ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 484

“ 24 ” ოქტომბერი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033;№01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №206 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 15 ოქტომბრის №25.1729.1952 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033,№01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №206 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 №01251833312-67 (№№01252062453-67; №01252683771-67; №01252753988-67; №01252811761-67; №01252813999-67) 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

განკარგულება - N 25.1729.1952
15 / ოქტომბერი / 2025 წ.

,,ქალაქ თბილისში,სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033;N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 ივლისის N01251833312-67 (N01252062453-67; N01252683771-67; N01252753988-67; N01252811761-67; N01252813999-67) განცხადებით მიმართა არჩილ ლიპარტელიანმა (პ/ნ 27001000099) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში,სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033;N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა

N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 01.17.11.006.065; 01.17.11.006.061) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით არეალის ფართობი - ფართობი 27 401 კვ.მ.

წარმოდგენილი კორექტირების მიხედვით საპროექტო არეალის ფართობი ხდება 24 362 კვ.მ.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N97 განკარგულებით, თუმცა, ვინაიდან, საფუძვლად არსებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 13 სექტმბრის N461 განკარგულებით კ-2-ის მატების ფასის გადახდა 6 თვის ვადაში არ მომხდარა, შესაბამისად, ბოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ძალადაკარგულია.

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,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, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად შეთანხმებული პარამეტრები:

სსზ - 1 – 14 571 კვ.მ.

კ-1= 0,5

კ-2= 3,5 – 51 678,3 კვ.მ.

კ-3= 0,3

მრავალბინიანი საცხოვრებელი 75% კომერციული - 25%; სართულიანობა - 17-20 სართული;

რზ - 2 – 8305 კვ.მ.

კ-1= – კ-2= – კ-3= 0,8

სამშენებლო შეზღუდული

სტადიონი გამწვანება

ტზ - 1 – 1486 კვ.მ.

კ-3= 0,1 – 148,6 კვ.მ.

დარჩენილი დაურეგისტრირებელი - 3039 კვ.მ.

N01251833312-67 (NN01252062453-67; N01252683771-67; N01252753988-67; N01252811761-67; N01252813999-67) განცხადებით წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების საფუძველია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N248 განკარგულება, რომლის შესაბამისადაც გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი კ-2- 4.0-მდე.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი შემცირდა დაურეგისტრირებელი არეალის ნაწილში. კერძოდ, N01.17.11.006.063 მიწის ნაკვეთი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით წარმოადგენდა დაურეგისტრირებელ არეალს, თუმცა შემდგომში მოხდა მისი დარეგისტრირება, შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მის მიმდებარედ არსებული ტერიტორია გამოაკლდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება (01.17.11.006.061) მიწის ნაკვეთს, საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ში გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 3.5-დან 4.0-მდე. მაქსიმალური სართულიანობა სამივე ბლოკისათვის გაზარდა 20 სართულამდე. არ შეცვლილა შენობის განთავსება, ასევე ფუნქციური განაწილება.

ასევე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (01.17.11.006.061 – 22091 კვ.მ.) ცალკე ნაკვეთად გამოიყო სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ნაწილი - 2271 კვ.მ. (01.17.11.006.065), სადაც დაგეგმილია 2 სართულიანი საბავშვო ბაღის გათავსება.

კორექტირებული პარამეტრები:

ნაკვეთები - 1 (22 091 კვ.მ.) - ს.კ: N01.17.11.006.061

სსზ - 1 – 14 571 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 5550 კვ.მ.

კ-2= 4,0 – 58 640,9 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 4 372 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი 75% ; კომერციული - 25%

20 სართული

რზ - 2 – 6034 კვ.მ.

კ-1= –

კ-2= –

კ-3= 0,8

სამშენებლო შეზ./ სტადიონი გამწვანება

ტზ - 1 – 1486 კვ.მ.

კ-3= 0,1

ნაკვეთი 2- 01.17.11.006.065 - საბავშვო ბაღი

რზ - 2 – 2271 კვ.მ.

კ-1= 0,2

კ-2= -

კ-3= 0,8

საბავშვო ბაღი 2-3 სართ

12 მეტრი

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16^2 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით.

მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%.

აღნიშნულის შესაბამისად, კ-2-ის მატების მაკომპენსირებელი 4% შეადგენს 278,5 კვ.მ.-ს;

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 ოქტომბრის N01252823550 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033;N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ

ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01251833312-67 (NN01252062453-67; N01252683771-67; N01252753988-67; N01252811761-67; N01252813999-67) 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, სამრეწველოს დასახლება N334, N337ა, N336, N336ა, N332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა N16, N20, N22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები:N01.17.11.005.028; N01.17.11.005.031; N01.17.11.005.025; N01.17.11.006.045; N01.17.11.005.035; N01.17.11.005.032; N01.17.11.005.005; N01.17.11.005.034; N01.17.11.005.033; N01.17.11.005.038; N01.17.11.005.037; N01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის შესაბამისად (278,5 კვ.მ.)

4. შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა- ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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 №64), 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: **01252823550**
თარიღი: **09/10/2025**

2025 წლის 8 ოქტომბრის N 01252813999-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩა, N 20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.11.006.061 ; 01.17.11.006.065) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

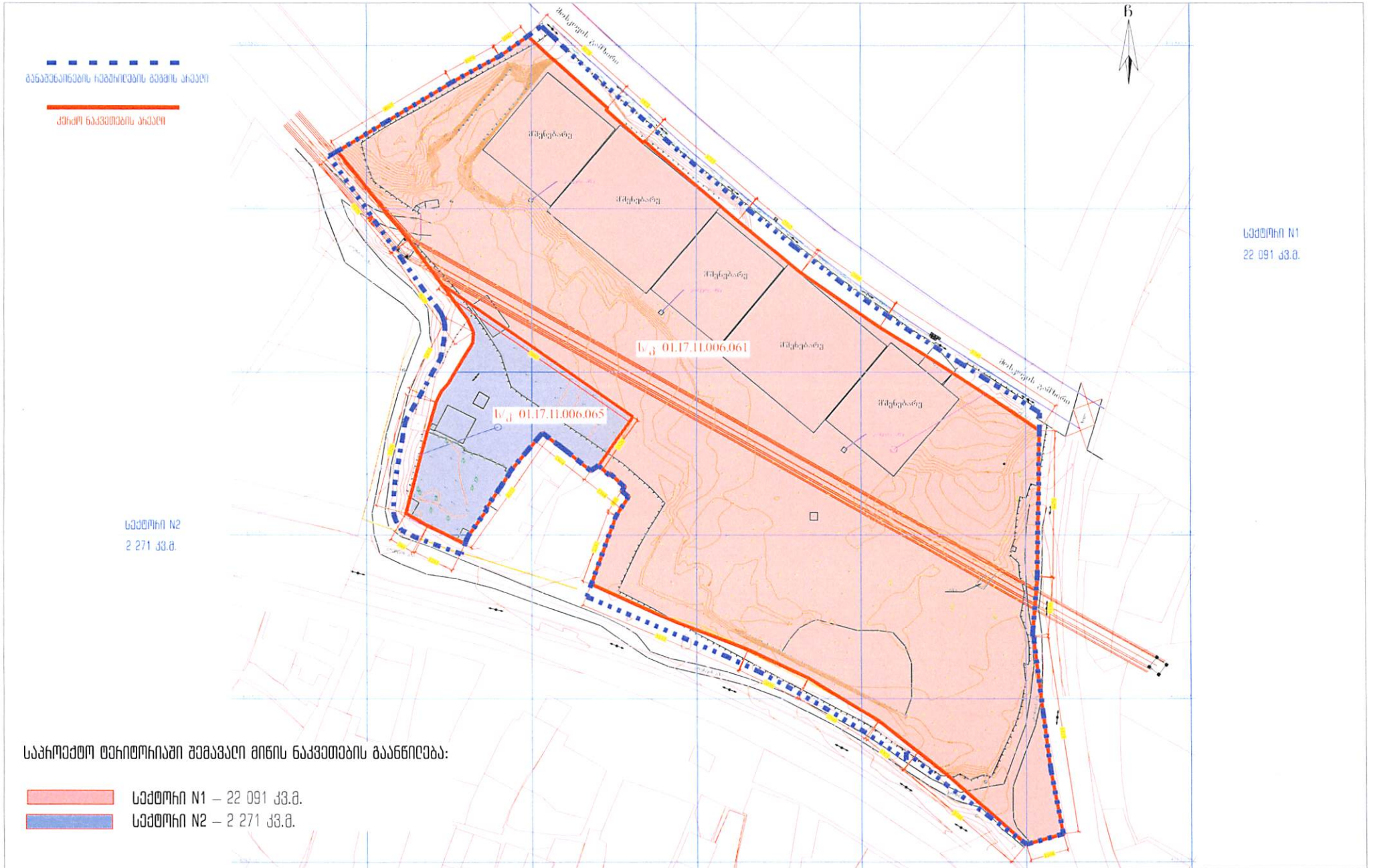
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 23 ივლისის N 01212042883-67 განცხადების პასუხად N 01212211328 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა 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, თანხმობის წერილებთან ერთად შესაბამის ველში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთების გაანგრიეება:

- სექტორი N1 – 22 091 კვ.მ.
- სექტორი N2 – 2 271 კვ.მ.

M ARCHITECTURE	მანაგენიანების ჩემგულრიბების მეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	კვეთა	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგეჭკორი ინჟ. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამონწმა: ჩ.ხეცურიანი	ფურცელი N33-ბ. დასახელება: მიწის ნაკვეთების მანაგენიების მეგმა მასშტაბი: 1:1000	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასაჯაჯთ სადგურის მიმდ.	თარიღი: 15.12.2024
	დამკვეთი: შპს ქართულ ესპანური დეველოპერული კომპანია საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com	სტადია			მშენებლობა. 1. ფოთები მოთავსებულია სა-ბი. ხოლო ნიშნები ბ-ბი. 2. ბრმ-ს ან ბრმ-ს დაკავების ცვლილება. ხაზ ინვესტს ბრმ-ს ან ბრმ-ს დაკავების/ მანსაზღვრულ სივრცეში-ტერიტორიული მანვითარების ანდა მონაწილეობის ჩემთვალისწინებლ ცვლილებაა: საჭიროება ბრმ-ს ან ბრმ-ს დაკავებაზე მშესაბამის ნაგებობებში ცვლილების შეტანაა. ხაზ საჭიროება ნინასწარ შეთანხმებას აკეთებენ საბჭოსთან.	A3

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

კერძო ნაკვეთების არეალი

ტერიტორია ნარმოდგენილია ორ სექტორად, და იქნება ორი საკადასტრო ერთეული (ფართობი):
N1 სექტორი – მრავალფუნქციური კომპლექსი - 22 091 კვ.მ.
N2 სექტორი – საკოლამდელო ასაკის სპორტული ინფრასტრუქტურის განთავსებისა – 2271 კვ.მ.
ჯამურად – 24 362 კვ.მ.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ფართობი - 26 585 კვ.მ.

