ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 15

"25" იანვარი 2019 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.18.13.036.006, 01.18.13.036.007, 01.18.13.036.008, 01.18.13.036.003, 01.18.13.036.002, 01.18.13.036.001, 01.18.13.036.005, 01.18.13.036.004 ფართობი 12 000კვ.მ.) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 5 ივლისის №18.512.811 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

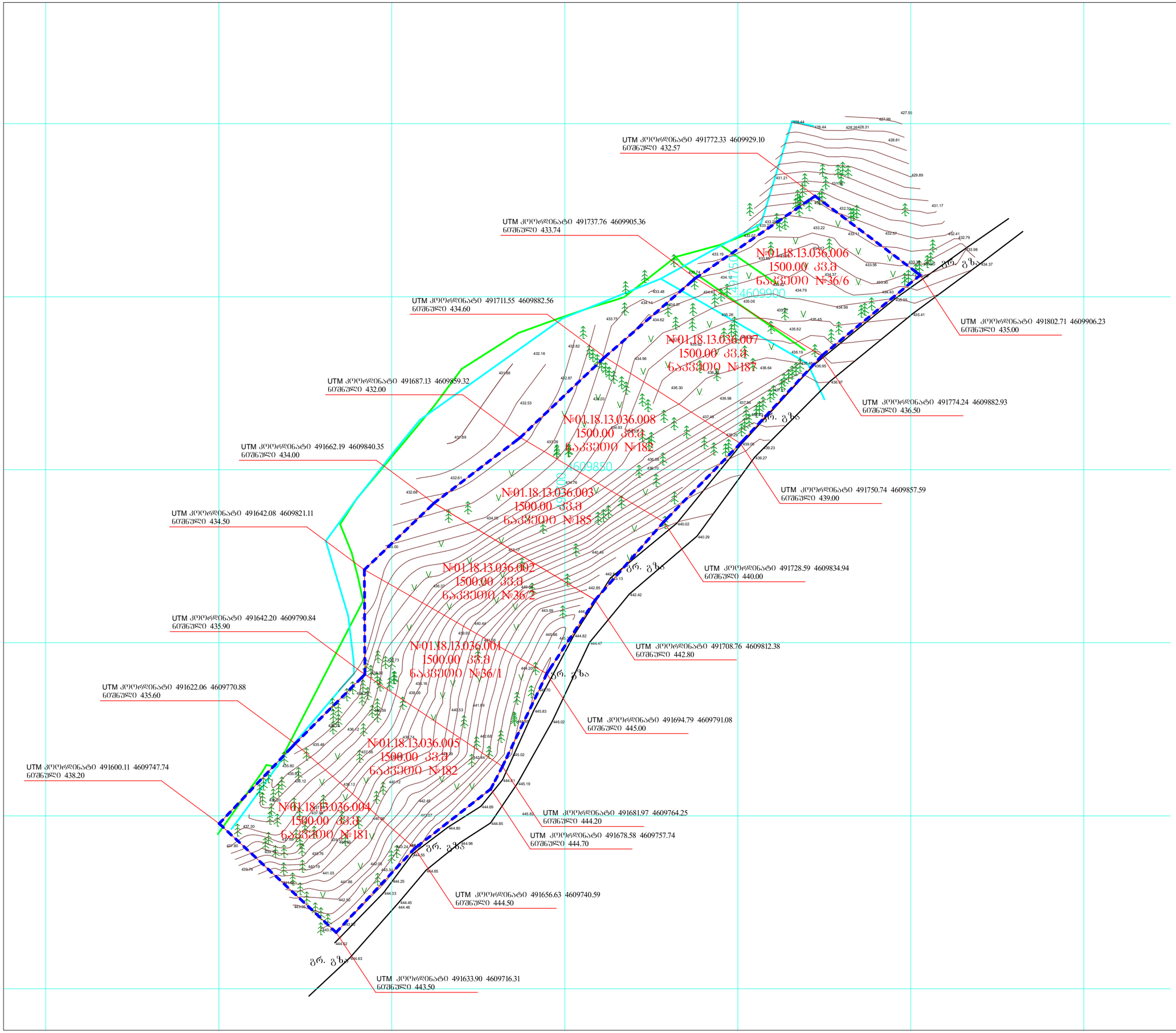
1. დამტკიცებულ იქნას ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.18.13.036.006, 01.18.13.036.007, 01.18.13.036.008, 01.18.13.036.003, 01.18.13.036.002, 01.18.13.036.001, 01.18.13.036.005, 01.18.13.036.004 ფართობი 12 000კვ.მ.) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული №AR1495502 განაცხადის 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 (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**



