ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 377

“8” ნოემბერი 2019 წ

ქ. თბილისი

“ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონში, თვალჭრელიძის ქ. №2-ში არსებულ №009/023 მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო კომპლექსის ასაშენებლად მომზადებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 30 იანვრის №01/211 ბრძანებით შეთანხმებული 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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 9 ოქტომბრის №19.1061.1373 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

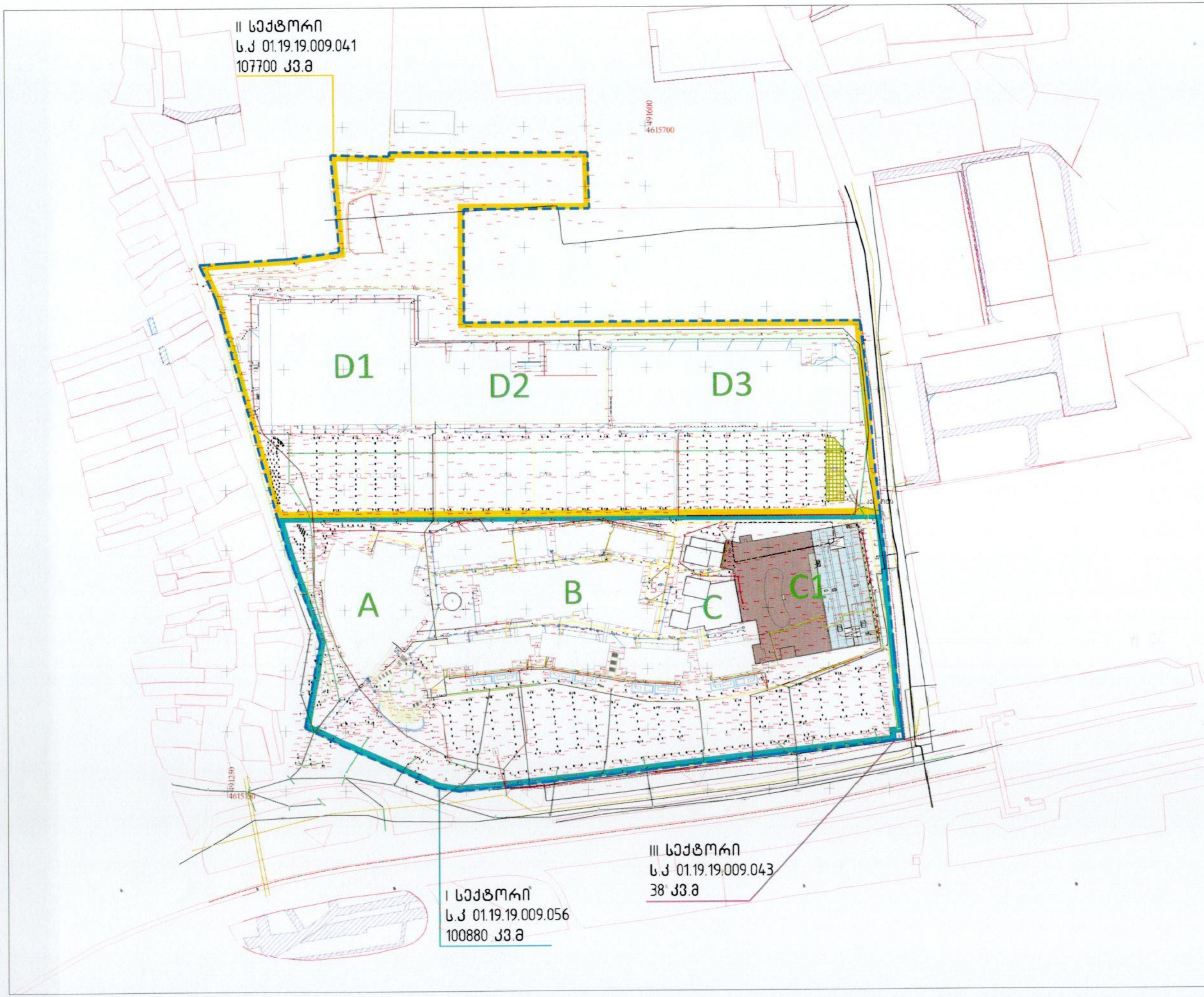
1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონში, თვალჭრელიძის ქ. №2-ში არსებულ №009/023 მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო კომპლექსის ასაშენებლად მომზადებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 30 იანვრის №01/211 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული 2019 წლის 5 ივლისის №01191864065-67 (01192412770-67 29.08.2019) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ტყემალაძე



