ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 125

“19” დეკემბერი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. №6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №484 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 3 დეკემბრის №25.2035.2278 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. №6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №484 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 №01243472654-67 (№01250433551-67; №01251510273-67; №01251534443-67; №01251921113-67; №01252382068-67; №01252463299-67; №01252623517-67; №01252952034-67; №01253351928-67) 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 25.2035.2278
3 / დეკემბერი / 2025 წ.

,,ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის N484 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 12 დეკემბრის N01243472654-67 (N01250433551-67; N012510273-67; N01251534443-67; N01251921113-67; N01252382068-67; N01252463299-67; N01252623517-67; N01252952034-67; N01253351928-67) განცხადებით მიმართა ბაჩანა სამადაშვილმა (პ/ნ 01019052270) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის N484 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.179). საპროექტო ფართობი: 15 818 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 (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.179) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

,,ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის N484 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების

გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა რამდენჯერმე.

ბოლო კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N327 განკარგულებით, რომლითაც ცვლილება შეეხო მხოლოდ N01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N634 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, კორექტირება შეეხო მხოლოდ N01.11.05.029.216 მიწის ნაკვეთს, შეიცვალა გეგმარება, შენობათა განთავსება, სექტორებიდან გამოიყო N01.11.05.029.179 მიწის ნაკვეთის კუთვნილი ფართობები. აღნიშნულმა ცვლილებამ კი გამოიწვია N01.11.05.029.179-ის ნაწილში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დაკორექტირება.

დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, N01.11.05.029.179 მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებული იყო 6 სექტორი, ხუთ მათგანზე დაგეგმილი იყო 17, 19, 20 სართულიანი შენობა-ნაგებობების განთავსება, ერთ სექტორზე - საბავშვო ბაღი, ხოლო მე-6 სექტორი - სატრანსპორტო ზონისთვის. არსებული პარამეტრები:

(სსზ-1) - 12 934 კვ.მ. (ტზ-1) - 2 884 კვ.მ

კ-1=0,4 – 5 173,6 კვ.მ.

კ-2= 4,2 – 54 835,4 კვ.მ

კ-3= 0,2 - 2012,3 კვ.მ

60% - საცხოვრებელი

40% - კომერციული

ჯამური კ-2-3.5 (54 835,4 კვ.მ)

N01253351928-67 განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებით არსებული სექტორები ერთიანდება ერთ სექტორად. 5 შენობა-ნაგებობის ნაცვლად წარმოდგენილია 3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება (17-20-23 სართული) და 2 სართულიანი საბავშვო ბაღის განთავსება.

ცვლილება ეხება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ისა და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის კონფიგურაციას. ასევე მცირედით ზუსტდება ფართობები (ცდომილება 3 კვ.მ.)

სსზ-1 - 12 937 კვ.მ.; ტზ-1 – 2 881 კვ.მ.

უცვლელი რჩება ჯამური კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და დადგენილ იქნება 54 839 კვ.მ. (3,6 კვ.მ-ით იზრდება). ხოლო, საცხოვრებელი პროცენტულობის გაზრდა ხდება ჯამურად 95%-მდე.

კ-2 კოეფიციენტი სსზ-1-ში არსებული საანგარიშო ფართობიდან გამომდინარე არის კ-2=4,2; (ჯამურად მთლიან ნაკვეთზე ტზ-1-ის ჩათვლით კ-2=3,5).

მრავალბინიანი ბლოკებისათვის (A, B, C) დადგენილია 96%-4%, ხოლო ერთი ბლოკი - D არის 2 სართულიანი 100% კომერციული (კომერციული, სავაჭრო, საოფისე, დასაშვებია საბავშვო ბაღი, სხვა სსზ-1-ში დასაშვები სახეობები, გარდა საცხოვრებლისა).

საპროექტო პარამეტრები:

საპროექტო ფართობი: 15 818 კვ.მ.

„ ა " სექტორი - N01.11.05.029.179

(სსზ-1) - 12 937 კვ.მ.

კ-1=0,5 -7 000 კვ.მ.

კ-2= 4,2 – 54 839 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 3881 კვ.მ.

სართულიანობა-2- 17-20-23 სართული

(ტზ-1) - 2 881 კვ.მ

კ-3= 0.1 (288 კვ.მ.)

ჯამური კ-2= 3,5 – 54 839 კვ.მ.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16[1] მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით.

იმავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის

მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში 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.

პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

ხოლო, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა. (მაკომპენსირებელი 4% - 768 კვ.მ.). ასევე მოთხოვილია მაკომპენსირებელი თანხის გადახდა ცალკეული ბლოკების მიხედვით.

პირველადი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ავტორს წარმოადგენს მოქალაქე ნინო ხოსრუაშვილი (პ/ნ 01009011823), რომლის მიერაც მოხდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება, ქ. თბილისის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N634 განკარგულებით.

აღნიშნული კორექტირება განხორციელდა იმგვარად, რომ არ იქნა გათვალისწინებული მესაკუთრის სს გლდანის (209439099) 12 დეკემბრის განცხადება (სააგენტოში რეგისტრირებული: N01233471108-67 განცხადება), რომლითაც სს გლდანი ეთანხმებოდა N01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთის კორექტირებას, იმ პირობით, რომ შემდგომში N01.11.05.029.179 კორექტირება განხორციელდებოდა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებისა და არქიტექტორის თანხმობის გარეშე.

ასევე, N01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთზე გადამეტებული კ-2-ის ასახვა განაშენიანების რეგულირების გეგმაში განხორციელდა პროექტის არქიტექტორის (N01.11.05.029.531) განცხადების საფუძველზე.

შესაბამისად, ვინაიდან, პროექტის ავტორის - ნინო ხორსუაშვილის მიერ განხორციელდა ბოლო კორექტირებები და თავად ავტორმა მიიჩნია, რომ ერთიანი სივრცითი გადაწყვეტა აღარ წარმოადგენდა ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის მიზანს და მოხდა საერთო კონცეფციის დარღვევა, წარმოდგენილი (01252952034-67 - 31.10.2025) პროექტის კორექტირება თანხმდება ავტორის თანხმობის გარეშე.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 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 14 ნოემბრის N01253183193 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 1 დეკემბრის N01253353714 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის N484 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, N01243472654-67 (N01250433551-67; N012510273-67; N01251534443-67; N01251921113-67; N01252382068-67; N01252463299-67; N01252623517-67; N01252952034-67; N01253351928-67) 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, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის N484 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.ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

4. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობით (768კვ.მ).

5.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

6.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.

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

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

9.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: **01253081144**
თარიღი: **04/11/2025**

2025 წლის 31 ოქტომბრის N 01252952034-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.11.05.029.179) 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 ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 11 ნოემბრის N 012331566-67 განცხადების პასუხად, N 01233171246 წერილით.

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

წერილის ნომერი: **01253183193**
თარიღი: **14/11/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 31 ოქტომბრის №01252952034-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩის №18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ: 01.11.05.029.179; არსებული ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენა; საპროექტო ფუნქციური ზონა: სსზ-1, ტზ-1) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 6 ძირი (ს.კ: 01.11.05.029.179 - №34, 35, 136, 137, 138, 139) 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 რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი 5 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს (ს.კ: 01.11.05.029.179 - №49, 108, 132, 133, 135) დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 5 ძირი 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 2 ძირი (ს.კ: 01.11.05.029.179 - №134 და №142) 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.

ამასთან, გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (არსებული/გადასარგავი: 165 მწვანე ნარგავი, საპროექტოდ დასარგავი: 40 ძირი იტალიური ფიჭვი, 40 ძირი ესპანური სოჭი (ტზ-1 = 12 ძირი მწვანე ნარგავი; 6 ძირი - იტალიური ფიჭვი; 6 ძირი - ესპანური სოჭი; სსზ-1 = 68 მწვანე ნარგავი; 34 ძირი - იტალიური ფიჭვი; 34 ძირი - ესპანური სოჭი; ჯამში = 245 ერთეული) სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (სსზ-1-კ3=0,3= 3881 კვ.მ; ტზ-1-კ3=0,1=288 კვ.მ).

