სარჩევი

1 - თავფურცელი (ყდა)

2 - სატიტულო გვერდი

3-62 - სამართლებრივი აქტი

63-72 - ქალაქ თბილისის მუმიციპალიტეტის საკრებულო განკარგულება

73-100 - საწყისი საკადასტრო მონაცემები

101 - გრაფიკული ნაწილების ნუსხა

102-106 - განმარტებითი ბარათი

107 - ეტაპები და რგირითობა

108 - სიტუაციური გეგმა

109 - ტოპოგრაფიული გეგმა

110 - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

111-112 - ფოტოსურათები

113 - ფოტოფიქსაციის სქემა

114 - ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკა

115 - სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა

116 - გეგმარებითი შემზღუდავი ზონირების რუკა

117 - არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა

118 - საპროექტო ფუქნციური ზონირების რუკა

119 - არსებული საკადასტრო რუკა

120 - საპროექტო საკადასტრო რუკა

121 - დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა

122 - გენგეგმა

123 - რეგულირების გეგმა

124 - შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

125-133 - მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

134-136 - სატრანსპორტო სქემა

137-148 - დენდროლოგია

149 - ვიზუალიზაციის სქემა

150-152 - ვიზუალიზაცია

თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის)
ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №7
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №7ა
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №9
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №22
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №24
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №26
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №28
ქალაქი თბილისი, ბეშენოვას ქუჩა №30
ქალაქი თბილისი, ლიპტოვის ქუჩა №17
ქალაქი თბილისი, ლიპტოვის ქუჩა №8
ქალაქი თბილისი, თვილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175)

თბილისი 2016 წელი

დამკვეთები:

შპს ენჯი და კომპანია

შპს ჯინო ვესტი

შპს "ჯინო პარკი"

შპს "გეო თრეიდ"

შემსრულებლები და მათი კვალიფიკაცია:

არქიტექტორები : თეიმურაზ ჯაფარიძე (დიპლომირებული არქიტექტორი)

არჩილ სურვილაძე (დიპლომირებული არქიტექტორი)

ვებგვერდი, 27/05/2016
სარეგისტრაციო კოდი
010260030.35.101.016295

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 26-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება.

მუხლი 3

დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე *გიორგი ალიბეგაშვილი*

დანართი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი I
ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საგანი, მიზნები, ამოცანები და შემადგენლობა

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) შედგენილია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების ძირითადი დებულებები) მოთხოვნათა შესაბამისად, წარმოადგენს რა ქალაქთმშენებლობითი რეგულირების სისტემის ნაწილს, არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – თბილისი) ტერიტორიებისათვის ქალაქთმშენებლობის სპეციფიკურ სამართლებრივ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ამ სამართალურთიერთობის მონაწილეთა და მესამე პირთა უფლება-მოვალეობებს.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე:

ა) უძრავი ნივთების განვითარების, გამოყენების და მათში ცვლილებების შეტანის პროცესების რეგულირება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობისათვის ტერიტორიებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენების სპეციფიკური პირობების დადგენა.

3. განაშენიანების რეგულირების წესები მოიცავს:

ა) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებს;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს;

გ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებულ შემთხვევებს და პირობებს;

დ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობებს, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრას და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის პირობებს.

მუხლი 2. განაშენიანების რეგულირების წესების ადგილი ქალაქთმშენებლობის რეგულირების სისტემაში

1. საქართველოს კანონმდებლობა, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმები და წესები, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, აგრეთვე მოქმედი განაშენიანების რეგულირების გეგმები ქმნიან წინამდებარე წესებით თბილისის ტერიტორიაზე უძრავი ობიექტების განვითარების სამართლებრივი რეგულირების საფუძველს.

2.განაშენიანების რეგულირების წესები, როგორც ადგილობრივი თვითმმართველობის სამართლებრივი აქტი, ავსებს და აზუსტებს ქალაქთმშენებლობის სფეროში: საქართველოს კანონმდებლობას, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებსა და წესებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სისტემას.

3. განაშენიანების რეგულირების წესები ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი მიწათსარგებლობის ზონებისათვის, სამართლებრივად განსაზღვრავს (უფლებრივი ზონირება) ამ ზონების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტებს.

მუხლი 3. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტი და ტერიტორიების გამოყენების წინაპირობები

1. თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.

2. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

3. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

4. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

5. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობით.

6. საერთო საქალაქო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის პასუხისმგებლობის სფეროს განეკუთვნება.

7. თბილისის საკრებულოს მიერ განსაზღვრული წესით ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯები შეიძლება გაიღონ უძრავი ქონების (ობიექტების) განვითარებით დაინტერესებულმა პირმა.

8. თბილისის ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით (თემატური ნაწილი).

მუხლი 4.

ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების რეგულირების წესებში გამოყენებული ტერმინები წესების მიზნებისათვის განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) არასრული სართული — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა;

ბ) ბაღი — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;

გ) ბულვარი — გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასეირნოდ და დასასვენებლად;

დ) გაზონი — ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა;

ე) განაშენიანების ინტენსივობა — განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა;

ვ) განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი — მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე;

ზ) გრუნტის ზედაპირი — მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი;

თ) დაშენება — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც სახურავის/გადახურვის მთელ პერიმეტრზე ან მის ნაწილზე, ვერტიკალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფის, სათავსის, სადგომის და სხვ. დამატება);

ი) ექსტერიერის ძირეული რეკონსტრუქცია — შენობა-ნაგებობის ფასადებისა ან/და სახურავის რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც იცვლება შენობა-ნაგებობის ექსტერიერის ელემენტების, მასალების ან/და ფერის ნახევარზე მეტი;

კ) ზამთრის ბაღი — მიწის ნიშნულის დონეზე განთავსებული დეკორატიული ბუნებრივი ლანდშაფტი, ბაღი, გადახურული გამჭირვალე კონსტრუქციით და უზრუნველყოფილი შესაბამისი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით;

ლ) გეგმარების შემზღუდავი ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

მ) მანსარდა — საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე;

ნ) მიშენება — შენობა-ნაგებობის ისეთი რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც საანგარიშო ზედაპირის მხრიდან მთლიანად ან მათ ნაწილზე (მათ შორის, მიწისქვეშა და არასრული სართულის დონეზე), ჰორიზონტალური მიმართულებით ხდება მისი მოცულობით-გეგმარებითი განვითარება (ახალი სამყოფ(ებ)ის, სათავს(ებ)ის, სადგომ(ებ)ის და სხვ. დამატება);

ო) მიწის ნაკვეთის საზღვარი — მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;

პ) მიწათსარგებლობის ზონირება — მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიების გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება;

ჟ) მრავალფუნქციური შენობა — ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს;

რ) მწვანე სახურავი — სახურავი, რომლის ფართობის არანაკლებ 50% წყალგაუმტარი შრის ზემოთ დაფარულია მცენარეული საფარით და კეთილმოწყობილია სამყოფი მიზნებისთვის;

ს) პარკი — დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას;

ტ) პასაჟი — საზოგადოებრივი დანიშნულების გამჭვირვალე კონსტრუქციით გადახურული, გამჭოლი ქუჩა, გალერეა;

უ) რთული რელიეფი (საშუალო ქანობი – 10 გრადუსი და მეტი) — მიწის ზედაპირის ფორმების ისეთი ერთობლიობა, რომელიც მნიშვნელოვნად მოქმედებს ქალაქის სამშენებლო და სამეურნეო ფუნქციურ-საყოფაცხოვრებო, ჰიგიენურ-სანიტარულ, არქიტექტურულ-მოცულობით და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მახასიათებლებზე და შესაბამისად განაპირობებს ქალაქის დაგეგმარების, განაშენიანების და კეთილმოწყობის სპეციალური საშუალებების გამოყენებას;

ფ) საბჭო — ამ წესების და საქართველოს კანონმდებლობს საფუძველზე შექმნილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო;

ქ) სახურავი — შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით);

ღ) სკვერი — დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

ყ) სრული სართული — სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე, არის 2.4 მეტრი ან მეტი;

შ) ტერასული შენობა — რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;

ჩ) ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

ც) ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება — ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;

ძ) ფასადი — შენობა-ნაგებობის გარე სახის ვერტიკალური პროექცია (წინხედი);

წ) ფრონტონი — შენობის ფასადის დამაგვირგვინებელი, რომელიც ზევიდან შემოსაზღვრულია ორფერდა სახურავით;

ჭ) ფუნქციური ზონირება — მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით;

ხ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი — მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

ჯ) ღიობი — კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;

ჰ) ჯიხური — საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ2-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

2. განაშენიანების რეგულირების წესების მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებასა და განაშენიანების ძირითად დებულებებში გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობები, გარდა ამ მუხლის პირველ პუნქტში დაფიქსირებული ტერმინებისა.

თავი II
თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 5. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სისტემა და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტები

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ზონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების) ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია თბილისის ტერიტორიის ნაწილებისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე შესაძლებელია მისი შემადგენელი ძირითადი ნაწილის – კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის დამოუკიდებლად დამუშავება, რომელიც მტკიცდება იმავე წესით, როგორც განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

3. მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს მიწათსარგებლობის შემდეგ ზონებს და მათდამი ამ წესებით და მოქმედი კანონმდებლობით წაყენებულ მოთხოვნებს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს.

4.მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა მოიცავს:

ა) ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს;

ბ) ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს ან/და ქვეზონებს;

გ) გეგმარების შემზღუდავ ზონებს;

დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, განაშენიანების ინტენსივობის და გამწვანების კოეფიციენტებს;

ე) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს.

მუხლი 6. თბილისის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში მიწათსარგებლობის ზონების საზღვრების დადგენის პრინციპები

1. მიწათსარგებლობის თითოეული ზონა გამოყოფილი უნდა იქნეს საზღვრებით.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული საზღვრების დადგენის პრინციპი გამოიყენება ყველა სახის მიწათსარგებლობის ზონისთვის, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ფუნქციური ზონების საზღვრების გამოკვეთა ხდება გეგმარების შემზღუდავი ზონების საზღვრების დადგენის შემდეგ.

4.ზოგადი ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს:

ა) თბილისის ადმინისტრაციული საზღვარი;

ბ) თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრები როგორც საქალაქო, ისე სასოფლო/სააგარაკე განაშენიანების;

გ) ფიზიკური გარემოს ბუნებრივი და ხელოვნური საზღვრები/მიჯნები;

დ) დაცული ტერიტორიების საზღვრები;

ე) კულტურული მემკვიდრეობის კონკრეტული ძეგლის ტერიტორიის ან/და დამცავი ზონების ტერიტორიის საზღვრები/ფარგლები;

ვ) საცხოვრებელი, საზოგადოებრივ-საქმიანი, საწარმოო, სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრები;

ზ) ქუჩებისა და მაგისტრალების ტერიტორიების საზღვრები;

თ) რკინიგზის, მილსადენებისა და სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიების ან/და გასხვისების ზოლის საზღვრები.

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრების დადგენისას, გარდა წინა პუნქტში აღნიშნულისა, ზონების საზღვრების დაზუსტებისთვის დამატებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ტერიტორიების განაპირას მდებარე ცალკეული მიწის ნაკვეთების საზღვრები.

6. ფუნქციური ზონების გამოყოფისას დაცული უნდა იქნეს ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ერთგვაროვნების/შერეულობის ამ წესებით დადგენილი მოთხოვნები, თუ მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით ან/და ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

7. უფლებრივი ზონების საზღვრების დადგენისას, როდესაც ხდება ტერიტორიის გადაფარვა სხვადასხვა მიწათსარგებლობის ზონებით, ასეთი ტერიტორიის საზღვრებში არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ეწინააღმდეგებიან ერთმანეთს, მაშინ უპირატესად მოქმედებს უფრო მკაცრი ან/და ზემდგომი ნორმატიული აქტით ზონებისათვის განსაზღვრული რეგულირება.

მუხლი 7. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და მისი გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

2. დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;

ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

გ) ხორციელდება 7000 მ2 (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

დ) მშენებლობა ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იწვევს არსებით, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (იცვლება ინფრასტრუქტურული მოწყობა, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსი და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლები)

3. ამ მუხლის მე–2 პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი არ შეიძლება იყოს 5000მ2-ზე (0.5 ჰა) ნაკლები, რომელიც განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ან/და დაგეგმვაზე უფლებამოსილი შესაბამისი სამსახურის გადაწყვეტილებით შემდეგნაირად:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) ფარგლებში გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი ტერიტორიის ნაწილს;

ბ) ტერიტორიის დაგეგმარების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შესაბამისად, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით, თუ მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენს გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის ნაწილს.

4. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 9. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა

1. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების, მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით, ამ მუხლით განსაზღვრული თავისებურებების გათვალისწინებით.

2. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურის განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს საჯაროობა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით .

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად, რომელთაგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი ადმინისტრაციული წარმოება. მხოლოდ პირველი ეტაპით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაძლებელია შემდგომი ეტაპის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. აღნიშნული ეტაპების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

ა) I ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 20 დღე;

ბ) II ეტაპი — განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცება, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად – არაუმეტეს 30 დღე.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახური, რომელიც საბჭოს შესაბამისი რეკომენდაციის საფუძველზე ამზადებს თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებსა და გასცემს შესაბამის სამართლებრივ დასკვნებს:

ა) I ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ;

ბ) II ეტაპი – განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამტკიცების შესახებ.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტები თბილისის მერის მიერ წარედგინება თბილისის საკრებულოს.

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

მუხლი 10. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო

1. თბილისის ტერიტორიაზე თვითმმართველობის აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს – თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია შეიქმნას „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“.

2. საბჭოს კომპეტენციათა სფეროს განეკუთვნება:

ა) თბილისის მერისა და საკრებულოსათვის დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებში რეგულარული მოხსენებების მომზადება, ანგარიშის სახით და კონსულტაციების გაწევა;

ბ) დედაქალაქის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხებთან დაკავშირებით, თბილისის მერისათვის თბილისის მერიის სტრუქტურათა კოორდინაციის წინადადებების შემუშავება;

გ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შემუშავების, განხილვისა და დამტკიცების პროცესების საჯაროობის მიზნით საზოგადოებრივი ინფორმირების სამუშაოებისა და განხილვების ორგანიზება მუნიციპალიტეტის შესაბამის სამსახურ(ებ)თან ერთად;

დ) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების გეგმარებითი დავალებების გაცემის თაობაზე თბილისის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებზე რეკომენდაციების მომზადება;

ე) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ან მათი ნაწილების, მათ შორის უფლებრივი ზონირების რუკების დამტკიცებისათვის, თბილისის საკრებულოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების პროექტებზე რეკომენდაციების მომზადება;

ვ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე თბილისის მერის გადაწყვეტილებისთვის რეკომენდაციების მომზადება;

ზ) განაშენიანების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა, უძრავი ობიექტის სტატუსის მინიჭებაზე რეკომენდაციების მომზადება.

3. საბჭოს ნებისმიერი რეკომენდაცია აისახება შესაბამის ოქმში, ხოლო მოხსენება – ანგარიშში, რომელსაც ის, გარდა დაინტერესებული პირისთვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობისა, საკუთარი დებულებით განსაზღვრული პერიოდულობით აქვეყნებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე.

4. საბჭოს რეკომენდაცია, მოხსენება ან/და ამ მუხლით განსაზღვრული გადაწყვეტილების პროექტები არ ატარებს სავალდებულო ხასიათს და მისი გათვალისწინება დამოკიდებულია საბოლოო გადაწყვეტილების მიმღებ, ამ წესებით და კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლებამოსილ ორგანოზე/პირზე.

5. საბჭოს უფლება-მოვალეობები, სტრუქტურა და საქმიანობის წესი განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს თბილისის საკრებულო.

6. საბჭოს შემადგენლობას, დებულების საფუძველზე, ამტკიცებს თბილისის მთავრობა.

თავი III
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები

მუხლი 11. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის:

ა) შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი;

ბ) ნაგებობისთვის – მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში, გარდა განაშენიანების ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული შემთხვევებისა, ასევე არ შედის:

ა) სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობა;

ბ) შენობათა გამჭვირვალე, წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, „ზამთრის ბაღები“ და „პასაჟები“. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს;

გ) ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები.

4. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე ტერასული შენობებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრული საანგარიშო ფართობი გამოითვლება მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობით.

5. კ-1 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 12. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/2-ით;

გ) მანსარდის ის ნაწილი, რომლის სიმაღლეც 1,6 მეტრზე მეტია – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-ით;

დ) ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ე) ვერანდის, აივნის, ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

ვ) ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის (ზონებში სზ-1 და სზ-2) მანსარდის იატაკის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში;

ზ) სზ-1-ში კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის ცალკე მდგომი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

თ) მიწისზედა ავტოსადგომი, რომლის სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ი) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

4. კ-2 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

5. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 25 აგვისტოს №261 დადგენილების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის მისაკუთვნებელი მიწის ნაკვეთის ფართობის დადგენისას კ-2 განისაზღვროს:

ა) სამი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2=1.3;

ბ) ხუთი სართულის ჩათვლით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2=1.8;

გ) ხუთი სართულის ზემოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის კ-2 = 2.2

6. დაინტერესებული პირის თანხმობის შემთხვევაში, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებაში დამატებების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 22 თებერვლის №18 გადაწყვეტილების ძალაში შესვლამდე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეცვალოს ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული კ-2-ის შესაბამისად.

მუხლი 13. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. კ-3 არის მიწის ნაკვეთის თავისუფალი გრუნტის ზედაპირის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში:

ა) არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები;

ბ) სრულად შედის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირები, რომლებიც გამწვანებულია გაზონით.

4. კ-3 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 14. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად;

2. ზოგად ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგად უფლებრივი ზონირების რუკაში.

3. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების სახეობებია:

ა) ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ბ) შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გ) პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

დ) გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, თითოეული ზონისთვის შესაძლებელია გამოიყოს ქვეზონები: ქვეცენტრი, კარკასი, კარკასთშორისი ტერიტორიები.

5. ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონების რეგლამენტები დგინდება განაშენიანების რეგულირების წესებით და საჭიროების შემთხვევაში დამატებით განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

მუხლი 15. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

2. თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) — მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს;

გ) სარეკრეაციო ზონა (რზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს;

დ) სპეციალური ზონა (სპეცზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სპეციალური გამოყენების ტერიტორიებს (მაგ.: სასწავლო/სამეცნიერო-კვლევითი; სამედიცინო; სასაფლაო; სამხედრო დანიშნულების ტერიტორიები);

ე) საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

ვ) სატრანსპორტო ზონა (ტზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) სამრეწველო ზონა (ს) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ი) სანიტარიული ზონა (სანზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ათროპოგენური ან/და ბუნებრივი გზით ხე-ნარგავებით გაშენებულ გამწვანებულ ტერიტორიებს, გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია და სხვა ტერიტორიებს იცავს მავნე ზემოქმედებისაგან;

კ) სატყეო ზონა — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო ტყისა ან/და სახელმწიფო ტყის ფონდის ტერიტორიას.

3. ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკაში.

4. ზოგადი ფუნქციური ზონების რეგლამენტები (ზოგადი მოთხოვნები) გეგმარებითი დავალების საფუძველზე განისაზღვრება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა განაშენიანების რეგულირების გეგმების შემუშავებისას.

5. თბილისის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონები (ქვეზონები):

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ') — ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს, როგორც წესი, თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ') — სასოფლო-სამეურნეო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს (სახნავ-სათესი ან/და სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისთვის განკუთვნილი მიწები);

გ) სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა;

დ) სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

ე) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს;

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

ზ) სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ–2) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს;

თ) სპეციალური ზონა 3 (სპეცზ–3) — სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო გამოყენების ტერიტორიებს;

ი) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

კ) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ლ) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

მ) საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) — საშუალო ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ნ) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ო) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

პ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს;

ჟ) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ავტოსადგომებს, ავტოგასამართ სადგურებს ან ავტოგასამართ კომპლექსებს, აირგასამართ ან აირსავსებ საკომპრესორო სადგურებს, გზატკეცილების გასხვისების ზოლებს და სადგურებს (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

რ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ს) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ტ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ კომერციული გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

უ) სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს;

ფ) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) — ერთგვაროვანი სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების და ნაგავსაყრელის ტერიტორიებს;

ქ) სანიტარიული ზონა ' (სანზ') — სანიტარიული ქვეზონა, რომელიც სპეცზ-2, ს-1 და ს-2 ზონების მავნე ზემოქმედებისაგან იცავს სხვა ზონას/ებს და გააჩნია გარემოს გამაჯანსაღებელი ფუნქცია;

ღ) სატყეო ზონა ' — სატყეო ქვეზონა.

6. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკაში.

7. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები განისაზღვრება ამ წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 16. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები

1. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტებია:

ა) ლსზ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

ბ) სოფზ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად და, ასევე, საკულტო შენობა–ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე;

გ) რზ-1 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,2**	კოეფიციენტი
კ-2		**–**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,8**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**–**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**–**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**–**	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**5**	მეტრი
შენიშვნა			

დ) რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	**0,2**	კოეფიციენტი

კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		**0,8**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**5 ***	მეტრი
შენიშვნა	** გარდა ატრაქციონებისა*		

ე) რზ-3 – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,3**	კოეფიციენტი
კ-2		**1,0**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,5**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

ვ) სპეცზ-1 – დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

ზ) სპეცზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი შენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.

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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა			

თ) სპეცზ–3 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სამხედრო დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა ან/და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობების, მათ შორის საწვრთნელი პოლიგონის.

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

ი) სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,3**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15 ***	მეტრი
შენიშვნა	** სასტუმროსთვის*		

კ) სზ-2 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,3**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**250**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15***	მეტრი
შენიშვნა	** სასტუმროსთვის*		

ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**1,5**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,3**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**300 / 400 ***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9 / 12 ***	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**20 / 25 ***	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15 ***	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის*		

მ) სზ-4 – საშუალო ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის, სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,7**	კოეფიციენტი
კ-2		**–**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,2**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**300**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**–**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**–**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**3**	სართული *
შენიშვნა	** გარდა მიწისქვეშა და ტექნიკური სართულებისა.*		

ნ) სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის 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		**2,1**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,2**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**400 * / 500**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**12 * / 15**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**20 * / 25**	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის*		

ო) 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/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**600 / 700 ***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**15 / 20 ***	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**25 / 30 ***	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*		

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

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3 *		**0,1**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი

შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	** კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი*		

ჟ) ტზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა და სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		**0,1**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	–		

რ) სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო 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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*		

ს) სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების,

როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5 * / 0,7**	კოეფიციენტი
კ-2		**4,6**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,2**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**700**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**20**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**30**	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**–**	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*		

ტ) სსზ-3 – განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები,მოლები, და მსგავსი მსხივილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე დასაშვებია საკულტო შენობა-ნაგებობების განთავსება სპეციალური (ზონალური)შეთანხმების საფუძველზე;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,7**	კოეფიციენტი
კ-2		**–**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,2**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**500**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**20**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**20**	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	–		

უ) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად;

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

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

ფ) ს-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, ასევე, ნაგავსაყრელის ტერიტორიები;

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

ქ) სანზ' – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. ნარგავების გაშენების ფართობის წილი ზონის ტერიტორიაზე იანგარიშება ზონის სიგანის შესაბამისად: 300 მეტრამდე – 60 %; 300 მეტრიდან 1000 მეტრამდე – 50 %; 1000 მეტრიდან 3000 მეტრამდე – 40 %.

ღ) სატყეო ზონა ' — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა.

2. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისათვის, გარდა პირველი პუნქტით განსაზღვრულისა, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებით დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს ზონის ან/და ამ ზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივი ნაგებობები ან/და დამხმარე ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის, თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია სწორკუთხა ფორმა, მის სიგანედ მიჩნევა საზოგადოებრივი სივრცის/ქუჩის მხარე საზღვრების გაბარიტული ზომა, რომლის მიმართ მართობული ზომა მიიჩნევა მის სიღრმედ.

მუხლი 17. გეგმარების შემზღუდავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში აისახება უფლებრივი ზონირების რუკაში.

2. თბილისის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებებით.

3. განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონის რეგლამენტები განისაზღვრება „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობთი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონის რეგლამენტები განისაზღვრება „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული

მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

5. ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამცავი ან/და უსაფრთხოების ზონები/ზოლები და მათი რეგლამენტები განისაზღვრება შესაბამისი დარგობრივი ნორმატიული დოკუმენტებით.

თავი IV
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 18. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება

1. ამ მუხლის მიზანია მაღალი ესთეტიკური ღირებულების საქალაქო განაშენიანების ჩამოყალიბება/შენარჩუნება და ცხოვრების ხარისხის ამაღლება, განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირების გზით.

2. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონირების ცენტრალურ ზონაში, შუალედურ ზონაში და გეგმარებით კარკასზე არსებულ მიწის ნაკვეთების და შენობა-ნაგებობების მიმართ როგორც ახალ მშენებლობაზე, ისე ექსტერიერის ძირეულ რეკონსტრუქციაზე.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაძლებელია ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაზუსტება, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

4. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე.

5. შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული უნდა იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.

6. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);

ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი;

გ) ფიქალი (გარდა საკულტო ნაგებობებისა).

7. სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა.

8. კ-1 და კ-2 შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილ მაჩვენებლის გადამეტების შემთხვევაში, საბჭოს რეკომენდაციით მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ ცენტრალურ, შუალედურ ზონებში და გეგმარებით კარკასზე შესაძლებელია ერთ-ერთ მაკომპენსირებელ ღონისძიებად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განისაზღვროს:

ა) გადახურვის ტიპად ე. წ. „მწვანე სახურავის“ გამოყენება;

ბ) შენობაში განახლებადი ენერგიის გენერირება და გამოყენება;

გ) ენერგოეფექტიანი სამშენებლო მასალების გამოყენება.

9. სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტების დაპროექტება-მშენებლობა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ მომსახურება არ ხორციელდებოდეს ან/და მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს გზიდან/ქუჩიდან.

10. ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

ა) განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე (არა)საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს;

ბ) წინა ქვეპუნქტში აღნიშნული საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების მოწყობა ფართობის შეუზღუდავად დასაშვებია მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადზე ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადზე.

გ) სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

დ) ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

ე) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით.

მუხლი 19. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში

1. ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება დადგინდეს:

ა) დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ ასეთი კვარტალის ნაწილს;

ბ) მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთ(ებ)ი წარმოადგენენ დაურეგულირებელი/მოუწესრიგებელი განაშენიანების ნაწილს. (მიწის ნაკვეთ(ებ)ის პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო

ტერიტორიაში იგულისხმება ყველა ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც შეხებაშია ამ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის 50 მეტრის გარშემო ტერიტორიასთან).

2. კვლევის არეალი განისაზღვრება ყველა ცალკეულ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა მოიცავს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღებას;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას;

გ) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაციას საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტებს;

ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტებს;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადებას;

4. ამ მუხლით განსაზღვრული კვლევა არ ტარდება, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი აძლევს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკმარის ინფორმაციას, ან/და ტარდება იმ ნაწილზე, რა ნაწილზეც არ არსებობს ინფორმაცია.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევის შედეგები არის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის საფუძველი.

მუხლი 20. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა

1. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე აკრძალულია დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

2. მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომლებსაც უნებართვოდ ან სხვა მიზეზის შედეგად ნაწილობრივ დაშენების, მიშენების ან/და მანსარდის მოწყობის გამო დაკარგული აქვთ დასრულებული არქიტექტურული იერსახე, დაშენება, მიშენება ან/და მანსარდის მოწყობა ნებადართულია ერთიანი პროექტის საფუძველზე, იერსახის მოწესრიგების მიზნით.

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობა დადასტურებული უნდა იყოს დოკუმენტურად და

მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილ იქნეს შესაბამისი საექსპერტო შეფასება.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება დაუშვებელია ისეთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე, რომელთა სართულების სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 2.7 მ-ზე ნაკლებია, არ გააჩნიათ ლიფტი და რომელთა ექსპლუატაციის ვადა განსაზღვრულია მაქსიმუმ 50-წლამდე.

5. მე-4 პუნქტში მითითებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დასაშვებია მიშენების/დაშენების დასრულება, თუ სამუშაოები ნაწარმოებია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის საფუძველზე ერთიანი პროექტის ფარგლებში და ჩატარებული სამუშაოების შედეგად წარმოქმნილია საცხოვრებელი/არასაცხოვრებელი ფართობი, ამასთან, მიშენების/დაშენების დასრულება არ უნდა აუარესებდეს შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ მდგრადობას.

6. ამ მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) „პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესით რეგულირებად საკითხებზე;

ბ) ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაბალი ან/და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე ე. წ. „თბილისურ ეზოებზე“. აღნიშნულ შემთხვევაში მიშენება/დაშენების განხორციელების შესაძლებლობის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში –„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო“.

7. ამ მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვით. მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 18 თვის ვადით.

8. ამ წესის ამოქმედებამდე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დაწყებულ და დაუმთავრებელ დაშენებაზე, მიშენებაზე ან/და მანსარდის მოწყობაზე მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელება ან განახლება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ, არაუმეტეს 6 თვის ვადით.

9. ამ მუხლში მითითებულ ვადებში მშენებლობის დაუმთავრებლობის შემთხვევაში მენაშენეს დაეკისრება პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

10. ამ მუხლში მითითებული მშენებლობის კონსერვაცია დაუშვებელია.

მუხლი 21. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

1. განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:

ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით – მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები, მინიმალური მოთხოვნების გამკაცრების გზით, გარდა განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები.

4. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია ცალკეულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება, თითოეული მიწის ნაკვეთისთვის სავალდებულოა სპეციალური (ზონალური) შეთანხების მიღება.

5. კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

ა) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 ცვლილება – არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;

ბ) ცზ-ში და შზ-ში შენობა-ნაგებობების მშენებლობებზე, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობისა. აღნიშნული არ ეხება იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება;

გ) პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას;

დ) იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა მინიმუმ სამი წლის წინ და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო;

ე) როდესაც გადამეტება გამოწვეულია განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენით.

6. ამ მუხლის მოთხოვნები არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე.

7. ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების საკითხს, საბჭოს მიერ საკითხის განხილვამდე, განიხილავს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე

დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის №13.02.295 განკარგულებით შექმნილი კომისია.

მუხლი 22. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის:

ა) კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის;

ბ) გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

3. უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

4. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, როდესაც ნებართვის მაძიებელს სურვილი აქვს მიიღოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, მან შესაბამისი მოთხოვნა უნდა დააფიქსიროს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მიღებაზე განცხადებაში ან საჭიროების შემთხვევაში, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ განცხადებაში;

5. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით.

6. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მიღება შესაძლებელია მშენებლობის ნებართვის გაცემის ნებისმიერ სტადიაზე.

7. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, საბჭოს რეკომენდაციისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე.

8. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილების მისაღებად 30-დღიანი ვადის არასაკმარისობის შემთხვევაში, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაგრძელება ხდება დადგენილი წესით.

9. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე მოსაკრებელი განისაზღვრება „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

10. იმ ტერიტორიების ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთებისათვის, რომლებისთვისაც „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 და

„უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკის (ქ. თბილისის ცენტრალური ნაწილის – ისტორიული ზონა, განაშენიანების რეგულირების ზონა, ვაკე) დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2005 წლის 22 ივლისის №16-2 გადაწყვეტილებების ამოქმედებამდე არ იყო განსაზღვრული მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების პირობები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენილი მაჩვენებლის განსაზღვრა განხორციელდეს მათზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად, ამ გადაწყვეტილებით დამტკიცებული კოეფიციენტების გაანგარიშების წესის მიხედვით.

მუხლი 23. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების, როგორც ადგილობრივი სამართლებრივი აქტების, მიღების შემდგომ უფლებრივი ზონირებით მოცული ტერიტორიების ფარგლებში არსებული ის ცალკეული მიწის ნაკვეთები, შენობები და ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს (მდებარეობა, ფართობი, კონფიგურაცია, ხაზოვანი ზომები, განაშენიანების პარამეტრები, გამოყენების ნებადართული სახეობები, ქალაქთმშენებლობითი პირობები ან/და სხვა ამ წესებით რეგლამენტირებული მახასიათებლები) იძენენ შეუსაბამო უძრავი ობიექტ(ებ)ის იურიდიულ სტატუსს, რომელსაც მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურისა და საბჭოს რეკომენდაციის საფუძველზე ანიჭებს თბილისის საკრებულო.

2. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში თბილისის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

3. შეუსაბამო უძრავი ობიექტების შემდგომი განვითარება, მათ შორის: ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების წესებისა და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით გასაზღვრული მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიმართულებით.

4. დაშვებულია შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

5. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტების გამოყენებასა და განაშენიანებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ქმედება ამ მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი ქმედებების გარდა, საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემდეგ შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავ ობიექტს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

7. შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე განვითარება არ ნიშნავს შეუსაბამო სტატუსის მოხსნას.

მუხლი 24. განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებთან განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.

2. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს.

3. განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების არსებობა და გამოყენება, როგორც წესი, არ იზღუდება მათი განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანის ვადით. გამონაკლისს წარმოადგენს ის შემთხვევები, როდესაც უძრავი ობიექტის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შეუსაბამობა საფრთხეს უქმნის ადამიანების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე აღიარებულ ბუნებრივ და კულტურულ ღირებულებებს. ასეთ შემთხვევებში თბილისის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით იკრძალება ან იზღუდება ასეთი ობიექტების გამოყენება და ისაზღვრება მათი შესაბამისობაში მოყვანის ვადა.

4. დაშვებულია განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ისეთი ექსპლუატაცია (გამოყენება) და რემონტი, რომელიც არ ზრდის შეუსაბამობის არსებულ ხარისხს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 25. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებები

1. იმ შემთხვევაში, როდესაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის გადაწყვეტების შესაბამისად ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე აუცილებელი ხდება განსაზღვრულ ვადაში ცალკეულ შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანა, დედაქალაქის აღმასრულებელ და წარმომადგენლობით ორგანოებს უფლება აქვთ დააწესონ კანონმდებლობის შესაბამისად შეღავათები და მხარდაჭერის ღონისძიებები.

2. შეუსაბამო უძრავ ობიექტებში ცვლილებების შეტანის სტიმულირების ღონისძიებების გატარებისას, პრიორიტეტულად უნდა იქნეს მიჩნეული დედაქალაქის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში და ცენტრალურ ზონაში მოქცეულ შეუსაბამო უძრავი ობიექტების ცვლილებების სტიმულირება.

მუხლი 26. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა

1. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთად მხოლოდ იმ ნაწილის გამოყოფა, რომლის შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ახლად

წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთ(ებ)ი იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსს ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

2. პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სხვა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთთან გაერთიანების შემთხვევაში, ახლად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთს ექნება შესაბამისი ფუნქციური ზონით დადგენილი ის სამშენებლო პოტენციალი, რაც შეუსაბამო მიწის ნაკვეთთან გაერთიანებამდე ჰქონდა (სამშენებლო) მიწის ნაკვეთს.

3. იმ შემთხვევებში, როდესაც შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება სხვა მიწის ნაკვეთებს, დაუშვებელია მისი გაფართოება, ხელახალი გამიჯვნა მეზობელი ნაკვეთის ტერიტორიის ხარჯზე, თუ ეს არ არის დაკავშირებული ნაკვეთის ამ რეგლამენტით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანასთან.

4. მიწის ნაკვეთების ხალახალი გამიჯვნის საფუძველს წარმოადგენს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

5. მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნა ხორციელდება მესაკუთრეთა ინტერესების დაცვითა და კომპენსირებით:

ა) საკუთრების უფლებების გადანაწილებით;

ბ) ნაკვეთის საზღვრების მოწესრიგებითა და შენაცვლებით;

6. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც ექვემდებარებიან ხელახალ გამიჯვნას გამოყოფილი უნდა იყოს სპეციალური აღნიშვნებით.

7. ასეთი ნაკვეთებისათვის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე, მუშავდება მიწის ნაკვეთების ხელახალი გამიჯვნის პროექტი, რომელიც საბოლოოდ განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთის საზღვრებს.

მუხლი 27. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები

1. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესში, ტერიტორიისათვის შესაძლებელია დადგენილ იქნეს საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტები.

2. საზოგადოებრივი სერვიტუტი დგინდება ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების სამართლებრივი აქტებით, რომლებიც ეფუძნება განაშენიანების რეგულირების გეგმების და განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს, თუ ისინი განპირობებულია სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესებით.

3. კერძო სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა შესაძლებლობა და უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს:

ა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

ბ) საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია, რემონტი და ექსპლოატაცია;

გ) ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

დ) მისასვლელის მოწყობა.

4. საზოგადოებრივი და კერძო სერვიტუტების დადგენის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 28. თბილისის მერიის უპირატესი უფლება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების შესყიდვაზე

1. თბილისის მერიას უფლება აქვს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენოს უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. თბილისის მერიას აქვს ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია არსებული წესით განხილული, შეთანხმებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით „დაფარული“ ტერიტორიის ფარგლებში და ამ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას;

ბ) ტერიტორიების დაგეგმარება და განაშენიანება უნდა განხორციელდეს მიზნობრივად, გარემოს დაცვის, ეკოლოგიური და საინჟინრო უსაფრთხოების თვალსაზრისით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ოფიციალურად (შესაბამისი საკანონმდებლო და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით) დადგენილი რეკონსტრუქციისა და განვითარების (პერსპექტიული განაშენიანების) რაიონში;

დ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და ქალაქის ისტორიული ნაწილის ზონაში;

ე) თბილისის მერია დაასაბუთებს, რომ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის მოქმედების ფარგლებში მოქცეული გაუნაშენებელი ტერიტორიების განაშენიანება აუცილებელია საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

3. თბილისის მერიამ უპირატესი შესყიდვის უფლების მოსაპოვებლად აუცილებლად უნდა განსაზღვროს და დაასაბუთოს მიწის ნაკვეთის გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. თბილისის მერიის მიერ ტერიტორიების წინასწარი შესყიდვა უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევებში, რომლებიც დოკუმენტურად დადასტურებულია და გამომდინარეობს საზოგადოებრივი ინტერესებიდან.

თავი V

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა

მუხლი 29. მიზნები, პრინციპები და გავრცელების ფარგლები

1. ამ თავის მიზნებია:

ა) მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების პირობების დადგენა;

ბ) მიწის ნაკვეთზე შენობების მაქსიმალურ დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრა;

გ) მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობების ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრის რეგულირება;

დ) საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების (მათ შორის, დროებითი) და დანადგარების განთავსების რეგულირება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვარი (საკადასტრო საზღვარი) არის 2 სახის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს (მათ შორის ჩიხს);

ბ) მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვარი – როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს, ან ისეთ არასამშენებლო მიწის ნაკვეთს, რომელიც არ წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. თუ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის (გასასვლელი, ჩიხი) სიგანე არ აღმატება 1 მეტრს, სამეზობლო საზღვრად მიიღება დაურეგისტრირებელი სივრცის შუა ხაზი.

3. ამ თავის მიზნებისათვის:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრის ორი ერთმანეთის მოსაზღვრე (გადამკვეთი) საზღვარი, რომლებიც ერთმანეთთან ქმნიან 150 გრადუსიდან 180 გრადუსამდე კუთხეს, წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრის ერთ მხარეს;

ბ) შესაბამისი საზღვრის მხარეს განთავსებულად ითვლება შენობის ყველა ის საანგარიშო ზედაპირი, რომელიც საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყესთან ქმნის ნულიდან 45 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს;

გ) მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსებისას ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც გააჩნია დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული სისტემა;

დ) დაუშვებელია ერთი შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე.

4. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის ამ წესით დადგენილი პირობები მოქმედებს, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის არ არის დადგენილი სხვაგვარი რეგულირება.

5. ამ თავის მოთხოვნები არ ვრცელდება ნაგებობებზე, მათ შორის:

ა) ანძებსა და კოშკებზე;

ბ) აეროპორტის, საზღვაო პორტის და რკინიგზის ნაგებობებზე;

გ) საჰაერო-საბაგირო გზების ნაგებობებზე;

დ) ჰიდრო, თბო და ატომურ ელექტროსადგურებზე; აგრეთვე ელექტროქვესადგურებზე;

ე) ნავთობის, ნავთობპროდუქტებისა და თხევადი აირის საცავებზე, ტერმინალებზე;

ვ) ნაპირსამაგრ, ხაზოვან და სხვა სპეციალური დანიშნულების საინჟინრო ნაგებობებზე;

ზ) მონუმენტებზე.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტების განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები უნდა განისაზღვროს სხვა ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

7. მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსებისას და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისას, როდესაც კონკრეტულ საკითხს არეგულირებს რამდენიმე ნორმა, უპირატესად მოქმედებს ის, რომელიც უფრო მკაცრ შეზღუდვებს აწესებს.

8. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შეჭრა, გარდა ამ თავით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

9. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში 35-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების განთავსება უნდა განხორციელდეს იმგვარად, რომ ის:

ა) ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური განვითარების შესაძლებლობებს;

ბ) არ ლახავდეს საზოგადოებრივ ტერიტორიით/სივრცით მოსარგებლეთა უფლებებს;

გ) არ ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებას, სივრცით-მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ასევე საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების წესებს.

მუხლი 30. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება

1. მიჯნის ზონა წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.

2. მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი (ფართობი), რომელიც მოქცეულია საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვარსა/საზღვარებსა და ამ მუხლის შესაბამისად დადგენილ წითელ ხაზ(ებ)ს შორის, არის მიჯნის ზონის ნაწილი, რომელსაც მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების მიზნებისათვის ეწოდება მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო.

3. ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, აგრეთვე იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთს, რომელსაც აქვს ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები ან/და მხოლოდ ერთი მხრიდან სამეზობლო საზღვარი, მაშინ მასზე შენობის განთავსებისათვის მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება.

4. მიწის ნაკვეთზე, ამ მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების შესაბამისად მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს განსაზღვრის მიზნით დგინდება განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი).

5. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი მხოლოდ ერთი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე.

6. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ორ ურთიერთგადამკვეთ ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, მაშინ საზოგადოებრივი საზღვრების მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან წითელი ხაზ(ებ)ი უნდა დადგინდეს 3.0 მეტრ მანძილზე ურთერთგადაკვეთამდე.

7. თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრის კონტურის გამო არ ხერხდება ამ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) სამეზობლო საზღვრის გამოყოფა და აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს დასადგენად ვერ ხერხდება წითელი ხაზ(ებ)ის დადგენა, მაშინ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს ამ მუხლის მე-18 პუნქტის შესაბამისად.

8. მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია, გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-9 პუნქტით განსაზღვრული პირობები.

9. დასაშვებია, მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება იმ შემთხვევაში, თუ ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობა, ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით

გათვალისწინებულია შენობის განთავსება, ისე რომ დაცული იქნეს ამ მუხლის მოთხოვნები იმ სხვა მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმართ, რომელთა უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობა არ არის განთავსებული ან განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული.

10. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც სამეზობლო საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დაშორებული.

11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე. ეს პირობა არ ეხება ამ მუხლის მე-12, მე-13 და მე-14 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებს.

12. მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0.6 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი, თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული, სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

13. სამეზობლო საზღვარზე ცეცხლგამძლე ყრუ საზიარო ღობის ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ცეცხლგამძლე ყრუ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედელში ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა იმ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0,6 მ-ით დაბლა. ასეთი კედლის დემონტაჟის შემთხვევაში, თუ არ მოხდა მისი აღდგენა გონივრულ ვადაში, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეივსოს არაწვადი სამშენებლო მასალით.

14. თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი განთავსებულია მიჯნის ზონის დაცვით, დასაშვებია შენობის საანგარიშო ზედაპირზე ან მის ნაწილზე მოწყობილი აივნის, ერკერის, გარე კიბის, პანდუსის, მათი გადახურვების და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების მიჯნის ზონაში შეჭრა, თუ ამ ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა არ აღმატება 1,2 მეტრს, ხოლო მათი კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე უმოკლესი მანძილი შეადგენს არანაკლებ 1,8 მეტრს. თუ ამგვარი ნაწილების საანგარიშო ზედაპირიდან გამოწევა აღმატება 1,2 მეტრს, მაშინ მიჯნის ზონა აითვლება ასეთი ნაწილების კიდიდან.

15. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე;

ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

16. სამეზობლო საზღვრიდან 5.0 მეტრამდე მანძილზე დაუშვებელია შენობის ნაწილის კონსტრუქციად და მოსაპირკეთებლად წვადი სამშენებლო მასალების გამოყენება. აღნიშნული პირობა ასევე ეხება შენობის იმ ნაწილს, რომელიც

საზოგადოებრივ საზღვრის მხარეს არის განთავსებული, იმ შემთხვევაში, როდესაც ქუჩის სიგანე 5.0 მ-ზე ნაკლებია.

17. მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნათა დაცვით ასევე დასაშვებია:

ა) დამხმარე შენობა-ნაგებობის (მაგ.: შენობა-ნაგებობის შესასვლელი კიბეებისა და პანდუსების მოწყობა და მათი გადახურვა ნალექებისაგან მათი დაცვის მიზნით, ავტოსადგომები, ტერასები, ბავშვებისათვის ღია სათამაშო მოედნები, ინვენტარის შესანახი სათავსო, ფარდული, გარაჟი, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა სადგომები დასახლებათა იმ ზონებში, სადაც ასეთი ნებადართულია და სხვა მსგავსი ტიპის შენობა-ნაგებობები) განთავსება, რომლის სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 3.5 მეტრს, ხოლო ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში კეხამდე 5.0 მეტრს;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული ისეთი დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება, რომელთა სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან კეხამდე აღემატება 5.0 მეტრს. ამ შემთხვევაში მათზე ვრცელდება ამ წესით დადგენილი, მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის პირობები.

18. სამეზობლო მიჯნის ზონაში აშენებულ შენობაზე სამეზობლო საზღვრის მხარეს მოწყობილი კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილი არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დაბრკოლებად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე მიჯნის ზონაში ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით ახალი შენობ(ებ)ის მშენებლობისას.

19. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ იძლევა ამ თავის მოთხოვნათა დაცვით შენობათა განთავსების შესაძლებლობას, მაშინ მასზე შენობ(ები)ა უნდა განთავსდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 31. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.

2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით, სადაც:

ა) H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

ბ) L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის;

გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

4. H–ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი სამყოფისა/სათავსისა, რომლის ფართობი არ აღმატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50 %-ს

და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხრიდან შეწეულია მინიმუმ 5 მეტრით:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კეხამდე:

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

ბ) სამტრედეების/სამერცხლეების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი ჯამური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ2-ს აღემატება.

5. L-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით. თუ საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ანგარიშისას აიღება ჯამური სიგანე;

ბ) მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით;

გ) შესაბამის მხარეს L აითვლება უახლოესი შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შენობის საანგარიშო ზედაპირის უახლოესი წერტილიდან;

დ) თუ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/გზა), მაშინ L იანგარიშება სავალი ნაწილის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან.

ე) თუ L-ის მნიშვნელობა შენობის საანგარიშო ზედაპირის მიმართ განსხვავებულია, H უნდა გამოითვალოს L-ის უმცირესი მნიშვნელობიდან.

ვ) L–ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება:

ვ.ა) კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;

ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და აივნები;

ვ.გ) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობილი ერკერები, თუ მათი ჯამური სიგანე არ აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო ზედაპირის საშუალო სიგანის 1/2-ს.

ზ) L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.

6. Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

7. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

8. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთმანეთის მოპირდაპირე (არამოსაზღვრე) საზოგადოებრივი საზღვრები, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება ასეთი მოპირდაპირე საზოგადოებრივი საზღვრებიდან ცალ-ცალკე მათი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

9. საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი საზღვრების მხარიდან დგინდება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სივრციდან.

10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მასზე განთავსებული შენობის უკანა ეზოს მხარეს მდებარე საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყეს შორის L აღემატება 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან.

11. თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი და ვერ ხერხდება უკანა ეზოს გასაზღვრა, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან იმავე წესით, რაც დადგენილია უკანა ეზოსთვის.

მუხლი 32. ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

მუხლი 33. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ისეთი შეჭრა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას.

2. დაუშვებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის, ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში, გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-მდე სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

ბ) სხვა არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად;

გ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა 0.6 მ-ზე მეტად. ამასთან, ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), შეჭრა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როდესაც ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ფანჯრამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე არის მინიმუმ 1,2 მ.

3. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2,7 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე:

ა) აივნებისა და ერკერების შეჭრა 1.4 მ-ზე მეტად;

ბ) აივნებისა და ერკერების მიახლოვება ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვით სიბრტყემდე 1,2 მ-ზე მეტად;

გ) ფასადის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 0.3 მ-ზე მეტად;

დ) შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.4 მ-ზე მეტად.

4. შენობის წვიმის წყლის სარინებლების წყლის გამოსასვლელი არ უნდა იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში ქუჩის ტროტუარის სიბრტყიდან 0,3 მ-ზე მეტ სიმაღლეზე და არ უნდა იყოს ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს არსებული საზოგადოებრივი საზღვრიდან ტროტუარზე 0,3 მ-ზე მეტი მანძილით შეჭრილი, როდესაც ის განთავსებულია გრუნტის ზედაპირის ზემოთ.

5. შენობაზე მიმაგრებული ნიშნები და აბრები შესაძლებელია იყოს შეჭრილი საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-ზე მაღლა სიმაღლეზე, მაგრამ ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან პერპენდიკულარული მანძილი ამ ნიშნებამდე და აბრებამდე უნდა იყოს მინიმუმ 1,2 მ.

6. მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.

7. მიწის ნაკვეთი, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის, ასეთ შემთხვევაში ამ მიწის ნაკვეთიდან დაუშვებელია:

ა) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა ან/ და საზოგადოებრივი სივრცე არის 3.0 მ ან ნაკლები;

ბ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შენობა-ნაგებობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5 მ-მდე სიმაღლეზე, საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა 0.3 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი;

გ) შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრა შენობის და ტროტუარის გადაკვეთის წერტილიდან 4.5

მ-ზე მეტ სიმაღლეზე, საზოგადოებრივი საზღვრის გარეთ 0.5 მ-ზე მეტად, როდესაც ასეთი ქუჩა არის 3.0 მ-ზე მეტი.

მუხლი 34. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეებში ისეთი შეჭრა, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ სივრცეებში ისეთ შეჭრაზე, რომელიც საჭიროებს საზოგადოებრივი სივრცის მესაკუთრესთან (ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოსთან) შეთანხმებას და ხელშეკრულების საფუძველზე საზოგადოებრივი ტერიტორიით/სივრცით სარგებლობის უფლების მიღებას.

2. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობაში შესასვლელი კიბეების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან ისეთ მიწისპირა სართულამდე, რომლის იატაკის ზედაპირი მდებარეობს გრუნტის ზედაპირს ზემოთ ან პირველ მიწისზედა სართულამდე, მაგრამ არა უმეტეს 1,5 მეტრ სიმაღლემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ.

3. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაში ჩასასვლელი კიბეების და ბუნებრივი განათების მოწყობა გრუნტის ზედაპირიდან 1,5 მეტრ სიღრმემდე, ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან კიბეებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.8 მ;

4. ვენტილაციისა და განათების მიზნით, დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილების, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან, აგრეთვე მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელებისაგან თავისუფალი ტროტუარის ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან ქვემოთ 1,4 მ-დე შეჭრა.

5. დასაშვებია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში გრუნტის ზედაპირიდან 2.7 მ-დან 4.5 სიმაღლეზე დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციების, ფარდულების, ტენტების, მარკიზების შეჭრა. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია საყრდენი სვეტების მოწყობა ისე, რომ ხელი არ შეეშალოს ტროტუარის ფუნქციონირებას. ამასთანავე ტროტუარის კიდის ვერტიკალურ წარმოსახვითი სიბრტყიდან ასეთ არქიტექტურულ ნაწილებამდე, მათ შორის საყრდენ სვეტებამდე დარჩენილი, ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, მცირე არქიტექტურული ფორმები) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელის სიგანე უნდა იყოს მინიმუმ 1.2 მ.

მუხლი 35. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში შენობა-ნაგებობების და დანადგარების განთავსება ან/და სხვა სახით სარგებლობა

1. ამ მუხლის მოთხოვნები ვრცელდება საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში განთავსებული სხვადასხვა სახის მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობების (მათ შორის დროებითი) ან/და დანადგარების მიმართ, რომელთა განთავსებაც ნებადართულია მოქმედი კანონმდებლობით და განაშენიანების რეგულირების წესებით.

2. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა), წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი.

3. მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) გზის სავალ ნაწილზე;

ბ)ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

გ) მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებასთან 10 მეტრიან რადიუსში;

დ) მეტროსადგურის შესასვლელთან/ჩასასვლელთან 5 მეტრიან რადიუსში;

ე) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3 მეტრიან რადიუსში;

ვ) ნარჩენების შემკრები კონტეინერის განთავსების ადგილიდან 3 მეტრის რადიუსში;

ზ) გზაჯვარედინამდე 5 მეტრში;

თ) შენობაში შესასვლელამდე 3 მეტრში.

4. დაუშვებელია მეორე პუნქტში მითითებული ობიექტებიდან გრუნტის ზედაპირიდან მთელ სიმაღლეზე:

ა) ობიექტის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების გადმოშვერა 0,3 მ-ზე მეტად;

ბ) ფანჯრების ფრთების/დარაბების (ბოლომდე გაღებულ მდგომარეობაში), გადმოშვერა 0.6 მ-ზე მეტად.

5. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში სარეკლამო, საინფორმციო ან/და მიწისზედა გადასასვლელი ნაგებობის განთავსება დასაშვებია, თუ განთავსების ადგილზე:

ა) ტროტუარის სიგანე არ არის 3 მეტრზე ნაკლები;

ბ) ტროტუარზე დარჩება ბუნებრივი (ხე-ნარგავები, გაზონი) ან/და ხელოვნური (განათების ბოძი, შენობაში შესასვლელი კიბე, მცირე არქიტექტურული ფორმები და სხვა) წინაღობისაგან თავისუფალი, გასავლელი სიგანით მინიმუმ 1,8 მეტრი;

6. მეხუთე პუნქტში მითითებული ობიექტების განთავსება დაუშვებელია:

ა) ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე, გაზონზე ან/და სხვა სახის გამწვანებულ ტერიტორიაზე.

ბ) სახანძრო ჰიდრანტის, საკანალიზაციო, სანიაღვრე ან/და მიწისქვეშა საინჟინრო ქსელების ჭების სიახლოვეს 3-მეტრიან რადიუსში;

გ) გზაჯვარედინამდე 10 მეტრში;

დ) შენობაში შესასვლელამდე 5 მეტრში.

7. დაუშვებელია მეხუთე პუნქტში მითითებული ნაგებობების ნაწილების გრუნტის ზედაპირიდან:

ა) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე ტროტუარის მხარეს 0,5 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

ბ) 4,5 მ-მდე სიმაღლეზე გზის სავალი ნაწილის მხარეს 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა;

გ) ნაგებობის მთელ სიმაღლეზე ნებისმიერი მიმართულებით 0,3 მ-ზე მეტად გადმოშვერა, როდესაც საზოგადოებრივი სივრცე არ აღემატება 3,0 მეტრს და გამოიყენება მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა მოძრაობისათვის.

8. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ღია კაფის მოწყობის მიზნით ინვენტარის ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარების განთავსების შემთხვევაში მოქმედებს ამ მუხლის მეორე და მესამე პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები.

9. მერვე პუნქტის მიზნებისთვის გამოყენებული ინვენტარი ან/და სხვა სახის კონსტრუქცია-დანადგარები უნდა იყოს მსუბუქი, უსაძირკვლო კონსტრუქციის მქონე.

10. საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე/სივრცეში ჯიხურების, დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების, ასევე მათი ინვენტარის განთავსების ვადის ამოწურვის შემდეგ, თუ არ ხდება დადგენილი წესით ვადის გაგრძელება, უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს მათი დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

მუხლი 36. საზიარო კედელი/ღობე

1. სამეზობლო საზღვარზე საზიარო კედელი/ღობე უნდა განთავსდეს შესაბამისი მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

2. საზიარო კედელი/ღობე უნდა აშენდეს ისე, რომ მან თავისი მზიდუნარიანობით, სხვადასხვა სიმაღლის ბლოკირებულ (შეწყვილებულ) შენობათა მშენებლობის შემთხვევაში დააკმაყოფილოს ასაშენებელი შენობ(ებ)ის მდგრადობის მოთხოვნები.

3. საზიარო კედლის/ღობის სიგანე თანაბრად უნდა გადანაწილდეს სამეზობლო საზღვრიდან ორივე მეზობლის მხარეს.

4. თუ ერთ-ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა მოითხოვს საზიარო კედლის მეტ სიგანეს, ვიდრე კედლის ნახევარია, მაშინ კედლის ეს ნაწილი უნდა აშენდეს ამ ნაკვეთის ფარგლებში.

5. საზიარო კედლის საძირკვლის მშენებლობისას ერთ-ერთმა მეზობელმა შეიძლება მოითხოვოს საზიარო კედლისათვის ისეთი საძირკვლის მოწყობა, რომელიც მის მიერ გამოყენებული იქნება შემდგომი მშენებლობისათვის. ეს უკანასკნელი ვალდებულია აანაზღაუროს საძირკვლის მოწყობის დამატებითი სამუშაოების ღირებულება.

6. საზიარო კედლის/ღობის გამოყენებისას გასაწევი ხარჯები ნაწილდება ორივე მეზობელზე კედლის შესაბამისი წილის პროპორციულად.

7. შენობის რეკონსტრუქციისას, მეზობლების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია საზიარო კედლის/ღობის დანგრევა კანონმდებლობის დაცვით.

8. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს თავის მხარეს გაამაგროს საზიარო კედელი/ღობე კანონმდებლობის დაცვით.

9. თუ ორი სამეზობლო კედლის შეერთებისას, ერთ-ერთ მეზობელს თავისი შენობისათვის სჭირდება საძირკვლის მეტი ჩაღრმავება, ვიდრე არსებული კედლის საძირკველია, მაშინ კანონმდებლობის დაცვით მას უფლება აქვს თავისი კედლის

საძირკველი ჩააღრმავოს საპროექტო დოკუმენტით გათვალისწინებულ ნიშნულამდე, ისე რომ ამით ზიანი არ მიაყენოს უკვე არსებულ კედელს.

10. თუ საძირკვლის ჩაღრმავებისას დაზიანდა არსებული შენობის კედელი ან საძირკველი და დადგინდა, რომ ეს გამოწვეულია მიმდინარე მშენებლობით, მაშინ დაზიანებული საძირკვლის კედლის აღდგენა-გამაგრება ეკისრება მეზობელს, რომელიც ახორციელებს ასეთ მშენებლობას.

მუხლი 37. მიწის ნაკვეთის შემოღობვა

1. მიწის ნაკვეთი შეიძლება შემოიღობოს არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1,8 მეტრს.

2. აკრძალულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის შემოღობვა ან/და მიწის ნაკვეთის შესასვლელებთან ბარიერების მოწყობა (გარდა სახანძრო უსაფრთხოების მოქმედი რეგლამენტებით დაშვებულისა).

მუხლი 38. მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენება ატმოსფერული ნალექების გადასაყვანად და ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მისაერთებლად

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების კეთილმოწყობა უნდა განხორციელდეს ისე, რომ ამ მიწის ნაკვეთიდან:

ა) მეზობლის ნაკვეთში არ მოხვდეს წყალი და ატმოსფერული ნალექები;

ბ) ქუჩაზე ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეში მოხვედრილმა ატმოსფერულმა ნალექებმა არ უნდა მიაყენონ ზიანი ქუჩას ან სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს და მესამე პირებს.

2. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული პირობები არ ეხება რუს, ღელეს, მდინარეს და საერთო მოხმარების არხს.

3. როდესაც რელიეფის გამო ვერ ხერხდება ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნულ ღონისძიებათა განხორციელება, მეზობელი ვალდებულია თავის ნაკვეთზე გაატაროს მეზობლის ნაკვეთიდან ჩამონადენი ატმოსფერული ნალექები.

4. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვარზე, მეზობლის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მხარეს შენობის სახურავის მოწყობისას დამკვეთმა/მესაკუთრემ უნდა უზრუნველყოს ისეთი საინჟინრო ღონისძიებების განხორციელება, რაც ააცილებს ატმოსფერული ნალექების მოხვედრას მეზობლის მიწის ნაკვეთში.

5. დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, როდესაც არ არსებობს სხვა ტექნიკური საშუალება, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არ აქვს უფლება ხელი შეუშალოს მეზობლის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების საკუთარ მიწის ნაკვეთზე გატარებას ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების მიზნით.

6. მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთზე საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გატარების შესახებ მეზობელი უნდა იყოს წინასწარ ინფორმირებული ერთი თვით, ადრე გარდა ამისა ასეთი სამუშაოების წარმოების საშუალებას უნდა იძლეოდეს მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთი (არ უნდა შეეხოს მრავალწლიან ნარგავებს და არსებულ შენობა-ნაგებობებს). იმ შემთხვევაში, თუ დათესილია ერთწლიანი კულტურები, აღნიშნული სამუშაო უნდა შესრულდეს მოსავლის აღების ან კომპენსაციის გადახდის შემდეგ. სამუშაოების

დასრულებისას პირვანდელ მდგომარეობაში უნდა იქნეს მოყვანილი ის ტერიტორია, სადაც გატარდა საინჟინრო-კომუნალური ქსელები.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნები უნდა გავრცელდეს ასევე მეზობლის მიწის ნაკვეთში უკვე გატარებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელის შეკეთებაზე ან რეკონსტრუქციაზე.

8. მიწის ნაკვეთში გატარებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები არ შეიძლება ჩაითვალოს დაბრკოლებად მომავალში ამ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის განხორციელებისათვის. ასეთ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის დაწყებამდე ქსელი უნდა იქნეს გადატანილი მოთხოვნისთანავე.

მუხლი 39. ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა

1. ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.

2. თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, საზოგადოებრივი გზის მიღმა, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები.