დემარკი
არქიტექტურული კომპანია
www.dmark.ge
DMARK ARCHITECTURALCOMPANY

ობიექტის დასახელება
სავაჭრო კომპლექსი
(მრავალფუნქციური)

ობიექტის მისამართი
ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი,
თეალღრელიძის ქ. №2
მიწის ნაკვეთები ს/კ
01.19.19.009.041; 01.19.19.009.043;
01.19.19.009.056

დამკვეთი
შპს "CBD development"

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო კონტური
სადემონტაჟო კონტური
საპროექტო შენობა

შენიშვნა: საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის დაგეგმილი მიწის ნაკვეთების საზღვრების ცვლილება. აღნიშნული საკადასტრო ერთეულები წარმოქმნილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანებების № 3583839 (06.10.2017) და № 3715498 (04.12.2017) საფუძველზე, რომელიც გაიცა სავაჭრო ობიექტის (გალერეა - საკადასტრო გეგმაზე №04/2-ით აღნიშნული შენობა) რეკონსტრუქციის მიზნით

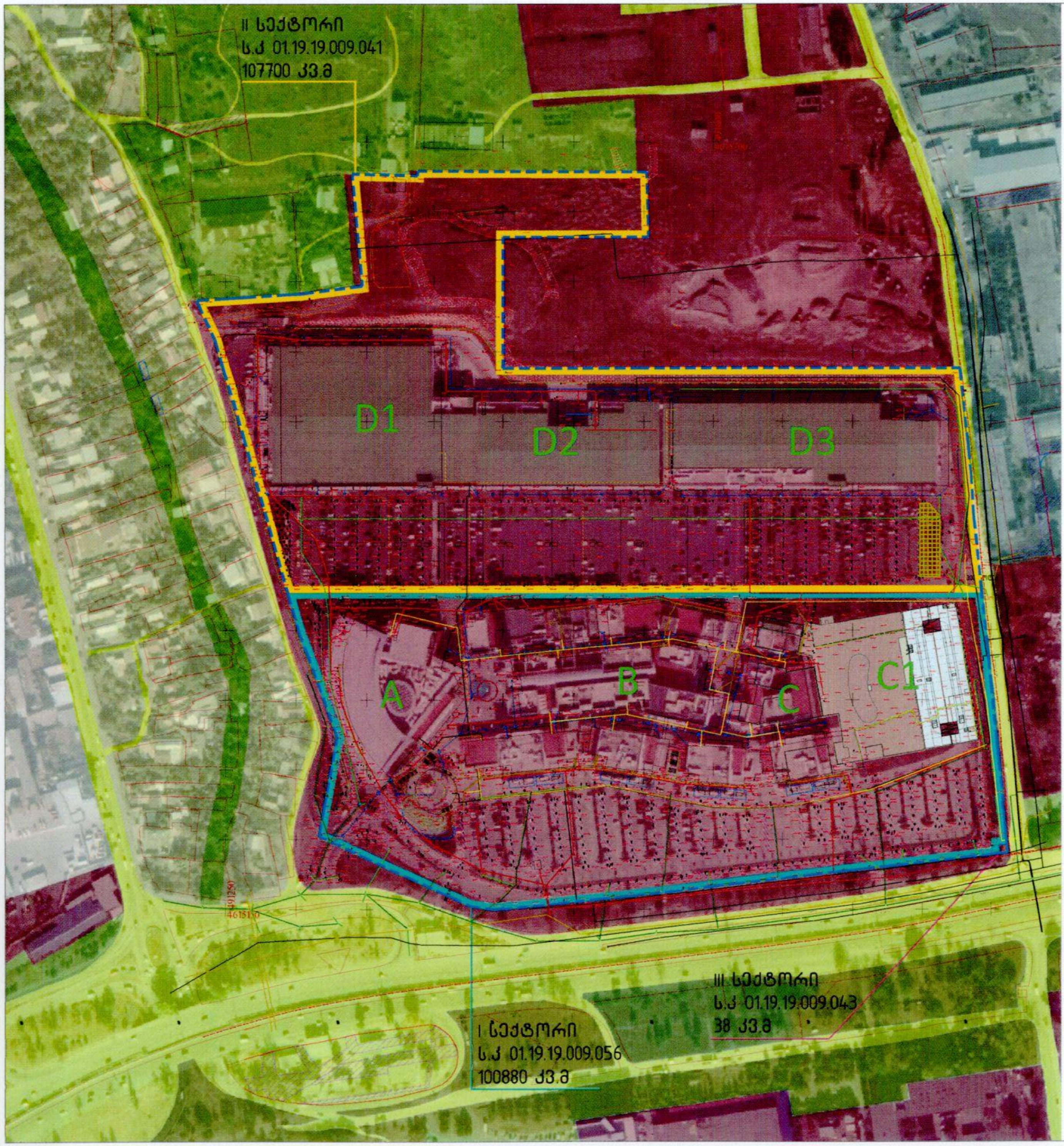
მიწის ნაკვეთების კონფიგურაციის მიხედვით გადაინომრა სექტორები, რომლის საზღვრები ემთხვევა საკადასტრო ერთეულების საზღვრებს

