ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 420

“ 23 ” სექტემბერი 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 17 სექტემბრის №25.1563.1757 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 №012524646(3-67 (№01252552379-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.1563.1757
17 / სექტემბერი / 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 თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 სექტემბრის N0125246463-67 (N01252552379-67) 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.

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

ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, 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%;

გაიზარდა შენობა-ნაგებობის სიმაღლე 93 მ.-დან 95,4 მეტრამდე და სართულიანობა 26-დან 27 - მდე.

შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N322 განკარგულებით დაკორექტირდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი და განისაზღვრა შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

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.

N0125246463-67 (N01252552379-67) განცხადებით წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის #6592672 ბრძანებით (01.08.2023) შეთანხმებული პროექტით კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შეყვანილია საზაფხულო ფართობის 1/3.

შესაბამისად, კორექტირების მიზანია პროექტი შესაბამისობაში მოვიდეს განაშენიანების რეგულირების წესებში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილების მე-12 მუხლი) განხორციელებულ ცვლილებასთან, რაც გულისხმობს შემდეგს:

,,თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;''

წარმოდგენილია გრაფიკული დასაბუთება, რომ კ-2 კოეფიციენტის მატების გარეშეც კ-4,6-ის ფარგლებში იყო შესაძლებელი (აივნების 20% ფართობის გათვალისწინებით) ერთი სართულის დამატება და 27 სართულამდე გაზრდა, თუმცა არასრული მოშენებით. ხოლო 4,7-ის ათვისება შესაძლებელია 27-ე სართულის სრული მოშენებით.

მცირდება ავტოსადგომები რაოდენობა 250-დან 236-მდე. კომერციული ბლოკის სახურავზე მოხსნილია პარკირება, თუმცა სახურავზე ასასვლელი პანდუსი შენარჩუნებულია.

ცვლილება არ ეხება დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს და მათ შესაბამის საანგარიშო ფართობებს.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

ნაკვეთები N1 - 9 377 სსზ - 2 - 9 377 კვ.მ.

კ-1= 0,4 – 3 750 კვ.მ.

კ-2= 4,7 – 44 200 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 2 814 კვ.მ.

საცხოვრებელი 75 % - 33 300 კვ.მ.

კომერციული - 7 % - 3 055 კვ.მ.

სასტუმრო 18 % - 7 845 კვ.მ.

სართულიანობა - 27

სიმაღლე - 95,40 მეტრი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N322 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური გადანაწილება და „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, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებული ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის შესაბამისი ფასის ვალდებულება რჩება უცვლელი.

„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 16 სექტემბრის N01252593263 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, N0125246463-67 (N01252552379-67) 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, 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.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. 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: **01252593263**
თარიღი: **16/09/2025**

2025 წლის 12 სექტემბრის N 01252552379-67 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 გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე.

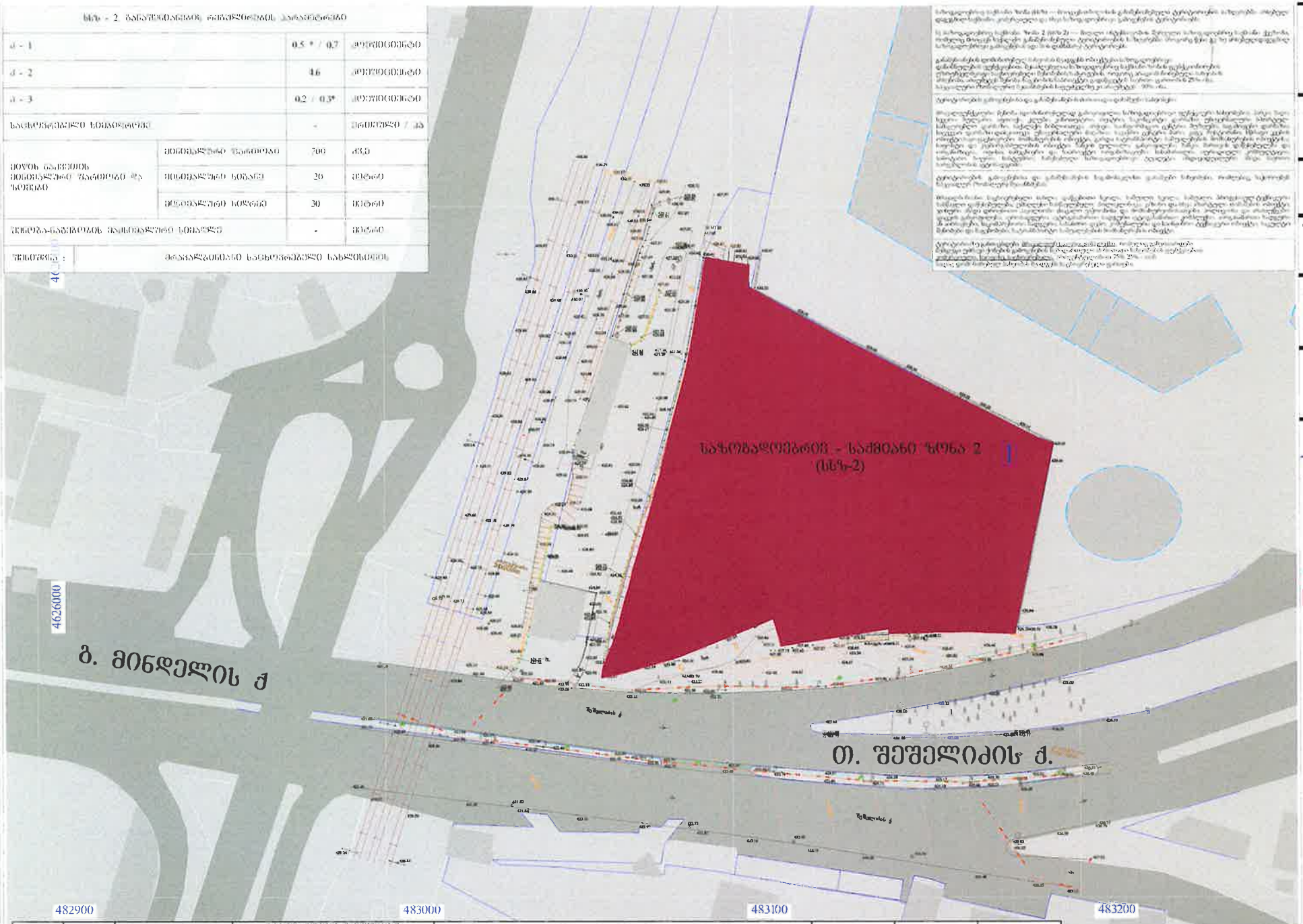
ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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.