ავტოსადგომები ზონები ფუნქცია	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა			
	ცენტრალური ზონა	გეგმარებითი კარკასი	შუალედური ზონა	პერიფერიული ზონა
საზოგადოებრივი თავშეყრის	–	–	–	–
საცხოვრებელი	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ^2–ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ^2–ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ^2–ზე	ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ^2–ზე
საოფისე	–	–	–	–
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	–	–	–	–
სასტუმრო	–	–	–	–
კაფე / რესტორანი	–	–	–	–
სამედიცინო	–	–	–	–
სასაფლაო	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ^2–ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ^2–ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ^2–ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა	ერთი – მიწის ფართობის ყოველ 1000 მ^2–ზე, მაგრამ არანაკლებ 20 ადგილისა
შენიშვნა: 1. ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.				

3. წინამდებარე მუხლით განსაზღვრული ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობის მოთხოვნა არ ვრცელდება:

ა) „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 65-ე მუხლით განსაზღვრულ ობიექტებზე;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებში.

4. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

5. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

6. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,7 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2,5 მეტრამდე.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6,5 მეტრი.

8. ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში შეადგენს არანაკლებ 2,8 მეტრს, ხოლო, სხვა ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში არანაკლებ 3,5 მეტრს ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის და არანაკლებ 5,5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

9. ავტოსადგომის თავისუფალი სიმაღლე ავტომობილებისა და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ ფართობებზე არ უნდა იყოს 2,15 მ-ზე ნაკლები.

10. ნებისმიერი დახურული მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 18%-ს, ხოლო ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის შემთხვევაში 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

11. დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში მისი შიდა რადიუსი უნდა იყოს არანაკლებ 3,7 მეტრი, ხოლო სავალი ნაწილის სიგანე არანაკლებ 4,2 მეტრი. დონეებს შორის დამაკავშირებელი ორმხრივი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში სავალი ნაწილის სიგანე უნდა გაიზარდოს 3,7 მეტრით.

12. პანდუსით ან ნებისმიერი შესასვლელ/გასასვლელით თუ ასევე უნდა ისარგებლოს ფეხმავალმა, სავალდებულოა დამატებით მოეწყოს ტროტუარი არანაკლებ 0,8 მ. სიგანით.

13. დახურული ავტოსადგომებიდან ფეხმავალთა საევაკუაციო გამოსასვლელებს შორის მაქსიმალური მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 40 მ–ს, ხოლო ჩიხურ შემთხვევაში 20 მ–ს.

14. დახურულ ავტოსადგომებში კიბის უჯრედის და ლიფტის ჰოლში შესასვლელი გამოყოფილი უნდა იქნეს ტამბურით, რომლის შიდა გაბარიტები სიგრძე/სიგანე უნდა იყოს არანაკლებ 1,5 მ.

15. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ავტოსადგომისა.

16. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთის საზღვრებში აკრძალულია ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, მათი რეკონსტრუქცია ან/და ფუნქციის ცვლილება, გარდა ქვემოთ მოცემული შემთხვევებისა:

ა) თუ ერთიანი პროექტის საფუძველზე დაგეგმილია არსებული დროებითი შენობა–ნაგებობების (გარაჟების) აღება-გადატანა მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის ან/და სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი სივრცის მოწყობის მიზნით;

ბ) თუ გარაჟების მშენებლობა განხორციელდება რელიეფის (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გამოყენებით და ამით ხელი არ შეეშლება მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო, გასართობ-დასასვენებელი მიზნებით გამოყენებას.

17. ამ მუხლის მე-16 პუნქტით განსაზღვრული დროებითი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით, რომლის ამოწურვის შემდეგაც დროებითი შენობა-ნაგებობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

18. ამ წესების ამოქმედებამდე „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების საფუძველზე მოწყობილი ავტოსატრანსპორტო საშუალების შენახვისთვის განკუთვნილი დროებითი შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრება მაქსიმუმ სამი წლით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის პირველივე მოთხოვნისთანავე ექვემდებარება დემონტაჟს.

თავი VI
გარდამავალი დებულებები

მუხლი 40. გარდამავალი დებულებები

1. იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურა, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხები, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არის დამტკიცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად.

3. თუ შენობები მიღებულია ექსპლუატაციაში განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე ამ წესების V თავის მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია ამავე თავის მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.

4. იმ მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე, რომელზეც გაცემულია თავდაპირველი მშენებლობის ნებართვა მინიმუმ სამი წლის წინ და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემთხვევაში, არ გავრცელდება დამატებითი ავტოსადგომების მოწყობის ვალდებულება.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტურ მიზეზებს ადგენს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის №13.02.295 განკარგულებით შექმნილი კომისია.

დანართი-1

ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი

1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
· ბაღი;
· სკვერი;
· საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
· საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის);
· საბავშვო მოედანი;
· საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
· ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის);
· დაწყებითი სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
· საშუალო სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);
· საცურაო აუზი;
· სპორტული მოედანი;
· ამბულატორია (სოფლის დასახლებებისთვის);;
· აფთიაქი;
· კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
· პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
· საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
· ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;

· პარკი;

· ბულვარი;

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

· სასტუმრო;

· პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის);

· ბარი;

· კაფე;

· სწრაფი კვების ობიექტი;

· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

· ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);

· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

· ოფისი (სოფლის დასახლებებისთვის);

· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები;

· სახანძრო დეპო;

· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები;

· საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

2. საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

· ბაღი;

· სკვერი;

· პარკი;

· ბულვარი;

· საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);

· საბავშვო მოედანი;

· საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

· ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

· ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

· დაწყებითი სკოლა;

· საშუალო სკოლა;

· საცურაო აუზი;

· სპორტული მოედანი;

· ამბულატორია;

· აფთიაქი;

· კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

· პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;

· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;

· ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

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

· სასტუმრო.

· პოლიკლინიკა;

· ბარი;

· კაფე;

· სწრაფი კვების ობიექტი;

· საყოფაცხოვრებო მოსახურეობის ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);

· ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;

· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

· სახანძრო დეპო;

· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;

· ოფისი;

· საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

3. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

· მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

· ბაღი;

· სკვერი;

· პარკი;

· ბულვარი;

· საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);

· საბავშვო მოედნები;

· საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);

· ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

· ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

· დაწყებითი სკოლა;

· საშუალო სკოლა;
· საცურაო აუზი;
· სპორტული მოედანი;
· ამბულატორია;
· აფთიაქი;
· კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
· პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია;
· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
· ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

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

· სასტუმრო.
· პოლიკლინიკა;
· ბარი;
· კაფე;
· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
· ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);
· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
· სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;
· ოფისი.
· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
· სახანძრო დეპო;
· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
· საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

4. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
· პარკი;
· ბაღი;
· სკვერი;
· ბულვარი;
· საბავშვო მოედანი;
· ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

· დაწყებითი სკოლა;
· საშუალო სკოლა;
· პოლიკლინიკა;
· ამბულატორია;
· აფთიაქი;
· სპორტული დარბაზი;
· საცურაო აუზი;
· სპორტული მოედანი;
· კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
· კინოთეატრი;
· საინფორმაციო ცენტრი;
· საგამოფენო დარბაზი;
· პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
· სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
· სასურსათო მაღაზია;
· უნივერსალური მაღაზია;
· ბარი;
· კაფე;
· სწრაფი კვების ობიექტი;
· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
· სანოტარობიურო;
· ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი;
· საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;
· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი.
· ოფისი;

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

· საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
· ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
· საავადმყოფო;
· საცურაო აუზი;
· თეატრი;
· საქალაქო ბიბლიოთეკა;
· არქივი;
· მუზეუმი;
· საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
· რესტორანი;
· ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის);

· ბანკი;

· მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;

· სასამართლო;

· პოლიციისა და არასაუწყები დაცვის განყოფილება;

· სახანძრო დეპო;

· სასტუმრო;

· საზოგადოებრივი ტუალეტი;

· ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;

· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

5. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა);

· პარკი;

·ბაღი;

· სკვერი;

· ბულვარი;

· საბავშვო მოედანი;

· ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;

· დაწყებითი სკოლა;

· საშუალო სკოლა;

· საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

· პოლიკლინიკა;

· ამბულატორია;

· აფთიაქი;

· სპორტული დარბაზი;

· საცურაო აუზი;

· სპორტული მოედანი;

· კლუბი;

· კინოთეატრი;

· საქალაქო ბიბლიოთეკა;

· საინფორმაციო ცენტრი;

· საგამოფენო დარბაზი;

· პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;

· სამრეწველო საქონლის მაღაზია;

· სასურსათო მაღაზია;

· უნივერსალური მაღაზია;

· ბარი;

· კაფე;

· სწრაფი კვების ობიექტი;

· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

·ოფისი;

· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;

·ბანკების ფილიალი, განყოფილება;

· სანოტარო ბიურო;

· ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

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

· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

· საავადმყოფო;

· უმაღლესი სასწავლებელი;

· სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;

· თეატრი;

· არქივი;

· მუზეუმი;

· საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;

· რესტორანი;

· ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის);

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);

· ბანკი;

· ადმინისტრაციული შენობა;

· სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;

· სასამართლო;

· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

· სახანძრო დეპო;

· სასტუმრო;

· საზოგადოებრივი ტუალეტი;

· ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;

· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

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

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);

· პარკი;

· ბაღი;
· სკვერი;
· ბულვარი;
· საბავშვო მოედანი;
· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
· დაწყებითი სკოლა;
· საშუალო სკოლა;
· საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
· უმაღლესი სასწავლებელი;
· პოლიკლინიკა;
· ამბულატორია;
· აფთიაქი;
· სპორტული დარბაზი;
· საცურაო აუზი;
· კლუბი;
· კინოთეატრი;
· თეატრი;
· საქალაქო ბიბლიოთეკა;
· არქივი;
· საინფორმაციო ცენტრი;
· მუზეუმი;
· საგამოფენო დარბაზი;
· საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
· სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
· სასურსათო მაღაზია;
· უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
· ბარი;
· კაფე;
· რესტორანი;
· სწრაფი კვების ობიექტი;
· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
· ბანკი;
· მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
· ოფისი;
· სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
· სასამართლო;
· სანოტარო ბიურო;
· სასტუმრო;
· ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

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

· მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

· საავადმყოფო;

· სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;

· საცურაო აუზი;

· სპორტული მოედანი;

· საკონცერტო დარბაზი;

· უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

· კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;

· სავაჭრო ცენტრი;

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);

· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;

· სახანძრო დეპო;

· საზოგადოებრივი ტუალეტი;

· რკინიგზის სადგური;

· ავტოსადგური;

· აეროსადგური;

· ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;

· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

7. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

· პარკი;

· ბაღი;

· სკვერი;

· ბულვარი;

· აფთიაქი;

· კლუბი;

· კინოთეატრი;

· თეატრი;

· საკონცერტო დარბაზი;

· უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;

· საქალაქო ბიბლიოთეკა;

· არქივი;

· საინფორმაციო ცენტრი;

· მუზეუმი;

· საგამოფენო დარბაზი;

· საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
· უნივერსალური მაღაზია;
· სავაჭრო ცენტრი;
· ბარი;
· კაფე;
· რესტორანი;
· სწრაფი კვების ობიექტი;
· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
· საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
· ბანკი;
· მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
· ოფისი;
· სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
· სასამართლო;
· იურიდიული კონსულტაცია;
· სანოტარო ბიურო;
· სასტუმრო;
· ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
· ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

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

· მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
· დაწყებითი სკოლა;
· საშუალო სკოლა;
· საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
· უმაღლესი სასწავლებელი;
· პოლიკლინიკა;
· კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
· აეროსადგური;
· ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური
· სახანძრო დეპო;
· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

8. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· პარკი;

· დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;

· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;

· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;

· სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);

· პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);

· საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);

· საზოგადოებრივი ტუალეტი.

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

· ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

· სასტუმრო;

· ატრაქციონი;

· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);

· სპორტული შენობა-ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);

· სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;

·ზოოპარკი;

· კაფე, რესტორანი;

· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;

· ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);

· საკულტო შენობები და ნაგებობები;

· ავტოსადგომი.

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· პარკი;

· ბაღი;

· სკვერი;

· ბულვარი;

· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;

· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;

· სპორტული მოედანი;

· პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;

· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);

· საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);

· დასასვენებელი სახლი;

· დასვენების ბანაკი და ბაზა;

· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;

· დასვენების ბანაკი და ბაზა;

· სანატორიუმი;

· სასტუმრო.

· საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

· სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი;

· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);

· მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;

· საავადმყოფო;

· პოლიკლინიკა;

· ამბულატორია;

·სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);

· ატრაქციონი;

· კაფე, რესტორანი;

• ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები) .

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 272

"2" სექტემბერი 2016 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ლიპტოვის ქ. №8, №17-ში, თბილისის ზღვა, ბეშანოვას ქ. №7, №7ა, №9, №22, №24, №26, №28, №30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებისა და ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 12 ნოემბრის №953478 გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 51-ე, 52-ე, 61-ე, 96-ე, მე-100 მუხლის, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 23-ე მუხლის, 4^1 პუნქტის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 7 ივლისის №35 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 16 აგვისტოს №04/15140 წერილის (AR1401904) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, ლიპტოვის ქ. №8, №17-ში, თბილისის ზღვა, ბეშანოვას ქ. №7, №7ა, №9, №22, №24, №26, №28, №30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის

ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1401904 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 12 ნოემბრის №953478 გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

3. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურს.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ალიბეგაშვილი

დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტულ–გამაჯანსაღებელი, სასტუმრო, სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი,საოფისე)

ობიექტის მისამართი/ : ქალაქი თბილისი , ლიპტოვის ქუჩა , N 17 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N30 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N26 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N28 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N22 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N24 ; ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175); ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N9 / ლიპტოვის ქუჩა N8; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7ა

განმცხადებელი: თეიმურაზ ჯაფარიძე

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი (საკადასტრო გეგმა/გეგმები): (საკადასტრო კოდები: #01.12.21.001.209; #01.12.21.001.210; #01.12.21.001.217; #01.12.21.001.273; #01.12.21.001.179; #01.12.21.001.211; #01.12.21.001.212)

საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების ფართობები: 7397 მ²; 76076 მ²; 1304 მ²; 8693 მ²; 9278 მ²; 129547 მ²; 676 მ²;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 232 971 მ² ;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის #20–105 დადგენილების მიხედვით ქალაქი თბილისი , ლიპტოვის ქუჩა , N 17 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N30 ; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N26 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N28 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N22 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N24 ; ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175); ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N9 / ლიპტოვის ქუჩა N8; ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7ა არსებული მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: #01.12.21.001.209; #01.12.21.001.210; #01.12.21.001.217; #01.12.21.001.273; #01.12.21.001.179; #01.12.21.001.211; #01.12.21.001.212) მდებარეობს შემდეგ ფუნქციურ ზონაში: სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2);

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" შესაბამისად.

– საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები უნდა განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

–საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" შესაბამისად.

გრგ–ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1401904 (15.05.2016 წ.)

– „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო"–ს სხდომის ოქმი #35 (07.07.2016წ .);

- მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტულ–გამაჯანსაღებელი, სასტუმრო, სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი,საოფისე) დაპროექტდეს გრგ–ს საპროექტო არეალის შესაბამის საზღვრებში;

- წარმოდგენილ იქნეს, გამოკვეთის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები საფუძველი იქნება შემდგომი ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოკვეთა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიისა და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტულ–გამაჯანსაღებელი, სასტუმრო, სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი,საოფისე) კომპლექსის შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

–მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა განხორციელდეს:

– საჭიროების შემთხვევაში განხორციელდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობა–ნაგებობების/ან მათი ნაწილის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა; სადემონტაჟო ნაგებობების კლასიდან გამომდინარე დამუშავდეს დემონტაჟის პროექტი/ები ან დემონტაჟის ეტაპები აისახოს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში/ებში.

– მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა) განისაზღვროს:

შენიშვნა: – გათვალისწინებულ იქნეს ,,წყლის შესახებ" საქართველოს კანონი;

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- ტოპო გეგმა (მ. 1:500) ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ, საინჟინრო კომუნიკაციების, ხე–ნარგავების და სხვა დატანით (პირობითი აღნიშვნების მითითებით);

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე

დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

– სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტულ–გამაჯანსაღებელი, სასტუმრო, სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი,საოფისე) ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით, განისაზღვროს სპორტული მოედნები, სკვერი, საბავშვო სათამაშო მოედნები;

- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა–ნაგებობა;

ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგ ნაირად:

- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში. საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;

- ინდივიდუალური მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის პროექტებში წარმოდგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთების და მისი მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემები.

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს პანდუსები (ლიფტები) უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად.

ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით:

- ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით.

–გრგ–ს პროექტიტ განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;

–გრგ–ს პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა როგორც პროექტში ასევე დეტალურ სავალდებულო რუკაზე;

- კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან

საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

- გრგ-ს პროექტის შესაბამისად განისაზღვროს ტერიტორიები საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად.

– მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტულ–გამაჯანსაღებელი, სასტუმრო, სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული დაწესებულება, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი,საოფისე) ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. მათი რაოდენობა, როგორც საცხოვრებელი ისე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისთვის განისაზღვროს ცალკეული ერთეულების რაოდენობის შესაბამისად.

<u>ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;</u>

<u>საპროექტო არეალი:</u> 232 971 მ2

<u>ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა:</u> სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2);

ქალაქთმმშენებლობითი პარამეტრებია:

<u>სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)</u>

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5 •	მეტრი
შენიშვნა	• გარდა ატრაქციონებისა		

<u>ტერიტორიის საპროექტო ზონები განისაზღვროს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;</u>

<u>– იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვროს წარმოდგენილი ზონების შესაბამისად;</u>

<u>განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა</u> -

ა)განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

ბ)განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

– განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:

1. ტერიტორიის გრგ-ს გეგმარებითი დავალება ან რეკვიზიტი;
2. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმები;
3. ზოგადი გეოლოგია;
4. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ. 1:500;
5. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან მ 1:1000;
6. გრგ-ს ტექსტური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
7. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ. 1:500;
8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი (საჭიროების შემთხვევაში);
9. განწლები და ჭრილები, მ 1:500 ან მ 1:1000;
10. ფუნქციური ზონირების რუკა;
11. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა);
12. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა მ 1:500 ან მ 1:1000;
13. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება, მ 1:000, მ 1:200 ან მ 1:500;
14. მომიჯნავე ტერიტორიებზე ჩასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი და გეგმა მ 1:1000 ან მ 1:500 (საჭიროების შემთხვევაში);
15. გრგ-ს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების 3D ელექტრონულ-ციფრული მაკეტირება;
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ1:500 ან მ1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
17. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
18. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე–2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შეასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD –ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ–ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

   გრგ-ით მოცული ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:

   - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
   - მიწის ნაკვეთის საზღვრები;
   - განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები);
   - შენობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები _ H;
   - მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა)
   - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
   - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2;
   - გამწვანების კოეფიციენტი კ3;

- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იქნეს გაბარიტული ზომები;

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მინიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 12 ნოემბრის N953478 გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2016 წლის 15 მაისს NAR1401904 განცხადებით მომართა განმცხადებელმა თეიმურაზ ჯაფარიძემ და მოითხოვა ქ. თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ (ნაკვეთი #001/146 და #001/147) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე #01.12.21.001.146, #01.12.21.001.147; მრავალფუნქციური კომპლექსი (სარეკრეაციო ტურისტული გასართობი ცენტრი) ასაშენებლად, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 20113 წლის 17 ოქტომბრის #41 სხდომის ოქმის საფუძველზე №953478 (12.11.2013) გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალადაკარგულად გამოცხადება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის თანახმად, სამსახურმა გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განმცხადებლის გიორგი გუგუნავას AR1167615 (11.10.2013) ელექტრონული განაცხადის საფუძველზე ქ. თბილისში, თბილისის ზღვის მიმდებარედ (ნაკვეთი #001/146 და #001/147) არსებულ ტერიტორიზე საკადასტრო კოდებით #01.12.21.001.146 და #01.12.21.001.147 მრავალფუნქციური კომპლექსი (სარეკრეაციო ტურისტული გასართობი ცენტრი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავების მიზნით ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის #41 (17.11.13.) სხდომის გადაწყვეტილების საფუძველზე, №953478 (12.11.2013) გადაწყვეტილებით დადგინდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

№953478 (12.11.2013) გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალადაკარგულად გამოცხადების საკითხი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეს შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობების საფუძველზე განხილულ იქნა „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“–ს #35 (07.07.2016) სხდომაზე.

როგორც წარმოდგენილი სანოტარო აქტის (რეგისტრაციის ნომერი #160874087 (05.08.16.) საფუძველზე დადგინდა მიწის ნაკვეთის მფლობელს/მფლობელებს არ გააჩნიათ აღნიშნული აქტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61–ე მუხლის, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლის მე-7 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ–სამართლებრივი აქტის გამომცემ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ძალადაკარგულად ცხადდება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის დადგენილი წესით.

„ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 23–ე მუხლის და 41 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმას, საბჭოს დასკვნის საფუძველზე, ამტკიცებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო. შესაბამისად, 2016 წლის 15 მაისს NAR1401904 განაცხადი გატანილ იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომაზე, რომელზეც საკითხს მიეცა ზემოაღნიშნული №953478 (12.11.2013) გადაწყვეტილებით დადგენილი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალადაკარგულად გამოცხადების რეკომენდაცია (ოქმი#35 (07.07.2016)).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61–ე მუხლის პირველი ნაწილის, „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 34-ე მუხლის მე-7 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის და „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 23–ე მუხლის 4^1 მუხლის თანახმად, ქ. თბილისის საკრებულო

ადგენს:

1. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მინიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 12 ნოემბრის N953478 გადაწყვეტილებით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.
2. წინამდებარე განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია ქალაქ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მის: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე–12 კილომეტრი, N6), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე *გ. ალიბეგაშვილი*

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.179**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015503547 - 04/09/2015 13:41:17

მომზადების თარიღი
10/09/2015 10:37:44

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/179**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 9278.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.175;**

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:შენობა-ნაგებობა N1 (მშენებარე) მათ შორის: საერთო ფართობი:11950.1კვ.მ სასტუმროს ნომრები ფართობი:4432.4კვ.მ საოფისე ფართობი:213.4კვ.მ კომერციული ფართობი:535.8კვ.მ საზაფხულო ფართობი :2960.8კვ.მ კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი:1236.9კვ.მ დამხმარე ფართობი:1017.5კვ.მ აუზის ფართობი:265კვ.მ სპორტული მოედნის ფართობი:1288.3კვ.მ

მესაკუთრეები:
შპს ენჯი და კომპანია, ID ნომერი:400142573

01.12.21.001.179.01.02.049

შპს ენჯი და კომპანია — საკუთრება **ფართი N49** (მშენებარე) **სართული5,ბლოკი ბ** 285.50 კვ.მ.

- შპს "ენჯი და კომპანია"-ს სადამფუძნებლო კრების ოქმი N1 , დამოწმების თარიღი:14/04/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შეთანხმება N150365351 , გაფორმების თარიღი:16/04/2015 ,ნოტარიუსი ლ.ფუტკარაძე

შპს ენჯი და კომპანია

იპოთეკა

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: **აღწერა:**

ვალდებულება

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: **აღწერა:**

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება: **არ არის დატვირთული**

ყადაღა: **არ არის რეგისტრირებული**

მოცემული ამონაწერი არ ასახავს მონაცემებს დამოუკიდებელ უფლების ობიექტზე/ობიექტებზე რეგისტრირებული უფლებების (გარდა საკუთრების უფლებისა), ვალდებულებების და სჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ

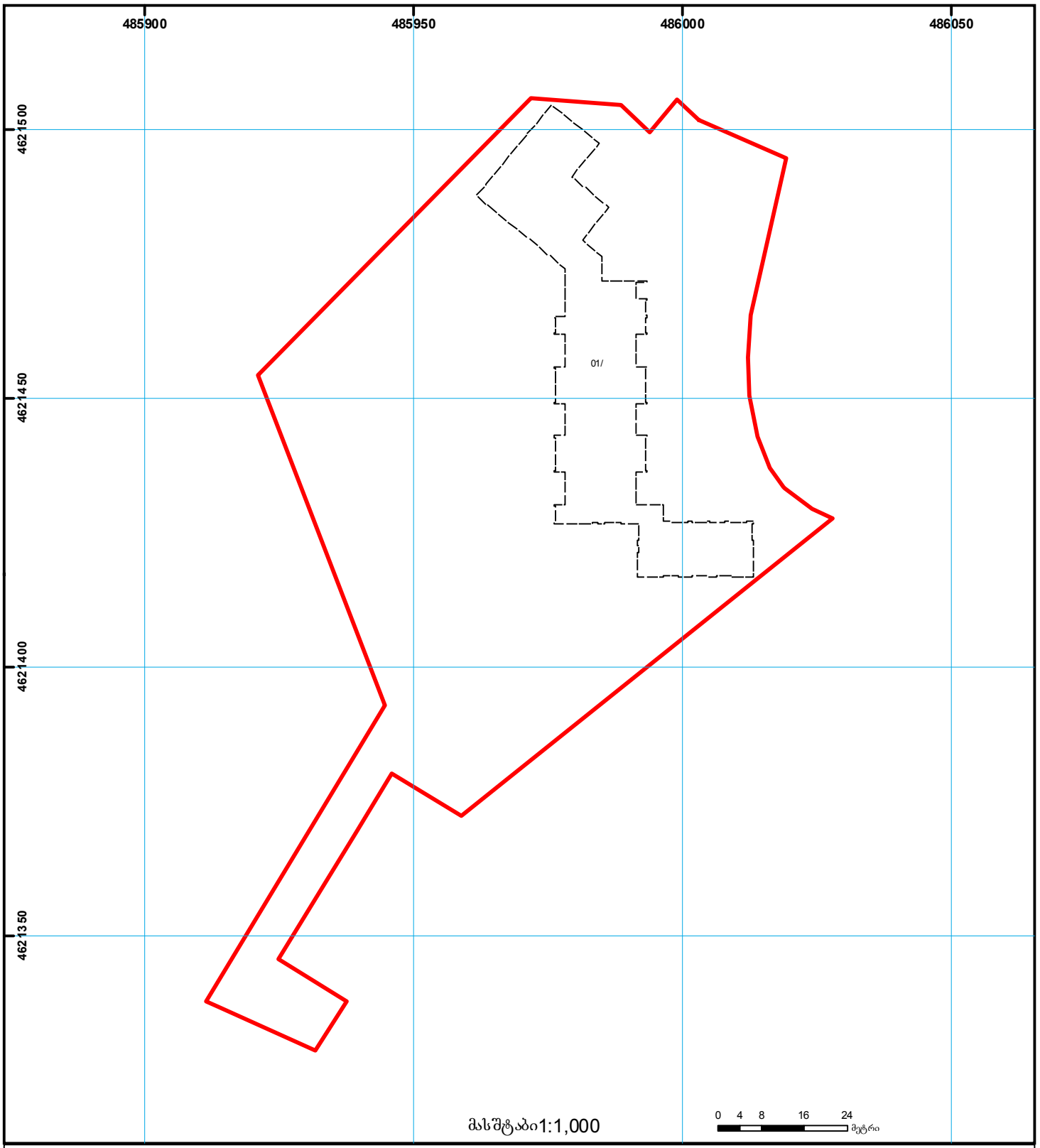
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- სჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.179*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014352694
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *9278* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 07.07.14



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.273**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016287780 - 10/05/2016 14:30:35

მომზადების თარიღი
11/05/2016 13:11:36

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/273**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N26 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N28 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N22 / ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N24

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 8693.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.12.21.001.247; 01.12.21.001.214; 01.12.21.001.215;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2, N3

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882015547996 , თარიღი 25/09/2015 14:13:13
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 01/10/2015

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- გადაწყვეტილება NM14005939/5 , დამოწმების თარიღი:19/08/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/11/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/11/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:04/05/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან NB15157501 , დამოწმების თარიღი:11/08/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თბილისის სააღსრულებო ბიურო
- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:04/05/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გაღახლის განვალებით ნასყიდობის ხელშეკრულება N130528484 , დამოწმების თარიღი:29/05/2013 ,ნოტარიუსი ღ. ფუტკარაძე

მესაკუთრეები:
შპს ჯინო ვესტი, ID ნომერი:400056862

მესაკუთრე:
შპს ჯინო ვესტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102015373082 17/11/2015 12:49:40**
  შ\პ\ს შპს გეო თრეიდ ს/ნ 405036642
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეტყობინება, N00637061, 17.11.2015, შემოსავლების სამსახური**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

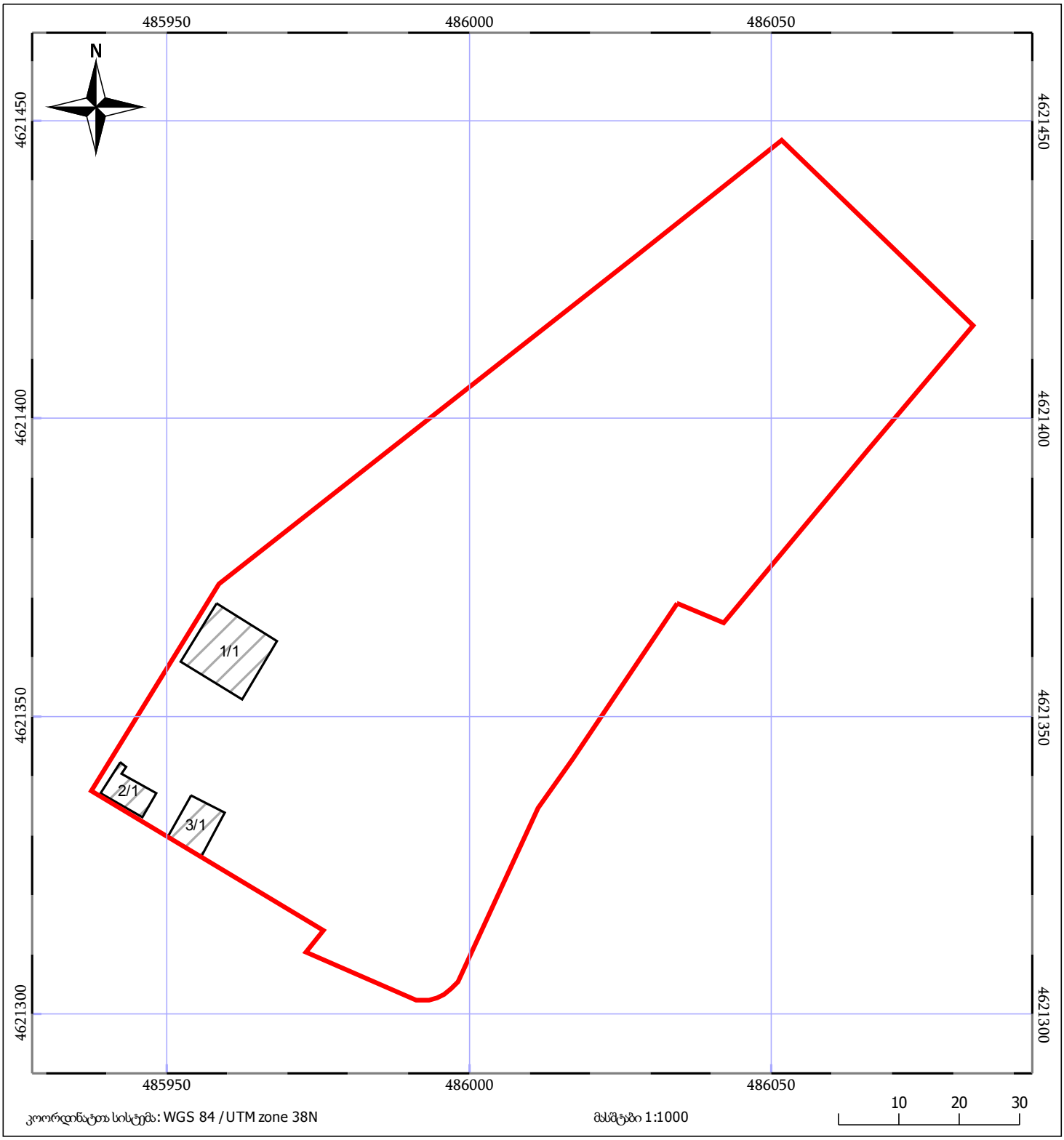
საკადასტრო კოდი: 01.12.21.001.273

განცხადების ნომერი: 882016287780

მომზადების თარიღი: 11/05/2016

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

ფართობი: 8693 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

ხაზობრივი ნაგებობა

ტყის ფონდი

05/25 შენობა/ნაგებობა

05/25 მშენებარე ნაგებობა

ვალდებულება

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.217**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016042966 - 28/01/2016 15:05:51

