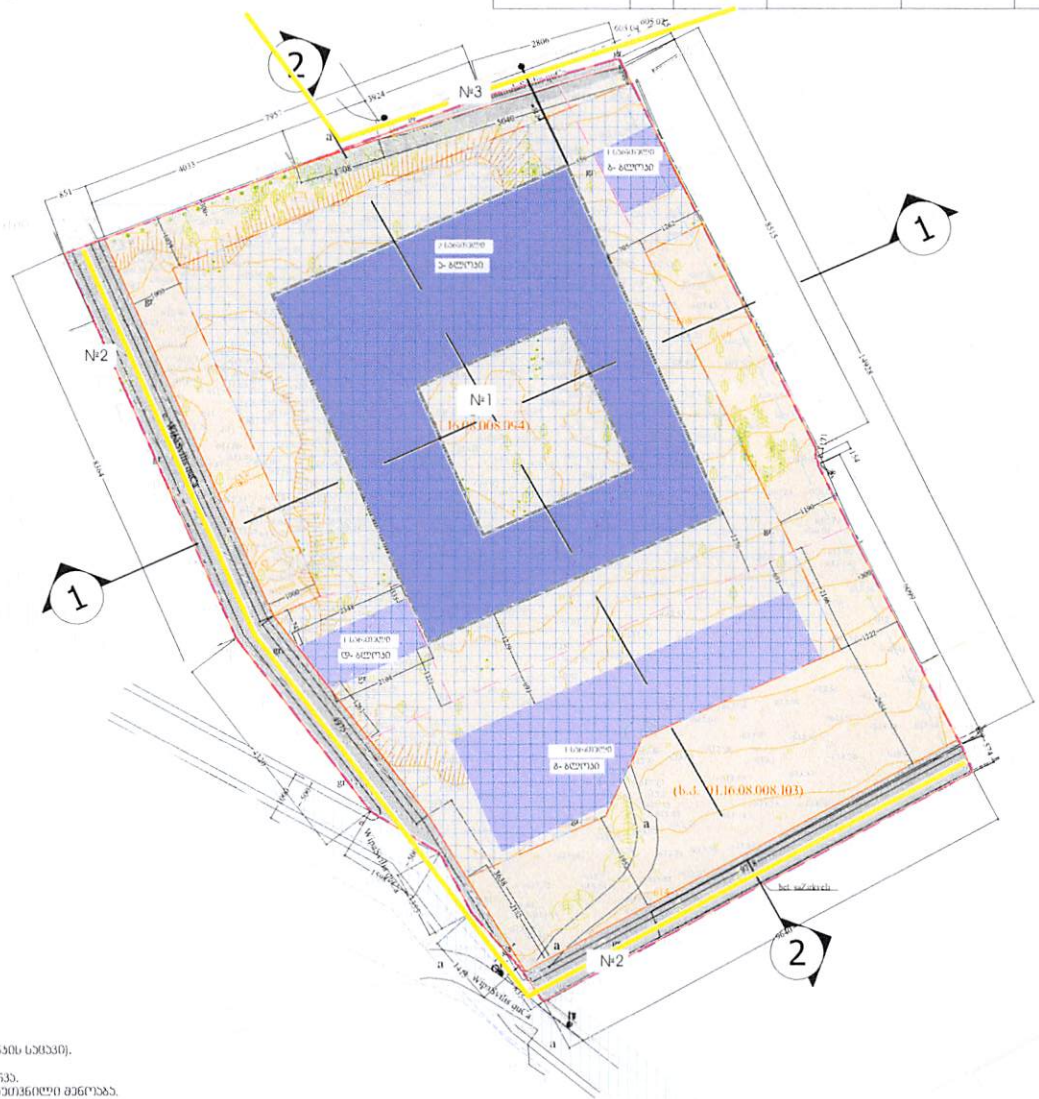
პრეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
პერძო	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

