ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 257

"19" ივნისი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა №20დ; №18 (ნაკვ. 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022; №01.17.12.028.021; №01.17.12.028.029; №01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის №522 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 22 მაისის №25.845.952 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა №20დ; №18 (ნაკვ. 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022; №01.17.12.028.021; №01.17.12.028.029; №01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის №522 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 №01250561708-67 (№01251061407-67; №01251121646-67; №01251142945-67; №01251181074-67; №01251334207-67) 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 25.845.952
22 / მაისი / 2025 წ.

,,ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა N20დ; N18 (ნაკვეთი 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.028.022; N01.17.12.028.021; N01.17.12.028.029; N01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 25 თებერვლის N01250561708-67 (N01251061407-67; N01251121646-67; N01251142945-67; N01251181074-67; N01251334207-67) განცხადებით მიმართა ნატო თოგოშვილმა (პ/ნ 06001003963) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა N20დ; N18 (ნაკვეთი 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.028.022; N01.17.12.028.021; N01.17.12.028.029; N01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა N20დ; N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022, 01.17.12.028.028, 01.17.12.028.021, 01.17.12.028.029) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი 17 174 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ნაწილი წარმოადგენს ნაკვეთებს შორის არსებულ სივრცეებს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ხდება ფართის უცვლელად ადგილმონაცვლეობა, აღნიშნული 4 კვ.მ რჩება ისევ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიად.

,,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 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთებს დაუდგინდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ტერიტორია დაყოფილია 4 სექტორად, სადაც დაგეგმილია 6, 7, 8, 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება.

საპროექტო არეალში შედის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი N01.17.12.028.028 - 940 კვ.მ, რომელიც არსებული მდგომარეობით, წარმოადგენს შეუსაბამო

მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით დაგეგმილია მისი საზღვრების ცვლილება ფართის უცვლელად, რომელზეც განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება:

საპროექტო წინადადება დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მთავრობის 2025 წლის 22 იანვრის N25.38.61 განკარგულებისა და სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 24 იანვრის ხელშეკრულების შესაბამისად, პერსპექტიული საბაგირო დერეფნის დაცვის ბუფერში არსებული მიწის ნაკვეთის N01.17.07.043.034 - 1749 კვ.მ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ, N01.17.12.028.029 - 15 345 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 0,3 ერთეულით: 2,5-დან 2,8-მდე.

შესაბამისად, სამშენებლო მოცულობა გაიზარდა 4605 კვ.მ-ით.

განაშენიანების რეგულირების პროექტის მიხედვით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი (N01.17.12.028.029) დაყოფილია ორ სექტორად N1 – 7672 კვ.მ. N2 – 7673 კვ.მ. ზემოაღნიშნული განკარგულებით მომატებული სამშენებლო მოცულობა ათვისებულია მხოლოდ ერთ სექტორში, N2-სექტორის კ-2 კოეფიციენტი გაიზარდა 2,5-დან 3,1-მდე. შესაბამისად, გაიზარდა სართულიანობა 16-დან 19 სართულამდე.

კორექტირებით ასევე შეიცვალა შენობათა განთავსება, N1 და N2 სექტორებში წარმოდგენილია 16 და 19 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებლები. სიმაღლე და სართულიანობა დაზუსტდა N1, N3, N4 სექტორებში, კერძოდ, N1 სექტორში გაიზარდა 1 მეტრით, გახდა 51 მეტრი. N3 – 25,6 მ. ნაცვლად 26 მეტრი (8 სართული). N4 - დაემატა ერთი სართული, 7-ის ნაცვლად გახდა 8 სართულიანი, შესაბამისად, სიმაღლე გაიზარდა 25 მეტრიდან 29,3 მეტრამდე.

დადგენილი ფუნქციური ზონირება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები, საანგარიშო ფართობებით რჩება უცვლელი.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

მიწის ნაკვეთები - N1

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 7 672 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 4211 კვ.მ.

კ-2= 2,5 – 19 555 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 2 302 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მაქსიმალური სიმაღლე - 51 მეტრი

სართულიანობა - 16 მიწისზედა სართული

მიწის ნაკვეთები - N2

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 7 673 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 4212 კვ.მ.

კ-2= 3,1 – 24 162 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 2 302 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მაქსიმალური სიმაღლე - 60,6 მეტრი

სართულიანობა - 19 მიწისზედა სართული

მიწის ნაკვეთები - N3

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 940 კვ.მ.

ქონების საკუთრება

კ-1= 0,5 – 516 კვ.მ.

კ-2= 2,5 – 2 396 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 282 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მაქსიმალური სიმაღლე - 26 მეტრი

სართულიანობა - 8 მიწისზედა სართული

მიწის ნაკვეთები - N4

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 885 კვ.მ.

კ-1= 0,5 – 485 კვ.მ.

კ-2= 2,5 – 2 255 კვ.მ.

კ-3= 0,3 – 266 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მაქსიმალური სიმაღლე - 29,3 მეტრი

სართულიანობა - 8 მიწისზედა სართული

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის

მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 29 აპრილის N01251192474 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 მაისის N01251341634 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა N20დ; N18 (ნაკვ. 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.028.022; N01.17.12.028.021; N01.17.12.028.029; N01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N522 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, N01250561708-67 (N01251061407-67; N01251121646-67; N01251142945-67; N01251181074-67; N01251334207-67) 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, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა N20დ; N18 (ნაკვეთი 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.028.022; N01.17.12.028.021; N01.17.12.028.029; N01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის

N522 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 მოადგილეს ირაკლი ბენდელიანს.

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

ანა კალაძე

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

წერილის ნომერი: **01251192474**
თარიღი: **29/04/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 28 აპრილის №01251181074-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 01.17.12.028.022, 01.17.12.028.028, 01.17.12.028.021, 01.17.12.028.029; **არსებული ფუნქციური ზონირება:** საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** სზ-6) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **90 ძირი** მწვანე ნარგავი (**ს.კ: 01.17.12.028.029** - №3, №23-24, №57, №63, №91-92, №94-95, №97-100, №104-106, №109-112, №116-117, №119, №121-122, №128, №130-132, №134, №145-154, №161-163, №165, №167-169, №174, №176, №179, №181-182, №186, №192-194, №204-212, №219, №222-224, №228-231, №272, №286, №345, №407, №412; **ს.კ: 01.17.12.028.021** - №3, №5-6; **ს.კ: 01.17.12.028.022** - №2-3, №5, №7-12, №14) განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მოსაჭრელი მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **2 ძირი** (**ს.კ: 01.17.12.028.029** - №56 და №59) ზეხმელი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნების გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **32 ძირი** (**ს.კ: 01.17.12.028.029** - №2, №21, №107, №113, №115, №118, №123-124, №126-127, №170, №187, №195, №199-200, №203, №213, №287, №337-338, №342, №360, №368, №372-373, №381-382, №386, №402-403, №443, №458) მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **225 ძირი** მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **225 ძირი** (**ს.კ: 01.17.12.028.021** - №2, №4, №7, №9-12; **ს.კ: 01.17.12.028.022** - №1, №4, №6, №13, №15; ს.კ:

