ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 130

„19“ დეკემბერი 2025 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა №11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა №20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის №23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.15.04.003.048; №01.15.04.003.005; №01.15.04.003.044; №01.15.04.003.008; №01.15.04.003.013; № 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის №112 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 10 დეკემბრის №25.2107.2367 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა №11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო №12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა №20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის №23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.15.04.003.048; №01.15.04.003.005; №01.15.04.003.044; №01.15.04.003.008; №01.15.04.003.013; №01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის №112 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 №01252513997-67 (№01252903339-67; №01253153271-67; № 01253302529-67; №01253351548-67; №0125337735-67) განცხადის 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 25.2107.2367
10 / დეკემბერი / 2025 წ.

,,ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 8 სექტემბრის N01252513997-67 (N01252903339-67; N01253153271-67; N 01253302529-67; N01253351548-67; N0125337735-67) განცხადებით მიმართა გიორგი ჭიჭინაძემ (პ/ნ 01017028350) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფილი ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში ((ს/კ: N01.15.04.003.005, 01.15.04.004.006, N01.15.04.003.008, N01.15.04.003.013, N01.15.04.003.024, N01.15.04.003.044 და N01.15.04.003.048) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. საპროექტო არეალის ფართობი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: - 22 946 კვ.მ. საპროექტო არეალის ფართობი კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით: - 22 944 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 1 (სსზ-1);

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21

მარტის N95 განკარგულებით.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო განვითარება დაგიგეგმა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით. ფუნქციური გადანაწილება: საცხოვრებელი -50 %, საზოგადოებრივი - 50 %. მაქსიმალური სიმაღლე 19 მეტრიდან - 85,4 მეტრამდე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N95 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც დამტკიცებული პარამეტრები:

A-1 - ნაკვეთი - სსზ - 1 – 22 946 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 12 472 კვ.მ.

კ-2= 3,0 – 69 200 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 6 872,4 კვ.მ.

57%-საცხოვრებელი

43% - (კომერციული, საოფისე)

მაქსიმალური სართულიანობა 31

მაქსიმალური სიმაღლე - 114.1 მეტრი

წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით შემოთავაზებული ცვლილებები:

• შეიცვალა საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: ს/კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად, 2 კვ.მ-ით შემცირდა საპროექტო ფართობი, 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ;

• დაკორექტირდა მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა. საპროექტო ტერიტორიაზე შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საკადასტორების გაერთიანების შედეგად დაგეგმილი იყო ერთ მიწის ნაკვეთის განვითარება. საჭირო გახდა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა (სააქციო საზოგადოება „თელასისთვის") შესაბამისად, გაიმიჯნა N2 მიწის ნაკვეთი ფართობით 109 კვ.მ

• ასევე, დაკორექტირდა დადგენილი ფუნქციური ზონების რუკა. N2 მიწის ნაკვეთზე გავრცელდა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) ფართობით 109 კვ.მ, ხოლო N 1 მიწის ნაკვეთზე დარჩა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - ფართბით 22 835 კვ.მ;

• დეტალური პროექტირების შედეგად მცირედით შეიცვალა B-1, B-2, B-3, B-4 და B-5 შენობების განთავსების კონტურები. დადგენილი განთავსების არეალის ფარგლებში.

• შეიცვალა ფუნქციური გადანაწილების წილი:

· საცხოვრებელი ფუნქცია -50% (კორექტირებამდე იყო 57%)

· საოფისე ფუნქცია - 30 % (კორექტირებამდე იყო 15%)

· კომერციული ფუნქცია 20% (კორექტირებამდე იყო 28%)

(შესაბამისად, ბოლო კორექტირებით დადგენილი მაკომპენსირებელ ფართობი 194 კვ.მ. მოიხსნა, ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული პროექტით დადგენილი 50%-50% განაწილება).

• დაკორექტირდა მეტროს მისადგომი სერვიტუტის კონფიგურაცია, ასევე დაკორექტირდა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისთვის მიწის ნაკვეთთან (სააქციო საზოგადოება „თელასისთვის") მისასვლელი სერვიტუტის კონფიგურაცია.

• შეიცვალა B-1 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა:

B-1 შენობის მაქსიმალური სიმაღლე შემცირდა: კორექტირებამდე იყო 5-სართულიანი, კორექტირების შემდეგ — 4-სართულიანი.

საპროექტო პარამეტრები:

A-1 - ნაკვეთი - სსზ - 1 – 22 835 კვ.მ.

სსზ - 1 – 22 835 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 12 387,5 კვ.მ.

კ-2= 3,0 – 69 200 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 6 850,5 კვ.მ.

50% - საცხოვრებელი

50% - (კომერციული, საოფისე)

მაქსიმალური სართულიანობა 31

მაქსიმალური სიმაღლე - 114.1 მეტრი

A-2 - ნაკვეთი - სპეცზ-1 – 109 კვ.მ.

სპეცზ-1

კ-1= 0,8 – 84,5 კვ.მ.

კ-2= -

კ-3= 0,2 – 21,8 კვ.მ.

სს თელასის - სატრანსფორმატორო

„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 3 დეკემბრის N01253371973 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N61-01253311854 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, N01.15.04.003.048 და N01.15.04.004.006 საკადასტრო კოდებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (სულ 2 კვ.მ) ადგილმონაცვლეობის შედეგად მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 14.11.2025 წლის N16-01253183827 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 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, N01252513997-67 (N01252903339-67; N01253153271-67; N 01253302529-67; N01253351548-67; N0125337735-67) 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, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

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

წერილის ნომერი: **01253371973**
თარიღი: **03/12/2025**

2025 წლის 3 დეკემბრის N 0125337735-67 განცხადების პაუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო N 12, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N 11, საქანელას ქუჩა N 20, N 23-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.15.04.004.006; 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.024; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013) მრავალფუნქციური კომპლექსის 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, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 30 ივლისის N 01212102732-67 განცხადების პაუხად N 0121236208 წერილით. ასევე 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, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01253311854**
თარიღი: **27/11/2025**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო") წარმოდგენილი თქვენი 2025 წლის 17 ნოემბრის N17-0125321128-61 (14.11.2025 წლის N16-01253183827) წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, საქანელას ქუჩა N23-ში და მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.004.006; 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.044; 01.15.04.003.024; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებას.

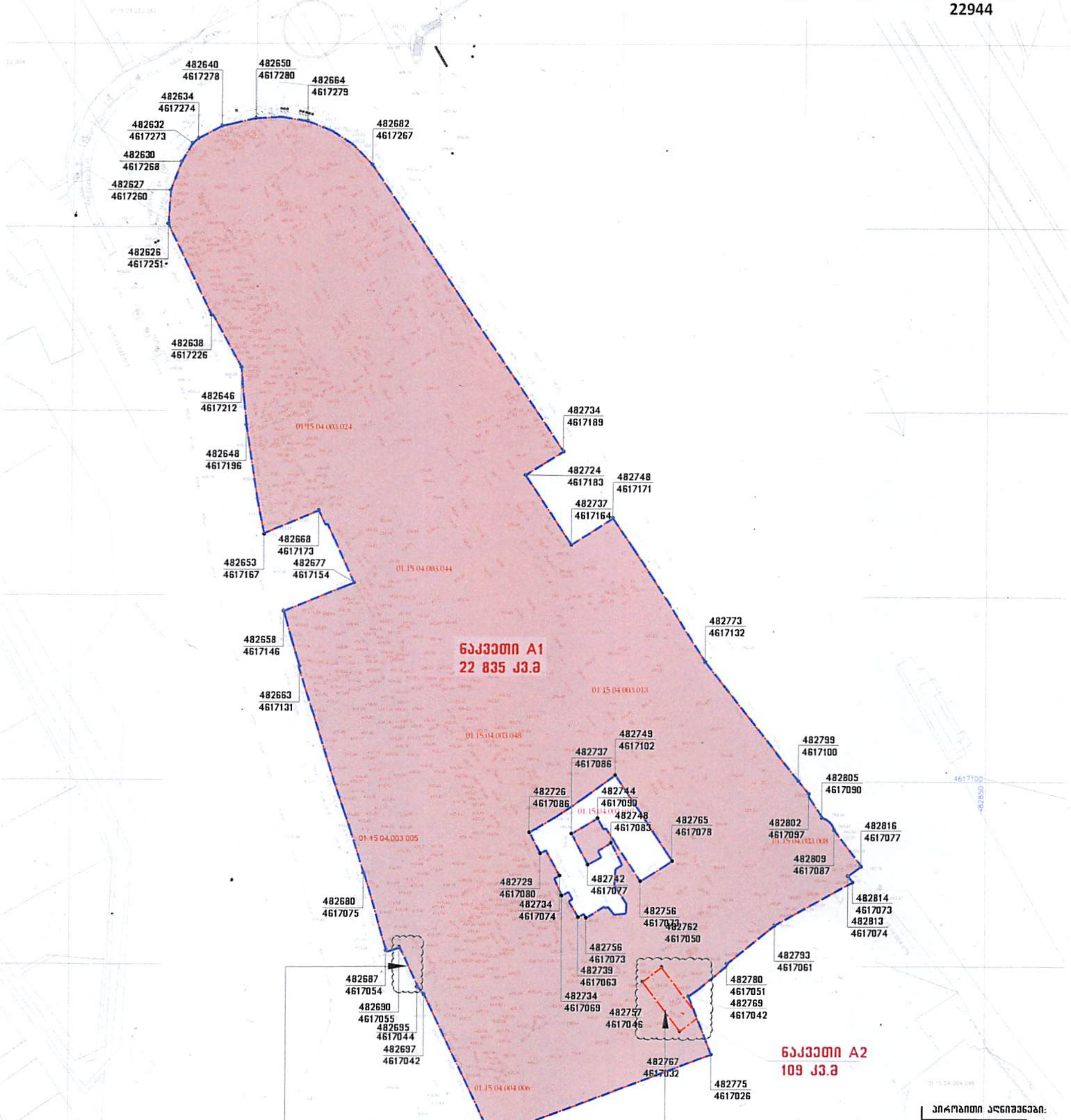
აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, 01.15.04.003.048 და 01.15.04.004.006 საკადასტრო კოდებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (სულ 2 კვ.მ) ადგილმონაცვლეობის შედეგად მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 14.11.2025 წლის N16-01253183827 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

გიორგი კობიაშვილი

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

	ნაკვეთის N	ფართობი
1	A-1	22835
2	A-2	109
		22944



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტრო
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- X კოორდინატი / Y კოორდინატი
- კორექტირებული არეალი

