ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 445

“ 9 ” სექტემბერი 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, არჩილ ქურდიანის ქუჩა №13, №13ა, №15, №15ა, №17, №19; ქალაქი თბილისი, სლავა მეტრეველის ქუჩა №14, №14ა, №14ბ, №12, №10, №8, №13ა, №6, №6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.13.07.017.033, №01.13.07.017.056, №01.13.07.017.057, №01.13.07.017.034, №01.13.07.017.037, №01.13.07.017.015, №01.13.07.017.022, №01.13.07.017.066, №01.13.07.017.067, №01.13.07.017.005, №01.13.07.017.008, №01.13.07.017.011, №01.13.07.017.061, №01.13.07.017.062) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, 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 2 სექტემბრის №22.1347.1462 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, არჩილ ქურდიანის ქუჩა №13, №13ა, №15, №15ა, №17, №19; ქალაქი თბილისი, სლავა მეტრეველის ქუჩა №14, №14ა, №14ბ, №12, №10, №8, №13ა, №6, №6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.13.07.017.033, №01.13.07.017.056, №01.13.07.017.057, №01.13.07.017.034, №01.13.07.017.037, №01.13.07.017.015, №01.13.07.017.022, №01.13.07.017.066, №01.13.07.017.067, №01.13.07.017.005, №01.13.07.017.008, №01.13.07.017.011, №01.13.07.017.061, №01.13.07.017.062) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული 0122148115-67 (28/05/2022); 01221661680-67 (15/06/2022); 012219782-6 (16/07/2022); 012220540-67 (24/07/2022);01222153247-67 (03/08/2022);01222302435-67 (18/08/2022) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდება იმ პირობით, რომ აღნიშნული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი ძალაში შევა, არქიტექტურული პროექტის

შეთანხმების ეტაპზე საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენის შემთხვევაში.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე

5. 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

პირობითი აღნიშვნები

საკადასტრო საზღვარი

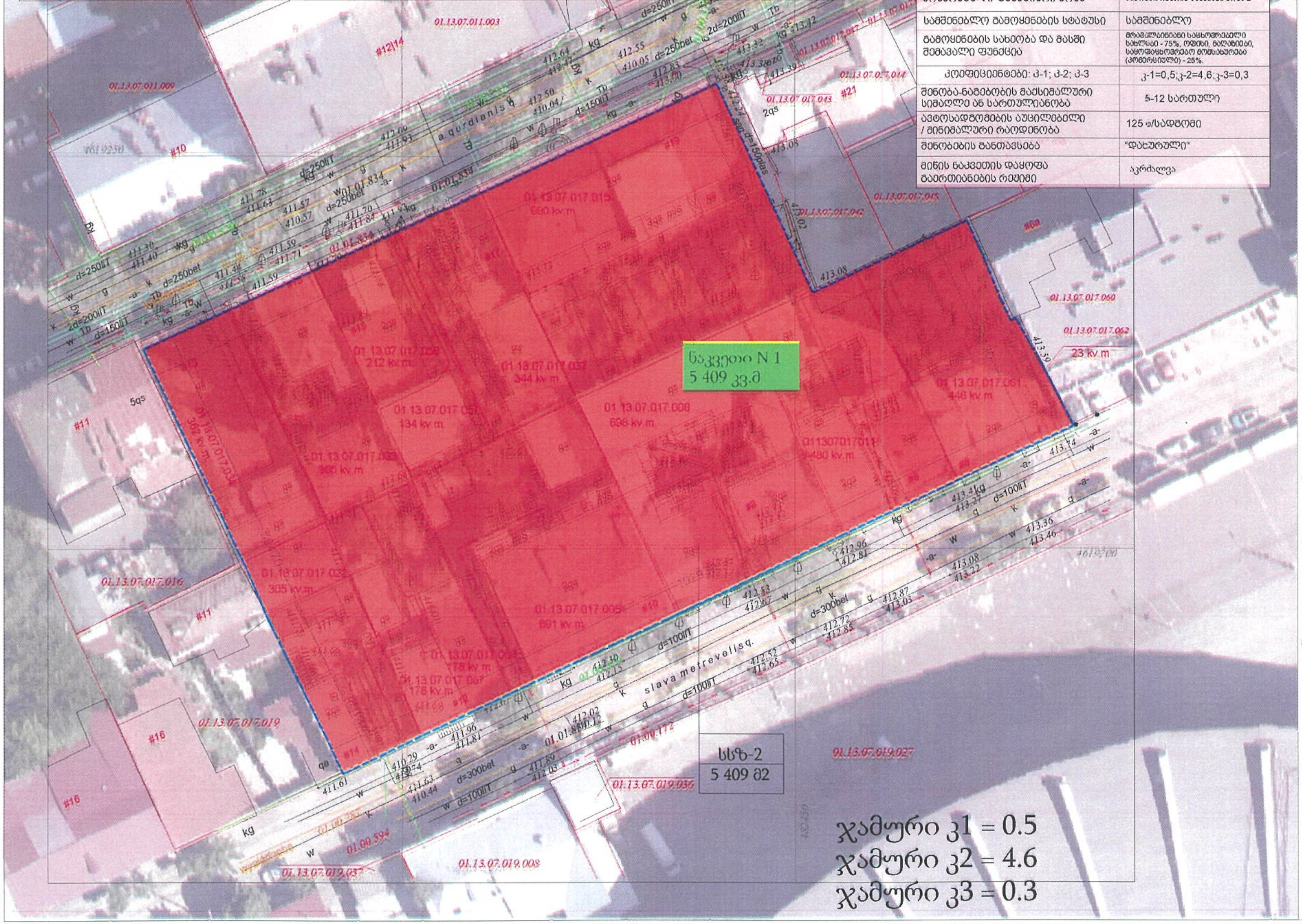
წარმოსახვითი ხაზი

მიწის ნაკვეთი

	1:750
	26.05.2022
	A2

ნაკვეთის პარამეტრები													
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება № 14-39-ის მიხედვით)	ფუნქციური ზონის ფართობი მ²	კ-1 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-1	კ-2 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-2	კ-3 -ის საანგარიშო ფართობი მ²	კ-3	ფუნქციური სახეობის პროცენტულობა %	შენობა - ნაგებობების განთავსების წესი	სივრცით - გეგმარებითი წყობის სახეობა	სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა
1	5409	სსზ ზონა 2	5409	2920	0.5	25100	4.6	1623	0.3	საცხოვრებელი 75% კომერციული - 25%	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	დახურული	უფლებებულო

სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები	
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო - სამეურნეო
ტერიტ.სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ)
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები - 75%, ოფისი, მაღაზიები, საყოფაცხოვრებო მომსახურება (კომერციული) - 25%.
კოეფიციენტები: კ-1; კ-2; კ-3	კ-1=0,5;კ-2=4,6;კ-3=0,3
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	5-12 სართული
ავტოსადგომების აუცილებელი / მინიმალური რაოდენობა	125 ა/სადგომი
შენობების განთავსება	"დახურული"
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

