ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 293

„13“ სექტემბერი 2019 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, გორგასალის შესახვევი №5-ში (საკადასტრო კოდი: №01.18.09.001.008, ფართობი: 17313 კვ.მ.) მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) 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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 29 აგვისტოს №19.911.1181 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, გორგასალის შესახვევი №5-ში (საკადასტრო კოდი: №01.18.09.001.008, ფართობი: 17313 კვ.მ.) მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01191901-67 (№0119205421-67 - 24.07.2019, №119232233-67 - 20.08.2019) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

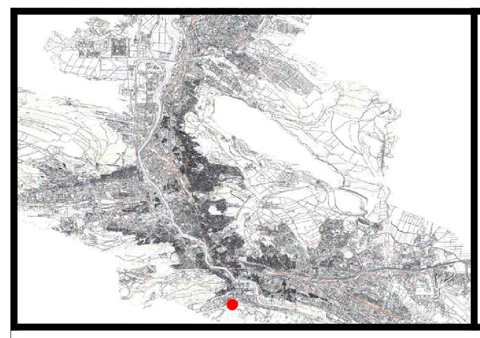
2. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, საკრებულოს სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნის გათვალისწინებით, დამუშავებილი იქნას დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი ახალი ესკიზური ვარიანტის შესაბამისი წრიული ვიზუალის მქონე შენობის პროექტი, შემოთავაზებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების დაცვით.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. 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



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა ფართობის და ზომების ჩვენებით

თარიღი	07/07/19	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	16

პირობითი აღნიშვნები

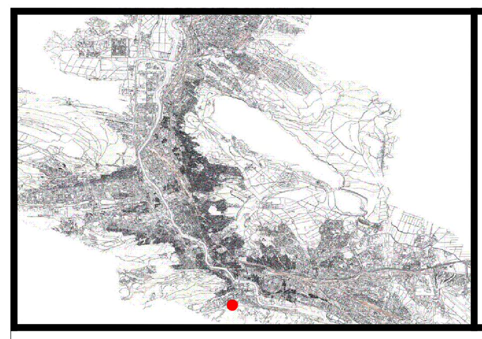
	საკოორდინატო ბადე		საპროექტო ნაკვეთი	412.00	იზოჰიფსი სიმაღლის ნიშნულით
	საპროექტო ტერიტორია	1	საპროექტო ნაკვეთის ნომერი	411.96	ვერტიკალური ნიშნული
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		მდინარე		
	სერვიტუტი	01.18.06.018.052	საკადასტრო კოდი		

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	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	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	საშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა
1	01.18.09.001.008	17313	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	14888	4400	0.3	60000	4.0	4050	0.3	335	პერიფერიული ზონა	შერეული	საშენებლო
			სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)	1717.7	400	0.2	----	----	1318	0.8	----	პერიფერიული ზონა	----	საშენებლოდ შეზღუდული
			სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)	707.2	----	----	----	----	----	----	----	პერიფერიული ზონა	----	საშენებლოდ შეზღუდული

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე	
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი	
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე	
	არქიტექტორი	ნ.ადვაძე	

დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ" საიდ. კოდი: 205267423 საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5 ს.კ 01.18.09.001.008



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა

თარიღი	.... 7/19	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	20

პირობითი აღნიშვნები

საკოორდინატო ბადე	მდინარე	ელ. ბოძი	კიბე	ბეტონის ღობე
საპროექტო ტერიტორია	იზოჰიფსი სიმაღლის ნიშნულით	ლამპიონი	ხიდი	დეკორატიული ბუჩქი
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ვერტიკალური ნიშნული	წიწვოვანი ხე	ჯა	მავთულის ღობე
სერვიტუტი	შენობა	ფოთლოვანი ხე	გაზგაყვანილობა	

შენიშვნა:
1. ფუნქციური ზონების სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა დადგენილია საქართველოს მთავრობის დადგენილება №57-ით (2009 წლის 24 მარტი, ქ. თბილისი) მუხლი 5, პუნქტი 3.
2. სამშენებლოდ შეზღუდულ არეალებზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა.