მრგ-ს არეალში შემავალი დაშრეგისტრირებული ტერიტორიები:

1. **დაშრეგისტრირებული N1 - 884 კვ.მ.**
   აქედან:
   საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 - 775 კვ.მ.
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 109 კვ.მ.
2. **დაშრეგისტრირებული N2 - 559 კვ.მ.**
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 559 კვ.მ.
3. **დაშრეგისტრირებული N3 - 780 კვ.მ.**
   სატრანსპორტო ზონა 1 - 780 კვ.მ.

პირობითი აღნიშვნები საპროექტო ტერიტორია:

- სზ 1 - 14 571 კვ.მ.
- რზ 2 - 8 305 კვ.მ.
- ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.

M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	კვლევა	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი	ფურცელი N47. დასახელება: საპროექტო ფუნქციური ზონირების ჩუკა	ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტომგასამართ სადგურის მიმდ.
	დაკვეთი: შპს ქართულ ესპანური დეველოპერული კომპანია საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com	სტადია	მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კად. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შესამონმა: ჩ.ხეცურიანი	მასშტაბი: 1:1000	1.ნორმები მოცემულია სგ-ში. ხორო ნიშნული მ-ში. 2. მრგ-ს ან მრგ-ს ნაკვეთების ცვლილება. ჩაკ ინვევს მრგ-ს ან მრგ-ს ნაკვეთის განაცხადში სრულიად-ტერიტორიული განვითარების ანგარიშსაჩვენებლების ჩეგულირებებთან ცვლილებას. სავალდებულოა მრგ-ს ან მრგ-ს ნაკვეთების გეგმაგებეთ ნაგულისხმევი ცვლილების შემანა. ჩაკ საკონტროლო ნონასტარ შემუშავებას აუცილებელია სამსახურისა.

თარიღი: 16.12.2024

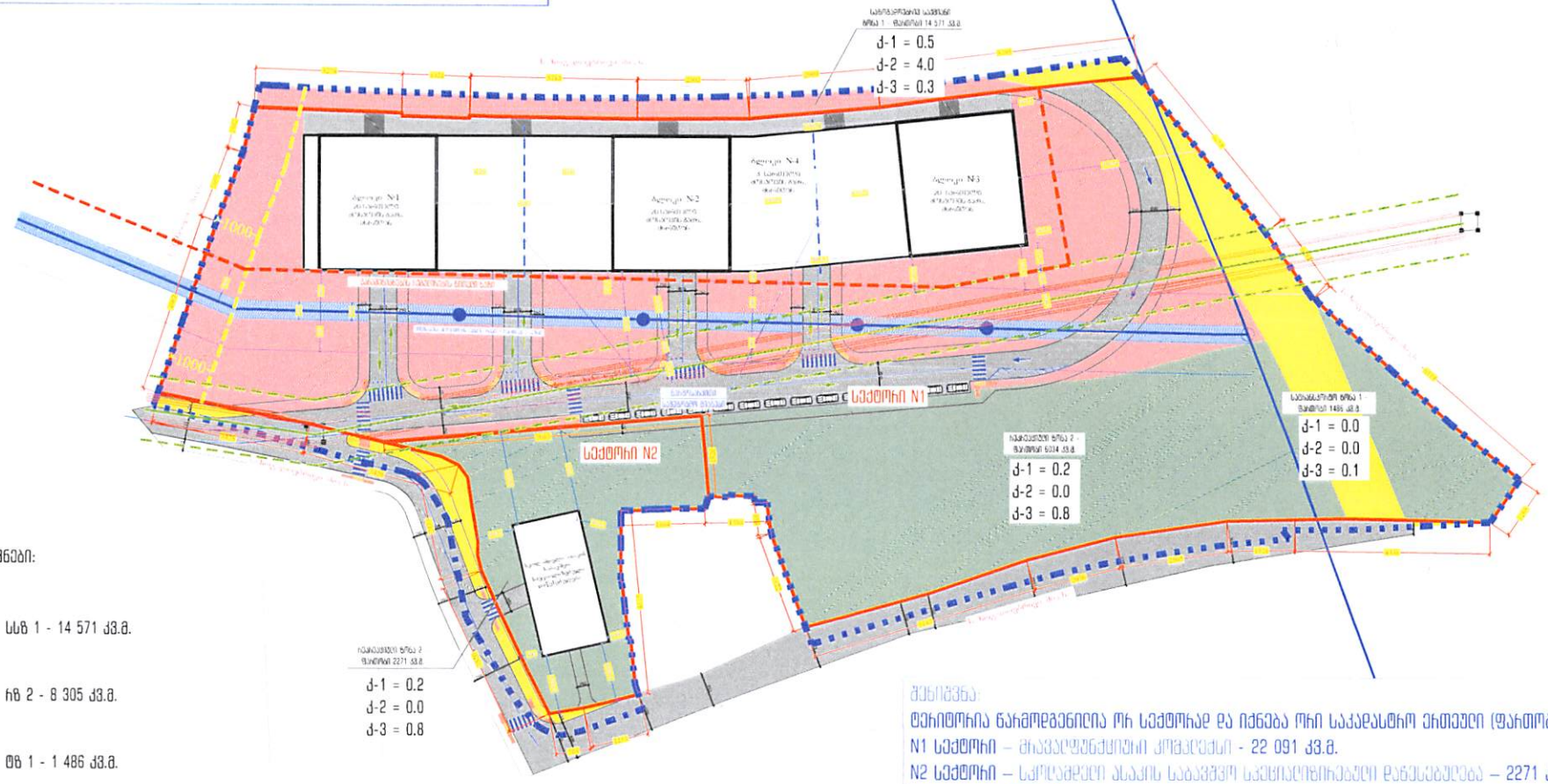
A3

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

ქუჩის ნაკვეთების არეალი



პირობითი აღნიშვნები:

- სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.
- ინ 2 - 8 305 კვ.მ.
- ᲡᲖ 1 - 1 486 კვ.მ.

შენიშვნა:

ტერიტორია წარმოდგენილია ორ სექტორად და იქნება ორი საკადასტრო ერთეული (ფართობი):

N1 სექტორი – მრავალფუნქციური კომპლექსი - 22 091 კვ.მ.

N2 სექტორი – სპორტულ-ბანაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დანესებულება – 2271 კვ.მ.

ჯამურად – 24 362 კვ.მ.

სექტორის ნომერი	სექტორის ფართობი	ნაგებობა	ქ-1 კოეფ. დაფარვისა	ქ-2 კოეფ. დაფარვისა	ქ-3 კოეფ. [illegible]	ქ-1 კოეფ. [illegible]	ქ-2 კოეფ. [illegible]	ქ-3 კოეფ. [illegible]	ფუნქციური ზონირებიდან მომავალი ნებადი ინტენსივობები	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	22 091	სსზ-1. 14571 მ2	1.7	2.5	0.2	1.5	4.0	1.3	75% (საცხოვრ.) / 25 % (მომსახურ)	მრავალფუნქციური კომპლექსის-ბენზინგ	75 ადგილი	22 სარე. (ფრსა. ბაგზ/ოის ფართზე)	ᲪᲝᲪ	ღიაგვალეს ჩამოწყობილი ბენზინგა.ადგილი
		ინ-2. 6034 მ2	1.2	-	0.8	1.2	-	0.8	100% (ბაგზენზეა) / 23 % (ᲡᲖᲨ.)	ბაგზენზეა. სტანციები	—	—	—	—
		ᲡᲖ-2. 1486 მ2	-	-	1.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 271	ინ-2. 2271 მ2	1.2	-	0.8	1.2	-	0.8	—	[illegible]	12 ადგილი		ᲪᲝᲪ	—

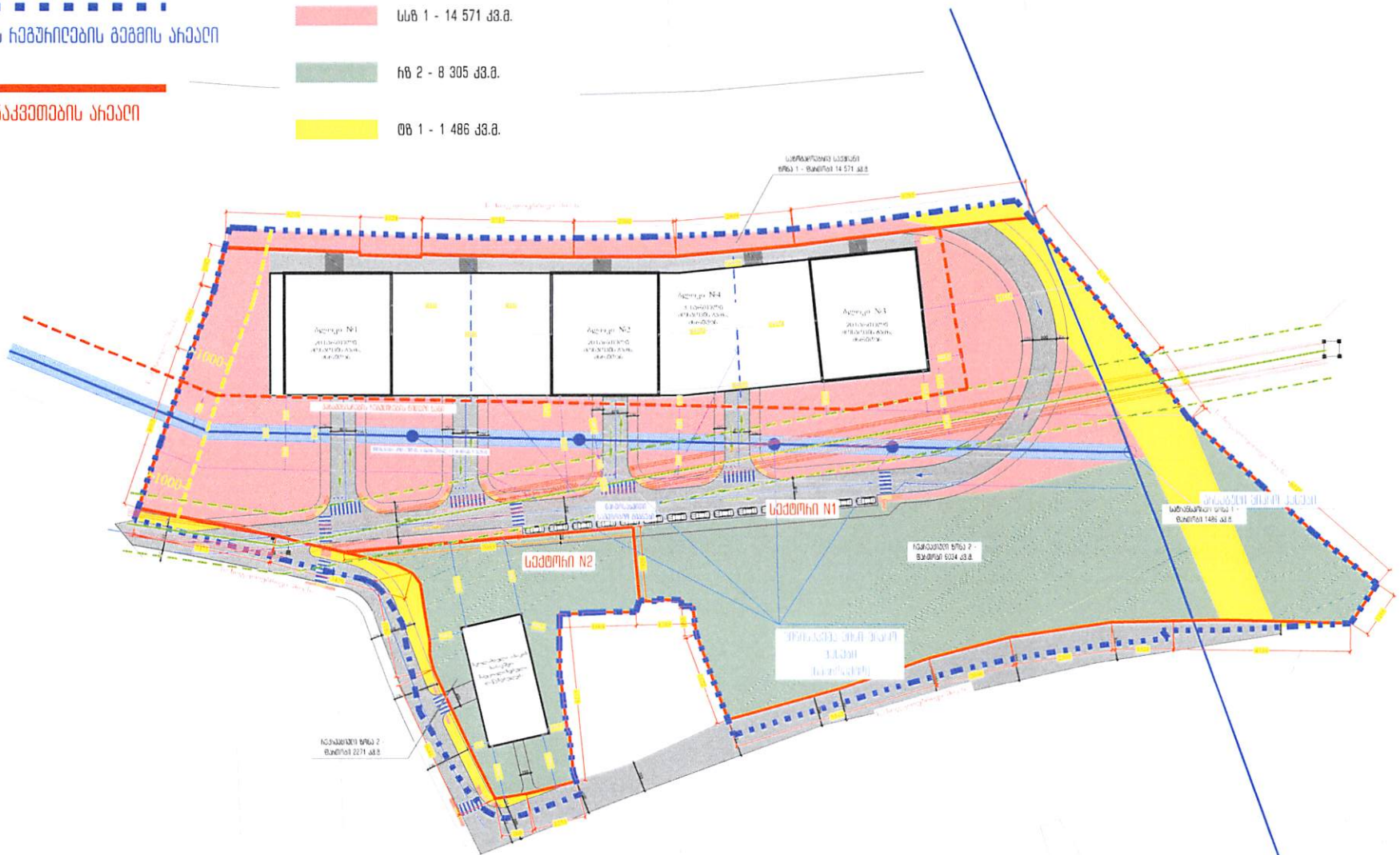
M ARCHITECTURE	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი ᲠᲔᲐᲥᲢᲘᲣᲚᲘ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘ: შპს ქარმუდ ესკანური დეველოპერული კომპანია საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-bcn@hotmail.com	კვლევა სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი კან. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი ᲮᲔᲠᲘ	ფურცელი N49. ᲓᲐᲡᲐᲮᲔᲚᲔᲑᲐ: მონაცემთა ნაკვეთის ქ-1,ქ-2,ქ-3-ის ᲓᲐᲓᲔᲑᲜᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲐ მასშტაბი: 1:750	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომგასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1.ზომები მოცემულია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. ბრძ-ს ან ბრძ-ს ᲓᲐᲜᲔᲑᲔᲚᲘᲡ ᲪᲕᲚᲘᲚᲔᲑᲐ. ᲗᲣᲗ ᲛᲝᲮᲓᲔᲑᲐ ᲑᲠᲫ-ს ᲗᲐᲜ ᲑᲠᲫ-ს ᲓᲐᲜᲔᲑᲔᲚᲘᲡ ᲒᲐᲜᲐᲬᲘᲚᲔᲑᲐ ᲐᲜ ᲛᲘᲡᲘ ᲨᲔᲛᲪᲕᲚᲔᲚᲘ ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲘᲡ ᲓᲐᲜᲔᲑᲔᲑᲘᲡ ᲪᲕᲚᲘᲚᲔᲑᲐᲡᲗᲐᲜ ᲐᲠᲘᲡ ᲐᲣᲪᲚᲔᲚᲘ ᲛᲘᲗᲘᲗᲔᲑᲣᲚᲘ ᲜᲔᲑᲐᲠᲗᲕᲘᲡ ᲐᲜ ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲘᲡ ᲬᲘᲜᲐᲨᲔ ᲛᲘᲛᲐᲠᲗᲔᲑᲐᲨᲘ.	10.10.2024 A3

