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

წერილის ნომერი: **16-01221663529**
თარიღი: **15/06/2022**

ადრესატი: მარიამ პაპუკაშვილი
პირადი ნომერი: 01008044858
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, თენგიზ აბულაძის ქუჩა, N 9, ბინა 3

თქვენი, 2022 წლის 2 ივნისს N01221533578-67 (N01221573614-67; N01221583479-67) განცხადების შესაბამისად, გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის N259 განკარგულებით მიღებულ იქნა დადებითი გადაწყვეტილება ,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებით.

დანართის სახით გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებას N259 (10/06/2022წ.), თანდართულ დოკუმენტაციასთან ერთად.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 259

"10" ივნისი 2022 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი №26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა №30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. №26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. №112-2, ნაკვ. №112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.10.06.001.229; №01.10.06.001.002; №01.10.06.001.125; №01.10.06.001.126; №01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის №415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 8 ივნისის 22.856.927 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას „ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი №26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა №30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. №26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. №112-2, ნაკვ. №112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.10.06.001.229; №01.10.06.001.002; №01.10.06.001.125; №01.10.06.001.126; №01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის №415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01221533578-67 (№01221573614-67; №01221583479-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 22.856.927
8 / ივნისი / 2022 წ.

,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 2 ივნისს N01221533578-67 (N01221573614-67; N01221583479-67) განცხადებით მიმართა გიორგი ხუციშვილმა (პ/ნ 59001014461) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი შეადგენს 16 875 კვ.მ-ს. საპროექტო ტერიტორიაზე მოხვედრა შესაძლებელი იქნება როგორც იბერის, ასევე დემეტრე თავდადებულის ქუჩების მხრიდან.

,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო არეალზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ხდება ტერიტორიის განვითარდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ფარგლებში.

შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, სექტორ N1-ში დაგეგმილი მშენებლობისათვის დადგენილი ფუნქციური გადანაწილება შეადგენდა 75%/ 25%-თან, სადაც დომინირებულ სახეობა იყო საცხოვრებელი ბინები, ხოლო 25% - კომპლექსის გამართული ფუნქციონირებისთვის საჭირო კომერციული დანიშნულების ფართები (მაღაზია, აფთიაქი და ა.შ.).

წარმოდგენილი კორექტირების ფარგლებში, ხდება დადგენილი ფუნქციური დანიშნულებების გადანაწილება შემდეგი სახით 10%/ 90% - კომერციული/საცხოვრებელი.

სექტორი 1 – საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ 1)- 13 160 კვ.მ

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1 = 0.3 – 4010 კვ.მ;

განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 = 3.5- 46 645 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3 = 0,3- 3 948 კვ.მ;

სექტორი 2 – 1800 კვ.მ - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.2 - 360 კვ.მ;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=-;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,8 - 1 440 კვ.მ;

სექტორი 3 – 1 682 კვ.მ. - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.2 - 336,4 კვ.მ;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=-;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,8 - 1345,6 კვ.მ;

სექტორი 4 - 233 კვ.მ. - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=- ;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=-;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,1;

1.მიწის ნაკვეთის ფართობი: 16 875 კვ.მ

2. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 4 მიწის ნაკვეთი;

3. შენობების რაოდენობა: 5 შენობა;

4. სართულების მინიმალური და მაქსიმალური რაოდენობა: 12 მიწისზედა სრული სართული;

5. შერეული პროცენტულობის წილი: საცხოვრებელი ფართი (90%); კომერციული ფართი-(10%);

6. მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა: სულ - 280; მიწისქვეშა-217; მიწისზედა-63.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

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

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

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან

გაუმჯობესების პირობებში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონიძიებად გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების შესაბამისი ფასის გადაზდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01221533578-67 (N01221573614-67; N01221583479-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ,,ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, კორპუსი N26-ის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ქუჩა N30; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, დ. თავდადებულის კორპ. N26-ის მიმდებარედ, ნაკვ. N112-2, ნაკვ. N112-1; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, პეტრე იბერისა და იოანე პეტრიწის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკეეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.001.229; N01.10.06.001.002; N01.10.06.001.125; N01.10.06.001.126; N01.10.06.001.278) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N415 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

3.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის

საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

4.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით), არანაკლებ 50 კვ.მ-ისა.

5.ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განისილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილსა (75%) და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

6.გადახდის თაობაზე ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

7.მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

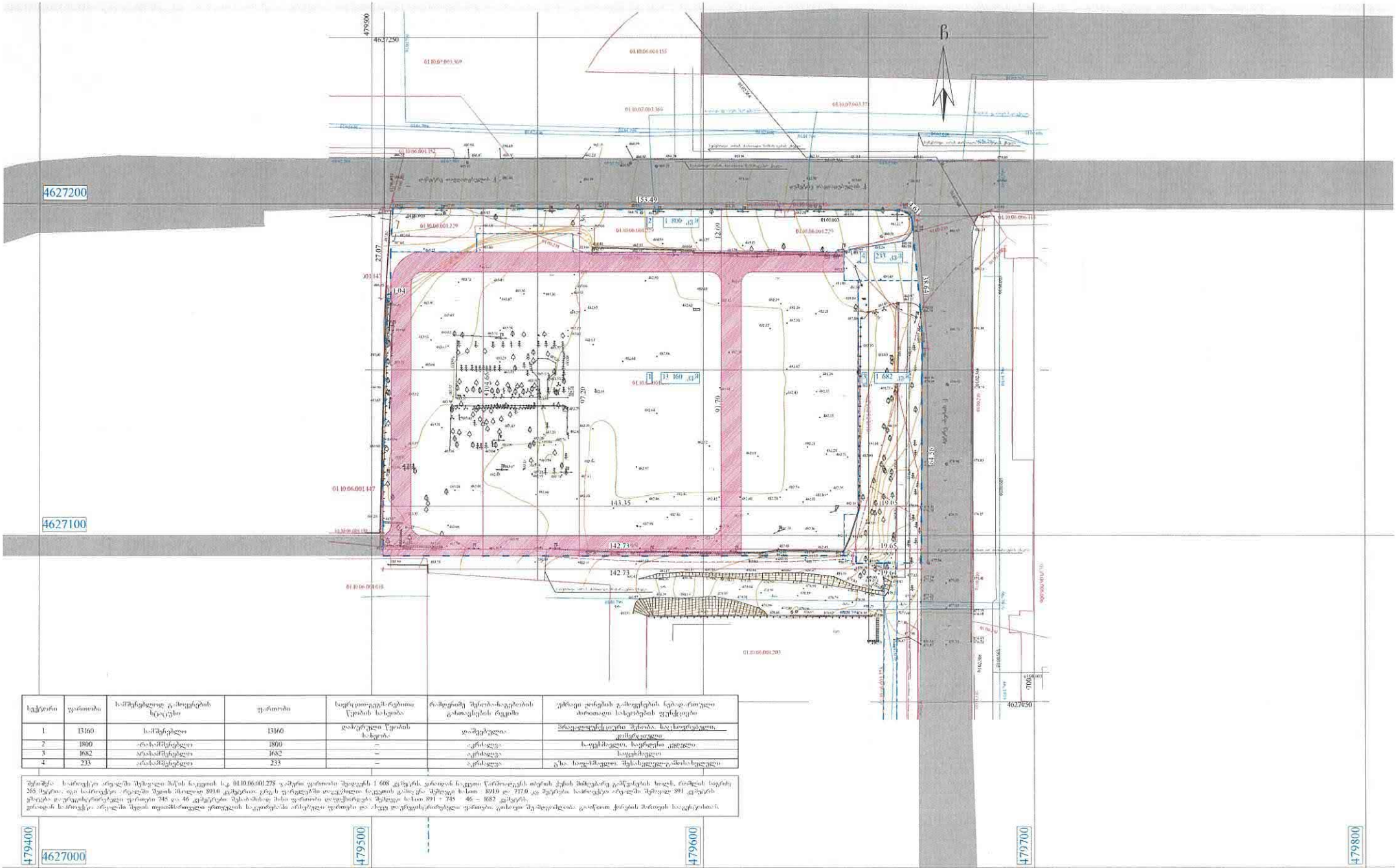
8.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