კორექტირების მიზანი:

- ს.კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად 2 კვ.მ-ით შემცირდა გრგ-ს საზღვარიც და 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ

- ასევე საპროექტო არეალში გაიმიჯნა თელასისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთი - ნაკვეთი №2

ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.1 მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	10.10.2025
	ფურც. №	

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი ა. მამულაშვილი არქიტექტორი ა. მამულაშვილი არქიტექტორი ც. ოქროპირიძე	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ

ნაკვეთის N	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3	
A-1	22835	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)	0.5	3.0	0.3	დასაშვები სახეობები: მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა) პარკი, ბაღი, სკვერი, ბულვარი, საბავშვო მოედანი, დაწყებითი სკოლა, საშუალო სკოლა,კაფე,რესტორანი, სწრაფი კვების ობიექტი, ბანკი, ოფისი, სასტუმრო და ა.შ... ასევე სპეციალური ზონალური შეთანხმებით დასაშვებია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები,საავადმყოფო, საცურაო აუზი, სავაჭრო ცენტრი და სხვა...
A-2	109	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)			0.2	საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება 14-39

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში

ტერიტორიების გამოყენებისა დაგანაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

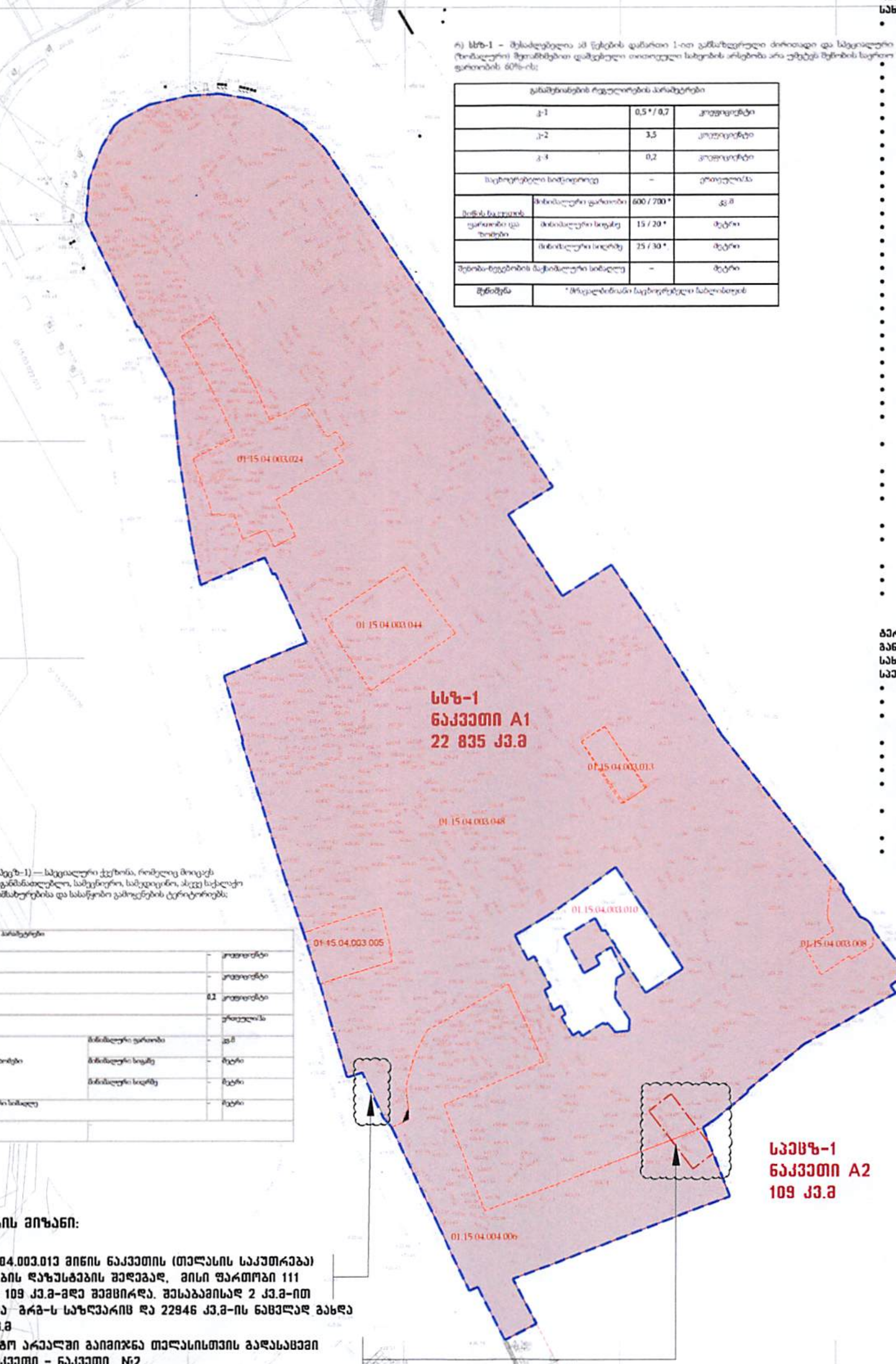
- მრავალფუნქციური შენობა(დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქცია)
- პარკი
- ბაღი
- სკვერი
- ბულვარი
- საბავშვო მოედანი
- პოლიკლინიკა
- ამბულატორია
- აფთიაქი
- სპორტული დარბაზი
- საცურაო აუზი
- კლუბი
- კინოთეატრი
- თეატრი
- ბიბლიოთეკა
- არქივი
- საინფორმაციო ცენტრი
- მუზეუმი
- საგამოფენო დარბაზი
- საცეკვაო დარბაზი
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი
- სწრაფი კვების ობიექტი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება
- ბანკის ფილიალი
- ბანკი
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია
- ოფისი
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია
- სანოტარო ბიურო
- სასტუმრო
- ინდივიდუალური ან საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
- საავადმყოფოები
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური
- საცურაო აუზი
- სპორტული მოედანი
- საკონცერტო დარბაზი
- უნივერსალური სპორტული სამაყურებლო დარბაზი
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი
- სავაჭრო ცენტრი
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი

რ) სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს მიწის საერთო ფართობის 60%-ისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		3,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
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		



სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0.2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა			

კორექტირების მიზანი:

1) ს.კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად 2 კვ.მ-ით შემცირდა გრგ-ს საზღვარიც და 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ
2) საპროექტო არეალში გაიმიჯნა თელასისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთი – ნაკვეთი №2
3) №2 მიწის ნაკვეთზე დადგენილია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)

4) დაკორექტირდა ფუნქციური გადანაწილების წილი

- საცხოვრებელი ფუნქცია -50% (კორექტირებამდე იყო 57%)
- საოფისე ფუნქცია - 30 % (კორექტირებამდე იყო 15%)
- კომერციული ფუნქცია 20% (კორექტირებამდე იყო 28%)

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტრო
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- X კოორდინატი
- Y კოორდინატი
- ჭრილის ხაზი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- კორექტირებული არეალი

ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.2 მიწის ნაკვეთების დადგენილი ფუქციური ზონირების სახეობების გეგმა	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	10.10.2025
	ფურც. №	

N

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"			დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი	ა. მამულაშვილი	[signature]	დირექტორი გიორგი ჟიჟიაშვილი	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ
არქიტექტორი	ა. მამულაშვილი	[signature]				
არქიტექტორი	ც. ოქროპირიძე	[signature]				

ნაკვეთის N	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3	
A-1	22835	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)	0.5	3.0	0.3	დასაშვები სახეობები: მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა) პარკი, ბაღი, სკვერი, ბულვარი, საბავშვო მოედანი, დაწყებითი სკოლა, საშუალო სკოლა,კაფე,რესტორანი, სწრაფი კვების ობიექტი, ბანკი, ოფისი, სასტუმრო და ა.შ... ასევე სპეციალური ზონალური შეთანხმებით დასაშვებია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები,საავადმყოფო, საცურაო აუზი, სავაჭრო ცენტრი და სხვა...
A-2	109	სპეციალური ზონა 1 (საეცზ-1)			0.2	საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება 14-39

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში

ტერიტორიების გამოყენებისა დაგანაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
- მრავალფუნქციური შენობა(დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქცია)
- პარკი
- ბაღი
- სკვერი
- ბულვარი
- საბავშვო მოედანი
- პოლიკლინიკა
- ამბულატორია
- აფთიაქი
- სპორტული დარბაზი
- საცურაო აუზი
- კლუბი
- კინოთეატრი
- თეატრი
- ბიბლიოთეკა
- არქივი
- საინფორმაციო ცენტრი
- მუზეუმი
- საგამოფენო დარბაზი
- საცეკვაო დარბაზი
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი
- სწრაფი კვების ობიექტი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება
- ბანკის ფილიალი
- ბანკი
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია
- ოფისი
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია
- სანოტარო ბიურო
- სასტუმრო
- ინდივიდუალური ან საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