A3	დაკვეთა	005/17

პიროგითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები	
კანალიზაცია	ნაკვეთის სახლვარი
დენის კაბელი	შენობა
გაზის მილი	არკა
წყლის მილი	ფარდული
კავშირგაბმულობა	კობე
	ფოთლოვანი ხე
	წიწვოვანი ხე
	ხეხილის ხე
	პალმა
ბუჩქი	ცოცხალი ღობე
გაზონი	ხეების რიგი
სამფოვალურედ ჭეში	ტრანსფორმატორი
ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა
შადრევანი	ლამპიონი
ონკანი	ელექტრო ბოძი
წყარო ან ჭა	რკინიგზა
ბენზასამართი სადგური	იზოლიფსი
მაღალი ძაბვის გადამ	მთავარი იზოლიფსი
ღობე	
ბორდიური	
ბეტონი	
ქვფენა	
ხაფრდენი ქვფენა	
ბილიკი	
გზის კონტური	
ფლატე	
წყლის კონტური	

საპროექტო ტერიტორია

დამკვეთი: არჩილ ჯაბაშარი
პ.ნ 01017025203
ტელ. 577 35-30-03

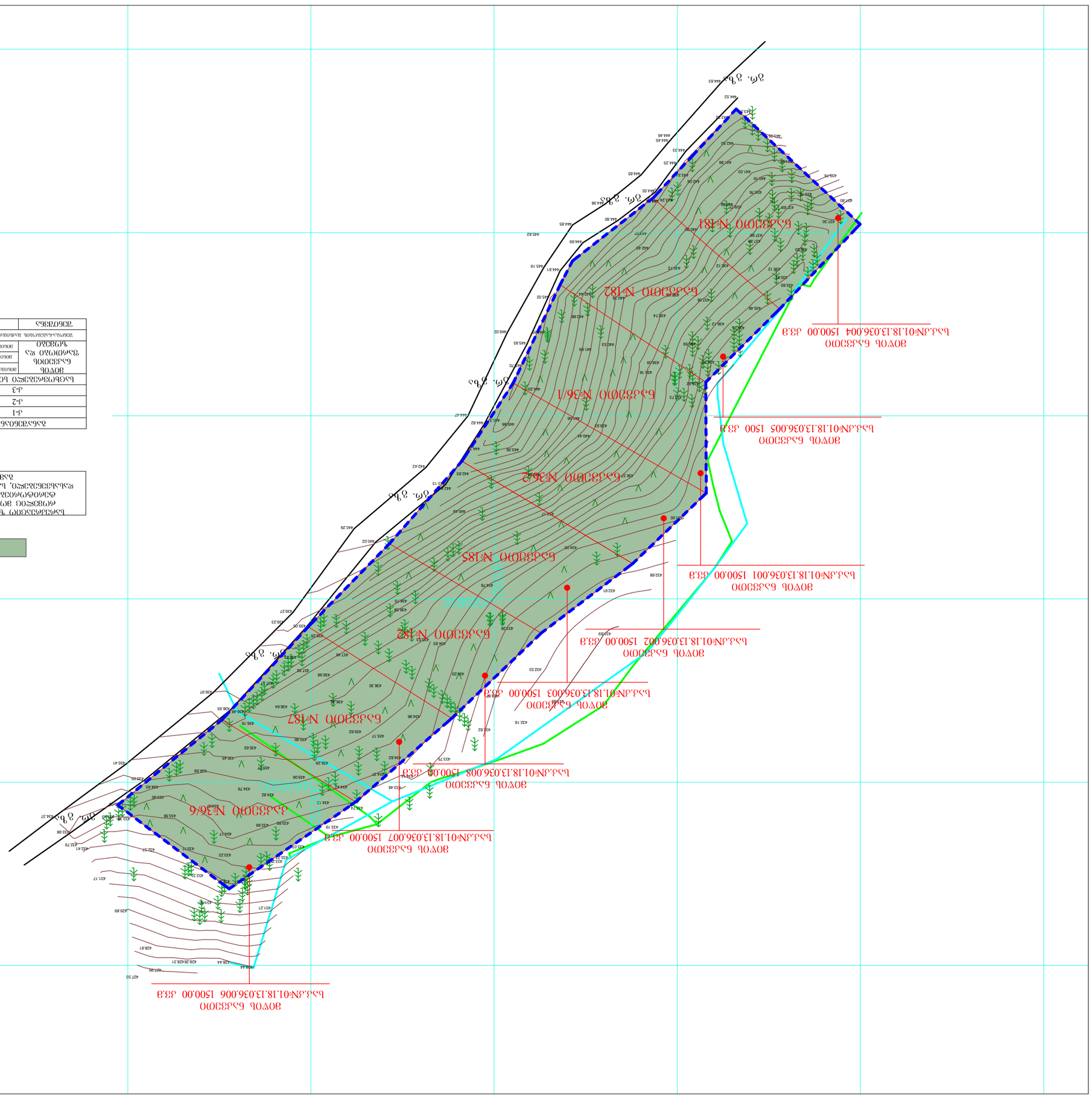
პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ.თბილისი ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორია ნაკ(№36/6,187,182,185,36/2,36/1,182,181)-ის ზანაშენიანების რეგულირების გეგმა.