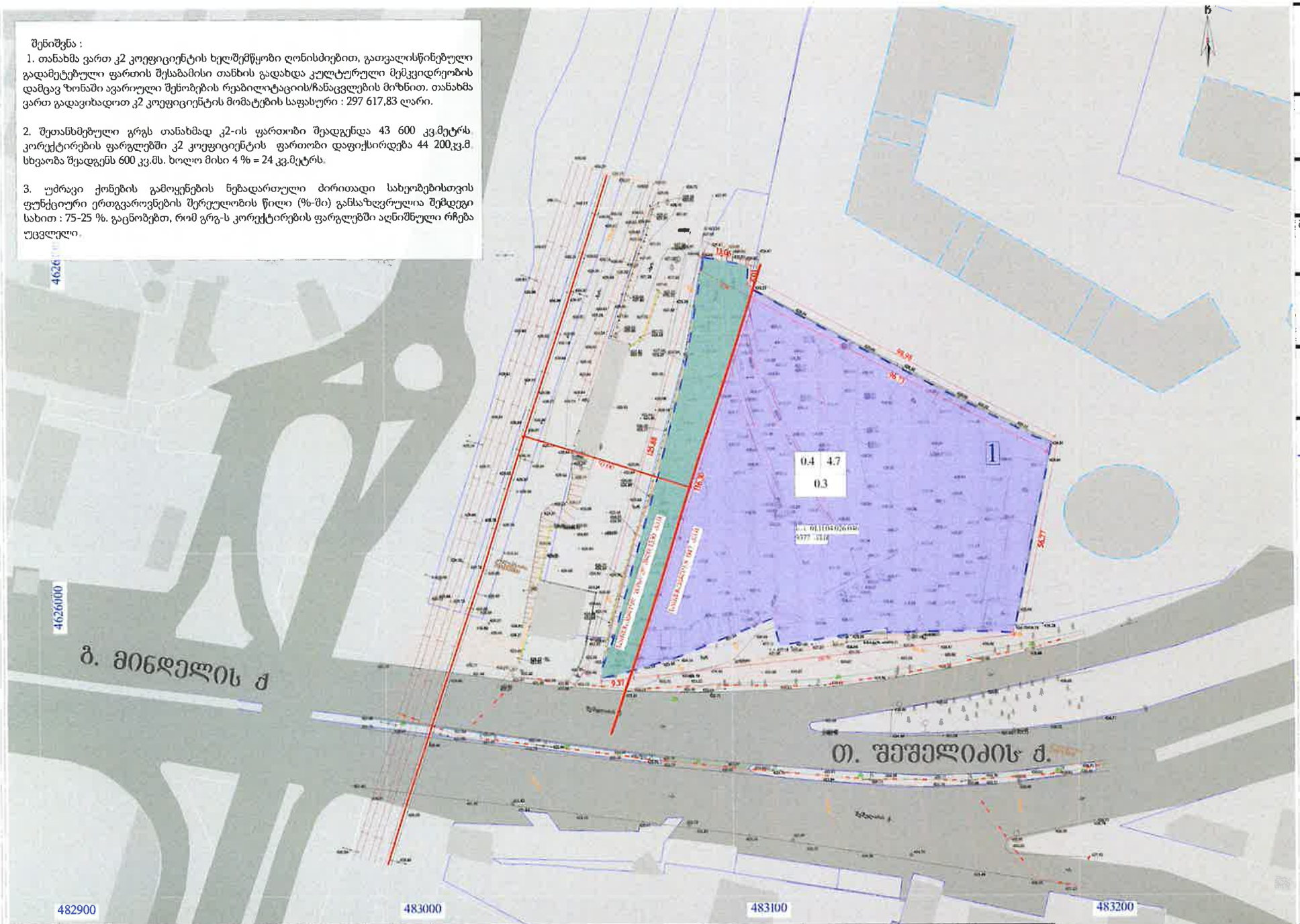
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სსზ - 2 ზანაშენიანობის რეგულირების პარამეტრები			
ა - 1		0.5 * / 0.7	მეოთხედი
ა - 2		4.6	მეოთხედი
ა - 3		0.2 / 0.3*	მეოთხედი
სანებადართვო ხუთიათეული		-	ერთეული / ha
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები და ზღვრები	მინიმალური ზომები	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიგრძე	30	მეტრი
შენიშვნა-ნაშენიების მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა :	მარაგიანგანთავსებული სანებადართვო სართულების		



ნაკვეთის N	ნაკვეთის ზომა	ნაკვეთის ზონის სახელწოდება	ნებადართული ზანაშენიანობის ნორმატიული მაჩვენებლები	ნებადართული ზანაშენიანობის ნორმატიული მაჩვენებლის ფარგლებში ნებადართული სახეობები			ა1		ა2		ა3	
1	9377	საზოგადოებრივი ნაგებობა ზონა 2	მრავალფუნქციური ობიექტი, მეორეხარისხოვანი, სახანძრო, საჯარიმო	მეორეხარისხოვანი	1 055 კვ.მ - 7%	25%	0.4	3 750	4.7	44 200	0.3	2 824
				სახანძრო	7 845 კვ.მ - 18%							
				საჯარიმო	33 300 კვ.მ	75%						

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	07/03/2025
გვერდი	43



შენიშვნა :

1. თანახმა ვართ კ2 კოეფიციენტის ხელშემწყობი 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 (%-მი) განსაზღვრულია შემდეგი სახით : 75-25 %. გაცნობებთ, რომ გრგ-ს კორექტირების ფარგლებში აღნიშნული რჩება უცვლელი.