ფუნქციური ზონირება
- სზ-2 16 563 კვ.მ
- ტზ-1 2 191 კვ.მ

პარამეტრების ცხრილი:

საკადასტრო კოდი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყლის სახეობა	მენობა ნაგებობის მაქს.სიმაღლე	ერთ ნაკვეთზე რამდენი ძირითადი მენობის განთავსება
პერძო	№1	16 790 კვ.მ;	(სზ 2- 16 563 მ2); (ტზ1- 227 მ2)	0.5 (8 281 მ2); -	0.8 (13 250 მ2) -	0.3 (4 970 მ²) 0.1 (23 მ²)	ღია	15 მ (ფაქტ. მენობა 6 მ)	ფაქტობრივი; 1 ძირითადი მენობა; დამხმარე მენობა ნაგებობები;
თვითმმართველი	№2	1 885 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (189 მ2)	—	—	—
თვითმმართველი	№3	79 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (8 მ2)	—	—	—



"ა" ბლოკი - ძირითადი მენობა. ბანაკის ფილიალი განყოფილება (ბანაკის სამეკვი).
"ბ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, ბაბუკვები უუნკერი.
"გ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, ბაბუკვები უუნკერი, პარკირების გადახურვა.
"დ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, საინჟინერო აღჭურვილობისთვის განკუთვნილი მენობა.

ინფრასტრუქტურა:	საპროექტო პრეალი	მენობის განთავსების პრეალი	მენიშვნა:
	საკადასტრო საზღვარი	მენობის განთავსების ინფრასტრუქტურული პრეალი	ერთ ნაკვეთზე განთავსებული ერთი ძირითადი მენობა. დამხმარე მენობა ნაგებობებით.
	რეგულირების ნითელი ხაზები	ინფრასტრუქტურული, დამხმარე მენობა ნაგებობები	ნარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრები
	ჯვ მეზღვრის პრეალი 5-5 მ მენობისთვის	საცხოვრებელი ფიზიკა 3მ	საზეზობლოებრივი სიერცე

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთზე მენობათა განთავსების გეგმა.

მასშტაბი:	ფურცელი №:	თარიღი:
1:1000	37	03.20.2025

მომსრულებელი	არქიტექტორი:	ხელმოწერა:	დამკვეთი:
მპს " ურბან სფეის"	მ. ეფრემიძე		სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"
საიდენტიფიკაციო კოდი 405378201			საიდენტიფიკაციო კოდი 202161098

არეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
აპრაქტ	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

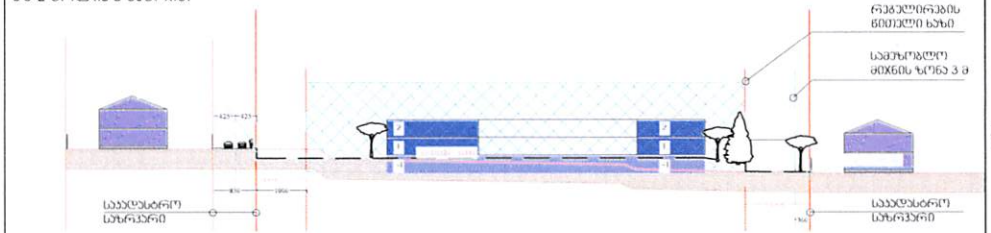
ფუნქციური ზონირება
- სზ-2 16 563 კვ.მ
- ტზ-1 2 191 კვ.მ

პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა	მენობა ნაგებობის მაქს.სიმაღლე	ერთ ნაკვეთზე რამოდენიმე მენობის განთავსება
აპრაქტ	№1	16 790 კვ.მ;	(სზ 2- 16 563 მ2); (ტზ1- 227 მ2)	0.5 (8 281 მ2); -	0.8 (13 250 მ2) -	0.3 (4 970 მ²) 0.1 (23 მ²)	ღია	15 მ (ფაქტ. მენობა 6 მ)	დაგეგმილია; 1 ძირითადი მენობა; ფუძემდე მენობა ნაგებობებით.
თვითმმართველი	№2	1 885 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (189 მ2)	—	—	—
თვითმმართველი	№3	79 კვ.მ	(ტზ-1)	-	-	0.1 (8 მ2)	—	—	—