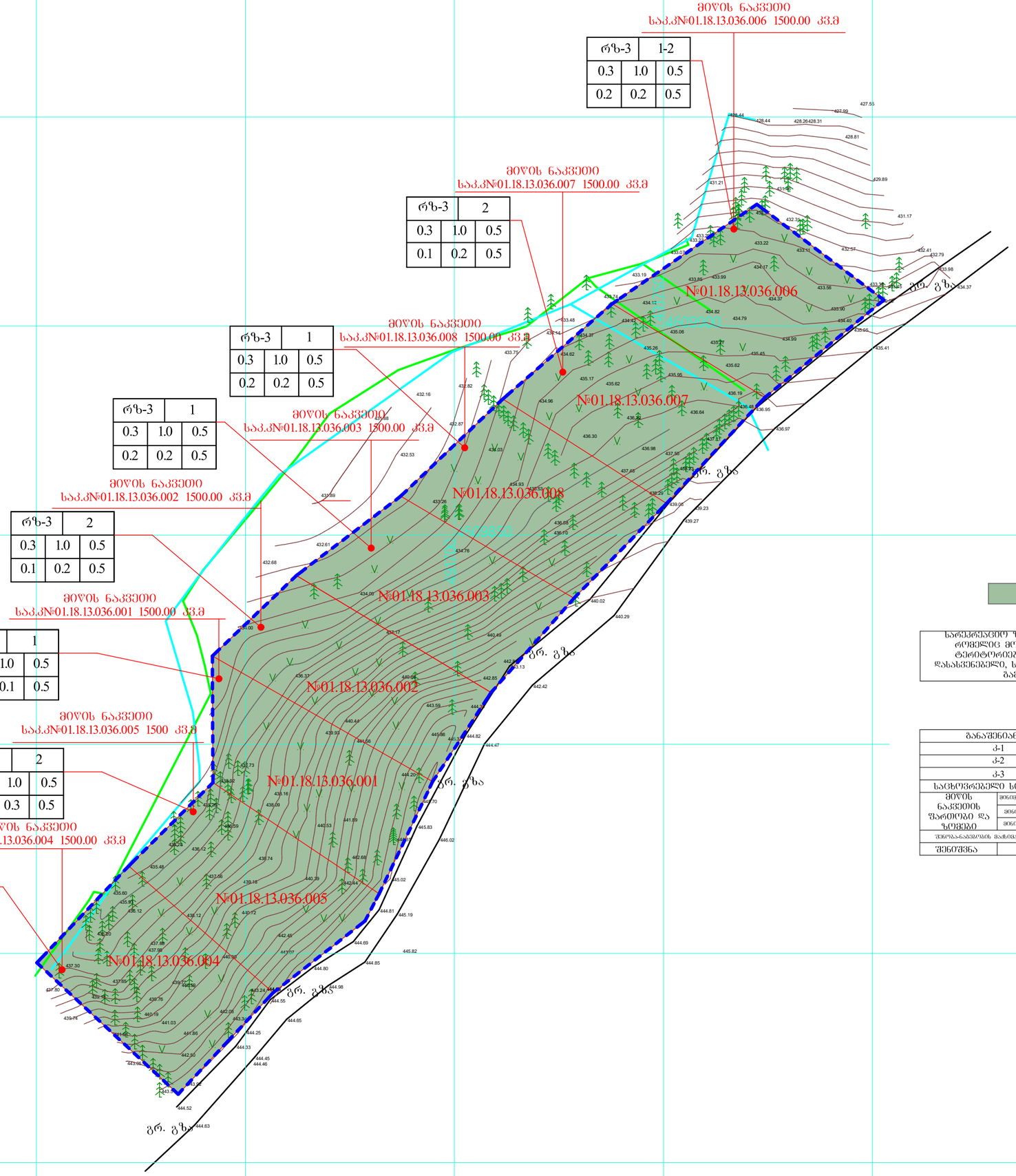
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	სკორიაული	
ინჟ-გეოლოგი	ბ.ტატინაშვილი	
არქიტექტორი	ი.სუმბულაშვილი	

ი.მ „სულხან ყორიაული„ <<ბლოგსფერი>>
ქ.თბილისი ვ.ფანავლას VII.33 კ№11
ტ: 599 75 00 33
sulkhan.koriauli@gmail.com

მასშტაბი	ნახაზის სახელწოდება
1:1000	მიწის ნაკვეთების ზანაწილების გეგმა
თარიღი 20.05.2017	

პროექტი	ფორმატი	ფურცელი
მუშა პროექტი	A3	25


ᠬᠠᠮᠤᠤᠨ ᠪᠤᠳᠠᠯᠠᠨ ᠵᠢᠨ ᠳᠤᠷᠠᠯᠳᠠᠨ ᠵᠢᠨ ᠵᠢᠷᠤᠭ (ᠳᠤᠷᠠᠯ 3 (ᠳᠤᠷᠠᠯ) - ᠪᠣᠳᠣᠯᠴᠠᠭᠠᠯᠠᠭᠴᠢᠳᠤᠨ ᠵᠠᠪᠰᠠᠨᠳᠤ ᠳᠤᠷᠠᠯᠳᠠᠭᠤᠷᠠᠨ ᠳᠤᠨᠳᠠᠭᠠᠴᠢᠳᠤᠨ ᠪᠤᠶᠤᠨᠳᠤᠭᠠᠷ ᠵᠠᠪᠰᠠᠨᠳᠤ