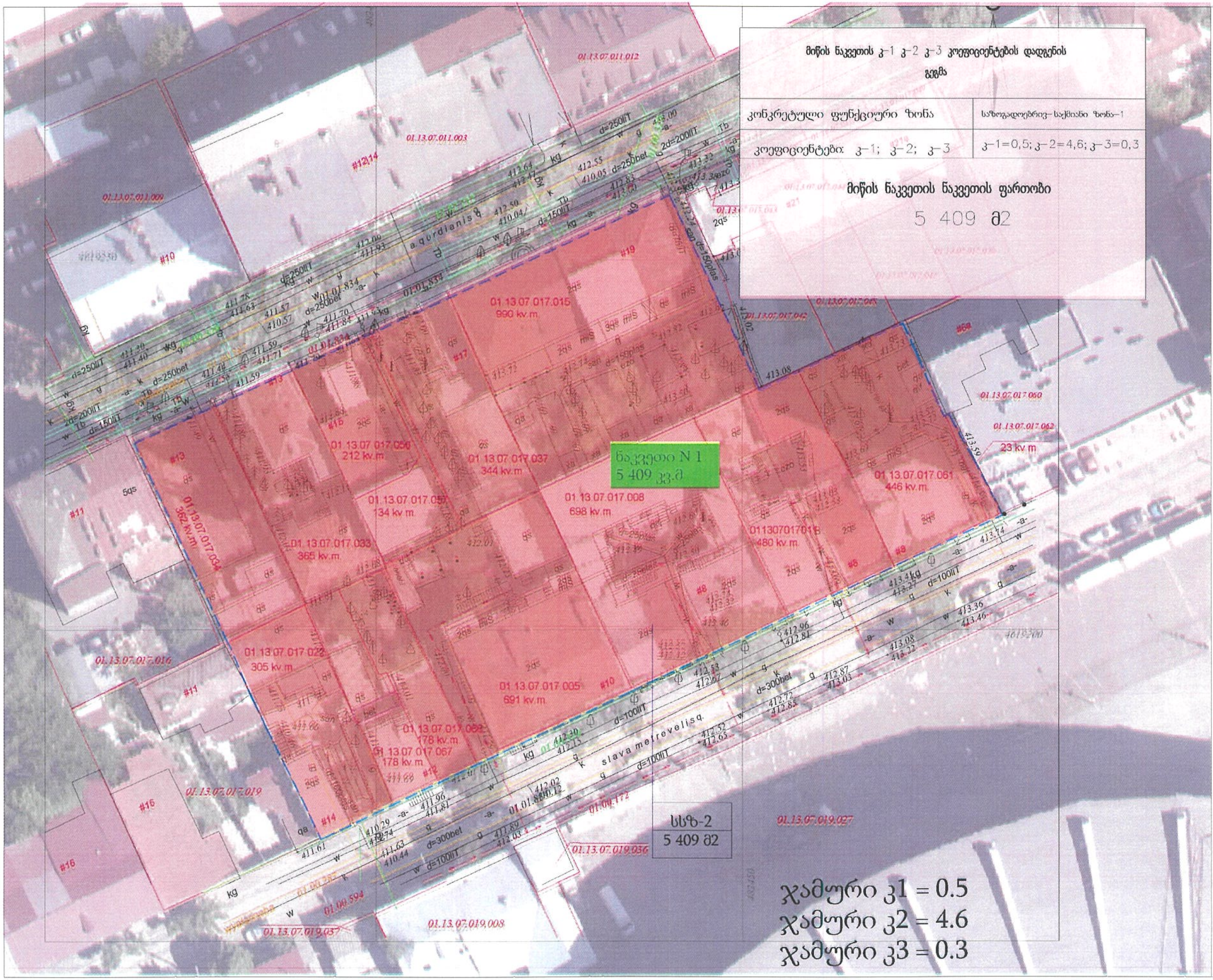


ჯამური კ1 = 0.5
ჯამური კ2 = 4.6
ჯამური კ3 = 0.3

მასშტაბი: 1:750

26.09.2022

ფორმატი: A2



მიწის ნაკვეთის კ-1 კ-2 კ-3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1
კოეფიციენტები: კ-1; კ-2; კ-3	კ-1=0,5; კ-2=4,6; კ-3=0,3

მიწის ნაკვეთის ნაკვეთის ფართობი

5 409 მ2

ჯამური კ1 = 0.5
ჯამური კ2 = 4.6
ჯამური კ3 = 0.3

ნაკვეთის პარამეტრები													
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობ ი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება № 14-39-ის მიხედვით)	ფუნქციური ზონის ფართობი მ²	კ-1 -ის სანგარიშო ფართობი მ²	კ-1	კ-2 -ის სანგარიშო ფართობი მ²	კ-2	კ-3 -ის სანგარიშო ფართობი მ²	კ-3	ფუნქციური სახეობის პროცენტულობა %	შენობა - ნაგებობების განთავსების წესი	სივრცით - გეგმარებითი წყობის სახეობა	სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა
1	5409	სსზ ზონა 2	5409	2920	0.5	25100	4.6	1623	0.3	საცხოვრებელი - 75% კომერციული - 25%	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	დახურული	სამშენებლო

სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები	
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო - სამეურნეო
ტერიტ.სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ)
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ოფისი, მაღაზიები, საყოფაცხოვრებო მომსახურება
კოეფიციენტები: კ-1; კ-2; კ-3	კ-1=0,5; კ-2=4,6; კ-3=0,3
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	12 სართული მიწისზედა 2 სართული მიწისქვეშა
ავტოსადგომების აუცილებელი / მინიმალური რაოდენობა	125 ა/სადგომი პროექტით: 150
შენობების განთავსება	"დახურული"
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

შენიშვნა: - შენობების კონფიგურაცია შეიძლება შეიცვალოს და დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე შენობის განთავსების არეალში