01.17.12.028.029 - №8-10, №13-18, №20, №22, №25-33, №35-46, №48-55, №58, №60-62, №64-71, №77, №108, №114, №120, №125, №129, №133, №135-142, №144, №164, №166, №173, №175, №178, №180, №191, №214-218, №220-221, №225-227, №232-271, №273-285, №288-299, №301-307, №309-313, №315-317, №319-329, №331, №333-336, №362, №366, №375-376, №380, №383-385, №387-396, №398-401, №405, №408-411, №438-442) 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 **22 ძირი (ს.კ: 01.17.12.028.021** - №8; **ს.კ: 01.17.12.028.029** - №11, №19, №34, №47, №143, №300, №308, №314, №318, №330, №332, №359, №365, №369-371, №374, №377, №397, №404, №406) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/გადასარგავი:** 347 ძირი; **საპროექტოდ დასარგავი: ნაკვეთი №1** - 30 ძირი იტალიური ფიჭვი, 30 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი, 10 ძირი ტუია დასავლეთის ბრაბანტი და 30 ძირი ესპანური სოჭი; **ნაკვეთი №2** - 30 ძირი იტალიური ფიჭვი, 30 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი, 10 ძირი ტუია დასავლეთის ბრაბანტი და 30 ძირი ესპანური სოჭი; **ნაკვეთი №3** - 7 ძირი იტალიური ფიჭვი, 7 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი; **ნაკვეთი №4** - 7 ძირი იტალიური ფიჭვი, 7 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი; **ჯამში - 575 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო საანგარიშო ფართობს (**ნაკვეთი №1**- სზ-6 = 0.3 = 2 301.6 მ^2; **ნაკვეთი №2** - სზ-6 = 0.3 = 2 301.9 მ^2; **ნაკვეთი №3** - სზ-6 = 0.3 = 282 მ^2; **ნაკვეთი №4** - სზ-6 = 0.3 = 265.5 მ^2; **ჯამში - 5 151 მ^2**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან)და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ამასთან, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ 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 განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01251341634**
თარიღი: **14/05/2025**

2025 წლის 13 მაისის N 01251334207-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.12.028.022; 01.17.12.028.021; 01.17.12.028.029; 01.17.12.028.028) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 8 თებერვლის N 01230393516-67 განცხადების პასუხად N 0123045280 წერილით. ასევე, დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

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

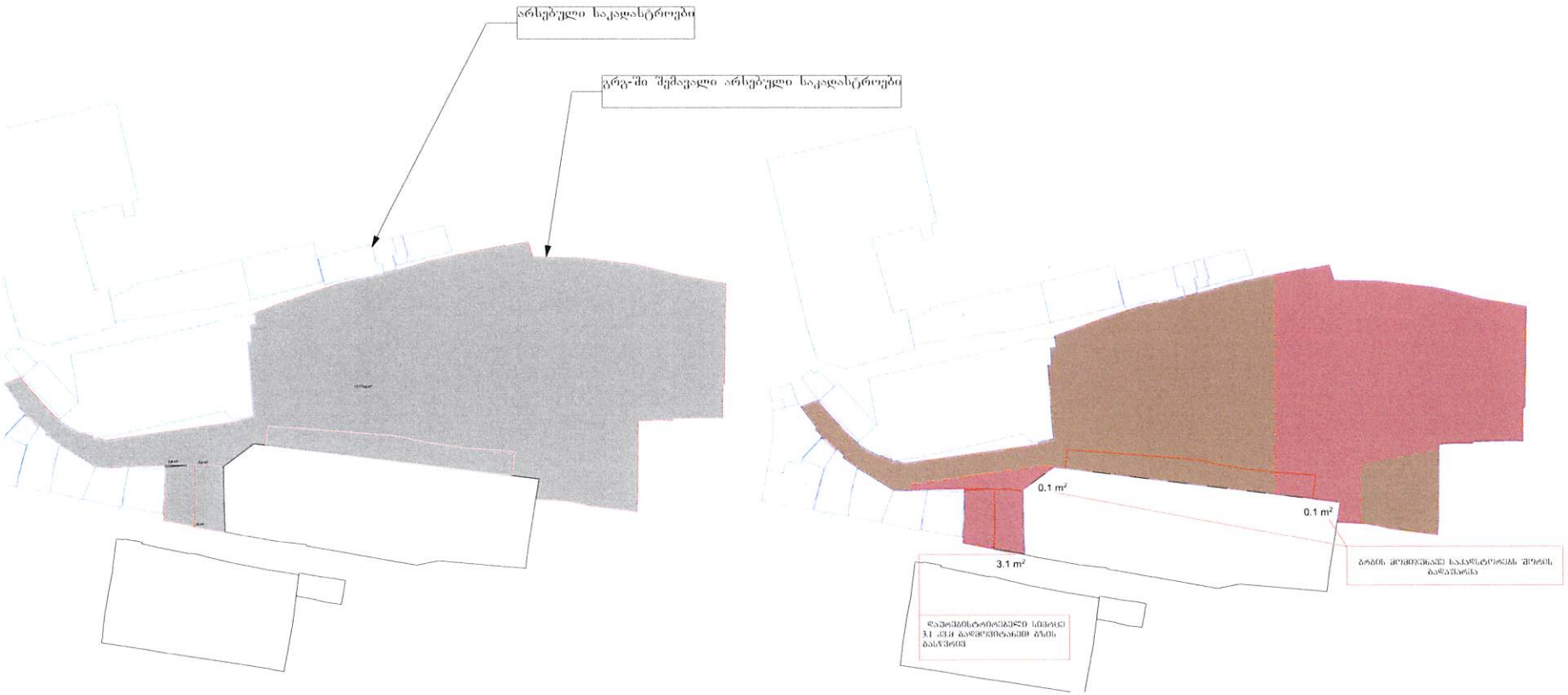
ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