ავტოსადგომები		კომერციული ფართობი (მ2)	ბინები			სასტუმრო		
ავტოსადგომების რაოდენობა	ავტოსადგომების ფართობი (კიბის უჯრედების, ჰოლების, ლიფტების გამოკლებით) (მ2)		ბინების რაოდენობა	ბინების ფართობი შიდა კონტურში ტიხრების ჩათვლით (მ2)	ბინების საზაფხულო ფართობი (მ2)	სასტუმროს ნომრების რაოდენობა	სასტუმროს ნომრების ფართობი შიდა კონტურში ტიხრების ჩათვლით (მ2)	სასტუმროს ნომრების საზაფხულო ფართობი (მ2)
335	11659	1312	350	26321	3709	470	15000	3162

რზ-1	--
0.2	--
0.8	--

სსზ-2	100 მ.
0.3	4.0
0.3	შ

სატყეო ზონა	--
--	--
--	--

კონკრეტული ფუნქციური ზონები

- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
- სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)

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

შენიშვნა:
1. ფუნქციური ზონების სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა დადგენილია საქართველოს მთავრობის დადგენილება №57-ით (2009 წლის 24 მარტი, ქ. თბილისი) მუხლი 5, პუნქტი 3.
2. სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა.

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გა-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;
განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა;
დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა) - ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს.
სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

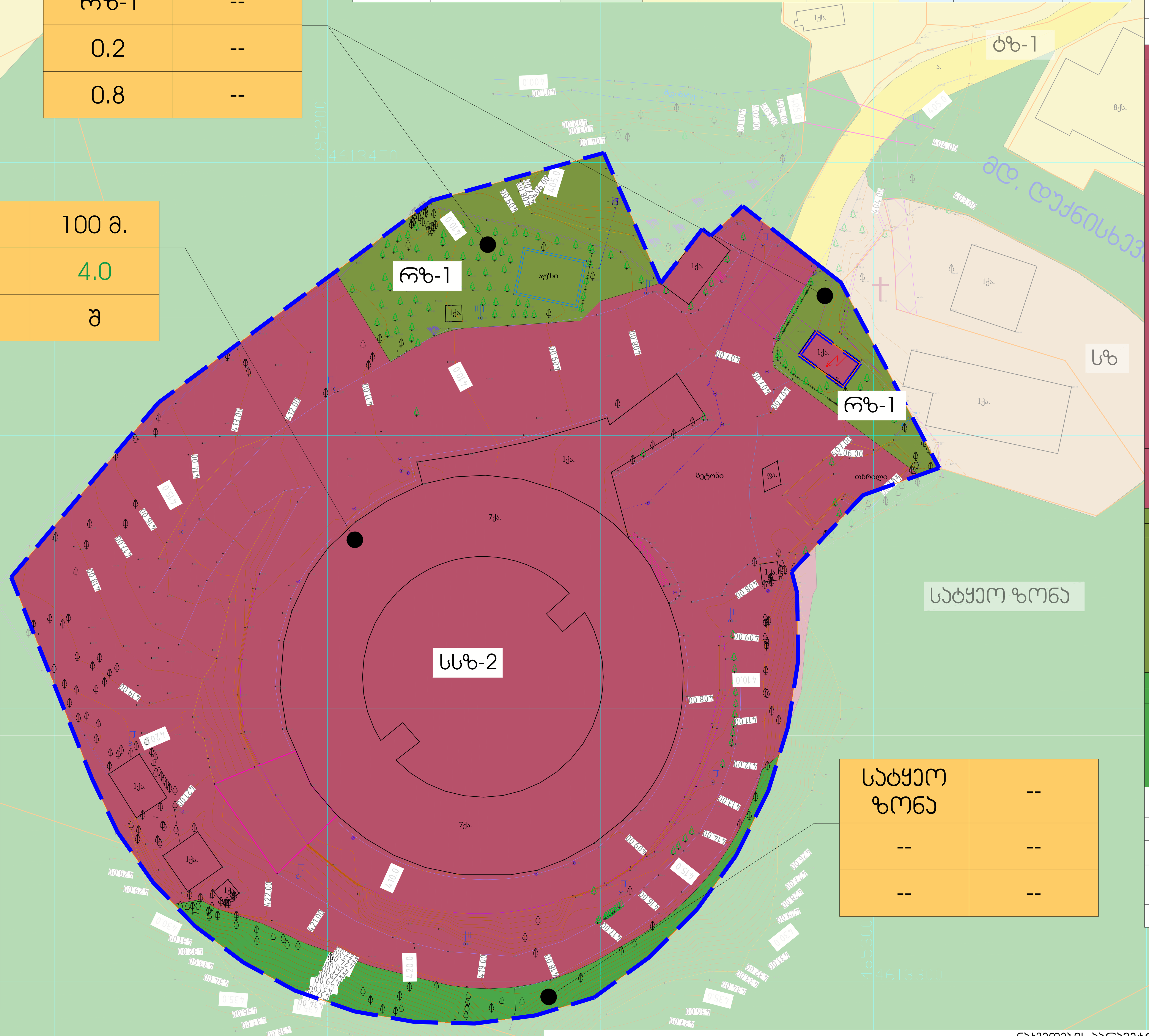
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება **№,**14-39-ის (2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი) მუხლი 15-ის მე-8 პუნქტის მიხედვით

თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	01.18.09.001.008
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	17313; აქედან სსზ-2 =14888; რზ-1 = 1717.7; სატყეო ზონა =707.2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	პერიფერიული ზონა (პზ);
მიწის ნაკვეთის შემზღუდავი ზონა	გეოდინამიკური საფრთხეების არეალი
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: • მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები); • ბაღი; • სკვერი; • საბავშვო მოედანი; • აფთიაქი; • კლუბი; • უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი; • საინფორმაციო ცენტრი; • საგამოფენო დარბაზი; • საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა; • უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი; • ბარი; • კაფე; • რესტორანი; • სწრაფი კვების ობიექტი; • საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; • ბანკების ფილიალი,განყოფილება; • ბანკი; • მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია; • ოფისი; • სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები; • იურიდიული კონსულტაცია; • სანოტარო ბიურო; • სასტუმრო; • ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი; • ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები: • მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; • კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები ფუნქციები: • მრავალფუნქციური - საზოგადოებრივ-საქმიანი, საცხოვრებელი, კომერციული, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების, სარეკრეაციო, დამხმარე, სავაჭრო, საინჟინრო-ტექნიკური
ფუნქციების პროცენტული თანაფარდობა	• საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტული წილი შენობის საერთო ფართობიდან - 62% • საზოგადოებრივ-საქმიანი, კომერციული, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების, სავაჭრო ფუნქციების პროცენტული წილი შენობის საერთო ფართობიდან - 38%
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: • განათების; • სარწყავი სისტემის; • სარეკლამო ბილბორდის; • დეკორატიული გაფორმების ობიექტის • კიბეების • საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების შენიშვნა: რეკრეაციულ ზონა 1-ში (რზ-1) დასაშვები სახეობებით განაშენიანება არ უნდა აღემატებოდეს ზონისთვის დადგენილ პარამეტრებს
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 - ისთვის)	კ1=0.3; კ2=4.0; კ3=0.3;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	100 მ.
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	335
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - შერეული, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანების რეჟიმი	დაყოფა გაერთიანება არ არის დასაშვები

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	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	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა
1	01.18.09.001.008	17313	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	14888	4400	0.3	60000	4.0	4050	0.3	335	პერიფერიული ზონა	შერეული	სამშენებლო
			სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)	1717.7	400	0.2	----	----	1318	0.8	----	პერიფერიული ზონა	----	სამშენებლოდ შეზღუდული
			სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)	707.2	----	----	----	----	----	----	----	პერიფერიული ზონა	----	სამშენებლოდ შეზღუდული



შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პეკ. ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე		შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ" საიდ. კოდი: 205267423 საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5 ს.კ 01.18.09.001.008
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი				
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
	არქიტექტორი	ნ.ადეპაძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირების გეგმა;
მიწის ნაკვეთების კ-1; კ-2; კ-3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა.