2019.08.23	
თარიღი	განმარტება
დაკვეთის №	19.019
CAD DWG FILE	EASTPOINT 2019
დირექტორი	ე. აბრამიშვილი
შეასრულა	გ. ბებაშვილი
შეამოწმა	თ. კაციტაძე
შეამოწმა	
საავტორო უფლებები	დემარკი

ნახაზის დასახელება
მიწის ნაკვეთების განაწილების სქემა

U-034

ფორმატი	A2	მასშტაბი	1:2000



ფუნქციურ ზონაში დადგენილი უძრავი ქონების გამოყენების სახეობები განსაზღვრულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილების - №4-13 განაშენიანების რეგულირების წესების IV თავის 19-ე მუხლისა და დანართი 1-ის თანახმად

მუხლი 19. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის ქალაქის, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0.7;
ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4.6;
ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.1.

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობის/სათავსების, როგორც არადომინირებული სახეობის (25%-მდე), აგრეთვე ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა.

შენიშვნა: დანართი 1-ის ჩამონათვალში ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი ფუნქციები გამოყოფილია მუქად

დანართი 1

ა) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებული სახეობა);
განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი
საცხოვრებელი;
სახლი (არადომინირებული სახეობა);
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;
საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
ბანკი;
მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
ოფისი და კანტორა;
სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
სასამართლო;
იურიდიული კონსულტაცია;
სანოტარო კანტორა;
სასტუმრო;
ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
ღია ავტოსადგომი და ჩაშენებული გარაჟი;
საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომები

ბ) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას

დაწყებითი სკოლა;
საშუალო სკოლა;
საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
უმაღლესი სასწავლებელი;
პოლიკლინიკა;
კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
კოლეჯისა და არასაუნივერსიტეტო დონის განყოფილება;
ავტოსადგური;
ავტოგასამართი სადგური საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომის კომპლექსში;
კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
საკულტო შენობები და ნაგებობები

პარამეტრების ცხრილი		
უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა	ფუნქცია	ფართობის/მერეულობის წილი %
საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი	სავაჭრო ცენტრი	46 %
საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი	საერთო სარგებლობის მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომი	54 %

პარამეტრების ცხრილი		
უძრავი ქონების გამოყენების სახეობა	ფუნქცია	ფართობის/მერეულობის წილი %
სავაჭრო ობიექტი	პერგოლა, კიოსკი, დროებითი პავილიონი, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის	100 %

დემარკი
არქიტექტურული კომპანია
DMARK ARCHITECTURALCOMPANY
www.dmark.ge

ობიექტის დასახელება
სავაჭრო კომპლექსი (მრავალფუნქციური)

ობიექტის მისამართი
ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, თვალჭრელიძის ქ. №2
მიწის ნაკვეთები ს/კ
01.19.19.009.041; 01.19.19.009.043; 01.19.19.009.056

დამკვეთი
შპს "CBD development"