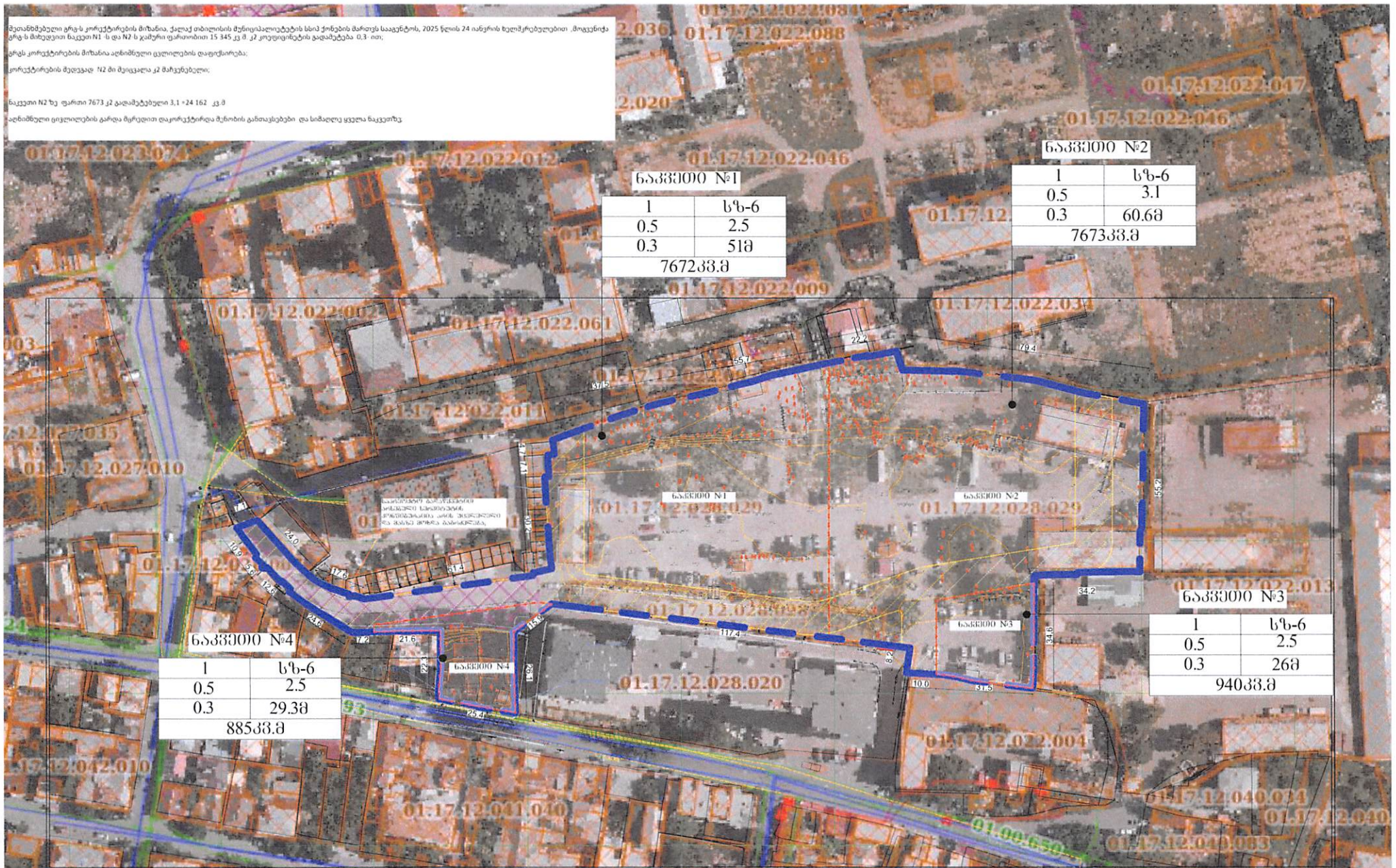
ბრბ არეალი 17 174 კვ.მ

არსებული საკადასტროებს შორი
თავისუფალი სივრცე



ბრბ-ში შემავალი საკადასტროების ფართია 17 170 კვ.მ; ბრბ-ს არეალის ფართი 17 174 კვ.მ; ვიანიდან არსებული საკადასტროებს შორის არის თავისუფალი სივრცეები იხ. ნახაზი; საპროექტო გამიჯვნებში მოხდა არსებული ბუფერის გასწორება; საპროექტო გამიჯვნების შედეგად დაურეგისტრირებელი სივრცე 3.1 კვ.მ გადმოვიტანეთ გზის გასწვრივ ხოლო დანარჩენი ფართი 0.4 კვ.მ-ით მოხდა ბრბ-ში შემავალი საკადასტორების შორის გადაფარვების და ბრბის მომიჯნავე საკადსტორებს შორის გადაფარვების გასწორება აძედან გამომდინარე 3.5 დაურეგისტრირებელი ფართი გახდა 3.1კვ.მ;

მესრულებელი მმს.ურბან სფეის	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: მმს. ტიბინ დეველოპმენტი	ქალაქ თბილისის კადასტრი	ბრბ-ს არეალი არსებული საკადასტრო საზღვარი საპროექტო საკადასტრო საზღვარი	**ᲨᲔᲗᲐᲜᲮᲛᲔᲑᲣᲚᲘ ᲑᲠᲑ**	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფურემიძე	ხელმოწერა	**ᲤᲣᲠᲪᲔᲚᲘ № 32** სულ 79 ფ. **ᲓᲐᲡᲐᲮᲔᲚᲔᲑᲐ:** საკადასტროებს ორმა საპროექტო ზონებისად ნაწილად და J1, J2, J3 - ის გამამაერთიანებ ორმა მასშტაბი 1:1000	**მონიშნა:** 1. ზონები მოცემულია მ-ში. ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრაფ ნებისმიერ გადადგმული, რაც იმეორებს ცვლილებას გრაფიკი განსაზღვრულ სიზუსტეზე. ინფორმაციის ... ცვლილებას. საპროექტო ... ცვლილებები ...	20.24 თარიღი	**A2** ფორმატი



მეთანხმებული გრგ-ს კორექტირების მიზანია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს, 2025 წლის 24 იანვრის ხელმოწერებულებით ,მოგვეცა გრგ-ს მიხედვით ნაკვეთი N1 -ს და N2 ს ჯამური ფართობით 15 345 კვ.მ .კ2 კოეფიციენტის გადამეტება 0.3- ით;

გრგს კორექტირების მიზანია აღნიშნული ცვლილების დაფიქსირება;

კორექტირების მეშვეობად N2 მი მეიცვალა კ2 მაჩვენებელი;

ნაკვეთი N2 ზე ფართი 7673 კ2 გადამეტებული 3,1 +24 162 კვ.მ

აღნიშნული ცვლილების გარდა მარეგულირებელი დოკუმენტი მუნიციპალიტეტის ბინაობის განთავსებები და სიმაღლე ყველა ნაკვეთზე.

შემსრულებელი შპს.ურბან სფეის	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: შპს. გიბინ დეველოპმენტი	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი ქალაქ თბილისის მერია	ნაკვეთის ინფორმაციული ბარათი

- ბრბლ. ტერიტორია
- ინსოლაციური ნაკვეთი
- ნაკვეთზე ნებადართული სართულები

721341481		
	1	1.1
	0.5	3.1
	0.3	60.6

სერვიტუტი

მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები		
არქიტექტორი		
მ.ეფურეშიძე		

ხელმოწერა

ფურცელი № 35 სულ 79 ფ.

დასახელება:

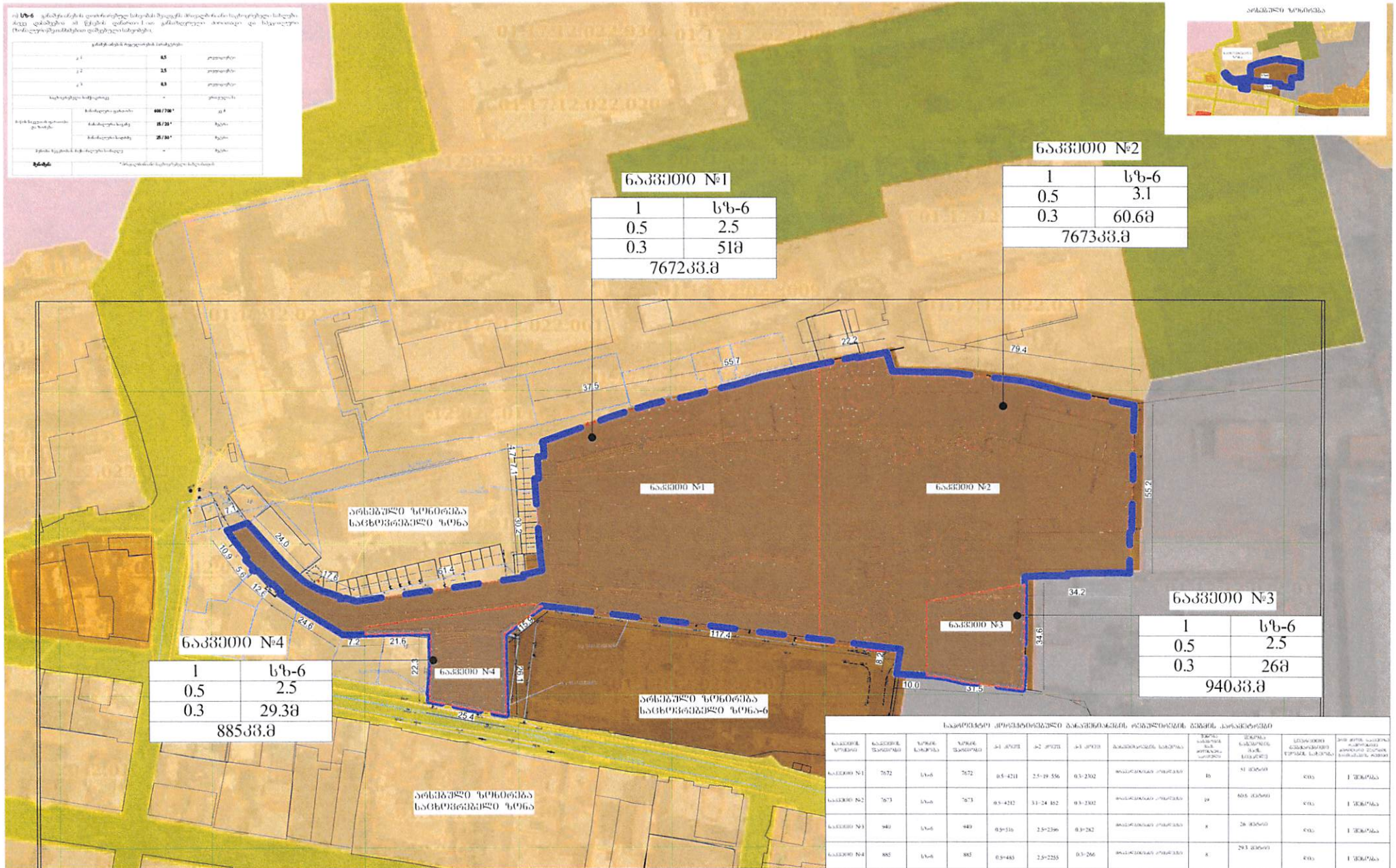
ტერიტორიის ფლან. ნაკვეთის ბალანსი

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-ით განსაზღვრულ სივრცეებ-ში ,ან ,ცვლილებას ეწინააღმდეგება ,ან ,ეწინააღმდეგებოდეს N1 ,N2 ,N3 ,N4 ,N5 ,N6 ,N7 ,N8 ,N9 ,N10 ,N11 ,N12 ,N13 ,N14 ,N15 ,N16 ,N17 ,N18 ,N19 ,N20 ,N21 ,N22 ,N23 ,N24 ,N25 ,N26 ,N27 ,N28 ,N29 ,N30 ,N31 ,N32 ,N33 ,N34 ,N35 ,N36 ,N37 ,N38 ,N39 ,N40 ,N41