სანომრები	ფართობი	ზონიდან ზონის სახეობა	ზონიდან ზონის ნაკალაქარეშლი ძირითადი სახეობების ფუნქციები	ზონიდან ზონის ნაკალაქარეშლი ძირითადი სახეობებისთვის ფუნქციური ეფექტიანობის შეფასებულობის ზღვრული %-ში			კ1		კ2		კ3	
1	9 477	სახელმწიფოებრივ-საჯაროსა ზონა 2	მრავალფუნქციური ქალაქი, ძეგლთადმცველი, სანაპიროები, ხაცხოვრებელი.	ძეგლთადმცველი	3 055 კვ.მ - 7%	25%	0,4	3 750	4,7	44 200	0,3	2 814
				ნაგებობები	7 845 კვ.მ - 18%							
				ხაცხოვრებელი	33 300 კვ.მ -	75%						

ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შეშელიძის ქუჩა N 18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

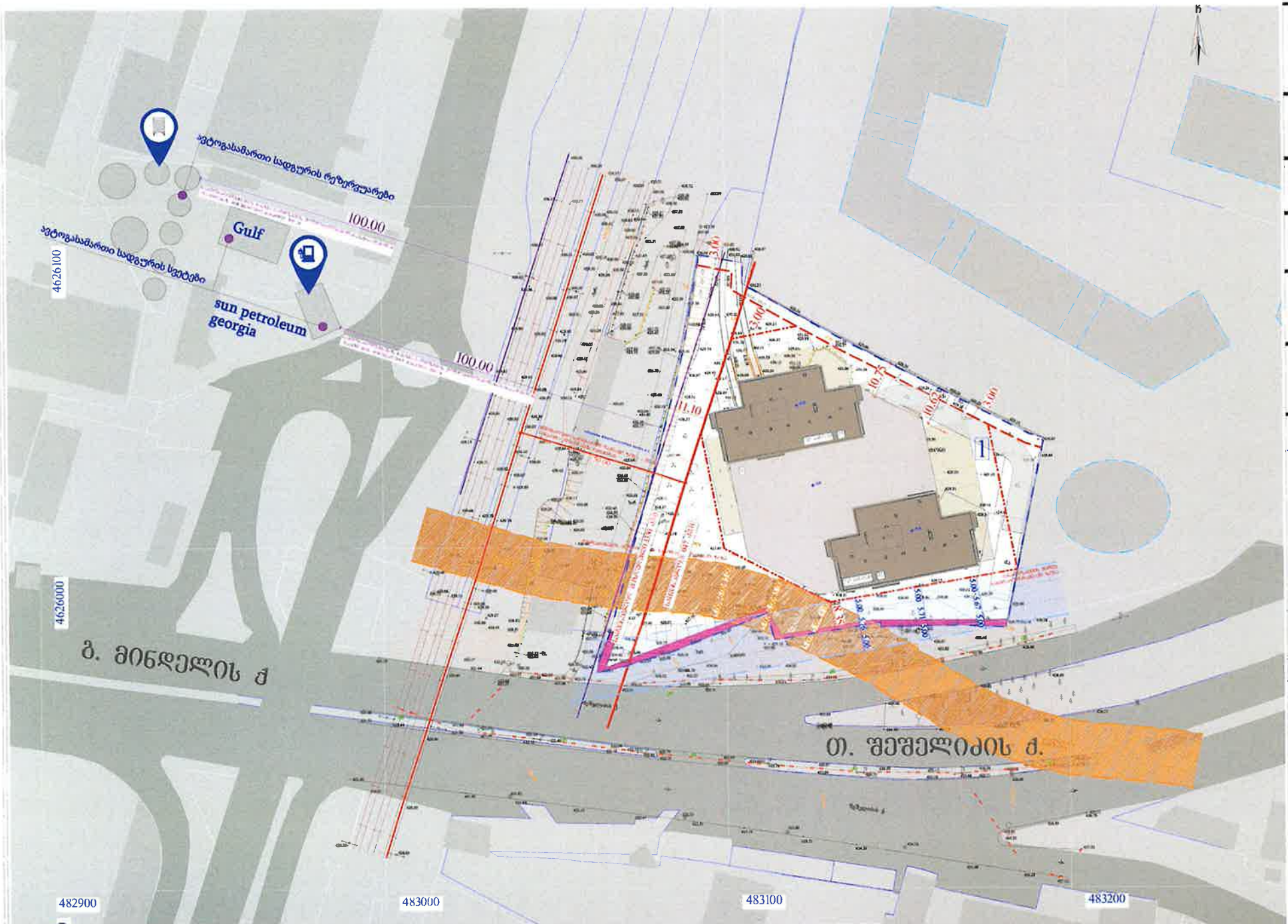
მემსრულებელი ორგანიზაცია

შპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ. 404664573

დირექტორი
მ.პაპუკაშვილი
არქიტექტორი
მ.პაპუკაშვილი

მიწის ნაკვეთის კ1 კ2 კ3
კოეფიციენტების დადგენის
გეგმა

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



[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]					
1	9377	9847 *	[illegible]	[illegible]	[illegible]	27 [illegible]	[illegible]	0,4	1750	4,7	44 200	0,3	2814