მომზადების თარიღი
29/01/2016 10:20:23

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/217**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N30

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1304.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.174;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014618204 , თარიღი 17/11/2014 16:08:58
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/11/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/11/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/11/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ჯინო პარკი", ID ნომერი:404906722

მესაკუთრე:
შპს "ჯინო პარკი"

აღწერა:

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882015085093 თარიღი 17/02/2015 21:04:22

იპოთეკარი: "პი.პი.ეფ ბანკი ეი.ეს" 47116129;
მესაკუთრე: **შპს "ჯინო პარკი"**404906722;
საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1304.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N150154146, დამოწმების თარიღი17/02/2015, ნოტარიუსი დ.ფუტკარაძე

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/02/2015

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

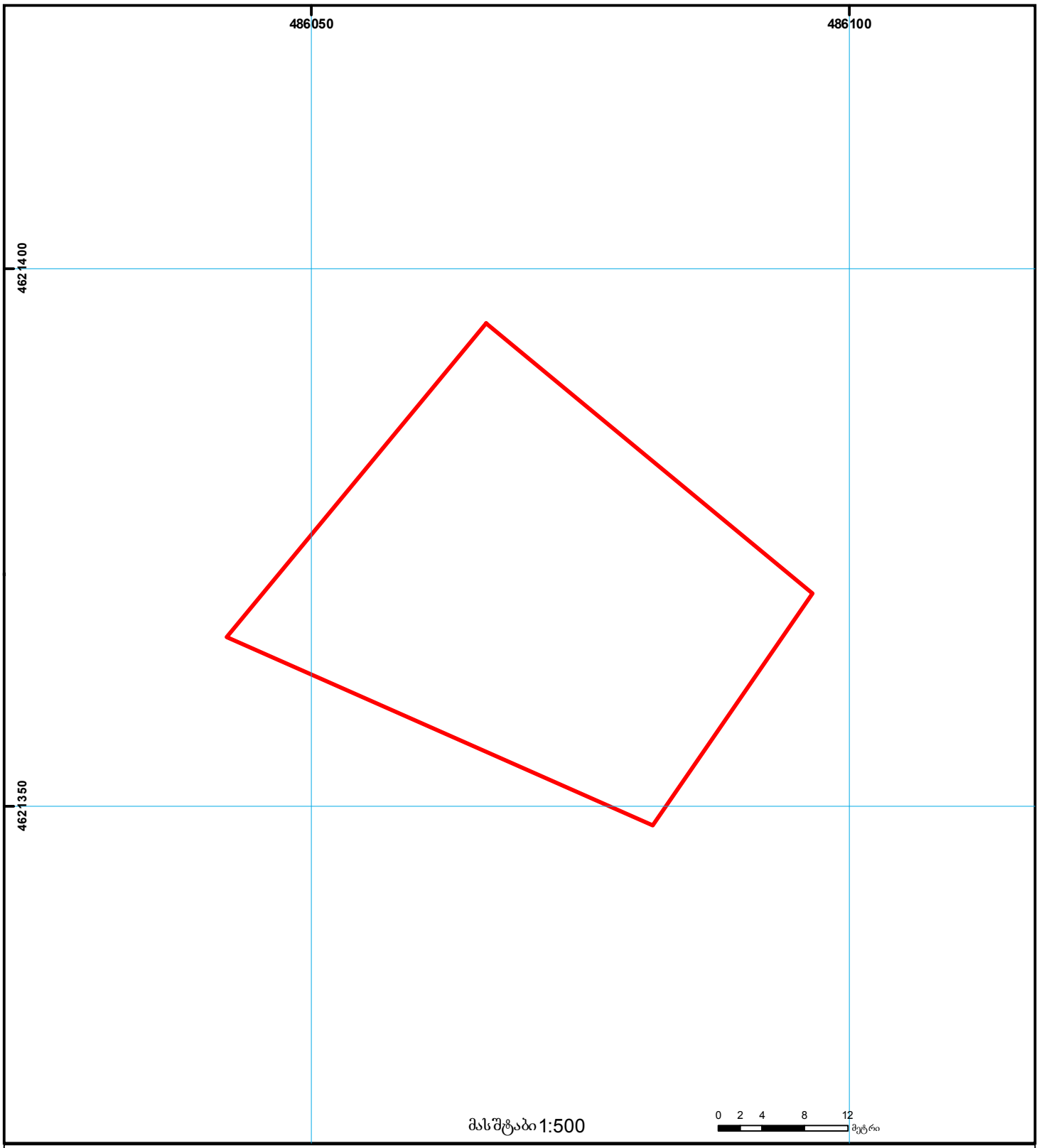
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.217*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014143391
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *1304* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 24.03.14



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.211**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016042903 - 28/01/2016 14:56:00

მომზადების თარიღი
29/01/2016 11:10:41

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/211**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა N9 / ლიპტოვის ქუჩა N8

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 129547.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.12.21.001.208;**

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1-დან N42-ის ჩათვლით
საერთო ფართი: 16075.14 კვ.მ.
მათ შორის: ძირითადი შენობის კომპლექსი 6048.36 კვ.მ., ენერგოცენტრი-ფილტრები 374.93 კვ.მ., ტალღების აუზი 1319.49 კვ.მ., საბავშვო აუზი 438 კვ.მ., დამაწყნარებელი აუზი 680.75 კვ.მ., დამამშვიდებელი აუზი ბარით 178.54 კვ.მ., 25 მ. საცურაო აუზი 410.25 კვ.მ., ტრიბუნა საცურაო აუზთან 136 კვ.მ., ველური მდინარე ლაგუნით 716.04 კვ.მ., სამანქანო დაგროვების რეზერვუარი 504.7 კვ.მ., პუერტო-რიკული რესტორანი 431 კვ.მ., საპირფარეშოები და საშხაპეები 219 კვ.მ., პირველადი დახმარება და სამაშველო კოშკები 66 კვ.მ., შუქურა ტობოგანი 1598.42 კვ.მ., ბავშვების ტობოგანი 316.53 კვ.მ., დაბინავების სერვის ცენტრი 468.66 კვ.მ., ენერგოცენტრი 169 კვ.მ., დამატებითი შესასვლელი-სალარო 54.65 კვ.მ., საბაჟხულო შესასვლელთან გასახდელი 171.01 კვ.მ., რეზერვუარი 9.99 კვ.მ., წყლის საქაჩი 57.08 კვ.მ., გემი გადასასვლელით 277.23 კვ.მ., სპორტული მოედნები 1429.51 კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014428869 , თარიღი 13/08/2014 09:38:03
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/08/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი:25/11/2011 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-392 , დამოწმების თარიღი:09/01/2012 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- ბრძანება №-12/14041952-16 , დამოწმების თარიღი:14/02/2014 , ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური
- გადაწყვეტილება M14005116/3 , დამოწმების თარიღი:07/08/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა №-391 , დამოწმების თარიღი:09/01/2012 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- ბრძანება №-12/13304400-16 , დამოწმების თარიღი:21/01/2014 , ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური
- ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:25/11/2011 , ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ჯინო პარკი", ID ნომერი:404906722

მესაკუთრე: **აღწერა:**

შპს "ჯინო პარკი"

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882012811979 თარიღი 18/09/2012 16:00:26

იპოთეკარი: "პი.პი.ეფ ბანკი ეი.ეს" 47116129;
მესაკუთრე: შპს "ჯინო პარკი"404906722;

საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი:20929.00 კვ.მ. და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობები;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N120996597, დამოწმების თარიღი18/09/2012, ნოტარიუსი ე. შიხიაშვილი ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/09/2012

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882012811998 თარიღი 18/09/2012 16:03:11

იპოთეკარი: "პი.პი.ეფ ბანკი ეი.ეს" 47116129;
მესაკუთრე: შპს "ჯინო პარკი"404906722;

საგანი:მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი:108618.00 კვ.მ. მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობებით;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N120996597, დამოწმების თარიღი18/09/2012, ნოტარიუსი ე. შიხიაშვილი ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/09/2012

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ყალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

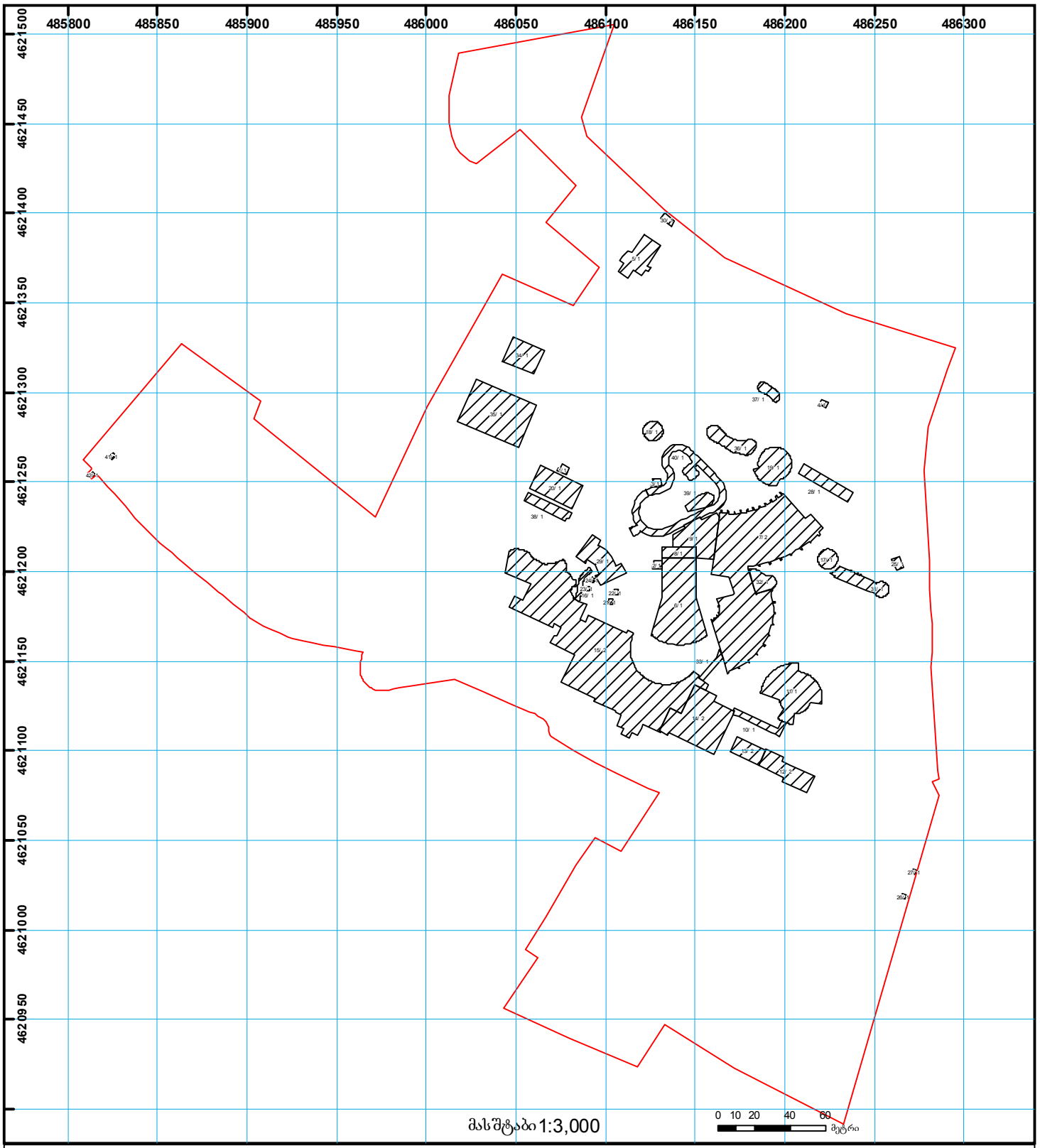
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია სჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- სჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.211*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014143312
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *129547* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 20.03.14



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.210**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016042896 - 28/01/2016 14:53:20

მომზადების თარიღი
29/01/2016 11:13:35

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/210**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 76076.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.208;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014618094 , თარიღი 17/11/2014 15:52:59
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/11/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/11/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გეო თრეიდ" , ID ნომერი:405036642

მესაკუთრე:
შპს "გეო თრეიდ"

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102015373082 17/11/2015 12:49:40**
  შ\პ\ს შპს გეო თრეიდ ს/ნ 405036642
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეტყობინება, N00637061, 17.11.2015, შემოსავლების სამსახური**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

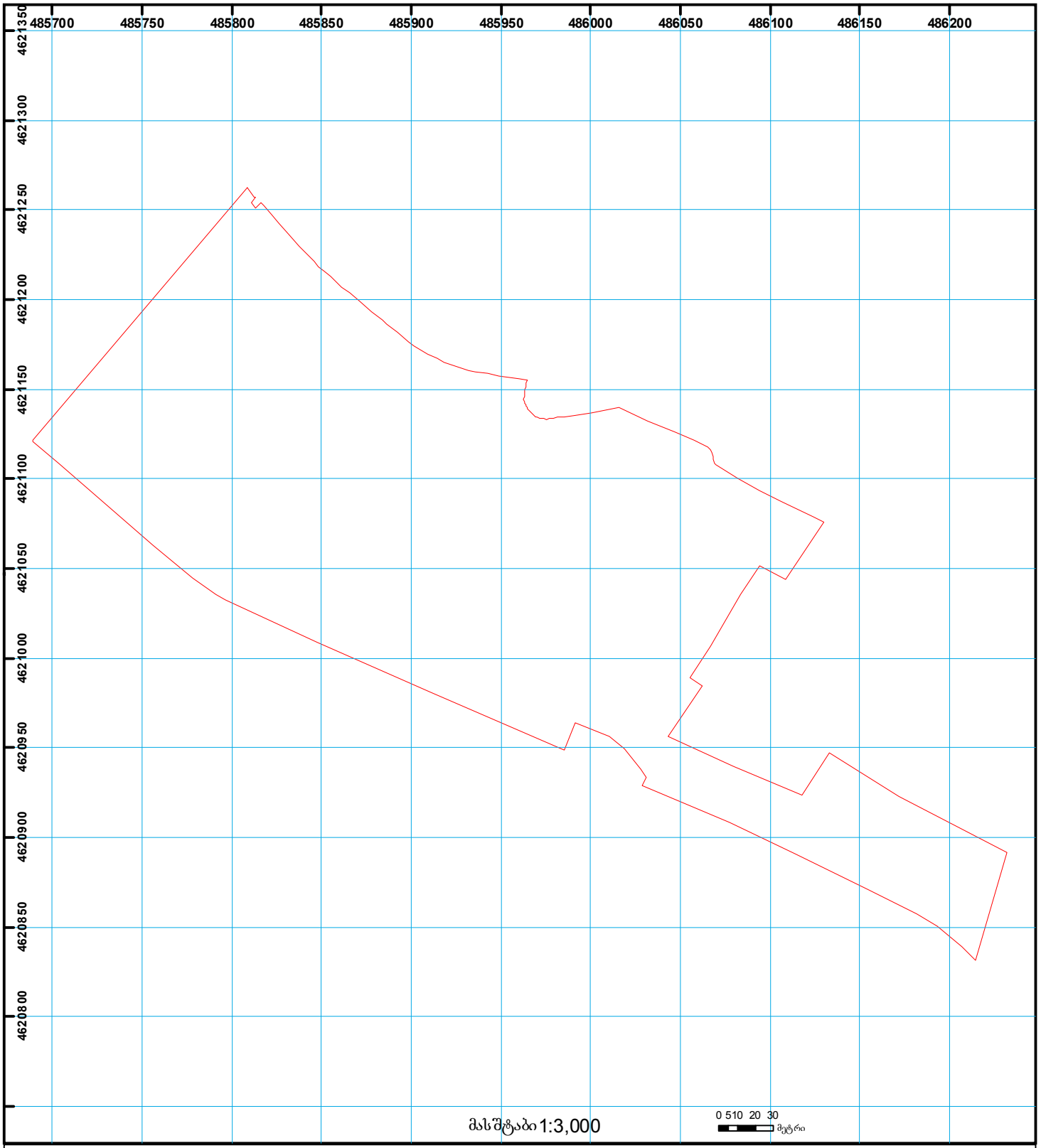
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.210*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014143295
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *76076* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 20.03.14



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.209**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016042880 - 28/01/2016 14:50:34

მომზადების თარიღი
29/01/2016 11:21:01

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/209**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ლიპტოვის ქუჩა , N 17

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 7397.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.208;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014618128 , თარიღი 17/11/2014 15:56:53
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/11/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო , დამოწმების თარიღი:18/11/2014

მესაკუთრეები:
შპს "გეო თრეიდ" , ID ნომერი:405036642

მესაკუთრე:
შპს "გეო თრეიდ"

აღწერა:

იპოთეკა

საგალასახადო გირავნობა:

- საგალასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102015373082 17/11/2015 12:49:40**
  შ\პ\ს შპს გეო თრეიდ ს/ნ 405036642
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეტყობინება, N00637061, 17.11.2015, შემოსავლების სამსახური**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

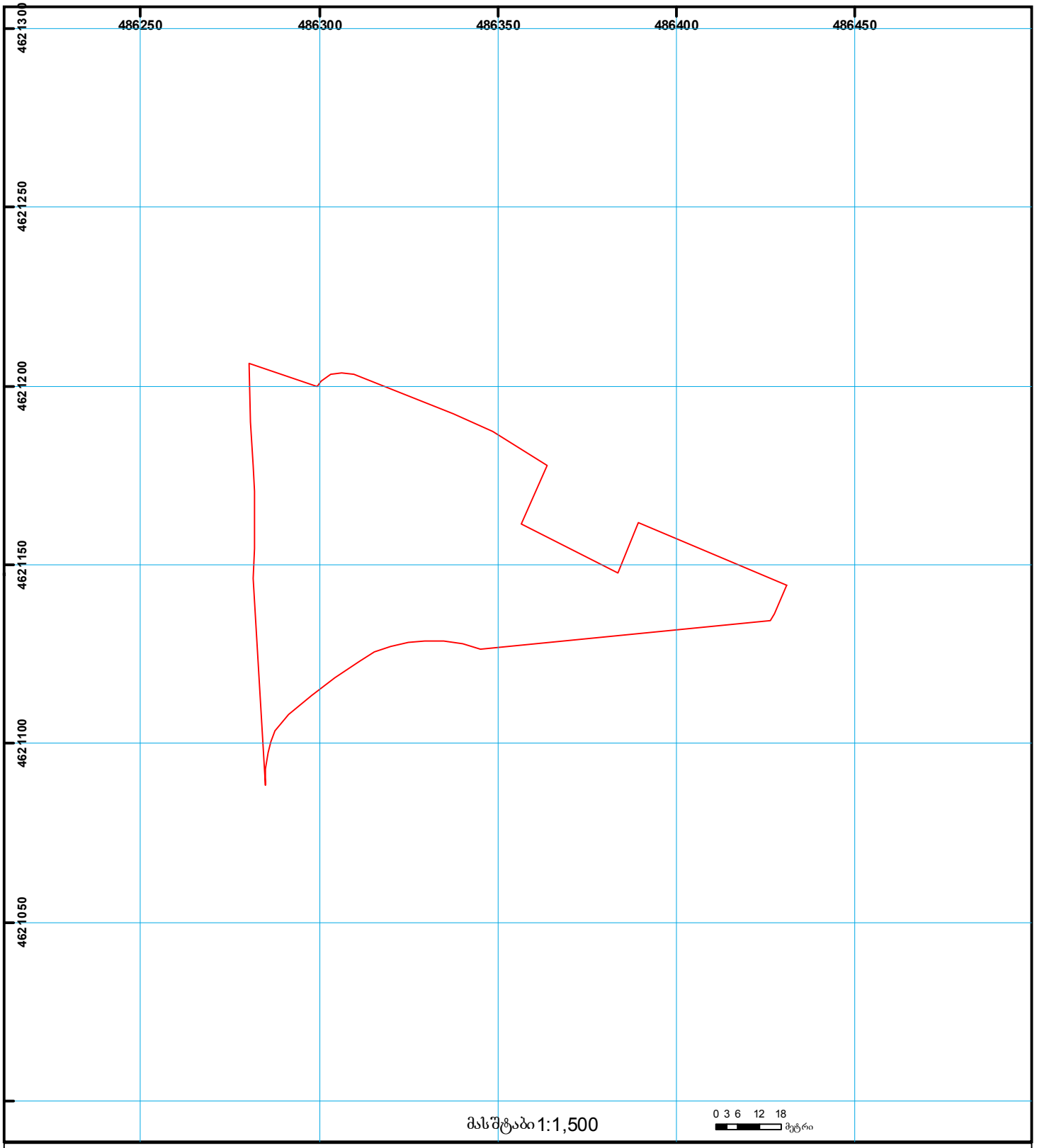
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.209*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014143274
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *7397* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 20.03.14



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.212**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016042916 - 28/01/2016 14:58:05

მომზადების თარიღი
29/01/2016 09:08:41

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/212**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ბეშენოვას ქუჩა , N 7ა

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 676.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.12.21.001.208;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 (ელექვესადგური) საერთო ფართით 94.5 კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882014435782 , თარიღი 15/08/2014 16:57:03
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 21/08/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი:25/11/2011 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა Nდ-392 , დამოწმების თარიღი:09/01/2012 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- ბრძანება Nბ-12/13304400-16 , დამოწმების თარიღი:21/01/2014 , ქ.თბილისის მერიის მეღამხედველობის საქალაქო სამსახური
- გადაწყვეტილება NM14005827/3 , დამოწმების თარიღი:14/08/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა Nდ-391 , დამოწმების თარიღი:09/01/2012 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- ბრძანება Nბ-12/14041952-16 , დამოწმების თარიღი:14/02/2014 , ქ.თბილისის მერიის მეღამხედველობის საქალაქო სამსახური
- ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:25/11/2011 , ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ჯინო პარკი", ID ნომერი:404906722

მესაკუთრე:
შპს "ჯინო პარკი"

აღწერა:

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882012811979 თარიღი 18/09/2012 16:00:26

იპოთეკარი: "პი.პი.ეფ ბანკი ეი.ეს" 47116129;
მესაკუთრე: **შპს "ჯინო პარკი"**404906722;
საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი:676.00 კვ.მ. და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N120996597, დამოწმების თარიღი18/09/2012, ნოტარიუსი ე. შიხიაშვილი ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/09/2012

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

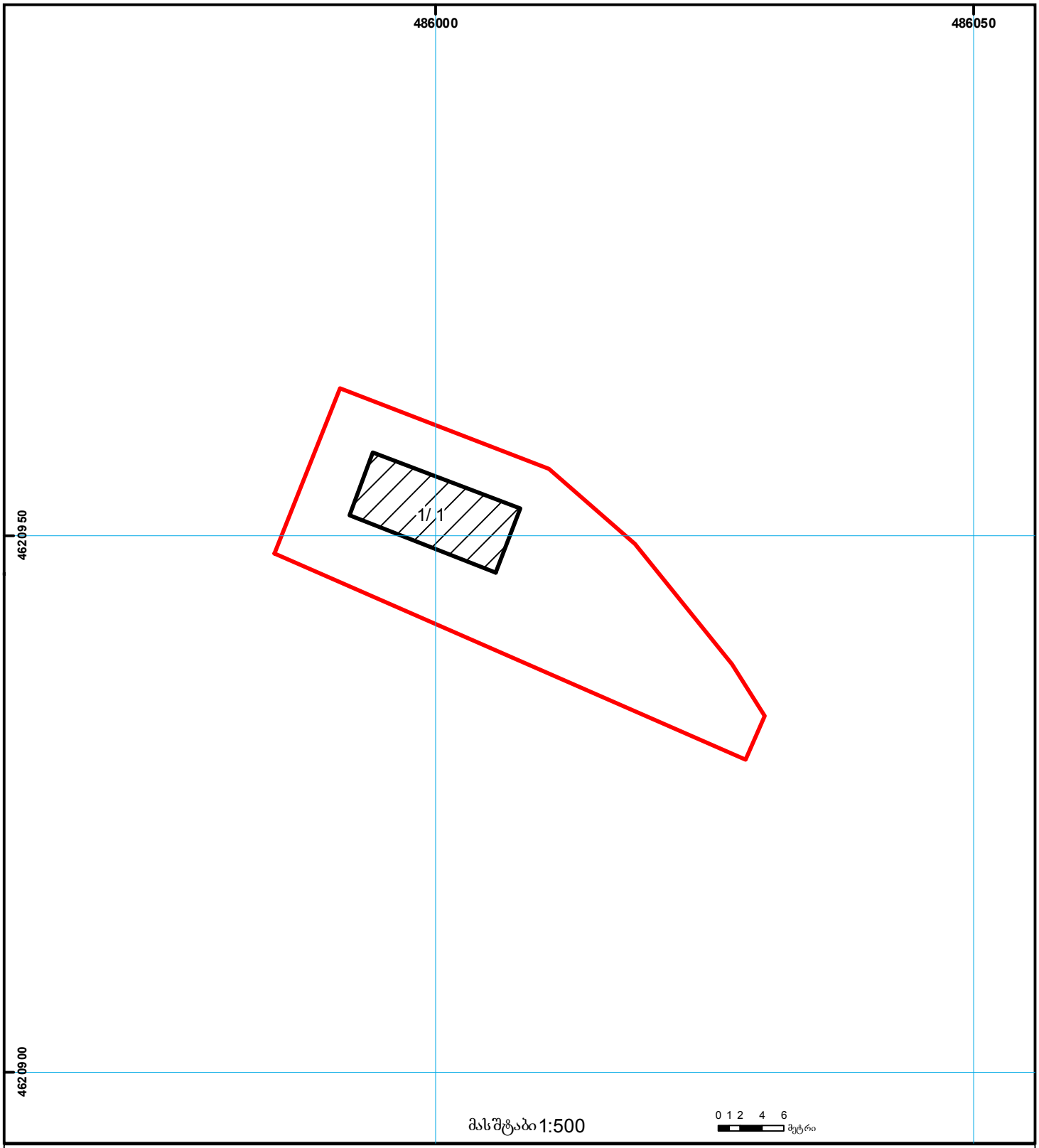
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.212*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882014143312
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *676* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 20.03.14



1/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.201**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015226113 - 27/04/2015 12:48:12

მომზადების თარიღი
30/04/2015 16:34:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/201**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3000.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.178;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882015197293 , თარიღი 08/04/2015 13:21:54
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/04/2015

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:31/03/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შპს "ენჯი და კომპანია"-ს სადამფუძნებლო კრების ოქმი N1 , დამოწმების თარიღი:07/04/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- სადამფუძნებლო კრების ოქმი N5 , დამოწმების თარიღი:06/10/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:31/03/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს ენჯი და კომპანია, ID ნომერი:400142573

მესაკუთრე:
შპს ენჯი და კომპანია

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

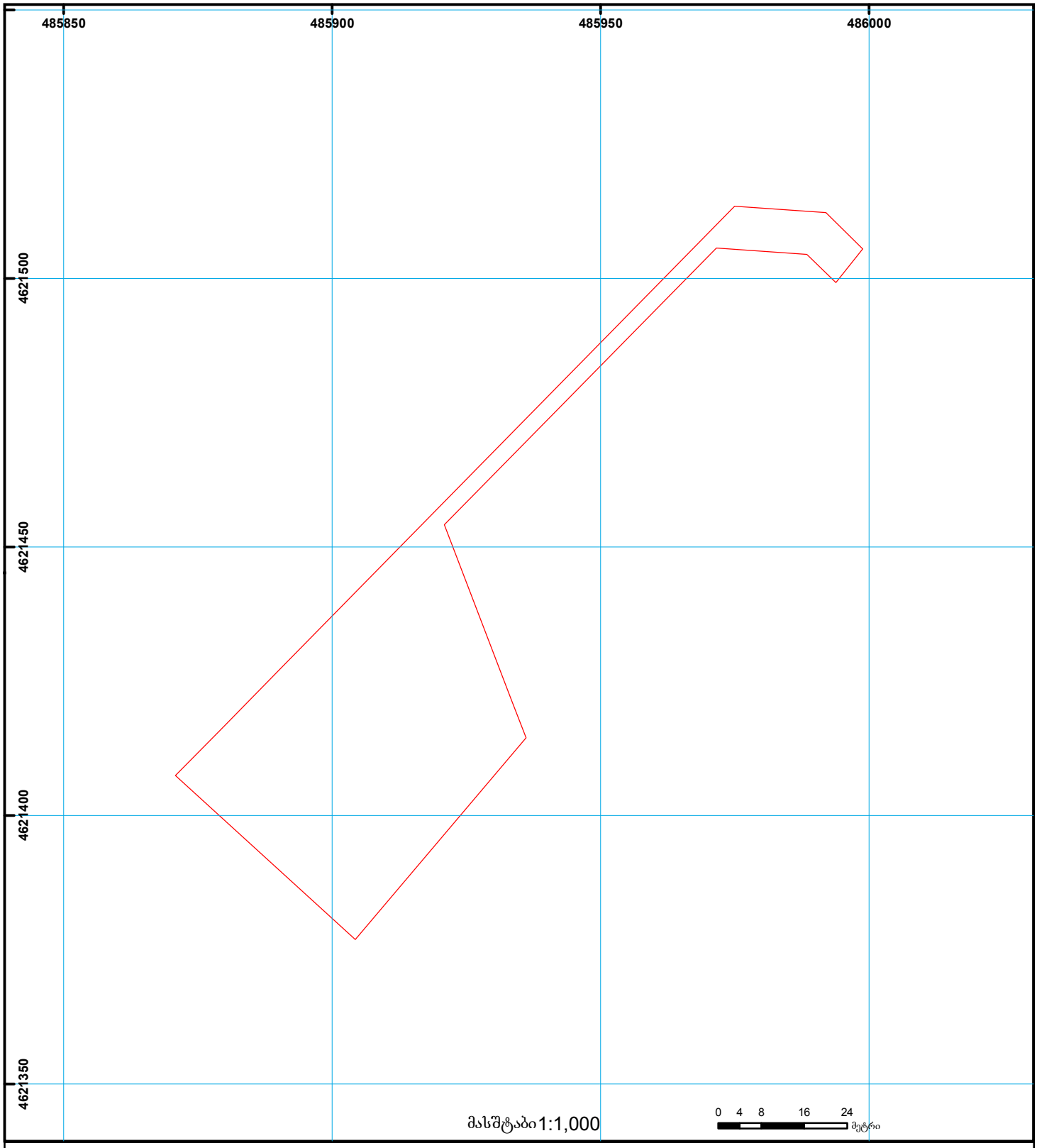
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.201*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882013505038
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *3000* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 17.10.13



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.12.21.001.200**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882015503536 - 04/09/2015 13:39:26

მომზადების თარიღი
07/09/2015 16:22:06

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	**12**	**21**	**001/200**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვა, (ნაკვეთი 1/175)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3324.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.12.21.001.178;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882015197264 , თარიღი 08/04/2015 13:17:28
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/04/2015