ნაკვეთის N	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ზონის ფართობი	კ-1 კოეფ	კ-2 კოეფ	კ-3 კოეფ	ნებადართული სამშენებლო	ზონის ნებადართული მაქს. კოეფიციენტი	ნებადართული მაქს. სართული	ნებადართული ნაგებობის ტიპების სახეობა	ნებადართული ნაგებობის ტიპების ფართობი, ოდენობა
ნაკვეთი N1	7672	სზ-6	7672	0.5=4210	2.5=19 556	0.3=2302	ძირითადი კონტროლი	16	51 მეტრი	ერთ	1 შენობა
ნაკვეთი N2	7673	სზ-6	7673	0.5=4212	3.1=24 182	0.3=2302	ძირითადი კონტროლი	19	60.6 მეტრი	ერთ	1 შენობა
ნაკვეთი N3	940	სზ-6	940	0.5=516	2.5=2396	0.3=282	ძირითადი კონტროლი	8	26 მეტრი	ერთ	1 შენობა
ნაკვეთი N4	885	სზ-6	885	0.5=483	2.5=2255	0.3=266	ძირითადი კონტროლი	8	29.3 მეტრი	ერთ	1 შენობა

შემსრულებელი: შპს.ურბან სფეის	დაკვეთა: გარემოსდაცვითი რეგულირებების გეგმის კორექტირება		
	დამკვეთი: შპს. ტიბინ დეველოპმენტი		

ბინა-ბინა არსებული

არსებული საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

საცხოვრებელი ზონა (სზ-6)

მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები: **ფურცელი** № 37 სულ 79 ფ.

არქიტექტორი

მ.ეფრემიძე

ხელმოწერა

დასახელება:

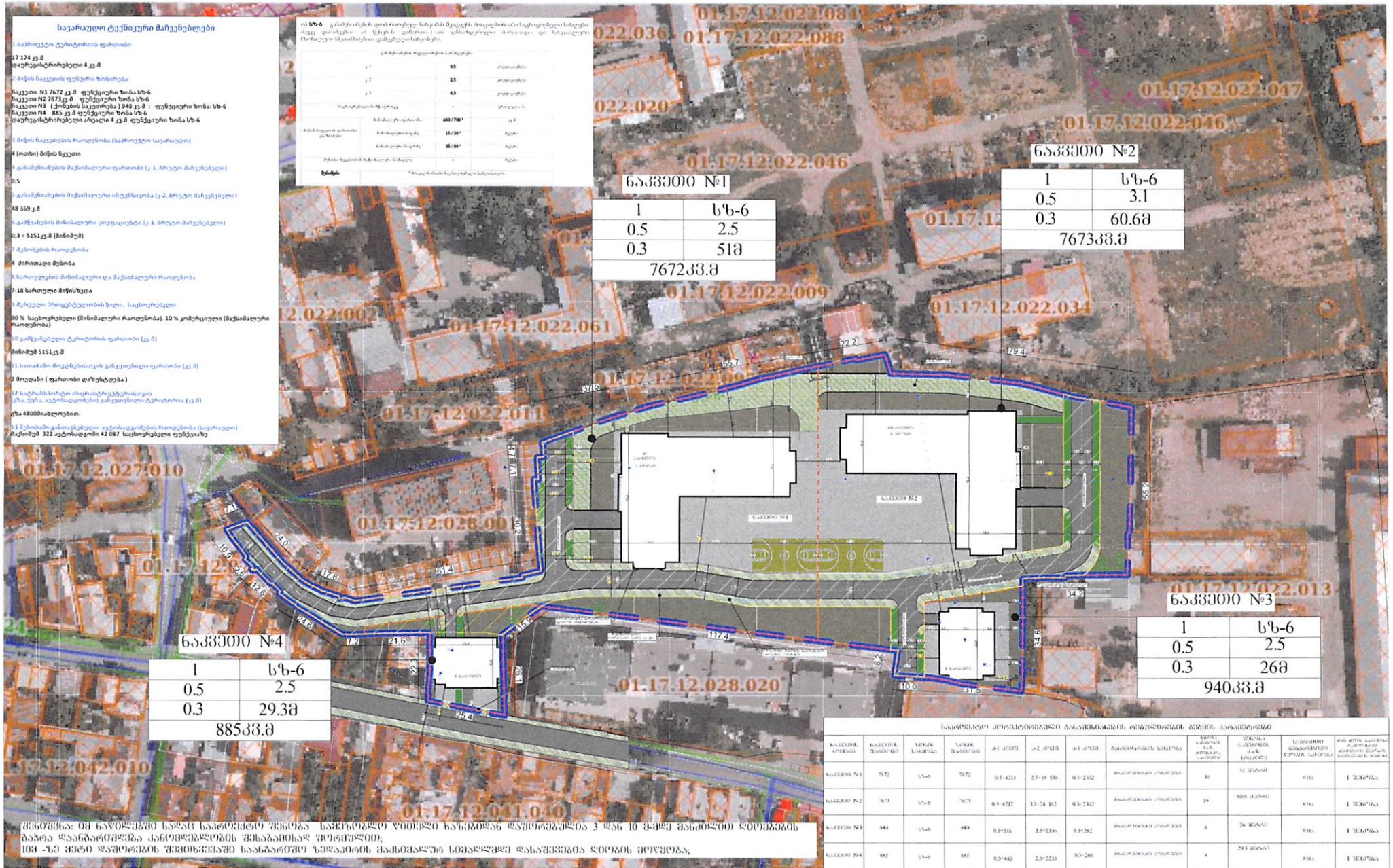
ტერიტორიული საპროექტო მონაცემთა ნუსხიდან №1, №2, №3 - №4 ნაკვეთების ინფო

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა.

1. ზონები მოცემულია შპს. ბოლო ნიმუშებები შპს.

2. ყველა ნებისმიერ ცვლილებას, რომ ისევე ცვლილებას კრავია განსახილველი. სიფრთხილეა ეროვნული ტერიტორიული ტერიტორიული ამბავი ინფორმაციაზე ინფორმაციაზე ცვლილებაა. საკადასტრო ეგეგმა ნებადართული ცვლილებაა ნებადართული ნებადართული ნებადართული ცვლილებაა. ნებადართული ნებადართული ნებადართული ცვლილებაა. ნებადართული ნებადართული ნებადართული ცვლილებაა.