[illegible]

ობიექტის მისამართი

ს.კ 01.11.04.026.046
ქ. თბილისი
თ. შეშელიძის ქუჩა N 18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

შემსრულებელი ორგანიზაცია

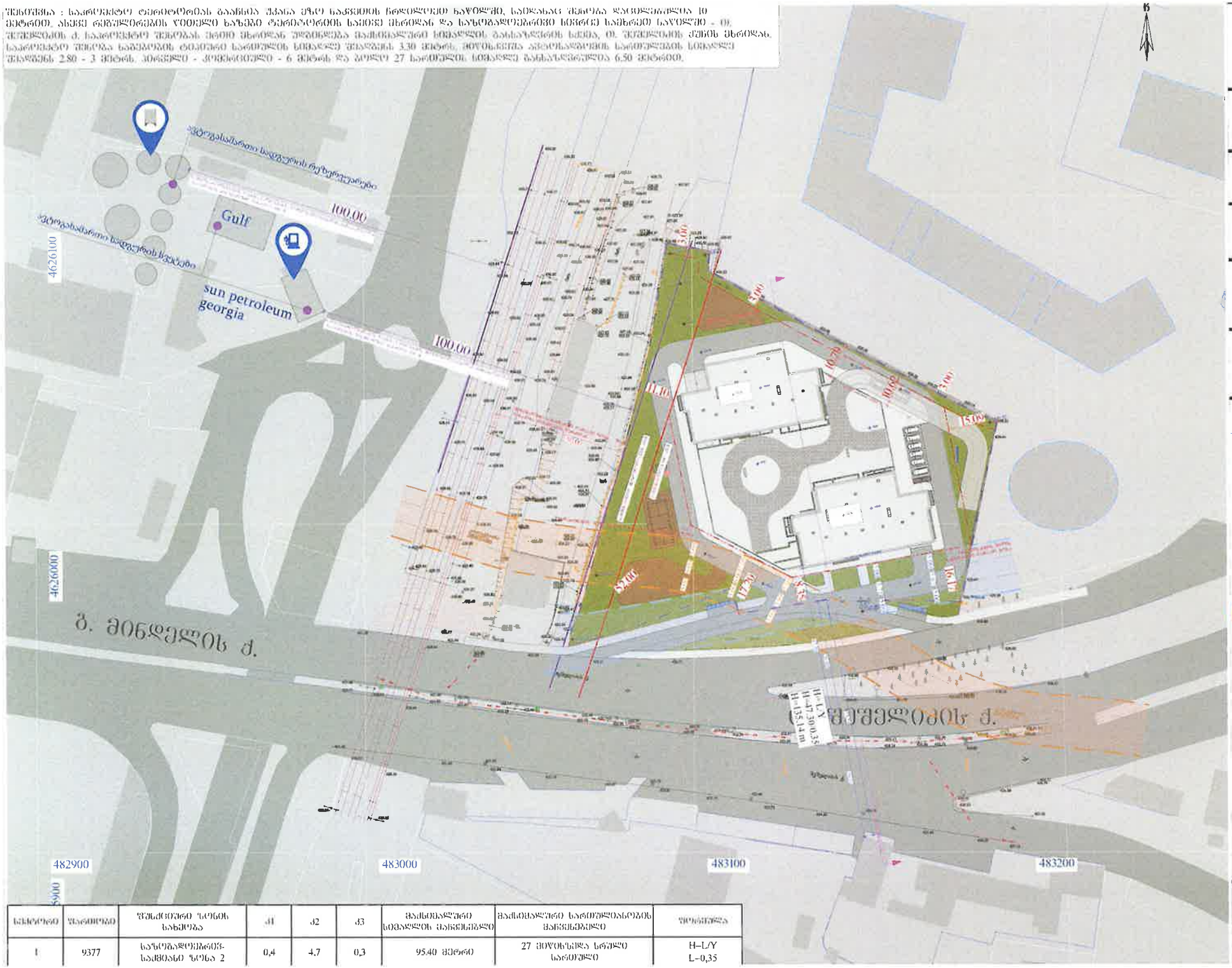
შპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ. 404664573

დამკვეთი	
მ.პაპუკაშვილი	
არქიტექტორი	
მ.პაპუკაშვილი	

მიწის ნაკვეთზე შენობათა
განთავსების გეგმა

[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	

შენიშვნა : საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია შეკავა მაღე საკვეთილი ნიღლეღეთ ნაწილში, სადღასაც შეხება ღაკვლეთილია 10 მეტრით. ასევე რეგულირების ზოლიდან ნაზეგი ტერიტორიის სამივე მხრიდან და სახლეგაღეგრეგი სივრცე სამხრეთ საწოლში - 0. ნაგებობის ძ. საპროექტო შენობას ეთეი მხრიდან შეეგნიღება მაქსიმალური ხეთაღლის ნაგებობის ნაწილი, 0. ნაგებობის ქუჩის მხრიდან. საპროექტო შენობა ნაგებობის ტიპური სართულის სიმაღლე შეადგენს 3.30 მეტრს, მიწისქვეშა ავტოსადგომის სართულების სიმაღლე შეადგენს 2.80 - 3 მეტრს. პირველი - კოშტირული - 6 მეტრს და ბოლო 27 სართულის სიმაღლე განსაზღვრულია 6.50 მეტრით.