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- შპს "ენჯი და კომპანია"-ს სადამფუძნებლო კრების ოქმი N1 , დამოწმების თარიღი:07/04/2015 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს ენჯი და კომპანია, ID ნომერი:400142573

მესაკუთრე:
შპს ენჯი და კომპანია

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

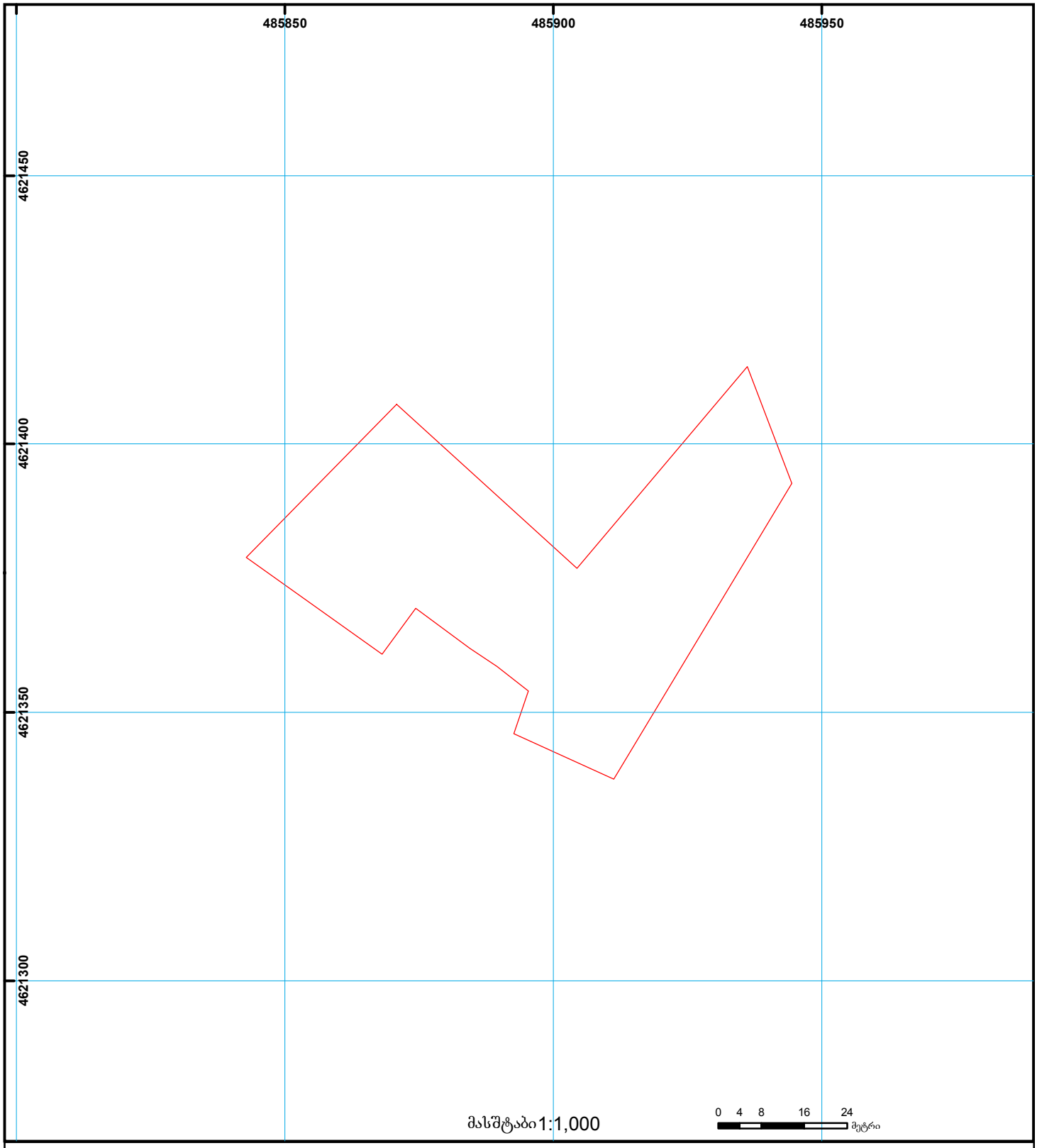
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.12.21.001.200*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882013505038
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *3324* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 17.10.13



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

(CT.1.3) გრაფიკული ნაწილების ნუსხა

1	(CT.D.1) გამოყენებული შემოკლებები	(CT.D.2) გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (CT.D.3) გრაფიკული ნაწილების ნუსხა
2	(CT.E.1) დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები	
3	(CT.E.2) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები	
4	(CT.S.1) (CT.S.2) ეტაპები და რიგითობა	
5	(CV.C.1) საწყისი საკადასტრო მონაცემები	
6	(CV.C.2) სიტუაციური გეგმა	
7	(CV.C.3) ტოპოგრაფიული გეგმა	
8	(CV.C.4) საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა	
9	(CV.C.5.1) ფოტოსურათები	
10	(CV.C.5.2) ფიქსაციის სქემა	
11	(CZ.V.NHZ) ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების გეგმა	
12	(CZ.V.CNZ) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება	
13	(MZ.L.SZ) გეგმარების შემზღუდავი ზონირების გეგმა	
14	(MZ.L.FZ) ფუნქციური ზონირების რუკა	
15	(CZ.L.FZ.1) მიწის ნაკვეთების განაწილების/გამიჯვნის რუკა (არსებული)	
16	(CZ.L.FZ.1) მიწის ნაკვეთების განაწილების/გამიჯვნის რუკა (საპროექტო)	
17	(CZ.L.FZ.2) დაგეგმილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა	
18	(CZ.L.FZ.6) მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რუკა	
19	(CZ.L.FZ.3) მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ-1 კ-2 კ-3 დაგეგმის რუკა	უფლებრივ ზონირების რუკა
	(CZ.L.FZ.4.1) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობების დაგეგმის რუკა	
20	(CZ.L.FZ.4) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დაგეგმის რუკა	
21	(C.Z.L.FZ.8) მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი	
22	(CI.R.1) ძირითადი და დოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა	
23	(CI.R.3) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა	
24	(CI.R.2) ავტოსადგომების განაწილების სქემა/ავტოსადგომების რაოდენობის დაგეგმის რუკა	
25	(C.V.D) გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	
26	(C.V.V) ვიზუალიზაცია	

(CT.1.1) გამოყენებული შემოკლებები

მრგ – განაშენიანების რეგულირების გეგმა
რზ-3 – სარეკრეაციო ზონა 3
რზ-2 – სარეკრეაციო ზონა 2
ტზ-1 – სატრანსპორტო ზონა 1
გდზ-3 – გარემოს დამცავი ზონა 3

(CT.1.2) გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

ფუნქციური ზონები

- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3)

გეგმარების შემზღუდავი ზონირების რუკა

- ქონების განკარგვის შეზღუდვა
- ნ კვმ-დე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა (ჭიხურების აკრძალვა)
- მთვითმფრინავების ასაფრენი ზოლი
- მბილისის ზღვის დაცხორვის არეალი

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- შენობები
- P ღია ავტოსადგომი
- საავტომობილო გზები
- მოძრაობის მიმართულებების მაჩვენებელი
- შიდა საუბნო ქუჩა
- საფეხმავლო ბილიკები

უფლებრივ ზონირების რუკა

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- არსებული შენობები
- საპროექტო შენობები
- მშენებარე შენობები
- სატრანსპორტო კავშირები
- საპროექტო გამწვანება
- სერვიტუტი

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მას.შ-ბი
არ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
არ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CT.D.1 CT.D.2 CT.D.3	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	გრაფიკული ნუსხა, გამოყენებული შემოკლებები, გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია 24 ჰა ფართის ნაკვეთი რომელზედაც უკვე არსებობს და ფუნქციონირებს აქვა-პარკი "ჯინო პარადაიზი" (№6) განლაგებულია თბილისის ზღვის მიმდებარედ და სწორედ მის გარშემო ტერიტორიების განვითარებას ემსახურება წარმოდგენილი რეგულირების გეგმა. რათა შეიქმნას თბილისის ზღვასთან მიმზიდველი და მაღალი კლასის დასასვენებელ, სპორტიულ- გამაჯანსაღებელი კომპლექსი თავისი სასტუმროებით და მომსახურების ქსელით.

საპროექტო ტერიტორია მასზედ გამავალი გზით ფაქტიურად გაყოფილია ორ ნაწილად. ქვედა მხარეს პროექტით განსაზღვრულია სასტუმრო-დასასვენებელი კომპლექსი საერთო ჯამში 1000 სხვადასხვა ზომის და ტიპის სასტუმრო ნომერზე და ბიზნეს ცენტრი (ნაკვეთები №1,2,3), აქედან №1 მშენებარე - თითქმის დასრულებულია. ყველა სასტუმროს აქვს თავისი მრავალი სხვადასხვა სახის კვების ობიექტები (რესტორნები, კაფე-ბარები, ბისტროები და ა.შ), საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია სპორტიული მოედნები და დარბაზები, საგამოფენო და საკონფერენციო დარბაზები, გასართობი ცენტრი, პატარა სხვადასხვა სახის მაღაზიები, ბუტიკები და კომერციული ფართები, სამედიცინო მომსახურების ცენტრი, საბავშვო და ახალგაზრდული ცენტრები.ზღვასთან ახლოს სასეირნო ბულვარი, ველოსიპედის გზით, ე.წ. "პრომენადა" თავისი მაღაზიებით და კაფე-ბარებით (ჩვენი აზრით სასურველია რამდენადაც შეიძლება ეს ბულვარი გაგრძელდეს მთელი ზღვის გარშემო) .
ყველა ნაგებობის ქვეშ გათვალისწინებულია მიწისქვეშა მანქანის სადგომები ზოგიერთ შემთხვევაში ორ დონეზე.

ზედა მხარე (ნაკვეთი №4) დათმობილი აქვს მრავალფუნქციურ გასართობ, დასასვენებელ, სპორტულ, სავაჭრო კომპლექს. სადაც მრავლადაა სხვადასხვა სახის როგორც სპორტიულ-გამაჯანსაღებელი ისე კომერციული ტიპის ნაგებობები. ნაგებობის ქვეშ გათვალისწინებულია მიწისქვეშა მანქანის სადგომები ზოგიერთ შემთხვევაში ორ დონეზე.

ტერიტორიის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში გამოყოფილია მიწის ნაკვეთი ტექნიკური დანიშნულების ობიექტისათვის. ხოლო შუა მონაკვეთში ტერიტორიას მთელ სიგრძეზე ჰყოფს საერთო

დანიშნულების სატრანსპორტო ზოლი რომელიც რუკაზე აღნიშნული ტზ -1 ით.

არსებული ზონირებით მთელი ტერიტორია წარმოადგენს რზ-2-ს. ხოლო ზღვის მიმდებარე ვიწრო ზოლი გარემოს დამცავ ზონა -3 -ს.
რზ-2 ში შენობათა მაქსიმალური სიმაღლე შეადგენს 5 მ.-ს რაც არ იძლევა საშუალებას წარმოდგენილი პროგრამის განსახორციელებლად. მოგვყავს ამონარიდი ქ.თბილისის საკრებულოს 14-39 დადგენილებიდან:

დ) რზ-2 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები კ-1 0,2 კოეფიციენტი კ-2 – კოეფიციენტი კ-3 0,8 კოეფიციენტი საცხოვრებელი სიმჭიდროვე – ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები მინიმალური ფართობი – კვ.მ მინიმალური სიგანე – მეტრი მინიმალური სიღრმე – მეტრი შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 5 * მეტრი. შენიშვნა * გარდა ატრაქციონებისა

ამდენად საპროექტო ზონირებით პრაქტიკულად მთელ ტერიტორიაზე ვრცელდება რზ-3-ის მოთხოვნები. კვლავ მოგვყავს ამონარიდი ქ.თბილისის საკრებულოს 14-39 დადგენილებიდან:

ე) რზ-3 – დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები კ-1 = 0,3 კოეფიციენტი კ-2 = 1,0 კოეფიციენტი კ-3 = 0,5.

პარამეტრებთან დაკავშირებით, ჩამოთვლილ შეზღუდვათა გარდა კანონმდებლობაში სხვა შეზღუდვები არ ფიქსირდება.

წარმოდგენილი გადაწყვეტით ცალკეულ ნაკვეთებზე დაფიქსირებულია ნორმატიული პარამეტრების გადამეტება კერძოდ. ნაკვეთ 1-ზე კ2 -1.0 ის ნაცვლად 1.1 ია. ასევე ნაკვეთ 2-ზე კ2 - 1-ის ნაცვლად 2.5 –ია. ნაკვეთ 4-ზე კ1 – 0.3 ნაცვლად 0.5 –ია. მთლიანობაში საბალანსო მაჩვენებლები ნორმატიულის ფარგლებშია, გარდა კ1 მაჩვენებელისა, ნაცვლად 0.3 ისა კ1 =0.4 ს.

პარამეტრების გადაჭარბება ემსახურება ისეთი სივრცითი მაჩვენებლების მიღებას, რაც დაგეგმილ ბიზნესსაქმიანობას რენტაბელურს გახდის.

რაც შეეხება შენობათა ფუნქციებს წარმოდგენილი ფუნქციები ჯდება კანონმდებლობით დადგენილ ჩარჩოებში:

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: · პარკი; · ბაღი; · სკვერი; · ბულვარი; · მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა; · სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი; · სპორტული მოედანი; · პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი; · ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო); · საწყალოსნო ობიექტი (წავმისადგომი, ელინგი); · დასასვენებელი სახლი; · დასვენების ბანაკი და ბაზა; · სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები; · დასვენების ბანაკი და ბაზა; · სანატორიუმი; · სასტუმრო. · საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას: · სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი; · სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი); · მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი; · საავადმყოფო; · პოლიკლინიკა; · ამბულატორია; ·სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები); · ატრაქციონი; · კაფე, რესტორანი; • ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები).

ნაკვეთ № 3 ში გათვალისწინებულია სპეციალური ზონალური შეთანხმებით დაშვებული გამოყენების სახეობები სამაყურებლო ობიექტი, კაფე-ბარი/რესტორანი სავაჭრო ობიექტები, ოფისები, პოლიკლინიკა.

სივრცით გეგმარებით წყობას ის ღია ტიპისაა რაც ვთვლით უფრო შეეფერება დასასვენებელი კომპლექსის თემას. არაორდინალური კონფიგურაცია აქვს ნაკვეთ № 4 ში განთავსებულ კომპლექსს. კმპლექსი რთულ რელიეფზეა განთავსებული და ნაწილობრივ მიწის ნიშნულის ქვეშ იმყოფება. ადენად ზუსტი კონფიგურაცია და სხვადასხვა მონაკვეთების აბსოლუტური ნიშნულები უშუალოდ პროექტირების დროს დადგინდება.

ქ.თბილისის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე არ ვრცელდება ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება.

რზ-3 ში არ არის დადგენილი შეზღუდვები მიწის ნაკვეთების გაბარიტების მიმართ.

რზ -3ში კანონით არ არის დადგენილი ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა. ამ მიზნისათვის გამოყენებულია ტერიტორიის მაქსიმალური პოტენციალი და ეყრდნობა დამკვეთის ემპირიულ გამოცდილებას.

რაც შეეხება პროექტის სარგებლიანობას

დღესდღეობით კომპლექსი "ჯინო პარადაიზი" ვერ მუშაობს სრული დატვირთვით. ეპიზოდური მომსვლელები ვერ უზრუნველყოფენ სპორტულ-გამაჯანსაღებელი-გასართობი ცენტრის სრული სიმძლავრეებით დატვირთვას. ცენტრის საქმიანობა არარენტაბელური ხდება. ამდენად მეპატრონეების მიზანია ტერიტორიაზე გაშენდეს სასტუმრო კომპლექსი. ნომრების გაქირავების საფასურში გათვალისწინებული იქნება სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსით სარგებლობის საფასური. ტერიტორია დაიტვირთება დამატებითი ინფრასტრუქტურული ობიექტებით. მიზანია მთლიანობაში ისეთი თვითკმარი ერთეულის შექმნა, რომელიც ფართო საზოგადოებას მიიზიდავს და ტურისტულ ბიზნესს რენტაბელურს გახდის. სარეკრეაციო ტერიტორიების ამ მიმართულებით განვითარება ვთვლით, რომ საზოგადოებისა თუ ქალაქისათვის დადებით მოვლენას წარმოადგენს.

მთლიან კომპლექსში გამოყენებული იქნება ეკოლოგიურად სუფთა ქარის და მზის ენერგიის მისაღები დანადგარები აგრეთვე კომპლექს ექნება თავისი გამწმენდი ნაგებობები და ენერგოცენტრი.

მთელი ტერიტორიის თითქმის ნახევარი დათმობილი აქვს გამწვანებას და ბაღებს. უშვალოდ გამწვანება 11,9 ჰექტარია, დამატებით ბაღებად არის გამოყენებული და გამწვანებული იქნება სასტუმროების სწორი გადახურვის სახურავები.
ტერიტორიაზე მისასვლელი და მასზედ გამავალი გზები ისე არის დაპროექტებული რომ ჩართულია არსებულ ქალაქის გზების ქსელში და არ არღვევს მას.

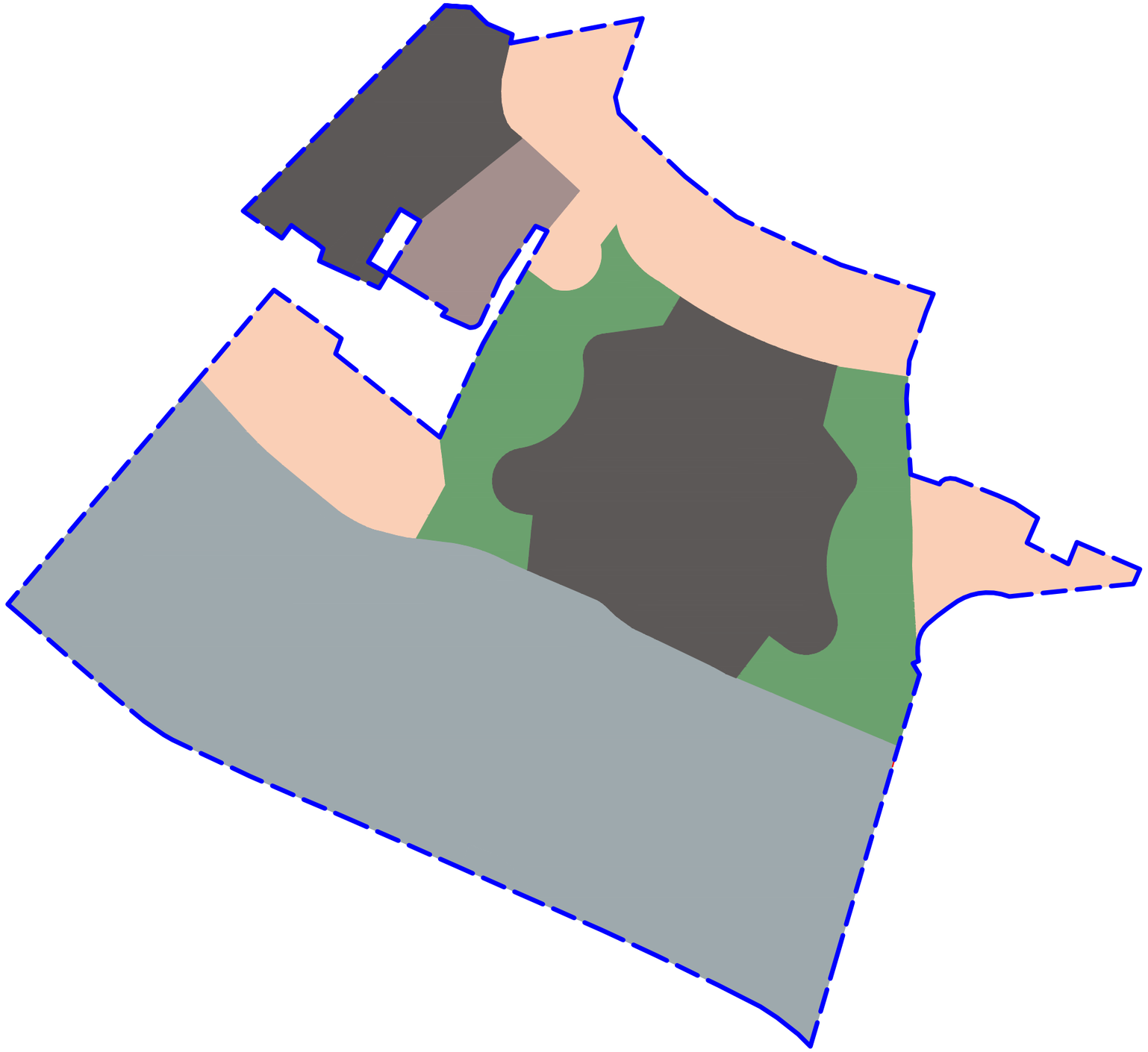
მთლიანი კომპლექსის სამშენებლო ეტაპები შემდეგნაირად არის გათვალისწინებული.

პირველი ეტაპი - ტერიტორიის ქვედა ნაწილში სასტუმრო №1 (ჯინო ვესტი) ჩვენი ვარაუდით მშენებლობა 2017-2019 წ.

მეორე ეტაპი - 1)სასტუმრო №2 და 2)სასტუმრო №3 - მშენებლობა 2018-2020 წ.

მესამე ეტაპი - 1) "პრომენადა", 2) ბიზნეს ცენტრი, 3)საბავშვო და სამედიცინო ცენტრები 4) რესტორანი - მშენებლობა 2020-2024 წ.

მეოთხე ეტაპი - მრავალფუნქციური ცენტრი ტერიტორიის ზედა ნაწილში 2024-2027 წ.



ეტაპები და რიგითობა

მთლიანი კომპლექსის სამშენებლო ეტაპები შემდეგნაირად არის გათვალისწინებული.

პირველი ეტაპი - ტერიტორიის ქვედა ნაწილში სასტუმრო №1 (ჯინო ვესტი) ჩვენი ვარაუდით მშენებლობა 2017-2019 წ.

მეორე ეტაპი - 1)სასტუმრო №2 და 2)სასტუმრო №3 - მშენებლობა 2018-2020 წ.

მესამე ეტაპი - 1) "პრომენადა", 2) ბიზნეს ცენტრი, 3)საბავშვო და სამედიცინო ცენტრები 4) რესტორანი - მშენებლობა 2020-2024 წ.

მეოთხე ეტაპი - მრავალფუნქციური ცენტრი ტერიტორიის ზედა ნაწილში 2024-2027 წ.

მშენებარე/არსებული

პირველი ეტაპი

მეორე ეტაპი

მესამე ეტაპი

მეოთხე ეტაპი

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.არქიტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აჭა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურც-ლი	ფურც-ბი
				CT.S.1	CT.S.2
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	ეტაპები და რიგითობა მ. 1:3000	შ.ა.ხ. "არქი"	
შესრულა					

ხელმძღვანელი			
შემსრულებელი			
ინჟ.პროექტის			
ინჟ.პროექტის			
ხელმძღვანელი			

საქართველოს
ქ. თბილისის მერია
სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ქ. თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორია

სამსახურის უფროსი
/გ. გოგოლაშვილი/.



მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების მომზადების განყოფილება		
განყოფილების უფროსი:		
მთავარი სპეციალისტი:		
საინვესტიციო განყოფილება		
განყოფილების უფროსი:		
მთავარი სპეციალისტი:		
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია და ქალაქმშენებლობითი პირობების პარამეტრები		



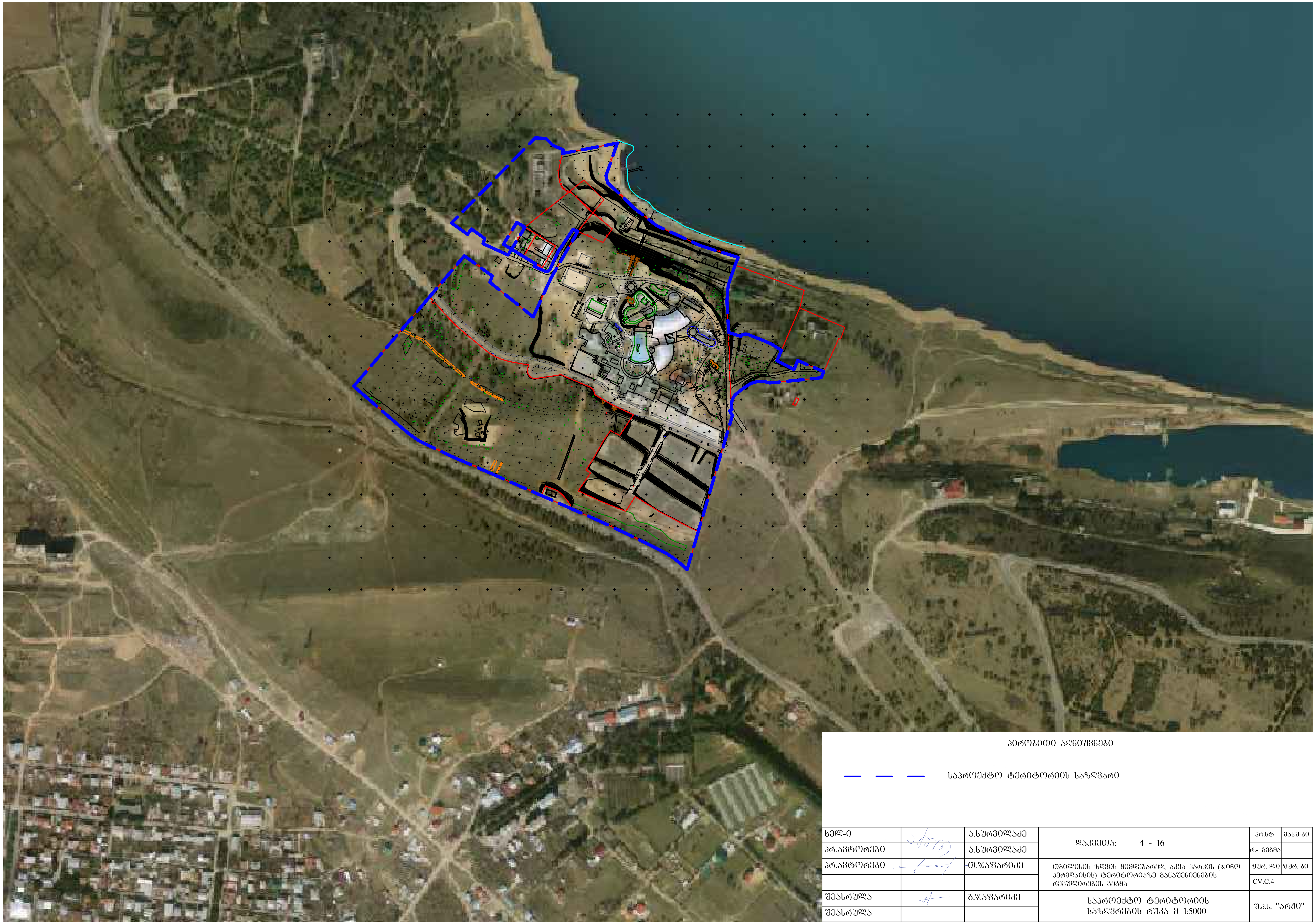
პირობითი აღნიშვნები

WGS 84–ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

საცხოვრებელი შენობა	ბორდიური	ბეტონის ღობე	მიწის ნაკვეთის საზღვარი
არასაცხოვრებელი შენობა	ასფალტის გზა	მავთულბადის ღობე	ტრანსფორმატორი, ელ. ქვესადგური
ფარდული	გრუნტის გზა	გაზი	ხეები, პალმა, ბუჩქი
სათბური	რკინიგზა	წყალი	ბოძები
დანგრეული შენობა	მთავარი იზოჰიფსი	ნაყარი მიწა	განათების ელ. ბოძი
რეზერვუარი	იზოჰიფსი სიმაღლით	ჩამოჭრილი გრუნტი	ონკანი, სათვალთვალო ჭა
თხრილი	ქვის ღობე	კონტურული ხაზი	ანძა, ანტენა
	ლითონის ღობე	ქარსაცავი ზოლი	
		ცოცხალი ღობე	

შ.პ.ს. "ArchiLine"
ტელ: 598 10 96 17

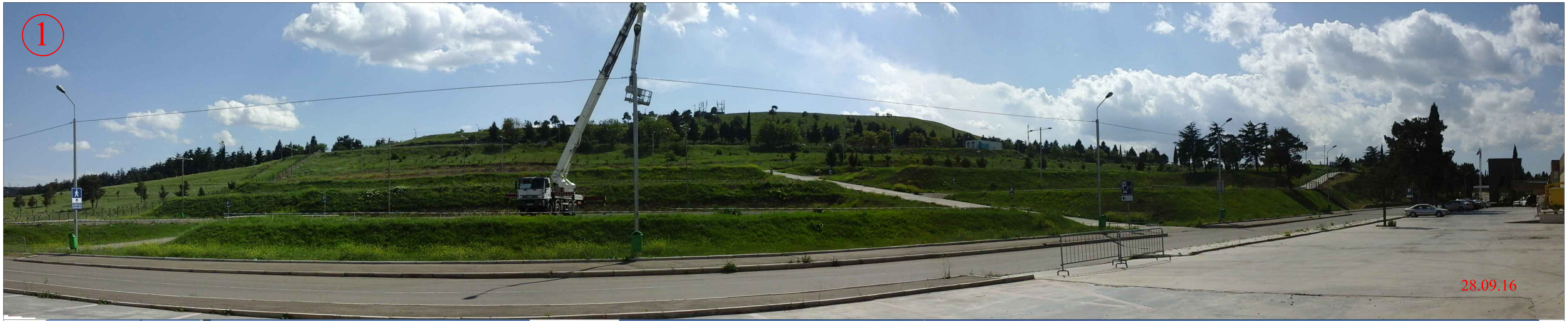
დირექტორი		ვ. ჭიბალაშვილი
ხელმძღვანელი		ზ. ჭიბალაშვილი
დახაზა		ვ. ჭიბალაშვილი
მ 1:500		2016წ.



პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- ბეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიენების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CV.C.4	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა მ 1:5000	შ.პ.ს. "არქი"	
შესრულა					







პირობითი აღნიშვნები

① ფოტოსურათის ნუმერაცია

28.09.16 ფოტოსურათის გადაღების თარიღი (დღე,თვე,წელი)

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიენების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CV.C.5.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	ფოტოსურათები	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

3



4



პირობითი აღნიშვნები

1 ფოტოსურათის ნუმერაცია

28.09.16 ფოტოსურათის გადაღების თარიღი (დდ.თთ.წწწწ)

ხელ-ი		ა.ხურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ხურვილაძე		რ.- ბეჭმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების ბეჭმა	ფშრ.-ლი	ფშრ.-ბი
				CV.C.5.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	ფოტოსურათები	შ.პ.ს. "არძი"	
შეასრულა					



ЗОФҢЗЗОПЗ ЭҒЕОЗЗЗЬЗЗЗО

Ьэзфҥ(ҵзддфҩ) ффзфОфҥ(ҥфООЬ Ьэ%Ғзэфю

ЭҥҩфҥҵЗЗЬЗЗОЬ эҒЗОҒЗфҥ(ҥфООЬ ЭҒЗОҒЗО ҒҙЗ ЗОЗфҥфОЗЗҒЗЗЗЗ

ЭҥҩфҥҵЗЗЬЗЗОЬ ЬЗЗЗфЗЗЗОЬ ЗЗЗфЗфЗЗЗЗ

1

Ь3ҒЗ-0		ЗЬЗфЗЗОҒЗЗЗ	ҒЗЗЗЗЗЗЗ: 4 - 16	ЗфЬ	ЗфЬЗ-ЗО
ЗфҙЗЗфҥ(ҥфЗЗЗ0		ЗЬЗфЗЗОҒЗЗЗ		ф- ЗЗЗфЗ	ЗЗЗфЬ-ЗО
ЗфҙЗЗфҥ(ҥфЗЗЗ0		ҥ%ЗЗфЗфЗЗ	ЗЗЗфЗфЗЗЗЗЗ ЬҒЗЗЬ ЗЗфЗфЗЗЗЗЗЗЗ ЗЗЗфЗЗЗЗЗЗЗ



ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკა

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

თბილისის ზღვის დატბორვის არეალი

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მას-ბი
პრ.ავტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრიაშის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურც-ლი	ფურც-ბი
				CZ.V.NHZ	
შეასრულა		ბ.ჯაფარიძე	ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					



სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

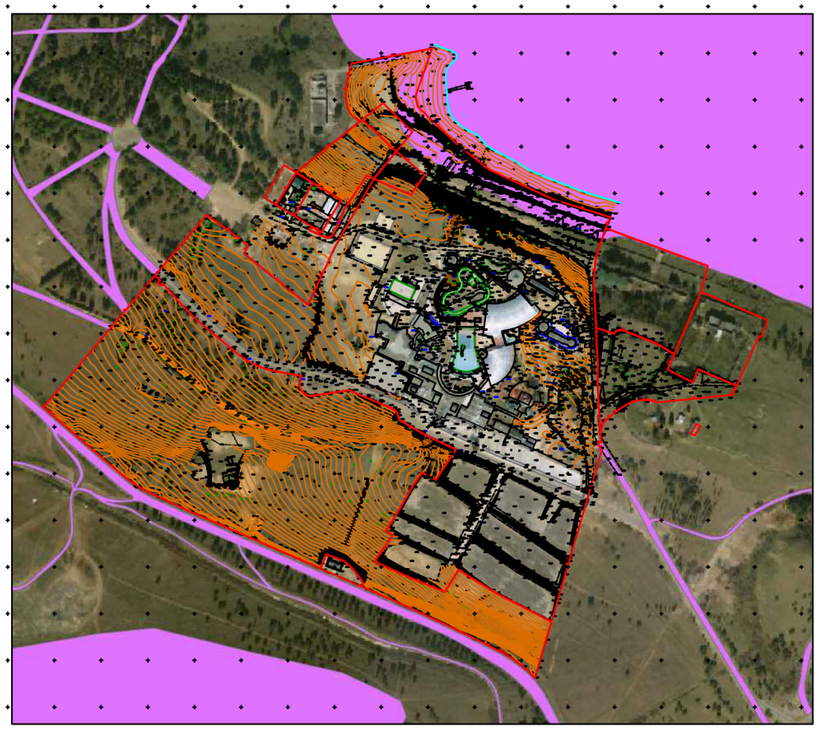
სამშენებლო ტერიტორია

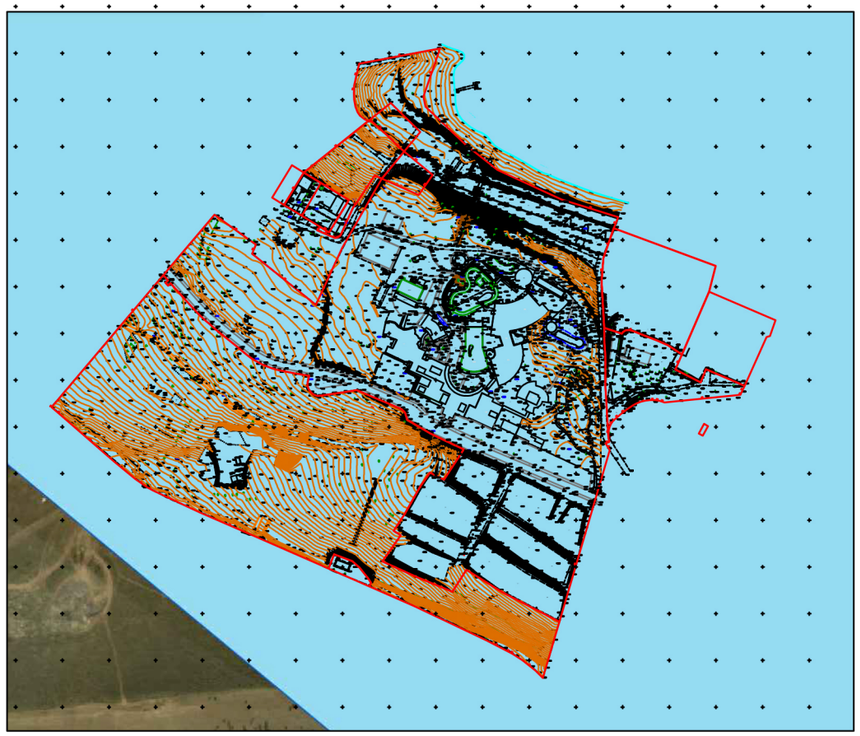
არასამშენებლო ტერიტორია

შენიშვნა

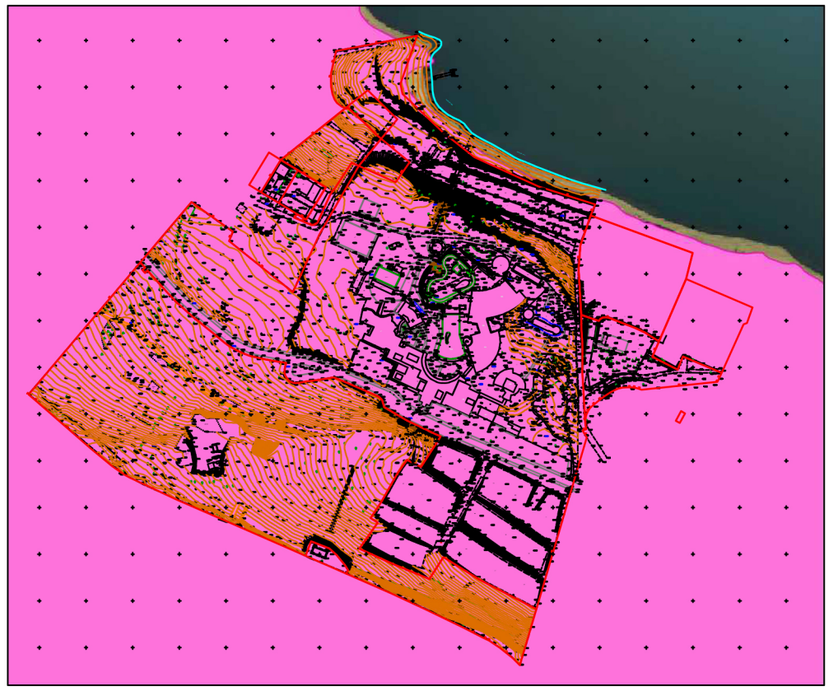
რუკა დამუშავებულია მხოლოდ ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების საფუძველზე, რამდენადაც ტერიტორიაზე არ არსებობს ტექნოგენური საფრთხეების შემცველი ფაქტორები

ხელ-ი		ა.ხურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ხურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აჭვა პარკის (ჯინო პეროდანისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.V.CNZ	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა მ 1:3000	შ.ს. "არქი"	
შესრულა					









100 მ. 200 მ. 500 მ. 1000 მ.

მეგმარების შემზღუდავი ზონირების რუკა

- ქონების მანკარგვის შეზღუდვა
- ნ კვმ-დე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა)
- თვითმფრინავების ასაფრენი ზოლი
- თბილისის ზღვის დაცბორვის არეალი

ხელ-ი		ა.ხშრვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ხშრვილაძე		რ.- ბეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	შურ.-ლი	შურ.-ბი
				MZ.L.SZ	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	გეგმარების შემზღუდავი ზონირების რუკა	შ.პ.ს. "არძი"	
შესრულა					



ფუნქციური ზონირება

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სარეკრეაციო ზონა (რზ)
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

ბარემოს დაცვის ზონა 3 (ბდზ-3)

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- ბეზმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების ბეზმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				MZ.L.FZ	
შეასრულა		ბ.ჯაფარიძე	არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					



ფუნქციური ზონირება

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სარეკრეაციო ზონა (რზ)
სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ბარემოს დაცვის ზონა 3 (ბდზ-3)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- ბეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აქვა პარკის (ჯინო პეტედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფუნქ.-ლი	ფუნქ.-ბი
				MZ.L.FZ	
შესრულა		ბ.ჯაფარიძე	საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა მ 1:3000	შ.ხ. "არქი"	
შესრულა					

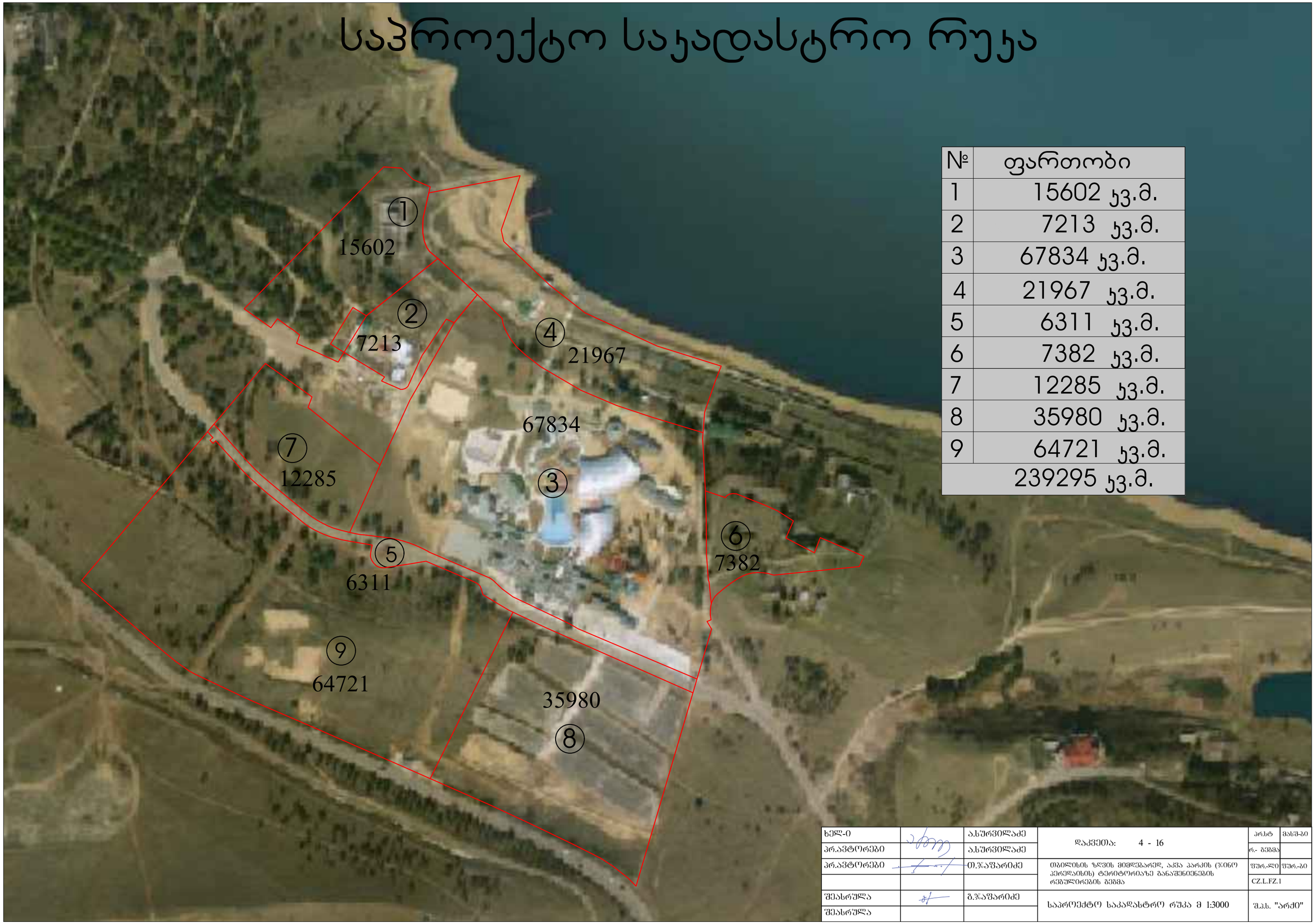
არსებული საკადასტრო რუკა



ს/კ. ნომერი	ფართობი
01.12.21.001.179	9278 კვ.მ.
01.12.21.001.273	8693 კვ.მ.
01.12.21.001.217	1304 კვ.მ.
01.12.21.001.211	129547 კვ.მ.
01.12.21.001.210	76076 კვ.მ.
01.12.21.001.209	7397 კვ.მ.
01.12.21.001.212	676 კვ.მ.
01.12.21.001.201	3000 კვ.მ.
01.12.21.001.200	3324 კვ.მ.
საერთო ფართი -	239 295 კვ.მ.

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- ბეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელასის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების ბეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	არსებული საკადასტრო რუკა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

საპროექტო საკადასტრო რუკა



№	ფართობი
1	15602 კვ.მ.
2	7213 კვ.მ.
3	67834 კვ.მ.
4	21967 კვ.მ.
5	6311 კვ.მ.
6	7382 კვ.მ.
7	12285 კვ.მ.
8	35980 კვ.მ.
9	64721 კვ.მ.
	239295 კვ.მ.

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	არ.ხტ	მასშ-ბი
არ.ავტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
არ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრიაშვილის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	საპროექტო საკადასტრო რუკა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

№	მიწის ნაკვეთის ფართი	კ1	კ2	კ3	ფუნქციური ზონა	გეგმარებითი ერთეულების ფუნქციური ზონები (უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების მაქსიმალურად)	ფუნქციური ერთგვაროვნების /მრავალფეროვნების წილი (%)
1	15602.0 კვ.მ.	0.2	1.1	0.6	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	სასტუმრო დასასვენებელი სახლი	80% 20%
2	7213.0 კვ.მ.	0.3	2.5	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	სასტუმრო	100%
3	67834.0 კვ.მ.	0.3	0.8	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, გასართობი ცენტრი სასტუმრო აფეგ-ბარ/რესტორანი	30% 65% 5%
4	21967.0 კვ.მ.	0.4	0.7	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	სამყურებლო ობიექტი აფეგ-ბარ/რესტორანი სავაჭრო ობიექტები სასტუმრო	20% 30% 30% 20%
5	6311.0 კვ.მ.				სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)		
6	7382.0 კვ.მ.	0.3	2.2	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	ოფისები სასტუმრო	90% 10%
7	12285.0 კვ.მ.	0.2	0.3	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	სასაოლო და საოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებ ულება პოლიკლინიკა	50% 50%
8	35980.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	მრავალფუნქციური ობიექტი სასტუმრო	80% 20%
9	64721.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	მრავალფუნქციური ობიექტი სასტუმრო	80% 20%

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

გარემოს დაცვის ზონა 3 (გზზ-3)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

გრაფაში წითლად აღნიშნულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საბამონაკლისო დასაშვები სახეობები

ხელ-ი		ა.ხურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ხურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.2	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	დადგენილი წესჩვეულებრივი ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა მ 1:4000	შ.ხ. "არქი"	
შეასრულა					

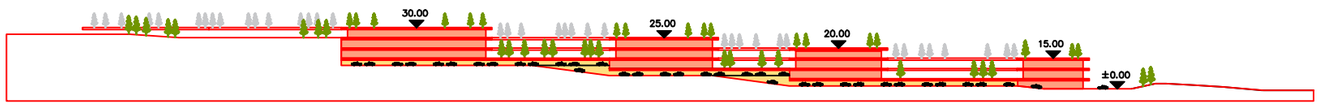
შენიშვნა:
საპროექტო ობიექტების ჯონუტურები დაზუსტდება
უშუალოდ შენობის პროექტირების დროს.



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- არსებული შენობები
- საპროექტო შენობები
- მშენებარე შენობები
- საპროექტო გამწვანება
- ჭრილის ხაზი
- თბილისის ზღვის დატბორვის არეალი
- სერვიტუტი

№	მიწის ნაკვეთის ფართი	კ1	კ2	კ3	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა
1	15602.0 კვ.მ.	0.2	1.1	0.6	ღია
2	7213.0 კვ.მ.	0.3	2.5	0.5	ღია
3	67834.0 კვ.მ.	0.3	0.8	0.5	ღია
4	21967.0 კვ.მ.	0.4	0.7	0.5	ღია
5	6311.0 კვ.მ.				
6	7382.0 კვ.მ.	0.3	2.2	0.5	ღია
7	12285.0 კვ.მ.	0.2	0.3	0.5	ღია
8	35980.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	ღია
9	64721.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	ღია



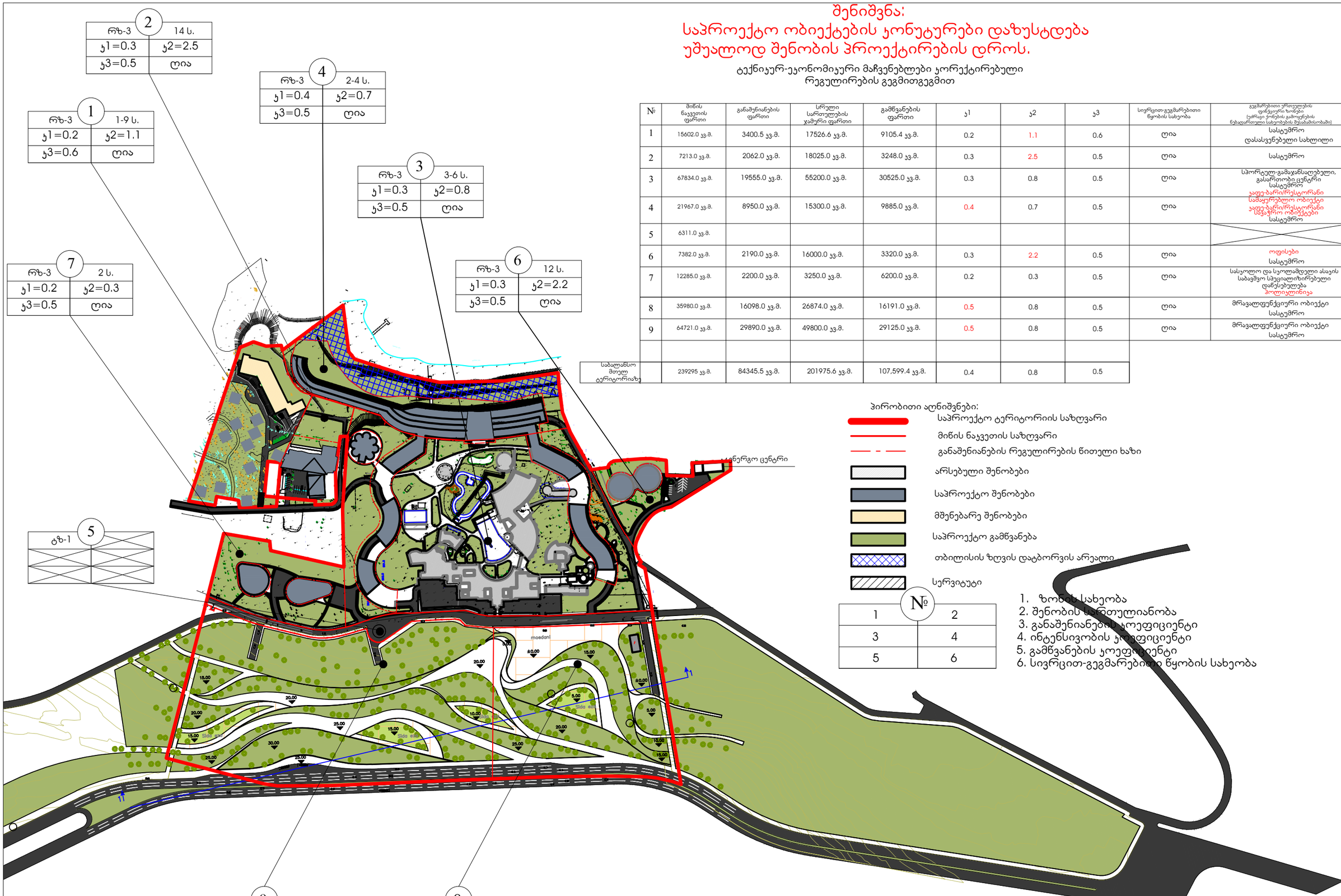
ჭრილი 1-1

ხელ-ი		ა.ხურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხ
პრ.ავტორები		ა.ხურვილაძე		რ.- გეგმა
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი / ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.6
შესასრულა		გ.ჯაფარიძე	გენგეგმა მ 1:3000	შ.ს. "არძი"
შესასრულა				

შენიშვნა:
საპროექტო ობიექტების კონტურები დაზუსტდება უშუალოდ შენობის პროექტირების დროს.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კორექტირებული რეგულირების გეგმითგეგმით

№	მიწის ნაკვეთის ფართი	განაშენიანების ფართი	სრული სართულების ჯამური ფართი	გამწვანების ფართი	კ1	კ2	კ3	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	გეგმარებითი ერთეულების ფონქციური ზონები (ურბანი ნორმის გამოყენების ნებადართული სახეობების მიხედვით)	ფუნქციური ერთეულების /მეწილეობის წილი (%)
1	15602.0 კვ.მ.	3400.5 კვ.მ.	17526.6 კვ.მ.	9105.4 კვ.მ.	0.2	1.1	0.6	ღია	სასტუმრო დასასვენებელი სახლილი	80% 20%
2	7213.0 კვ.მ.	2062.0 კვ.მ.	18025.0 კვ.მ.	3248.0 კვ.მ.	0.3	2.5	0.5	ღია	სასტუმრო	100%
3	67834.0 კვ.მ.	19555.0 კვ.მ.	55200.0 კვ.მ.	30525.0 კვ.მ.	0.3	0.8	0.5	ღია	სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, გასართობი ცენტრი სასტუმრო კაფე-ბარი/რესტორანი	30% 65% 5%
4	21967.0 კვ.მ.	8950.0 კვ.მ.	15300.0 კვ.მ.	9885.0 კვ.მ.	0.4	0.7	0.5	ღია	სამაყურებლო ობიექტი კაფე-ბარი/რესტორანი სწავლური ობიექტები სასტუმრო	20% 30% 30% 20%
5	6311.0 კვ.მ.									
6	7382.0 კვ.მ.	2190.0 კვ.მ.	16000.0 კვ.მ.	3320.0 კვ.მ.	0.3	2.2	0.5	ღია	ოფისები სასტუმრო	90% 10%
7	12285.0 კვ.მ.	2200.0 კვ.მ.	3250.0 კვ.მ.	6200.0 კვ.მ.	0.2	0.3	0.5	ღია	სასაოლო და საოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზირებული დაწესებულება პოლიკლინიკა	50% 50%
8	35980.0 კვ.მ.	16098.0 კვ.მ.	26874.0 კვ.მ.	16191.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	ღია	მრავალფუნქციური ობიექტი სასტუმრო	80% 20%
9	64721.0 კვ.მ.	29890.0 კვ.მ.	49800.0 კვ.მ.	29125.0 კვ.მ.	0.5	0.8	0.5	ღია	მრავალფუნქციური ობიექტი სასტუმრო	80% 20%
საბალანსო მთელი ტერიტორიაზე	239295 კვ.მ.	84345.5 კვ.მ.	201975.6 კვ.მ.	107,599.4 კვ.მ.	0.4	0.8	0.5			



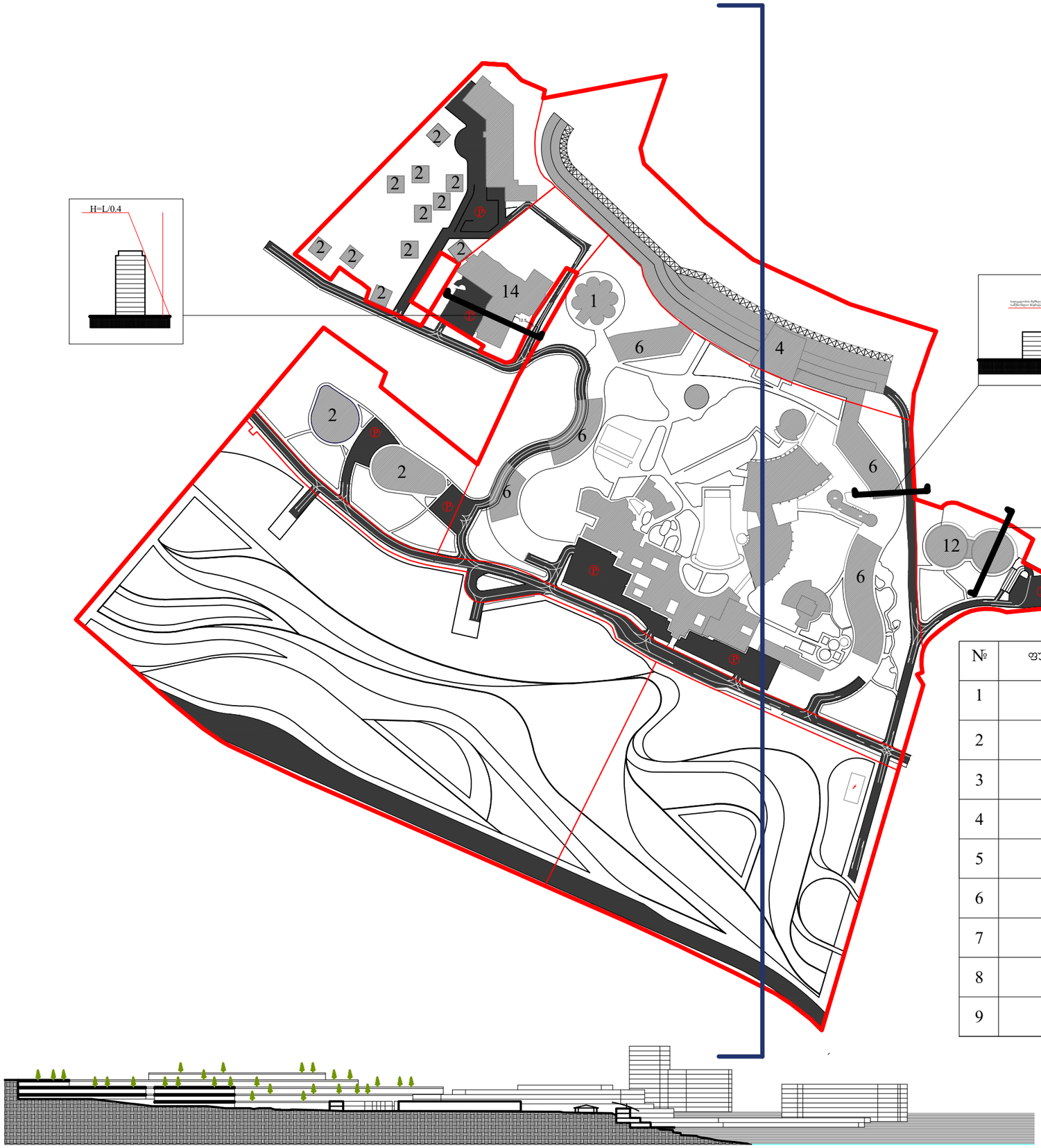
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- არსებული შენობები
- საპროექტო შენობები
- მშენებარე შენობები
- საპროექტო გამწვანება
- თბილისის ზღვის დატბორვის არეალი
- სერვიტუტი

№	
1	2
3	4
5	6

1. ზონის სახეობა
2. შენობის სართულიანობა
3. განაშენიანების კოეფიციენტი
4. ინტენსივობის კოეფიციენტი
5. გამწვანების კოეფიციენტი
6. სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.არქიტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრიაშვილის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.3 CZ.L.FZ.4.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	რეგულირების გეგმა მ 1:4000	შ.ს.ს. "არქი"	
შეასრულა					

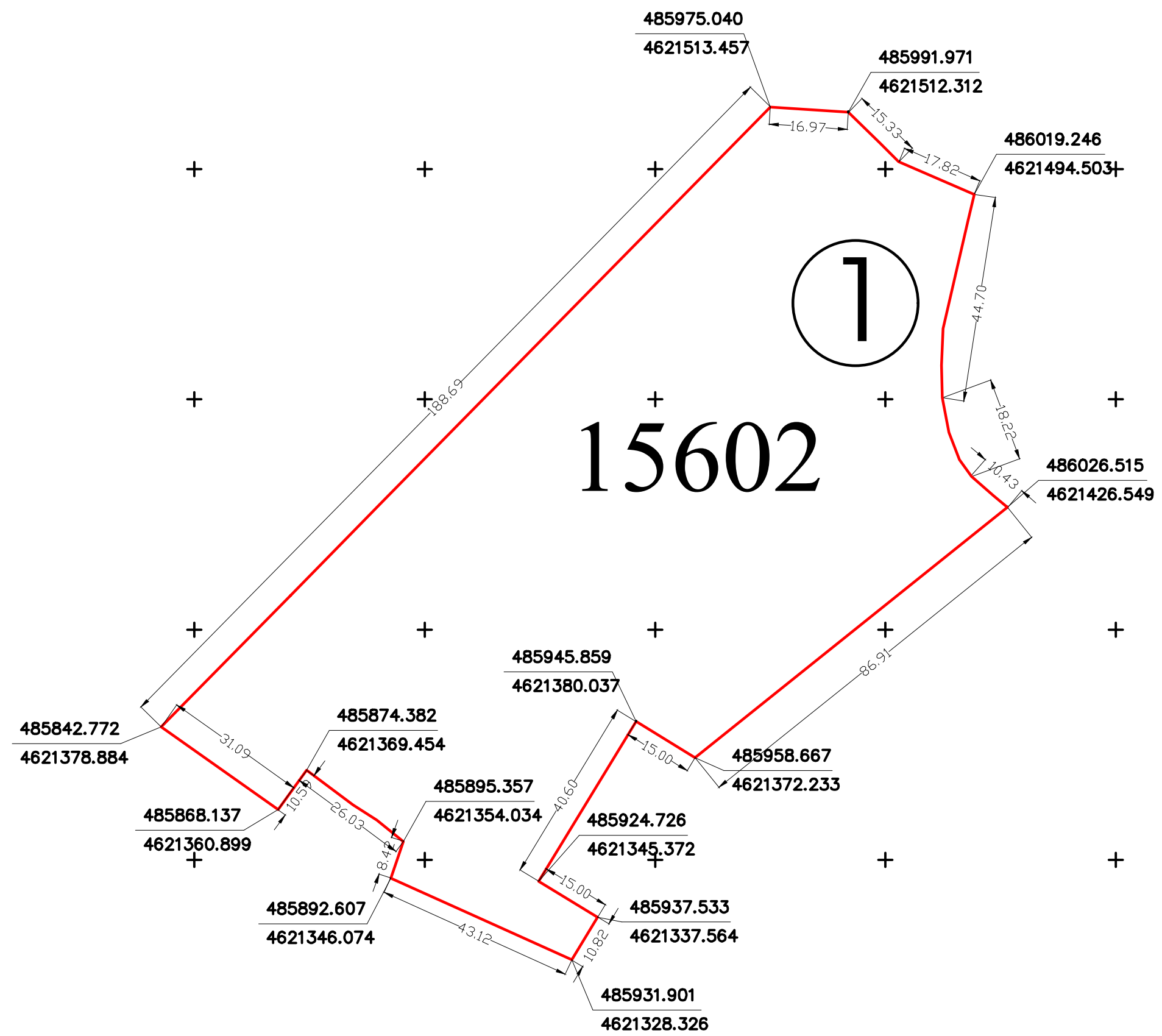


პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- შენობები
- საავტომობილო გზები
- 14 — შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულის აღმნიშვნელი ციფრი
- განშლის ხაზი
- ჭრილის ხაზი