საკარაუდო ტექნიკური მაჩვენებლები

1.საპროექტო ტერიტორიის ფართობი

17 174 კვ.მ
დაურეგისტრირებელი 4 კვ.მ

2.მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირება

ნაკვეთი N1 7672 კვ.მ ფუნქციური ზონა სზ-6
ნაკვეთი N2 7673 კვ.მ ფუნქციური ზონა სზ-6
ნაკვეთი N3 (ქოშების ნაკვეთრება) 940 კვ.მ ; ფუნქციური ზონა: სზ-6
ნაკვეთი N4 885 კვ.მ ფუნქციური ზონა სზ-6
დაურეგისტრირებელი არეალი 4 კვ.მ ფუნქციური ზონა სზ-6

3.მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-საკარაუდო)

4 (ოთხი) მიწის ნაკვეთი

4.განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი (კ 1, ბრუტო მაჩვენებელი)

0.5

5.განაშენიანების მაქსიმალური ინტენსიობა (კ-2, ბრუტო მაჩვენებელი)

48 369 კ.მ

6.გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ 3, ბრუტო მაჩვენებელი)

0.3 = 5151კ.მ (მინიმუმ)

7.მუნიციპალ რაოდენობა

4 ძირითადი მუნიციპალ

8.სართულების მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა

7-18 სართული მიწისუნდა

9.მაჩვენელი პროექტეტლობის ზონი, საცხოვრებელი

90 % საცხოვრებელი (მინიმალური რაოდენობა). 10 % კომერციული (მაქსიმალური რაოდენობა)

10.გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი (კვ.მ)

მინიმუმ 5151კ.მ

11.სასამანო მოედნებისთვის გამოყოფილი ფართობი (კვ.მ)

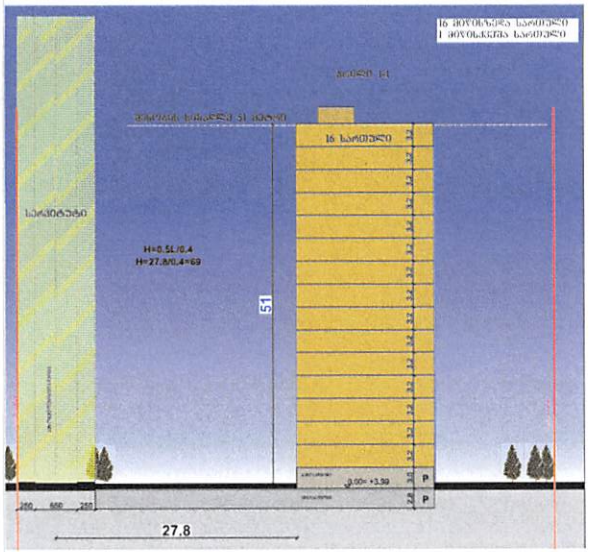
2 მოედანი (ფართობი დაზუსტდება)

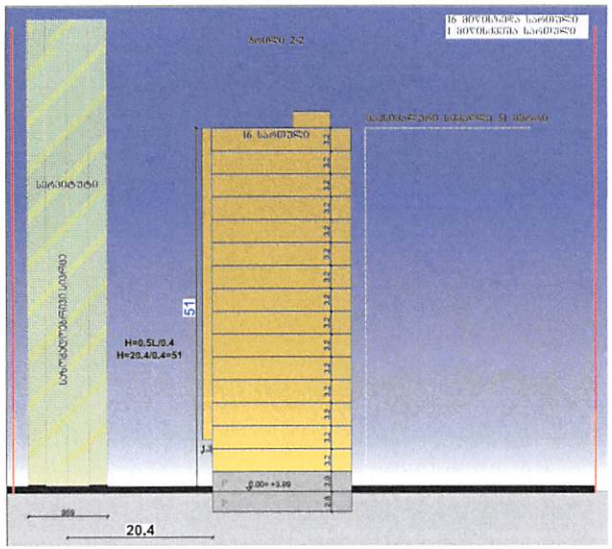
12.სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის
(გზა, ეზო, ავტომაგიმენი) გამოყოფილი ტერიტორია (კვ.მ)

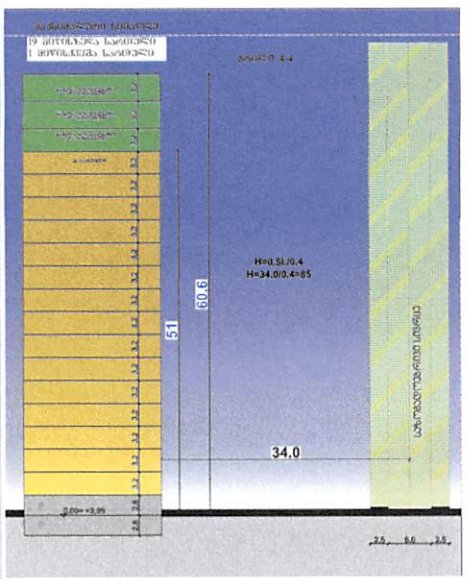
გზა 48008მაგლეტობით.

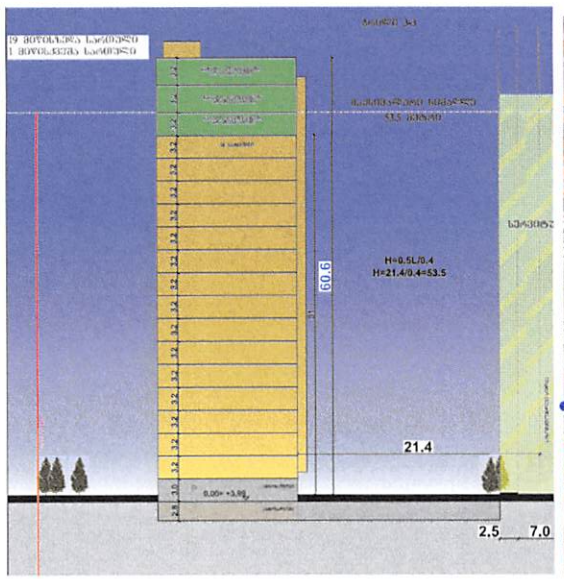
13.მუნიციპალ განთავსებული ავტომაგიმენის რაოდენობა (საკარაუდო)
მაქსიმუმ 322 ავტომაგიმენ 42 087 საცხოვრებელი ფუნქციაზე

ის **სზ-6** განაშენიანების ფარგლებიდან სარეგულაციო ბოლოდროინდელი ... ფუნქციური ... ; ... ; ... ;



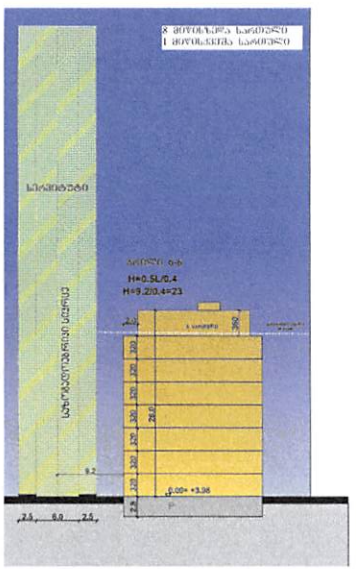


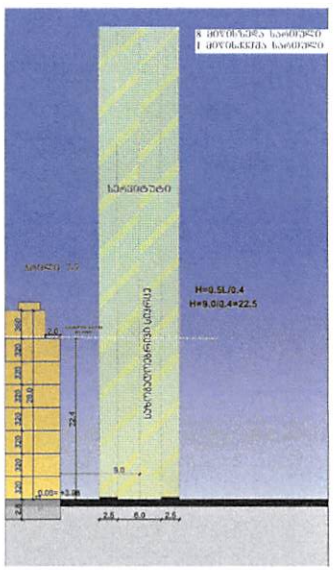


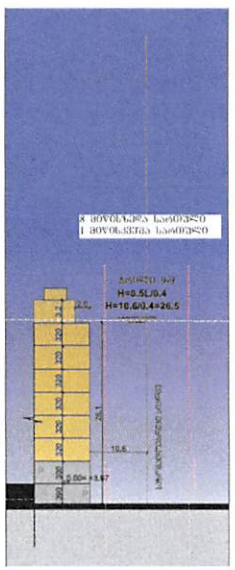


ნაკვეთი №1-ს და №2-ს შეკავა ეზოდან ხიმაღლის ხხივი არ
გავუკეთეთ ვინაიდან არ არის შენოგბასთან შეხებაში

მემსრულებელი მმს.ერნბან სფეის	დაკვეთა: გარმენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: მმს. ტიბინ დეველოპმენტი	ეროვნული ბიბლიოთეკა	ბრბან არსაარ არსებული საცხოვრებელი სახლები საცხოვრებელი სახლების ტიპი	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფფრუბეიძე	ფურცელი № 42 სულ 79 ფ. დასახელება: მასშტაბი 1:1000	მენიშვნა 1. ზოგიები მოცემულია მ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გეგმ ნებისმიერ გადახვევა, რომ ფაქტს ცვლილებას გრეკილი განსახილველად.	2024 ფორმატი A2