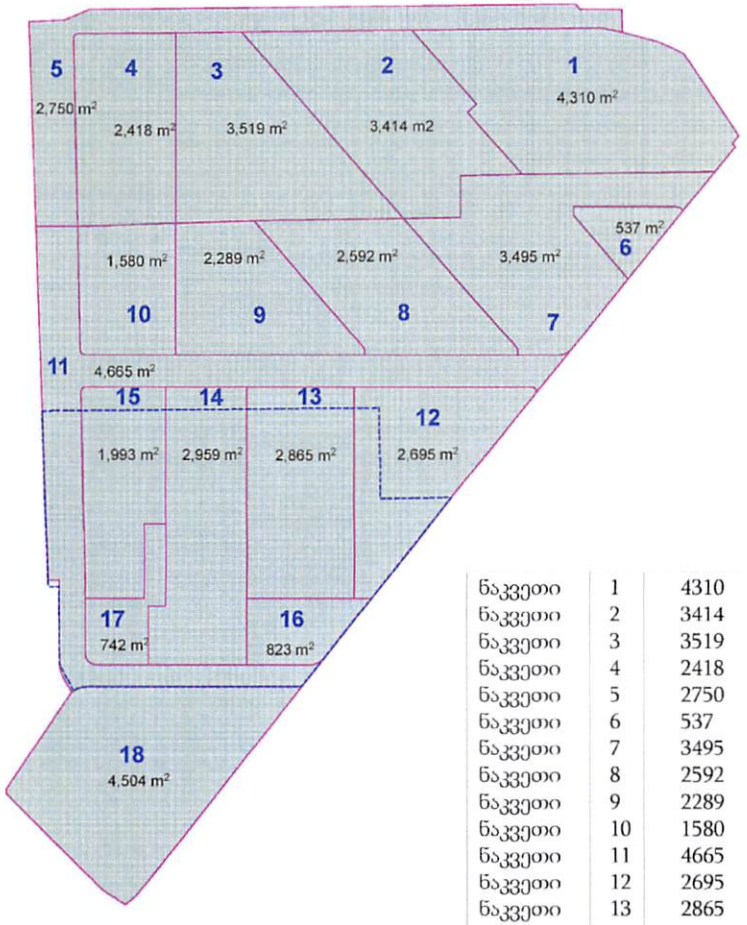
იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 აგვისტოს №25.1358.534 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

დამატებით, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ, შპს ,,ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის'' წყალსადენ-წყალარინების ქსელის გარდა ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე, გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

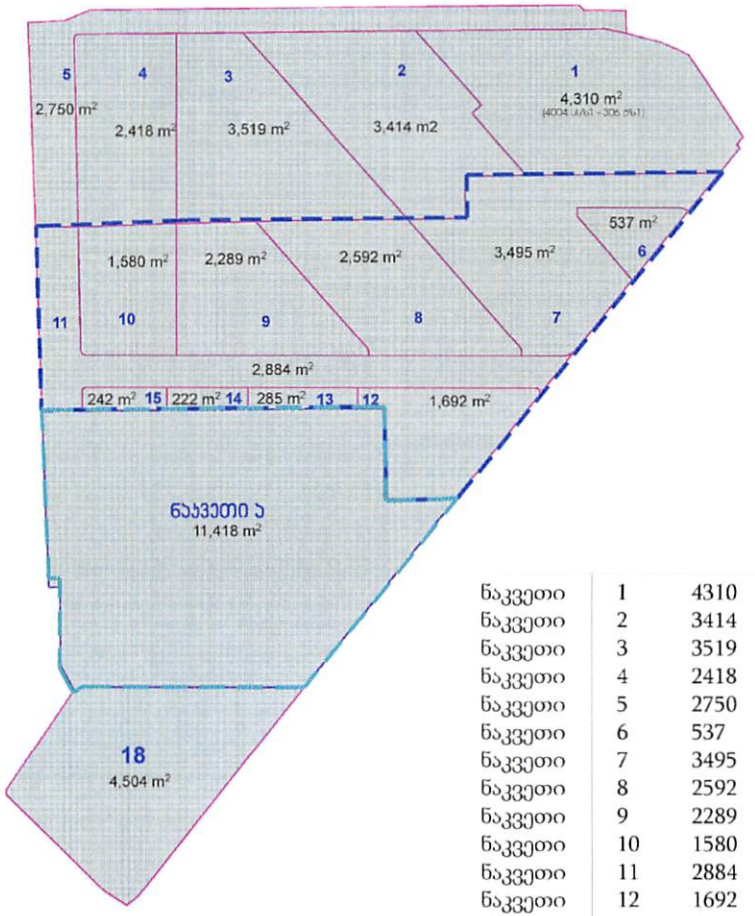
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

2015 წელს
შეთანხმებული ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა



ნაკვეთი	1	4310
ნაკვეთი	2	3414
ნაკვეთი	3	3519
ნაკვეთი	4	2418
ნაკვეთი	5	2750
ნაკვეთი	6	537
ნაკვეთი	7	3495
ნაკვეთი	8	2592
ნაკვეთი	9	2289
ნაკვეთი	10	1580
ნაკვეთი	11	4665
ნაკვეთი	12	2695
ნაკვეთი	13	2865
ნაკვეთი	14	2959
ნაკვეთი	15	1993
ნაკვეთი	16	823
ნაკვეთი	17	742
ნაკვეთი	18	4504
სულ		48150

2023 წელს დაპროექტირებული სექტორის სქემა



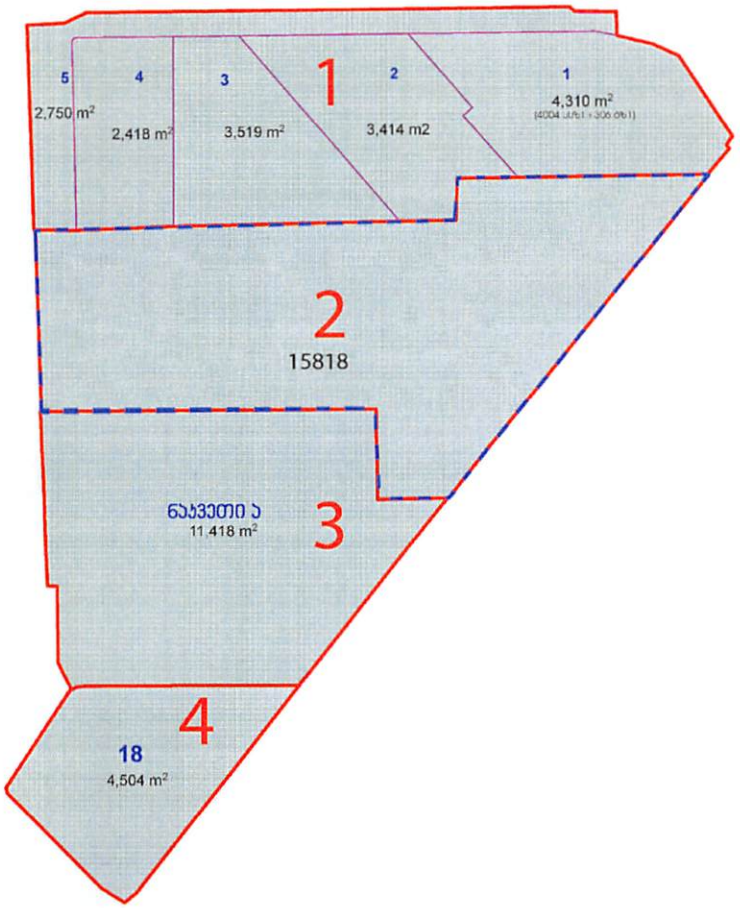
ნაკვეთი	1	4310
ნაკვეთი	2	3414
ნაკვეთი	3	3519
ნაკვეთი	4	2418
ნაკვეთი	5	2750
ნაკვეთი	6	537
ნაკვეთი	7	3495
ნაკვეთი	8	2592
ნაკვეთი	9	2289
ნაკვეთი	10	1580
ნაკვეთი	11	2884
ნაკვეთი	12	1692
ნაკვეთი	13	285
ნაკვეთი	14	222
ნაკვეთი	15	242
ნაკვეთი	- ა	11418
ნაკვეთი	18	4504
სულ		48150

პირობითი აღნიშვნები

- ბრგბ-ს პროექტირების არეული
- ბრგბ-ს პროექტირების არეული 2023 6
- არსებული საკადასტრო სახლთარი

ნახაზის სახელწოდება: 2015 -2023 წელს დაპროექტირებული სექტორები			საპროექტო ლოგო
პროექტის სახელწოდება	თანადგომა	გვარი	ხელმოწერა
ბრალებლებინანი კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გიორგაძე	
	არქიტექტორი	ბაბოშაული	
	ფერადი :	ფასადი:	თარიღი:
	23	1:2 000	07.12.2024

BIJI ARCHITECTURE
ქ.თბილისი, გ.ფანფილოვის N13
ტელ: 595 55-35-74, 599 75-28-28



2015 და 2023 წლებში საპროექტო არეალის ჯამური პოეფიციენტი შეადგენდა 154 450 კვ.მ -ს.