თარიღი	.... 7/19	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	19

პირობითი აღნიშვნები

საკოორდინატო ბადე	მდინარე	ელ. ბოძი	კიბე
საპროექტო ტერიტორია	იზოჰიფსი სიმაღლის ნიშნულით	ლამპიონი	ხიდი
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ვერტიკალური ნიშნული	წიწვოვანი ხე	ჭა
სერვიტუტი	შენობა	ფოთლოვანი ხე	გაზგაყვანილობა
ბეტონის ღობე	დეკორატიული ბუჩქი	მავთულის ღობე	

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გა-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის;

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა;

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების.

სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა) - ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს.

სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივ-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №,14-39-ის (2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი) მუხლი 15-ის მე-8 პუნქტის მიხედვით

თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

კონკრეტული ფუნქციური ზონები

- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
- სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)

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

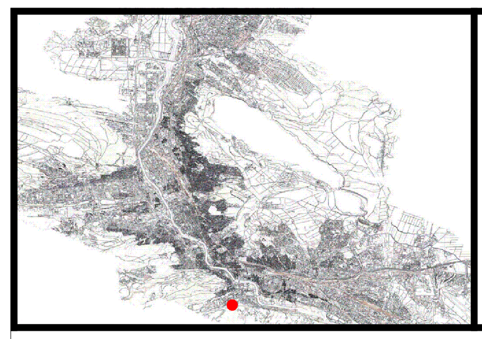
შენიშვნა:
1. ფუნქციური ზონების სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა დადგენილია საქართველოს მთავრობის დადგენილება №57-ით (2009 წლის 24 მარტი, ქ. თბილისი) მუხლი 5, პუნქტი 3.
2. სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა.

ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი მ²	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	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	ავტოსადგომების რაოდენობა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	სამშენებლო საქმიანობისთვის გამოყენების შესაძლებლობა
1	01.18.09.001.008	17313	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)	14888	4400	0.3	60000	4.0	4050	0.3	335	პერიფერიული ზონა	შერეული	სამშენებლო
			სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)	1717.7	400	0.2	----	----	1318	0.8	----	პერიფერიული ზონა	----	სამშენებლოდ შეზღუდული
			სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)	707.2	----	----	----	----	----	----	----	პერიფერიული ზონა	----	სამშენებლოდ შეზღუდული

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე	
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი	
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე	
	არქიტექტორი	ნ.ადვაძე	

დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ" საიდ. კოდი: 205267423 საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5 ს.კ 01.18.09.001.008

	**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა; ჭრილი 1-1; საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე არეალის განშლა-ჭრილი; განშლა-ჭრილი 2-2

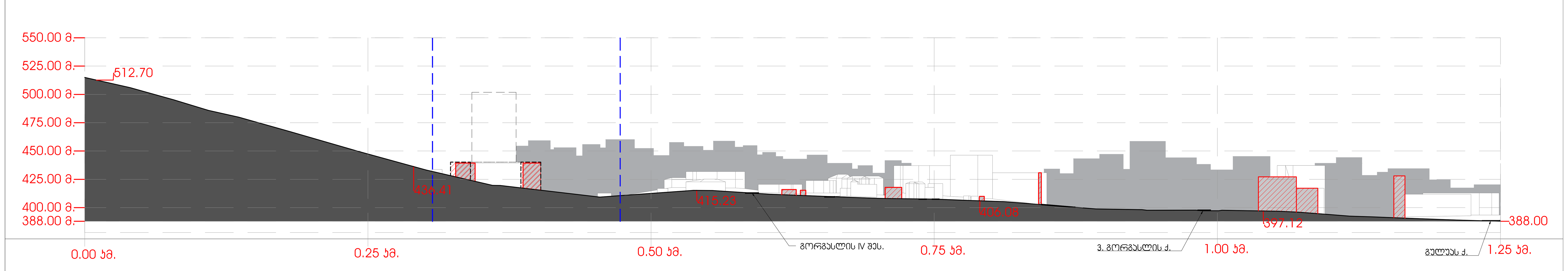
თარიღი	07/07/19	მასშტაბი	1/2500 1/1000
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	23