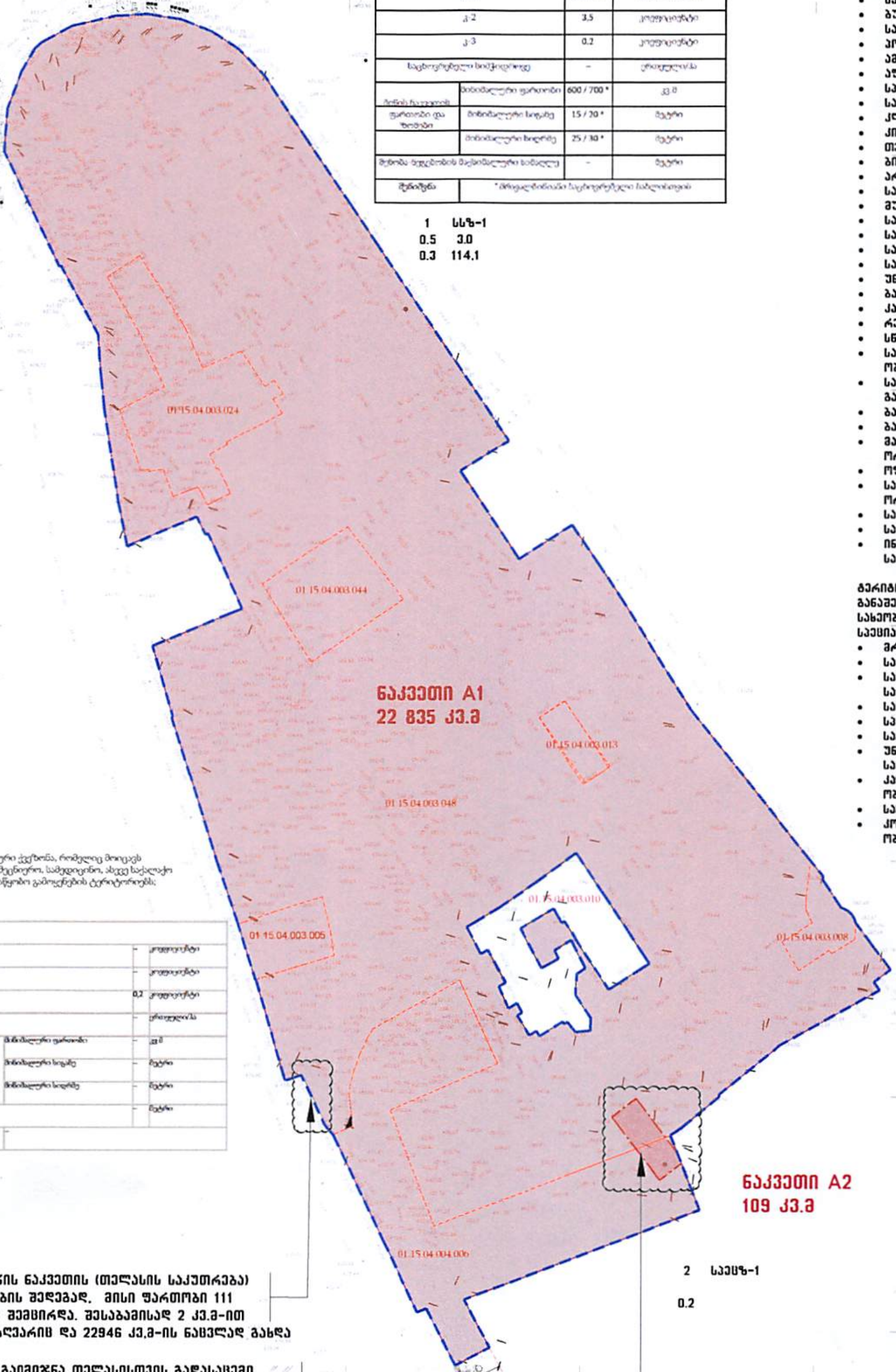
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
- საავადმყოფოები
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური
- საცურაო აუზი
- სპორტული მოედანი
- საკონცერტო დარბაზი
- უნივერსალური სპორტული სამაყურებლო დარბაზი
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი
- სავაჭრო ცენტრი
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი

ნ) სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს მიწის ნაკვეთის ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0.5 * / 0.7	კოეფიციენტი
კ-2		3.5	კოეფიციენტი
კ-3		0.2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
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		

სპეციალური ზონა 1 (საეცზ-1) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0.2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		



კორექტირების მიზანი:

1) ს.კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად 2 კვ.მ-ით შემცირდა გრგ-ს საზღვარიც და 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ
2) საპროექტო არეალში გაიმიჯნა თელასისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთი - ნაკვეთი №2
3) №2 მიწის ნაკვეთზე დადგენილია სპეციალური ზონა 1 (საეცზ-1)
4) დაკორექტირდა ფუნქციური გადანაწილების წილი

- საცხოვრებელი ფუნქცია -50% (კორექტირებამდე იყო 57%)
- საოფისე ფუნქცია - 30 % (კორექტირებამდე იყო 15%)
- კომერციული ფუნქცია 20% (კორექტირებამდე იყო 28%)

პირობითი აღნიშვნები:
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტრო
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- 482799 / 4617100 X კოორდინატი, Y კოორდინატი
- 3 ჭრილის ხაზი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- სპეციალური ზონა 1 (საეცზ-1)
- კორექტირებული არეალი

ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთების კ-1: კ-2: კ-3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	10/10/2025
	ფურც. №	

N

Architects

შემსრულებელი — შპს „ან არქიტექტს"		დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"		მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი	ა. გამულაშვილი	დირექტორი	გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზურაბ გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ
არქიტექტორი	ა. გამულაშვილი					
არქიტექტორი	ც. ოქროპირიძე					

ნაკვეთის N	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კვ.მ	კ-2	კვ.მ	კ-3	კვ.მ	მინ.სიგან	მინ სიღრმე
A-1	22835	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)	0.5	12387.5	3.0	69200	0.3	6850.5	55 მ	124 მ
A-2	109	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)	0.8	84.5			0.2	21.8		

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება 14-39

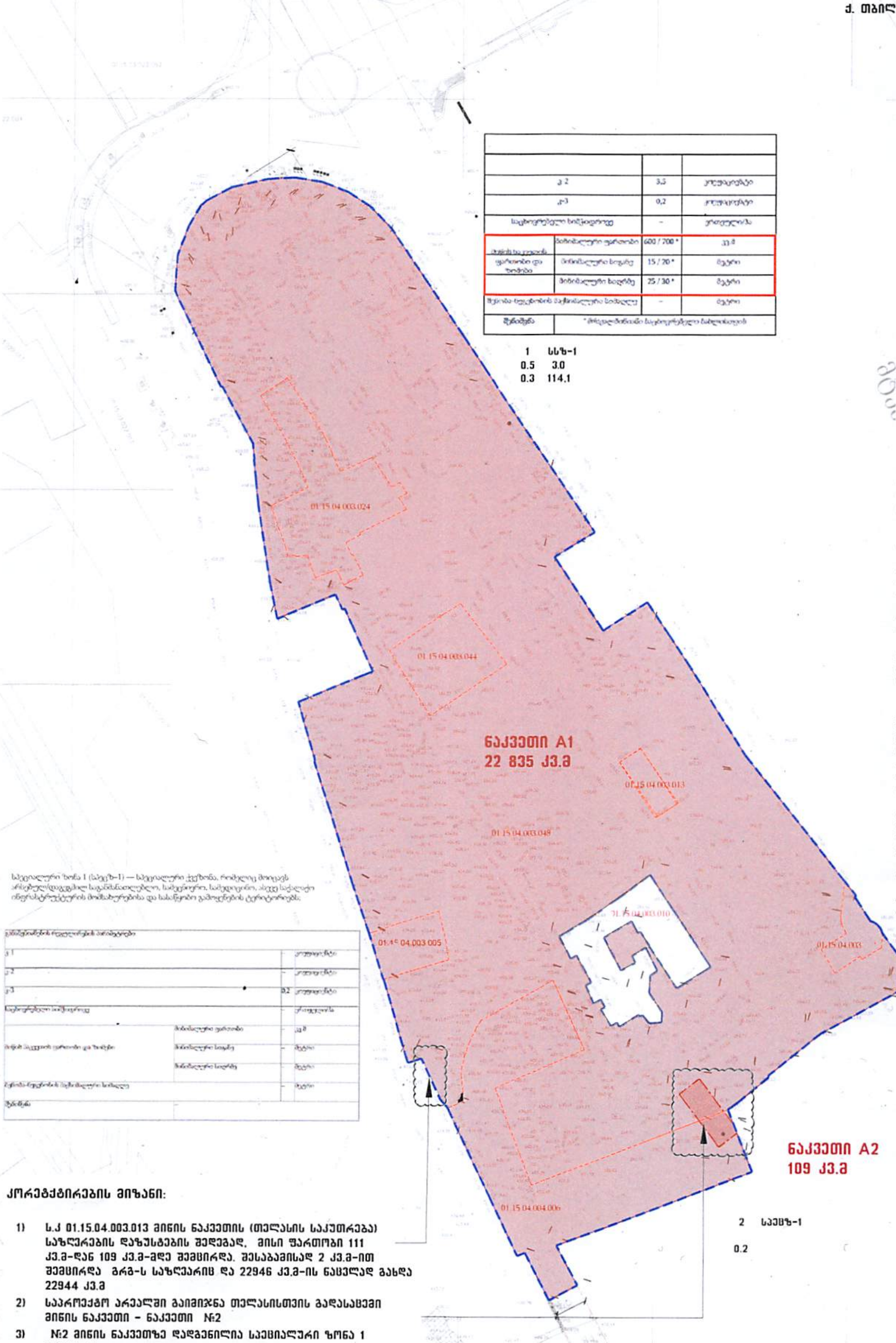
<u>საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)</u>
საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში

ტერიტორიების გამოყენებისა დაგანაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა(დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქცია)
- პარკი
- ბაღი
- სკვერი
- ბულვარი
- საბავშვო მოედანი
- პოლიკლინიკა
- ამბულატორია
- აფთიაქი
- სპორტული დარბაზი
- საცურაო აუზი
- კლუბი
- კინოთეატრი
- თეატრი
- ბიბლიოთეკა
- არქივი
- საინფორმაციო ცენტრი
- მუზეუმი
- საგამოფენო დარბაზი
- საცეკვაო დარბაზი
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია
- სასურსათო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი
- სწრაფი კვების ობიექტი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება
- ბანკის ფილიალი
- ბანკი
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია
- ოფისი
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია
- სანოტარო ბიურო
- სასტუმრო
- ინდივიდუალური ან საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
- საავადმყოფოები
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური
- საცურაო აუზი
- სპორტული მოედანი
- საკონცერტო დარბაზი
- უნივერსალური სპორტული სამაყურებლო დარბაზი
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი
- სავაჭრო ცენტრი
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- X კოორდინატები (482799 / 4617100)
- ჭრილის ხაზი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
- კორექტირებული არეალი

კორექტირების მიზანი:

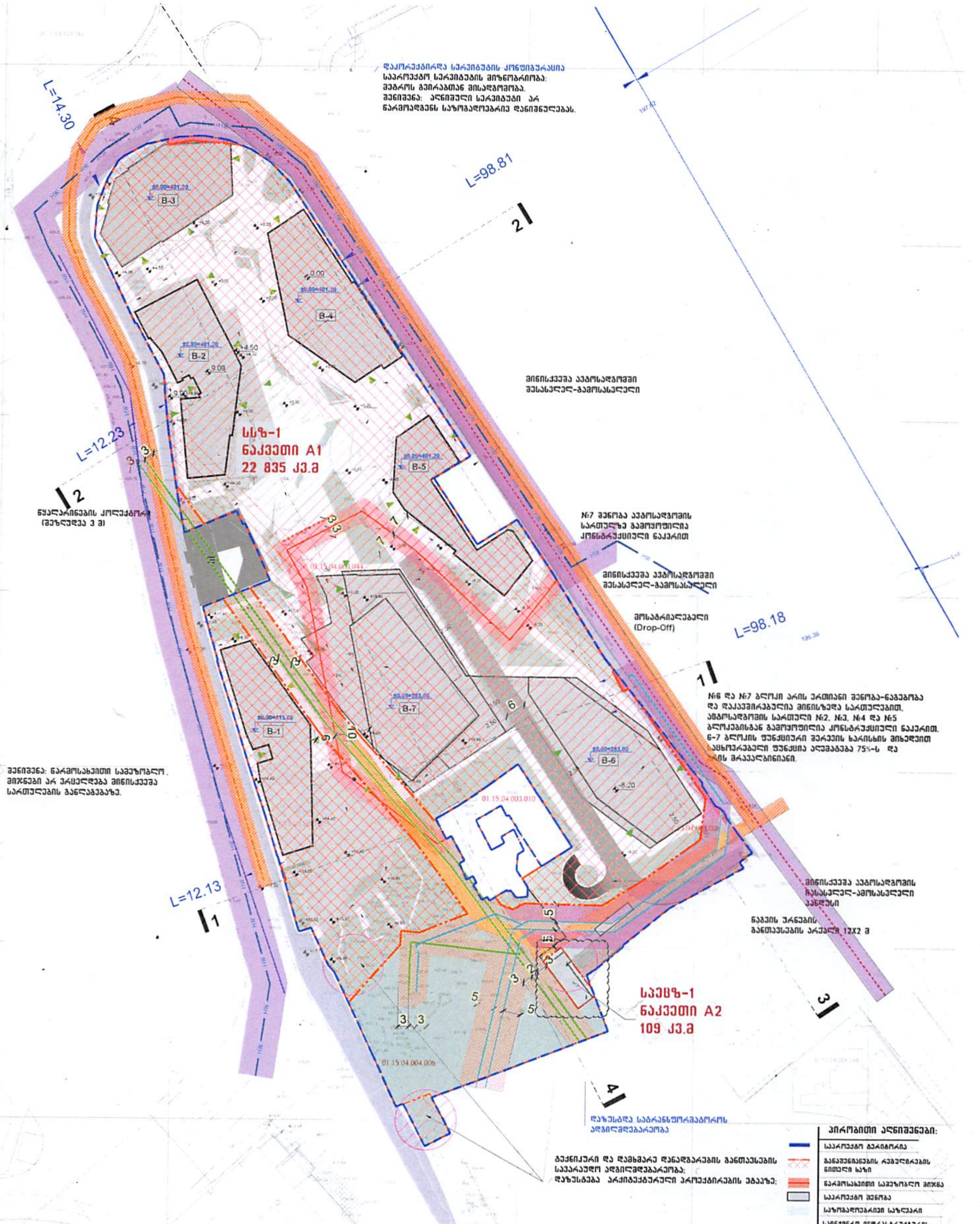
1) ს.კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად 2 კვ.მ-ით შემცირდა გრგ-ს საზღვარიც და 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ
2) საპროექტო არეალში გაიმიჯნა თელასისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთი – ნაკვეთი №2
3) №2 მიწის ნაკვეთზე დადგენილია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
4) დაკორექტირდა ფუნქციური გადანაწილების წილი

- საცხოვრებელი ფუნქცია -50% (კორექტირებამდე იყო 57%)
- საოფისე ფუნქცია - 30 % (კორექტირებამდე იყო 15%)
- კომერციული ფუნქცია 20% (კორექტირებამდე იყო 28%)

ნახაზის დასახელება	C.Z.L.FZ.5 მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა	
ფორმატი	A3	
მასშტაბი	1:1000	
თარიღი	10.10.2025	
ფურც. №		

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"		დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"		მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი	ა. მამულაშვილი	დირექტორი	გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზურაბ გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ
არქიტექტორი	ა. მამულაშვილი					
არქიტექტორი	ც. ოქროპირიძე					

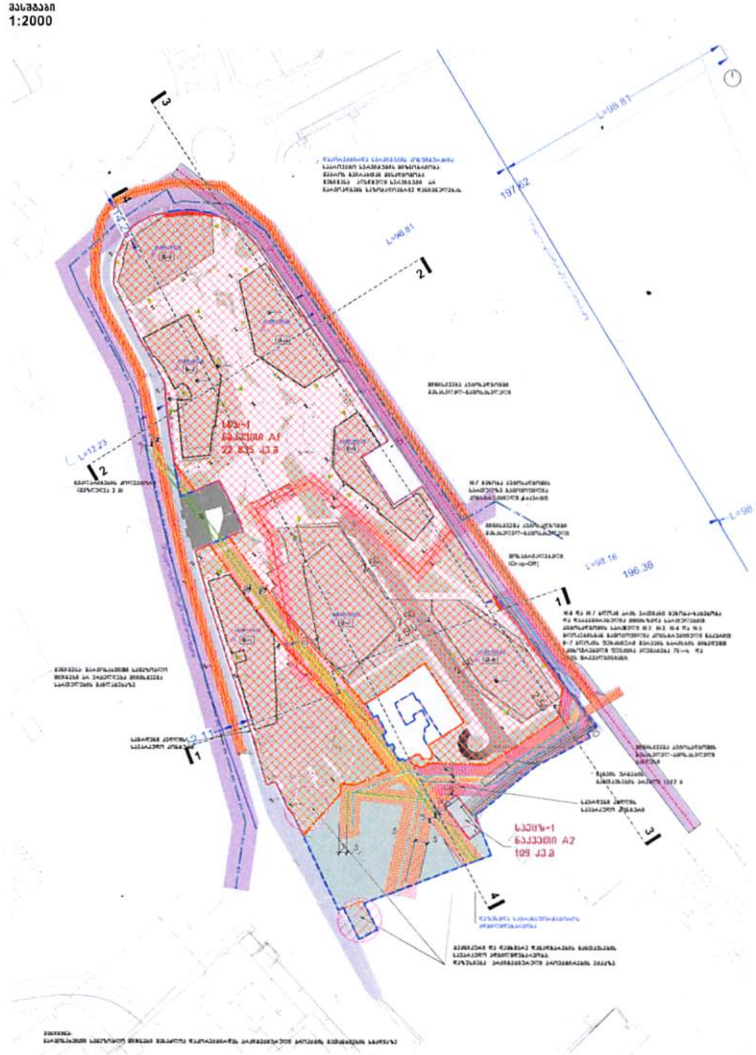


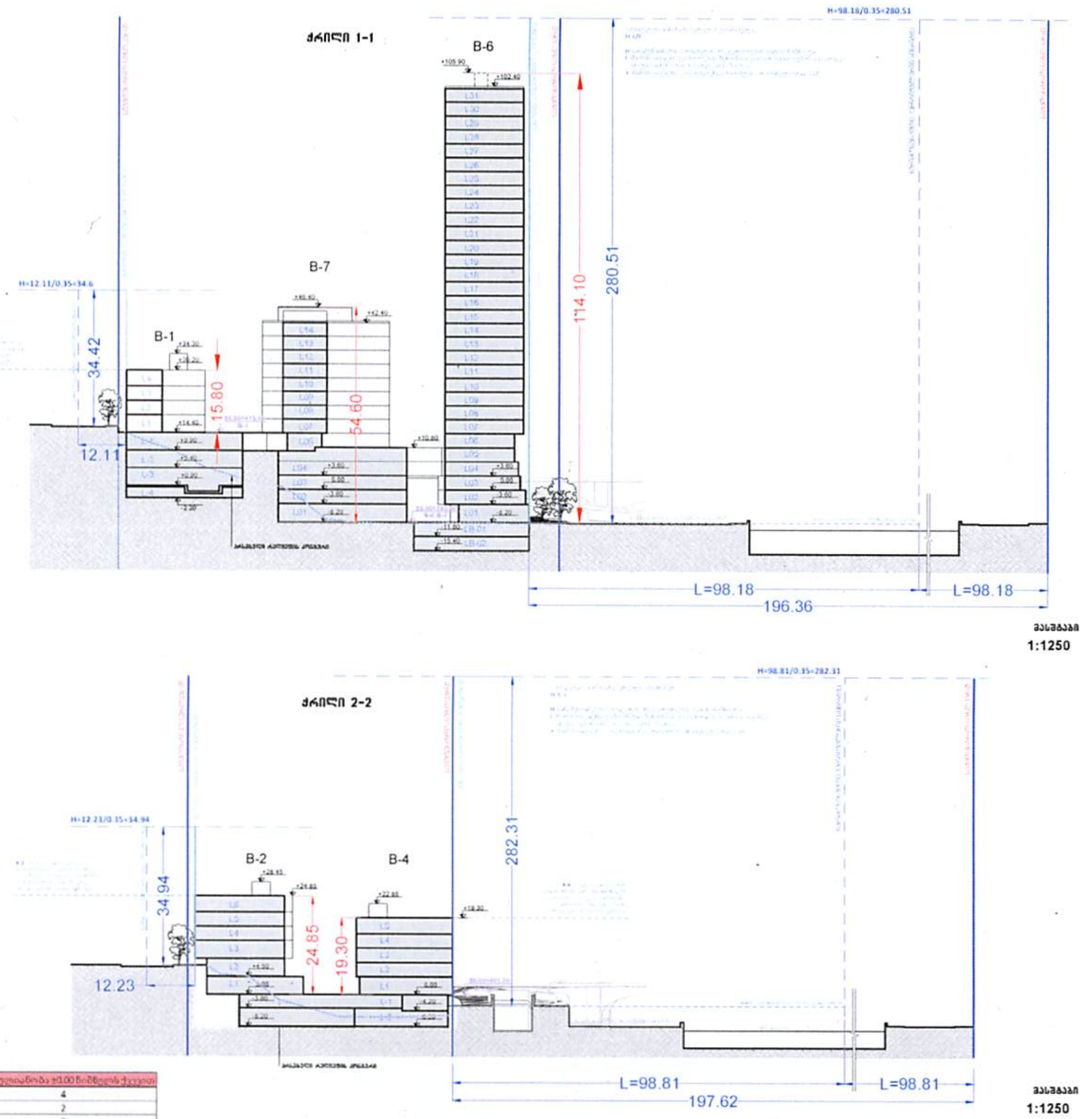
ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.6 მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	05.09.2025
	ფურც. №	

N

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"		დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი	ა. მამულაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზურაბ გამსახურდიას სანაპირო 12; საკადასტრო კოდი: ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ
არქიტექტორი	ა. მამულაშვილი				





შენიშვნა: კომპლექსისთვის დადგენილია საერთო აბსოლუტური ნიშნული ±0.00=401.20 (აღნიშნულია შავი ფერით)

შენობებისთვის ინდივიდუალურად დადგენილი აბსოლუტური ნიშნული (აღნიშნულია მელნისფერით):
შენობა B-1 — ±0.00=415.60;
შენობა B-2;B-3;B-4;B-5 — ±0.00=401.20;
შენობა B-6;B-7 — ±0.00=393.00

- შენობის ან შენობების დადგენილი ინდივიდუალური ნიშნული (აბსოლუტურთან მიმართებით) შესაძლოა დაკორექტირდეს თითოეული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის ეტაპზე
- ჭრილებში მითითებულია ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ნიშნული, რომელიც არ შეიცავს ტექნიკურ და სამანქანო სართულს.