სექტორი	ფართობი	სამშენებლოდ გამოყენების ხასიათი	ფართობი	სავალი-გვალვარებითი წყობის ხასიათი	რისხვიმე შენობა-ნაგებობის განთავსების რეჟიმი	უძრავი ქონების განშენების ნებადართული ძირითადი სახეობების შეზღუდვა
1	13160	სამშენებლო	13160	დაბალული წყობის ხასიათი	დაშვებულია	მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების განთავსება
2	1800	არასამშენებლო	1800	–	აკრძალვა	ნაყენებული, ხარული კულტურა
3	1682	არასამშენებლო	1682	–	აკრძალვა	ნაყენებული
4	233	არასამშენებლო	233	–	აკრძალვა	გზა- ნაგებობები, შენახელელი-კანონმდებლობა

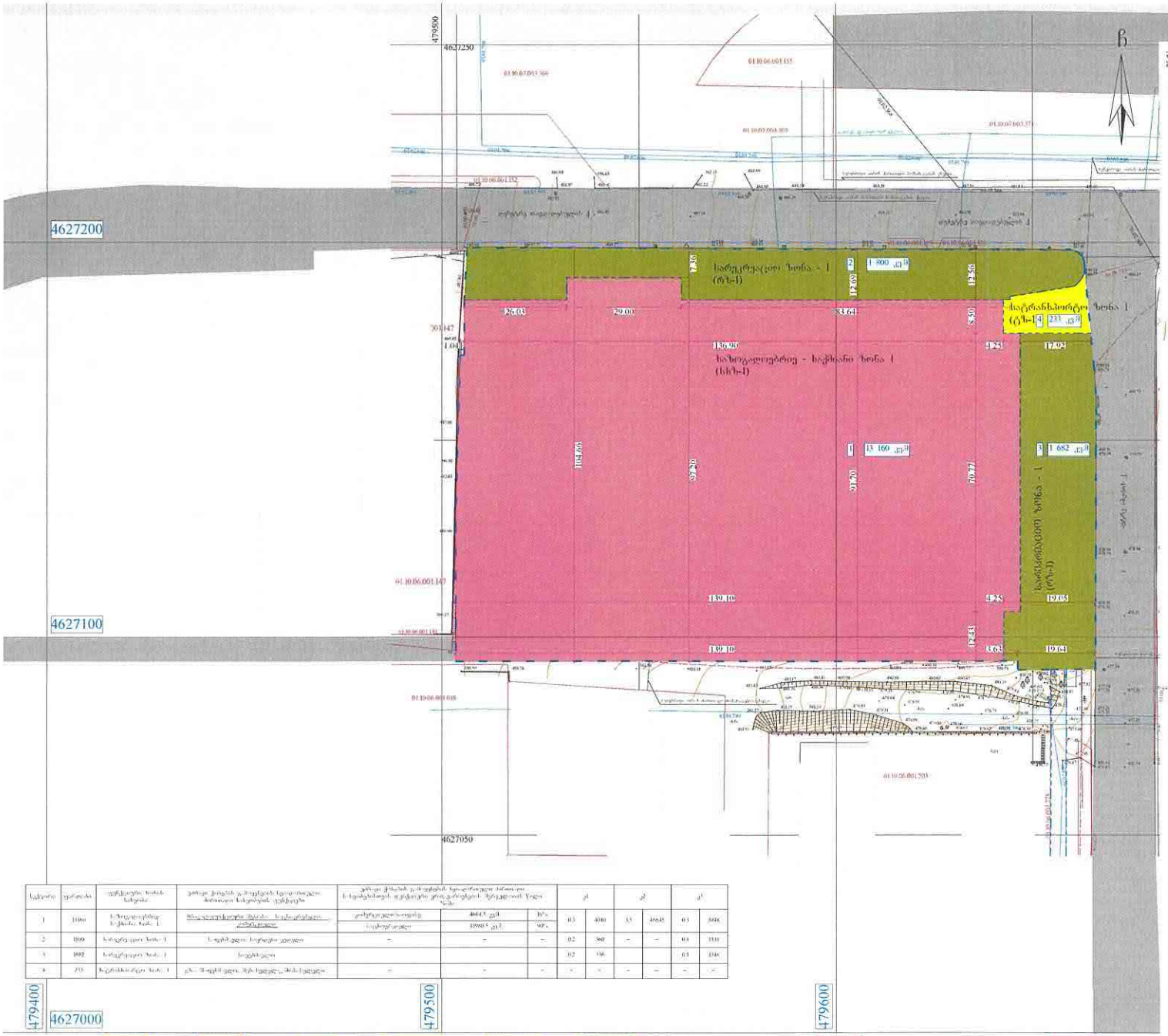
შენიშვნა: ნაშენებლი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთის ს.კ. 01.10.06.001.278 ჯამური ფართობი შეადგენს 1 608 კვმეტრს, ფართობიდან ნაკვეთი წარმოადგენს ქალაქ ქუთაისის ისტორიული ნაწილის ტერიტორიის ძეგლის დაცვის ზონის ნაწილს. ნაკვეთის ფართობი 265 მეტრია. იგი ნაშენებლი არეალის შვიდი მიწის ნაკვეთიდან ყველაზე მცირეა. ნაკვეთის ფართობი 265 მეტრია. იგი ნაშენებლი არეალის შვიდი მიწის ნაკვეთიდან ყველაზე მცირეა. ნაკვეთის ფართობი 265 მეტრია. იგი ნაშენებლი არეალის შვიდი მიწის ნაკვეთიდან ყველაზე მცირეა.

პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. ბათუმი, ბულვარ ბორის # 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი ვ. ლებონი მ. პაპუაშვილი

მიწის ნაკვეთების განაწილების სქემა

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვარი
- საგანთა ხელფასები
- ალტიტრომეტრიული წერტილი
- მიწისპირა
- ხელმისაწვდომი ტერიტორია
- ნაგებობა

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	59



გვ რზ-1 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო მოწყობილობის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კაბელების, საელექტრო ქსელის ან/და მილების.

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			

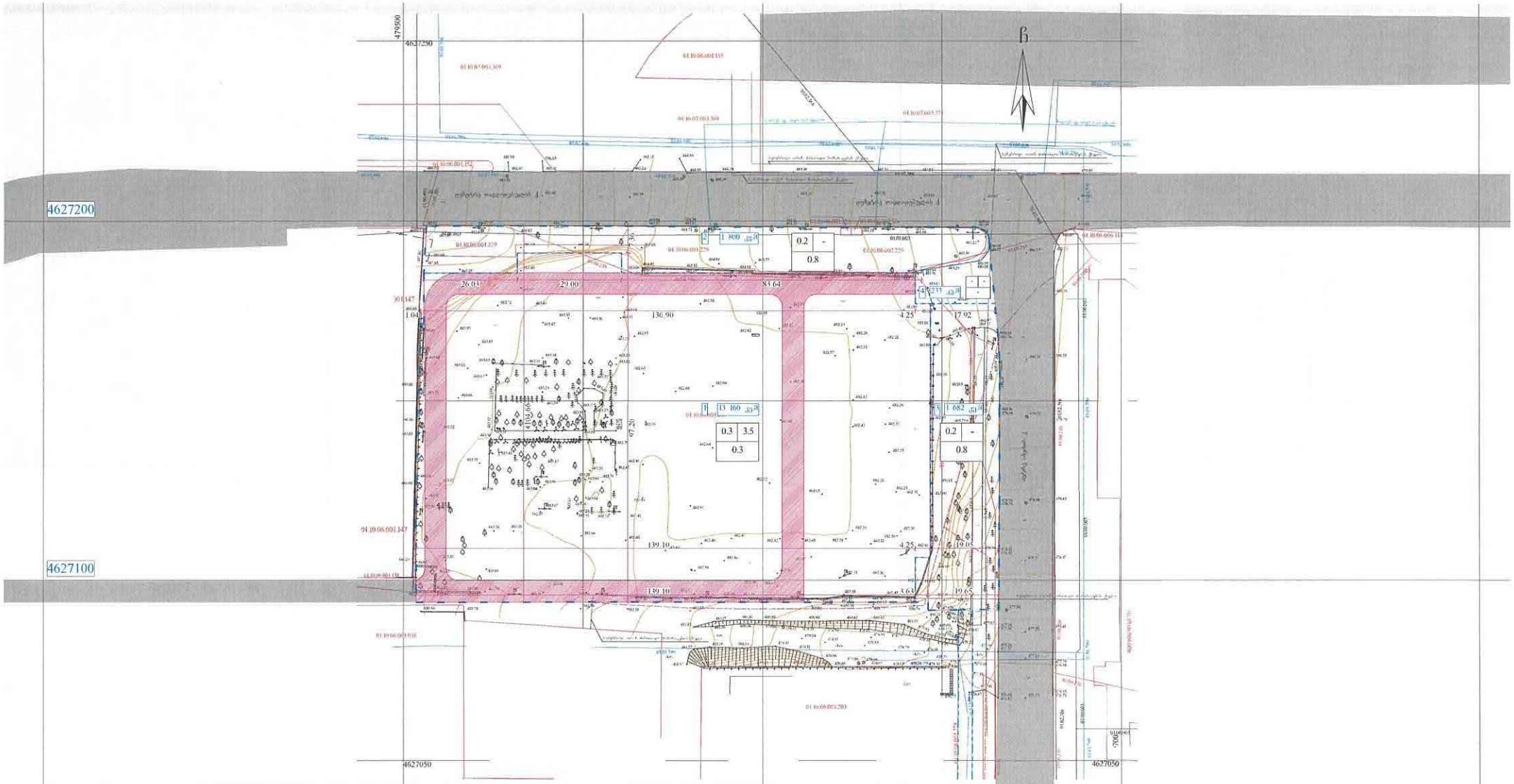
რ) სსზ-1 — გახაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საკრედიტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზოხალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა.

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

ა) ტზ-1 – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით გამსაზღვრული 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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მიმდინარე გაწმენდილ ზოლებს, გაწმენდილ გზაგასროლებს და მსგავს ნაგებობებს და მათი გათვალისწინება საკალდებულია ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობა-რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი	

| სქემის | უბრალო | უძრავი ქონების ობიექტის ძირითადი სახეობა | ქონების ძირითადი სახეობის ფარგლებში ნებადართული ძირითადი სახეობის ფარგლებში ნებადართული ძირითადი სახეობის ფარგლებში ნებადართული



სექტორი	ფართობი	სპეციფიკური არეალის ფართობი	ეზრდილი ქონების გამოყენების რეგლამენტით ძირითადი საქმიანობების ფუნქციები	ეზრდილი ქონების გამოყენების რეგლამენტით ძირითადი საქმიანობებისთვის ფუნქციური ერთეულებრივების მიერეულობის წილი %-ში			კ1		კ2		კ3	
1	13360	13360 *	მრავალფუნქციური შენობა: საცხოვრებელი, კომერციული	კომერციული/სახელოსნო	4664.5 კვ.მ	10%	0.3	4010	3.5	46645	0.3	3948
				საცხოვრებელი	41980.5 კვ.მ	90%						
2	1800	–	საცხოვრებელი, ხელოვნური კორპუსი	–	–		0.2	360	–	–	0.8	1440
3	1682	–	საცხოვრებელი	–	–		0.2	336	–	–	0.8	1346
4	230	–	გზა, საცხოვრებელი, შესახვეველიანშესახვევი	–	–		–	–	–	–	–	–