პირობითი აღნიშვნები

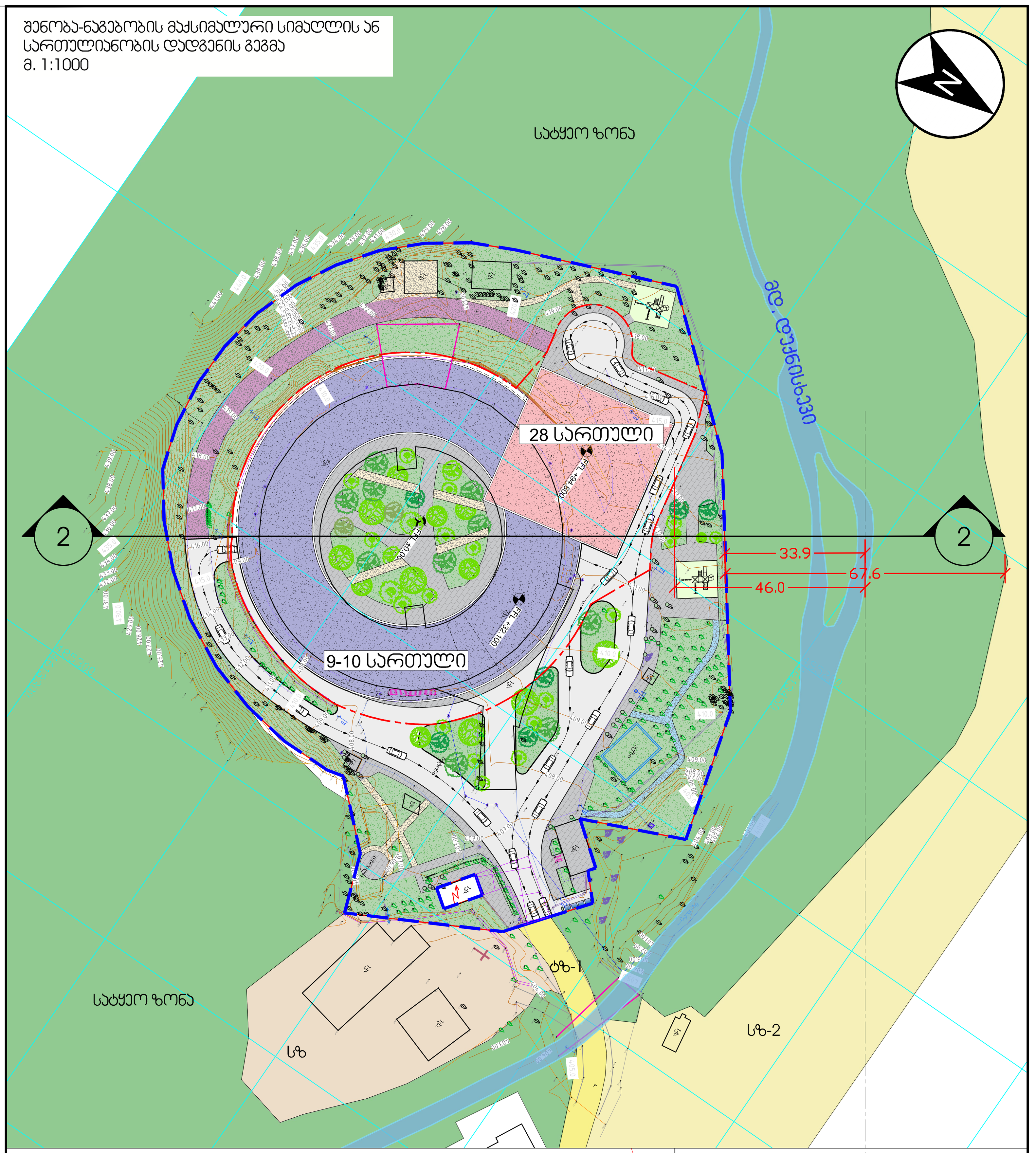
საკოორდინატო ბადე	სერვიტუტი	ელ. ბოძი	კიბე	ბეტონის ღობე
საპროექტო ტერიტორია	ტოპოგრაფიული აღნიშვნები	ლამპიონი	ხიდი	დეკორატიული ბუჩქი
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	412.00 იზოჰიფსი სიმაღლის ნიშნულით	წიწვოვანი ხე	ჭა	მავთულის ღობე
განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	411.96 ვერტიკალური ნიშნული	ფოთლოვანი ხე	გაზგაყვანილობა	შენობა

საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე არეალის განშლა-ჭრილი
მ. 1:2500

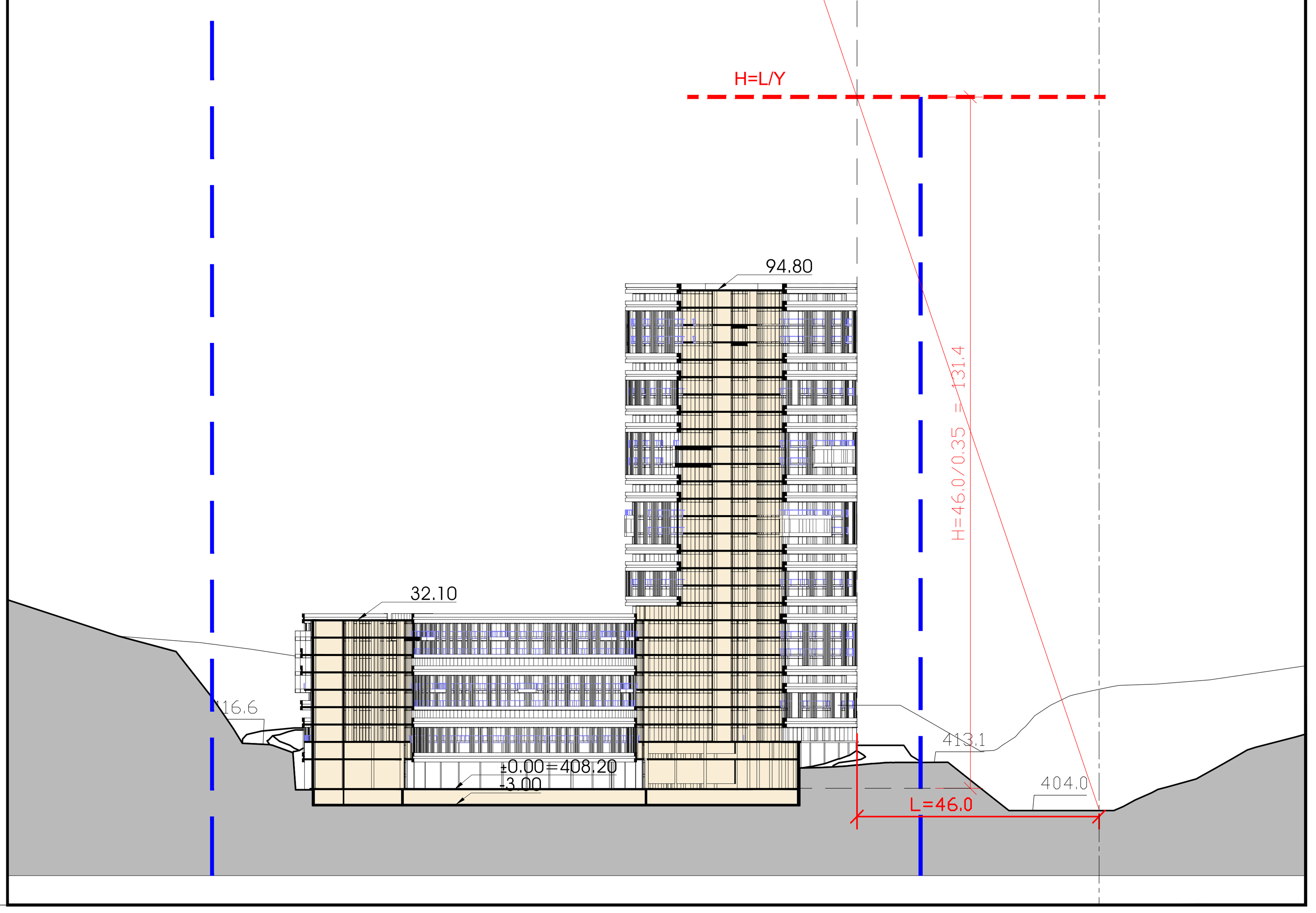
განშლა-ჭრილი 2-2
მ. 1:2500



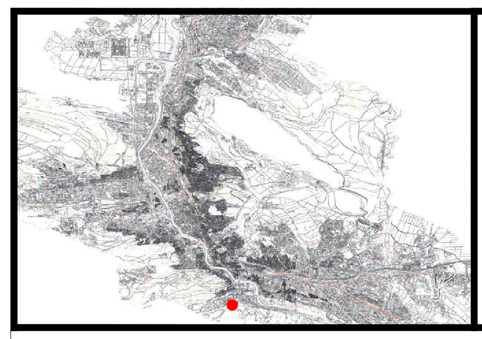
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა
მ. 1:1000



ჭრილი 1-1
მ. 1:1000



შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე		შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ" საიდ. კოდი: 205267423 საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5 ს.კ 01.18.09.001.008
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი				
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე				
	არქიტექტორი	ნ.ადვაძე				



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

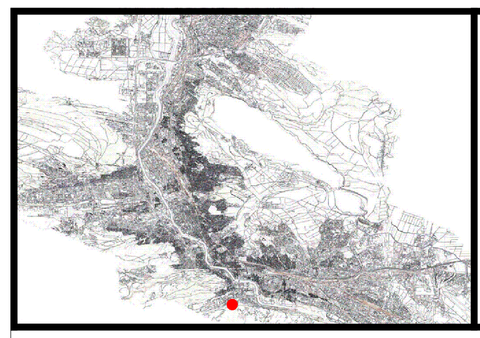
თარიღი	07/07/19	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	7

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია	სამეზობლო მიჯნის ზონა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	საზოგადოებრივი სივრცე
სერვიტუტი	ნაგვის ბუნკერების განთავსების ადგილი
საპროექტო ნაკვეთი	საპროექტო შენობა