რზ-3	1-2	
0.3	1.0	0.5
0.2	0.2	0.5

რზ-3	2	
0.3	1.0	0.5
0.1	0.2	0.5

რზ-3	1	
0.3	1.0	0.5
0.2	0.2	0.5

რზ-3	1	
0.3	1.0	0.5
0.2	0.2	0.5

რზ-3	2	
0.3	1.0	0.5
0.1	0.2	0.5

რზ-3	1	
0.3	1.0	0.5
0.1	0.1	0.5

რზ-3	2	
0.3	1.0	0.5
0.2	0.3	0.5

რზ-3	2	
0.3	1.0	0.5
0.1	0.2	0.5

A3	დაკვეთა	005/17

პირობითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები	
კანალიზაცია	ნაკვეთის საზღვარი
დენის კაბელი	შენობა
გაზის მილი	არკა
წყლის მილი	ფარდული
კავშირგაბმულობა	კიბე
	ფოთლოვანი ხე
	წიწვოვანი ხე
	ხეხილის ხე
	პალმა
ბუჩქი	ცოცხალი ღობე
გაზონი	ხეების რიგი
სამფოვლეკერი ჭები	ტრანსფორმატორი
ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა
შადრევანი	ლამპიონი
ონკანი	ელექტრო ბოძი
წყარო ან ჭა	რკინიგზა
ბენზასამართი სადგური	იზოლიფსი
მაღალი ძაბვის გადამ	მთავარი იზოლიფსი
ღობე	
ბორდიური	
ბეტონი	
კედელი	
საყრდენი კედელი	
ბილიკი	
გზის კონტური	
ფლატე	
წყლის კონტური	

მიწის ნაკვეთის კ1-კ2-კ3 დადგენის გეგმა

1		2
3	4	5
6	7	8

1.ზონის სახეობა
2.სართულიანობა
3.რზ-3-ში დადგენილი კ1 კოეფიციენტი
4.რზ-3-ში დადგენილი კ2 კოეფიციენტი
5.რზ-3-ში დადგენილი კ3 კოეფიციენტი
6.საპროექტო კ1 კოეფიციენტი
7.საპროექტო კ2 კოეფიციენტი
8.საპროექტო კ3 კოეფიციენტი

სარეკრეაციო ზონა-3
(რზ-3) RGB 65-128-64

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ3) - სარეკრეაციო ქვეზონა რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, საორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	0.3	კოეფიციენტი
კ-2	1.0	კოეფიციენტი
კ-3	0.5	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი ხემჯიდროვე	–	ერთეული/ჰ
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზღვები: მინიმალური უსაფრთხო	–	კვ.მ
მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	–	მეტრი
შენიშვნა	–	