შენობის ნომერი	მაქსიმალური სიმაღლე	სართულიანობა ±0.00 ნიშნულის ზემოთ	სართულიანობა ±0.00 ნიშნულის ქვემოთ
B-1	15.80 მ.	4	4
B-2	24.85 მ.	6	2
B-3	19.30 მ.	5	2
B-4	19.30 მ.	5	2
B-5	14.80 მ.	4	2
B-6	114.10 მ.	31	2
B-7	54.60 მ.	14	0

ნაკვეთის N	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კვ.მ	კ-2	კვ.მ	კ-3	კვ.მ	განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულის ანგარიშის ფორმულა H=L/Y	მაქს.H	მაქს. სართ
A-1	22 835	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)	0.5	12387.5	3.0	69 200	0.3	6850.7	H=98.81/0.35=282.31	114.1 მ	31 სართ
A-2	109	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)	0.8	84.5			0.2	21.8			

პირობითი აღნიშვნები:

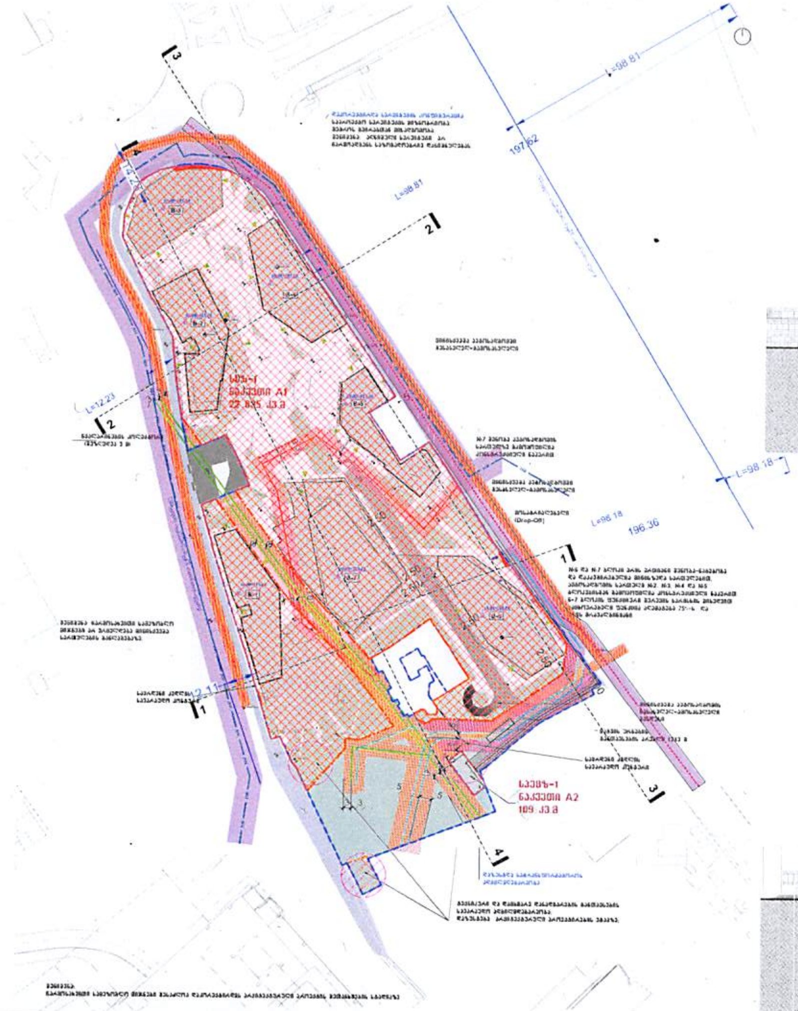
საპროექტო ტერიტორია	წყალარინების კოლექტორი (ბუფერული 3 მ)
არსებული საკადასტრო	მიწის ზედაპირზე მოსახლეობის მისასვლელი - სარეკრეაციო
განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ჭრილის ხაზი
ნარგაობისათვის სავალდებულო ზონა	კომპლექსის საერთო ნიშნული
საპროექტო შენობა	შენობის ინდივიდუალური ნიშნული აბსოლუტურთან მიმართებაში
საზოგადოებრივი სივრცე	სართულის ნუმერაცია

N

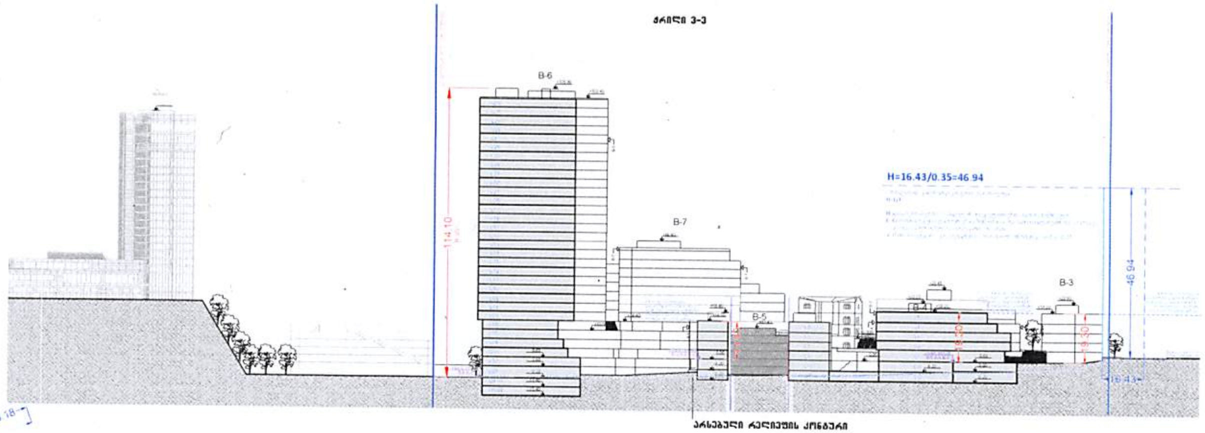
Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	ნახაზის დასახელება		სტადია
დირექტორი ა. მამულაშვილი; არქიტექტორი ა. მამულაშვილი; არქიტექტორი ნ. ჭრელაშვილი	დირექტორი გიორგი ჭიჭინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა	ფორმატი A3; მასშტაბი 1:2000; 1:1250; თარიღი 06.09.2025; ფურც. №	გრგ

მასშტაბი
1:2000

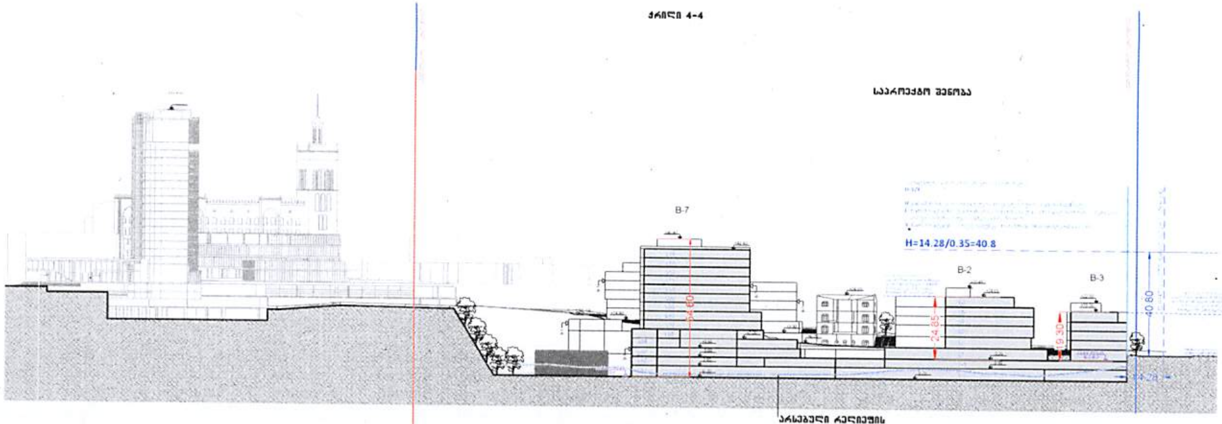


ჭრილი 3-3



მასშტაბი
1:2000

ჭრილი 4-4



მასშტაბი
1:2000

შენიშვნა: კომპლექსისთვის დადგენილია საერთო აბსოლუტური ნიშნული ±0.00=401.20 (აღნიშნულია შავი ფერით)

შენობებისთვის ინდივიდუალურად დადგენილი
აბსოლუტური ნიშნული (აღნიშნულია მელნისფერით):
შენობა B-1 — ±0.00=415.60;
შენობა B-2;B-3;B-4;B-5 — ±0.00=401.20;
შენობა B-6;B-7 — ±0.00=393.00

შენობის ან შენობების დადგენილი ინდივიდუალური ნიშნულები (აბსოლუტურთან მიმართებით) შესაძლოა დაკორექტირდეს თითოეული პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის ეტაპზე

- ჭრილებში მითითებულია ბოლო სართულის გადახურვის ფილის ნიშნული, რომელშიც არ შედის ტექნიკური და სამანქანოს სართული.

