ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 329

13 ნოემბერი 2018 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.218, ნაკვ. №01/010) მრავალფუნქციური კომპლექსის („თი-ბი-სი“ სათაო ოფისი, რესტორანი, კაფე, სპორტული დარბაზები, სპა, საცურაო აუზი და ა.შ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 6 ნოემბრის №18.893.1312 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1.დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.218, ნაკვ. N01/010) მრავალფუნქციური კომპლექსის („თი-ბი-სი“ სათაო ოფისი, რესტორანი, კაფე, სპორტული დარბაზები, სპა, საცურაო აუზი და ა.შ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული 01182822769-67განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).

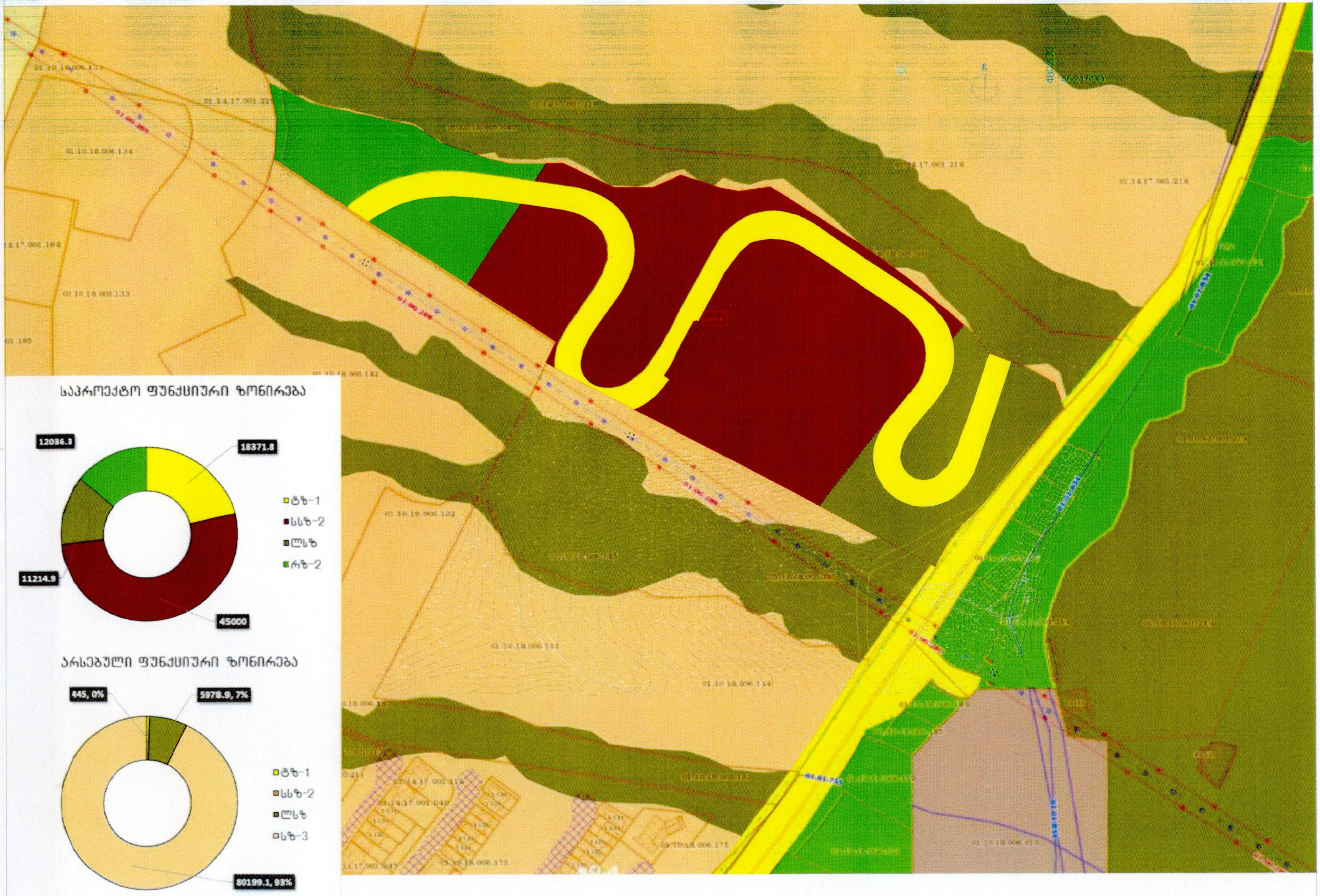
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