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278	შპს "კალასი"	გ. ხუციშვილი
	ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას ა-ხ 30	ს/კ 205011217	ვს. ჯაფარიძე მ. პაპუაშვილი

დაგეგმილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობები

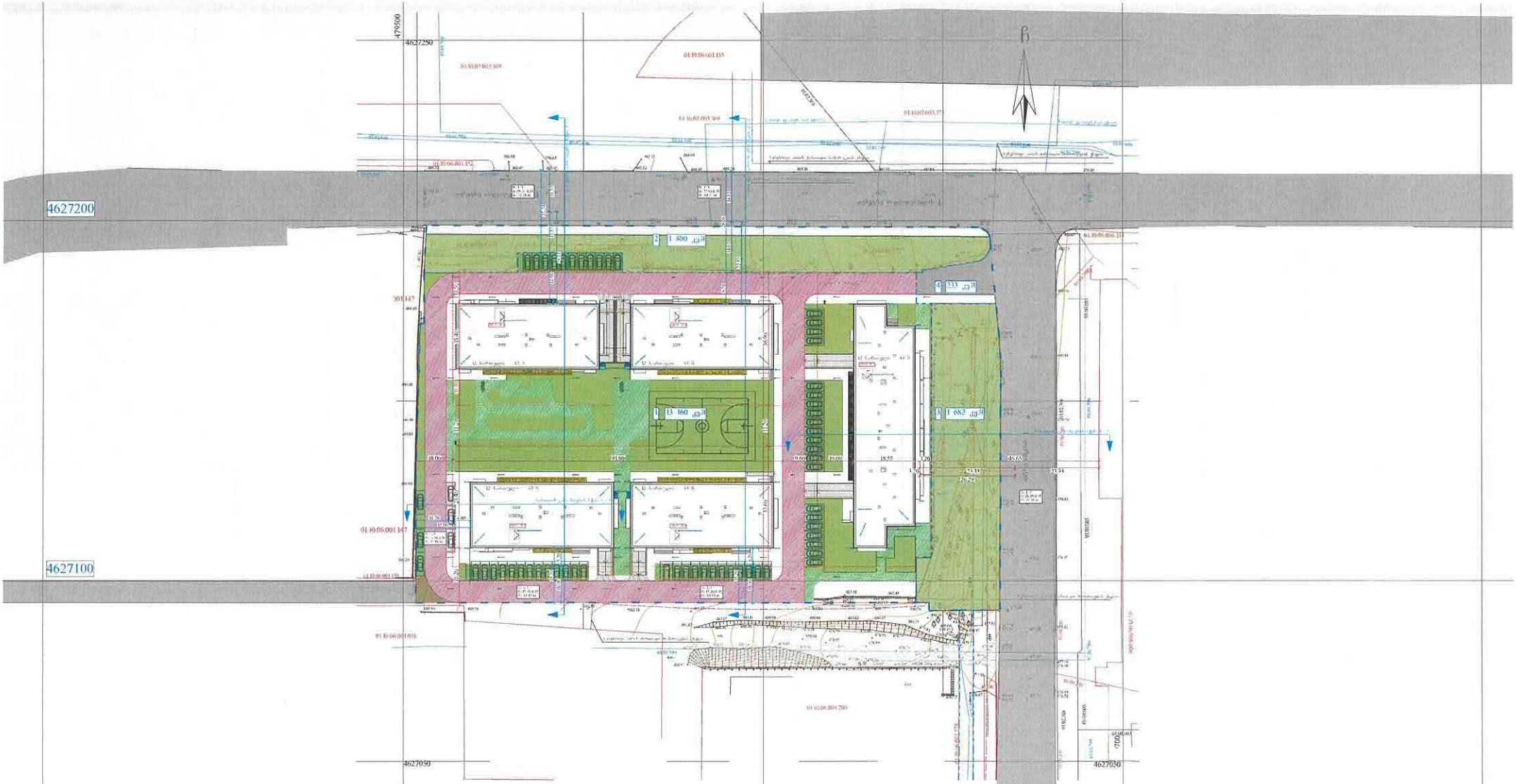
საპროექტო ტერიტორია
საგანძურის ზონა
საგანმანათლებლო ზონა

ნიშნული
საგანმანათლებლო ობიექტი
ქალაქთმაშვილის ბაღი

საგანძურის სახელები
1 კ1 - კაბინეტების კორპუსები
2 კ2 - გარემოსდაცვის ინფორმაციის კორპუსები
3 კ3 - ლაბორატორიების კორპუსები

I სექტორი

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	61



ნაკვეთი	ფართობი	ფუნქციური ზონის სახეობა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სიმაღლის მახასიათებელი	მაქსიმალური სართულიანობის მახასიათებელი	ფორმულა
1	13160	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	0.3	3.5	0.3	44 მეტრი	12 მიწისპირა სრული სართული	= / =0,35
2	1800	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
3	1682	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
4	233	ხაზრანსპორტო ზონა 1	–	–	–	–	–	–