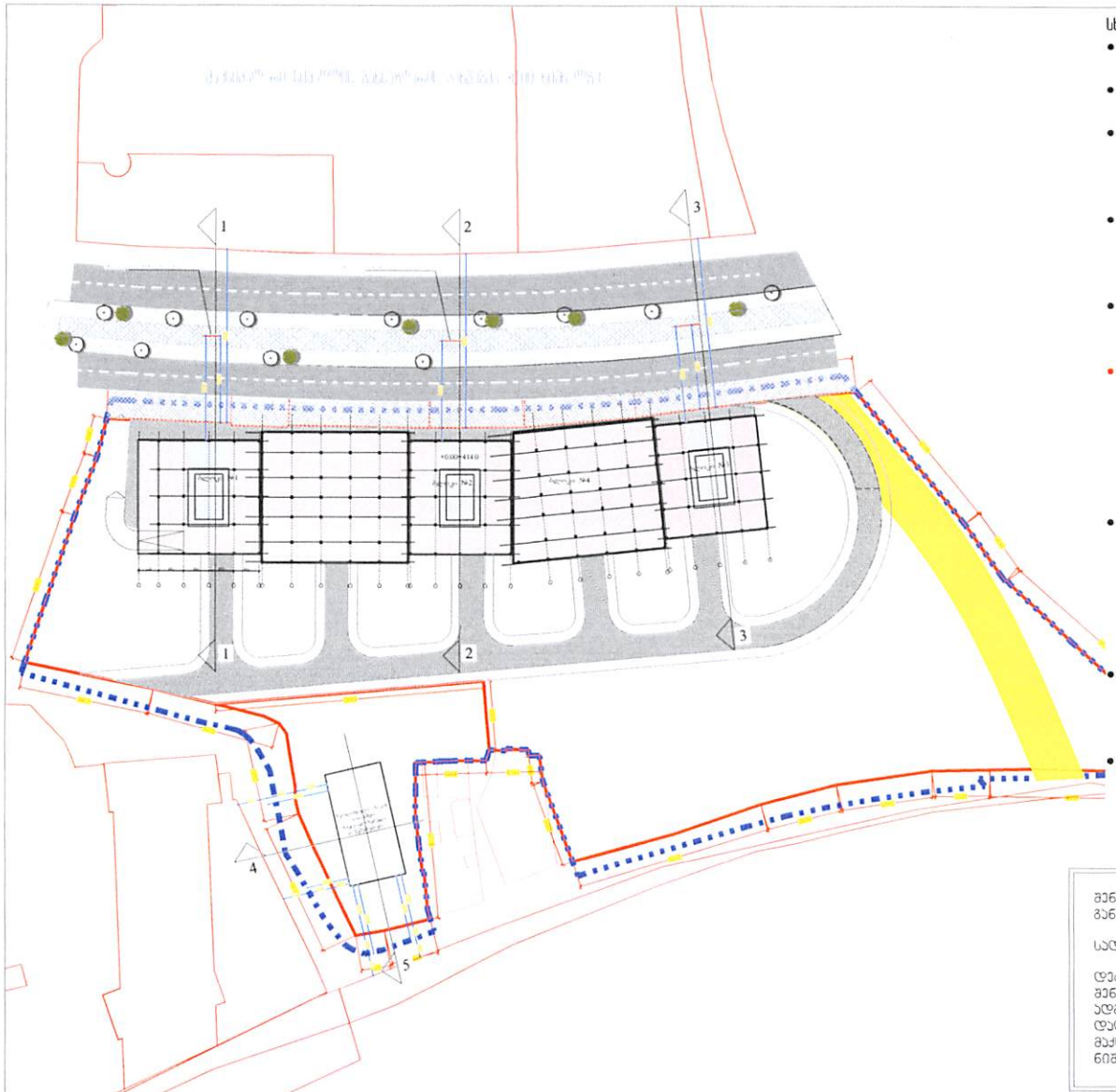
პირობითი აღნიშვნები საპროექტო ტერიტორია:

- სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.
- რზ 2 - 8 305 კვ.მ.
- ტზ 1 - 1 486 კვ.მ.

მანაშენაინების რეგულირების გეგმის არეალი

კედლო ნაკვეთების არეალი


სსზ 1 - 14 571 კვ.მ.
Agregat N1
Agregat N2
Agregat N4
Agregat N3
1000
1000
სექტორი N1
სექტორი N2
რეკრეაციული ზონა 2 - ფართობი 6324 კვ.მ.
ტერიტორიის ძირითადი სერვისი
ტერიტორიის ძირითადი სერვისი
ტერიტორიის ძირითადი სერვისი



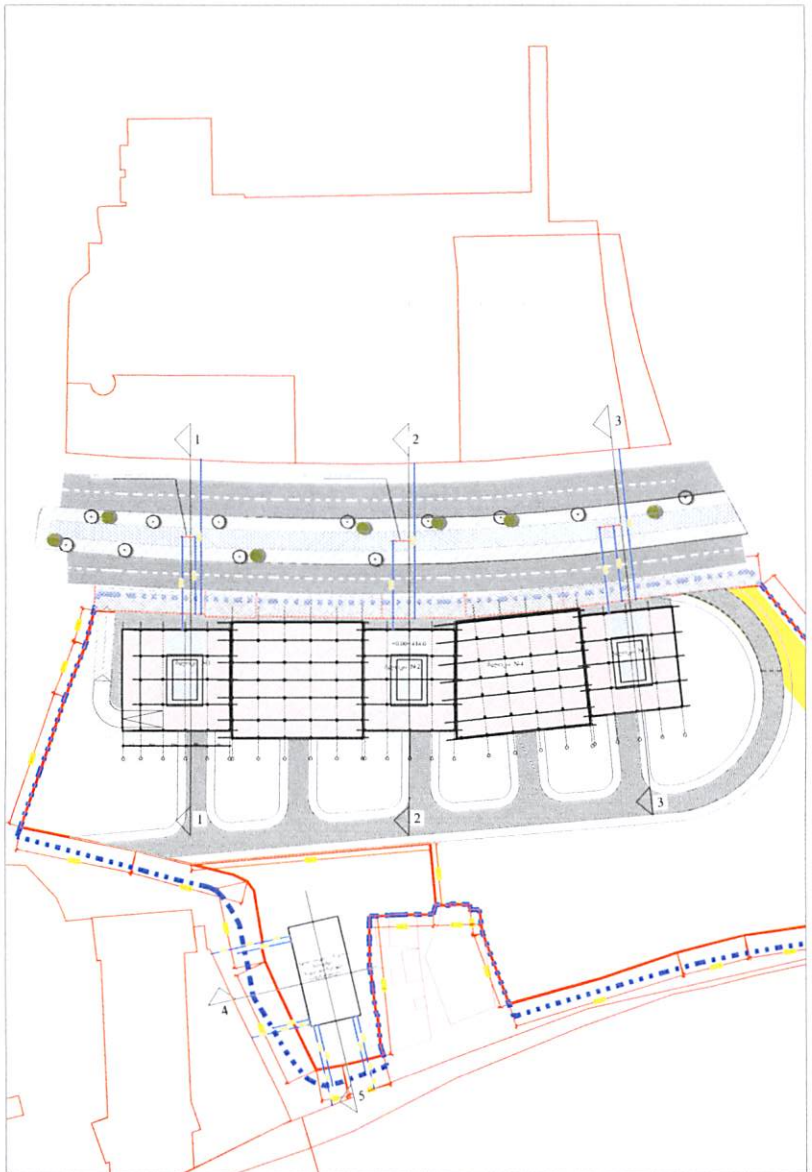
სხვა დაშვებები და მითითებები:

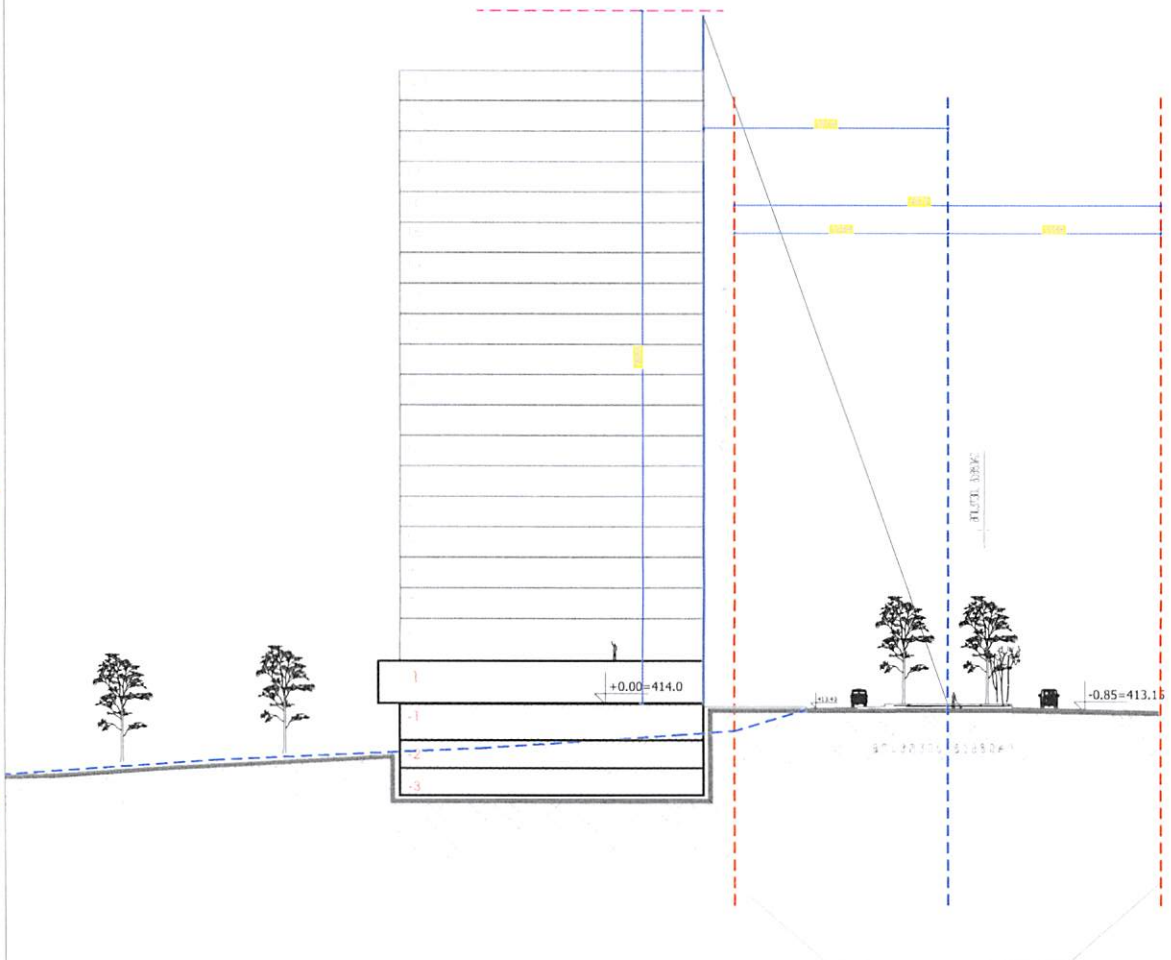
- სანებართვო პროექტის ეტაპზე შესაძლოა დაევალოს დამოუკიდებელი (დამხმარე) შენობა-ნაგებობები და მსუბუქი კონსტრუქციები. ტერიტორიაზე არ დგინდება ღია ბაზები. მაქსიმალური სიმაღლე დგინდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან:
- სსზ-1-ში განთავსებული ბლოკისთვის და ჩზ–2–ში განთავსებული სპორტდარბაზი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებისთვის არ განისაზღვრება უკანა ეზო და შესაბამისად არ დგინდება სიმაღლე უკანა ეზოს მხრიდან:
- სატრანსპორტო ვოლტარის ორგანიზების სქემა შესაძლოა დაზუსტდეს და ნარმოდგენილი იქნას პროექტირების ეტაპზე იმავეპირად. რომ ავტომობილების მოძრაობა (პარკინგის სართულებში შესვლა გამოსვლის მიზნით) მოხდეს უკანა (სამხრეთ) ეზოს მხრიდან (აღნიშნულ შემთხვევაში მხა-ს პროფილში ცვლილების შეტანა საჭიროა არ არის). ასევე დასაშვებია სასადასტრო საზღვრებში კანდუსების. მოწისქვეშა რასასვლელების აღჭილდებარეობისა და ჩაღენობის ცვლილება.
- პროექტირების ეტაპზე შესაძლოა დაზუსტდეს დამატებითი ხე-ნარგავების გადარგვისა ან მოჭრის შესაძლებლობა. რაც სამსაფლოდ ნარმდგინება მარეგმის სამსახურს. აღნიშნული დაშვება მოცემულია მხა-ს პროექტში და არ საჭიროებს მასში კორექტირების შეტანას. ტერიტორია მთლიანად არ ნარმოადგენს სამშენებლო ნაკვეთს, ვინაიდან მოცემულია სამი სხვადასხვა ზონა: სსზ-1. ჩზ-2 და ტზ-1. შესაბამისად **მშენებლობა განხორციელდება მხოლოდ სსზ-1-სა და ჩზ–2–ში;**
- დასაშვებია ტერიტორიისთვის მათ შორის სარეკრეაციო სივრცის უზრუნველყოფა I კლასის შენობა-ნაგებობების განთავსება (საინჟინრო ნაგებობები). თელასის ნარილის შესაბამისად. განთავსდება ელ-ენერგია (განთავსების ადგილი დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე).
- ტერიტორია განვითარდება სამ ეტაპად:
  - **I ეტაპი** - არსებული შენობების დემონტაჟი. აღნიშნულის დემონტაჟი უნდა განხორციელდეს ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე:
  - **II ეტაპი** - **შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (მრავალფუნქციური კომპლექსი და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება);**
  - **III ეტაპი** - სარეკრეაციო. საგზაო და სხვა სამეურნეო. აღნიშნული შესაძლებელია დაზუსტდეს პროექტის შემოწმებების ეტაპზე. ჩზ-2-ში სპორტის დასახლება მოხდეს შენობა-ნაგებობის ძირითადსაცალ მიღებამდე:
- მხა-ს ნებისმიერი გადახვევა. რაც იწვევს ცვლილებას მხა-ში განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მინაურსარგებლობის ჩვენებებში ცვლილებას. საჭიროებს მხა-ს შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროა შემოწმდეს ქ. თბილისის ურბანულ სამსახურში. სხვა სახის ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე მხა-ში ცვლილების შეტანის გარეშე (მათ შორის: ფონებში სართულიანობის დაზუსტება. გადანაცვლება (არაუმეტეს მხა-ში დადგენილისა). შენობის და მიწისქვეშა სართულების აღჭილდებარეობის დაზუსტება. ტერიტორიაზე შესასვლელ გასასვლელებისა და მიწისქვეშა კარებებში რასასვლელების დაზუსტება. კარკინების დამატება-გადანაცვლება. საინჟინრო ქსელნიკაციების გადატანა და სხვა);
- მრავალფუნქციური კომპლექსისთვის სართულიანობა განსაზღვრულია მოსკოვის გამზირის მხრიდან. მინის ზედა სართულების ჩაღენობით და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე **(მაქსიმალური სართულიანობა 20 სართული).** სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულებისთვის სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება 14-39 დადგენილების შესაბამისად – მაქსიმუმ 12 მეტრი:
- მრავალფუნქციური კომპლექსის მიწისქვეშა განთავსდება 2 კარკინების სართული და ერთი კომერციული ფუნქციით (ადგილი 3 სართ.) სართულიანობა და შენობის ერეული დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე ავტომანდგომების საჭიროა ჩაღენობიდან გამომდინარე (არაუმეტესი 14-39 დადგენილით დადგენილი ზონისა და ფუნქციის გასათვალისწინებელი მინიმალური ჩაღენობით) ავტომანდგომები გამოცალისწინებული იქნება ჩრმოსა მიწისქვეშა სართულებში, ასევე მიდა ეზოში. ღია კარკინების მოწყობის საშუალებით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა ფორმულით H=L/Y სადაც Y = 0.35 დეტალური პროექტის დამუშავების დროს შენობის განთავსების ზუსტი ადგილმდებარეობის მედგომ, 14-39 დადგენილების შესაბამისად დაზუსტდება მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ნიშნული, ფორმულით H=L/Y	პომპლექსისათვის, სსზ 1 სათვის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება მოსკოვის გამზირის მხრიდან, (არ უდგინდება უკანა ეზო). შენობის მაქსიმალური სიმაღლე თითოეული ბლოკისთვის განისაზღვრა ინდივიდუალურად, გარდა ამისა აეროპორტის შეზღუდვიდან გამომდინარე შენობის მაქსიმალური სიმაღლე +0.00 ნიშნულიდან 75 მეტრს შეადგენს; რზ-2 სათვის მაქსიმალური სიმაღლის შეზღუდვა შეადგენს 12 მეტრს (14-39 დადგენილება)

სამუშაოს ნომერი	სამუშაოს დასახელება	ნომერი სახეობა	J-1 კომპ. ჩრდილოეთი	J-2 კომპ. დასავლეთი	J-3 კომპ. აღმოსავლეთი	J-1 კომპ. ჩრდ ს მონაკვეთი	J-2 კომპ. ჩრდ ს მონაკვეთი	J-3 კომპ. ჩრდ ს მონაკვეთი	ზუსტად ორიენტირების ფასადის ნაგებენ კორპუსებიან	განთავსების დასაშვები სახეობა	ეკონომ ნაგებობების ფასადის სიმაღლე	შენობა ნაგებობების მაქს. ფიზიკურად სართულიანობა	სამშენებლო ფართობი ნომრის სახეობა	ეზოში ფიზიკ ნაკვეთზე ადამიანებისა ფასადების ინსოლაციის ხანგრძ.
1	22 091	სსზ-1. 145'' 82	0.7	0.5	0.2	0.5	4.2	0.3	"5% (სასტარტ.), 25 % (ძრავალს)	ძრავალფუნქციური კომპლექსი-ბაღრეკ	75 მეტრი	20 სართ. (მოსკ. გამზირის მხრიდან)	ღია	ინსოლაციის ადამიანებისა ნაგებობებზე
		ჩზ-2. 0024 82	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	"00% (მეორეხარისხა) / 20 % (სტარ.)	გაკეთებული. სუსტიური	—	—	—	—
		ტზ-2. 1485 82	-	-	0.'	-	-	0.'	—	—	—	—		
2	2 27'	ჩზ-2. 2271 82	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტრი		ღია	—

M ARCHITECTURE	მანაშენიანების ჩვენერიების გეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი დამკვეთი: შპს ქარმუნ ესპანური ლევეროპეიული კომპანია საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300 ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com	ავტორი სტადია	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხელუჩიანი მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი ქად. ტექნიკოსი: ა.ბაბანოვიძე შეამოწმა: ჩ.ხელუჩიანი ხელმოწერა
	ფურცლის N50. დასახელება: შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა მასშტაბი: 1:750	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომასასმართ სადგურის მიდ.	
		შენიშვნა: 1.ზონები შოსტანია სმ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. მხა-ს ან მხა-ს ფასადების ცვლილება. რაც იწვევს მხა-ს ან მხა-ს ფასადების განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანდა მინაურსარგებლობის ჩვენებებში ცვლილებას. საჭიროებს მხა-ს ან მხა-ს ფასადების ინდივიდუალურ შეთანხმებას.	თარიღი: 12.12.2024 A3