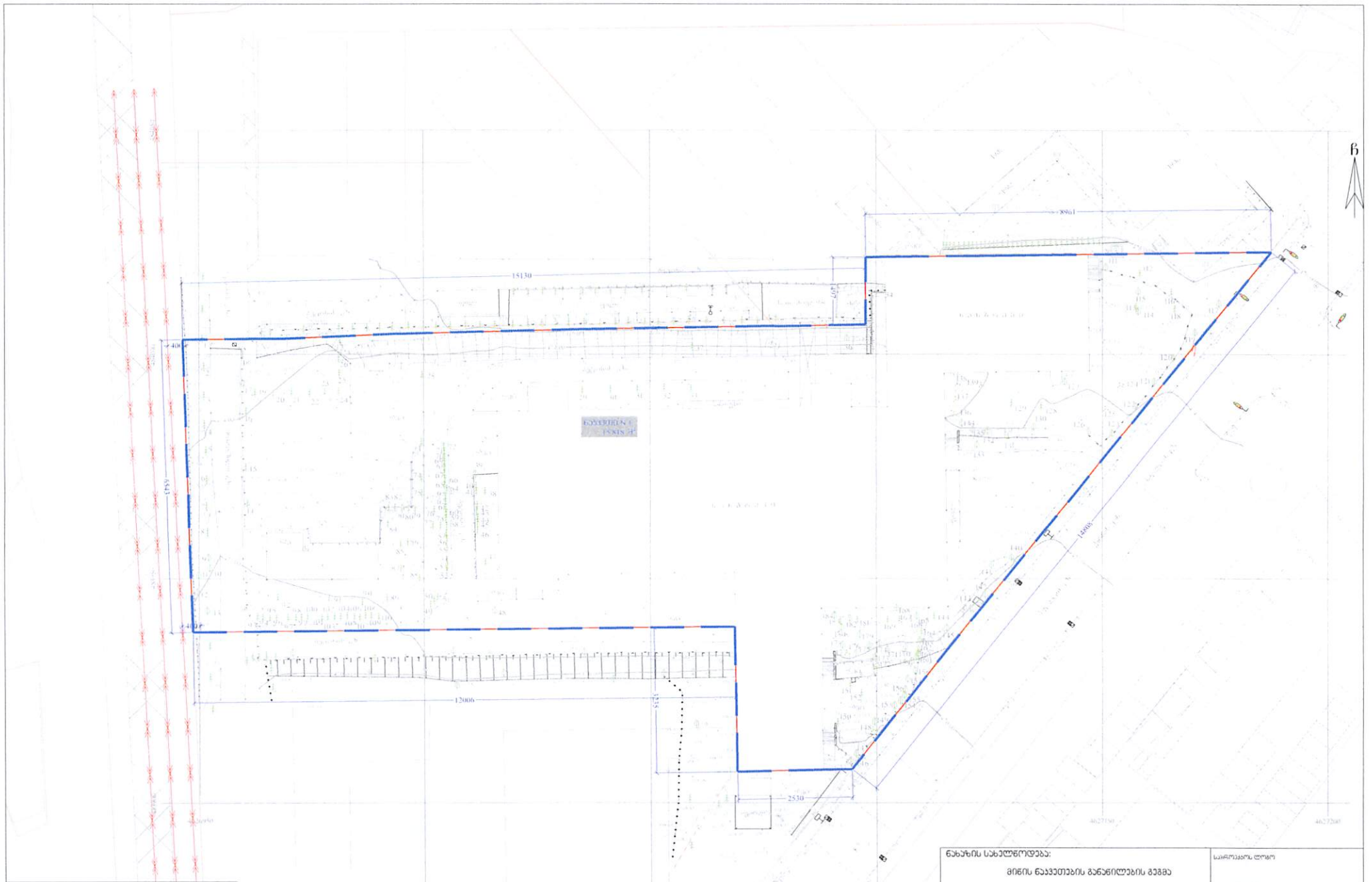
შესაბამისად, ვინაიდან:

- სექტორი № 1 ის კ2 დარჩა უცვლელი (ქვესექტორების ჯამია) - 55 282 კვ.მ
- სექტორი № 3 ის კ2 კორექტირებით განისაზღვრა უცვლელად - 35 129 კვ.მ
- სექტორი № 4 ის (შეთანხმებულ გრგ- ში იგივე ქვესექტორი 18) - 9 200 კვ.მ
- სექტორი № 2 ის პოეფიციენტი დაჯამების შედეგად გამოვიდა - 54 839 კვ.მ

ზემოაღნიშნული სექტორების ჯამური კ2 პოეფიციენტის ფართობი ტოლია შეთანხმებული 154 450 კვ.მ-ის

პირობითი აღნიშვნები
გრგ-ს პროექტირების არეალი
სექტორები
ქვესექტორები

ნახაზის სახელწოდება: სექტორებზე კ2 პოეფიციენტის გამოთვლა				საპროექტო ლოგო
პროექტის სახელწოდება	თანადამდგომი	გვარი	ხელმოწერა	BIJI ARCHITECTURE
მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გ.ბაგდასარიანი		
	არქიტექტორი	ს.ბოგოლიუბ		
	ფურცელი: 24	მასშტაბი: 1:2 000	თარიღი: 07.12.2024	
				ქ.თბილისი, ა.გამსახურდიას N13 ტელ: 595 55-35-74, 599 75-26-24



პირობითი აღნიშვნები
---- ბრგ-ს არეალი
—— საპროექტო საპალატო სახლი

ნახაზის სახელწოდება:

მინის ნაჯვეთების განაწილების გეგმა

პროექტის სახელწოდება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
	დირექტორი	გ.ანდღულაძე	
	არქიტექტორი	ი.გოგოლაშვილი	
	ფურცლის :	ფასადები	თარიღი
	38	1:750	07.12.2024

მრავალფუნქციური კომპლექსის, განმანთავსებელი ოთახების რეაბილიტაციის გეგმის პროექტირება

პროექტიორგანიზაციის ლოგო

BIJI ARCHITECTURE

ქ.თბილისი, მ.ბაქრაძის №13
ტელ: 595 55-35-74 599 75-28-28

მთათანხმებული გრგ-ს მიხედვით ფუნქციური დანიშნულება მთლიანი ა2 პოეფიციენტიდან 54 839 კვ.მ დან წარმოადგენდა :

- საცხოვრებელი = 60 % - 32 903 კვ.მ.
- პოფერციული = 40% - 21 936 კვ.მ.

საპროექტო გადაწყვეტით ხდება აღნიშნული ჰროცენტულობის ცვლილება შემდეგნირად:

- საცხოვრებელი = 95 % - 52 097 კვ.მ (ნამატი სხვაობა 52097 - 32 903 = 19 194 კვ.მ. რომლის 4% =768 კვ.მ-ს)]
- პოფერციული = 5% - 2 742 კვ.მ .

თანახმა ვართ გადავიხადოთ 14-39 ; 16[1] მუხლით დადგენილი საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსების მაპონმგენირებელი გადასახადი დადგენილი 60 % -ს და საპროექტო 95% -ს შორის განსხვავების გთვალისწინებით.

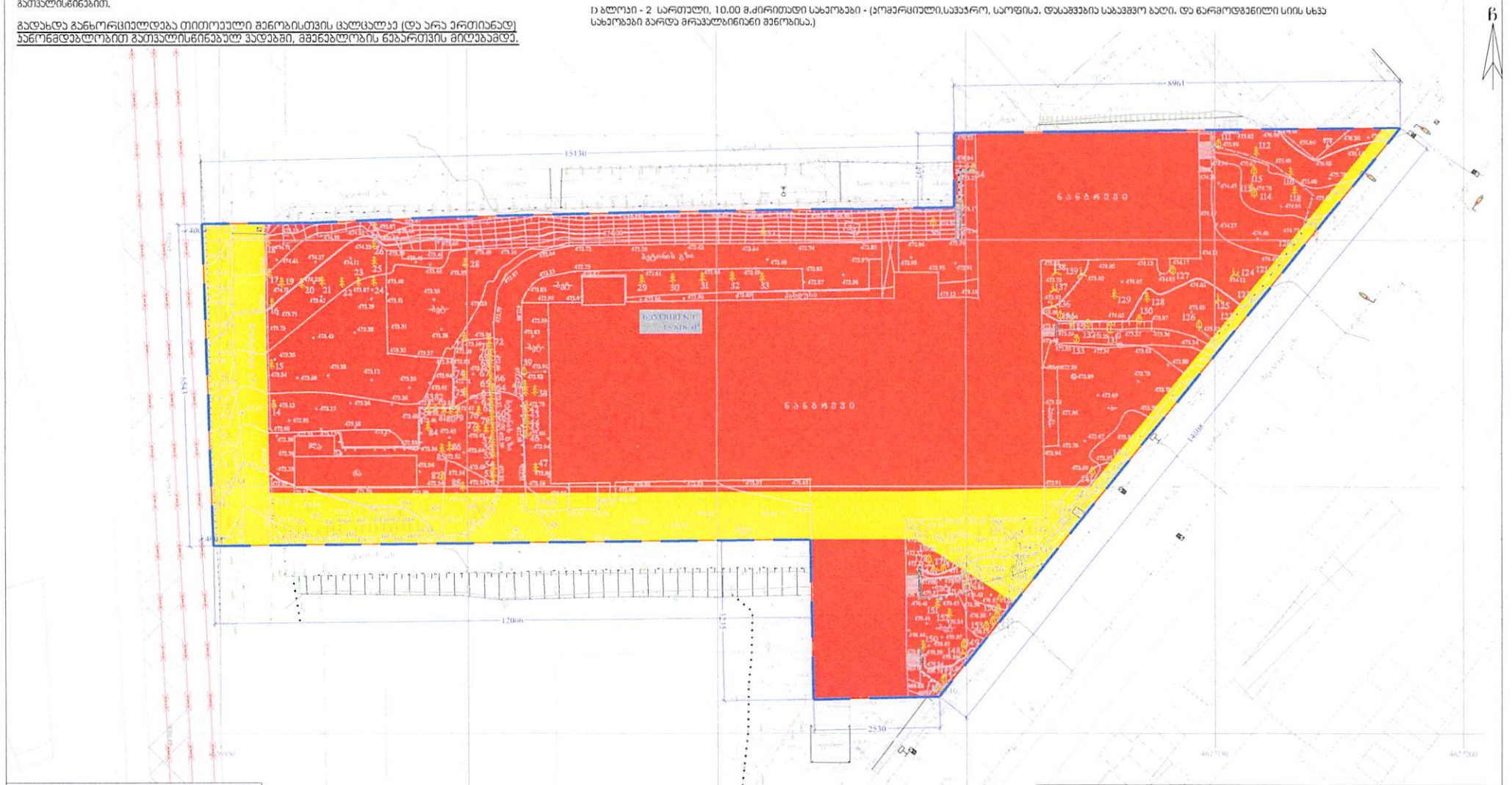
<u>გადახდა განხორციელდება თითოეული შენობისთვის ცალცალე (და არა ერთიანად) პანონმდებლობით გთვალისწინებულ ვადებში, მშენებლობის ნებართვის მილებამდე.</u>

ა2- 54 839 კვ.მ X 95% = 52 097 კვ.მ საცხოვრებელი.
ა2-54 839 კვ.მ X 5% = 2 742 კვ.მ მრავალფუნქციური.
გადასახდელი საკომფენსაციო 4% =768 კვ.მ ჯამში (ა2 54 839 კვ.მ - 3 5645 (65% (60% მთათანხმებული გრგ)) =დარჩენილი საცხ ფართობი 19 194 კვ.მ X 0.04 = 768 კვ.მ) .