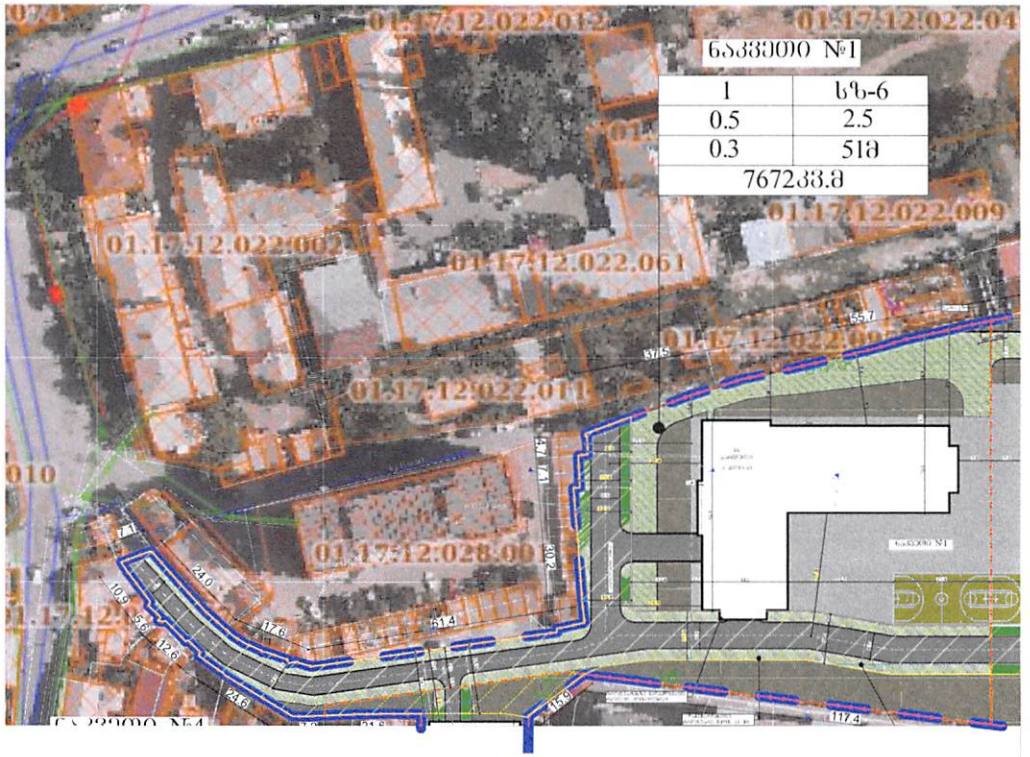
შემსრულებელი შპს.ერბან სფეის	დაკვეთა: გამამეწინავების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: შპს. ტიბინ დეველოპმენტი	ამჟამინდელი ვითარება	— ამრბან კორპუსი — არსებული საავტომობილო გასასვლელი — საპროექტო საავტომობილო გასასვლელი — ბეტონის გამოსაბმელი ეკრანი ბეტონის ბორბლის გამოსაბმელი - საპარკინგე ეკრანი საკომერციო ფართი საკომერციო ფართის ბორბლის სარეკრეაციო საკომერციო ბორბლის ეკრანი ეზოს ბეტონის ბორბლის გამოსაბმელი - ეზოში ბეტონის ბორბლის გამოსაბმელი - საპარკინგე ეზოში	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფურეშვილი	ხელმოწერა	**ფურცელი № 43** ფურცელ 79 ფ. **დასახელება:** ბინათმოძრაობის სქემა მასშტაბი 1:1000	**შენიშვნა:** 1. ზომები მოცემულია მ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. ეზოს ნებისმიერ გადაადგილება, რომ იმუშავა ავტომობილმა გრეხილი განსაკუთრებულ სიფრთხილეს ეზოში ავტომობილების გადაადგილებისას ბეტონის ბორბლის ეკრანებზე. ეზოში ავტომობილების ავტომობილებს. საპროექტო ეზოს ეზოს ბეტონის ბორბლის ეკრანებზე მუშაობის დროს. რომ საჭიროა ეზოს ეზოს ბეტონის ბორბლის ეკრანებზე ავტომობილ საბარგონიან. ასევე ეზოს ნებისმიერ ადგილებზე ავტომობილ ადგილებზე ეზოს ეზოს ბეტონის ბორბლის ეკრანებზე.	2024 თარიღი A2 ფორმატი

მიწის ნაკვეთის ფიზიკური რეგულირების ფუნქციონალური ზონის		
1	ნაკვეთის ნომერი	№1
2	ნაკვეთის ფართობი	7672 კვმ
3	მიწის ნაკვეთის დაბინძრძილი მიზნობრივი	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ბიომრავალფეროვნებით ზემოქმედება ან ქმნილია	არ აქვს ბიომრავალფეროვნებით ზემოქმედება
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სანიტარიულად ზონა ან ქმნილია	შუალედური ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული წესრიგური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
7	მიწის ნაკვეთის საძვრებელი ობიექტების სტატუსი (საძვრებელი, საძვრებლიდან, საძვრებლიდან, არასაძვრებელი)	საძვრებლიდან ზემოქმედება - არ ფიქსირდება
8	მიწის ნაკვეთის ობიექტების სახეობა და მასში ზემოქმედ წესრიგი	მრავალბინიანი კომპლექსის 90% საცხოვრებელი 10% საზოგადოებრივი (მაღაზიები)
9	მიწის ნაკვეთის დაფიქსირა ობიექტების რეგისტრაციის აკრძალვა, დაშვება ან და შეზღუდვა კრიტერიუმი;	აკრძალული
10	მიწის ნაკვეთის ინტენსიფიკაციის ეფექტურობა: მინიმალური რეგულირება	მინიმუმ 1 ავტოსადგომი ნაკვეთზე (დასაშვებია, მიწისქვეშა ან ღია პარკინგი) 14-39 დაფარვის ფართის შესაბამისად 150 კვ.მ-ზე 1 ავტომანქანაზე
11	მიწის ნაკვეთზე შეზღუდვის განთავსების ზონა	ზეზის სახეობა - დასაშვები
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენი ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	ერთ მიწის ნაკვეთზე 1 შენობა
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	16 მიწისზედა სართული 1 მიწისქვეშა სართული

შენიშვნა:

პროექტირების მიზანზე ქანაფდებლების შესაბამისად შენობა ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბ-ს კორექტირებას ;

პროექტირების მიზანზე ქანაფდებლების შესაბამისად სიმაღლის სხვაობის ცვლილება და სართულის სიმაღლის მცირედი ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბ-ს კორექტირებას;



ი) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

საპროექტო კორექტირებული ბანაფენსიანების რეგულირების ფუნქციის პარამეტრები										
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ზონის ფართობი	კ-1 კოეფ.	კ-2 კოეფ.	კ-3 კოეფ.	ბინანაშენების სახეობა	ნებადართული ბინების მაქს. რაოდენობა სართულზე	შენობა ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	სპეციალური ფუნქციური ზონის სახეობა	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი
ნაკვეთი N1	7672	სზ-6	7672	0.5=4211	2.5=19 556	0.3=2302	მრავალბინიანი კომფორტული	16	51 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N2	7673	სზ-6	7673	0.5=4212	3.1=24 162	0.3=2302	მრავალბინიანი კომფორტული	19	60.6 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N3	940	სზ-6	940	0.5=516	2.5=2396	0.3=282	მრავალბინიანი კომფორტული	8	26 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N4	885	სზ-6	885	0.5=485	2.5=2255	0.3=266	მრავალბინიანი კომფორტული	8	29.3 მეტრი	ღია	1 შენობა