შენობის ნომერი	მაქსიმალური სიმაღლე	სართულიანობა ±0.00 ნიშნულის ზემოთ	სართულიანობა ±0.00 ნიშნულის ქვემოთ
B-1	15.80 მ.	4	4
B-2	24.85 მ.	6	2
B-3	19.30 მ.	5	2
B-4	19.30 მ.	5	2
B-5	14.80 მ.	4	2
B-6	114.10 მ.	31	2
B-7	54.60 მ.	14	0

ნაკვეთის N	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კვ.მ	კ-2	კვ.მ	კ-3	კვ.მ	განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულის ანგარიშის ფორმულა H=L/Y	მაქს.H	მაქს. სართ
A-1	22 835	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)	0.5	12387.5	3.0	69 200	0.3	6850.7	H=98.81/0.35=282.31	114.1 მ	31 სართ
A-2	109	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)	0.8	84.5			0.2	21.8			

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტრო
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- ნარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- საპროექტო შენობა
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- წყალარინების კოლექტორი (შეზღუდვა 3 მ)
- მეტროს გვირაბთან მიწისქვეშა მისასვლელი - სერვიტუტი
- ჭრილის ხაზი
- კომპლექსის საერთო ნიშნული
- შენობის ინდივიდუალური ნიშნული აბსოლუტურთან მიმართებაში
- სართულის ნუმერაცია

N

Architects

დირექტორი	ა. მამულაშვილი	
არქიტექტორი	ა. მამულაშვილი	
არქიტექტორი	ნ. ჭარლაშვილი	

დირექტორი გიორგი ქიქინაძე

ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საკადასტრო კოდი:
ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006

პროექტის დასახელება

მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

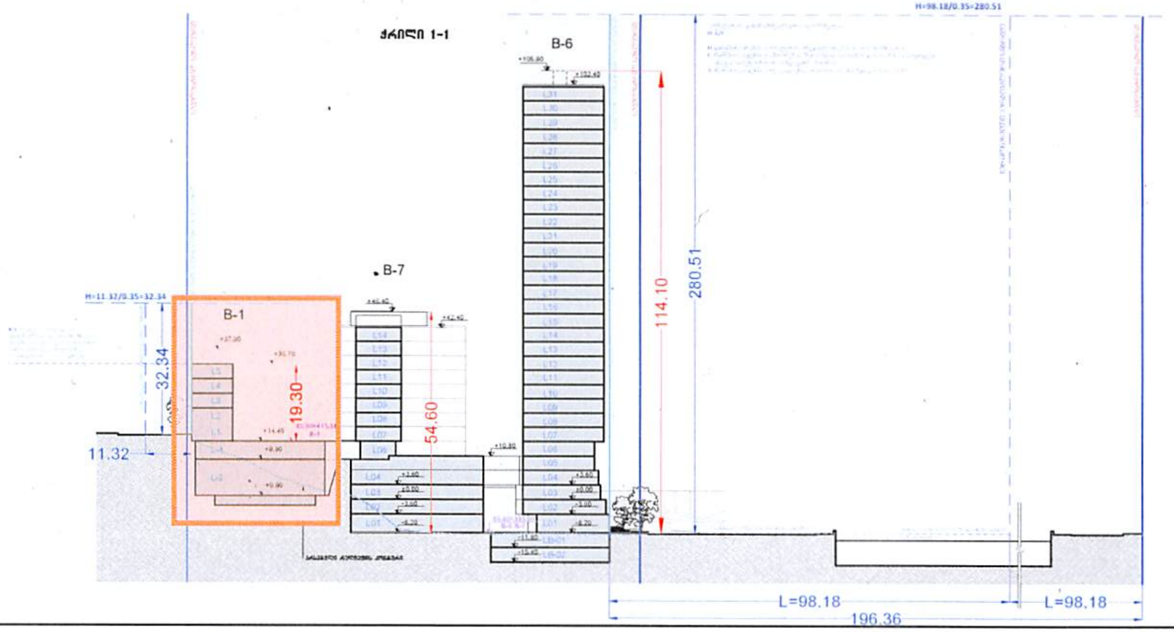
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:2000
თარიღი	06.09.2025
ფურც. №	

სტადია

გრგ

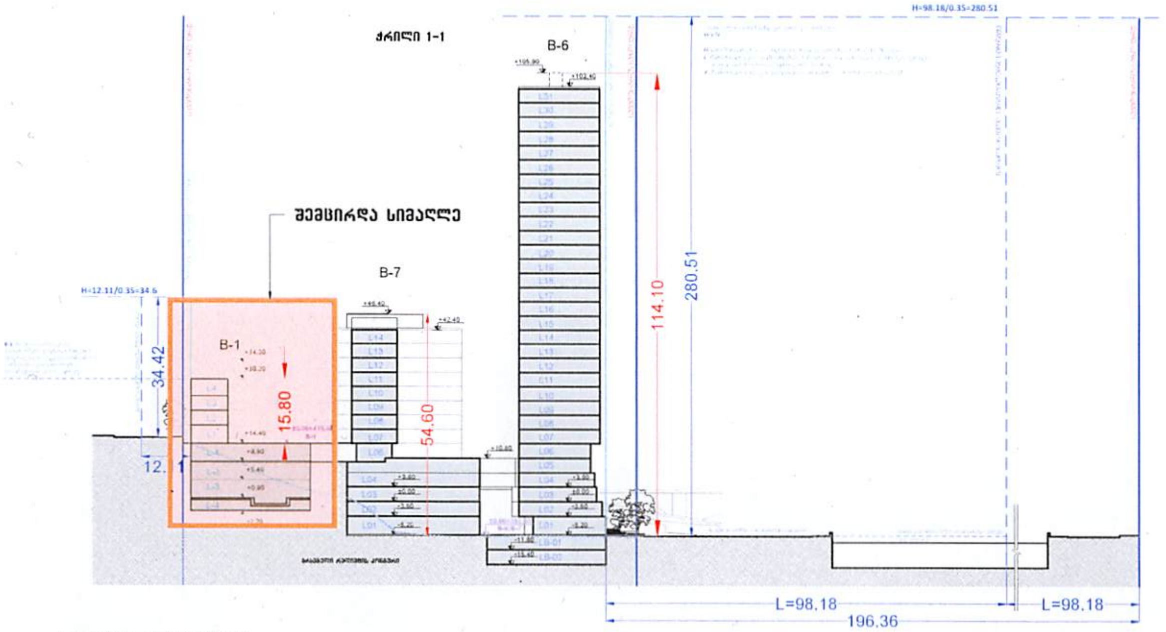
2025 წლის 21 მარტს, ბრძანება N 95

2022 წლის 18 მარტს, ბრძანება N 112-ით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის ჭრილები



მასშტაბი
1:1250

კორექტირებული საპროექტო ჭრილი



მასშტაბი
1:1250

პირობითი აღნიშვნები:

	საპროექტო ტერიტორია
3	ჭრილის ხაზი
±0.00	კომპლექსის საერთო ნიშნული
	შენობის ინდივიდუალური ნიშნული ასოლუტურთან მიმართებაში
L01	სართულის ნუმერაცია

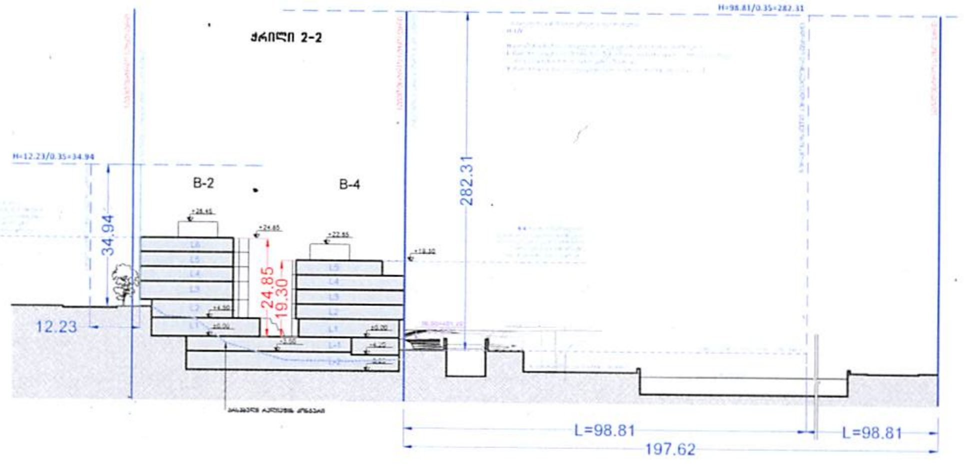
N

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	ნახაზის დასახელება			სტადია
დირექტორი ა. მამულაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შეთანხმებული და საპროექტო ჭრილების შედარება	ფორმატი	A3	გრგ
არქიტექტორი ა. მამულაშვილი					მასშტაბი	1:1250	
					თარიღი	05.09.2025	
					ფურც. №		

Architects

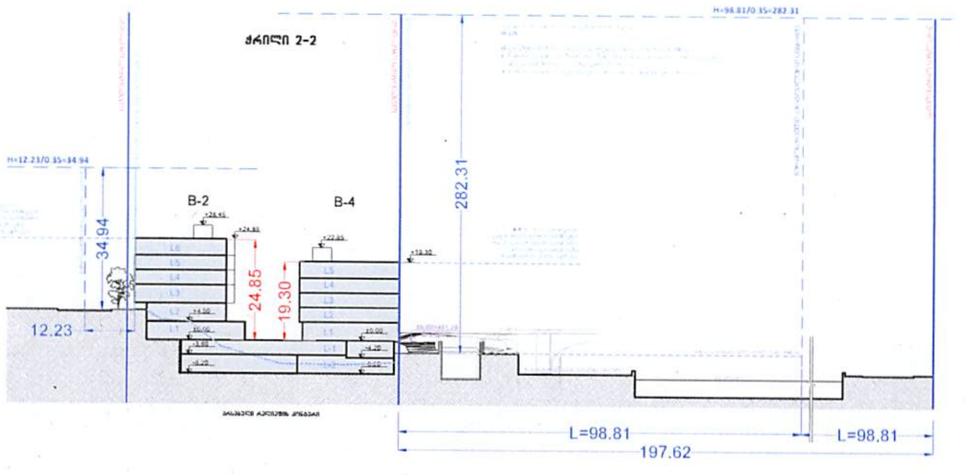
2025 წლის 21 მარტს, ბრძანება N 95

2022 წლის 18 მარტს, ბრძანება N 112-ით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის ჭრილები



მასშტაბი
1:1250

კორექტირებული საპროექტო ჭრილი



მასშტაბი
1:1250

პირობითი აღნიშვნები:

	საპროექტო გამიჯვნა
3	ჭრილის ხაზი
±0.00	კომპლექსის სართო ნიშნული
	შენობის ინდივიდუალური ნიშნული აბსოლუტურთან მიმართებაში
L01	სართულის ნუმერაცია