დამკვეთი: არჩილ ჯაბაშერი
პ.ნ 01017025203
ტელ. 577 35-30-03

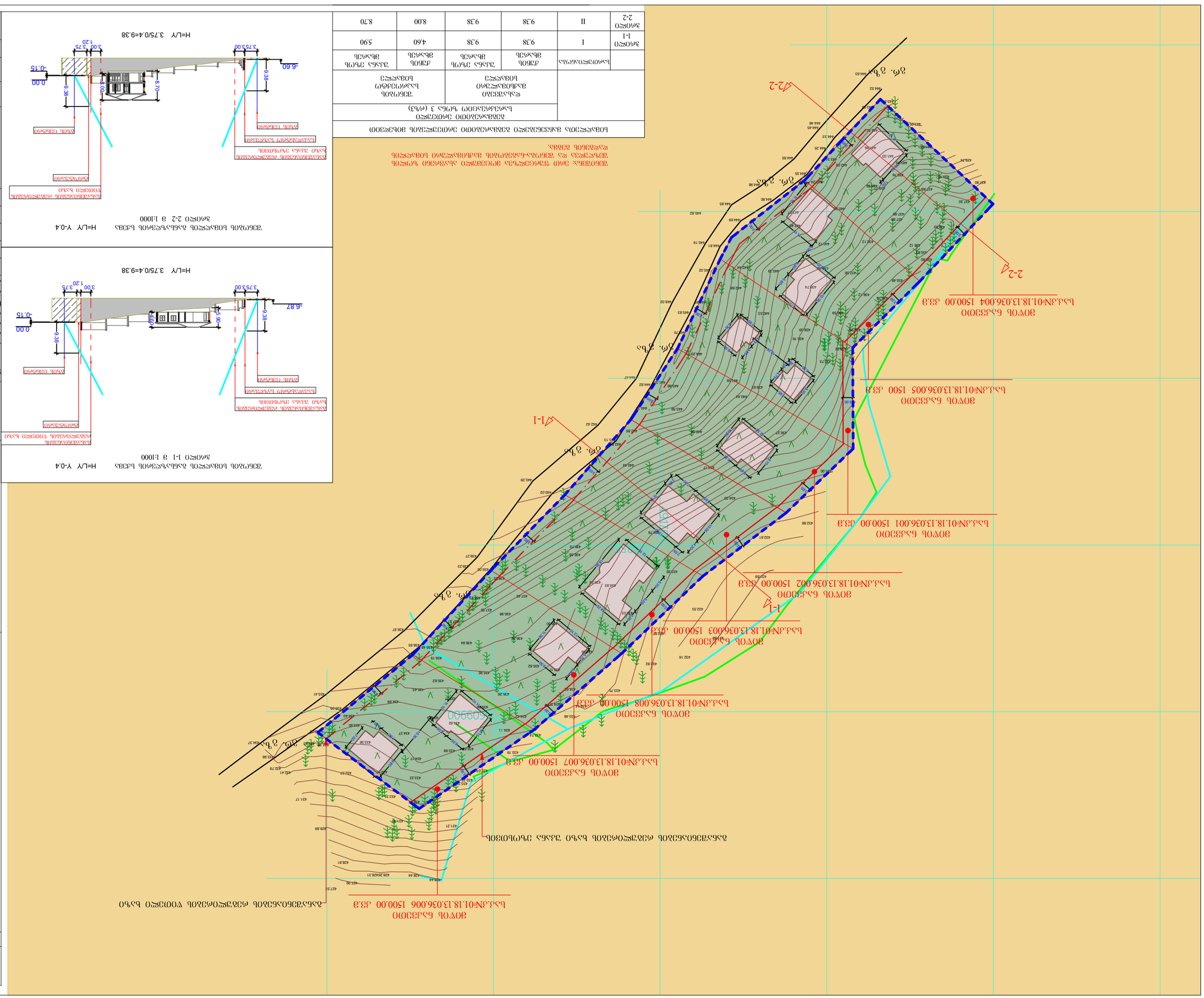
პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ.თბილისი ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორია
ნაკ(№36/6,187,182,185,36/2,36/1,182,181)-ის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

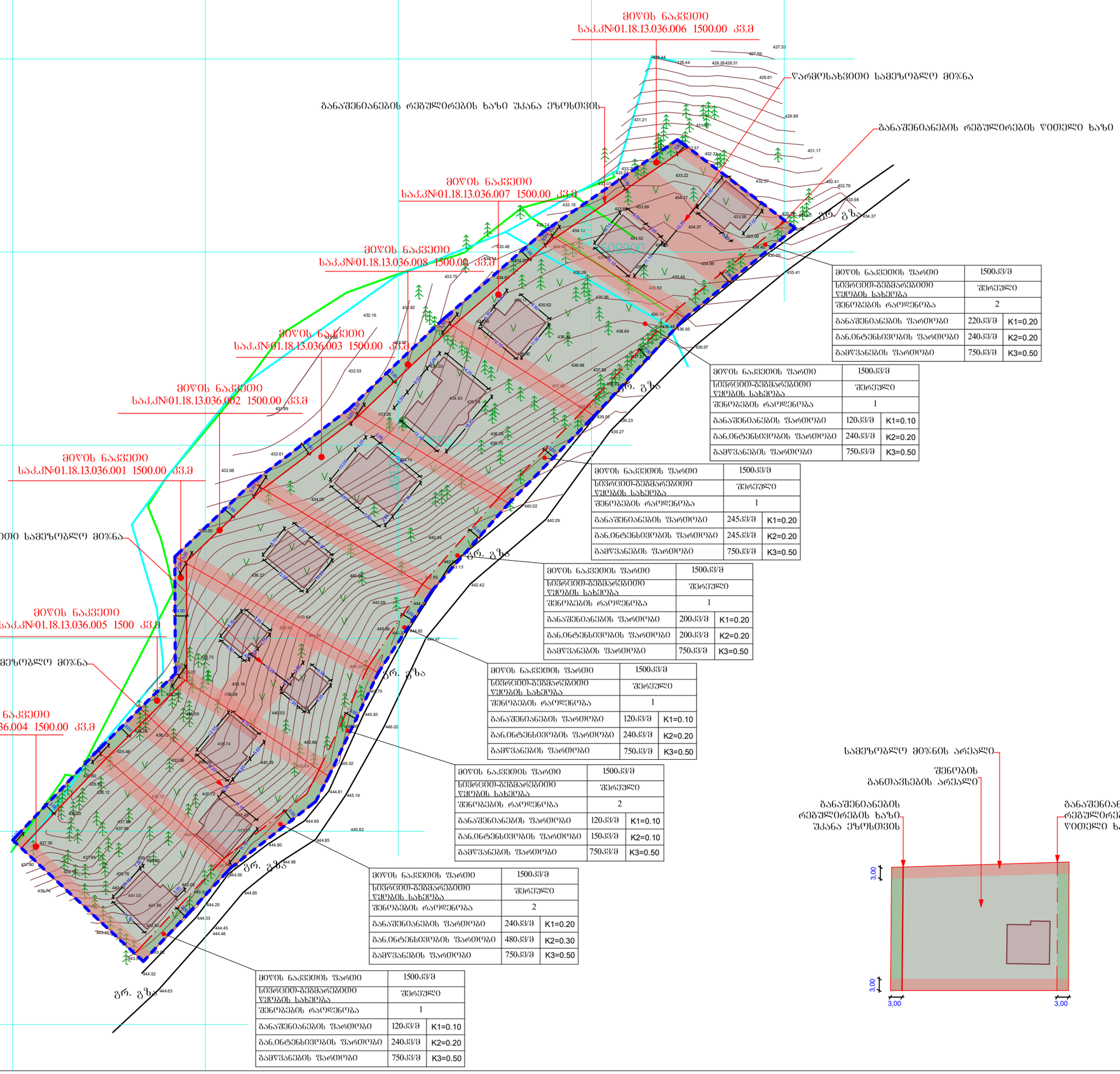
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	სკორიანელი	
ინჟ-ტექნოლოგი	გ.ტატინაშვილი	
არქიტექტორი	ი.სუმბულაშვილი	

