ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 190

„ 25 ” ივნისი 2019 წ

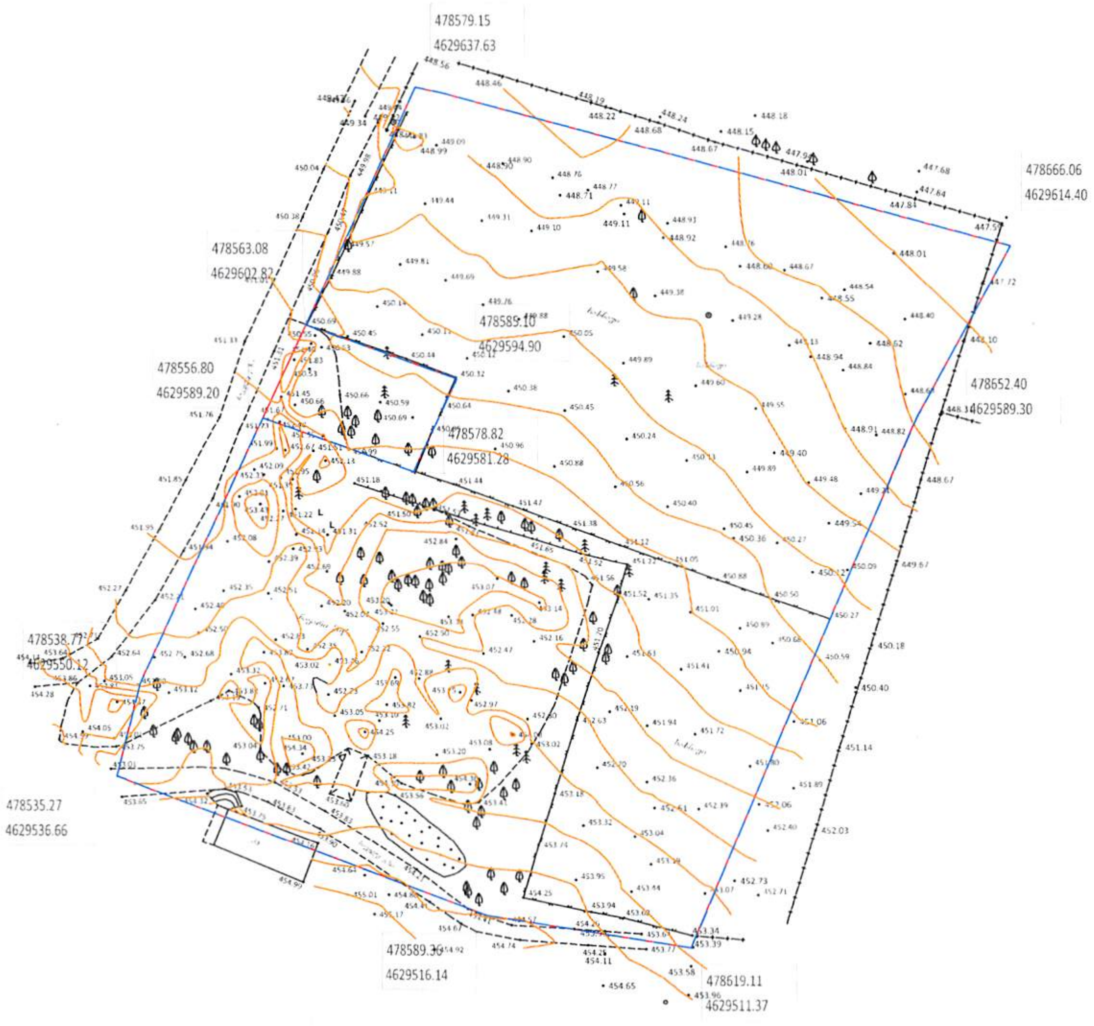
ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, მუხათგვერდის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.12.004.523, N 01.72.12.004.525, საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 9650 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ

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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 ივნისის N19.621.825 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქალაქ თბილისში, მუხათგვერდის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.12.004.523, N 01.72.12.004.525, საპროექტო ტერიტორიის ფართობი 9650 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული N01191530862-67 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 (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, N6).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ტყემალაძე



ექსპლიკაცია

- - საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
— საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნა:
საპროექტოდ ხდება ნაკვეთების გაერთიანება

Art House Ltd.
ARCHITECT & DESIGN

Art House Ltd.