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).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ტყემალაძე

საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა



პროექტის სახელწოდება

01.10.18.006.218

საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- ელ. ენერგიის გადამცემი ხაზი
- საცხოვრებელი ზონა 3
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
- სარეკრეაციო ზონა 2
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1

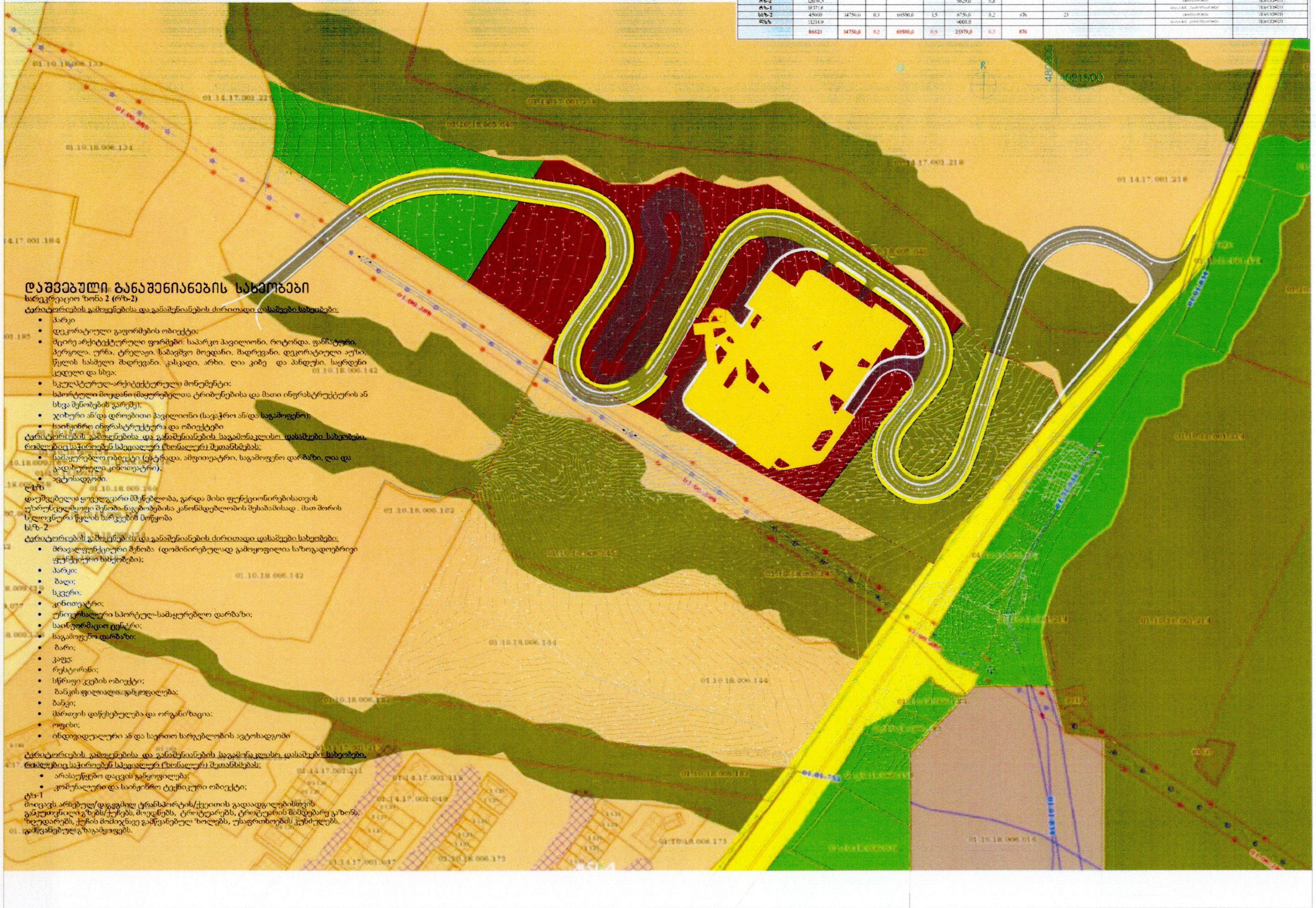
შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
არქიტექტორი	გ. მალალდაძე	
მასშტაბი	1:2000	ფორმატი A3
თარიღი	09.10.2018	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა	128	49