სკასტრული	ზონიერება	ზონაში ნებადართული	,01	,02	,03	მაქსიმალური სიმაღლის მანიშნებელი	მაქსიმალური სართულიანობის მანიშნებელი	შენიშვნა
1	9377	სახელგანლეგრეგ-საქმიანი ზონა 2	0,4	4,7	0,3	95.40 მეტრი	27 მიწისზედა სრული სართული	H–L/Y L–0,35

ობიექტის მისამართი

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

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური კომპლექსი

მემსრულებელი ორგანიზაცია

მპს სტუდიო ალფა სახლი
ს.კ 404664573

დირექტორი
მ.პაპუკაშვილი
არქიტექტორი
მ.პაპუკაძვილი

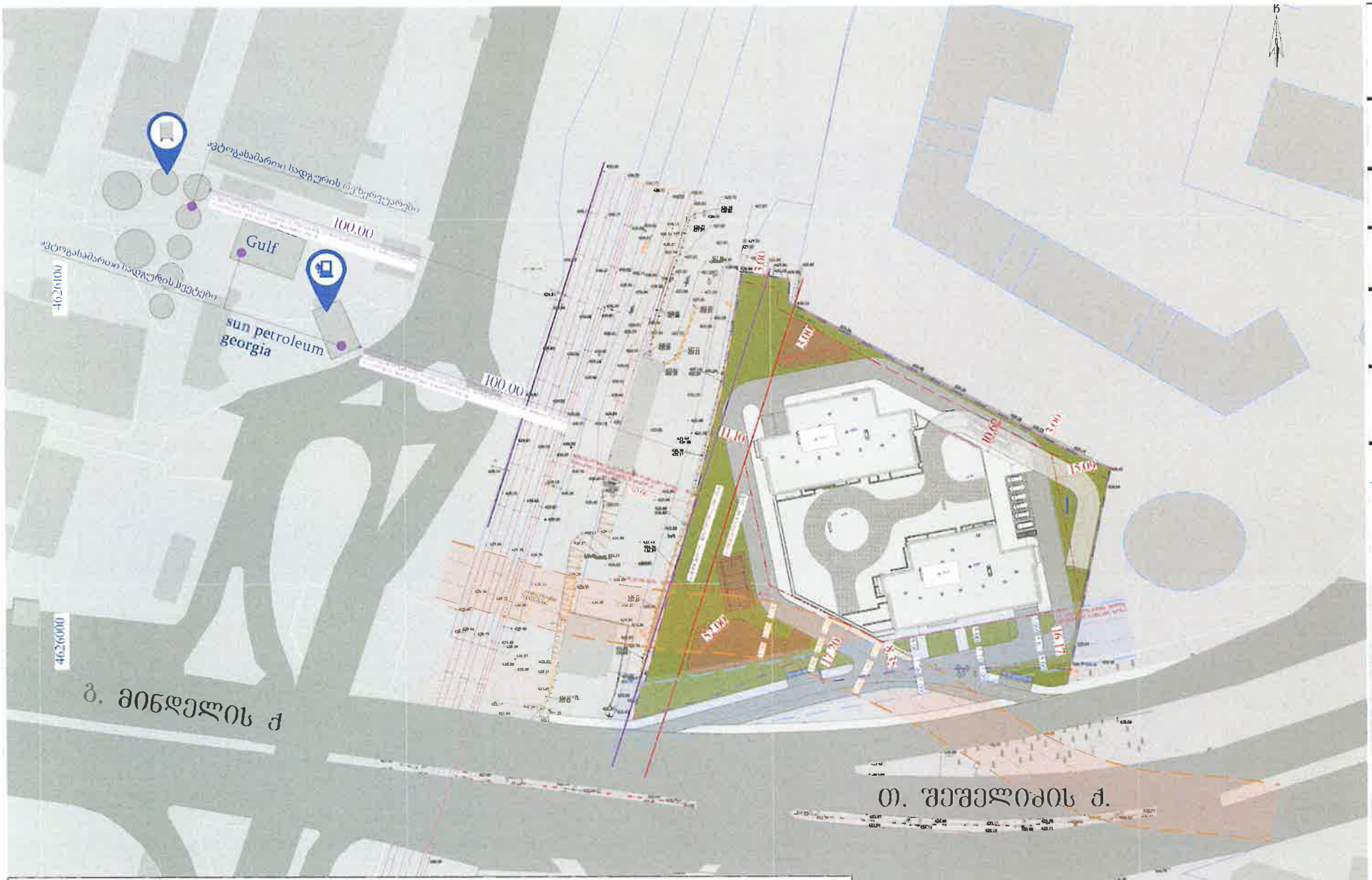
მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	9/2/2025
გვერდი	45

ნომერი	ფართობი	ფუნქციური ზონის სახეობა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სიმაღლის კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობის კოეფიციენტი	ფერადობა
1	9377	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2	0.4	4.7	0.3	95.40 მეტრი	27 მიწისზედა სრული სართული	H L/Y L- 0.35

მშენებელი - საკორპორაციო ტერიტორიის ფარგლებში ფარგლავს ეზოს საკუთრის ხოლოდ ერთი ნაწილი, სადაც ასევე მოქცეულია 10 მეტრიანი, ანუმე ტექნიკურობის ზოლიანი ხაზები ტერიტორიის სამივე მხრიდან და საზოგადოებრივი სივრცე საფეხურის ნაწილი - 10 მეტრიანი. ამ საკორპუსის შენობის ერთი მხრიდან უფრანლება მაქსიმალური სიმაღლის გასასვლელის სივრცე, ე.ი. შენობის ეზოს მხრიდან საკორპუსის შენობა ფაფუძრების ტიპიური სართულის სიმაღლე უნაფუძეს 3.30 მეტრს, მიწისპირა ანტრესოლების სართულების სიმაღლე შეადგენს 2.80 - 3 მეტრს კორიდორი - კუბატურული - 6 მეტრს და ბოლო 27 სართულის სიმაღლე გასასვლელია 650 მეტრიან

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
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა 1-1
საცხოვრებელი სასტუმრო კომერციული +425.00 საპროექტო ნიშნული
A - 3
მასშტაბი 1 : 500
თარიღი 07/03/2025
გვერდი 46