Sps. art hauzi
მისამართი:
თბილისი, საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს "საერთაშორისო კორპორაცია ეი სი ემ". ნანი ანდიაშვილი	მისამართი ქ. თბილისი

ობიექტის მისამართი:
მუხათგვერდის ტერიტორიის მიმდებარედ

პროექტის სახელწოდება

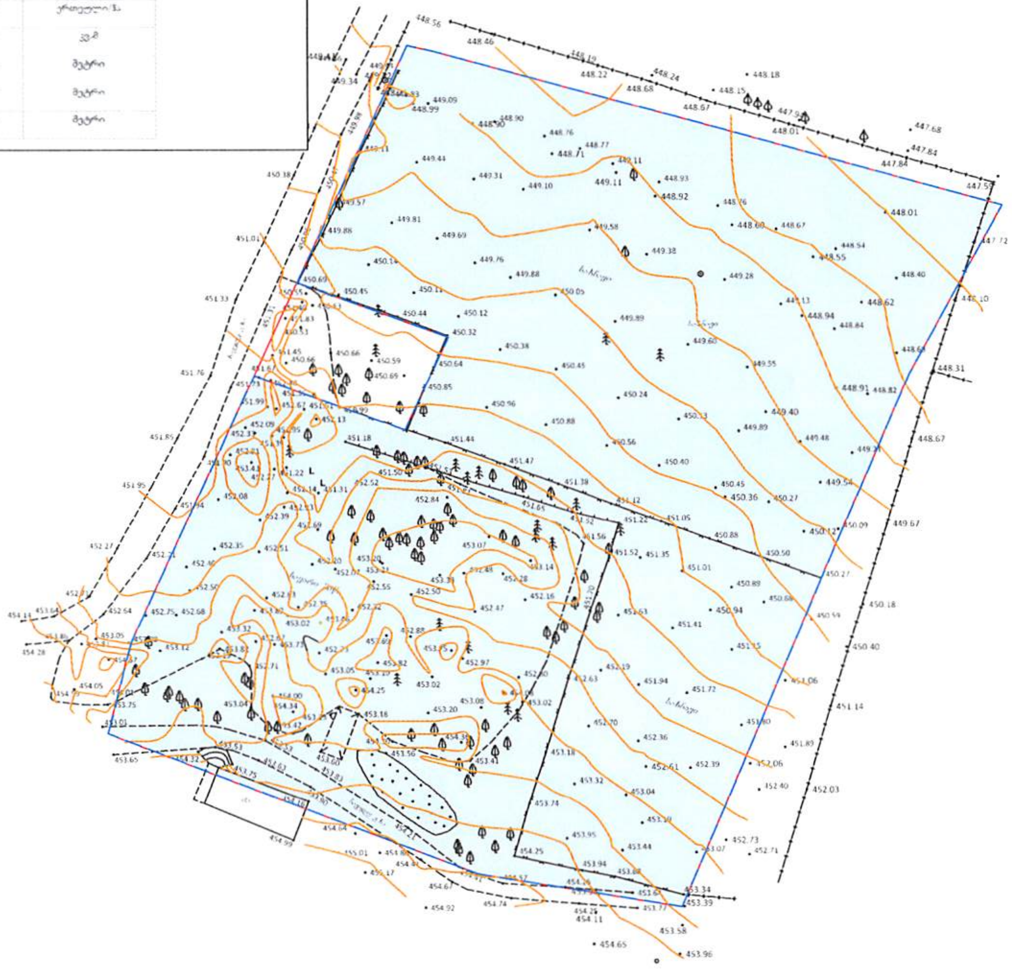
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი: ნ. ენუქიძე
მთ. არქიტექტორი: ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი: გ. კახაბრიშვილი
შემსრულებელი: შ. ფიფია
შემსრულებელი: ი. გერმან

მასშტაბი 1:750	ფორმატი A-3 / თბილისი 2018 წ.	C.Z.L. FZ.1
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა		29

უ) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები: შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად:

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



ფუნქციური ზონა	ფართობი	დასაშვები სახეობა	საგამონაკლისო სახეობები
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	9650 კვ.მ.	საწყობი. ოფისი(დამხმარე შენობა-ნაგებობა)	სასაწყობო/შენობა : 95 % საწყობი/ 5% - დამხმარე/საოფისე)

ექსპლიკაცია

- საპრენველო ზონა 1 (ს-1)
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნა* : შენობის ძირითადი ფუნქცია არის საწყობი. თუმცა შესაძლებელია 5 % საოფისედ იქნას გამოყენებული. ასევე საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ასევე შესაძლებელია მოეწყოს დამხმარე შენობა ნაგებობა (დაცვის ჯიხური)

Art House Ltd.
ARCHITECT & DESIGN

Art House Ltd.