ძირითადი აღნიშვნები
- არსებული შენობა-ნაგებობა
- საპროექტო არეალი
- რეგისტრირებული ნაკვეთი
- სერვიტუტი
- I სექტორი
- II სექტორი
- III სექტორი
- ლობი
- საცხოვრებელი ზონა
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- სამრეწველო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 3
- სპეციალური ზონა 1
- საპროექტო პერგოლა
- სადემონტაჟო პერგოლა
- საპროექტო შენობა

წყარო ქ.თბილისის მერიის მუნიციპალიტეტის ინტერაქტიული რუკა http://maps.tbilisi.gov.ge/

2019.08.23	
თარიღი	განმარტება
დაკვეთის №	19.019
CAD DWG FILE	EASTPOINT 2019
დირექტორი	ვ. აბრამიშვილი
შეასრულა	გ. გუგავშვილი
შეამოწმა	თ. კაციტაძე
შეამოწმა	
საავტორო უფლებები	დემარკი

ნახაზის დასახელება
დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა

U-035

ფორმატი	A2	მასშტაბი	1:2000

სექტორი II	
სსზ-2	2-35.0
0.3	0.6
0.2	ბ

სექტორი I	
სსზ-2	3/7-20.0
0.4	1.1
0.1	ბ

სექტორი III	
სსზ-2	1
0.9	0.9
0.1	ბ

ფუნქციურ ზონაში დადგენილი უძრავი ქონების გამოყენების სახეობები განსაზღვრულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილების - №4-13 განაშენიანების რეგულირების წესების IV თავის 19-ე მუხლისა და დანართი 1-ის თანახმად

მუხლი 19. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით:

ბ) კოეფიციენტები

აა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;
აბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4,6;
აგ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1;

გ) შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის (25%-მდე), აგრეთვე ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა.

2. ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

2.1 განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

სექტორი 1		
განაშენიანების ფართობი	37 707,9 მ²	კ-1=0.4
ტერიტორიის ფართობი	100 880,0 მ²	

სექტორი 2		
განაშენიანების ფართობი	36 543,0 მ²	კ-1=0.3
ტერიტორიის ფართობი	107 700,0 მ²	

სექტორი 3		
განაშენიანების ფართობი	34,5 მ²	კ-1=0.9
ტერიტორიის ფართობი	38,0 მ²	

2.1 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2

სექტორი 1		
განაშენიანების ფართობი	108 357,0 მ²	კ-2=1.1
ტერიტორიის ფართობი	100 880,0 მ²	

სექტორი 2		
განაშენიანების ფართობი	62159,5 მ²	კ-2=0.6
ტერიტორიის ფართობი	107 700,0 მ²	

სექტორი 3		
განაშენიანების ფართობი	34,5 მ²	კ-2=0.9
ტერიტორიის ფართობი	38,0 მ²	

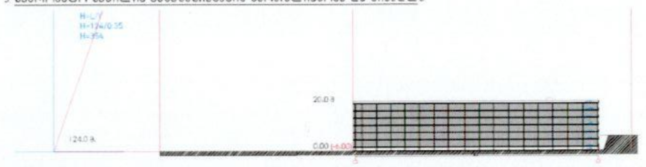
ტერიტორიის ფართობი -------- 208 618,0 მ

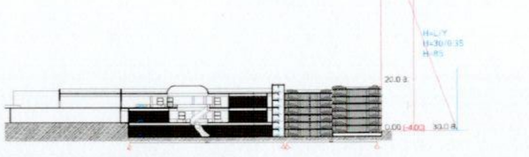
საშუალო კ-1 მთელი საპროექტო ტერიტორიისთვის-0,4 – 74 285.4 (განაშენიანების ფართობი) : 208 618,0 (ტერიტორიის ფართობი)

საშუალო კ-2 მთელი საპროექტო ტერიტორიისთვის-0.8 – 170 551.0 (ფართობი გარე კონტურში) : 208 618,0 (ტერიტორიის ფართობი)

შენიშვნა: ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები დათვლილია მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში ასახული მაჩვენებლების გამოყენებით (იგულისხმება ექსპლუატაციაში მიღებული შენობა-ნაგებობები).