ი.ჭ „ხულხან ყორიანელი„ <<გლოგაშვილი>>
ქ.თბილისი ვ.ფანავლას VII.კ3 კ№11
ტ: 599 75 00 33
sulkhan.koriauli@gmail.com

მასშტაბი	ნახაზის სახელწოდება
1:1000	მიწის ნაკვეთის კ1-კ2-კ3 დადგენის გეგმა
თარიღი 20.05.2017	

პროექტი	ფორმატი	ფურცელი
მუშა პროექტი	A3	32


30ᲗᲣᲚᲘ ᲑᲐᲦᲘᲡᲗᲕᲘᲡ ᲛᲝᲜᲐᲪᲔᲗᲐ ᲒᲐᲜᲐᲗᲕᲚᲘᲡ ᲐᲦᲒᲘᲚᲘ
ᲑᲐᲦᲘᲡ ᲜᲝᲛᲠᲘᲡ ᲛᲘᲮᲔᲓᲕᲘᲗ ᲨᲔᲛᲣᲨᲐᲕᲔᲑᲣᲚᲘ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢ



მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	2	
განაშენიანების ფართობი	220კვ/მ	K1=0.20
განინტენსივობის ფართობი	240კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	1	
განაშენიანების ფართობი	120კვ/მ	K1=0.10
განინტენსივობის ფართობი	240კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	1	
განაშენიანების ფართობი	245კვ/მ	K1=0.20
განინტენსივობის ფართობი	245კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	1	
განაშენიანების ფართობი	200კვ/მ	K1=0.20
განინტენსივობის ფართობი	200კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	1	
განაშენიანების ფართობი	120კვ/მ	K1=0.10
განინტენსივობის ფართობი	240კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	2	
განაშენიანების ფართობი	120კვ/მ	K1=0.10
განინტენსივობის ფართობი	150კვ/მ	K2=0.10
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	2	
განაშენიანების ფართობი	240კვ/მ	K1=0.20
განინტენსივობის ფართობი	480კვ/მ	K2=0.30
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

მიწის ნაკვეთის ფართი	1500კვ/მ	
სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	შერეული	
შენობების რაოდენობა	1	
განაშენიანების ფართობი	120კვ/მ	K1=0.10
განინტენსივობის ფართობი	240კვ/მ	K2=0.20
გამწვანების ფართობი	750კვ/მ	K3=0.50

A3	დაკვეთა	005/17

პიროგითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები	ნაკვეთის ხასღვარი
კანალიზაცია	შენობა
დენის კაბელი	არკა
გაზის მილი	ფარდული
წყლის მილი	კიბე
კავშირგაბმულობა	ფოთლოვანი ხე
	წიწვოვანი ხე
	ხეხილის ხე
	პალმა
ბუჩქი	ცოცხალი ღობე
გაზონი	ხეების რიგი
სამეთვალყურეო ჭები	ტრანსფორმატორი
ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა
შადრევანი	ლამპიონი
ონკანი	ელექტრო ბოძი
წყარო ან ჭა	რკინიგზა
ბენზასამართი სადგური	იზოჰიფსი
მაღალი ძაბვის გადამ	მთავარი იზოჰიფსი
ღობე	
ბორდიური	
ბეტონი	
კედელი	
საყრდენი კედელი	
ბილიკი	
გზის კონტური	
ფლატე	
წყლის კონტური	

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) RBG 65-128-64

შენობათა განთავსების არეალი

სამეზობლო მიჯნის არეალი

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

მიწის ნაკვეთების საერთო ფართი 12 000კვ/მ

განამენიანების სართო ფართობი (დაუსტრდება ინდივიდუალური პროექტირებისას) 1385.00 მ²

განამენიანების ინტენსივობის სართო ფართობი (დაუსტრდება ინდივიდუალური პროექტირებისას) 2105.00 მ²