1	[illegible]	1
2	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]
8	[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 N 18

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური
კომპლექსი

შემსრულებელი ორგანიზაცია

შპს სტუდიო ალფა საბჭო
ს.კ 404604573

დირექტორი
მ.პაპუაშვილი
არქიტექტორი
მ.პაპუაშვილი

მიწის ნაკვეთების დეტალური
რეგულაციები

მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	9/2/2025
გვერდი	55

06.08.2021 წლის განკარგულება #380 -ით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით
დამტკიცებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6, სართულიანობა : 26 მიწისზედა სართული, 93 მ

14-39 დადგენილების, მე-12 მუხლის, მე-3 პუნქტის "ე1" ქვეპუნქტის, 06.05.2022 წლის # 10-50 ცვლილების გათვალისწინებით, თუ აღნიშნის ჯამური ფართობი არ აღემატება კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 20%-ს იგი არ ითვალისწინება კ2 კოეფიციენტში
შემოთავაზებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6, სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95.40 მ
შენიშვნა : საპროექტო შენობა 27 მიწისზედა სართულით, +95.40 მ. კ2 კოეფიციენტის მატების გარეშე აკმაყოფილებს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ძირითადებს. H=L/Y ; H=47.30/0.35 ; H = 135.14 მ.

შემოთავაზებული პარამეტრები კ2 -ის მატებით :
კ2 - 4.7, სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95.40 მ

1	4.60	[illegible]	0.4	1.6	0.3	[illegible]	[illegible]	H 1/Y [illegible]

1	9.00	[illegible]	0.4	1.6	0.3	[illegible]	27 [illegible]	H 1/Y [illegible]

1	9.00	[illegible]	0.4	1.7	0.3	[illegible]	[illegible]	H 1/Y [illegible]

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	შემსრულებელი ორგანიზაცია	დირექტორი						A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. შეშელიძის ქუჩა №18	**შპს სტუდიო ალფა სახლი** ს.კ 404664573	მ.პაპუკაშვილი არქიტექტორი მ.პაპუკაშვილი		დამტკიცებული და კორექტირებული სიმაღლის სქემა 1-1	სამეფოდან საცხოვრებელი	სართული ქუჩისგადმელი	425.00	სამეფოდან სართული	მასშტაბი 1 : 500 თარიღი 9/2/2025 გვერდი 48

06.08.2021 წლის განკარგულება #380 -ით შეთანხმებული განმარტებითი ბარათის ძირითადი დამტკიცებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6. სართულიანობა : 26 მიწისზედა სართული. 93 მ

14 59 დადგენილების, მე-12 მუხლის, მე-3 პუნქტის "ე1" ქვეპუნქტის, 06.05.2022 წლის # 10-50 ცალკეული გაითვალისწინებით, თუ ავტორის ჯგუფი ფიზიკურ ან იურიდიკურ კ2 კოეფიციენტის სანებართვო ფართობის 20%-ის ოდენობით ანგარიშობს კ2 კოეფიციენტს.
შეცვლილებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6. სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული. 95.40 მ
შენიშვნა : საპროექტო შენობა 27 მიწისზედა სართული. -95.40 მ. კ2 კოეფიციენტის მაგვრის გარეშე აკმაყოფილებს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის მოთხოვნებს. H=L/Y : H=47.30/0.35 ; H = 135.14 მ.

შეცვლილებული პარამეტრები კ2 -ის მაგვრით :
კ2 - 4.7. სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული. 95.40 მ.

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	შემსრულებელი ორგანიზაცია	ტერიტორია მ.პაპუკაძვილი		+425.00	A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. ძეძელიძის ქუჩა N 18	**შპს სტუდიო ალფა სახლი** ს.კ 404664573	არქიტექტორი მ.პაპუკაძვილი	დამტკიცებული და კორექტირებული ვიზუალიზაცია		მასშტაბი 1 : 1000 თარიღი 9/2/2025 გვერდი 83

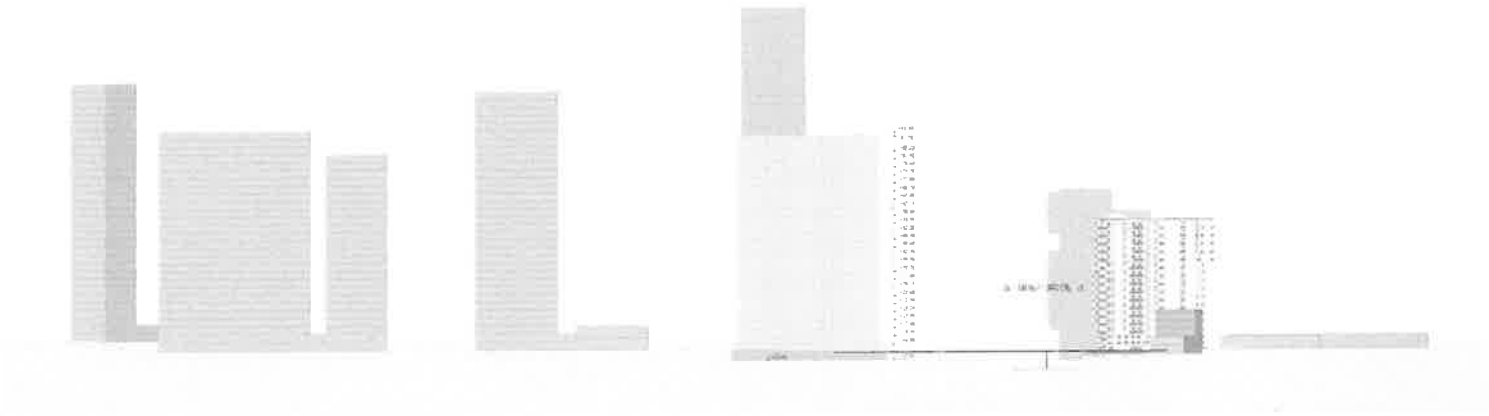
06.08.2021 წლის გადაწყვეტილება #380 -ით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით
დამტკიცებული პარამეტრები :
კ2 - 4,6, სართულიანობა : 26 მიწისზედა სართული, 93 მ.