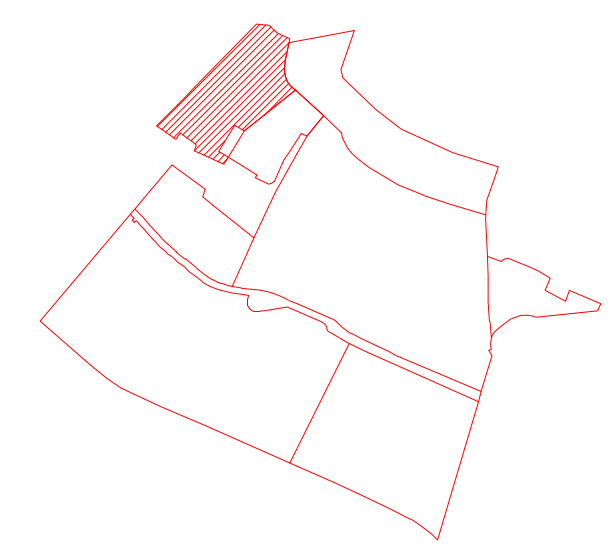
№	ფუნქციური ზონა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სართულიანობა	სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა
1	რზ-3	0.2	1.1	0.6	9	H=L/0.4
2	რზ-3	0.3	2.5	0.5	14	H=L/0.4
3	რზ-3	0.3	0.8	0.5	6	H=L/0.4
4	რზ-3	0.4	0.7	0.5	4	H=L/0.4
5	ტზ-1					H=L/0.4
6	რზ-3	0.3	2.2	0.5	12	H=L/0.4
7	რზ-3	0.2	0.3	0.5	2	H=L/0.4
8	რზ-3	0.5	0.8	0.5	7	H=L/0.4
9	რზ-3	0.5	0.8	0.5	7	H=L/0.4

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მასშ-ბი
პრ.არქიტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აქვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.4	
შეასრულა		ბ.ჯაფარიძე	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

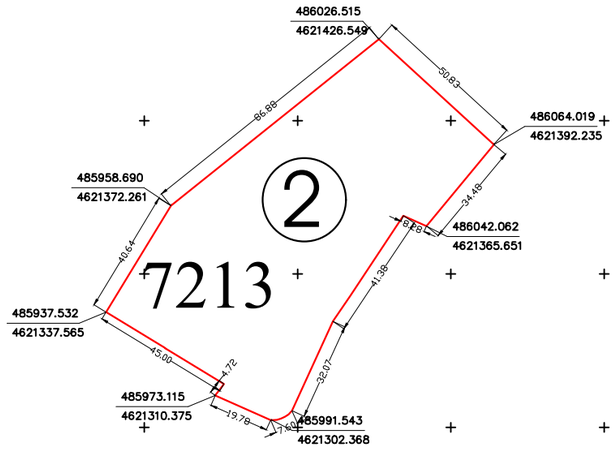


მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1 ნაკვეთის ნომერი	1
2 ნაკვეთის ფართობი	15602
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკვ.მ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 საშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე შენებლობის შეზღუდვა არ ვრცელდება
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სასტუმრო, დასასვენებელი სახლი
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	9 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.2
12 კ-2 კოეფიციენტი	1.1
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.6
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შენობების რაოდენობა)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 12

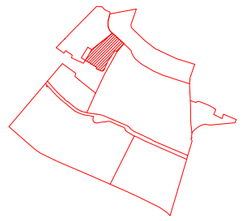


ხელ-ი		ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერესლავის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

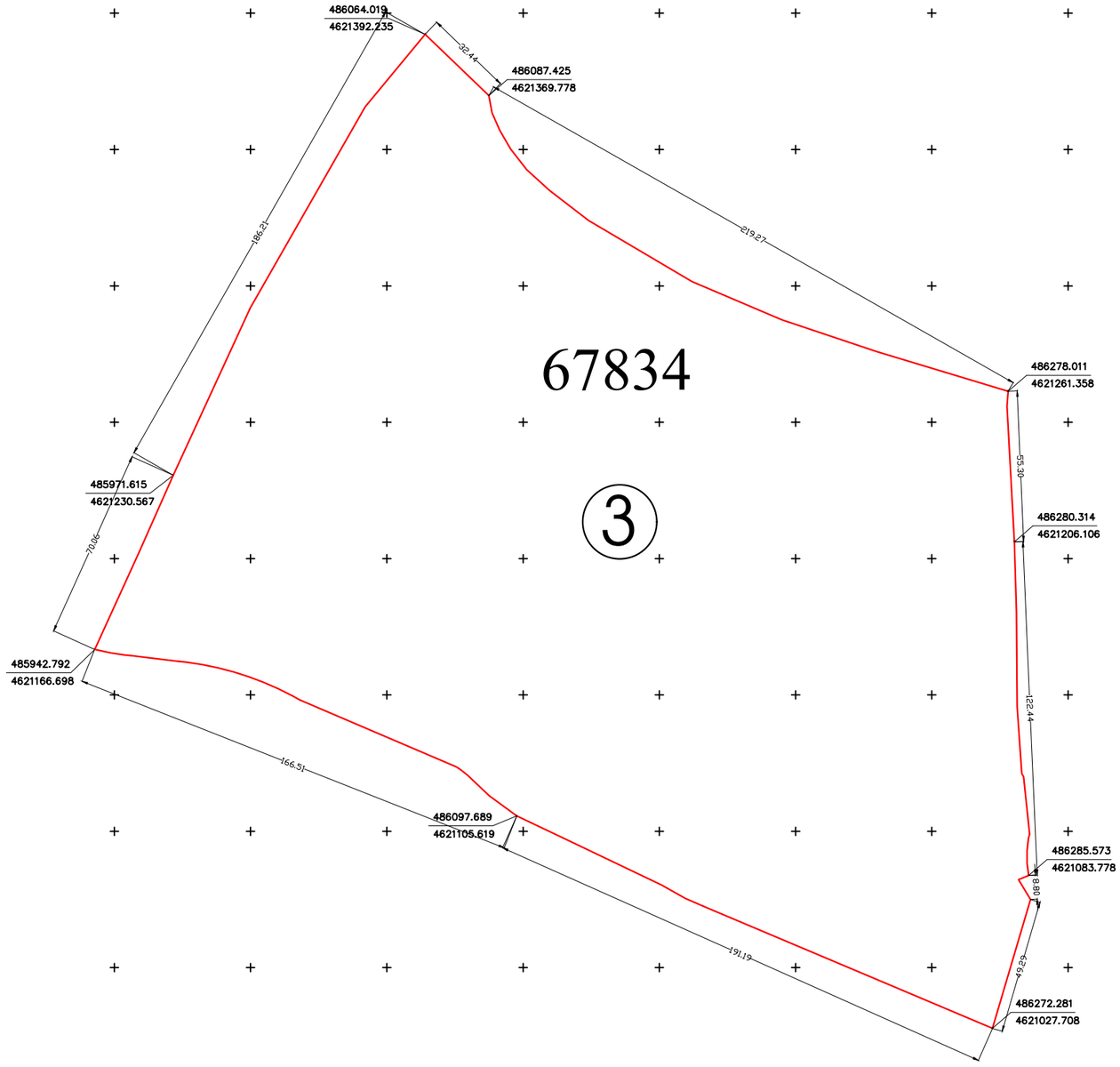


მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1 ნაკვეთის ნომერი	2
2 ნაკვეთის ფართობი	7213
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკმ-ის ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე მსენებლობის შეზღუდვა არ ვრცელდება
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სასტუმრო
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	14 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.3
12 კ-2 კოეფიციენტი	2.5
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების დაყოფა
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შენობების რაოდენობა, რეგულირების ხაზი)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 1 რეგულირების ხაზი - წითელი

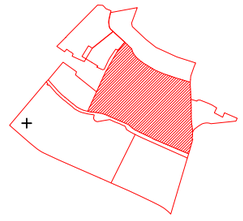


ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხ	მას-ბი
პრ.არქიტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.ა.ხ. "არძი"	
შესრულა					

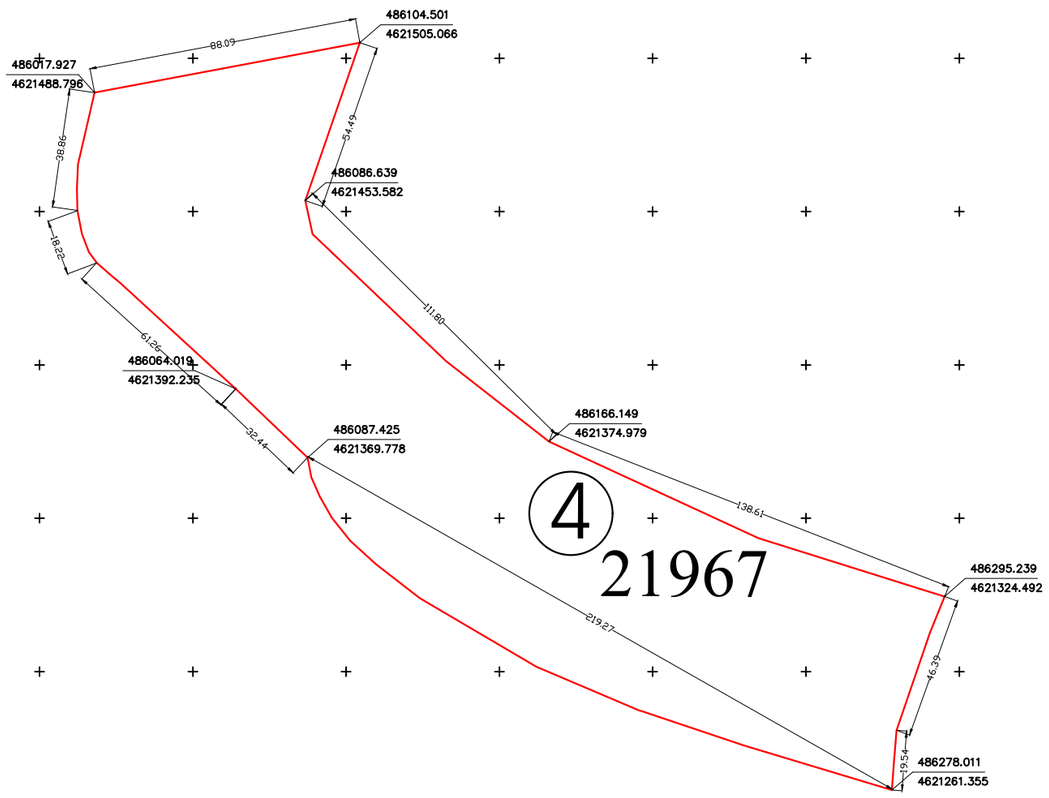


მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1 ნაკვეთის ნომერი	3
2 ნაკვეთის ფართობი	67834
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკვ.მ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე მშენებლობის შეზღუდვა არ ვრცელდება
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სასტუმრო სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, გასართობი ცენტრი კაფე-ბარი / რესტორანი
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	6 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.3
12 კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების დაყოფა / გაერთიანება
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შენობების რაოდენობა, რეგულირების ხაზი)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 11 რეგულირების ხაზი - წითელი

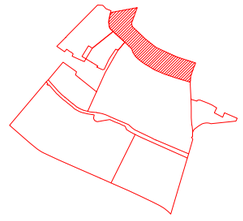


ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	არ.სტ	მასშ-ბი
არ.არქიტექტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
არ.არქიტექტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯიხოს პერედაჩის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.პ.ს. "არძი"	
შეასრულა					

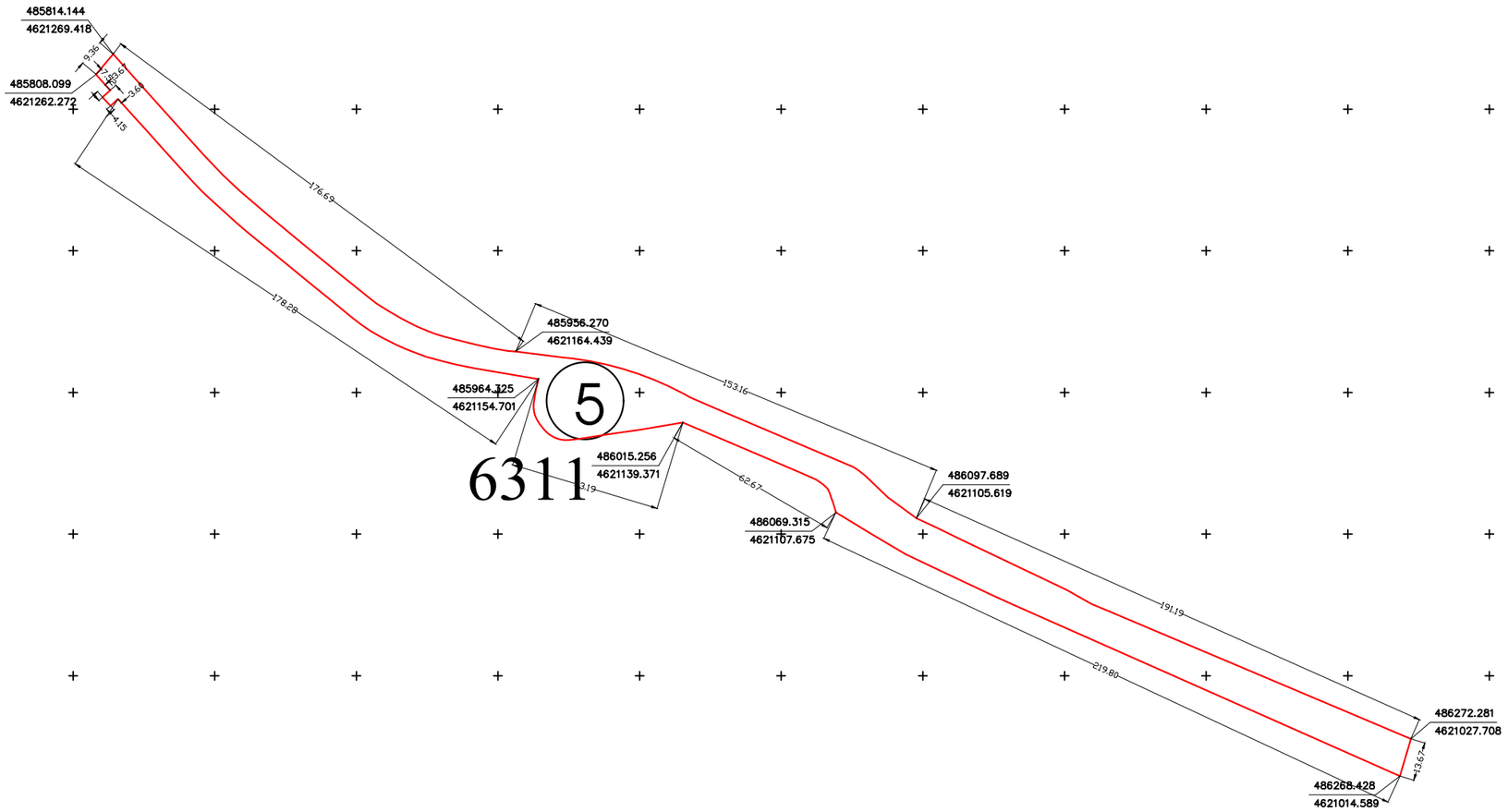


მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

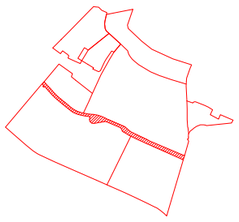
1 ნაკვეთის ნომერი	4
2 ნაკვეთის ფართობი	21967
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ქონების განკარგვის შეზღუდვა, ნკმ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი, თბილისის ზღვის დატბორვის არეალი
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ნაწილობრივ შეზღუდული (გდზ-3)
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სამაყურებლო ობიექტი საცალრო ობიექტები კაფე-ბარი / რესტორანი სასტუმრო
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	4 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.4
12 კ-2 კოეფიციენტი	0.7
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინამლური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების დაყოფა / გაერთიანება
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შენობების რაოდენობა, რეგულირების ხაზი)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 1 რეგულირების ხაზი - წითელი



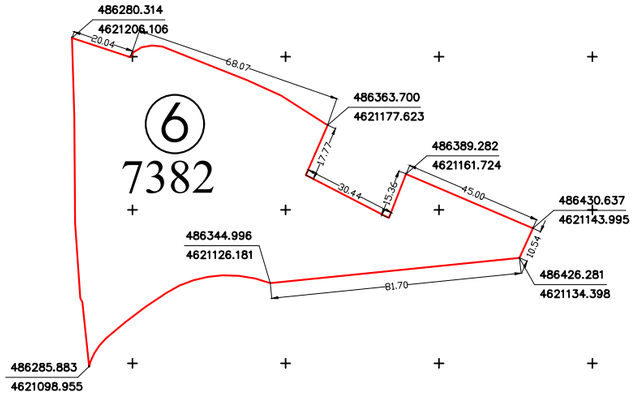
ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ს	მას-ბი
პრ.არქიტექტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტექტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრეაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.პ.ს. "არძი"	
შესრულა					



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	
1 ნაკვეთის ნომერი	5
2 ნაკვეთის ფართობი	6311
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკმ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე ვრცელდება მშენებლობის შეზღუდვა
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	
12 კ-2 კოეფიციენტი	
13 კ-3 კოეფიციენტი	
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების დაყოფა
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა)	

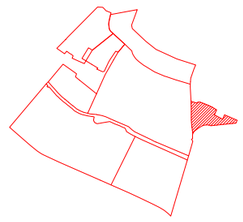


ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ტ	მას-ბი
პრ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.პ.ს. "არძი"	
შეასრულა					

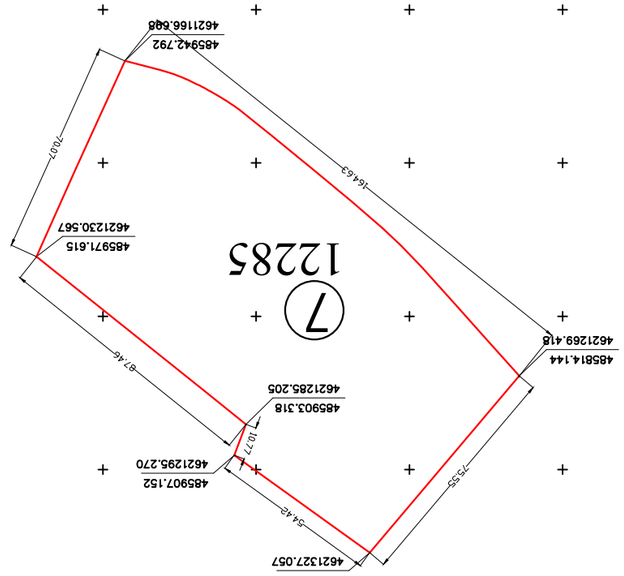


მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

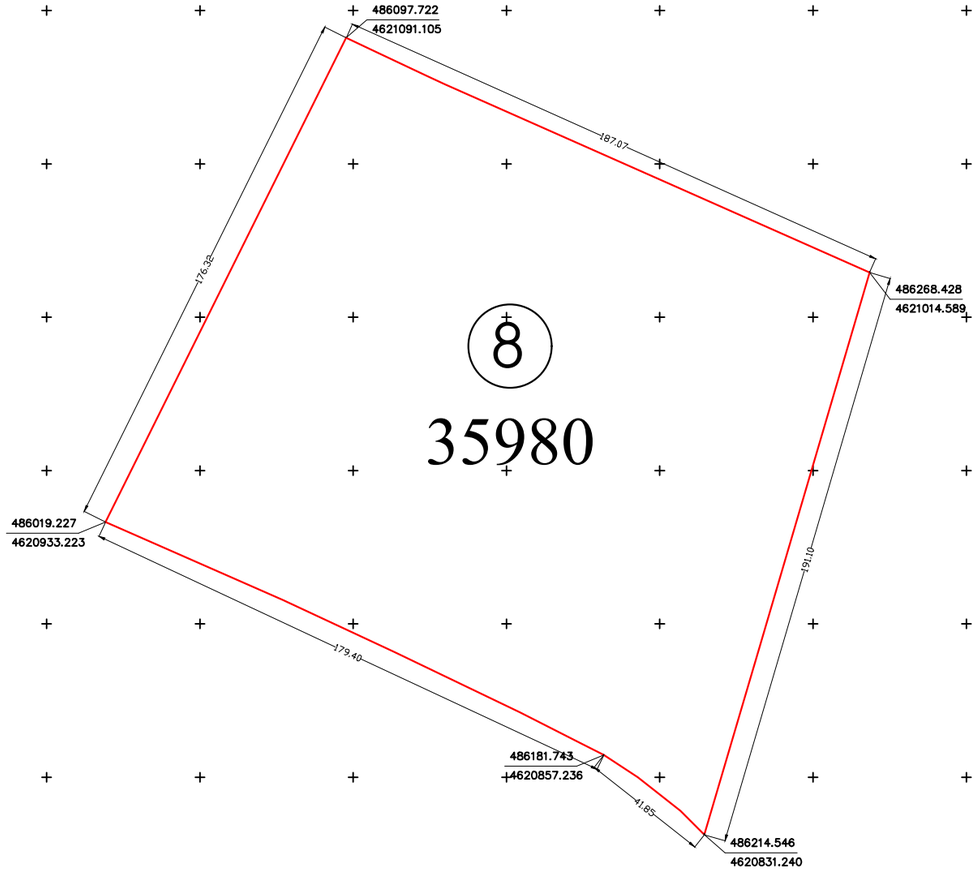
1 ნაკვეთის ნომერი	6
2 ნაკვეთის ფართობი	7382
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკმ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე მშენებლობის შეზღუდვა არ ვრცელდება
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ოფისები სასტუმრო
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	12 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.3
12 კ-2 კოეფიციენტი	2.2
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების დაყოფა
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შენობების რაოდენობა, რეგულირების ხაზი)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 1 რეგულირების ხაზი - წითელი



ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხ	მას-ბი
პრ.არქიტექტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.არქიტექტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო კერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.ს.ნ. "არქი"	
შესრულა					

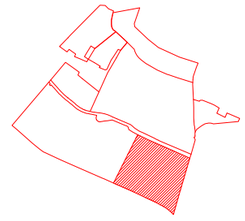

7
12285
485971.615
4621230.567
164.63
70.07
485942.792
4621166.588
485862.984
4621327.057
54.42
75.55
485907.152
4621285.270
10.77
485903.318
4621285.205
87.45
485814.144
4621269.418

| | | |



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1 ნაკვეთის ნომერი	8
2 ნაკვეთის ფართობი	35980
3 დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4 გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	ნკმ-დე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა (ჯიხურების აკრძალვა), თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,
5 ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	არ ვრცელდება
6 კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
7 სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ტერიტორიაზე მშენებლობის შეზღუდვა არ ვრცელდება
8 გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალფუნქციური ობიექტები სასტუმრო
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	7 სართული
10 ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მოთხოვნა ავტოსადგომებზე არ არის.
11 კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12 კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13 კ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები	დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში აუცილებელი მინიმალური მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები არ არის განსაზღვრული.
15 მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
16 მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, შ ნობების რაოდენობა)	წყობის სახეობა - ღია შენობების რაოდენობა - 1



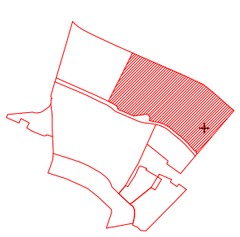
ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	არ.სტ	მას.შ-ბი
არ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
არ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პერედაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CZ.L.FZ.8	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი მ 1:2000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

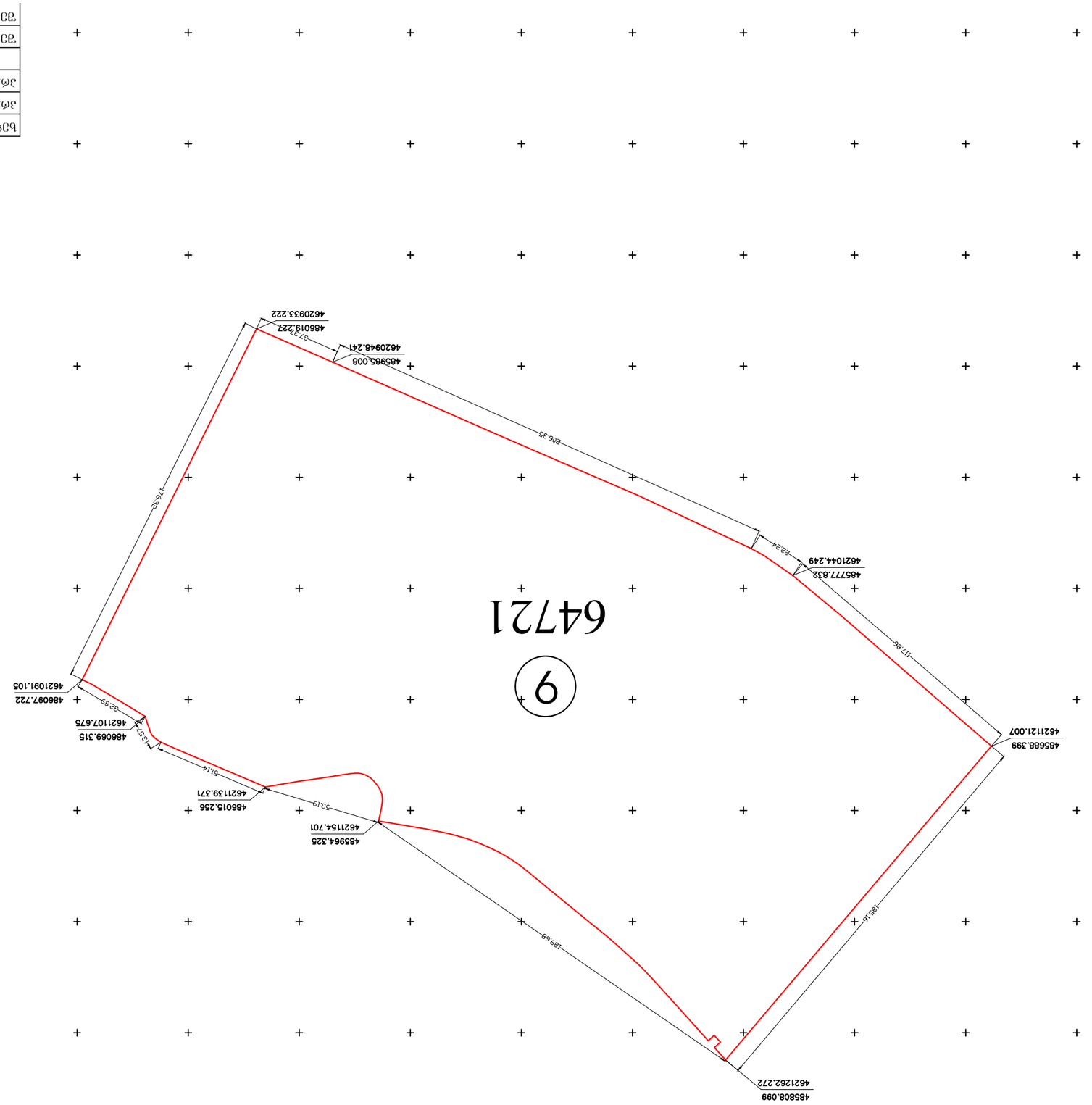
1	ნაკვეთის ნომერი
2	ნაკვეთის ფართობი
3	ჯაბანის/ტყის მოსაზღვრეები
4	მიმდებარე ნაკვეთების ფართობი და ქვეტიპი
5	მიმდინარე/დაგეგმილი სამშენებლო ტიპი
6	ქონების ფლობის წესი და ხანგრძლივობა (წ)
7	სანიტარიული ზონების არსებობა
8	ზონის/ქვეზონის სახელი და ფარგლები
9	შენობა-ნაგებობის ამჟამინდელი გამოყენება
10	ამჟამინდელი ფუნქციის ცვლილების ფორმა და ხასიათი
11	კ-1 კონვენციონალური
12	კ-2 კონვენციონალური
13	კ-3 კონვენციონალური
14	მიმდებარე ნაკვეთების ფიზიკური ნიშნები
15	მიმდებარე ნაკვეთების / ჯაჭვის
16	მიმდებარე ნაკვეთების ფართობი და ქვეტიპი

1	9
2	64721
3	ლოკალური მნიშვნელობის
4	6აჭ.მ-ის ნაკვეთის ფართობი (წ), ქვედა/ზედა ზღვრული, ტიპიური
5	ინდივიდუალური
6	ქონების ფლობის ხანგრძლივობა (ტ-3)
7	არ არის
8	ზონა არ არის
9	7 სართული
10	14-39-ის მიხედვით
11	0.5
12	0.8
13	0.5
14	14-39-ის მიხედვით
15	ნაკვეთის / ჯაჭვის
16	1 - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი

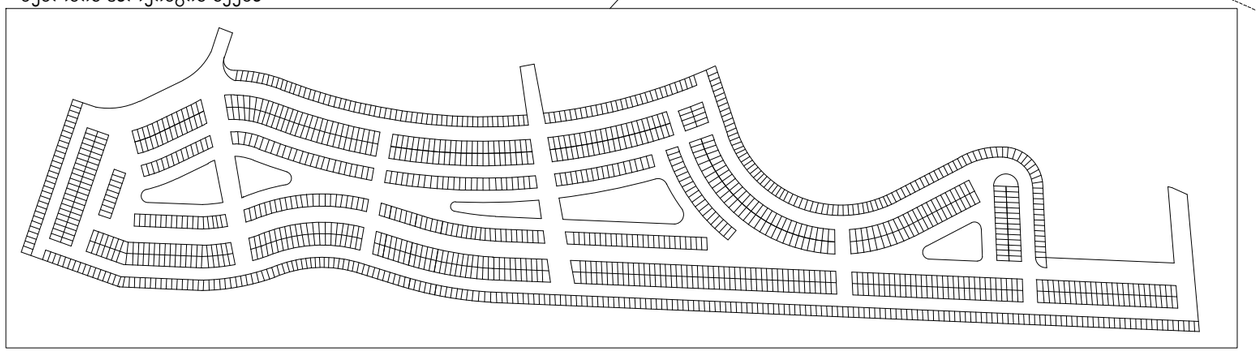
ᲛᲘᲛᲓᲔᲑᲐᲠᲔ ᲢᲔᲠᲘᲢᲝᲠᲘᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲐ

ნაკვეთის ნომერი:	9
ნაკვეთის ფართობი	64721
ნაკვეთის ფორმა	არაწესიერი-ხუთკუთხედი
ნაკვეთის ზომები	6აჭ.მ-ის ნაკვეთის ფართობი (წ), ქვედა/ზედა ზღვრული, ტიპიური
ნაკვეთის ადგილმდებარეობა	ინდივიდუალური
ნაკვეთის ფლობის ფორმა	ქონების ფლობის ხანგრძლივობა (ტ-3)
ნაკვეთის ტოპოგრაფია	არ არის
ნაკვეთის ნიადაგის ტიპი	ზონა არ არის
ნაკვეთის ეროზიის ხარისხი	7 სართული
ნაკვეთის ნაყოფიერების ხარისხი	14-39-ის მიხედვით
ნაკვეთის ტენიანობის ხარისხი	14-39-ის მიხედვით
ნაკვეთის დამლაშების ხარისხი	ნაკვეთის / ჯაჭვის
ნაკვეთის დაჭაობების ხარისხი	1 - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი









პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- შენობები
- P — ღია ავტოსადგომი
- საავტომობილო გზები
- მოძრაობის მიმართულების მაჩვენებელი
- საფეხმავლო ბილიკები

ავტოსადგომების რაოდენობის ანგარიში

მიწისზედა ავტოსადგომების ფართი - 7894 კვ.მ

7894 / 35 = 225

მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა - 225

მიწისზედა ავტოსადგომების ფართი - 56800 კვ.მ

56800 / 35 = 1622

მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა - 1622

სულ : 1847 მანქანა

შენიშვნა:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის დადგენილება №14-39 ის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა განსაზღვრული არ არის. შესაბამისად არ არის ნაჩვენები მინიმალური რაოდენობის დადგენის სქემა და ანგარიში. ავტოსადგომების რაოდენობა მიახლოებით საკვარაუდო ვიზიტორების რაოდენობაზეა გათვლილი.