გამწვანების სართო ფართობი 6000.00 მ²

დამკვეთი: არჩილ ჯაბაური
პ.ნ 01017025203
ტელ. 577 35-30-03

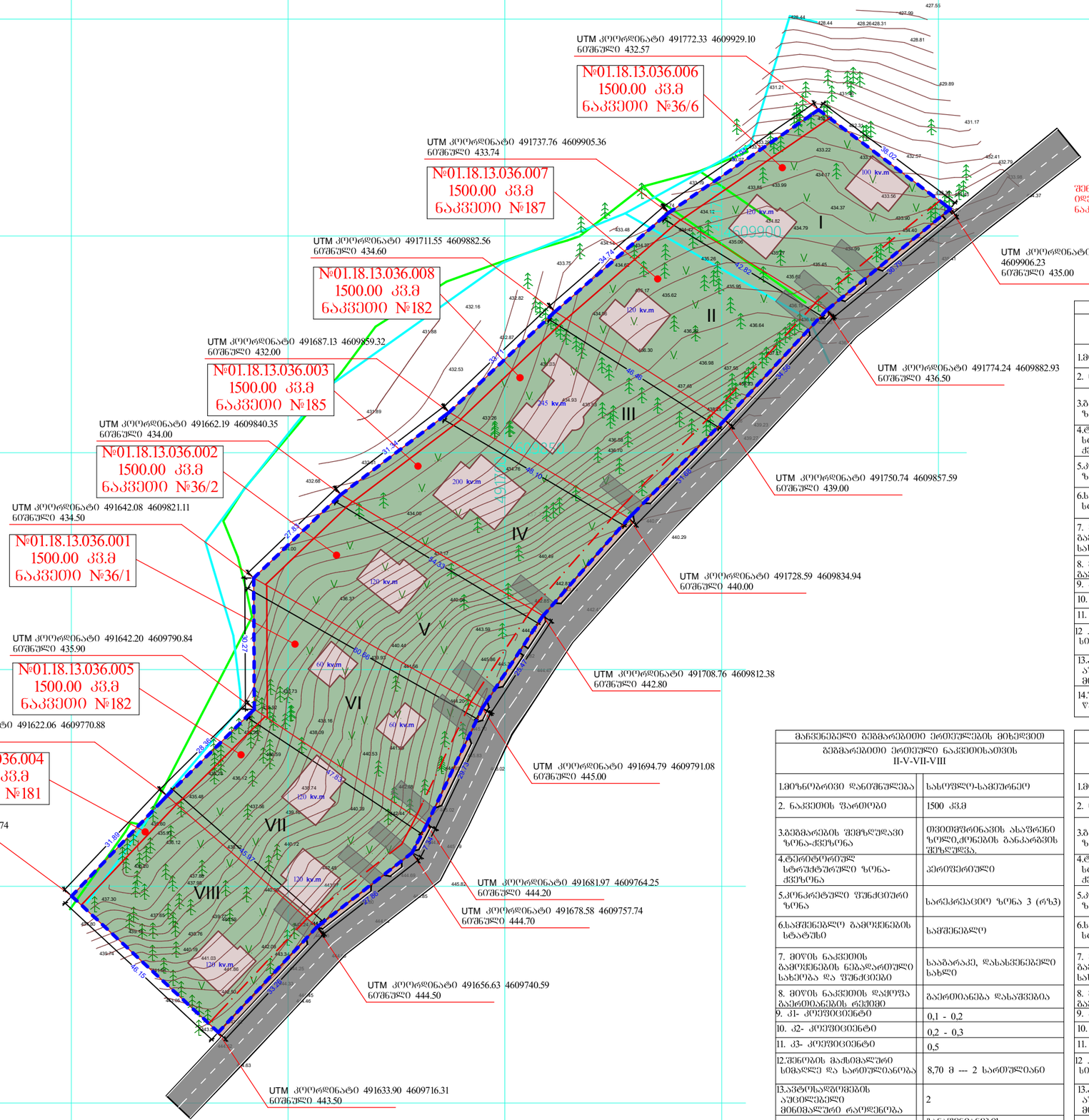
პროექტის სახელწოდება და მისამართი: ქ.ბილისი ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორია ნაკ(№36/6,187,182,185,36/2,36/1,182,181)-ის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.ყორიაული	
ინჟ-გეოლოგი	გ.ტატინაშვილი	
არქიტექტორი	ი.სუმბულაშვილი	

ი.მ „სულხან ყორიაული„ <<გლოგუნი>> ქ.ბილისი ვ.ფშაველას VII კვ კ№11
ტ: 599 75 00 33
sulkhan.koriauli@gmail.com

მაშტაბი	ნახაზის სახელწოდება
1:1000	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
თარიღი 20.05.2017	

პროექტი	ფორმატი	შენიშვნა
მუშა პროექტი	A3	34



შენიშვნა: ვინაიდან შენობები თავისი მახასიათებლებით იდენტურია ცხრილებს წარმოგიდგენთ რამოდენიმე ნაკვეთს ერთობლიობაში.