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

[illegible]	ფართობი	კ1		კ2		კ3		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	86623	14750.0	0.2	69500.0	0.8	25379.0	0.3	876	23	[illegible]	[illegible]	[illegible]
რზ-2	12036.3					9629.0	0.8				[illegible]	[illegible]
ტზ-1	18371.8										[illegible]	[illegible]
სსზ-2	45000	14750.0	0.3	69500.0	1.5	6750.0	0.2	876	23		[illegible]	[illegible]
ლსზ	11214.9					9000.0					[illegible]	[illegible]
	86623	14750,0	0.2	69500,0	0.8	25379,0	0.3	876				



დაშვებული განაშენიანების სახეობები

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

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);
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურა და ობიექტები

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

- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
- ავტოსადგომი.

ლსზ

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა კანონმდებლობის შესაბამისად . მათ შორის ხელოვნური წყლის სარკეების მოწყობა

სსზ-2

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- კინოთეატრი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- ინდივიდუალური ან და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

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

- არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;

ტზ-1

მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს.

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით:

01.10.18.006.218;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- ელ. ენერგიის გადამცემი ხაზი
- საცხოვრებელი ზონა 3
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
- სარეკრეაციო ზონა 2
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- სპეციალური ზონა 2

შპს ურბანიკა

Urbanica LTD

Urban Planning and Architectural Design

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
არქიტექტორი	გ. მაღალდაძე	
მასშტაბი	1:2000, 1:0,74	ფორმატი A3
თარიღი	09.10.2018	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა	128	51

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ1, კ2, კ3 დადგენის რუკა

კ1	0.2
კ2	0.8
კ3	0.3

სექტორი	ფართობი	კ1		კ2		კ3		აპარტამენტების რაოდენობა	მაქსიმალური [illegible] სართულების რაოდენობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	[illegible] ტიპი
1	86623	14750,0	0,2	69500,0	0,8	25379,0	0,3	876	23	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ტზ-2	12036,3					9629,0	0,8				[illegible]	[illegible]
ტზ-1	18371,8										[illegible]	[illegible]
სსზ-2	45000	14750,0	0,3	69500,0	1,5	6750,0	0,2	876	23		[illegible]	[illegible]
ლსზ	11214,9					9000,0					[illegible]	[illegible]
	86623	14750,0	0,2	69500,0	0,8	25379,0	0,3	876				

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, [illegible] მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:

01.10.18.006.218

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ1, კ2, კ3 დადგენის რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- გრუნტის ზედაპირის ნიშნული
- ფოტოსურათის გადაღების წერტილი და ხედის მიმართულება
- ჭრილის ხაზი, ხედვის მიმართულება და ნომერი
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში

შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

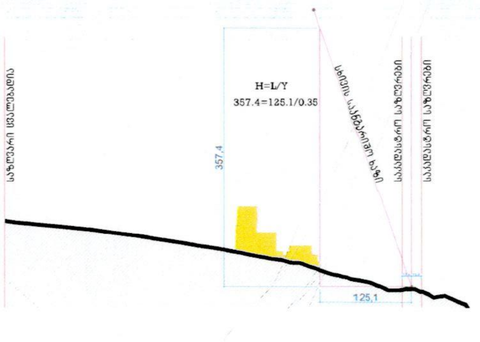
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
არქიტექტორი	გ. მალალძე	
მასშტაბი	1:2000, 1:0,74	ფორმატი A3
თარიღი	09.10.2018	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა	128	52