3. საპროექტო ნაწილის განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე





4. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიისთვის დადგენილია "დახურული"-კვარტალური ტიპის სივრცით გეგმარებითი წყობა

5. გამწვანების ფართობი- გამწვანების კოეფიციენტი

საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების ფართობი აკმაყოფილებს 4-13 "წესებით" დადგენილ ნორმატიულ მოთხოვნებს კ-3=0.1

6. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

6.1 გრგ პროექტით გათვალისწინებულია 2000 ოდა ავტოსადგომი მათ შორის ავტობუსების სადგომი, ხოლო საპროექტო საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი გათვლილია 784 ავტომობილზე.

7. შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი

ტერიტორიაზე შესაძლებელია განთავსდეს ფუნქციურ ზონაში დადგენილი უძრავი ქონების გამოყენების სახეობები, რომლებიც განსაზღვრულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილების - №4-13 განაშენიანების რეგულირების წესების IV თავის 19-ე მუხლისა და დანართი 1-ის თანახმად.

ა) დამტკიცებული და კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით, უკანა ეზო განსაზღვრული არ არის, შესაბამისად, არც განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები არ არის დადგენილი, ხოლო ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი უკვე განაშენიანებულია. აქედან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზების დადგენა აუცილებლობას არ წარმოადგენს (იხ. ამავე წესების მუხლი 8, 4-ე პუნქტის გ) ქვეპუნქტი).

შენიშვნა: ამავე წესების მუხლი 16, პუნქტი 4, ქვეპუნქტი ლ) – "მიწისზედა ავტოფარეხი მიუხედავად მისი სიმაღლისა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის".

დემარკი
არქიტექტურული კომპანია
DMARK ARCHITECTURAL COMPANY
www.dmark.ge

ობიექტის დასახელება
სავაჭრო კომპლექსი (მრავალფუნქციური)

ობიექტის მისამართი
ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, თვალჭრელიძის ქ. №2
მიწის ნაკვეთები ს/კ
01.19.19.009.041;01.19.19.009.043;
01.19.19.009.056

დამკვეთი
შპს "CBD development"

პირობითი აღნიშვნები

- სადემონტაჟო კონტური
- არსებული შენობა-ნაგებობები
- საპროექტო კონტური
- საპროექტო არეალი
- საკადასტრო ერთეული
- სკვერები
- საავტომობილო გზა (კატეგორია-საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზა)
- ქუჩა/ I კატეგორია-გამჭოლი ქუჩა, რომელიც არ არის გამზირი ან/და ბულვარი და არ არის დასახლების განვითარების ღერძის შემადგენელი ნაწილი
- ქუჩა/ II კატეგორია-ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/გასასვლელი
- ქვეითთა სავალი ნაწილი
- ავტოსადგომი
- გამწვანება
- წყლის სარკე
- ქვესადგური
- საპროექტო შენობა
- პარკინგი საპროექტო შენობის სახურავზე
- № სავაჭრო ცენტრი
- საერთო სარგებლობის მიერსავლელი და მიწისზედა ავტოფარეხი
- ** ღობე/კონტური

სექტორი №	
1	2
3	4
5	6

1. ზონის სახეობა
2. სართულიანობა-სიმაღლე (მ)
3. განაშენიანების კოეფ. კ-1
4. ინტენსივობის კოეფ. კ-2
5. გამწვანების კოეფ. კ-3
6. სახურავის ტიპი(ქანობიანი, ბრტყელი)