მარკეტინგული გეგმარებითი ერთეულების მიხედვით	
გეგმარებითი ერთეული ნაკვეთისათვის I	
1.მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
2. ნაკვეთის ფართობი	1500 კვ.მ
3.გეგმარების შემოზღუდავი ზონა-ქვეზონა	თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,ძრნების განკარგვის შეზღუდვა.
4.ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	პერიფერიული
5.კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ3)
6.სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7. მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და ფუნქციები	საბარაკე, დასასვენებელი სახლი
8. მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	გაერთიანება დასაშვებია
9. კ1- კოეფიციენტი	0,1 - 0,2
10. კ2- კოეფიციენტი	0,2 - 0,3
11. კ3- კოეფიციენტი	0,5
12.შენობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	8,70 მ --- 2 სართულიანი
13.ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
14.შენობების განთავსების წესი	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

მარკეტინგული გეგმარებითი ერთეულების მიხედვით	
გეგმარებითი ერთეული ნაკვეთისათვის II-V-VII-VIII	
1.მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
2. ნაკვეთის ფართობი	1500 კვ.მ
3.გეგმარების შემოზღუდავი ზონა-ქვეზონა	თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,ძრნების განკარგვის შეზღუდვა.
4.ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	პერიფერიული
5.კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ3)
6.სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7. მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და ფუნქციები	საბარაკე, დასასვენებელი სახლი
8. მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	გაერთიანება დასაშვებია
9. კ1- კოეფიციენტი	0,1 - 0,2
10. კ2- კოეფიციენტი	0,2 - 0,3
11. კ3- კოეფიციენტი	0,5
12.შენობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	8,70 მ --- 2 სართულიანი
13.ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
14.შენობების განთავსების წესი	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

მარკეტინგული გეგმარებითი ერთეულების მიხედვით	
გეგმარებითი ერთეული ნაკვეთისათვის III-IV-VI	
1.მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
2. ნაკვეთის ფართობი	1500 კვ.მ
3.გეგმარების შემოზღუდავი ზონა-ქვეზონა	თვითმფრინავის ასაფრენი ზოლი,ძრნების განკარგვის შეზღუდვა.
4.ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა-ქვეზონა	პერიფერიული
5.კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ3)
6.სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
7. მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და ფუნქციები	საბარაკე, დასასვენებელი სახლი
8. მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	გაერთიანება დასაშვებია
9. კ1- კოეფიციენტი	0,1 - 0,2
10. კ2- კოეფიციენტი	0,1 - 0,2
11. კ3- კოეფიციენტი	0,5
12.შენობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	5,90 მ — 1 სართულიანი
13.ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
14.შენობების განთავსების წესი	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

A3 — დაკვეთა 005/17

პიროგითი აღნიშვნები

მიწისქვეშა კომუნიკაციები
- კანალიზაცია
- დენის კაბელი
- გაზის მილი
- წყლის მილი
- კავშირგაბმულობა

- ნაკვეთის სახღვარი
- შენობა
- არკა
- ფარდული
- კიბე
- ფოთლოვანი ხე
- წიწვოვანი ხე
- ხეხილის ხე
- პალმა

- ბუჩქი
- გაზონი
- სამეთვალყურეო ჭები
- ძეგლი
- შადრევანი
- ონკანი
- წყარო ან ჭა
- ბენზასამართი სადგური
- მაღალი ძაბვის გადამ
- ცოცხალი ღობე
- ხვეების რიგი
- ტრანსფორმატორი
- რადიო ან ტელე ანძა
- ლამპიონი
- ელექტრო ბოძი
- რკინიგზა
- იზოჰიფსი
- მთავარი იზოჰიფსი

- ღობე
- ბორდიური
- ბეტონი
- კედელი
- საყრდენი კედელი
- ბილიკი
- გზის კონტური
- ფლატე
- წყლის კონტური

- საპროექტო ტერიტორია
- სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) RBG 65-128-64
- საპროექტო შენობა
- ინდივიდუალური ავტოსაადგომი.
- ქვეითთა ტროტუარი
- ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა.
- IV ნაკვეთის ნომერი

დამკვეთი: არჩილ ჯაბაური
პ.ნ 01017025203
ტელ. 577 35-30-03

პროექტის სახელწოდება და მისამართი:
ქ.ბილისი ფონიჭალის მიმდებარე ტერიტორია
ნაკ(№36/6,187,182,185,36/2,36/1,182,181)-ის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ს.ქორიაული	
ინჟ-გეოლოგი	გ.ტატინაშვილი	
არქიტექტორი	ი.სუმბულაშვილი	

ი.მ „სულხან ქორიაული„
<<ვალეგზეს>>
ქ.ბილისი ვაჟთაშვილას
VII.კ3 კN11
ტ: 599 75 00 33
sulkhan.koriauli@gmail.com

მაშტაბი 1:1000	ნახაზის სახელწოდება: მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგულაციების დოკუმენტი
თარიღი 20.05.2017	

პროექტი	ფორმატი	ფურცელი
მუშა პროექტი	A3	36