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის/სართულიანობის დადგენის რუკა

სექტორი	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების რაოდენობა	მაქსიმალური სრული სართულების რაოდენობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	[illegible]
1	86623	14750,0	0,2	69500,0	0,8	25379,0	0,3	876	23	[illegible]	[illegible]	შერეული
ტზ-2	12036,3					9629,0	0,8				[illegible]	შერეული
ტზ-1	18371,8										[illegible]	შერეული
სსზ-2	45000	14750,0	0,3	69500,0	1,5	6750,0	0,2	876	23		[illegible]	შერეული
ლსზ	11214,9					9000,0					[illegible]	შერეული
	86623	14750,0	0,2	69500,0	0,8	25379,0	0,3	876				

მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრელი სხივის საანგარიშო ჭრილი



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, ... მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით

01.10.18.006.218

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის/სართულიანობის დადგენის რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- გრუნტის ზედაპირის ნიშნული
- ფოტოსურათის გადაღების ნომერი, წერტილი და ხედვის მიმართულება
- ჭრილის ხაზი, ხედვის მიმართულება და ნომერი
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში

შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
არქიტექტორი	გ. მაღალდაძე	
მასშტაბი	1:2000, 1:0,74, 1:5000	ფორმატი A3
თარიღი	09.10.2018	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა	128	53

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტები

ნაკვეთის პირობითი ნომერი - 1
ნაკვეთის ფართობი - 86623 მ²
დაგეგმილი მიწონობრივი დანიშნულება - არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა - პერიფერიული; კარკასი
კონკრეტული ფუნქციური ზონირება - ტზ-1; სსზ-2; რზ-2; ლსზ
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი - სამშენებლო
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა - 23
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა - 0
ავტოსადგომების საპროექტო რაოდენობა - 876
კ1 კოეფიციენტი - 0.2
კ2 კოეფიციენტი - 0.8
კ3 კოეფიციენტი - 0.3

დაშვებული განაშენიანების სახეობები

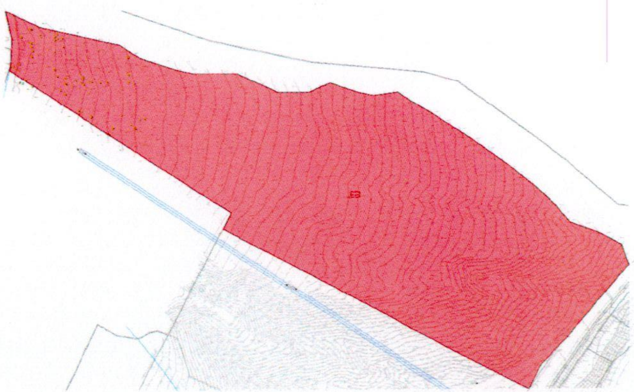
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

სსზ-2

ლსზ

ტზ-1

განაწილების სიტუაციური გეგმა მასშტაბი 1:5000



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით:

01.10.18.006.218;

წინასაპროექტო კვლევა
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისათვის

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- საპროექტო სერვიტუტი
- საპროექტო შეზღუდვის ზონა
- 1 / 19 442 მ² — სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- +460 — გრუნტის ზედაპირის ნიშნული
- ფოტოსურათის გადაღების ნომერი, წერტილი და ხედვის მიმართულება
- ჭრილის ხაზი, ხედვის მიმართულება და ნომერი
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში

1	2
3	4
5	6

1-ზონის სახეობა
2-მაქსიმალური სიმაღლე
3-განაშენიანების კოეფიციენტი კ1
4-განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2
5-გამწვანების კოეფიციენტი კ3
6-სახურავის ტიპი

შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
დაამუშავა	გ. მაღალდაძე	
მასშტაბი	1:2500. 1:5000	ფორმატი A3
თარიღი	09.10.2018	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		61