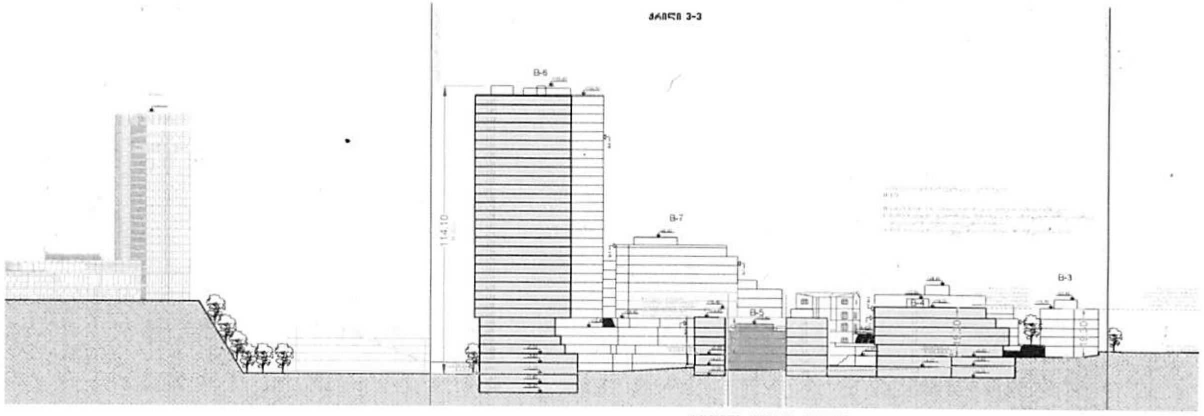
N

შემსრულებელი — შპს „ად არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	ნახაზის დასახელება			სტადია
დირექტორი ა. მამულაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შეთანხმებული და საპროექტო ჭრილების შედარება	ფორმატი	A3	გრგ
არქიტექტორი ა. მამულაშვილი					მასშტაბი	1:1250	
					თარიღი	05.09.2025	
					ფურც. №		

Architects

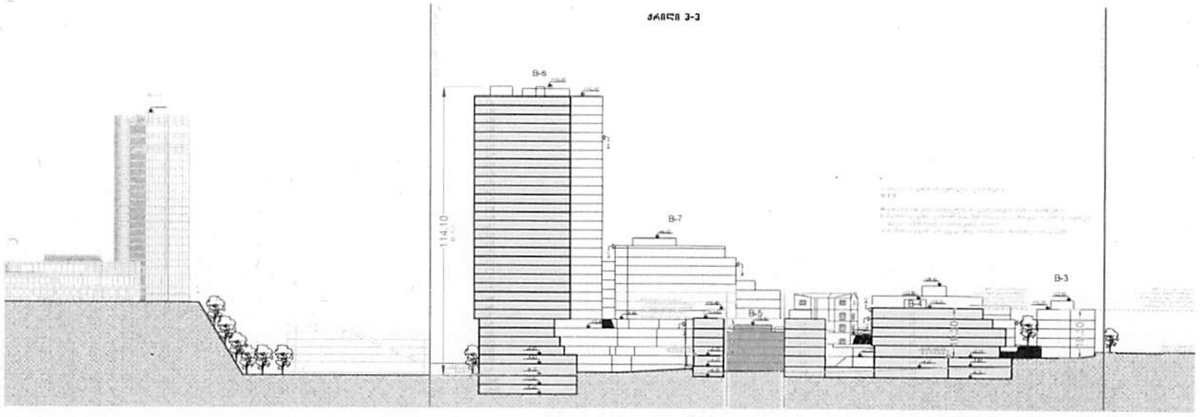
2025 წლის 21 მარტს, ბრძანება N 95

2022 წლის 18 მარტს, ბრძანება N 112-ით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის ჭრილები



მასშტაბი
1:2000

კორექტირებული საპროექტო ჭრილი



მასშტაბი
1:2000

პირობითი აღნიშვნები:

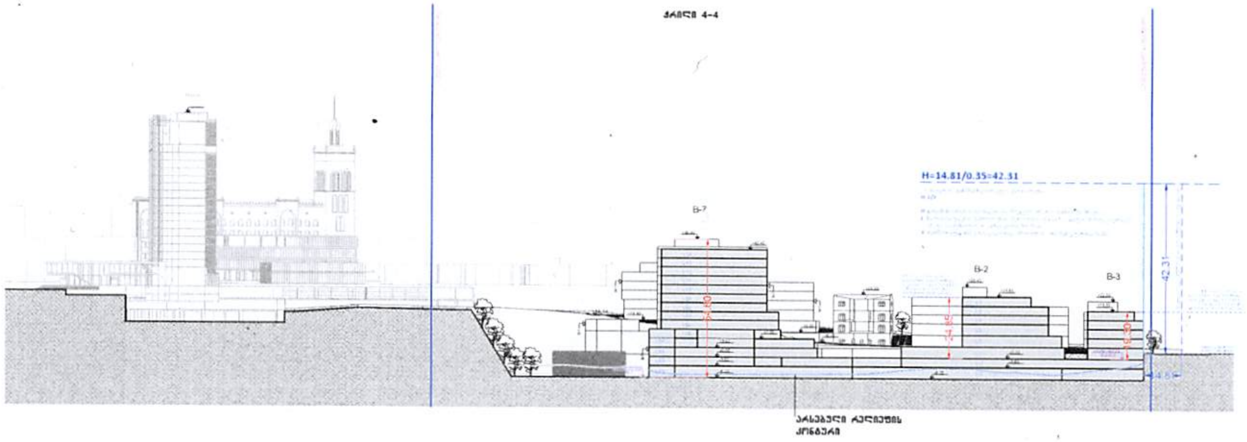
—	საპროექტო ტერიტორია
3	ჭრილის ხაზი
±0.00	კომპლექსის საერთო ნიშნული
	შენობის ინდივიდუალური ნიშნული აბსოლუტურთან მიმართებაში
L01	სართულის ნუმერაცია

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს“	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ“	მისამართი	პროექტის დასახელება	ნახაზის დასახელება		სტადია
დირექტორი ა. მამელაშვილი არქიტექტორი ა. მამელაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შეთანხმებული და საპროექტო ჭრილების შედარება	ფორმატი A3 მასშტაბი 1:2000; 1:1250 თარიღი 05.09.2025 ფურც. №	გრგ

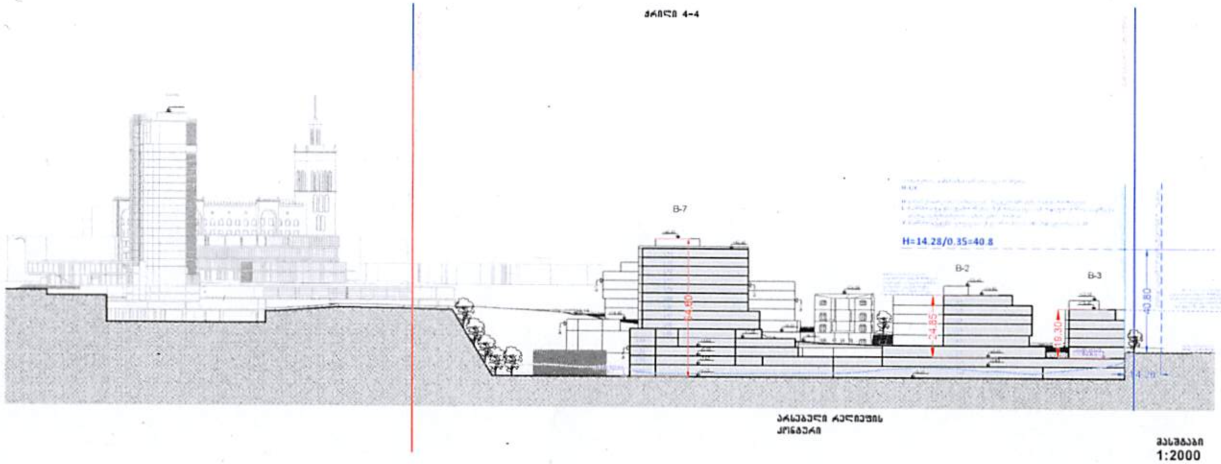
2025 წლის 21 მარტს, ბრძანება N 95

2022 წლის 18 მარტს, ბრძანება N 112-ით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის ჭრილები



მასშტაბი
1:2000

კორექტირებული საპროექტო ჭრილი



მასშტაბი
1:2000

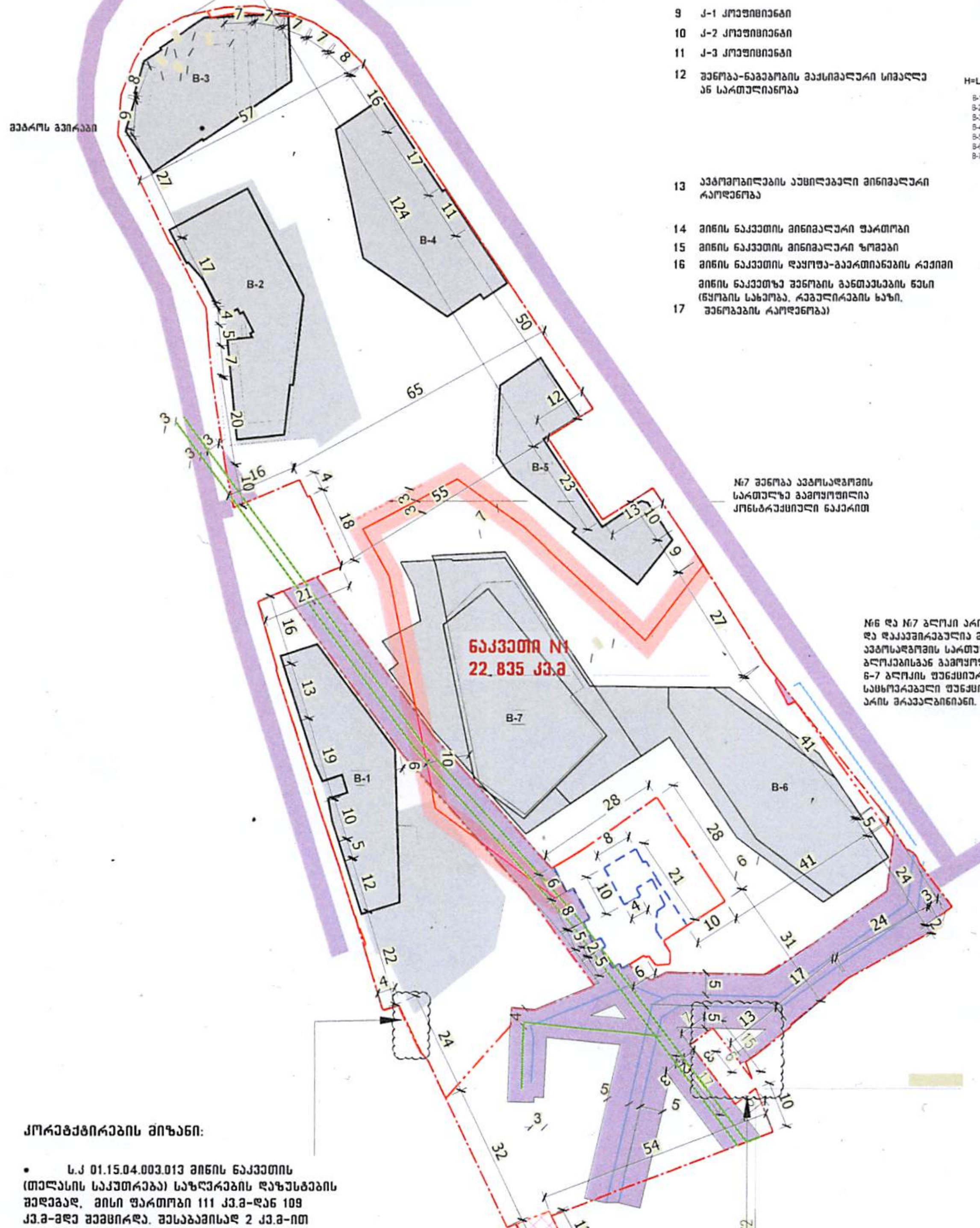
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო საზღვარი
- ჭრილის ხაზი
- კომპლექსის სამშენებლო ნიშნული
- შენობის ინდივიდუალური ნიშნული აბსოლუტურთან მიმართებაში
- სართულის ნუმერაცია