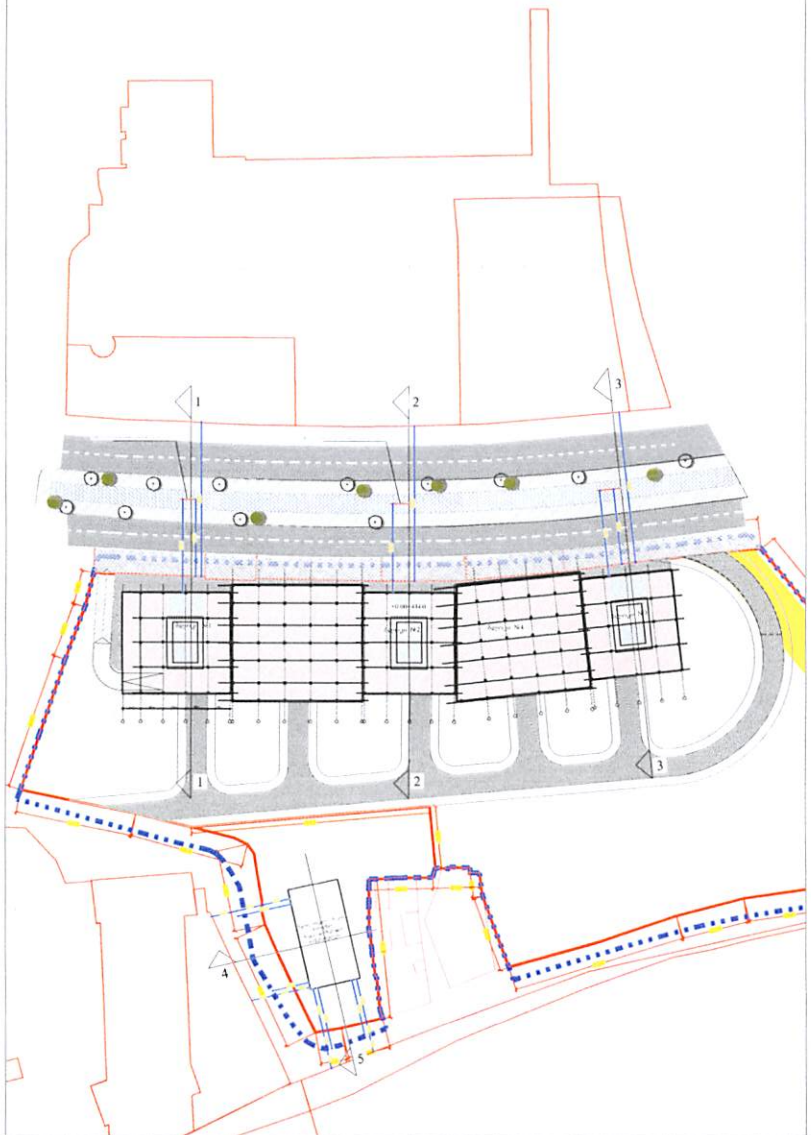


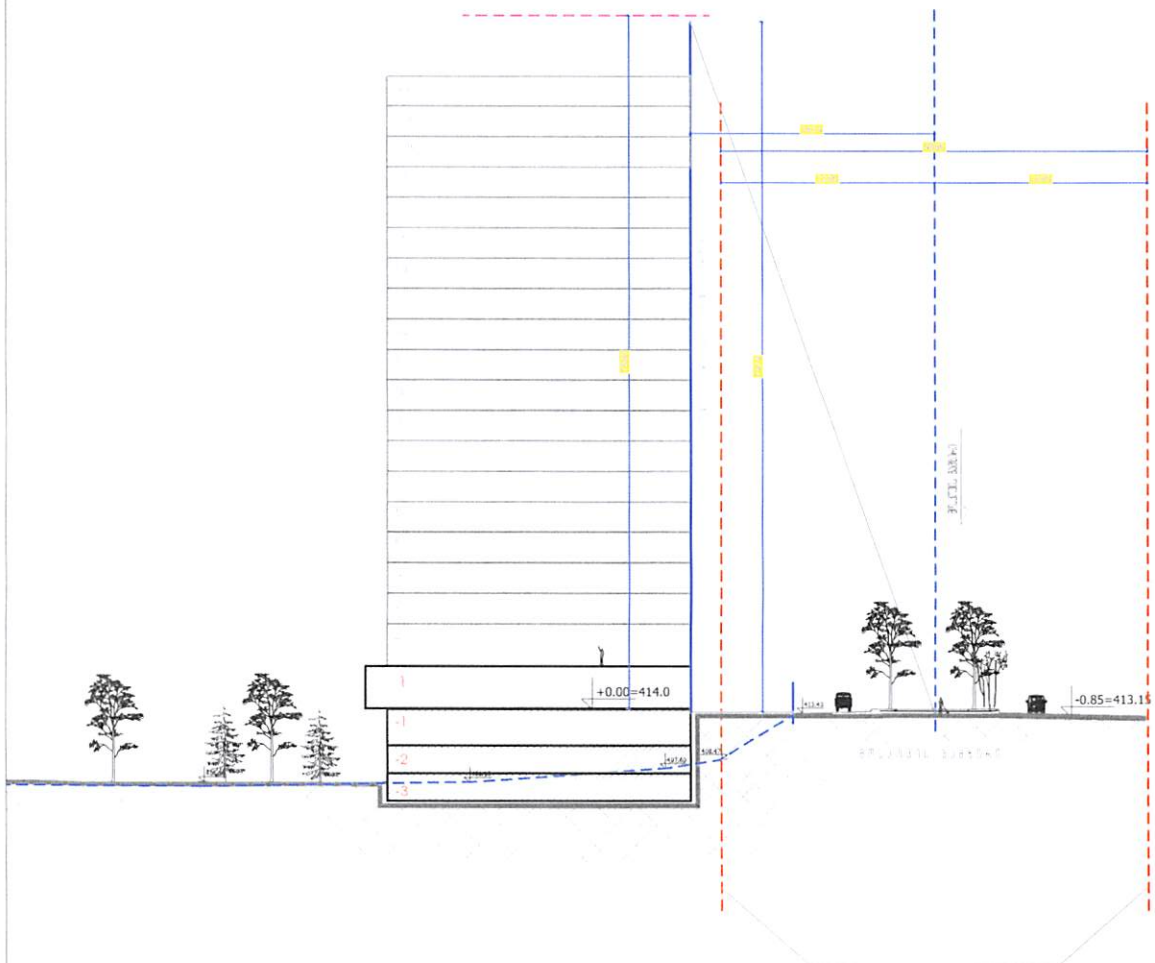
სართულის ნომერი	სართულის ფართობი	ფიზიკური სახეობა	ქ-1 კედლ. ფრაგმენტი	ქ-2 კედლ. ფრაგმენტი	ქ-3 კედლ. ფრაგმენტი	ქ-1 კედლ. (ბეტონის ბლოკი)	ქ-2 კედლ. (ბეტონის ბლოკი)	ქ-3 კედლ. (ბეტონის ბლოკი)	ფანჯრების ეფექტიანობის მაჩვენებელი ნაგებობის კიბოწყობაში	ბანაფშვნილობის ფასადების სახეობა	ბეტონის ნაგებობების ძაბვა-დეფორმაციის მაჩვ.	ბეტონის ნაგებობების ბაზა. ძირითადი ნაგებობის სართულიანობა	სარდაფის ბანმოკირავების ფენების სახეობა	ეიერი ფიზიკ. ნაკვეთზე ჩაშენებულ ძირითადი ტვირთის მატარებელი ელემენტების ჩამოვლა
1	22 091	სსნ-2. 1-5771 მ2	0.7	3.5	3.2	0.5	4.0	1.3	"3% (ასასტრ.); 25 % (ჩარავლ)	მრავალფენოვანი კონტრასტული-ბეტონი	75 მეტრი	20 სარდ. (ფრსა. ბაშნის ფარეებ)	ღია	ღამისათვის ჩაშენებულ ბეტონიანი
		ჩბ-2. 6034 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	"100% (ბეჭდურია) / 20 % (სტან.)	ბაზნაკანია. სტანდარტი	—	—	—	—
		ტბ-2. 7456 მ2	-	-	0.7	-	-	0.7	—	—	—	—		
2	2 277	ჩბ-2. 2271 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტრი		ღია	—

M ARCHITECTURE

	მანანაძენიანების ჩეგეულრიბების მეგმა მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲣᲠᲐ	მონაწილე სპეციალისტები: მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხელუჩიანი მთ. არქიტექტორი: გ.მეგელაშვილი ᲙᲐᲠᲢᲝᲒᲠᲐᲤᲘᲐ ᲮᲔᲚᲘᲡᲬᲔᲠᲐ
	ᲓᲐᲛᲙᲕᲔᲗᲘ: შპს ქართულ ესპანური ᲓᲔᲕᲔᲚᲝᲠᲗᲝᲠᲘᲡᲐ ᲙᲝᲛᲞᲐᲜᲘᲐ ᲡᲐᲘᲓᲔᲜᲢᲘᲤᲘᲙᲐᲪᲘᲝ ᲙᲝᲓᲘ: 211361300 ᲔᲚ.ᲤᲝᲡᲢᲐ: Archi-ben@hotmail.com	ᲡᲢᲐᲓᲘᲝ	ᲛᲝᲓᲔᲚᲘᲡ ᲐᲒᲔᲜᲢᲣᲠᲐ:

ᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲐ N51-Გ. ᲓᲐᲡᲐᲮᲔᲚᲔᲑᲐ: ᲡᲐᲮᲔᲚᲛᲬᲘᲤᲝ ᲛᲐᲦᲐᲚᲛᲝᲜᲐᲮᲣᲠᲘ ᲡᲐᲪᲮᲝᲕᲠᲔᲑᲘᲡ ᲑᲐᲜᲐᲗᲚᲔᲑᲘᲡ ᲓᲐᲜᲐᲧᲝᲤᲘᲡ ᲩᲐᲠᲘᲪᲔᲑᲘ (ᲡᲐᲪᲮᲝᲕᲠᲔᲑᲘ N1)	ᲛᲐᲡᲨᲢᲐᲑᲘ: 1:750	ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასაწყისში. ავტომგასამართ სადგურის მიმდ. შენიშვნა: 1. ნაგებობის მოცულობა სა-ფი. ხოლო ნაგებობები ბ-ფი. 2. ბრბ-ს ან ბრბ-ს ბეტონების ფენილია. ისე ოდვეს ბრბ-ს ან ბრბ-ს ბეტონის ბანაკეტური სარეზერვო-ტექნიკური ბანაფენილების ანდა მონოლიტურების ჩამენაგებლები ფენილია. საფარზეა ბრბ-ს ან ბრბ-ს ბეტონის ბეტონები. ნაგებობის ფენილის ბეტონი. ისე საფარზეა ნოსტალგია ბეტონებლია ეროვნულების სამსახურზე.	თარიღი: 18.12.2024 A3