Sps. art hauzi
მისამართი:
თბილისი. საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს "საქართველოს პეტროლიუმი ენ ჯი არ". ნანი ანდღულაძე	მისამართი : ქ. თბილისი

ობიექტის მისამართი:
მესაფხვერდის ტერიტორიის მიმდებარედ

პროექტის სახელწოდება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

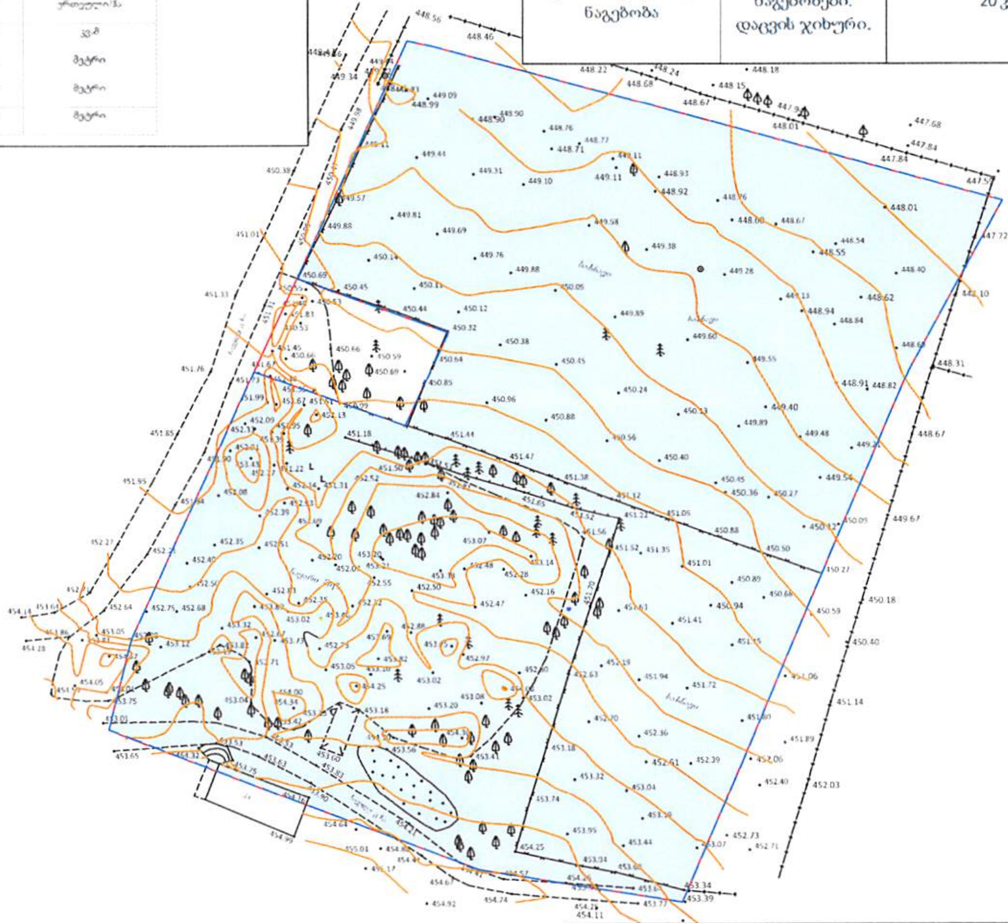
დირექტორი:	ნ. ენუქიძე
მთ.არქიტექტორი:	ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი :	გ. პაპაპრიშვილი
შემსრულე :	შ. ფიფია
შემსრულე :	ი. გერგან

მასშტაბი 1:750	ფორმატი A-3 თბილისი 2018 წ.	C.Z.L. FZ.2
დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა		31

უ) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები: შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/ნაგებობების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის. კანონმდებლობის შესაბამისად:

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

შენობა	გამოყენების სახეობა	შენობის მაქსიმალური კ-1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	შენობის მაქსიმალური კ-2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი
1	საწყობი	2950 კვ.მ.	11 800 კვ.მ.
2	საწყობი	1250 კვ.მ.	5000 კვ.მ.
3	საწყობი	990 კვ.მ.	3900 კვ.მ.
დამხმარე შენობა/ ნაგებობა	დამხმარე შენობა ნაგებობები. დაცვის ჯიხური.	20 კვ.მ.	20 კვ.მ.



ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	5290 კვ.მ.	20 720 კვ.მ.	0,1

ფუნქციური ზონა	ფართობი	დასაშვები სახეობა	საგამონაკლისო სახეობები
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	9650 კვ.მ.	საწყობი. ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)	სასაწყობო / შენობა : 95 % საწყობი / 5% - დამხმარე/საოფისე

ექსპლიკაცია

- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

Art House Ltd.
ARCHITECT & DESIGN

Art House Ltd.

Sps. art hauzi
მისამართი:
თბილისი. საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს " საპროექტო/ორგანიზაცია ...
ნინი ...
მისამართი : ქ. თბილისი

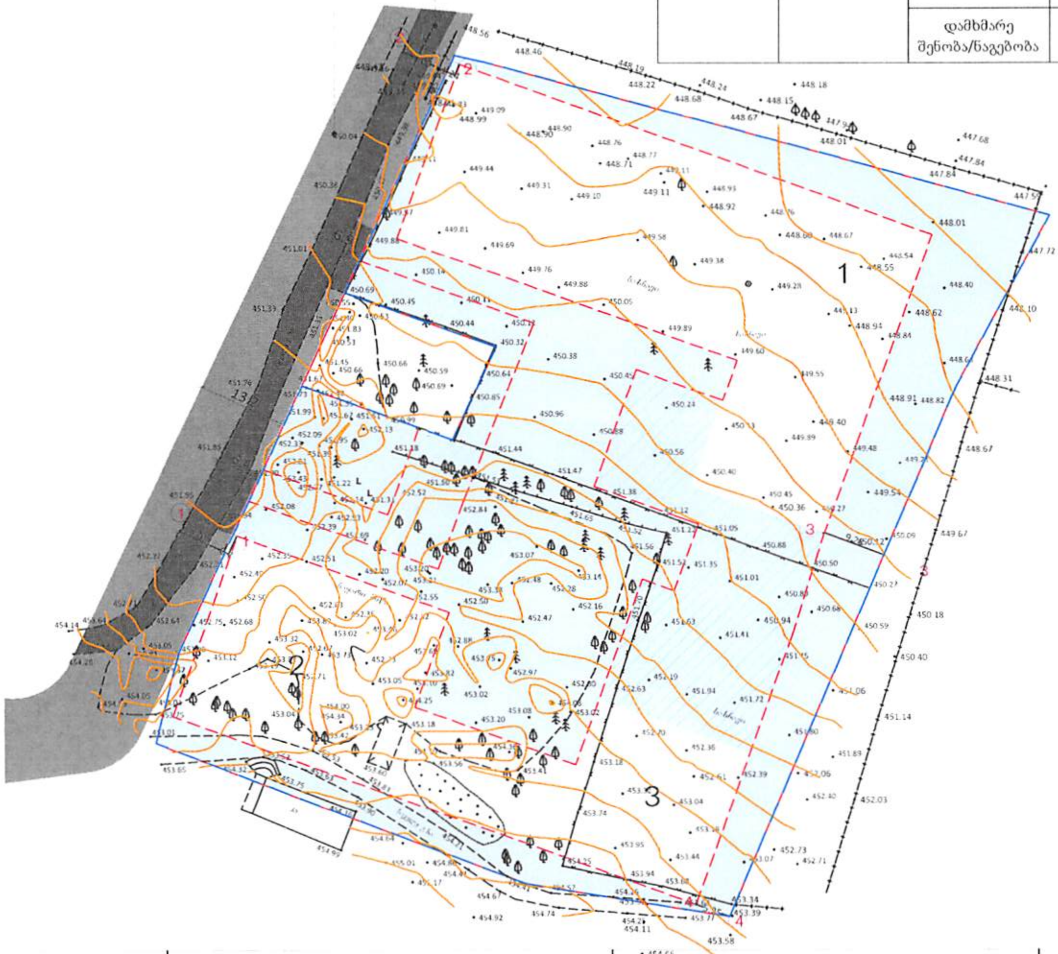
ობიექტის მისამართი:
მეხათმეურნეობის ტერიტორიის მიმდებარედ

პროექტის სახელწოდება
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი:	ნ. ენუქიძე
მთ.არქიტექტორი:	ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი :	შ. ჯახაარიშვილი
შემსრულებელი :	შ. ფიფია
შემსრულებელი :	ი. ბერძენ

მასშტაბი	ფორმატი A-3	C.Z.L.
1:750	თბილისი 2018 წ.	FZ.3
მიწის ნაკვეთის კ-1. კ-2. კ-3 დადგენის გეგმა		32

ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	შენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე
9650 კვ.მ	სამრეწველო ზონა 1	1	3 (სრული სართული)	16,5 მ.
		2	3 (სრული სართული)	16,5 მ.
		3	3 (სრული სართული)	16,5 მ.
		დამხმარე შენობა/ნაგებობა	1 (სართული)	5 მ.