ჭრილი-განმლა 1-1;

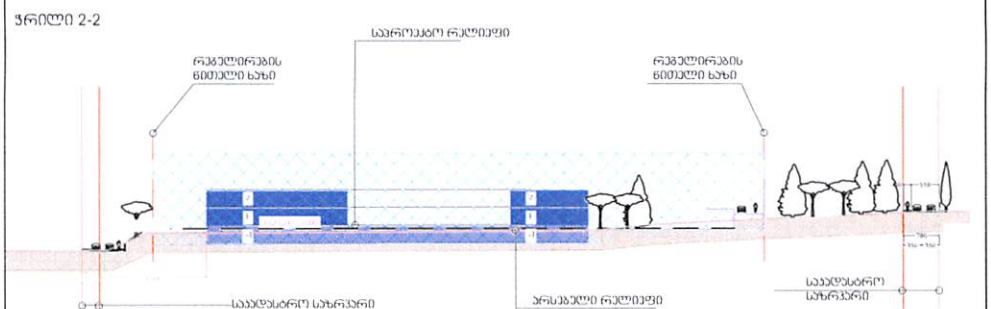
14-39 დადგენილების 31 მუხლის 5 ქვეპუნქტი:
ზ) L -ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის.



H L/Y
14.31 მ/0.4 = 35.77მ

პანონმდებლობით 6.00/ 0.4 =15 მ.
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე 15 მ ; 2 მინისზედა სართული; 1 მინისქვეშა სართული.
მინისქვეშა სართულები დუხუსტდება აროექტირების ეტაპზე.