მიწისქვეშა ავტოსადგომების კონტურები პირობითია და დაზუსტდება პროექტირების დროს.

ხელ-ი		ა.ასურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ს/ტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.ასურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CI.R.2	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	ავტოსადგომების რაოდენობის დადგენის და განაწილების გეგმა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

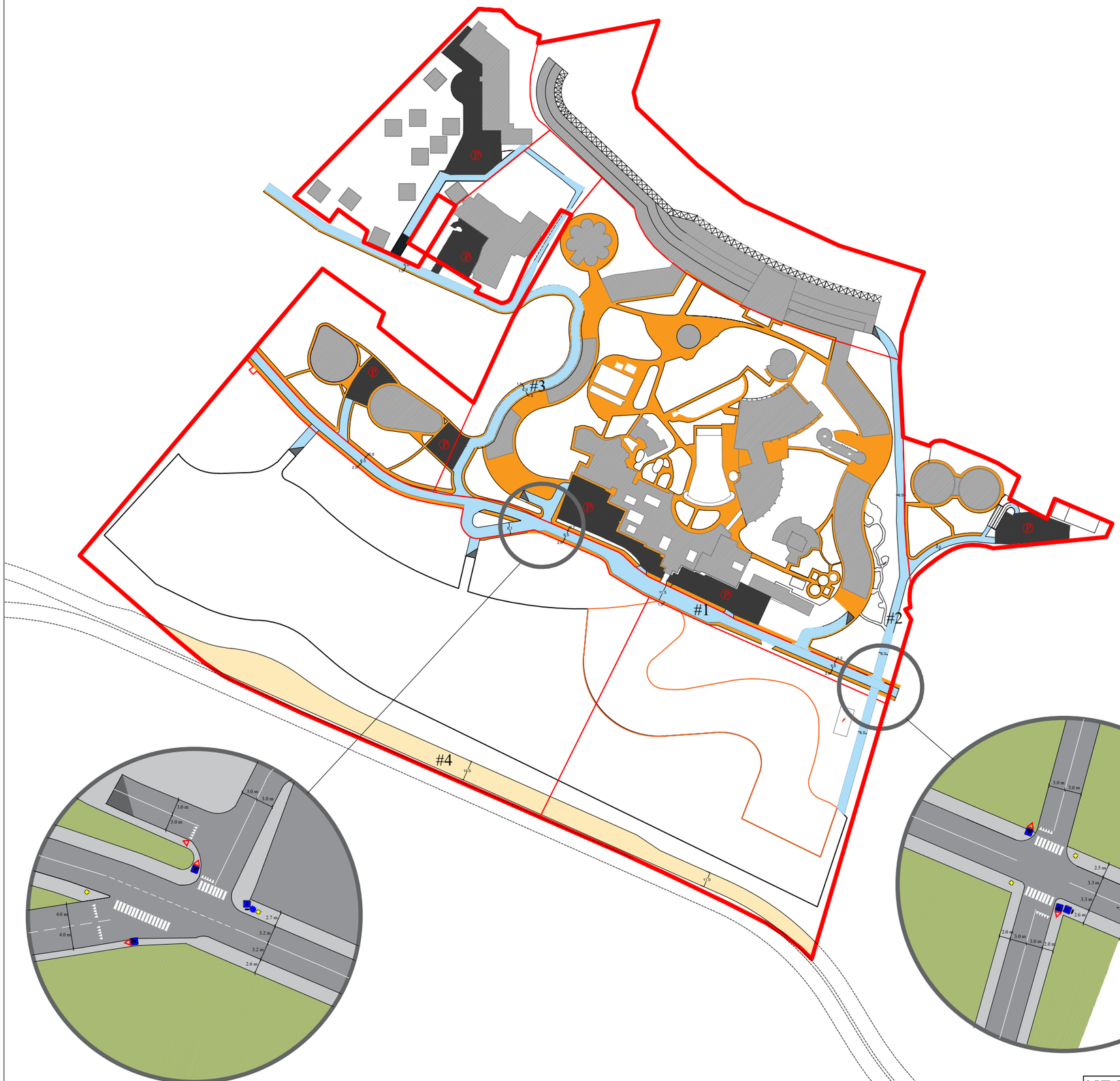


პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საყადასტრო ერთეულის საზღვრები
- შენობები
- ღია ავტოსადგომი
- შიდა საუბნო ქუჩა
- შემკრები ქუჩა
- სერვიტუტი
- საფეხმავლო ბილიკები
- მოძრაობის მიმართულება

საგზაო ნიშნები/ მონიშვნები	საგზაო ნიშნების/ მონიშვნების ნომერი
	2.4 "დაუთმე გზა"
	2.1 "მთავარი გზა"
	5.15 "დგომის ადგილი"
	1.21 "ბავშვები"
	5.16.2 "ქვეითთა გადასასვლელი"
	7.3.1 "მოქმედების მიმართულება"
	7.3.2 "მოქმედების მიმართულება"
	4.1.2 "მოძრაობა მარჯვნივ"
	4.1.4 "მოძრაობა პირდაპირ ან მარჯვნივ"
	1.13
	1.14.1
	1.1
	1.5

ხელ-ი		ა.ს'ურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მას'შ-ბი
პრ.ა'ტორები		ა.ს'ურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ა'ტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.-ლი	ფურ.-ბი
				CI.R.3	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საკადასტრო ერთეულის საზღვრები
- შენობები
- საფეხმავლო ბილიკები
- შიდა საუბნო ქუჩა
- შემკრები ქუჩა
- P — ღია ავტოსადგომი
- სერვიტუტი

საავტომობილო გზის/ქუჩის ნომერი		
#1	გზის იერარქია	საუბნო
	გზის სიგანე	სამანქანო სავალი ნაწილი 6.5 საფეხმავლო სავალი ნაწილი 5.1
	გზის კატეგორია	III
#2	გზის იერარქია	საუბნო
	გზის სიგანე	სამანქანო სავალი ნაწილი 6.0
	გზის კატეგორია	III
#3	გზის იერარქია	საუბნო
	გზის სიგანე	სამანქანო სავალი ნაწილი 6.0 საფეხმავლო სავალი ნაწილი 3.0
	გზის კატეგორია	III
#4	გზის იერარქია	შემკრები
	გზის სიგანე	სამანქანო სავალი ნაწილი 14.5
	გზის კატეგორია	III

ხელ-ი		ა.ხურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.სტ	მას-ბი
პრ.ავტორები		ა.ხურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე დანაშენიანების რეგულირების გეგმა	შურ-ლი	შურ-ბი
				C1.R.1	
შეასრულა		გ.ჯაფარიძე	ძირითადი ან/და ლოკალური გზების/ქუჩების გეგმა მ 1:3000	შ.პ.ს. "არქი"	
შეასრულა					

თბილისის ზღვის მიმდებარედ,

აკვა პარკის (ჯინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა.





თბილისი 2017

თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა.

განმარტებითი ბარათი.

საპროექტო ტერიტორიის განხილვა შესასძლებელია დიდი სარეკრეაციო ზონის კონტექსტში. ეს ზონა თავის დროზე დაგეგმარებული და გაშენებული იყო საბჭოთა კავშირის არსებობის პერიოდში. აეროფოტოგადაღებაზე აშკარად ჩანს გზებისა და ბილიკების ქსელი, რომელიც დიდი პარკის ძირითად სამოძრაო ბადეს წარმოადგენს.

პროექტის არქიტექტორებთან შეთანხმებით, გადაწყდა ახალი დასაპროექტებელი ლანდშაფტი უშუალოდ მიებას ადრე არსებულ სარეკრეაციო ტერიტორიის სქემას, გახდეს მისი გაგრძელება და დაუდოს საფუძველი მის აღდგენას, განვითარებას და ერთ საერთო მრავალფუნქციურ, მდგრადი ლანდშაფტის პრინციპებზე დაფუძნებულ სარეკრეაციო სივრცედ ჩამოყალიბებას. ამ შემთხვევაში აკვა პარკი „ჯინო ფერედაიზი“ მის ერთ ერთ ნაწილად მოგვევლინება. ამის გათვალისწინებით, დასაპროექტებელი ბილიკების ბადე ორგანულად მიებმება ადრე გაშენებული ლანდშაფტური სივრცის ძირითად სქემას.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებობს ხე-ბუჩქების რამოდენიმე სახეობა: კედარი (Cedrus Deodora), ფიჭვი (Pinus nigra), კვიპაროსი (Cupressus sempervirens)-კოლონისებური და ჰორიზონტალური, აგრეთვე ფოთლოვანი ბუჩქები: სპირეა (Spirea), თრიმლი (Cotynus Cogigria). არის ასევე თვითნათესი ბუჩქების სახეობები, რომლების იდენტიფიცირება ზამთრის სეზონზე შეუძლებელია. ამ ჩამონათვალიდან ზოგი მათგანი საკმაოდ ხანდაზმულია, ღეროს დიამეტრი 50 სმ აღწევს. საერთო დათვალიერებით ხე- ბუჩქები არ არიან დაავადებული. თუმცა გაზაფხულზე,დაავადებათა პრევენციის თვალსაზრისით, საჭიროებენ პროფილაქტიკურ აგროტექნიკური ღონისძიებების ჩატარებას.

მთელ საპროექტო ტერიტორიაზე ფასეული ხე-ბუჩქები ხელშეუხებლები დარჩებიან. კონკრეტული არქიტექტურული დაგეგმარება მოერგება მათ მდებარეობას. რაც ეხება დანარჩენ ახალგაზრდა ნერგებს, მშენებლობის პროცესში გათვალისწინებული იქნება მათი გადარგვა ტყე-პარკის ზონაში.

„ჯინო ფერედაიზის“ ტერიტორიაზე დენდროლოგიური დაგეგმარება ითვალისწინებს მცენარეთა კომპოზიციების. მცენარეთა დეკორატიულობა ყველა სეზონზე შენარჩუნდება.

ზოგი მონაკვეთი (1,2,4) იქნება კეთილმოწყობილი: მოხდება გრუნტის პლანირება, არსებული ნარგავების სანიტარული გასხვლა და ჩატარდება პროფილაქტიკურ ღონისძებები.

(11) ტერიტორიაზე, იმ მონაკვეთზე , რომელსაც არ შეეხება მშენებლობა, გაშენდება სასეირნო პარკი, რომელიც გახდება ზემოთ აღნიშნული ძველი სარეკრეაციო არეალის გაგრძელება.

საპროექტო ფოთოლმცვენი ხეები -(იხ. ფოტოები პროექტში) :

1. წითელფოთოლა მუხა Qerqus Rubra -მაქსიმალურ სიმაღლეს აღწევს 25 მეტრს. არაპრეტენზიულია, ეგუება ნებისმიერ ნიადაგს და ზაფხულში უძლებს დროებით სიმშრალეს. მდგრადია ქარის მიმართ. იტანს ყინვებს. შემოდგომაზე ფოთოლი უწითლდება.
2. ამერიკული რცხილა Fraqsinus Americana-გამოირჩევა მაღალი დეკორატიულობით. იზრდება 20-40მ მდე. ყვავის მაისში, შემოდგომაზე იღებს ძალიან მიმზიდველ ფერს. ყინვაგამძლეა.
3. გინგკო ბილობა-Gingko Biloba რელიქტური ხეა, ძალიან დეკორატიულია ყველა სეზონზე გარდა ზამთრისა. იზრდება 20 მეტრამე. ყინვაგამძლეა. განსაკუთრებული დეკორატიულობა -შემოდგომაზე, მკაფიო ყვითელი ფერის ფოთლები. არამომთხოვნია ნიადაგის მიმართ.
4. ცაცხვი-Tilia Tomentosa -აღწევს 30 მ სიმაღლეს. უყვარს მზიანი ადგილები. ყვავის გაზაფხულზე, ძალიან სურნელოვანი ყვავილი აქვს. გამლილი ვარჯის წყალობით წარმოქმნის ჩრდილს.
5. ალბიცია- Albizia Julibrissin-იზრდება 20 მეტრამდე, ღეროს შეიძლება მიაღწიოს 40- 50 სანტიმეტრს დიამეტრში. აქვს ქოლგისებური ვარჯი, ყვავის ულამაზესი ვარდისფერი მარაოსებური ყვავილებით. ივლისი-აგვისტო.
6. ირმის რქა-Lagerstroemia indica. ბუჩქი ან დაბალი ხე. გამოირჩევა ხანგრძლივი და ლამაზი ყვავილობით. ყვავილობის პეროდია ივლისი-ოქტომბერი. ყინვაგამძლეა, ეგუება სხვადასხვა ნიადაგს.
7.

საპროექტო წიწვოვანი ხეები

1. სოჭი Abies Concolor. მოცისფრო ფერის წიწვები. სიმაღლე 2-4 მეტრი. საპარკო წიწვოვანი ხე. მჭიდრო კონიკური ფორმის. ირგვება, როგორც სოლიტერად, ასევე ჯგუფურად. არაპრეტენზიული მცენარეა.
2. ნაძვი Picea Glauca. მარადმწვანე წიწვოვანი ხე, იზრდება 30 მეტრამდე. ვარჯი-ცილინდრული აქვს.
3. ფიჭვი ჩვეულებრივი. Pinus Sylvestris .ფიჭვის ფესვთა სისტენმა ძალიან პლასტიურია და ერგება მოცემულ პირობებს. იზრდება 20-30 მეტრამდე. არამომთხოვნია ნიადაგის მიმართ.
4. დასავლეთის ტუია .Thuja Occidentalis. კოლონისებური მარადმწვანე წიწვოვანი ხე, მკაფიო მწვანე შეფერილობის. გამოიქენება კომპოზიციებში სხვა წიწვოვანებთან ან ფოთოლმცვენ ხე-ბუჩქებთან ერთად.
5. კვიპაროსი. Cupressus Sempervirens. პირამიდული ფორმის მარადმწვანე წიწვოვანი ხე. უპრეტენზიო. გამოიყენება ვერტიკალური აქცენტისთვის კომპოზიციებში და დამოუკიდებლადაც.

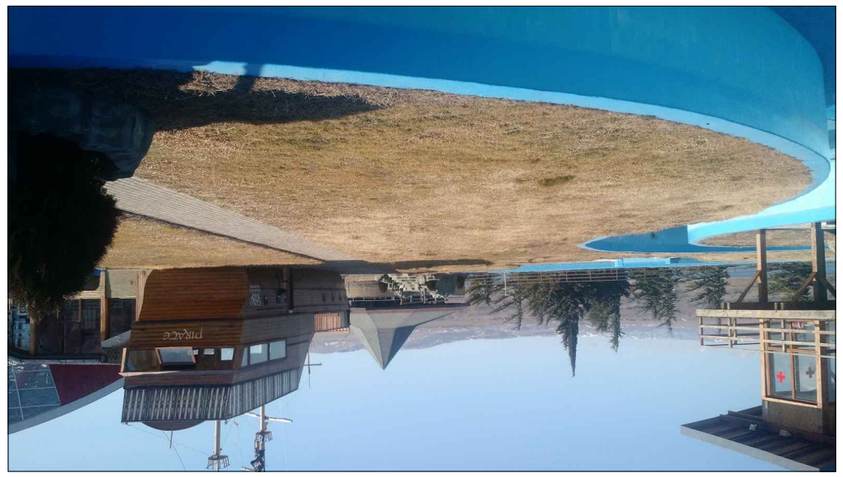
პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შეასრულა	თამარ მალუქე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	შპს ჯეო ფლორა	

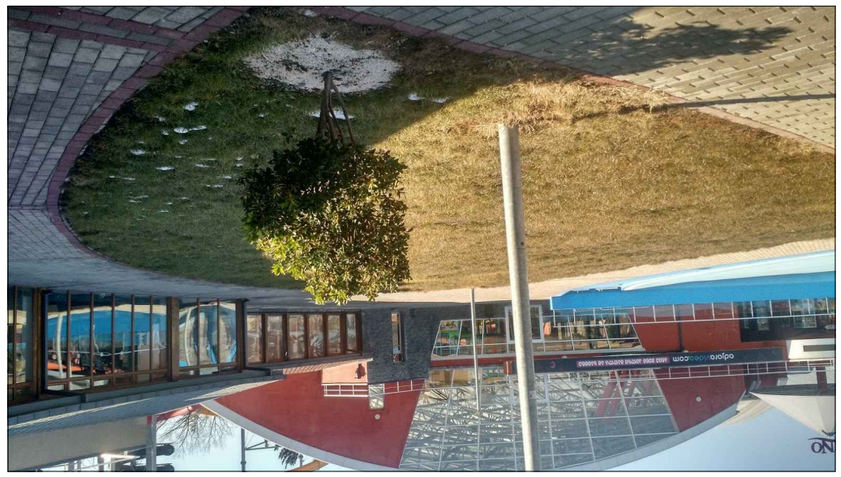
სიტუაციური გეგმა



პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შეასრულა	თამარ მალუძე		ბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	შპს ჯეო ფლორა	







ისტორიული ადგილები

დენდროლოგიური გეგმა -ფრაგმენტი 1



პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შეასრულა	თამარ მალუქე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო ფერეულაიზის) ტერიტორიაზე განშენინების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გაშენების დენდროლოგიური გეგმა	შეს ჯეო ფლორა	



დენდროლოგიური გეგმა -ფრაგმენტი 2

პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შესრულა	თამარ მალუტე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ღინო ფერედაზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	შპს ჯუო ფლორა	

საპროექტო მცენარეები



Abelia Grandiflora



Spirea



Prunus Laurocerasus



Cotinus Coggigria



Berberis Thunbergii



Albizia Julibrissin



Fraxinus Americana



Thuja Occidentalis



Juniperus
Horisontalis



Lagerstroemia
Indica



Abies Concolor



Tilia cordata



Gingko Biloba



Pinus Pinea



Cupressus Leilandii

პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.ს.ტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შესასრულა	თამარ მალუძე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ყოფი ფერედაიხის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გაშენების დენდროლოგიური გეგმა	მშს ჯეო ფლორა	

საპროექტო მცენარეები



sedum



pachysandra terminalis



Qerqus Rubra



Picea Glauca



juniperus phiceriana



Piracantha

პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შეასრულა	თამარ მალუქე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ყინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	შპს ჯეო ფლორა	

საპროექტო მცენარეთა ცხრილი:

დასახელება	სიგანე-სიმაღლე	რაოდენობა
1. სოჭი- Abies concolor	1.70-2	537
2. აბელია- Abelia grandiflora	080-0.5	230
3. ალბიცია- Albizia julibrissin	1.80-1.50	45
4. კოწახური- Berberis thunbergii	0.60-0.70	240
5. თრიმლი- Cotinus coggigria	1.20-1.70	190
6. კვიპაროსი- Cupressus leilandii	1.30-2	330
7. რცხილა- Fraxinus americana	2.00-1.70	390
8. გინგკო- Gingko biloba	2.00-2.30	225
9. ღვია გართხმული- Juniperus horisontalis	1.00-0.40	83
10. ღვია-Juniperus sticta	1.20-1.50	100
11. ირმის რქა- Lagestroemia indica	1.30-1.70	85
12. ნაძვი- Picea glauca	2.00-2.80	180
13. ფიჭვი- Pinus pinea	2.20-2.60	230
14. პირაკანტა- Piracantha	0.90-0.70	110
15. წყავი- Prunus laurocerasus	0.90-0.60	500
16. მუხა- Qerqus rubra	2.00-2.80	138
17. სპირეა- Spirea	0.70-0.50	330
18. ტუია- Thuia occidentalis	0.60-1.50	200
19. ცაცხვი-Tilia cordata	2.00-2.50	210
20. ღვია- Juniperus phficeriana	7780 m2	31120
21. სედუმი- sedum	6500m2	65000
22. პახისანდრა- Pachysandra terminalis	5820m2	58200

პროექტის ხელმძღვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ	მასშ-ბი
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			რ.-გეგმა	
შესრულა	თამარ მალუქე		თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ცინო ფერედაიზის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურ.ლი	ფურ.-ბი
				რ.-	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	შშს ჯეო ფლორა	

დაპროექტებული მწვანე სივრცეების ანალოგიები



მწვანე სახურავები

ტყე-პარკის ზონა



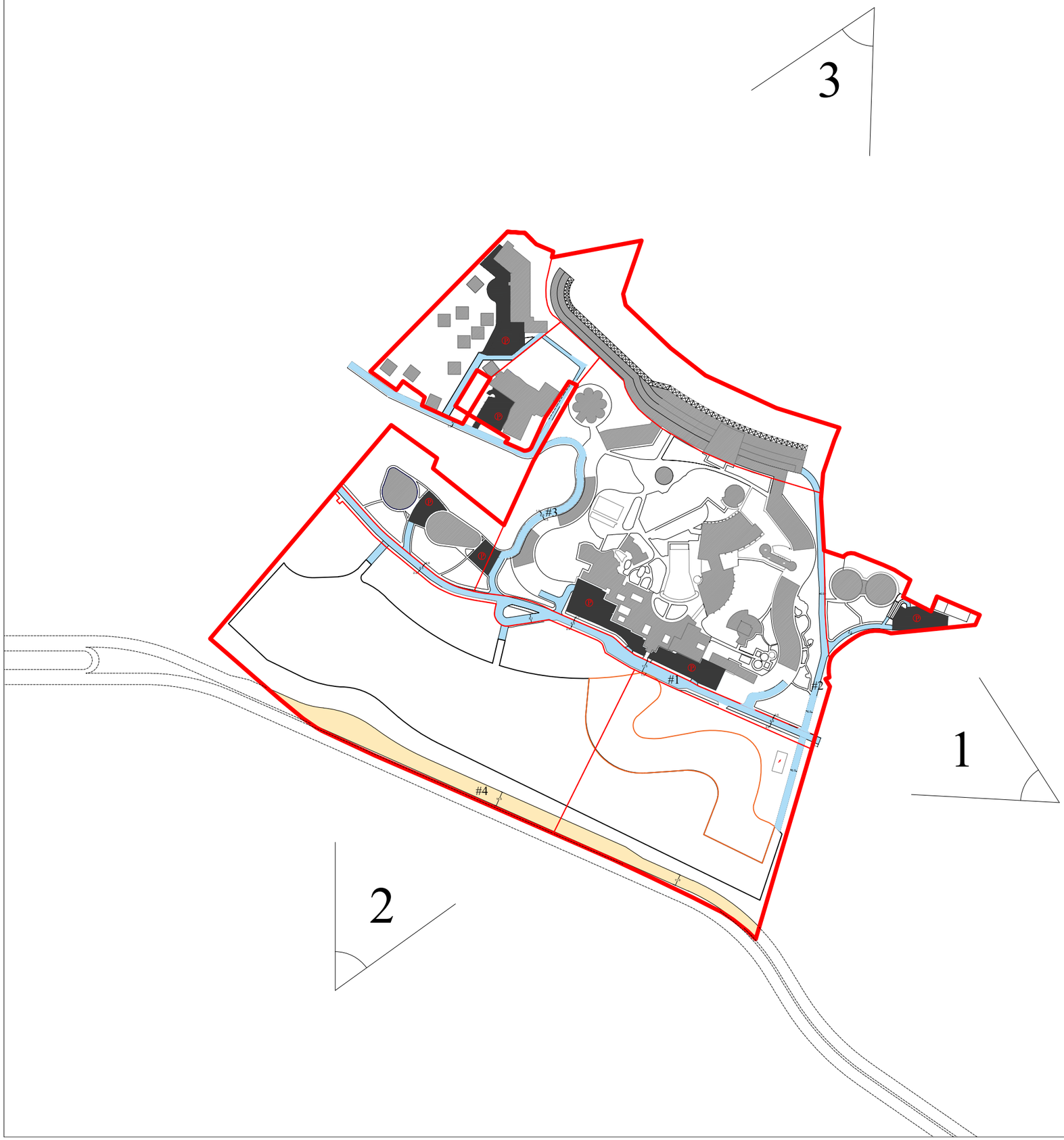


ტყე-პარკის ზონა



მწვანე სახურავები

ხელმძვანელი	არჩილ სურვილაძე		დაკვეთა 4-16	პრ.სტ.	მ.
ლანდშაფტის არქიტექტორი	ნინო შენგელია			გრგ	
შესრულა	თამარ მალუძე		თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერ. განაშ. რეგილირების გეგმაგა	ფურ.	
			გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა	მპს ჯეო ფლორა	

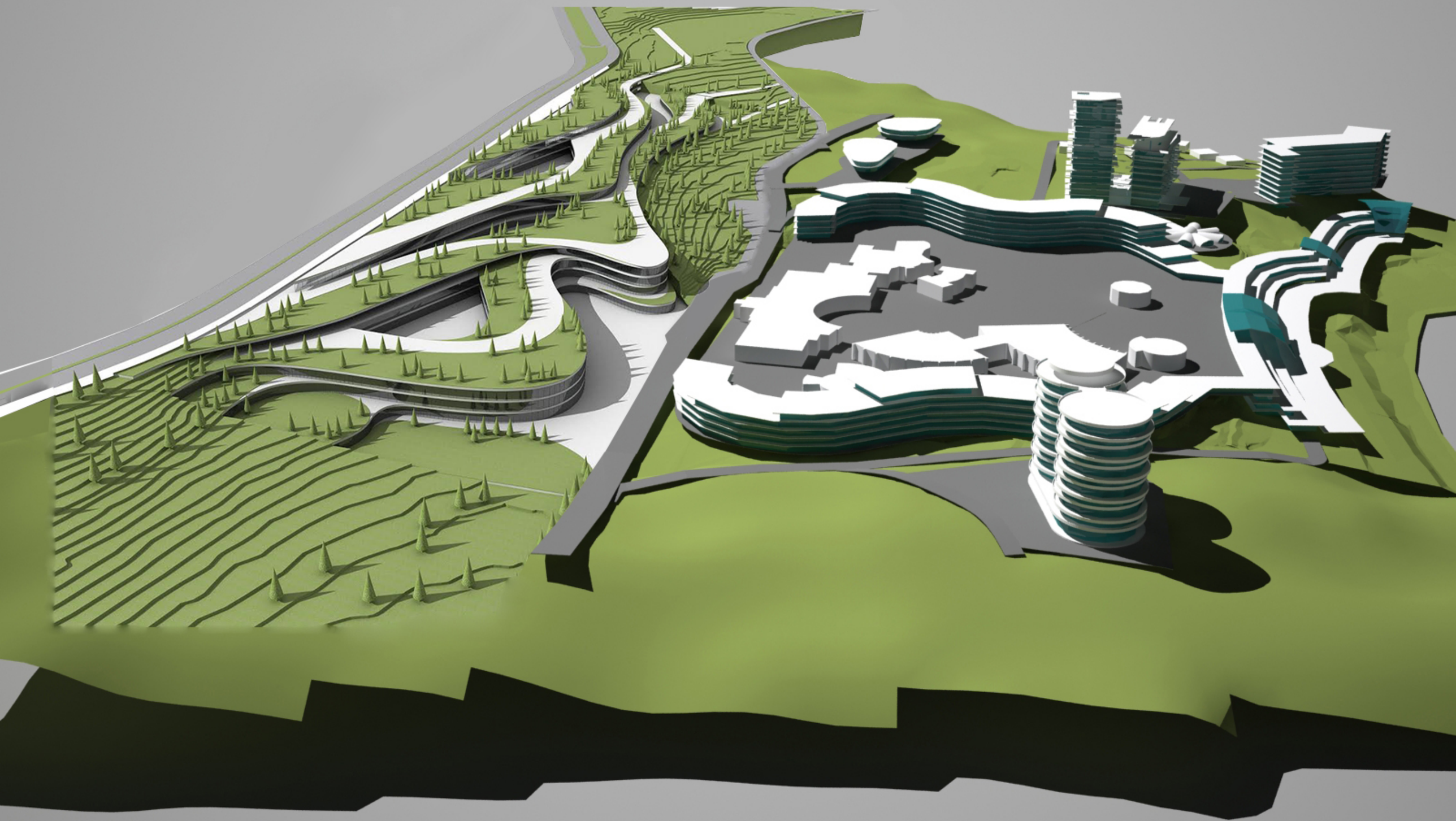


პირობითი აღნიშვნები:

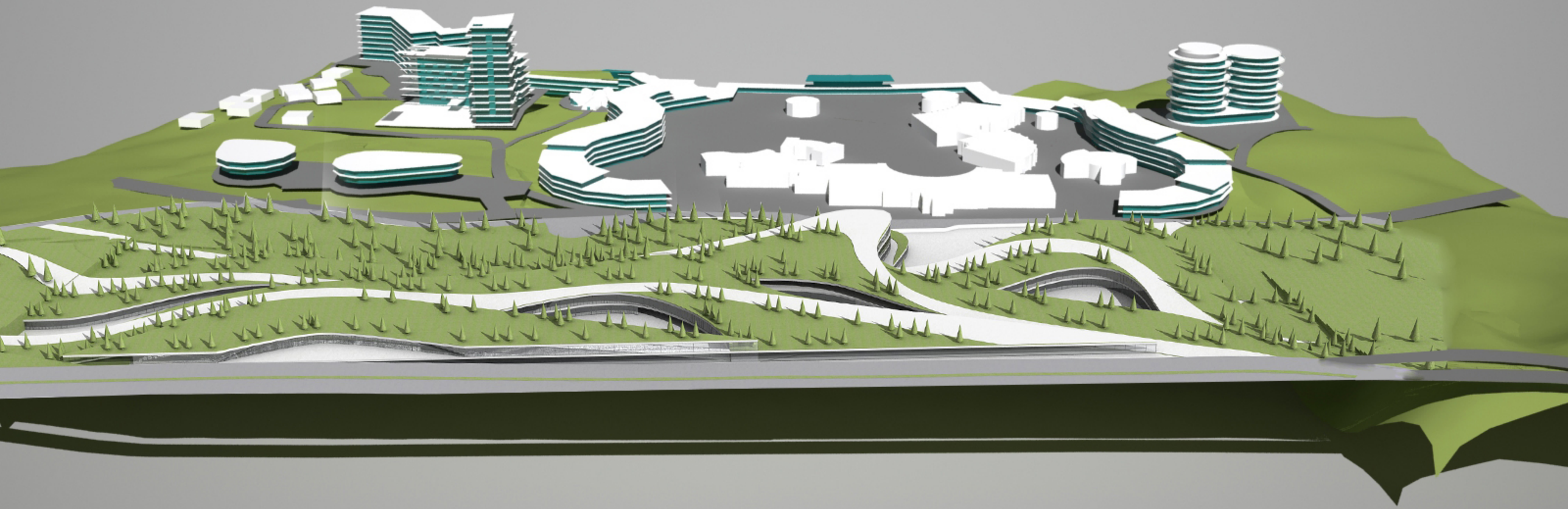
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საკადასტრო ერთეულის საზღვრები
- შენობები
- საფეხმავლო ბილიკები
- შიდა საუბნო ქუჩა
- შემკრები ქუჩა
- ღია ავტოსადგომი

1 — ვიზუალიზაციის აღქმის არეალები და ნუმერაცია

ხელ-ი		ა.სურვილაძე	დაკვეთა: 4 - 16	პრ.ხტ	მასშ-ბი
პრ.ავტორები		ა.სურვილაძე		რ.- გეგმა	
პრ.ავტორები		თ.ჯაფარიძე	თბილისის ზღვის მიმდებარედ, აკვა პარკის (ჯინო პეტრელაისის) ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ფურც-ლი	ფურც-ბი
				C.V.V	
შესრულა		გ.ჯაფარიძე	ვიზუალიზაციის სქემა მ 1:4000	შ.პ.ს. "არქი"	
შესრულა					



2



3