სართულის ნომერი	სართულის ფართი	ოთახის სახეობა	ა-1 კრიტ. ოთახების რაოდენობა	ა-2 კრიტ. ოთახების რაოდენობა	ა-3 კრიტ. ოთახების რაოდენობა	ა-1 კრიტ. (მხა ს მიუღებელი)	ა-2 კრიტ. (მხა ს მიუღებელი)	ა-3 კრიტ. (მხა ს მიუღებელი)	ზუნაგრძივი კომბინირებული მასიური ნაგები კონსტრუქციები	განმარტების ფასადური სახეობა	ბინებზე ნებადართული ძაბვა. ფიზიკური სიმკვრივე	შენობის ნებადართული ძაბ. ფიზიკური სიმკვრივე	სარეზервი მაბრკოლებელი ზოლის სახეობა	ფარი ფრის ნაკვეთზე ჩამოწერილი ძირითადი ტერიტორიის ბენზინგასადგომის ჩამოთვლა
1	22 091	სულ-1. 1457 მ2	0.7	3.5	3.2	0.5	4.0	3.3	5% (სახანძრო.), 25 % (ბრაკაჟი)	ბრაკაჟდაბეტონის კონსტრუქციან-შენობა	75 მეტრი	20 სართ. (ფრსა. სანგრევის ფრთხილად.	ღია	ღიმენტალური ჩამოწერილი შენობიდან
		ჩუ-2. 5024 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (ბეტონისა) / 20 % (სულ.)	მაბრკოლებელი. სუსტირული	—	—	—	—
		ეზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 277	ჩუ-2. 2271 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტრი		ღია	—

M ARCHITECTURE

მანამშენიანების ჩიგბულირების მეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

ადგილი: შპს ქარმუდ ესპანური ფეგელოპეჩული კომპანია
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com

კვლევა

სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:

მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.მეგელაშვილი
ინჟ. ტექნიკოსი: ა.ებანოიძე
შეკამრნა: ჩ.ხეცურიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N52.
ადასახელება:
საკრომეტრო მაძალიგაზური სიმაღლის მანსაზღვრის ტრიალები (სექტორი N1)

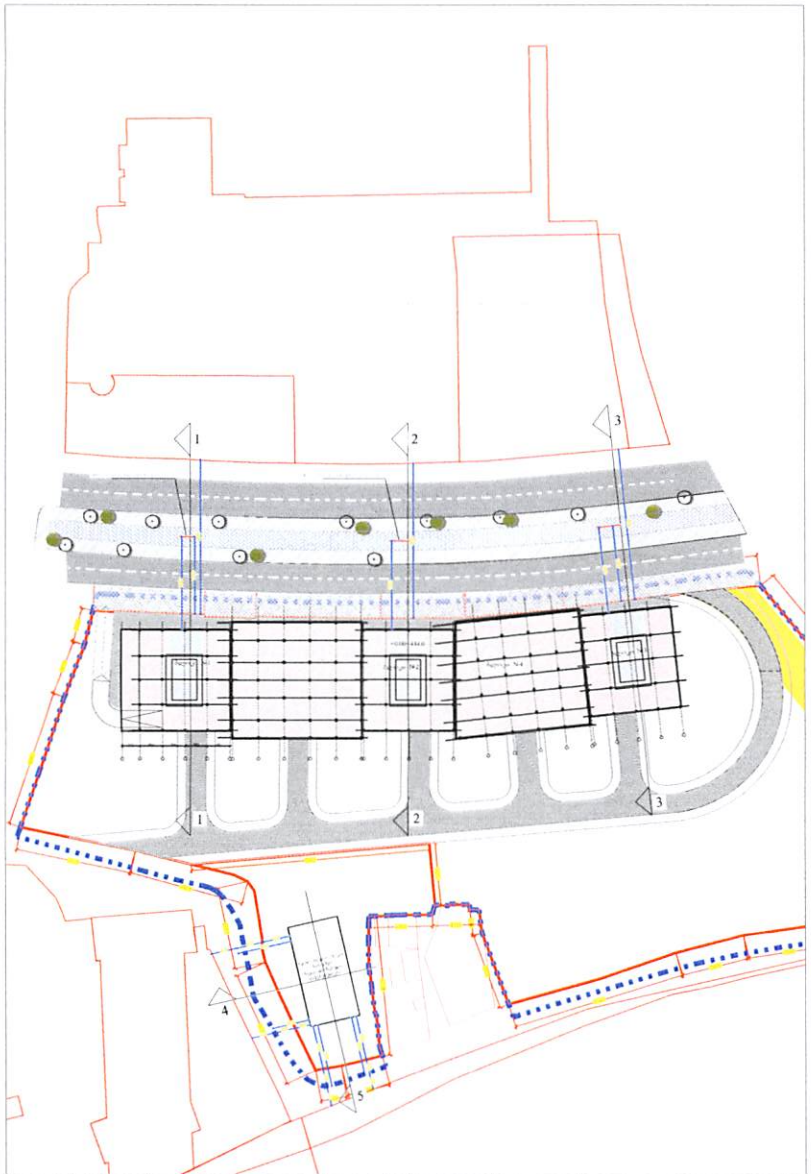
მასშტაბი: 1:750

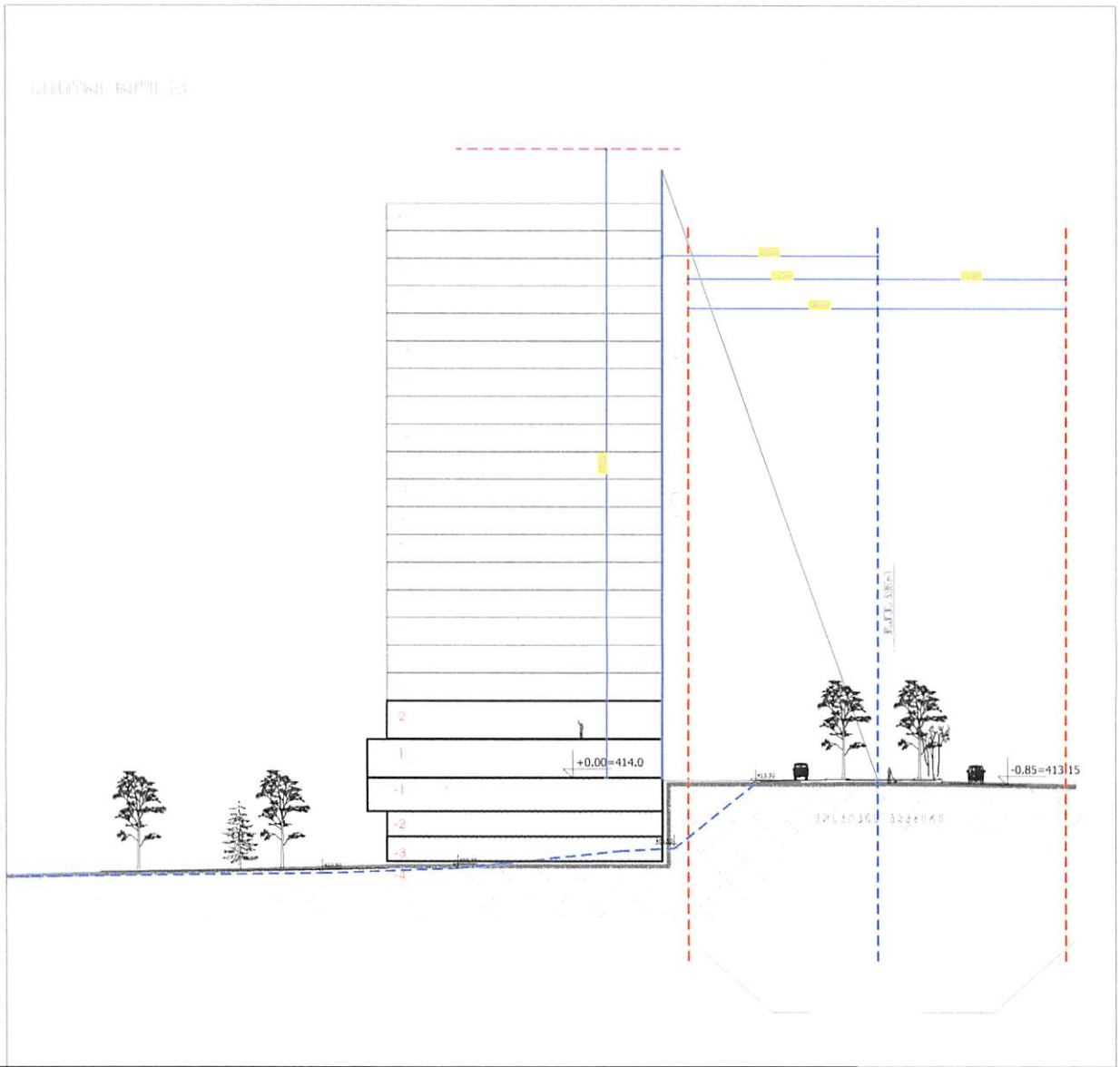
ქ. თბილისი. ბოსკოვის ბაგზ. ფასაწყისში. ავტომანსაბარეთ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ზონები ბოლებულია სა-ბი. ხოლო ნიშნებები ბ-ბი.
2. ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების ცვლილება. ჩამ ინვარეს ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების
ბანაგზღვრული სიმაღლეთ-ბეტონიანი ბანვიოსრეების ანდა ბრბ-ს ბრბ-ს
ჩამოსაბანლების ცვლილებას. საჭიროება ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების ბეტონების
ნაგნილების ცვლილების ბეტონს. ჩამ საჭიროებს ნრნანის ბეტონიდან კონსტრუქციის საშალებლებ.