შემსრულებელი მშს.ერნან სფეკის	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: მშს. გიბინ დეველოპმენტი	ბრბ-ს ფრაგმენტი	ბრბ-ს არსებული არსებული საავტომობილო სანაპირო საპროექტო საავტომობილო სანაპირო 72134141 ფუნქციური ზონა ფ1 ფ2 ფ3 ფ4 ფ5 ფ6 ფ7 ფ8 ფ9 ფ10 ფ11 ფ12 ფ13 ფ14 ფ15 ფ16 ფ17 ფ18 ფ19 ფ20 ფ21 ფ22 ფ23 ფ24 ფ25 ფ26 ფ27 ფ28 ფ29 ფ30 ფ31 ფ32 ფ33 ფ34 ფ35 ფ36 ფ37 ფ38 ფ39 ფ40 ფ41 ფ42 ფ43 ფ44 ფ45 ფ46 ფ47 ფ48 ფ49 ფ50 ფ51 ფ52 ფ53 ფ54 ფ55 ფ56 ფ57 ფ58 ფ59 ფ60 ფ61 ფ62 ფ63 ფ64 ფ65 ფ66 ფ67 ფ68 ფ69 ფ70 ფ71 ფ72 ფ73 ფ74 ფ75 ფ76 ფ77 ფ78 ფ79 ფ80 ფ81

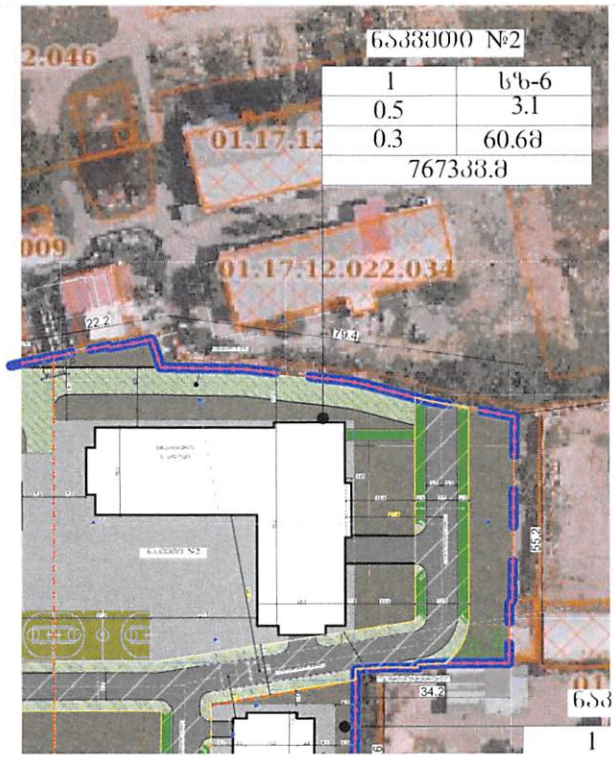
მიწის ნაკვეთის ძირითადი რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	№2
2	ნაკვეთის ფართობი	7673 კვმ
3	მიწის ნაკვეთის დანიშნულება მიზნობრივება	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებითი შეზღუდვები ზონა ან ქვეზონა	არ აქვს გეგმარებითი შეზღუდვა
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა	შუალედური ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული წარმოებული ზონა	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლოდ შეზღუდული - არ ფიქსირდება
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შენობათა ფუნქციები	ძრავალბინიანი კომპლექსი 90% საცხოვრებელი 10% სოფლადღეგრძივი (მაქსიმუმი)
9	მიწის ნაკვეთის დამოება გაერთიანების რეჟიმები: აკრძალვა, დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;	აკრძალვა
10	მიწის ნაკვეთის ინტენსიფიკაციის პოტენციალი/ მინიმალური რაოდენობა	მინიმუმ 1 ინტენსიფიცირებული ნაკვეთზე (დახურული, მიწისქვეშა ან დია პარკინგით) 14-39 დასუნილების შესაბამისად 150 კვმ-ზე 1 ინტენსიფიცირებული
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	წყლის სახეობა - დახურული
12	თრი მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	თრი მიწის ნაკვეთზე 1 შენობა 2 ბლოკი
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	19 მიწისზედა სართული 1 მიწისქვეშა სართული

შენიშვნა:

პროექტირების ეტაპზე ქანდაკებლების შესაბამისად შენობა ნაგებობის ნებადართული ნიშნულის ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბა-ს პროექტირებას ;

პროექტირების ეტაპზე ქანდაკებლებების შესაბამისად სიმაღლის ხაზის ცვლილება და სართულის სიმაღლის მცირედი ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბ-ს კორექტირებას;

საპროექტო კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების ფარამეტრები											
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ზონის ფართობი	კ-1 კოეფ.	კ-2 კოეფ.	კ-3 კოეფ.	განაშენიანების სახეობა	შენობა ნაგებობის მაქს. მიწისქვეშა სართული	შენობა ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	ნაკვეთის მეზობლებისა და ზონის ურთიერთ.	ნებადართული ძირითადი გამოყენების ჩამონათვალი
ნაკვეთი N1	7672	სზ-6	7672	0.5 4211	2.5 19 556	0.3 2302	მრავალბინიანი კომპლექსი	16	51 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N2	7673	სზ-6	7673	0.5=4212	3.1=24 162	0.3=2302	მრავალბინიანი კომპლექსი	19	60.6 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N3	940	სზ-6	940	0.5 516	2.5 2396	0.3 282	მრავალბინიანი კომპლექსი	8	26 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N4	885	სზ-6	885	0.5=485	2.5=2255	0.3=266	მრავალბინიანი კომპლექსი	8	29.3 მეტრი	ღია	1 შენობა



ი) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

მეძარულებელი შპს.ურბან სფეერს	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: შპს. ტიბინ დეველოპმენტი	ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახური	ბრბ-ს არსებული არსებული საავტომობილო საფარები საპროექტო საავტომობილო საფარები ტერიტორიის ბალანსი ტერიტორიის ბალანსი - სანებადართო ობიექტები ტერიტორიის ბალანსი - ბალანსი ტერიტორიის ბალანსი - ბალანსი ტერიტორიის ბალანსი - ბალანსი

მიწის ნაკვეთის ძირითადი რეგულირების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	N3
2	ნაკვეთის ფართობი	940 კვმ
3	მიწის ნაკვეთის დაბინძვილი მიზანმართება	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ბებერეფციული შენარჩუნებული ზონა ან კვეთება	არ აქვს ბებერეფციული შენარჩუნება
5	მიწის ნაკვეთის ტექნიკურინფრასტრუქტურული ზონა ან კვეთება	შეაღლენილი ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული შენაძეული ზონა	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო ბინოდენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლოდ შეზღუდული - არ შეესაბამება
8	მიწის ნაკვეთის ბინოდენების სახეობა და მასში შენახული შენაძეები	ძირითადი კონტროლი 90% საცხოვრებელი 10% საზოგადოებრივი (მაღაზია)
9	მიწის ნაკვეთის დაბინძვა ბინოდენების რაოდენობა: არსებული, დაგეგმა ან და შენაბამისი ინფორმაცია	არსებული
10	მიწის ნაკვეთის ინფრასტრუქტურის ინდექსი/ მიწისქვეშა რაოდენობა	მიწისქვეშ 1 ინფრასტრუქტურ ნაკვეთზე (დანიშნული, მიწისქვეშა ან დეა კონტინენტი) 14-39 დაფარვინების შენაბამისად 150 კვკმ-ზე 1 ინფრასტრუქტურ
11	მიწის ნაკვეთზე შეზღუდვის სახეობების ოდენობა	ოდენობის სახეობა - დანიშნული
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ძირითადი შენობის სახეობების რაოდენ	ერთ მიწის ნაკვეთზე 1 შენობა
13	მიწის ნაკვეთის შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	8 მიწისზედა სართული 1 მიწისქვეშა სართული

შენიშვნა:

პროექტირების ეტაპზე ქანდაკვლების შესაბამისად შენობა ნაგებობის ნებადართული ნიშნულის ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბ-ს კორექტირებას ;

პროექტირების ეტაპზე ქანდაკვლეულების შესაბამისად სიმაღლის ხაზის ცვლილება და სართულის სიმაღლის მეთოდით ცვლილება არ გამოიწვევს ბრბ-ს კორექტირებას;