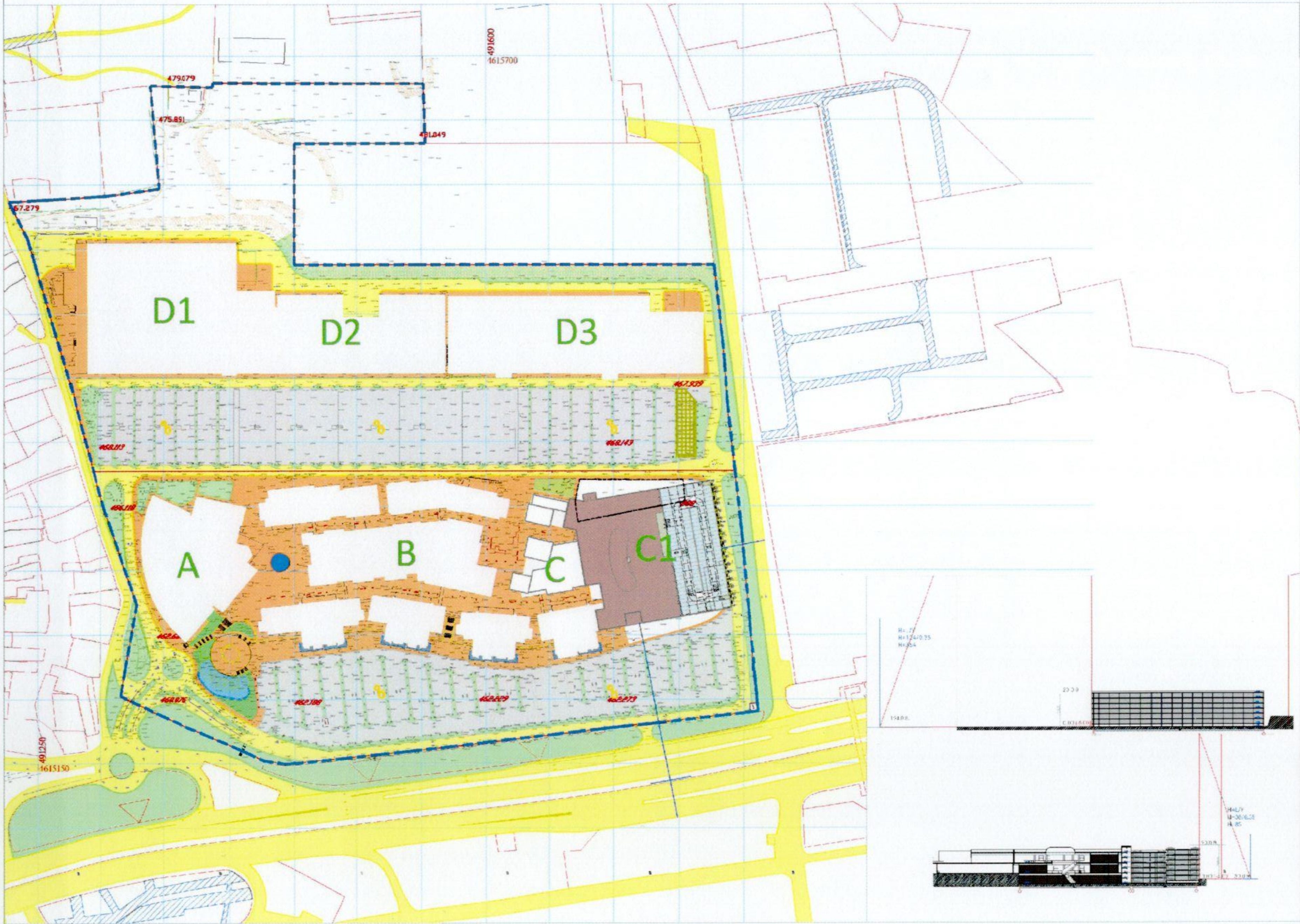
2019.08.23	
თარიღი	განმარტება

დაკვეთის №	19.019
CAD DWG FILE	EASTPOINT 2019
დირექტორი	ვ. აბრამიშვილი
შეასრულა	გ. გუგავიშვილი
შეამოწმა	თ. კაციტაძე
შეამოწმა	
საავტორო უფლებები	დემარკი

ნახაზის დასახელება
უფლებრივი ზონირების დეტალური საველდებულო რუკა

U-036

ფორმატი	A2	მასშტაბი	1:2000



დემარკი

DMARK ARCHITECTURAL COMPANY

www.dmark.ge

ობიექტის დასახელება:
სავაჭრო კომპლექსი (მრავალფუნქციური)

ობიექტის მისამართი:
ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, თვალჭრელიძის ქ. №2
მიწის ნაკვეთები ს/კ
01.19.19.009.041;01.19.19.009.043;
01.19.19.009.056

დამკვეთი:
შპს "CBD development"

შენიშვნა: I კატეგორიაში C1 ბლოკში საპროექტო შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლეა 20 მ, სართულიანობა - 3 და 7 სართული

აღნიშნულ კატეგორიაში დამკვიდრებული ზრდ. პროექტის მიხედვით დაშვებული შენობა-ნაგებობის სიმაღლე არ იცვლება.

CAD DWG FILE	EASTPOINT 2019

ნახაზის დასახელება:
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა

U-03B