4 ძირითადი შენობა. (დასაშვებია დამხმარე შენობა ნაგებობები)
ძირითადი დასაშვები სახეობა:

A ბლოკი მრავალბინიანი - ა2 =19 870 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 19 075 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური =795 კვ.მ.) საკომფენსაციო 4 % = 284 კვ.მ
B ბლოკი მრავალბინიანი. - ა2 =22 829 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 21 896 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური = 933 კვ.მ.) საკომფენსაციო 4 % = 323 კვ.მ
C ბლოკი მრავალბინიანი. - ა2 =11 590 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 11 126 კვ.მ; 4 % მრავალფუნქციური = 464 კვ.მ) საკომფენსაციო 4 % = 161 კვ.მ
D ბლოკი მრავალფუნქციური - ა2= 550 კვ.მ (0% საცხოვრებელი ; 100% მრავალფუნქციური = 550 კვ.მ.)

D ბლოკი - 2 სართული, 10.00 მ.ძირითადი სახეობები - (კომერციული,სავაჭრო, საოფისე, დასაშვებია სპორტული ბაღი, და წარმოდგენილი სიის სხვა სახეობები გარდა მრავალბინიანი შენობისა.)



ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲐᲦᲜᲘᲨᲕᲜᲔᲑᲘ

- გრგ-ს ᲐᲠᲔᲚᲘ
- საპროექტო საკადასტრო სახლვარი
- სახოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1(სსზ-1
- საბრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ნაკვეთი N	ფართობი	ზონირება	Ა1	Ა2	Ა3
1	15 818	სსზ1 - 12 937 მ²	0.5. =7 000 მ²	4.2 = 54 839მ²	0.3 =3 881 მ²
		ტზ1 - 2 881 მ²	———	———	0.1 = 288 მ²

ᲜᲐᲮᲐᲖᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲚᲬᲝᲓᲔᲑᲐ:
საპროექტო ფუნქციური ზონირება;
მიწის ნაკვეთის Ა-1, Ა-2, Ა-3 დადგენის გეგმა

ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲚᲬᲝᲓᲔᲑᲐ			
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
	დირექტორი	გ.ბაბუაშვილი	
	პროექტირების	ე.ბერიძე	
	ფურცელი :	ფასადები	თარიღი
	39	1:750	07.12.2024

საპროექტო ლოგო

BIJI ARCHITECTURE
ᲛᲘᲬᲘᲚᲘᲡ , 9.ᲒᲐᲛᲪᲕᲔᲚᲘᲡ N-13
ᲢᲔᲚ: 595 55-35-74, 599 75-28-28

ბ) **სსზ-1** — განაშენიანების დომინირებული სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/საყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გაფართოების საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90% ისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25/30*	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ამ მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის	

6. **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):**

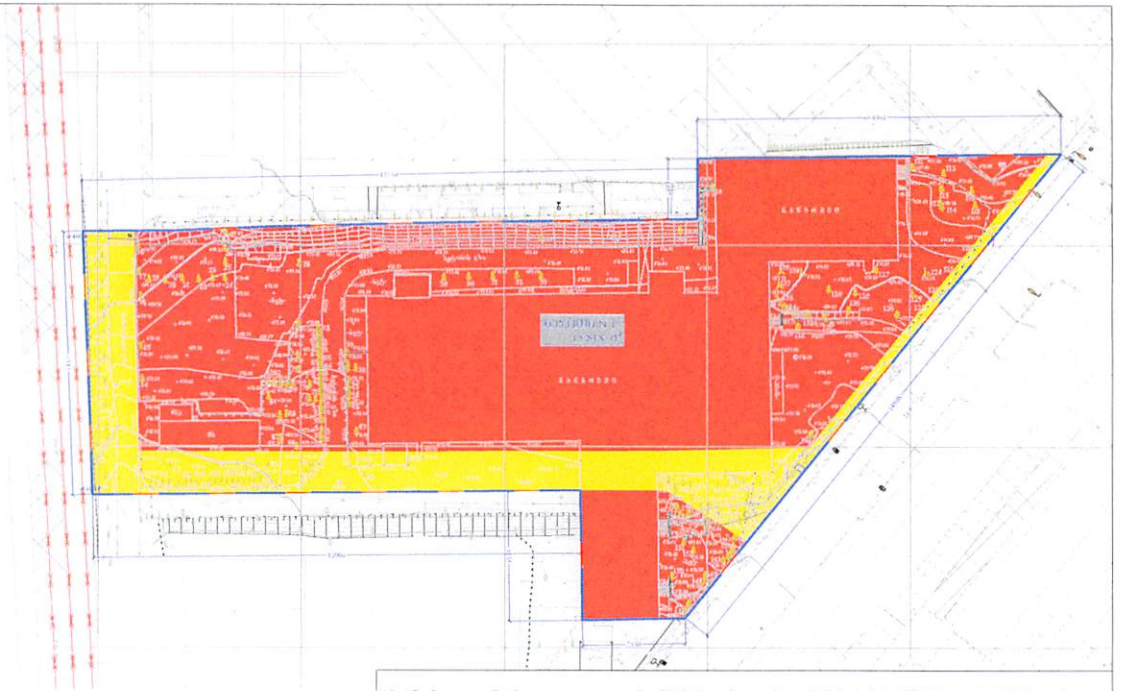
ა) **ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- ბარი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო მოედანი;
- სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;

-საბავშვო ბაღი

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამოსაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;



3) **ტზ-1** — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ეზოების მიმდებარე გაზონებს, ეზოების ბილიკებს, გაფენებულ გზაგასასვლელებს და მწვანე ნიადაგებს და მათი ეკოლოგიზებულ ნაკვალევებს. საკალკულაციოდ ეზოების, გზების, გზაგასასვლელების მშენებლობისას რეკომენდებულია, ნაფიც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

4 ძირითადი ზონა, (დასაბამები დაბმული ნაგებობები)
ძირითადი დასაბამები სახეობა:
A ხელოვნ მრავალბინიანი - ა2 =19 870 კვ.მ; 96% სამხოვრებელი = 19 075 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური = 795 კვ.მ;
B ხელოვნ მრავალბინიანი. - ა2 =22 829 კვ.მ ; 96% სამხოვრებელი = 21 896 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური = 933 კვ.მ;
C ხელოვნ მრავალბინიანი. - ა2 =11 590 კვ.მ ; 96% სამხოვრებელი = 11 126 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური = 464 კვ.მ;
D ხელოვნ მრავალფუნქციური - ა2 550 კვ.მ ; 0% სამხოვრებელი ; 100% მრავალფუნქციური = 550 კვ.მ.
2 საერთული, 10.00 მ.ძირითადი სახლობები - (პოვერციელი,სავაჭრო, საოფისე, დასაბამები საბავშვო ბაღი, და ნარმოდგენილი სხვა სახეობები გარდა მრავალბინიანი შენობისა.)

მეთანხმებული ბრგ-ს მიხედვით ფუნქციური დანიშნულება მთლიანი ა2 პოტენციენტიანდან 54 839 კვ.მ დან ნარმოადგენდა :
- სამხოვრებელი = 60 % - 32 903 კვ.მ.
- პოვერციული = 40% - 21 936 კვ.მ.

საპროექტო გადაწყვეტით ხდება აღნიშნული პროფილიანობის ცვლილება მომდევნირად:
მთლიანი ა2 =54839 კვ.მ.
- სამხოვრებელი = 95 % - 52 097 კვ.მ (ნამები სხვაობა 52097 - 32 903 = 19 194 კვ.მ. რომლის 4% =768 კვ.მ-ს))
- პოვერციული = 5% - 2742 კვ.მ ,

თანახმა ვართ გადავიხადოთ 14-39 ; 16[1] მეხლიით დადგენილი სამხოვრებელი ფუნქციის განთავსების მაკომპენსირებელი გადასახადი დადგენილი 60 % -სა და საპროექტო 95% -ს მორის განსხვავების გათვალისწინებით.

გადახდა განხორციელდება თითოეული შენობისთვის ცალცალკე (და არა ერთიანად) პენონმდებლობით გათვალისწინებული ჯადაბანი, მომენტლობის ნებართვის მიღებამდე.