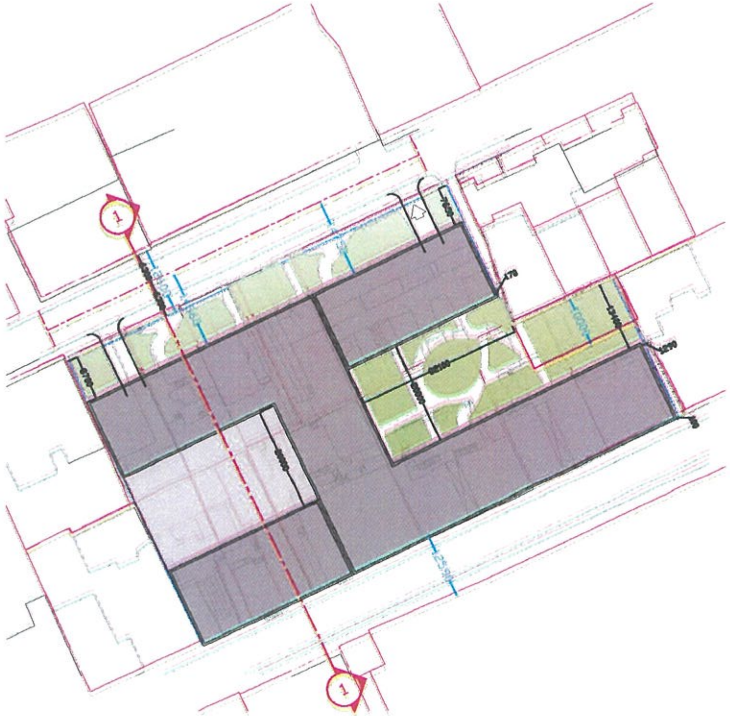
1:750

A2

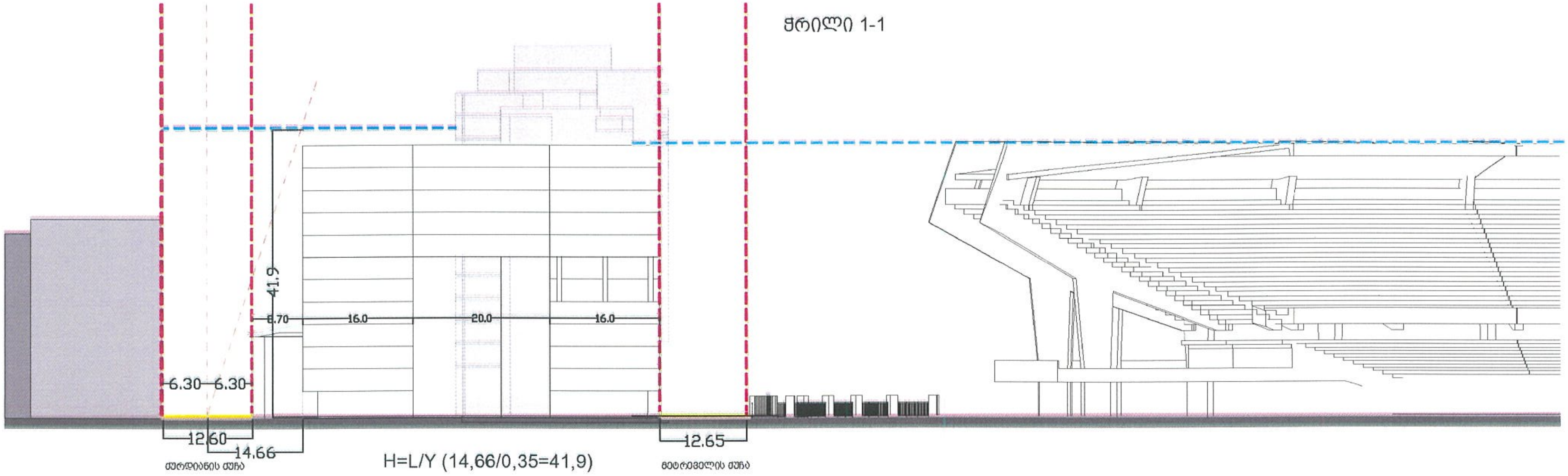
ჯამური კ1 = 0.5
ჯამური კ2 = 4.6
ჯამური კ3 = 0.3

სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები	
მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო - სამეურნეო
ტერიტ.სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	ცენტრალური ზონა (ცზ)
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სასტუმრო, მაღაზიები, საყოფაცხოვრებო მომსახურება
კოეფიციენტები: კ-1; კ-2; კ-3	კ-1=0,5; კ-2=4,6; კ-3=0,3
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	5-12 სართული
ავტოსადგომების აუცილებელი / მინიმალური რაოდენობა	125 ა/სადგომი
შენობების განთავსება	"დახურული"
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები
მუხლი16. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):
სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა;

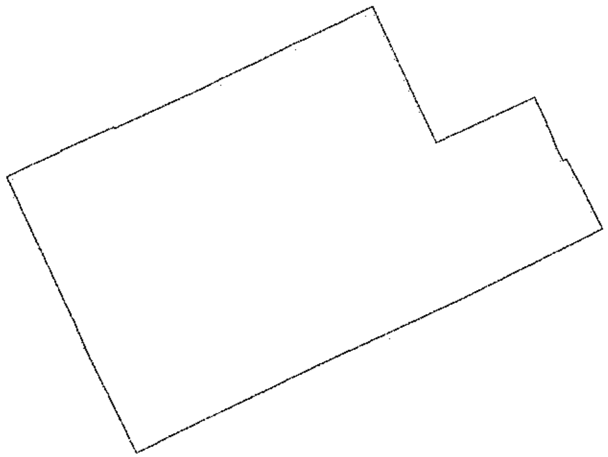


შენიშვნა: გრგ-ს დავალებით დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე (41.9მ) განისაზღვრება სრული სართულისთვის, არასრული სართულის, კიბის უჯრედის, პარაპეტის, ტექნიკური ფართობების და პერგოლების გარეშე. საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლე არ სცდება დინამოს სტადიონის სიმაღლეს.

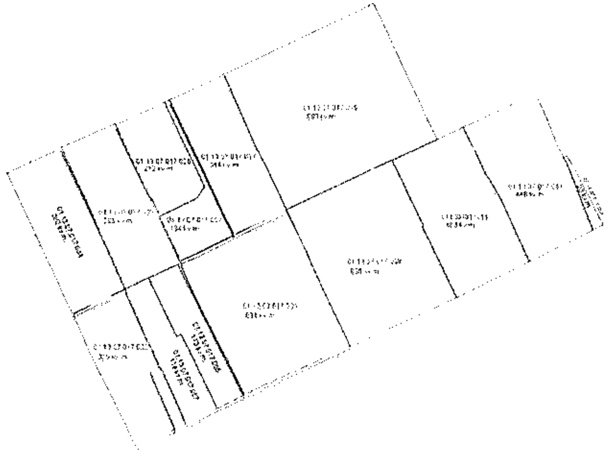


მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სხივი
1:500 / 1:1000

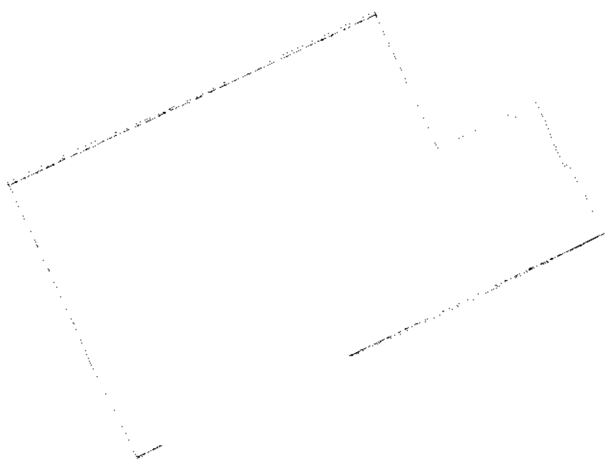
საპროექტო წინადადება



სრული საპროექტო
არეალი 5468,5 მ2



არსებული საკადასტროების
ჯამური ფართობი 5409 მ2
ქონების მართვის სააგენტოს
განკარგვაში არსებული
დაურეგისტრირებელი მიწის
ნაკვეთების ჯამური ფართობი 59,5 მ2



გრგ დადგენილი კონტურის
ფართობი 5409 მ2
ქონების მართვის სააგენტოს
განკარგვაში გადასაცემი მიწის
ნაკვეთების ჯამური ფართობი 59,5 მ2