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	ნახაზის დასახელება		სტადია
დირექტორი ა. მამულაშვილი	დირექტორი გიორგი ქოჯინაძე	ქალაქი თბილისი, ზურაბ ჟვანიას სანაპირო 12; საკადასტრო კოდი: ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024; 01.15.04.003.005; 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	შეთანხმებული და საპროექტო ჭრილების შედარება	ფორმატი A3; მასშტაბი 1:2000; 1:1250; თარიღი 05.09.2025; ფურც. №	გრგ
არქიტექტორი ა. მამულაშვილი						

Architects

	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	A-1
2	ნაკვეთის ფართობი	22 835 კვ.მ
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	განაშენიანების შეზღუდვის ზონა ან ქვეზონა	ისზ-1; წყალარინების კოლექტორი (შეზღუდვა 3 მ); მეტროს გვირაბთან მიწისქვეშა მისასვლელი-სერვიტუტები
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ); გეგმარებითი კარკასი (გკ);
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალფუნქციური შენობა მოიცავს საოფისე, მრავალბინიან საცხოვრებელ, დამხმარე, საინჟინრო-ტექნიკური კომერციული ფუნქციის მქონე ფართებს, ავტო-პარკინგით, ინფრასტრუქტურით და სარეკრეაციო სივრცით.
	ფუნქციური ერთგვაროვნების, შერეულობის წილი (%-ში)	საცხოვრებელი ფუნქცია 50% – 34 600 კვ.მ; საოფისე – 30% –20 760 კვ.მ ; კომერციული 20% – 13 840 კვ.მ;
9	კ-1 კოეფიციენტი	0.5; 12387.5 კვ.მ
10	კ-2 კოეფიციენტი	3.0; 69200 კვ.მ
11	კ-3 კოეფიციენტი	0.3; 6850.5 კვ.მ
12	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	H=L/Y; H=98.81 /0.35=282.31; H მაქს. 114.1 მ; მაქს. სართ.-31 B-1_ H მაქს. 15.80 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 4; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 4 B-2_ H მაქს. 24.85 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 6; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 2 B-3_ H მაქს. 19.30 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 5; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 2 B-4_ H მაქს. 19.30 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 5; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 2 B-5_ H მაქს. 14.80 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 4; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 2 B-6_ H მაქს. 114.10 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 31; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 2 B-7_ H მაქს. 54.60 მ; სართულიანობა ±0.00 ზევით _ 14; სართულიანობა ±0.00 ქვევით _ 0
13	ავტომობილების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	ავტოსადგომების რაოდენობა დადგენილია კანონმდებლობის შესაბამისად
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	22 835 კვ.მ
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	55 X 124 მ
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა)	შენობის განთავსების არეალის ფარგლებში; წყობის სახეობა- ღია; შენობების რაოდენობა -7;



კორექტირების მიზანი:

- ს.კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად 2 კვ.მ-ით შემცირდა გრგ-ს საზღვარიც და 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ
- ასევე საპროექტო არეალში გაიმიჯნა თელასისთვის გადასაცემი მიწის ნაკვეთი - ნაკვეთი №2

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- საპროექტო შენობა
- წყალარინების კოლექტორი (შეზღუდვა 3 მ)
- მეტროს გვირაბთან მიწისქვეშა მისასვლელი - სერვიტუტი

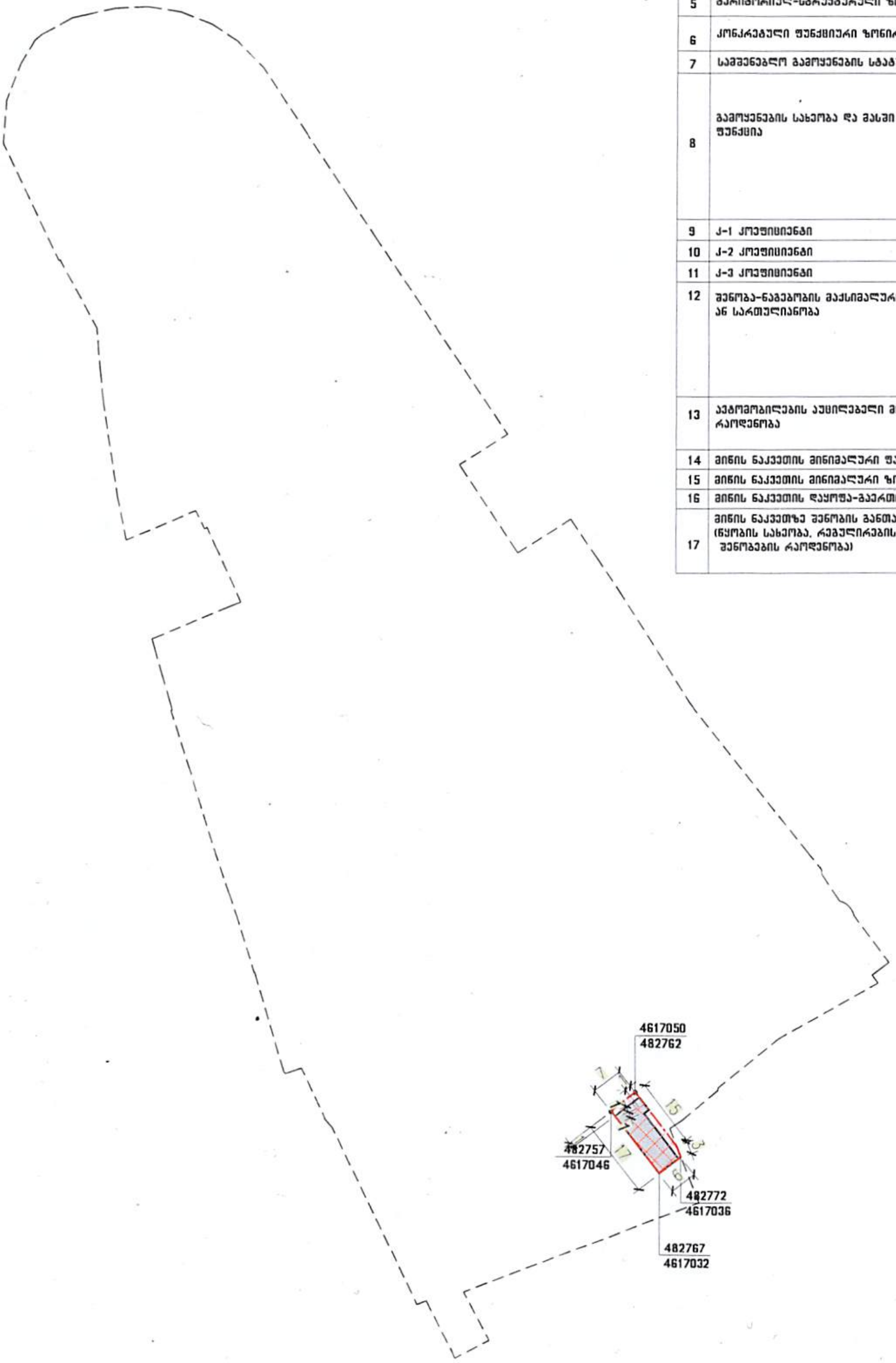
ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტი	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	05.09.2025
	ფურც. №	

N

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"	დამკვეთი — შპს 'საქანელა დეველოპმენტ'	მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი ა. გამელაშვილი არქიტექტორი ა. გამელაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ

Architects

	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	A-2
2	ნაკვეთის ფართობი	109 კვ.მ
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ისტ-1
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ); გეგმარებითი კარკასი (გკ);
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ინფრასტრუქტურის მოსახურებისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა (სააქციო საზოგადოება თელასისთვის)
9	კ-1 კოეფიციენტი	0.8; 84.5 კვ.მ
10	კ-2 კოეფიციენტი	
11	კ-3 კოეფიციენტი	0.3; 21.8 კვ.მ
12	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	1 სართული , მაქს. სიმაღლე 5მ.
13	ავტომობილების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	109 კვ.მ
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	17 X 7 მ
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა)	შენობის განთავსების არეალის ფარგლებში; წყობის სახეობა- ლია; შენობების რაოდენობა -1;



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- საპროექტო შენობა
- წყალარინების კოლექტორი (შეზღუდვა 3 მ)
- მეტროს გვირაბთან მიწისქვეშა მისასვლელი - სერვიტუტი

ნახაზის დასახელება		
C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტი	ფორმატი	A3
	მასშტაბი	1:1000
	თარიღი	05.09.2025
	ფურც. №	

N

Architects

შემსრულებელი — შპს „ენ არქიტექტს"		დამკვეთი — შპს „საქანელა დეველოპმენტ"	მისამართი	პროექტის დასახელება	
დირექტორი	ა. მამულაშვილი	დირექტორი გიორგი ქიქინაძე	ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სანაპირო 12; საქანელას ქუჩა; ს.კ 01.15.04.003.048; 01.15.04.003.044, 01.15.04.003.024, 01.15.04.003.005, 01.15.04.003.008; 01.15.04.003.013; 01.15.04.004.006	მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	გრგ
არქიტექტორი	ა. მამულაშვილი				