შენიშვნა*:

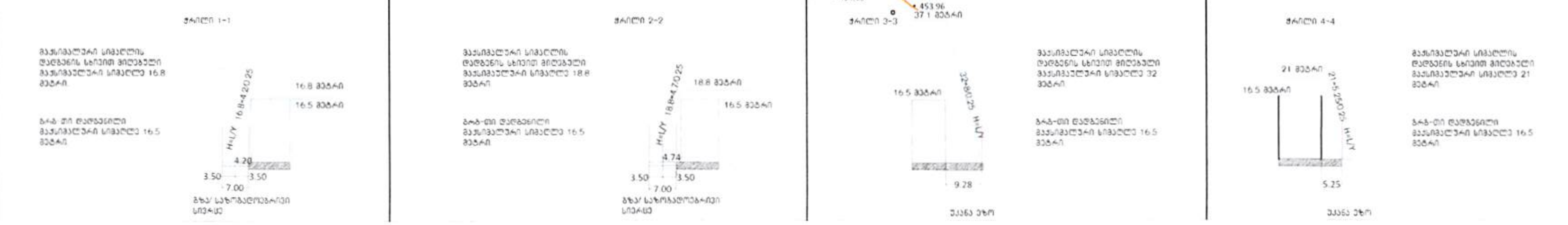
დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს დამხმარე ტექნიკური შენობები : დასვის ჯიხური , რომლის სიმაღლე შეზღუდული იქნება 5 მ-მდე (1 სრული სართული)

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს მინისქვეშა სართულები

შენობის სიმაღლე იანგარიშება გრუნტის ზედა ნიშნულიდან

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში არ შედის მინისქვეშა სართული(ები)

საპროექტოდ გათვალისწინებული საზოგადოებრივი სივრცე წარმოდგენილია ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად. ვინაიდან ნაკვეთს საზოგადოებრივ მხარეს ესაზღვრება როგორც საავტომობილო გზა ისე სარეკრეაციო სივრცე



ექსპლიკაცია

- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- I შენობის განთავსების არეალი
- II შენობის განთავსების არეალი
- III შენობის განთავსების არეალი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- 3 შენობის პირობითი ნომერი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალი

Art House Ltd.

Sps. art hauzi
მისამართი:
თბილისი, საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს "საქართველოს კორპორაცია ...", ნანი ...

მისამართი: ქ. თბილისი

ობიექტის მისამართი:
მუხათგვერდის ტერიტორიის მიმდებარედ

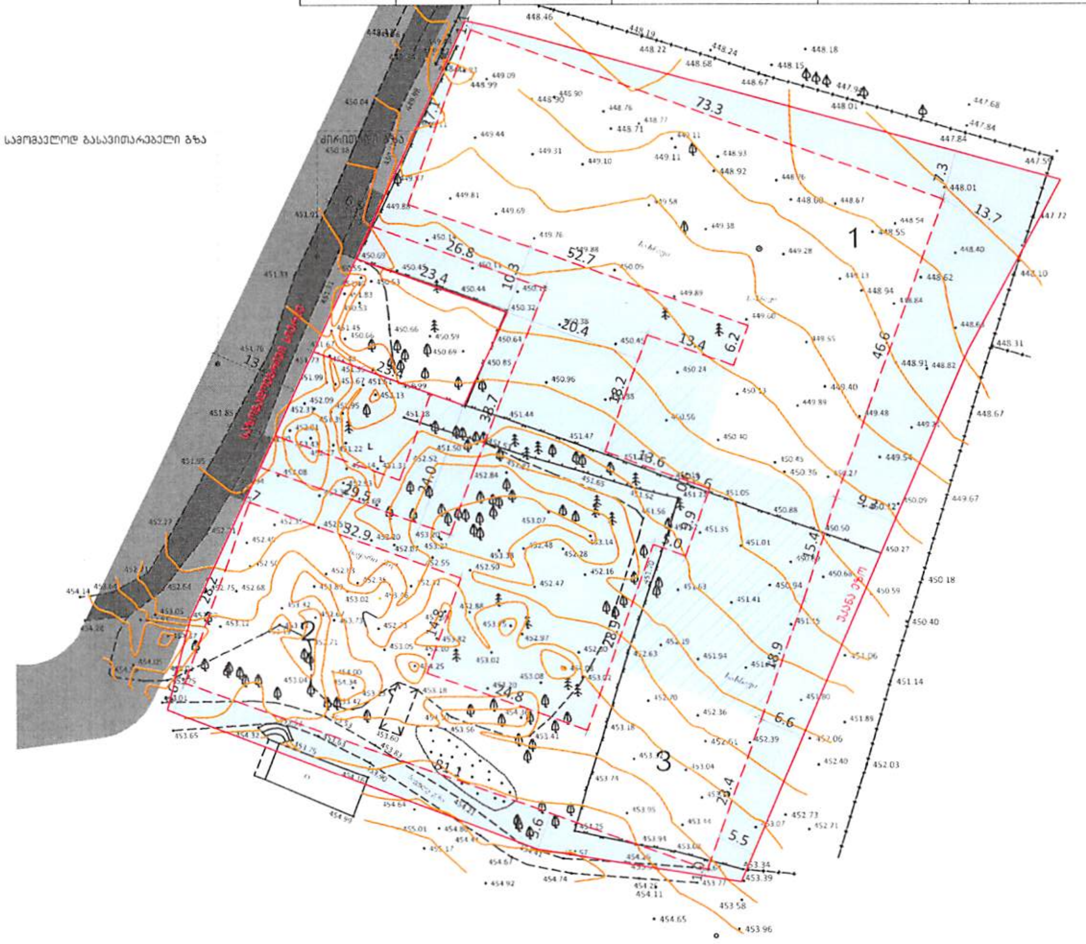
პროექტის სახელწოდება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი:	ნ.ენუქიძე
მთ.არქიტექტორი:	ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი :	ვ. კახაბრიშვილი
შეასრულა :	შ. ფიფია
შეასრულა :	ი. გერმან