14-39 დადგენილების, მე-12 მუხლის, მე-3 პუნქტის "ე!" ქვეპუნქტის, 06.05.2022 წლის # 10-50 გადაწყვეტილების დათანხმებისშემთხვევაში, თუ აიღნების ჯამური ფართობი არ აღემატება კ2 კოეფიციენტის გამოანგარიშებ ფართობის 20%-ს იგი არ ითვალისწინება კ2 კოეფიციენტში.
შეფასებული პარამეტრები : კ2 - 4,6, სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ.
შენიშვნა : საპროექტო შენობა 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ. კ2 კოეფიციენტის მატების გარეშე აკმაყოფილებს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის მოთხოვნებს. H=L/Y ; H=47.30/0.35 ; H = 135.14 მ.

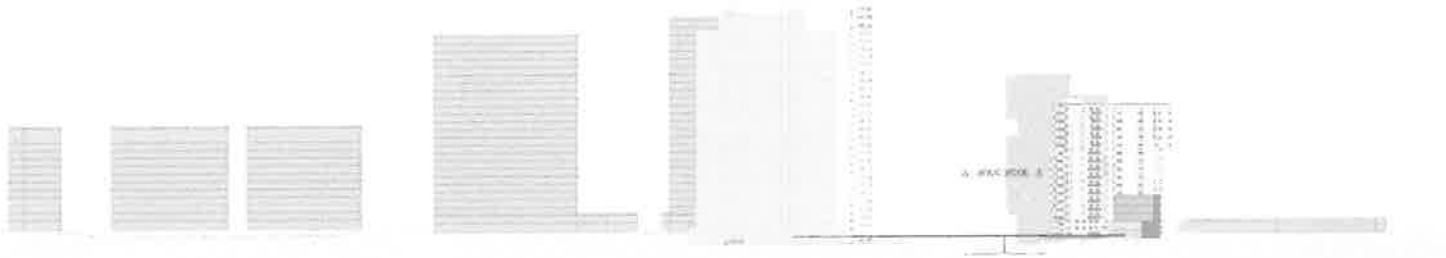
შეფასებული პარამეტრები კ2 -ის მატებით :
კ2 - 4,7, სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ.

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	მომსრულებელი ორგანიზაცია					
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. შეშელიძის ქუჩა №18	**შპს სტუდიო ალფა სახლი** ს.კ. 404664573	დირექტორი მ.ბაბუკაძვილი არქიტექტორი მ.ბაბუკაძვილი		დამტკიცებული და კორექტირებული ფოტომონტაჟი	A - 3 მასშტაბი 1 : 1000 თარიღი 9/2/2025 გვერდი S4	

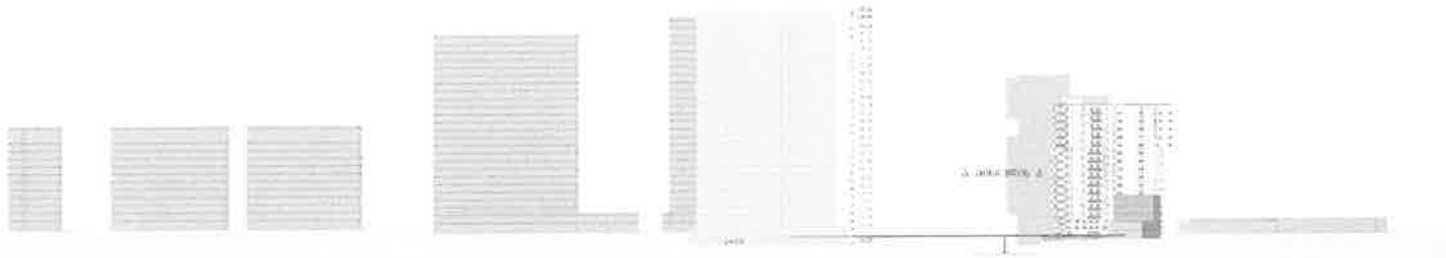
06.08 2021 წლის განკარგულება #380 -ით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით
დამტკიცებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6, სართულიანობა : 26 მიწისზედა სართული, 93 მ.



14-39 დადგენილების, მე-12 მუხლის, მე-3 პუნქტის "ე1" ქვეპუნქტის, 06.05.2022 წლის # 10-50 ცვლილების გათვალისწინებით, თუ აივნების ჯამური ფართობი არ აღემატება კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 20%-ს იგი არ იანგარიშება კ2 კოეფიციენტში
შემოთავაზებული პარამეტრები :
კ2 - 4,6, სართულიანობა - 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ.
შენიშვნა : საპროექტო შენობა 27 მიწისზედა სართულით, +95,40 მ. კ2 კოეფიციენტის მატების [illegible] აკმაყოფილებს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის მოთხოვნებს. H=L/Y ; H=47.30/0.35 ; H = 135.14 მ.