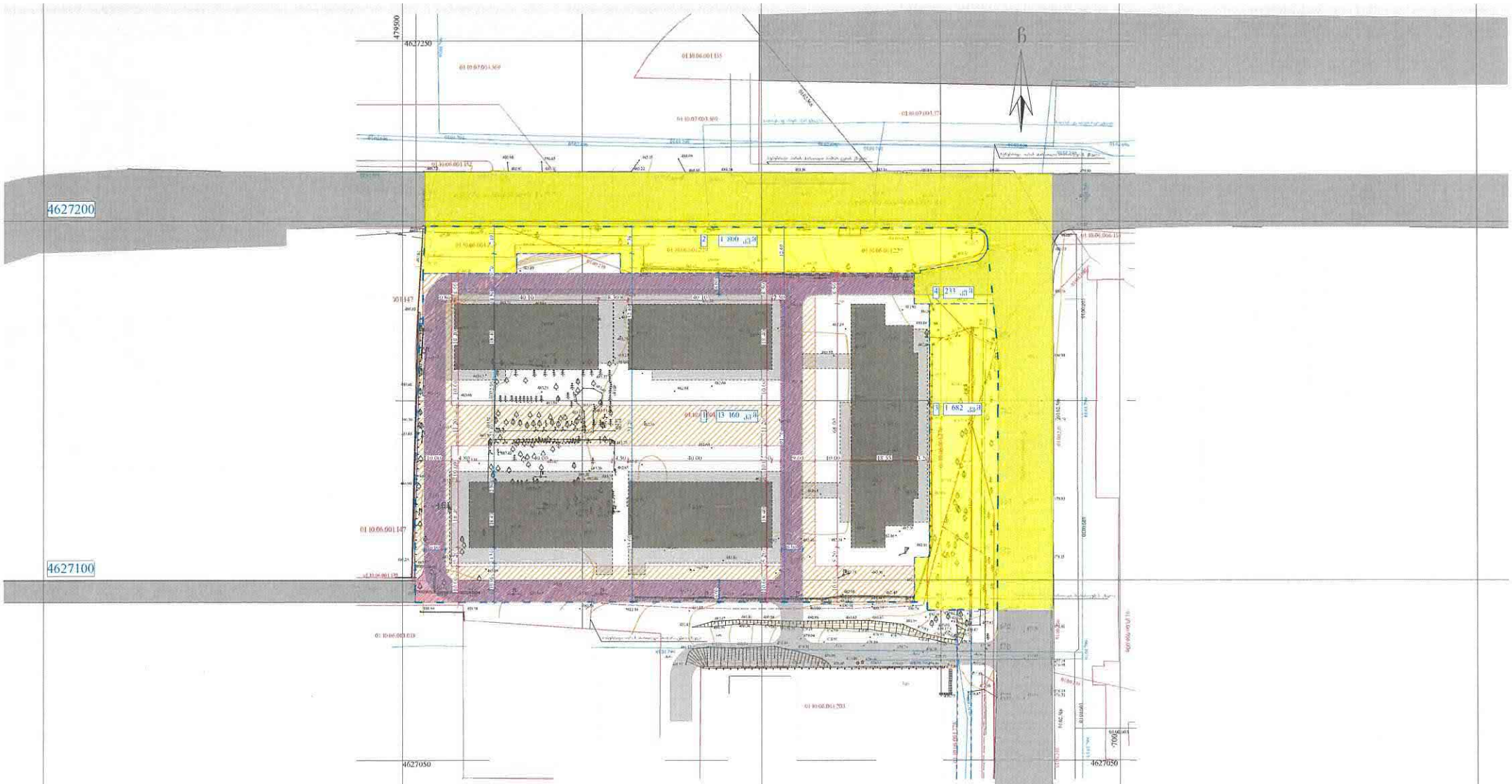
შენიშვნა: ბოლო სართულზე მიწურის ღერების მიმსახურებისთვის გათვალისწინებული ტექნიკური სართული

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, უკრაინის ქ. 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი პრ. ჯაბურია მ. პაპუაშვილი

შენიღბა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

საპროექტო ტერიტორია
საკადასტრო საზღვარი
საკარო ხერხემლები
ვალქმროვალების ხაზი
მიდგომები
ნაგებობა
გეოდეზიური ბაზა
ჩრდილო

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	10/05/2022
ფურც	62



ნაკვეთი	ფართობი	საშენებელი არეალის ფართობი	ზონის ხასიათი	სიერცით კეგმარებითი წესების ხასიათი	ნორმატიული ნაკვეთზე რეგისტრაციის შენობის განთავსების წესები	მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობა ან/და სიმაღლე	ძირითადი ქარების განაშენიანების ნებადართული ძირითადი სახეობების ჩამონათვალი	კ1		კ2		კ3	
1	13160	13160 *	საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 2	დახურული წესის სახელი	დაშვებულია	12 მაქსიმალი სრული სართული 44 მეტრი	ძირითადი ობიექტური შენობა: საკონფერენციო, კომერციული	0.3	4010	3.5	46645	0.3	3948
2	1800	–	რეკრეაციული ზონა 1	–	აკრძალული	–	ხიდის, ხიდური ტიპის	0.2	360	–	–	0.8	1440
3	1682	–	რეკრეაციული ზონა 1	–	აკრძალული	–	ხიდის	0.2	336	–	–	0.8	1346
4	233	–	საერთაშორისო ზონა 1	–	აკრძალული	–	გზა: საფეხმავლო შენობებით გამოსახული	–	–	–	–	–	–

პუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ 01:10:06:001:002; 01:10:06:001:125; 01:10:06:001:126; 01:10:06:001:229; 01:10:06:001:278	შპს "კალასი"	გ. ხუციშვილი
	ქ. თბილისი, ავლაბრის ქ. 30	ს/კ 205011217	პრ. ასტრონ
			მ. პაპუაშვილი