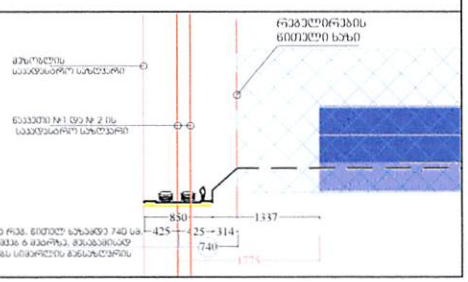
ჭრილი 2-2



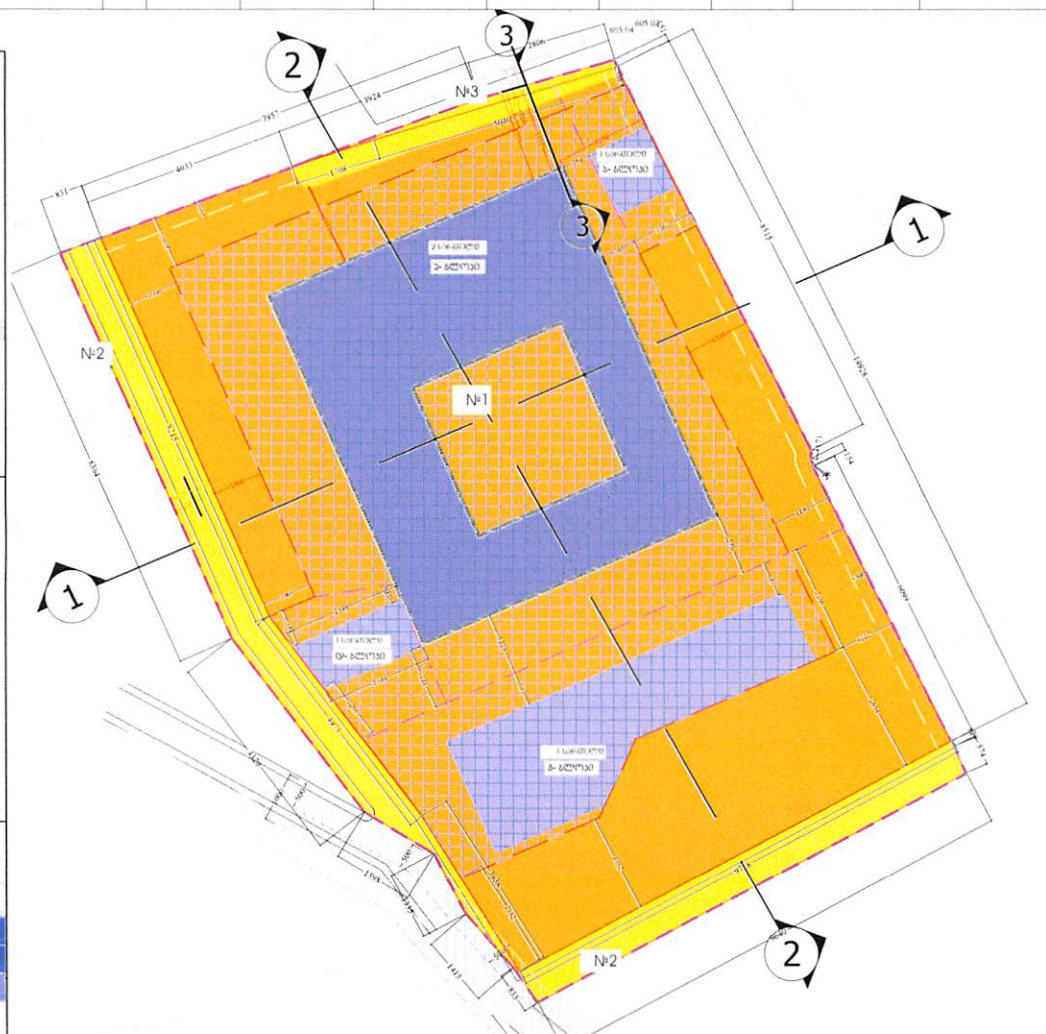
ჭრილი 3-3

H L/Y
17.75 მ/0.4 = 44.37 მ

პანონმდებლობით 6.00/0.4 =15 მ
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე 15 მ ;
2 მინისზედა სართული; 1 მინისქვეშა სართული,
მინისქვეშა სართულები დუხუსტდება ჭრილეტირების ეტაპზე.



სზ. სიმაღლის მეე საზღვრებ დამორეგა რეგ. ნიშნულ ხაზამდე 740 სმ. ეტლმანელი ანგარეული ეს ფუნქციე დასაშვებ 6 მეტრზე. მეტამეტრად მენობა ეკვალ ჭრილეში ეანგარიშდება სიმაღლეს მანძილზე ფორმულა.



"ა" ბლოკი - ძირითადი მენობა, ბანის ფილიული განფოფილება (ბანის საცავი).
"ბ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, გამავალი პენქტი.
"გ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, გამავალი პენქტი, პარკირების გადახურვა.
"დ" ბლოკი - დამხმარე მენობა, სინიტინერო ფოფენიაციისთვის განკუთვნილი მენობა.

ეპირებული ელემენტები	საპროექტო არეალი	საზოგადოებრივი სივრცე	მენიშვნა:
	საავტომობილო სახლეური	მენობის განთავსების არეალი	საპროექტო ტერიტორიის სახლეურ-ფუნქციური სივრცე ფუძემდეა ეარსებული და საპროექტო ტზ-1 ფუძ. ეანონმდებლობით L = 6მ .მენობის სიმაღლე ეარეალეის 15 მ
	რეგულირების ნიშნული ხაზები	მენობის განთავსების ეიროლობითი არეალი	საფხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
	სამაზოლო მიწა 3მ	ეიროლობითი, დამხმარე მენობა ნაგებობები	საბრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ნახაზი:		
მენობა - ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ანდა სართულიანობის დადგენა გაჩერ. ჭრილი განმლა 1-1; ჭრილი 2-2; 3-3.		
მასშტაბი:	ფურცელი №:	თარიღი :
1:1000	39	03.20.2025