ნაკვეთის N	ფართობი	ზონირება	კ1	კ2	კ3
1	15 818	სსზ1 - 12 937 მ²	0.5. =7 000 მ²	4.2 = 54 839მ²	0.3 =3 881 მ²
		ტზ1 - 2 881 მ²	———	———	0.1 = 288 მ²

პირობითი აღნიშვნები

- ბრგ-ს ორეული
- საპროექტო საკადასტრო სახლვარი
- სახლოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1(სსზ-1
- საბრუნსორბერ ზონა 1 (ტზ-1)

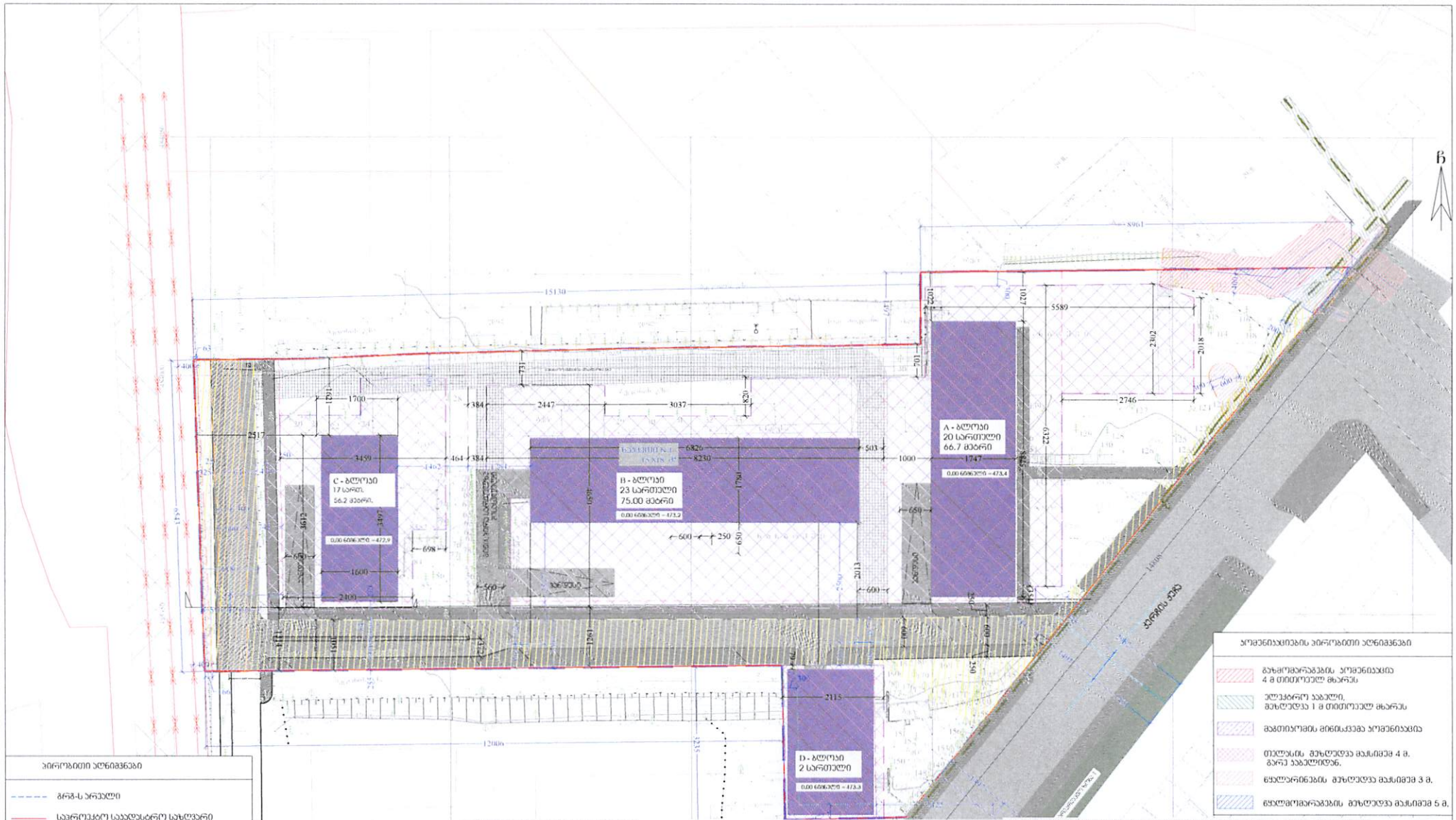
ნახაზის სახელწოდება:
საპროექტო ფუნქციური ზონირების და მამოფუნების სახეობების გეგმა;

პროექტის სახელწოდება				
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	თანადგომა	გვარი	ხელმოწერა	
	დამკვეთი	გ.ბაბუდელანი		
	პროექტირება	ს.ბოგოლიუბი		
	ფურცელი :	ფასადი:	თარიღი	
	40	1:1 250	07.12.2024	

საპროექტო ლოგო

BIJI ARCHITECTURE

ქ.თბილისი , გ.ბერიძის N13
ტელ: 595 55-35-74; 599 75-26-28



პირობითი აღნიშვნები

- ბრმ-ს ორელი
- საპროექტო საკადასტრო სახღვარი
- მშენებლობის განთავსების პირობითი ორელი
- მშენებლობა (მინისქვეშა- მინისზედა) განთავსების ორელი
- რეგულირების ნითელი ხაზები
- ნარმოსახვითი სამეხლოლო მიჯნა
- 3 მ სამეხლოლო მიჯნა
- სანრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) სახლგაფლობრივი სივრცე.
- ბრეზეული
- საკანონმდებლო გზა

ინდექსაციის პირობითი აღნიშვნები

- გზაგადასასვლელის ინდექსაცია 4 მ სიმაღლეზე მხარეს
- ელექტრო ბაგელი, მუხლუდვა 1 მ სიმაღლეზე მხარეს
- მაგისტრალის მინისქვეშა ინდექსაცია
- თელეფონის მუხლუდვა მაქსიმალურ 4 მ. გარე ბაგელიდან.
- ნყალსარინაების მუხლუდვა მაქსიმალურ 3 მ.
- ნყალგადასასვლელის მუხლუდვა მაქსიმალურ 5 მ.

მენიშვნა:

1.რეგულირების ნითელი ხაზი განსაზღვრულია საფესალდე ზედაპირის მუხლუდვისათვის და არ ეხება მინისქვეშა სივრცეებს.
2. მენობის განთავსების ორელი მოითვალა ის ხე ნარმაგებასა რომელთა მოკრა და გადარგვა არ ხდება, მაგრამ მესაძლებელია ინფორლირებული გადგოსვლა. (ინფორლაცია / ინვენტარი დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე დენდროლოგიური პროექტის გათვალისწინებით.)

ნაკვეთის N 1

ნ1- 54 839 კვ.მ X 95% = 52 097 კვ.მ სამოსახლოდ.
ნ2-54 839 კვ.მ X 5% = 2 742 კვ.მ მოგალულდგმული.
მაქსიმალურად საკადასტრო 4% = 768 კვ.მ ამ (ნ2 54 839 კვ.მ - 3 5645 (65% (60% მეთანგმგალელი მრმ)) =ფარგლებში სამ ფართობი 19 194 კვ.მ X 0.04 = 768 კვ.მ) .

4 ძირითადი მენობა. (ფესვამდეი ფენმდარი მენობა ნაგებობები)
ძირითადი ფესვამდეი სამეობა:
A ბლოკი მოგალულებინები - ნ2 =19 870 კვ.მ (96% სამოსახლებელი = 19 075 კვ.მ ; 4 % მოგალულდგმული =795 კვ.მ.) საკომერციული 4 % = 284 კვ.მ
B ბლოკი მოგალულებინები - ნ2 =22 829 კვ.მ (96% სამოსახლებელი = 21 896 კვ.მ ; 4 % მოგალულდგმული = 933 კვ.მ.) საკომერციული 4 % = 323 კვ.მ
C ბლოკი მოგალულებინები - ნ2 =11 590 კვ.მ (96% სამოსახლებელი = 11 126 კვ.მ ; 4 % მოგალულდგმული = 464 კვ.მ.) საკომერციული 4 % = 161 კვ.მ
D ბლოკი მოგალულდგმული - ნ2= 550 კვ.მ (0% სამოსახლებელი ; 100% მოგალულდგმული = 550 კვ.მ.)

- D ბლოკი - 2 სართული, 10.00 მ.ძირითადი სამეობები - (კომერციული,საკაფარო, საოფისე, ფესვამდეი საკვამო ბალი, და ნარმოუდგენელი სივი სხვა სამეობები გარეშე მოგალულებინები მენობისა.)
- მენიშვნა სართულების ოდენობა ფესვამდეს ეტაპზე.
- B და C ბლოკებზე ფესვამდეი I სართული ფესვამდეს ეარსებობს.

ნაკვეთის N	ფართობი	ზონირება	ნ1	ნ2	ნ3
1	15 818	სსზ1 - 12 937 მ²	0.5. =7 000 მ²	4.2 = 54 839მ²	0.3 =3 881 მ²
		ტზ1 - 2 881 მ²	———	———	0.1 = 288 მ²

მენიშვნა:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა - ფესვამდეი.
ბრმ-მი მეორეული ეროვნულობლობის ნილი 90% სამოსახლებელი, 10 % საკომერციული,
ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე მენობის განთავსების რეჟიმი:
ნაკვეთ № 1 ზე ფესვამდეი 4 ძირითადი მენობა.(ფესვამდეი ნაგებობებიც).

ნაკვეთს სახლგაფლობრივი სივრცე ესახლვრება 3 მხრიდან , მესაზღვრედ არ ეფდგინდება ეანა ეხო.

ნახაზის სახელწოდება:				საპროექტო ლოგო
მიწის ნაკვეთზე მენობათა განთავსების გეგმა.				
პროექტის სახელწოდება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
მოგალულებინები კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გაგუნაშვილი		BIJI ARCHITECTURE
	პროექტირების	ბაგოლია		
	ფურცელი:	ფასადები	თარიღი:	
	42	1:750	07.12.2024	

ქ.თბილისი, ბ.ბერიძის N13
ტელ: 595 55-35-74; 599 75-28-28

მენიშვნა:

ჭრილი 1-1 სთვის - **C** ბლოკისთვის სახანგადოებრივი სივრცე დგინდება დასავლეთიდან (ჩრდილო სამხრეთის დამაკავშირებელი გზიდან),რომელიც ნარმოადგენს ეფარო გზიერ და მნიშვნელოვან გზას. ხოლო მენობის სიგანე არ აცდება 20 მეტრს, მესაბამისად გადამავალი სახანგადოებრივი სივრციდან არ ხდება სიმაღლის განსაზღვრა.