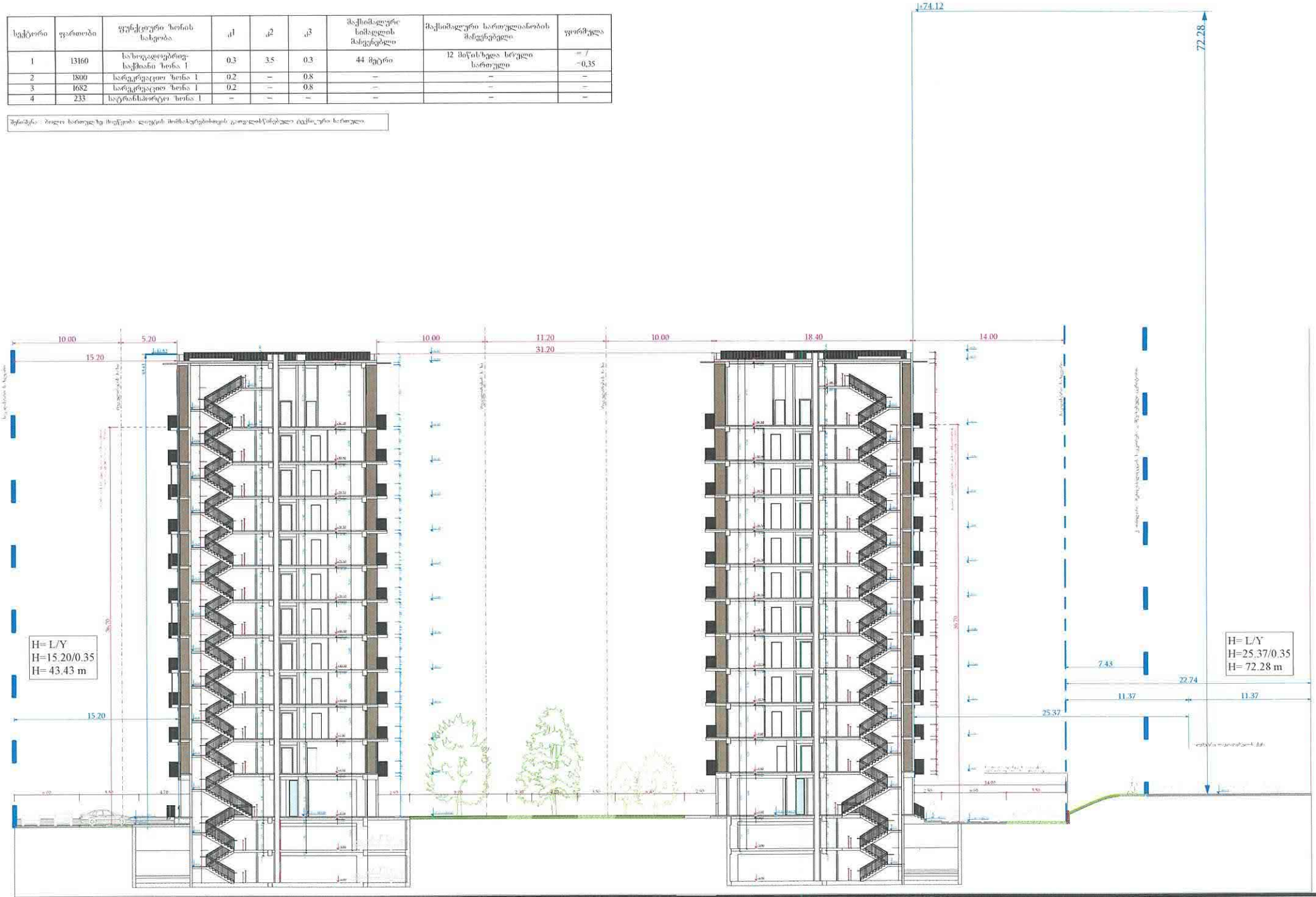
მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

- საზღვრები ტერიტორიაზე
- საკადასტრო ნაკვეთის საზღვარი
- საკანონ ხელშეკრულებები
- ნაგებობის დაცილების ხაზი
- მიწისქვეშა ნაგებობის ზონა
- საკადასტრო ნაკვეთის საზღვარი
- მიწისქვეშა ნაგებობის ზონა
- სახელმწიფო მიწა
- ნებადართული ძირითადი სიმაღლე

A - 3	
მასშტაბი	1 : 1000
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	69

სექტორი	ფართობი	ფუნქციური ზონის სახეობა	A_1	A_2	A_3	მაქსიმალური სიმაღლის მაჩვენებელი	მაქსიმალური სართულიანობის მაჩვენებელი	ფორმულა
1	13160	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	0.3	3.5	0.3	44 მეტრი	12 მიწისზედა სრული სართული	$=1$ $-0,35$
2	1800	სარეგრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
3	1682	სარეგრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
4	233	სატრანსპორტო ზონა 1	–	–	–	–	–	–

შენიშვნა - ბილი სართულზე მოქცევა დაიტოს მიმართებისთვის გათვალისწინებული ტექნიკური სართული.



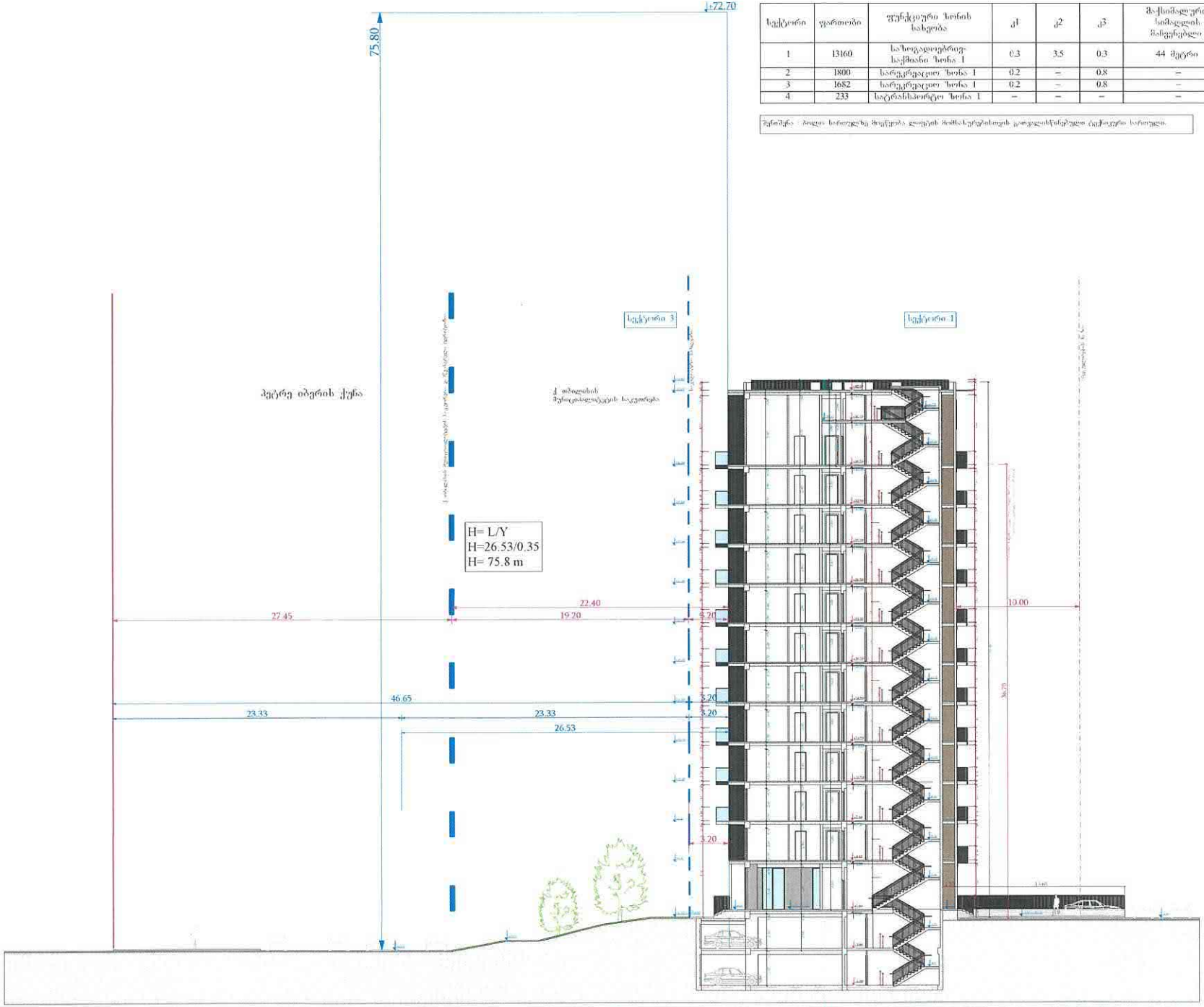
ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, ბაგრატიონის ქ. 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი ვნ. ჯაბური მ. ბაბუკაშვილი