მომსრულებელი	არქიტექტორი:	ხელმოწერა:	დამკვეთი:
შპს " ურბან სფეის"	მ. ეფრემიძე		სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"
საიდენტიფიკაციო კოდი 405378201			საიდენტიფიკაციო კოდი 202161098

არეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
კერძო	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

ფუნქციური ზონირება	- სზ-2	16 563 კვ.მ
	- ტზ-1	2 191 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

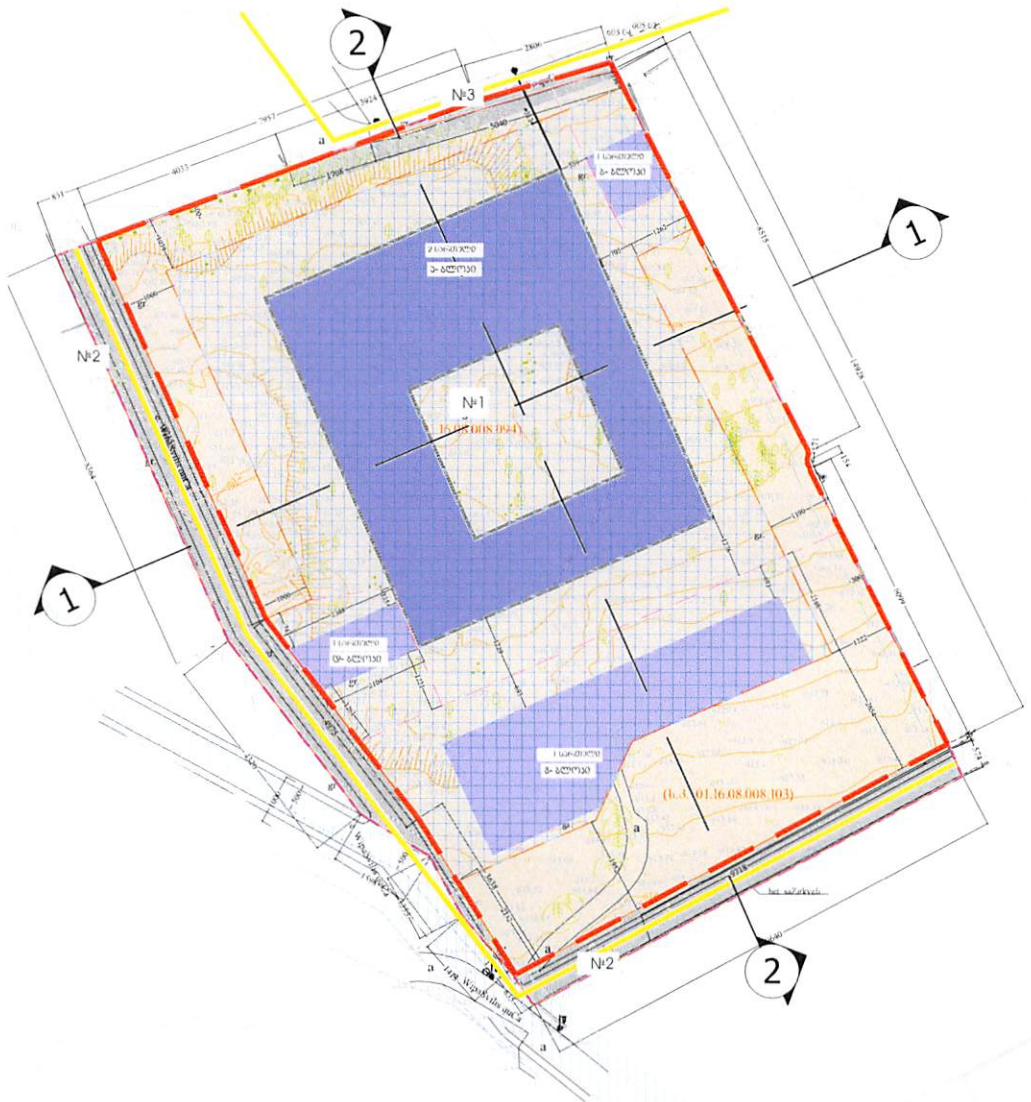
1	ნაკვეთის ნომერი	№ 1;
2	ნაკვეთის ფართობი	№1- 16 790 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა ;	ვერიფიცირებული ზონა
5	მიწის ნაკვეთის პონარებული ფუნქციური ზონა;	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ მოსაღებელი, არასამშენებლო)	სამშენებლო - სზ 2 =16 563 კვ.მ სამშენებლოდ მოსაღებელი - ტზ 1 =227 კვ.მ
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში მომავალი ფუნქციები .	ბანის ფილიალი, განყოფილება (ბანის სასტვი)
8	მიწის ნაკვეთის პ-1 პოეფიციენტი.	სზ-2 პ-1 = 0.5 (8 281 კვ.მ) ტზ-1 პ-1 -
9	მიწის ნაკვეთის პ-2 პოეფიციენტი .	სზ-2 პ-2 = 0.8 (13 250 კვ.მ) ტზ-1 პ-1 -