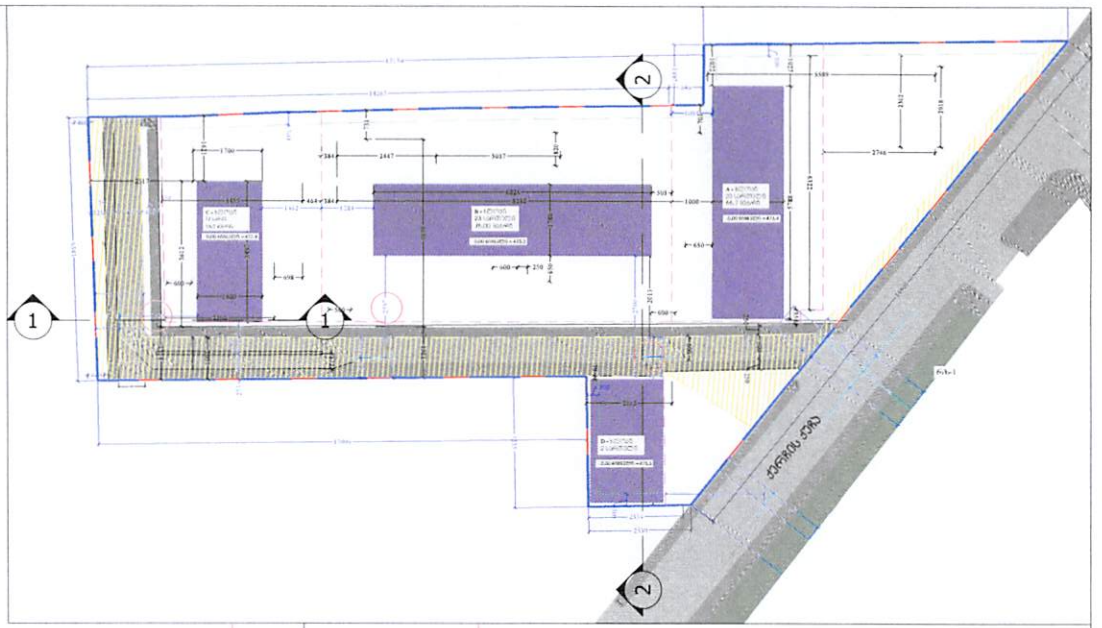
ჭრილი 2-2 სთვის - **B** ბლოკისთვის სახანგადოებრივი სივრცე დგინდება საკრეკეანო საგზაო კავშირიდან (მიდასაენენო გზიდან) (ტს-1 დან).

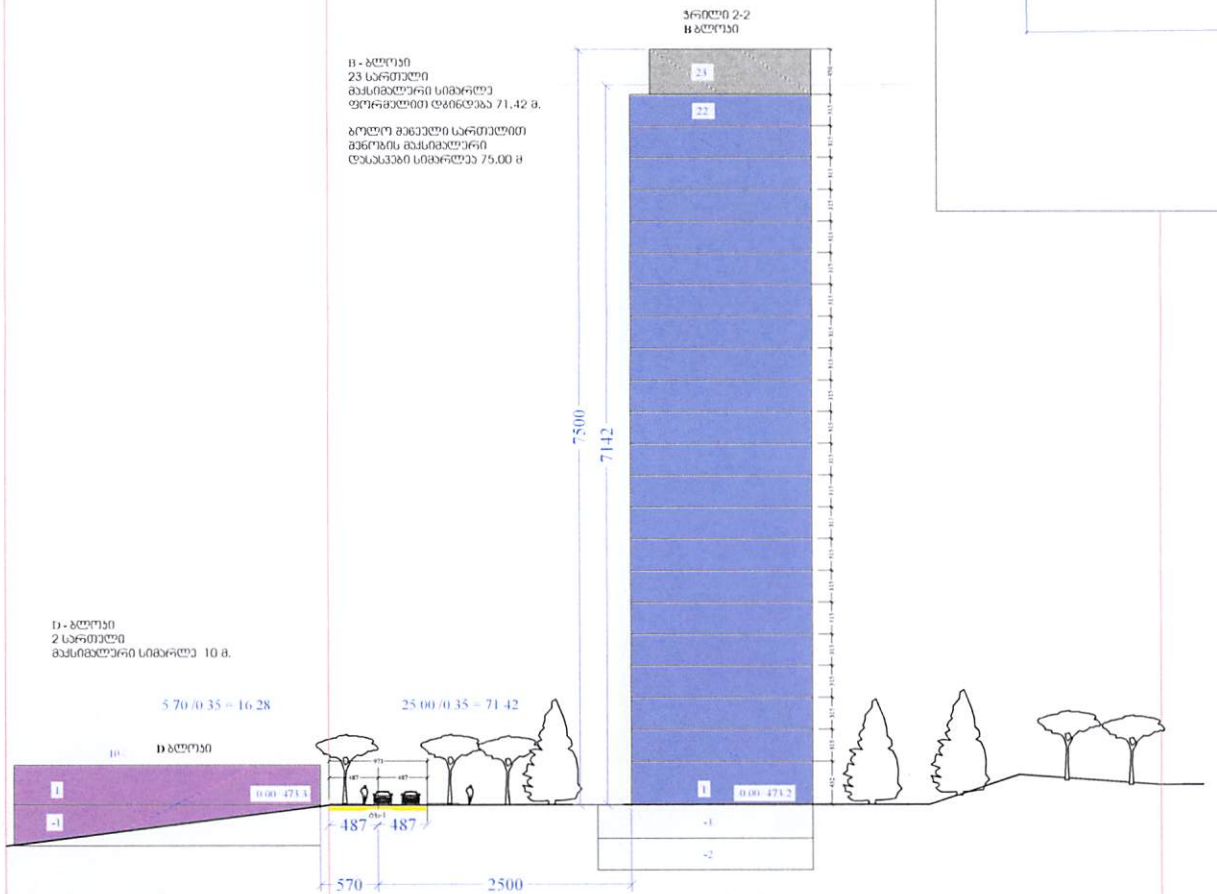
- **D** ბლოკისთვის სახანგადოებრივი სივრცე დგინდება ქარჩის ქუჩიდან.

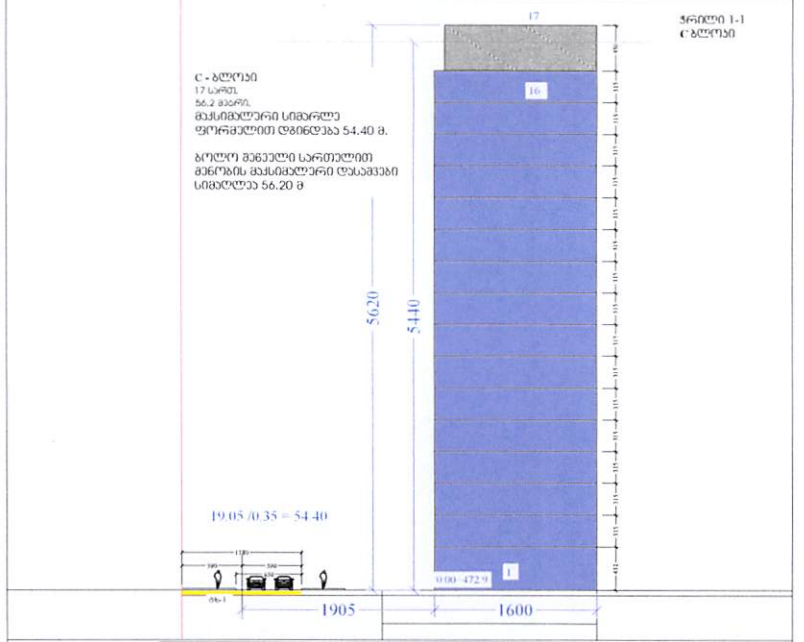
ნაკვეთს სახანგადოებრივი სივრცე ესაზღვრება 3 მხრიდან , მესაბამისად არ ედგინდება ეანა ეზო.

სიმაღლის განსაზღვრა,(სართულების სიმაღლეები) დაზესტდება პროექტირების ეტაპზე სართულიანობის და მაქსიმალური სიმაღლის დაცვით.

B და **C** ბლოკების **I** სართული მესაძლოა დაეთმოს ბარკინგს, რომლის სიმაღლეც განისაზღვრება პროექტირების ეტაპზე.