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა 1 - 1

A - 3	
მასშტაბი	1 : 300
თარიღი	10/05/2022
ფურც	63

სექტორი	ფართობი	ფუნქციური ზონის სახეობა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სიმაღლის შეზღუდვა	მაქსიმალური სართულიანობის მაჩვენებელი	ფორმულა
1	13160	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	0.3	3.5	0.3	44 მეტრი	12 მიწის/ხედა სრული სართული	– =0,35
2	1800	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
3	1682	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
4	233	საკრებსაპორტო ზონა 1	–	–	–	–	–	–

შენიშვნა: ბაღის სართულზე მიეკუთვნება ღიობის მიმსახურებისთვის გათვალისწინებული ტექნიკური სართული.



ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა 3 - 3	A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. ობილისი, მყერე ობერის ქუჩა N 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი პრ. ავტორი მ. პაპუაშვილი		მასშტაბი 1 : 300 თარიღი 10/05/2022 ფურც. 65

სექტორი	ფართობი	ზუნქციური ზონის სახეობა	$d1$	$d2$	$d3$	ნაკისმალური სიმაღლის მაჩვენებელი	მაქსიმალური სართულიანობის მაჩვენებელი	ფორმულა
1	13160	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1	0.3	3.5	0.3	44 მეტრი	12 მიწის ზედა სრული სართული	= 1 =0,35
2	1800	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
3	1682	სარეკრეაციო ზონა 1	0.2	–	0.8	–	–	–
4	233	სატრანსპორტო ზონა 1	–	–	–	–	–	–

შენიშვნა - ბოლო სართულზე მიეწეობა დაფების მოშსახურებისთვის გათვალისწინებული ტექნიკური სართული



ზუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი		
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, ბერეკაშვილის ქ. 30	შპს "კალასი" ს/კ 215011217	გ. ხუციშვილი პრ. პატრონი მ. პაპუაშვილი		შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა 4 - 4

A - 3	
მასშტაბი	1 : 300
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	66



მიწის ნაკვეთის დაგეგმარება სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი		
1	სექტორი	1
2	მიწის ნაკვეთის დაგეგმარება მიწისპირა დანიშნულება	არასახიფათო-საშვერხო
3	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემსწავლველი ხარაქტერის	საგარეო სივრცეები, საკონტაქტო კომუნიკაციების სარეგულირებელი
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	ტექნიკური ქარკასი 150 კგმ (1 ა.მ.-ზე საანგარიშო ფართობის ჯამურ ტვირთამწეობა 150 კგმ/ფრ.მ)
5	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	ხასიათდებოდეს-საშინაო ზონა 1
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო - 13160 კვ.მ.
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მისი შესაბამისი ფუნქციები	მრავალფუნქციური შენობა, ხაკონტრაქტებელი, კომერციული.
8	მიწის ნაკვეთის გამოშენების ინტენსივობის კ1 კოეფიციენტი	0,3 - 4010 კვ.მ
9	მიწის ნაკვეთის გამოშენების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტი	3.5 - 46645 კვ.მ
10	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ3 კოეფიციენტი	0,3 - 3948 კვ.მ
11	მიწის ნაკვეთზე მცხოვრებთა მაქსიმალური სიმჭიდროვე ან და სართულიანობა	12 მაქსიმალი სრული სართული. 44 მეტრი.
12	მიწის ნაკვეთის დაცილება-გაეწრთიანების რეჟიმი	ავარიული
13	ავტომანქანების პარკირების მოთხოვნილი რაოდენობა	სორმატიული - 280 ა.მ. ხარისხიანი 280 ა.მ. მიწისქვეშა - 217 ა.მ. 78 %; მიწისპირა - 63 ა.მ. 22 %
14	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი	დაშვებულია შენობათა განთავსების არეალებში

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი. სექტორი 1	საპროექტო ტერიტორია	ველმწყობილობის ნაწილი	1	სექტორი	A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ: 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278	შპს "ვალასი"	ბ. ხუციშვილი		საკადასტრო საზღვარი	მიწისპირა			
	ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რ-ნი	ს/კ 205011217	პრ. ავტორი		საწყისი მიწისპირა	საკონსტრუქციო საზღვარი			
			მ. პაპუაშვილი			ტროტუარი-ბაღი			

მასშტაბი	1 : 500
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	73



მიწის ნაკვეთის დაფიქსირებული სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი		
1	სექტორი	2
2	მიწის ნაკვეთის დაშვებული მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
3	მიწის ნაკვეთის გაყოფების შემზღუდავი ზონა/ქვეზონა	ნაგრეხტრე კომუნიკაციების სანიტარულ-დამცავი ზოლები
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	გეგმარებითი კარკასი
4	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	სარეკრეაციო ზონა 1
5	მიწის ნაკვეთის ნაშენებლო განაშენების ხერეული	არანაშენებლო - 1800 კვ.მ.
6	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შეშვებული ფუნქციები	ნაგებობელო, ნაგრღენი კვდელი
7	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კ1 კოეფიციენტი	0,2 – 360
8	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიობის კ2 კოეფიციენტი	–
9	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ3 კოეფიციენტი	0.8 - 1440 კვ.მ
11	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
13	მიწის ნაკვეთზე მესობის განთავსების წესი	აკრძალვა