10	მიწის ნაკვეთის პ-3 პოეფიციენტი ;	სზ-2 პ-3 = 0.3 (4 970 კვ.მ) ტზ-1 პ-3 =0.1 (23 კვ.მ)
11	მიწის ნაკვეთზე მშენობა ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე ან/ და სართულიანობა.	არსებობს მიწისზედა (მიწისქვეშა) 2 სართული (ეკსპლუატაციი მიწისქვეშა სართულები). დასაშვები სიმაღლე 15 მ. დაფარული მშენებლობის 6 მ.
12	მიწის ნაკვეთის სზ-3 (იმ) დასამეგი მინიმალური ფართობი და ზომები.	ეკვლორებლობა არსებული და საპროექტო სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ).
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმები.აარენდა,დამეკება ან/და მესაბამისი პირობა;	არეა დასაშვები
14	მიწის ნაკვეთის საბოსადგოებების აუცილებელი /მინიმალური რიცხოვნება (C.Z.1.FZ.7).	14-39 დაეფუძნებლების მესაბამისად . ნარგოფდებული გამეორებული ბაგის მესაბამისად 77 ავტომობილი, რომელიც ეფუძნება ფერადებულ მესაკუთრეებლი ფუნქციებზე ორეულიანრების ეფექტს.
15	მიწის ნაკვეთზე მშენობების განთავსების ნესი (C.Z.1.FZ.6).	ფასადის სიგანე - ტზ1 ფასადებრივ ხაზის - ნებადარი ხაზი - ინდივიდუალ მშენობების განთავსებისთვის. მშენობის სიმაღლე - 1 სართული. დაფარული მშენობა 6 მ-ზე