მასშტაბი	ფორმატი A-3	C.Z.L. FZ.4
1:750	თბილისი 2018 წ.	
შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლის ან/და სართ-ის დადგენის გეგმა		33

ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	შენობა	გამოყენების სახეობა	შენობის მაქსიმალური კ-1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	შენობის მაქსიმალური კ-2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	სივრცით გეგმარებით წყობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
9650 კვ.მ	სამრეწველო ზონა 1	1	საწყობი	2950 კვ.მ.	11 800 კვ.მ.	შერეული	შესაძლებელია მაქსიმუმ 3 შენობის განთავსება.
		2	საწყობი	1250 კვ.მ.	5000 კვ.მ.	შერეული	
		3	საწყობი	990 კვ.მ.	3900 კვ.მ.	შერეული	
		დამხმარე შენობა/ნაგებობა	დამხმარე შენობა ნაგებობები.(დაცვის ჯიხური)	20 კვ.მ.	20 კვ.მ.	შერეული	აღნიშნული არ ეხება დამხმარე შენობა ნაგებობებს



შენიშვნა*

დადგენილი შენობის განთავსების არეალი არ ეხება დამხმარე შენობა ნაგებობებს (დაცვის ჯიხურს)

შესაძლოა დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე N1.N2 და N3 შენობის გაერთიანება და ერთ მოცულობად გადაწყვეტა ჯამური კ1 და კ2 კოეფიციენტის გამოყენებით

შენობის კონტური შესაძლებელია შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე. განაშენიანების რეგულირების ხაზების დაცვით.

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს მინისქვეშა სართული.

საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია 3 დამოუკიდებელი სასაწყობო შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. დადგენილი შენობის განთავსების არეალების ფარგლებში

დამხამრე შენობა ნაგებობის მდებარეობა დაზუსტდება დეტალური არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე

ექსპლიკაცია

- ☐ სამრეწველო ზონა 1
- - - საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- ☐ I შენობის განთავსების არეალი
- ☐ II შენობის განთავსების არეალი
- ☐ III შენობის განთავსების არეალი
- ☐ შენობის სავარაუდო კონტური
- 3 შენობის პირობითი ნომერი
- - - განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- — საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- ☐ დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალი

Art House Ltd.
ARCHITECT & DESIGN

Art House Ltd.