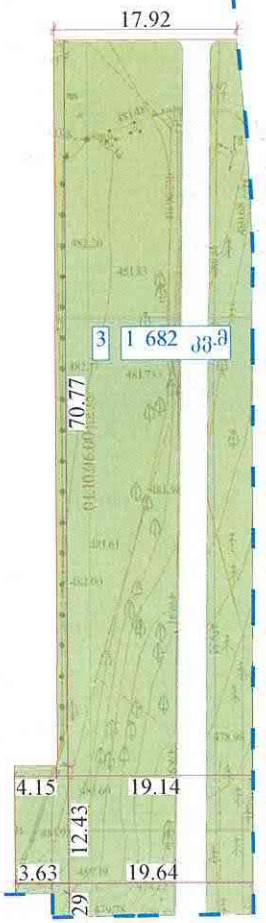
ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, ზაზიშვილის ქ. 30	შპს "კალასი" ს/კ 205011217	გ. ხუციშვილი ვნ. ავტორი მ. ბაბუაშვილი

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი. სექტორი 2

საზღვრები ტერიტორიის
საკადასტრო სახლვარი
საკანონო ხედვების ზონა
ელექტროგადაცემის ხაზი
ბიულეტენი
საკომუნიკაციო საკუთრის
კოორდინატები: ბაქო

1 სექტორი

A - 3	
მასშტაბი	1 : 500
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	74

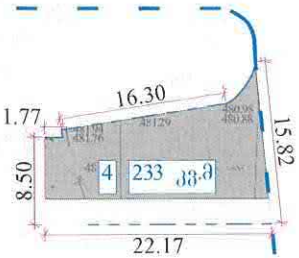


მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი		
1	სექტორი	3
2	მიწის ნაკვეთის დაუგებლი მიწისთვისი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
3	მიწის ნაკვეთის გეგმარების შემსრულებელი ზონალური ზონა	ჯიხურების აკრძალვა (6 კვ.მ-მდე ნაგებობის განთავსების შეზღუდვა)
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	გეგმარებითი კარკასი
4	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონირება	საბაგრედაცილი ზონა 1
5	მიწის ნაკვეთის ნაშენებული გამოყენების სტატუსი	არასანშენებლო - 1682 კვ.მ
6	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საყუთხელო
7	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კ1 კოეფიციენტი	0,2 – 336
8	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტი	–
9	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ3 კოეფიციენტი	0,8 - 1346 კვ.მ
11	მიწის ნაკვეთის დაცული-გარეთანების რეჟიმი	აკრძალვა
13	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი	აკრძალვა

შენიშვნა : საპროექტო არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთის ს.კ. 01.10.06.001.278 ჯამური ფართობი შეადგენს 1 603 კვმეტრს ვინაიდან ნაკვეთი წარმოადგენს იმერის ქუჩის მიმდებარე გაპრეანების ხოლმ. რომლის სიგრძე 265 მეტრია. ფი საპროექტო არეალში შედის მხოლოდ 891.0 კვმეტრით. კრეტ ფარგლებში დაეგემილია ნაკვეთის გამოკვეთა შემდეგი სახით : 891.0 და 717.0 კვმეტრები. საპროექტო არეალში შემავალი 891 კვმეტრს ემატება დაერეგისტრირებული ფართები 745.0 და 46.0 კვმეტრი. შესაბამისად მისი ფართობი დაფიქსირდება შემდეგი სახით 891 +745+46 – 1682 კვმეტრს.

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი. სექტორი 3	საპროექტო პერიმეტრი	00.00.000	ნაგებობის სახე	1 სექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278	შპს "კალსი"	ზ. ხუციშვილი		საკადასტრო საზღვარი	00.00.000	მიწაყრილი	
	ქ. თბილისი, ბეროე ოძელის ქ. 30	ს.კ. 205011217	ვ. ყანტარია		სხვადასხვა სერვიტუტები	00.00.000	საერთასაერთო ნაგებობა	
			მ. პაპუაშვილი				კონსტრუქციული ბადე	

A - 3	
მასშტაბი	1 : 500
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	75



მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი		
1	სექტორი	4
2	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრიობა დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
3	მიწის ნაკვეთის ეკვიპარების შემსვლელი ხარისხიანობა	ჯამური ეკვივალენტი (ნ კვმ-ზე ნაგებობის განთავსების შესაძლებლობა)
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ხასიათება	ეკვიპარებითი კოდექი
5	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ხასიათება	ხაერთაშორისო ზონა 1
6	მიწის ნაკვეთის ნაშენებლიო გამოყენების ხელესი	არასაშენებლო - 233 კვმ.
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული ნაკლობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ტზა. ნაგებობელი, შესასვლელ-გამოსასვლელი
8	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კ1 კოეფიციენტი	–
9	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტი	–
11	მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ3 კოეფიციენტი	–
13	მიწის ნაკვეთის დაცვითა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
	მიწის ნაკვეთზე შენობის გაბარიტების წესი	აკრძალვა

ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი		საპროექტო ტერიტორია	00.00.000	ფლატრონალების საზღ.
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს/კ 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278	შპს "კალასი"	გ. ხუციშვილი		საკადასტრო საზღვარი	00.00.000	მიდამოები
	ქ. თბილისი, ბერეკ ამაშუკის ქ. 30	ს/კ 205011217	პრ. ვებერი		საკვანძო ხარუნტები	00.00.000	საკონსტრუქციო საზღვრის
			გ. პაპუაშვილი				ტერიტორიული ბალე

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

1 სექტორი

A - 3

მასშტაბი	1 : 500
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	76

6



ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, ვეფხვია ყიფშიძის ქ. 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი პრ. ავტორი მ. პაპუაშვილი

ვიზუალიზაცია

	A - 3
მასშტაბი	
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	101

11



ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი	
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, ზაქარიაძის ქ. 30	შპს 'კალასი' ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი პრ. ავტორი მ. პაპუაშვილი	ფოტომონტაჟი

	A - 3
მასშტაბი	
თარიღი	10/05/2022
ფურც.	106

13



ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი		ფოტომონტაჟი	A - 3
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. ბათუმი, ბულვარ ალეკო ჯ. 30	შპს "კალასი" ს.კ: 205011217	ბ. ხუციშვილი პრ. ავტორი მ. პაპუაშვილი			მასშტაბი თარიღი 10/05/2022 ფურც. 108



ფუნქციური დანიშნულება	ობიექტის მისამართი	ორგანიზაცია	დირექტორი		
მრავალფუნქციური კომპლექსი	ს.კ. 01.10.06.001.002; 01.10.06.001.125; 01.10.06.001.126; 01.10.06.001.229; 01.10.06.001.278 ქ. თბილისი, პეტრე იბერის - 30	შპს "კალასი" ს.კ. 205011217	გ. ხუციშვილი ვნ. ავტორი მ. პაპუაშვილი	ფოტომონტაჟი	A - 3 მასშტაბი თარიღი 10/05/2022 ფურც III