მენიშვნა:
ბრგ-ს ფარგლებში დასაშვებია მზიდი კედლების და ღობეების (14-39 დადგენილების დანართი) მოწყობა.

"ე" ბლოკი - ძირითადი მშენობა, ბანის ფილიალი განყოფილება (ბანის სასტვი).
"ზ" ბლოკი - დამხმარე მშენობა, გამშვები ჯიხური.
"ბ" ბლოკი - დამხმარე მშენობა, გამშვები ჯიხური, პარკირების გადასარეკი.
"დ" ბლოკი - დამხმარე მშენობა, საინჟინერო კომუნიკაციებისთვის ბანაკეთვნილი მშენობა.

პარამეტრების ცხრილი:

საკადასტრო ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	პ-1;	პ-2;	პ-3	წყობის სახეობა	მშენობა ნაგებობის მაქს.სიმაღლე	ერთ ნაკვეთზე რამოდენიმე მშენობის განთავსება
კერძო	№1	16 790 კვ.მ;	(სზ 2- 16 563 მ2); (ტზ1- 227 მ2)	0.5 (8 281 მ2); -	0.8 (13 250 მ2) -	0.3 (4 970 მ²) 0.1 (23 მ²)	ღია	15 მ (ფასად. მშენობა 6 მ)	დაშვებულია; 1 ძირითადი მშენობა, დამხმარე მშენობა ნებადართა.



პირობითი აღნიშვნები	საპროექტო არეალი	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	მენიშვნა:	ნახაზი: დეტალური რეგლამენტი №1 ნაკვეთისთვის.			შემსრულებელი	არქიტექტორი:	ხელმოწერა:	დამკვეთი:
	საკადასტრო საზღვარი	ნაკვეთის სამეურნეო საზღვარი	რეგულირების ნითელი ხაზები და მშენობის განთავსების არეალი დადგენილია ყოფილად ძირითადი მშენობის განთავსებისთვის. ამ ფარგლებ შესაძლებელი დამხმარე მშენობა ნაგებობის განთავსება.				შპს " ურბან სფეის"	მ. ეფრემიძე		სს "ვისოლ პეტროლიუმ ჯორჯია"
	რეგულირების ნითელი ხაზები	მშენობის განთავსების პირობითი არეალი		მასშტაბი:	ფურცელი № :	თარიღი :				
	სამეზობლო მიწა ან	მშენობის განთავსების არეალი	პირობითი; დამხმარე მშენობა ნაგებობები	1:1000	40	03.20.2025	საიდენტიფიკაციო კოდი 405378201			საიდენტიფიკაციო კოდი 202161098

არეალის ფართობი	- 18 754 კვ.მ
კერძო	- 16 790 კვ.მ
თვითმმართველი	- 1 964 კვ.მ

საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა - 3

ფუნქციური ზონირება	- სზ-2 16 563 კვ.მ
	- ტზ-1 2 191 კვ.მ

	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	№ 8,9.
2	ნაკვეთის ფართობი	№8- 1 885 კვ.მ. №9- 79 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის დაბეგვრილი მიზნობრივობა	არსებულ-ფულლი სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა .	პერიფერიული ზონა
5	მიწის ნაკვეთის პონარებელი ფუნქციური ზონა.	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ მიზღვედელი, არასამშენებლო)	სამშენებლოდ მიზღვედელი
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში მუშავალი ფუნქციები .	გზა , ტროტუარი, გაზონი.
8	მიწის ნაკვეთის ა-1 პოეფიციენტი.	ტზ-1 ა-1 -
9	მიწის ნაკვეთის ა-2 პოეფიციენტი .	ტზ-1 ა-1 -
10	მიწის ნაკვეთის ა-3 პოეფიციენტი ;	ტზ-1 ა-3 - 0.1
11	მიწის ნაკვეთზე მენობა ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე ან/ და სართულიანობა.	———
12	მიწის ნაკვეთის სზ-3 ით დასაშვები მინიმალური ფართობები და ზომები.	———
13	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმები აარალვა,დაშვება ან/და მასაბამისი პირობა;	არეა დასაშვები
14	მიწის ნაკვეთის აპროსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა (C Z 1. F/ 7).	———
15	მიწის ნაკვეთზე მენობების განთავსების ნესი (C Z 1. F/ 6).	———

მენიშვნა:
გრფ-ს ფარგლებში დასაშვებია მზიდი აეტლების და ღობეების (14-39 დეტალიზაციის დაცვით) მოწყობა.

"ა" ბლოკი - ძირითადი მენობა, ბანის ფილიალი განყოფილება (ბანის ს