Sps. art hauzi
მისამართი:
თბილისი. საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს " საერთაშორისო კორპორაცია ეი სი ერ"; ნანი ანდიაშვილი	მისამართი : ქ. თბილისი

ობიექტის მისამართი:
მუხათგვერდის ტერიტორიის მიმდებარედ

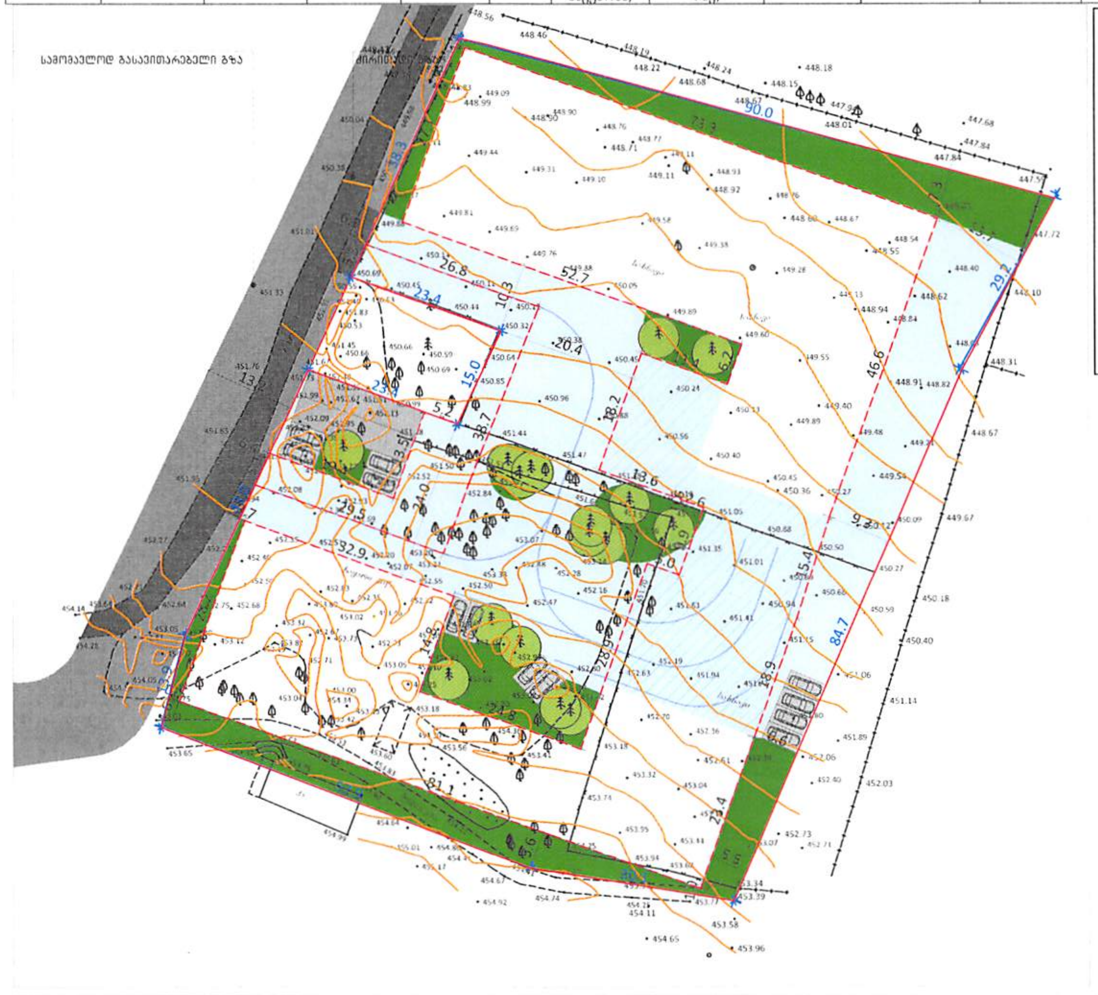
პროექტის სახელწოდება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი:	ნ.ენუქიძე
მთ.არქიტექტორი:	ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი :	გ. კახაბრიშვილი
შეასრულა :	შ. ფიფია
შეასრულა :	ი. ბერმან

მასშტაბი 1:750	ფორმატი A-3 / თბილისი 2018 წ.	C.Z.L. FZ.6
მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთვსების გეგმა		34

ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	მიწის ნაკვეთის დადგენილი მიზნობრივი დანიშნულება	კ1-სანგარიშო ფართი	კ2 სანგარიშო ფართი	კ3	გამოყენების სახეობა	საგამონაკლისო სახეობა	მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური სართულიანობა	სამშენებლოდ გამოყენების სახეობა	მიზნობრივი დანიშნულება	დაყოფა/ გაერთიანება	სივრცით გეგმარებით წყობა	შენობების მაქს. რაოდენობა	სახურავის ტიპი	გრგ-ით დადგენილი ავტომბლ. რაოდენობა
9650 კვ.მ.	სამრეწველო ზონა-1	არასასოფლო სამეურნეო	5 290 კვ.მ	20 720 კვ.მ	0,1	საწყობი, ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)	სასაწყობო შენობა: 95 % საწყობი / 5% - (დამხმარე/საოფისე)	16,5 მ.	3 სრული სართული	სამშენებლო	სასაწყობო	დასაშვებია	შერეული	3	ბრტყ/ქანობ	14