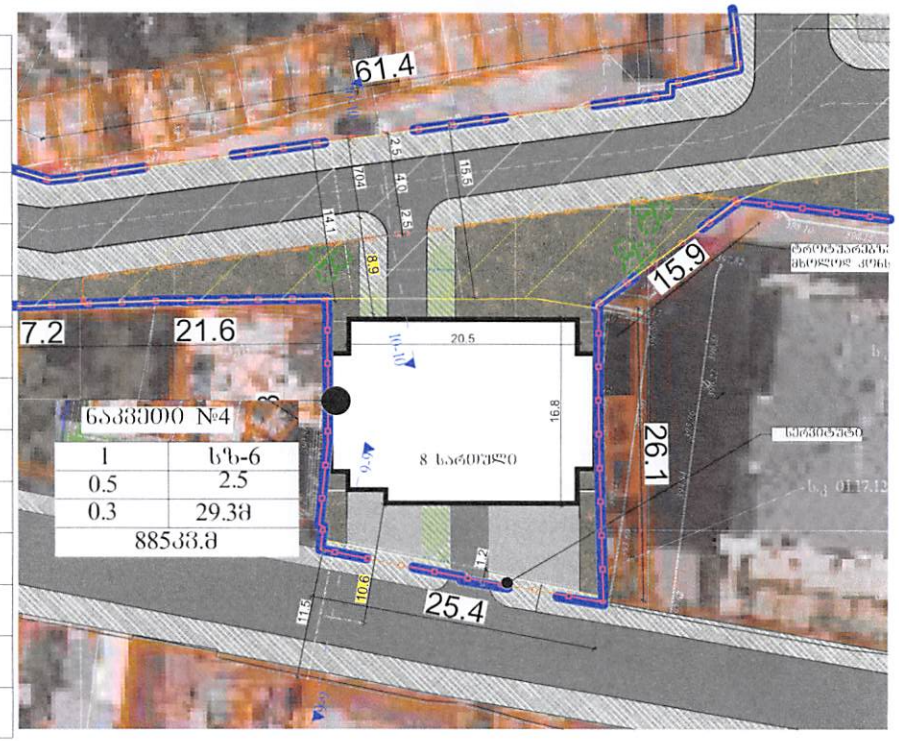
ი) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ ზონების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

საპროექტო კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების ბლოკის პარამეტრები										
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ზონის ფართობი	კ-1 კოეფ.	კ-2 კოეფ.	კ-3 კოეფ.	ნაგებობის სახეობა	შენობის ნაგებობის ძირ. მიწისქვეშა სართული	შენობა ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	სიმაღლითი გეგმარებითი ზონის სახეობა	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე ძირითადი შენობის ნაგებობის რაოდენ
ნაკვეთი N1	7672	სზ-6	7672	0.5=4211	2.5=19 556	0.3=2302	მრავალბინიანი კოლექტივი	16	51 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N2	7673	სზ-6	7673	0.5=4212	3.1=24 162	0.3=2302	მრავალბინიანი კოლექტივი	19	60.6 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N3	940	სზ-6	940	0.5=516	2.5=2396	0.3=282	მრავალბინიანი კოლექტივი	8	26 მეტრი	ღია	1 შენობა
ნაკვეთი N4	885	სზ-6	885	0.5=485	2.5=2255	0.3=266	მრავალბინიანი კოლექტივი	8	29.3 მეტრი	ღია	1 შენობა

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვმ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
მშენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

შემსრულებელი შპს.ურბან სფეროს	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: შპს. გიბინ დეველოპმენტი	ეტაპი ბრბ ბრბ ბრბ	ბრბ-ს პროექტი არსებული საავტომობილო საფარი საავტომობილო საფარის ფრაგმენტი 1 721341481 1 2 3 4 5 6 7 8 9 721341481 ფრაგმენტი 1	მიწის ფრაგმენტის ნომერი ნაგებობა ნაგებობა ნაგებობა

მიწის ნაკვეთის ლიტალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	№4
2	ნაკვეთის ფართობი	885 კვმ
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მოზნეობრიობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებითი შეზღუდვა ზონა ან ქვზონა	არ აქვს გეგმარებითი შეზღუდვა
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვზონა	შუალედური ზონა
6	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლოდ შეზღუდული - არ შეესაბამება
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შესაბამი ფუნქციები	მრავალბინიანი კომპლექსი 90% საცხოვრებელი 10% საზოგადოებრივი (მაქსიმუმი)
9	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაფართოებების რეგულირება: აკრძალვა, დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;	აკრძალვა
10	მიწის ნაკვეთის ავტოსადგომების აუცილებელი/ მინიმალური რაოდენობა	მინიმუმ 1 ავტომობილადგომი ნაკვეთზე (დახურული, მიწისქვეშა ან ღია პარკინგით) 14-39 დადგენილების შესაბამისად 150 კვმ-ზე 1 ავტომობილადგომი
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	წმენდის სახეობა - დახურული
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენნაირ ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	ერთ მიწის ნაკვეთზე 1 შენობა
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	8 მიწისზედა სართული 1 მიწისქვეშა სართული



შენიშვნა:

პროექტირების პროცეს ანალიზებულების შესაბამისად შენობა ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის ცვლილება არ გამოიწვევს შრომა პროექტირებას ;

პროექტირების პროცეს ანალიზებულების შესაბამისად სიმაღლის სხვაობის ცვლილება და სართულის სიმაღლის მცირედით ცვლილება არ გამოიწვევს შრომა პროექტირებას;

ი) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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

საპროექტო კორპუსებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პარამეტრები										
ნაკვეთის სიდიდე	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ზონის ფართობი	კ-1 კოეფ.	კ-2 კოეფ.	კ-3 კოეფ.	განთავსებული სახეობა	მაქს. დაშვებული სართული	შენობა ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	სამეურნეო ნაგებობების ფართობი
ნაკვეთი N-1	7672	სზ-6	7672	0.5 4211	2.5 19 556	0.3 2302	მრავალბინიანი კომპლექსი	16	51 მეტრი	ღია
ნაკვეთი N-2	7673	სზ-6	7673	0.5=4212	3.1=24 162	0.3=2302	მრავალბინიანი კომპლექსი	19	60.6 მეტრი	ღია
ნაკვეთი N-3	940	სზ-6	940	0.5 516	2.5 2396	0.3 282	მრავალბინიანი კომპლექსი	8	26 მეტრი	ღია
ნაკვეთი N-4	885	სზ-6	885	0.5=485	2.5=2255	0.3=266	მრავალბინიანი კომპლექსი	8	29.3 მეტრი	ღია

მემსრულებელი მეს.ურბან სფეროს	დაკვეთა: განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება დამკვეთი: მეს. ტიბინ დეველოპმენტი	ეროვნული ტერიტორიული სააგენტო	ბრბის აბრისაღ აორმაგი ნაკადისმრეგ ავტომობილი ერთმანეთი ნაკადისმრეგ ავტომობილი ტიპიური ბლოკის ფრაგმენტი	ბლოკის ფრაგმენტის ინდექსი ავტომობილი ავტომობილის ფარეხი ავტომობილის ბოქლომი ბაბა ეთერ ბლოკის ფრაგმენტის ფარეხი ბლოკის ფრაგმენტის ავტომობილის ადგილი ბლოკის ფრაგმენტის ავტომობილის ადგილი	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე ხელმოწერა	**ფურცელი** № 53 სულ 79 ფ. **დასახელება:** ბლოკის ფრაგმენტის ფარეხი ავტომობილის ადგილი ავტომობილი ავტომობილის ბოქლომი ავტომობილის ფარეხი **მასშტაბი** 1:1000	**შენიშვნა** 1. ზომები მოცემულია მ-ში, სიფაქიზე ნიშნულები მ-ში. 2. ეგზ ნებისმიერ ცვლილებას, რომ ისეთი ცვლილებები გეგმაზე ან განაშენიანებაში, ან ...	ეროვნული ფორმატი A2