პირობითი აღნიშვნები

- გრან-ს ხარეული
- საკრეკეანო საკავშირო სახლვარი
- მინისახედა მენობის პირობითი ორნაერი
- ბოლოდ სართული მეგენელი 2 მეტრით (კანონმდებლობის საკირეობიდან გამომდინარე)
- ყოფილი მენობა
- ტს-1 სახანგადოებრივი სივრცე
- სახანგადოებრივი სივრცის მეკანი
- 0.00 -473.5 ნიველის ნიშანელი 50 სმ სიზესტით.
- რეგულირების ნიმეული ხაზები
- ნარმოსახვითი სამეხანგლო მიწა
- 3 მ სამეხანგლო მიწა

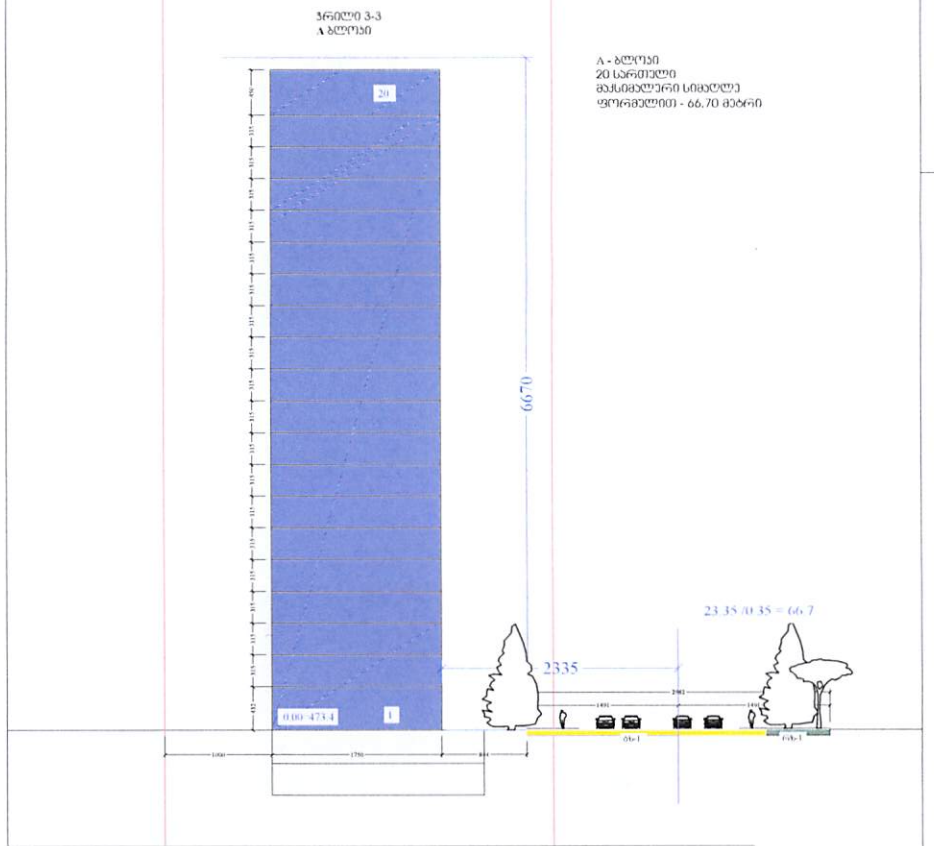
ნახაზის სახელწოდება: ჭრილი 1-1 ; 2-2 . სიმაღლის განსაზღვრის სქემა.			საკრეკეანო ლოგო
პროექტის სახელწოდება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გ.ანდღულია	
	პროექტირების	ი.ბოგოლიუბ	
	ფურცელი :	მასშტაბი:	თარიღი:
	47	1:500	07.12.2024

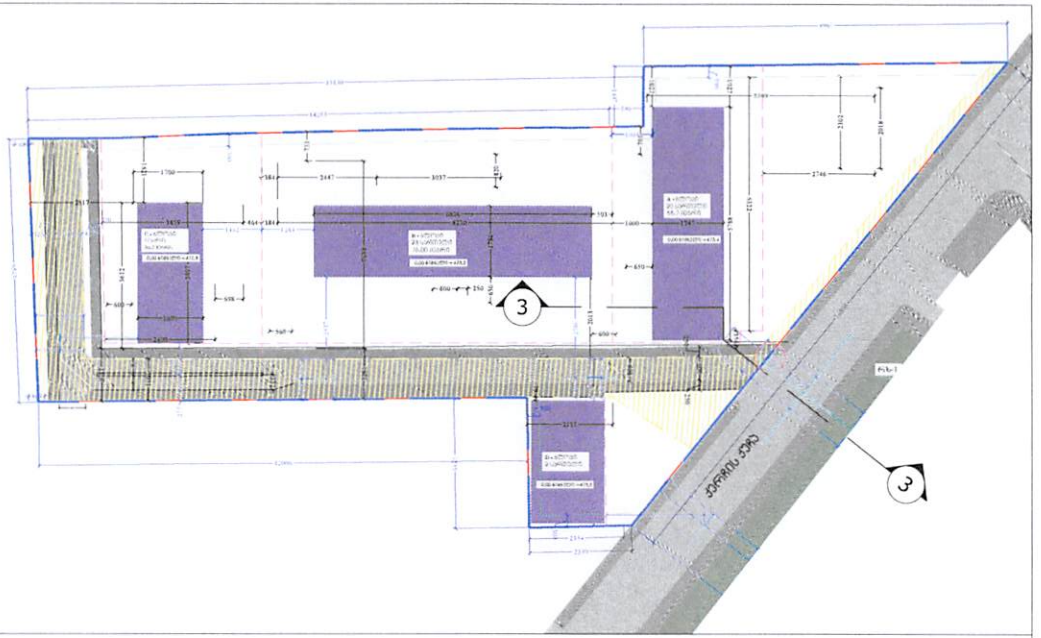
BIJI ARCHITECTURE
ქ.თბილისი , გ.ბაქრაძის №13
ტელ: 595 55-35-74, 599 75-28-28

მენიშვნა:

ჭრილი 3-3 სუფის, სახელგზღუდულებრივი სივრცე დგინდება ქარის ქეჩიდან რომელიც ნარმოადგენს ეფორო განიერ და ძნიშვნელოვან გზას. ხოლო მენობის სიგანე არ აჭდება 20 მეტრს, შესაბამისად გადაკვეთი სახელგზღუდულებრივი სივრციდან არ ხდება სიმაღლის განსაზღვრა.

სიმაღლის განსაზღვრა,(სართულების სიმაღლეები) დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე სართულიანობის და მაქსიმალური სიმაღლის დაცვით.





ეირობითი აღნიშვნები

გრან-ს ერეული	ტს-1 სახელგზღუდულებრივი სივრცე
საპროექტო საკადასტრო სახზვარი	0.00-473.5 ნაბაკის ფილის ნიშნული 50 სმ სიზუსტით.
მინიმალური მენობის ეირობითი პრონაერი	რეგულირების ნიშული ხაზები
სახელგზღუდულებრივი სივრცის შუა ხაზი	ნარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
	3 მ სამეზობლო მიჯნა

ნახაზის სახელწოდება: ჭრილი 3-3 სიმაღლის განსაზღვრის სქემა.			საპროექტო ლოგო
პროექტის სახელწოდება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გ.ანდღულაძე	
	პროექტირების	ს.ბოგოლუბოვი	
	ფურცელი:	ფასადები:	თარიღი:
	48	1:1 500	07.12.2024

BIJI ARCHITECTURE
ქ.თბილისი, გ.ფანიშვილის №13
ტელ: 595 55-35-74; 599 75-28-28

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	№ 1;
2	ნაკვეთის ფართობი	№1- 15 818 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან კვარტალი ,	ეკონომიკური ზონა გეგმარებითი პარამეტრი
5	მიწის ნაკვეთის კონარეტული ფუნქციური ზონა.	სახლიგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 12 937 კვ.მ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 2 881 კვ.მ
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ მეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო სსზ-1 სამშენებლოდ მეზღუდული ტზ-1. საინჟინრო კომუნიკაციები.
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასზე მეგობული ფუნქციები ,	მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი (საბნ. 95 %- 5% კომერც.)
8	მიწის ნაკვეთის კ-1 კოეფიციენტი.	სსზ-1 კ-1 = 0.5 (7 000 კვ.მ) ტზ-1 კ-1 -
9	მიწის ნაკვეთის კ-2 კოეფიციენტი ;	სსზ-1 კ-2 = 4.2 (54 839 კვ.მ) ტზ-1 კ-2 -
10	მიწის ნაკვეთის კ-3 კოეფიციენტი ;	სსზ-1 კ-3 = 0.3 (2 881 კვ.მ) ტზ-1 კ-3 = 0.1(288 კვ.მ)
11	მიწის ნაკვეთზე მშენობა ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე ან/ და სართულიანობა.	[illegible]
12	მაქსიმალური სიმაღლის დადგენა	ვაჟკაცოვილსა სატრანსპორტო ზონა 1 ფუნ. A - ბლოკი - ქარის ეპიზედან. B - ბლოკისთვის სამარეზედან ტზ-1 ფუნ. C - ბლოკისთვის, გაბარი სუნ.სიმარტივან. ფუნ.ასოციაციან. D - ბლოკი - ქარის ეპიზედან
13	მიწის ნაკვეთის ფუძოფა გაერთიანების რეჟიმები: პარტალი,ფუნქცია ან/და მასაბამისი პირობა;	ფუნქციონალი
14	მიწის ნაკვეთის პარკოსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა (C.Z.L.F.Z.7).	14-39 ფუნქციონალის მასაბამისად გამოანგარიში პარკირებისთვის 150 კვ.მ ზე 1 პარკადგომი. განთავსება მშენებელ. ტერიტორიაზე.
15	მიწის ნაკვეთზე მშენობების განთავსების ნესი (C.Z.L.F.Z.6).	[illegible]

6. სახოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური მეზონა (დომინირებულად გამოყენული სახოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- ბარი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- სპორტული მოედანი;
- საბავშვო მოედანი;
- სასეირნო ბილიკი;
- ეზოფერხულური ბილიკი და სადაჭრო ეზერი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, გამოყოფილი;
- ბანკი;
- ბარიერის დაცვებულები და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- საჯაჯვო ბალი

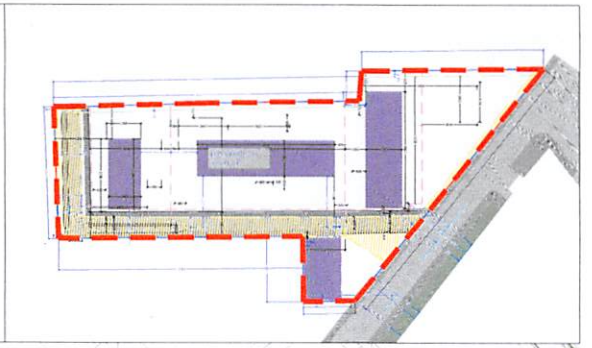
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკანონმდებლო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

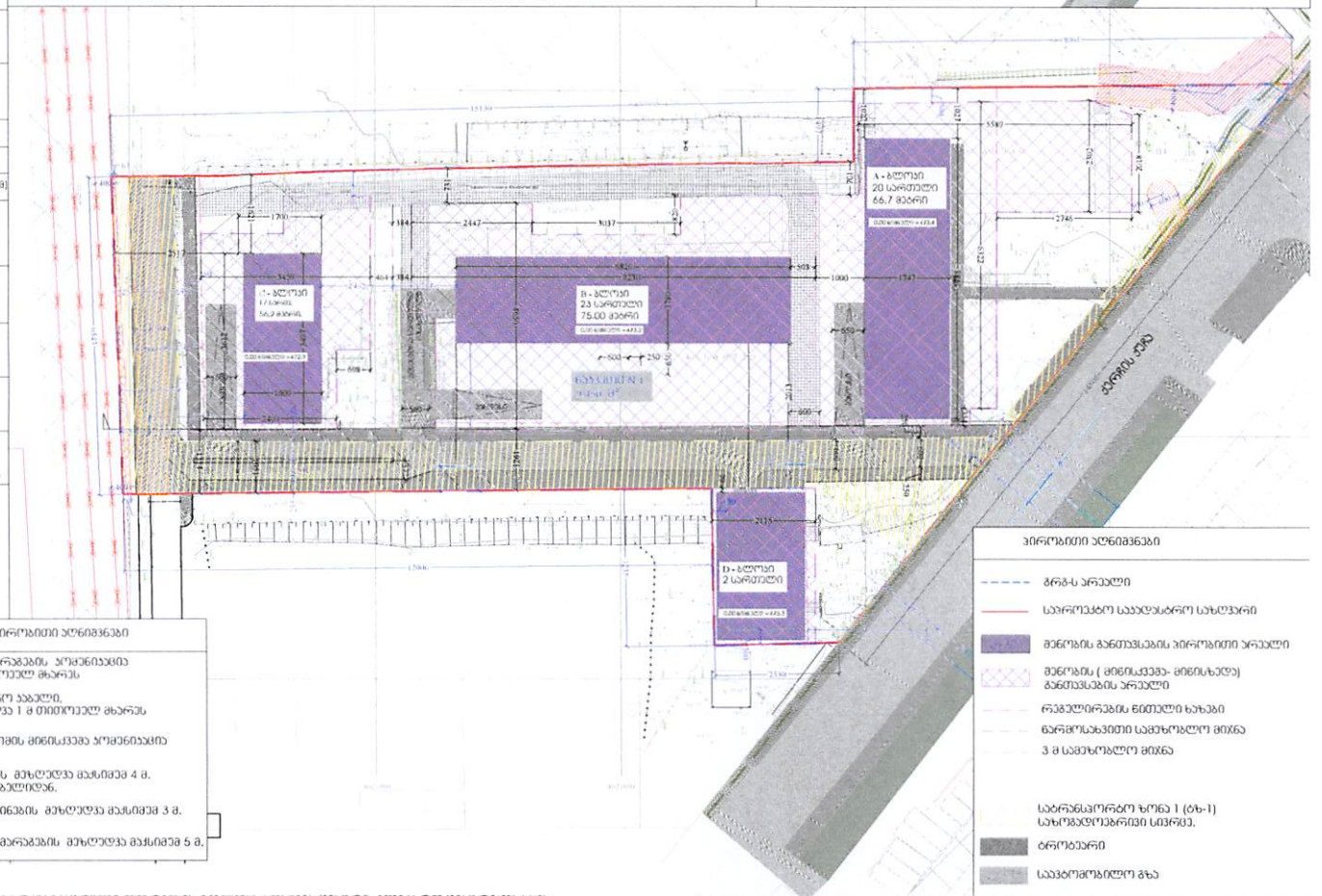
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

ა) 52- 54 839 კვ.მ X 95% = 52 097 კვ.მ საცხოვრებელი,
52-54 839 კვ.მ X 5% = 2 742 კვ.მ მრავალფუნქციური,
გაფუსაბაფული საკომერციული 4% =768 კვ.მ ჯამში (52 54 839 კვ.მ - 3 5645 (65% (60% მეთანხმებული მრგ)) =დარჩენილი სახლ ფართობი 19 194 კვ.მ X 0.04 = 768 კვ.მ) .

4 ძირითადი მეზონა. (ფუნქციური ფუნქციარე მეზონა ნაგებობები)
ძირითადი ფუნქციები სახლია
A ბლოკი მრავალბინიანი - 52 =19 870 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 19 075 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური =795 კვ.მ.) საკომერციული 4 % = 284 კვ.მ
B ბლოკი მრავალბინიანი. - 52 =22 829 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 21 896 კვ.მ ; 4 % მრავალფუნქციური = 933 კვ.მ.) საკომერციული 4 % = 323 კვ.მ
C ბლოკი მრავალბინიანი. - 52 =11 590 კვ.მ (96% საცხოვრებელი = 11 126 კვ.მ; 4 % მრავალფუნქციური = 464 კვ.მ) საკომერციული 4 % = 161 კვ.მ
D ბლოკი მრავალფუნქციური - 52= 550 კვ.მ (0% საცხოვრებელი ; 100% მრავალფუნქციური = 550 კვ.მ.)

D ბლოკი - 2 სართული, 10.00 მ.ძირითადი სახეობები - (კომერციული,სავაჭრო, საოფისე. ფუნქციონალი საბავშვო ბაღი. და ნარჩენფუნქციონალი სიმ სხვა სახეობები გარდა მრავალბინიანი მეზონისა.)





პარკირებადი ადგილების

- გრგ-ს არეული
- საპროექტო საავტომობილო სახლთარი
- მშენობის განთავსების პირობითი არეული
- მშენობის (მინისკენა- მინისხედა) განთავსების არეული
- რეგულირების წითელი ხაზები
- ნარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- 3 მ სამეზობლო მიჯნა
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) სახოგადოებრივი სივრცე.
- ტროტუარი
- საავტომობილო გზა

პროექტირების პირობითი აღნიშვნები

- გზამოძარაგების პროექტირება 4 მ თითოეულ მხარეს
- ელექტრო ბაგალი, მეზღუდვა 1 მ თითოეულ მხარეს
- მაგთისეოების მინისკენა პროექტირება
- თელასის მეზღუდვა მაქსიმუმ 4 მ. გარე ბაგალიდან.
- ნყალარინების მეზღუდვა მაქსიმუმ 3 მ.
- ნყალმომარაგების მეზღუდვა მაქსიმუმ 5 მ.

მშენობა:

1.დასაშვებია მცირე არქიტექტურული ფორმების მოწყობა (დაცვის ჯიხური, ელექტრო ჯიხური და სხვა ფუნქციონირებისთვის საჭირო ობიექტების მოწყობა , გრგ-ს პროექტირების გარეშე).
2. ნარმოსახვითი მიჯნის ზონების კონტური დახასხდება მშენობა ნაგებობის არეულის დახასხების შემდგომ, ჭრილებირების ეტაპზე.

3.რეგულირების წითელი ხაზი განსაზღვრულია საფასადე ზედაპირის მეზღუდვისთვის და არ ეხება მიწისკენა სივრცეებს.
4. მშენობის განთავსებაში არეული მოიცავს იმ ხე ნარგავებსაც რომელთა მოჭრა და გადარგვა არ ხდება, მაგრამ მესაძლებელია კონსოლით გადმოსვლა. (კონსოლები / პინვები დახასხდება ჭრილებირების ეტაპზე დენდროლოგიური ჭრილების გათვალისწინებით.).
5. თანახმა ვართ გადავიხადოთ 14-39 ; 16[1] მუხლით დადგენილი საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსების მაკომპენსირებელი გადასახადი დადგენილი 60 % -სა და საპროექტო 95% -ს შორის განსხვავების გათვალისწინებით.
გადახდა განხორციელდება თითოეული მშენობისთვის ცალცალე (და არა ერთიანად) .

ნახაზის სახელწოდება:				საპროექტო ლოგო
დეტალური რეგლამენტი ნაკვეთი №1 სთვის				
პროექტის სახელწოდება	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	BIJI ARCHITECTURE
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტირება	დირექტორი	გაგოლიანი		
	არქიტექტორი	ბაგრატიონი		
	ფურცლის :	ფასადები	თარიღი:	
	50	1:1 000	07.12.2024	ქ.თბილისი , ზ.ბაქრაძის N-13 ტელ: 595 55-35-74; 599 75-28-28