ე) ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად:

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*:

დადგენილი შენობის განთავსების არეალი არ ეხება დამხმარე შენობა ნაგებობებს (დაცვის ჯიხურსა და საინჟინრო ნაგებობებს (ბოილერს, წყლის გამფილტრავს, ჩილერს და ა.შ.))

შესაძლოა დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე N1, N2 და N3 შენობის გაერთიანება და ერთ მოცულობად გადაწყვეტა ჯამური კ1 და კ2 კოეფიციენტის გამოყენებით

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შეიძლება გადმოსცდეს ტვირთის დამცლელი პლატფორმა

დამატებით შესაძლებელია ტერიტორიაზე მოეწყოს პარკინგები

შესაძლებელია დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე პარკინგის მდებარეობის ცვლილება, შენობის განთავსების არეალების დაცვით

შენობის სიმაღლე იანგარიშება გრუნტის ზედა ნიშნულიდან.

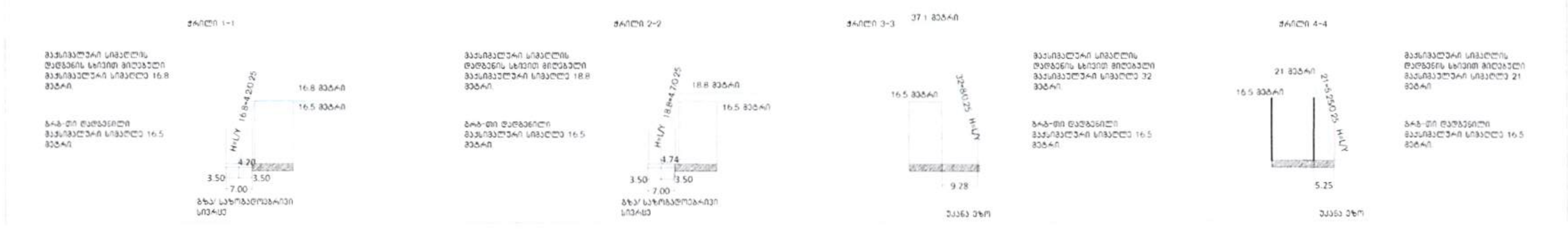
ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში არ შედის მიწისქვეშა სართული(ები)

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს დამხმარე ტექნიკური შენობები : დაცვის ჯიხური ან/და საინჟინრო ნაგებობები, რომელთა სიმაღლე შეზღუდული იქნება 5 მ-მდე. (1 სრული სართული)

დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაძლოა შენობასთან მისასვლელი გზების კონფიგურაციის ცვლილება

შენობის კონტური შესაძლებელია შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, განაშენიანების რეგულირების ხაზების დაცვით

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს მიწისქვეშა სართულები.



ექსპლიკაცია

- სავრეწველო ზონა 1
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- I შენობის განთავსების არეალი
- II შენობის განთავსების არეალი
- III შენობის განთავსების არეალი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- 3 შენობის პირობითი ნომერი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- არსებული ნინვოვანი ხე/ნარგავი
- ღია ავტოსადგომი მსუბუქი ავტომობილისათვის
- ღია ავტოსადგომი სატვირთო ავტომობილისათვის
- დამხმარე შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალი

Art House Ltd.

Sps. art hauzi

მისამართი:
თბილისი, საქართველო
ვაჟა-ფშაველას გამზ. №16
Tel: 2 36 86 30
E mail: contact@athouse.ge

დამკვეთი: შპს " საერთაშორისო კორპორაცია ემ სი არ". ნანი ანდღიაშვილი	მისამართი ქ. თბილისი

ობიექტის მისამართი:
მუხათგვერდის ტერიტორიის მიმდებარედ

პროექტის სახელწოდება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დირექტორი: ნ.ენუქიძე
მთ.არქიტექტორი: ნ. ენუქიძე
არქიტექტორი : გ. კახაბრიშვილი
შეასრულა : შ. ფიფია
შეასრულა : ი. გერმან

მასშტაბი 1:750	ფორმატი A-3 / თბილისი 2018 წ.	C.Z.L. FZ.8
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		36