თარიღი: 15.12.2024

A3





სართულის ნომერი	სართულის ფართობი	ნიშნის სახეობა	ქ-1 კრეტ. (ეკუთვნილი)	ქ-2 კრეტ. (ეკუთვნილი)	ქ-3 კრეტ. (ეკუთვნილი)	ქ-1 კრეტ. (ბრუნ ს მიზეზებით)	ქ-2 კრეტ. (ბრუნ ს მიზეზებით)	ქ-3 კრეტ. (ბრუნ ს მიზეზებით)	ფუნქციურ პოტენციალურობაზე ბუნებრივი ნაგების კორექტირებაში	ბინათმოძრაობის ფასადების სახეობა	ეკონომიკური ბაკუ. სრული	ბინიანობა ნაგებობების ბაკუ. მიწისქვეშა სართულების ჩათვლით	სარეკლამო ბანერების ნებადართული ფართის სახეობა	ეზოში მოწყლ ნაკვეთზე ჩამოწერილად ფრაქციული მეფარის ბალანსაციის ჩამოთვლა
1	22 091	სულ-1. 14577 მ2	0.7	3.5	3.2	0.5	4.0	2.3	5% საფეხურიან, 25 % ფრაგმენტულ	ფრაგმენტულობის კომბინაციაში-მეფარე	75 მეტრი	20 სართ. (ფრაგ. ჯაჭვურის ფრაგმენტ)	ლარი	ეკუთვნილია ჩამოწერილად ბალანსაციაში
		ჩბ-2. 5034 მ2	0.2		0.8	0.2	-	0.8	100% (ბეტონისაგან) / 20 % ხეზე.	ბეტონისაგან. სუფთაწერი	—	—	—	—
		ფბ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 271	ჩბ-2. 2271 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტრი		ლარი	—

M ARCHITECTURE

მანაშენიანების ჩამგლეჩების მეგმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

ეგეგკვეთი: შპს ქართულ ესპანური ლეველოპერული კომპანია
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com

ავტორი

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.გეგელაშვილი
ქალ. ფექნიკოსი: ა.ეგანოვიძე
შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი

სტადია

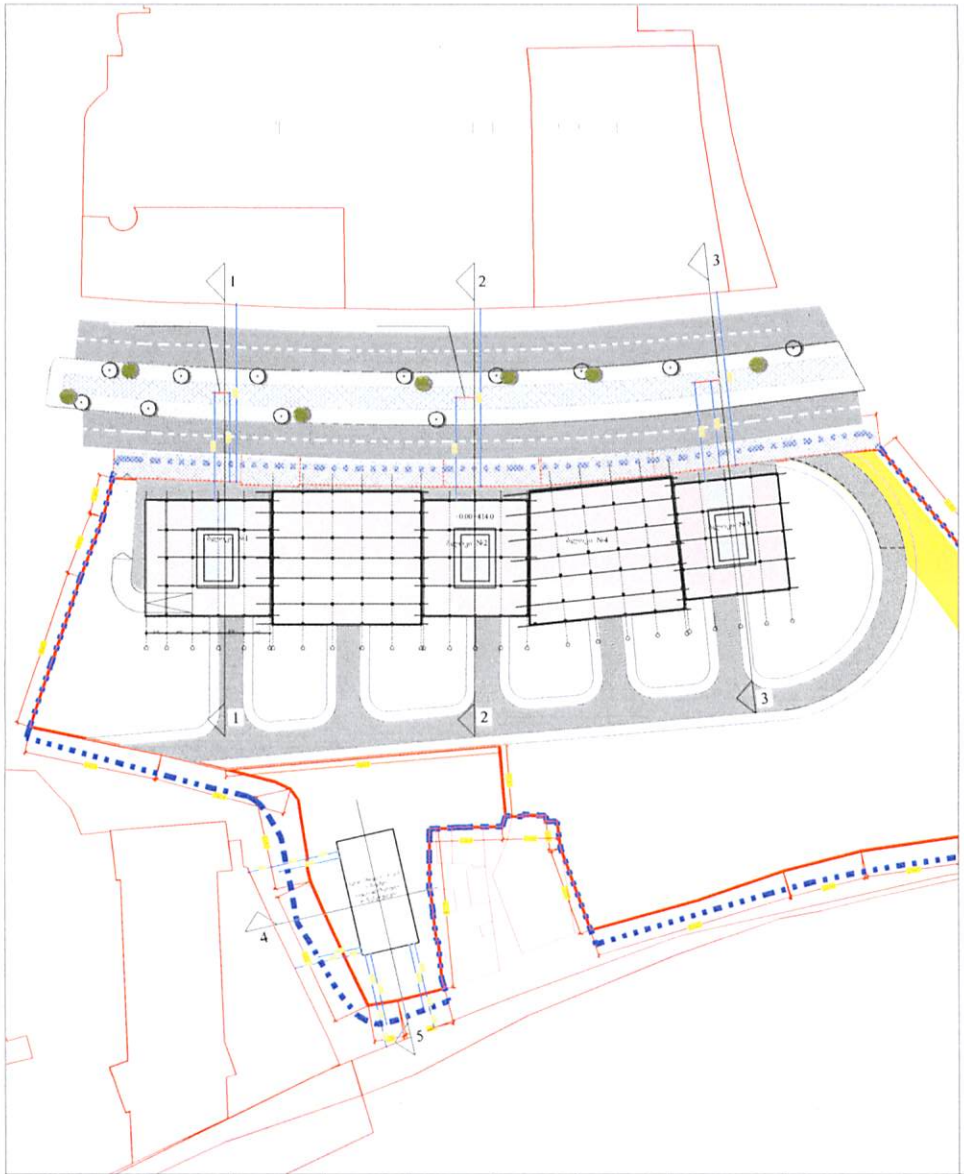
ფურცელი N53.
ფასადები:
საკრებულო მაღალმრავალი სრულიანი
ბინასახლის ერთეული [სექტორი N1]
მასშტაბი: 1:750

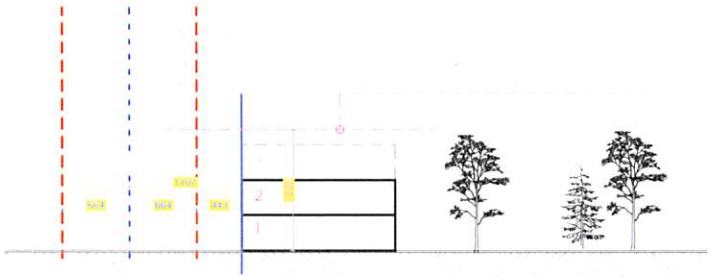
ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. ფასაღნისში, ავტომანსამართ სადგურის მიმდ.

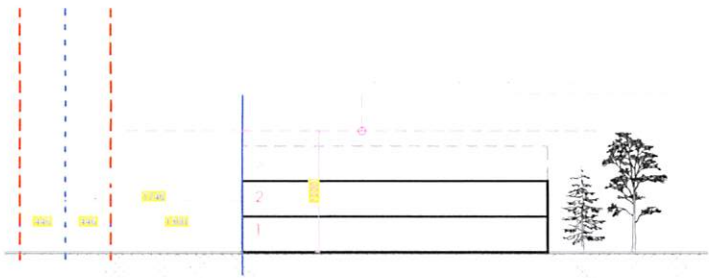
მეფარეები:
1.ბოლოები ფოლადისა სბ-ბი. ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების ფერადება, ისე ინვევს ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების
ბანასახლეში სრულიად-ფერადოვანი ბანგრძელობის ანდა ფრაგმენტალურობის
ჩვეულებრივებში ჩვენიფვა; ნებადართულია ბრბ-ს ან ბრბ-ს ფასადების ფერადების
ნაგებობები ფერადების ფერანა, ისე საკუთრივ ნიშნულის ფერანსან ფერადებულია ინფორმაციის სამსახურთან.

თარიღი 16.[illegible].2024

A3







სამშენებლო ნაგებობის	სამშენებლო ფართობი	ზონის სახეობა	ქ-1 კიბეს. (ნაგებობიდან)	ქ-2 კიბეს. (ნაგებობიდან)	ქ-3 კიბეს. (ნაგებობიდან)	ქ-1 კიბეს. (ბინა ს მიმდებარე)	ქ-2 კიბეს. (ბინა ს მიმდებარე)	ქ-3 კიბეს. (ბინა ს მიმდებარე)	ფუნქციური ორიენტირებული ბინების ნაწილის კონფიგურაციებ	მანქანადგომის ფასადები სახეობა	ეკონომ ეკონომიების მაქს. სიგრძე	მეზობელ ნაგებობების მაქს. მიწისპირა სართულების	სარეკლამო ბანერების ადგილმდებარეობა	ეზოში მიწის ნაკვეთზე ავტომობილის ელექტრული ბატარეის დატენვასთან ერთად
1	22 091	სუბ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	3.2	0.5	4.0	3.3	75% (სასურველი), 25 % (მოთავსდეს)	(მოთავსებულია ორმაგადგომა-მანქანა)	75 მეტრი	20 სართ. (მოსა. ეკანონის მიხედვა)	ღია	ეკონომიის ავტომობილის
		ხმ-2. 6034 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (ნაგებობიდან) / 20 % (სულ)	მანქანადგომ. სტანდარტი	—	—	—	—
		ტმ-2. 1496 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 271	ხმ-2. 2271 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტრი		ღია	—

M ARCHITECTURE

მანამენიანების ჩემპიონების მემმა
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

ადგილი: შპს ქარმუდ ესპანური ფეფელოპერული კომპანია
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-ben@hotmail.com

ავტორები

სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხელუჩიანი
მთ. არქიტექტორი: გ.მეგელაშვილი
ინჟ. ტექნიკოსი: ა.ეგანოვიძე
შეამოწმა: ჩ.ხელუჩიანი

ხელმოწერა

ფურცელი N54.
ფასადები:
საჭრელი მაძიებელი სიმაღლის
მანსარდის ქარიანი (სტატუსი N2)

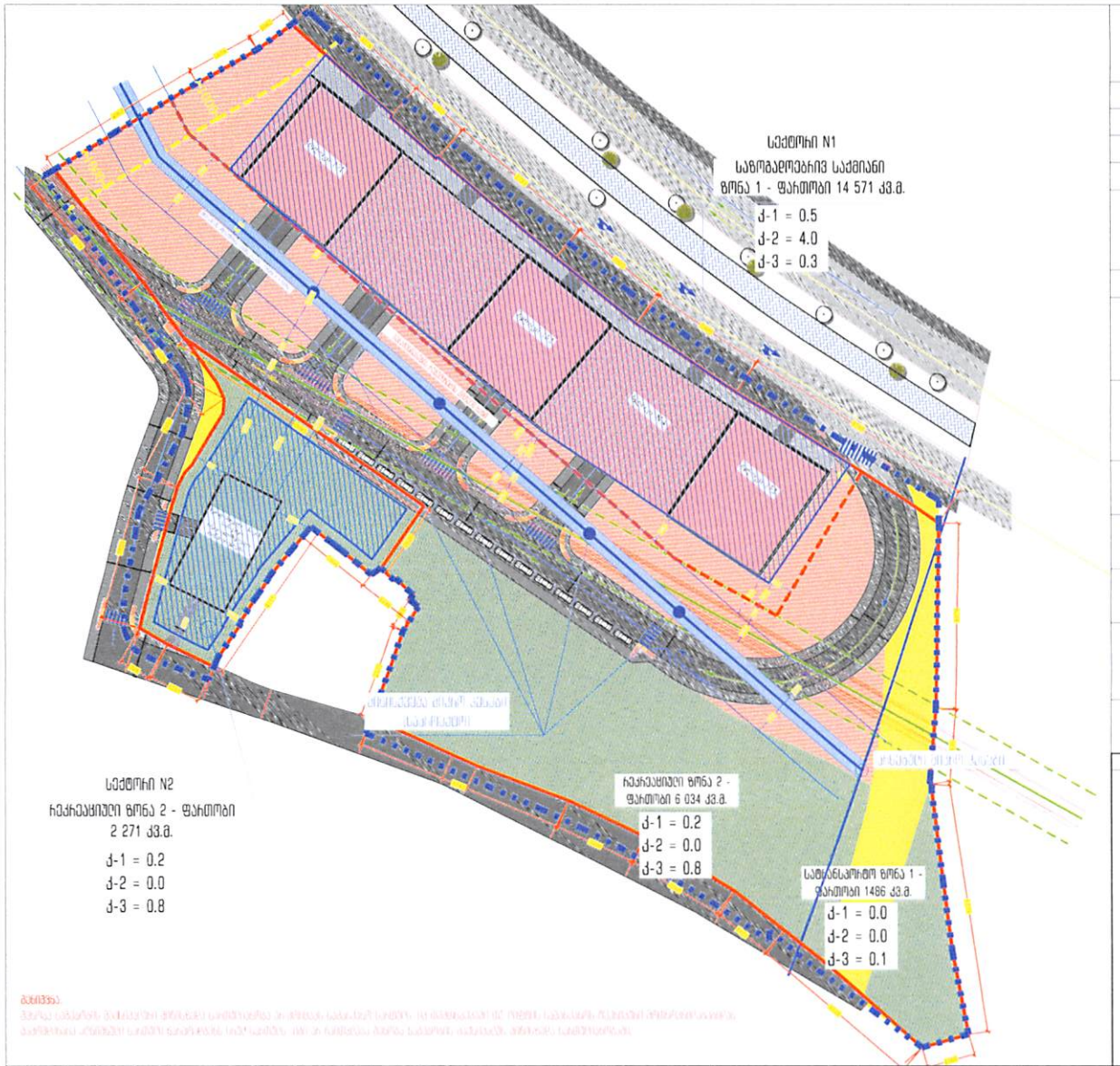
მასშტაბი: 1:500

ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზ. დასაწყისში, ავტომასაჯარეთ სადგურის მიმდ.