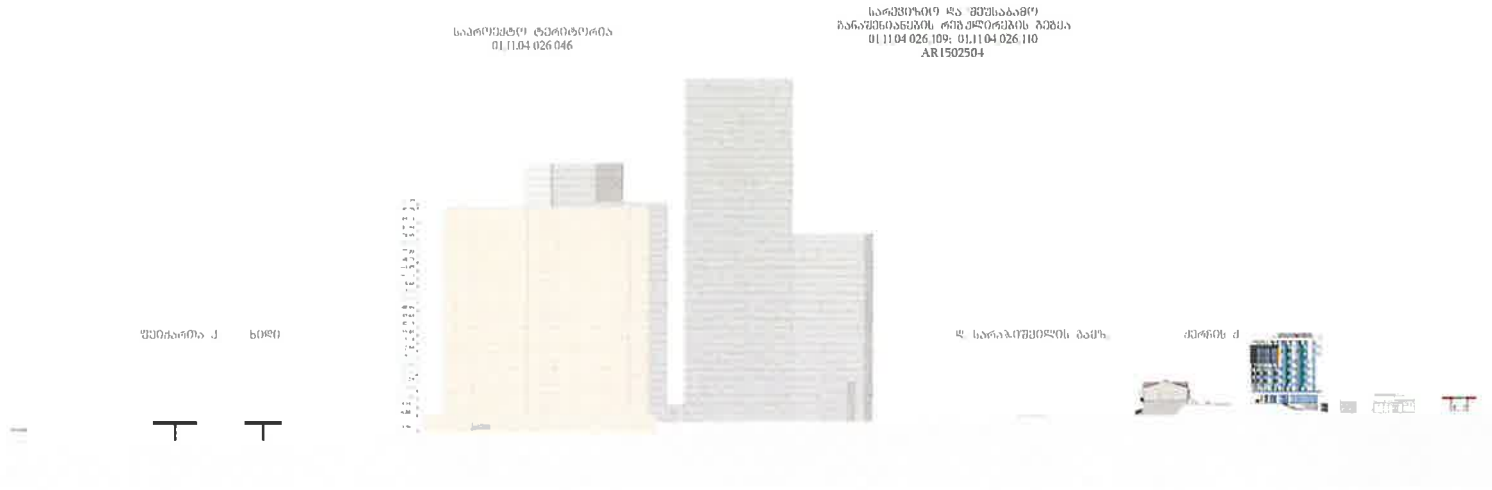


შემოთავაზებული პარამეტრები კ2 -ის მატებით :
კ2 - 4,7, სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95.40 მ.

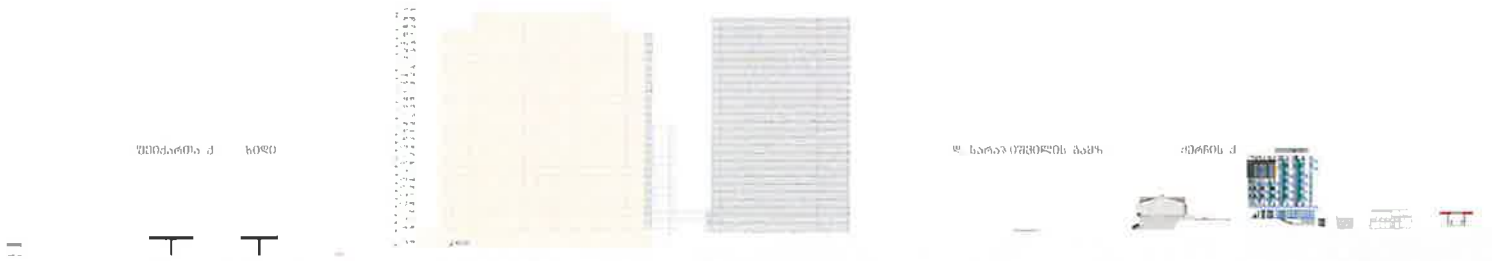


ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	შემსრულებელი ორგანიზაცია					A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ 01.11.04.026 046 ქ. თბილისი თ. შეშელიძის ქუჩა №18	**შპს სტუდიო ალფა სახლი** ს.კ 404664573	დირექტორი მ.პაპუკაძვილი არქიტექტორი მ.პაპუკაძვილი		ღონისძიებებში და ტერიტორიებზე მანძილი წყალსადენის და ფმიტანრობა ქვრიდან	განმლა ფეიქართა ქუჩიდან	მასშტაბი 1 : 1500 თარიღი 9/2/2025 გვერდი 86

06.08.2021 წლის განკარგულება #380 -ით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით
დამტკიცებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6. სართულიანობა : 26 მიწისზედა სართული, 93 მ.



14-39 დადგენილების, მე-12 მუხლის, მე-3 პუნქტის "ე1" ქვეპუნქტის, 06.05.2022 წლის # 10-50 ცვლილების გათვალისწინებით, თუ აივნების ჯამური ფართობი არ აღემატება კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 20%-ს იგი არ იანგარიშება კ2 კოეფიციენტში.
შემოთავაზებული პარამეტრები :
კ2 - 4.6. სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ.
შენიშვნა : საპროექტო შენობა 27 მიწისზედა სართულით, -95.40 მ. კ2 კოეფიციენტის მატების გარეშე აკმაყოფილებს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის მოთხოვნებს H=L/Y ; H=47.30/0.35 ; H = 135.14 მ.



განშლა შეშელიძის ქუჩიდან

შემოთავაზებული პარამეტრები კ2 -ის მატებით :
კ2 - 4.7. სართულიანობა : 27 მიწისზედა სართული, 95,40 მ.

განშლა შეშელიძის ქუჩიდან

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	შემსრულებელი ორგანიზაცია					A - 3	
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ 01.11.04.026.046 ქ. თბილისი თ. შეშელიძის ქუჩა N 18	**შპს სტუდიო ალფა სახლი** ს.კ. 404664573	დირექტორი მ.პაპუკაძვილი არქიტექტორი მ.პაპუკაძვილი		დ. სარაჯიშვილის და ქ.ფარნავაზ გაბაშვილის მიღლილისა და ძერწლიანის ქუჩიდან	განშლა შეშელიძის ქუჩიდან	მასშტაბი თარიღი გვერდი	1 : 1500 9/2/2025 87