მშენებელ:
1.ზონები მოთავსებულია სა-ბი. ხაზის ნიშნულები მ-ბი.
2. ბრმ-ს ან ბრმ-ს ფასადების ფერადება. ხაზ ინვარს ბრმ-ს ან ბრმ-ს ფასადების
მანსარდულ სართულის-ტექნიკურიდან მანქანისაგან ანდა მოპასაჭიროების
ჩემპიონებლებში ფერადებას. საჭიროების ბრმ-ს ან ბრმ-ს ფასადების შესაბამის
ნაწილების ფერადების შეცვლას. ხაზ საჭიროება წინასწარ შეუსაბამებას ინჟინერებთან საჭიროებისა.

თარიღი: 18.12.2024

A3



მინის ნაკვეთის დეტალური რეგულირების დოკუმენტი

სექტორი №1

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]
14	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]
17	[illegible]	[illegible]

ინფორმაციული აღნიშვნები

- წრეწ საპროექტო ორთქლის სახლეური
- საპროექტო საავტომობილო სახლეურები
- რეგულირების ნითელი ხაზი
- საპროექტო მენოგის განთავსების ორთქლი
- სამეზობლო მიწა
- პოლიგონური
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (საზ-1).
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- საბრუნავორბო ზონა (ტზ1)
- საპროექტო მეგმარეობითი პარკინგი
- 709.10 / 709.10 — წრეების საპროექტო ნიშნული; წრეების ორსაბელი ნიშნული
- დენის ბრიელი (ინფორმაციული ორთქლი)

სექტორის ზონები	სექტორის ფართობი	ნაგების სახეობა	კ-1 კოეფ. ფერდობიანი	კ-2 კოეფ. ფერდობიანი	კ-3 კოეფ. ფერდობიანი	კ-1 კოეფ. (ბრუ ს მიხედვით)	კ-2 კოეფ. (ბრუ ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. (ბრუ ს მიხედვით)	ფასადური ინფორმაციულობის მეთოდის ჩაბმის ინფორმაცია	ბალკონების ფასადური სახეობა	ეკონომ ეკონომიების ძირ.	ბინების ნაგებობების ფარ. ფერადი ნაგებობების	სამანი ბინის ფასადური ნაგების სახეობა	ფასი ბინის ნაკვეთზე ჩამოწერილი ფასიდან მეზობლის ფასისაკენ ჩამოვლა
1	22 091	სსზ-1. 14571 მ2	0.7	3.5	1.2	0.5	4.0	1.3	5% ([illegible]), 25 % (ბრუ)	ბრუ-ზე ([illegible])	75 მეტი	20 სართ. (ფრსა. ავეფორის ფართან)	ლია	ეკონომიკა ჩამოწერილია
		ჩზ-2. 6034 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	100% (ბ) [illegible] / 20 % (ბ) [illegible]	ბალკონები. სასეირნო	—	—	—	—
		ტზ-2. 1486 მ2	-	-	0.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 271	ჩზ-2. 2271 მ2	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 მეტი		ლია	—

M ARCHITECTURE

მანაგენერალების რეგულირების მეგმა
მრავალფუნქციური შენობა-კომპლექსი

დამკვეთი: შპს ქართული ესპანური დეველოპერული კომპანია
საიდენტიფიკაციო კოდი: 211361300
ელ.ფოსტა: Archi-tect@hotmail.com

სტადია

მონაწილე სპეციალისტები:
მთ. არქიტექტორი: ჩ.ხეცურიანი
მთ. არქიტექტორი: მ.მეგელაშვილი
კალ. ტექნიკოსი: ა.ეგანოვიძე
შეამოწმა: ჩ.ხეცურიანი

ფურცელი N59.
დასახელება:
მინის ნაკვეთზე დეტალური რეგულირების დოკუმენტი

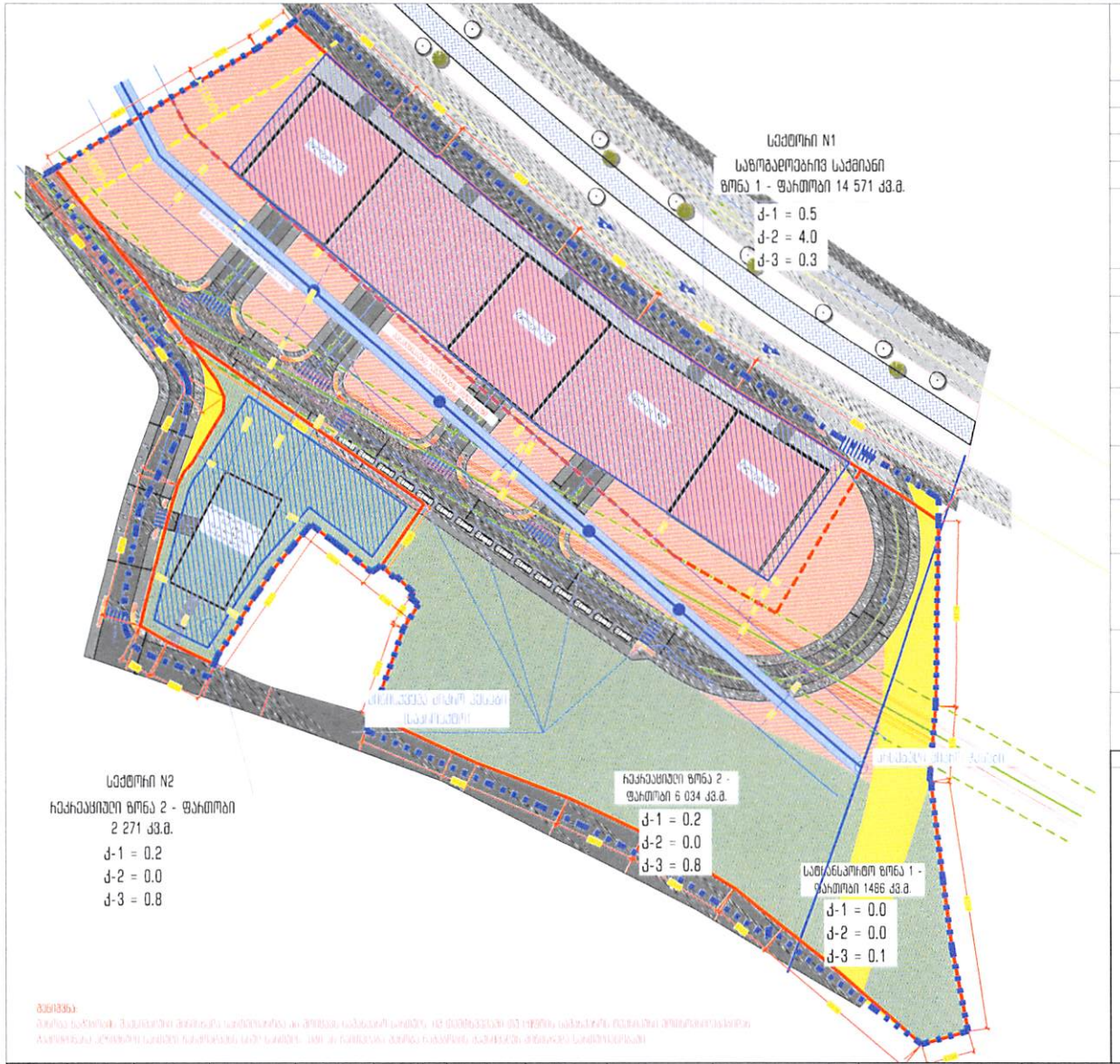
მასშტაბი:

ქ. თბილისი. მოსკოვის გამზ. დასავლეთში. ავტომგასამართ სადგურის მიმდ.

შენიშვნა:
1.ფერადი მოფაფერილია სა-ბი. ხოლო ნაგებენები მ-ბი.
2. ბრბ-ს ან ბრბ-ს დაგებების ცვლილება. რომ ოფლეს ბრბ-ს ან ბრბ-ს დაგებების
ბანაობლეში სრულიად-ფერადოვანი ბალკონსრების ანდა მოკუსარბებლის
რეგულირებლებმ ცვლილება. საჭიროებს ბრბ-ს ან ბრბ-ს დაგებების შესაბამის
ნაგებობებმ ცვლილების შეტანას. რომ საჭიროდა წინასწარ მეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან.

თარიღი 16.12.2024

A3



მინის ნაკვეთის დეტალური რეგულაციის დოკუმენტი
სექტორი №2

1	[illegible]	№
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]

ინფორმაციის აღნიშვნები

- [illegible] საცხოვრებელი სახლების
- [illegible] საცხოვრებელი საკალამბარო სახლები
- [illegible] რეგულირების ნითელი ხაზი
- [illegible] საცხოვრებელ მენოგის განთავსების ადგილი
- [illegible] სამეზობლო მიწა
- [illegible] პოლიგონები
- [illegible] საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (საზ-1).
- [illegible] სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- [illegible] საბრუნავორბო ზონა (ტზ1)
- [illegible] საცხოვრებელ მეგმარეობითი ეკრანები
- 709.10 / 709.10 [illegible] ნიშნული / [illegible] ნიშნული
- [illegible] ხაზი (ინფორმაციული ადგილი)

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	22 091	[illegible]	0.7	3.5	3.2	0.5	4.0	0.3	[illegible]	[illegible]	75 [illegible]	20 [illegible]	[illegible]	[illegible]
		[illegible]	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	[illegible]	[illegible]	—	—		
		[illegible]	-	-	0.1	-	-	0.1	—	—	—	—		
2	2 271	[illegible]	0.2	-	0.8	0.2	-	0.8	—	[illegible]	12 [illegible]		[illegible]	—

M ARCHITECTURE

[illegible] ესპანეთი [illegible] ინვესტიციური [illegible]
[illegible] ინვესტიციური [illegible]
[illegible] ტელ.: [illegible]@hotmail.com

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]