სამშენებლო არეალი	X:484790.63 Y:4626536.08 31,35 — საპროექტო ნაკვეთის გარდატეხის წერტილის კოორდინატები და წერტილებს შორის მონაკვეთების ზომა
განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	X:484790.63 Y:4626536.08 14.85 — სამშენებლო არეალის და მისი საპროექტო ნაკვეთიდან დაშორების ზომები, წერტილების კოორდინატები
(1) მშენებლობის რიგითობა	1 სართული — შენობის სართულიანობა
1 — საპროექტო ნაკვეთის ნომერი	

შენიშვნა:
1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება, რადგან ნაკვეთი ყველა მხრიდან ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს და არ გააჩნია სამეზობლო საზღვარი (გარდა სს "თელასის" საკუთრებაში მყოფი სატრანსფორმატორო ნაკვეთისა, რომელიც კუნძულის სახით არის ჩაჭრილი გრგ-ს საპროექტო ნაკვეთში და გრგ-ს პროექტით ნარჩუნდება მასთან მიმავალი არსებული სერვიტუტი).
2. საზოგადოებრივ საქმიან ზონა - 2 (სსზ-2) -ში დადგენილი განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზის რეგულაციების მიუხედავად, სამშენებლო არეალის გარეთ მწვანე ნარგავების დაუზიანებლად შესაძლებელია განთავსდეს ტერიტორიის კეთილმოწყობისთვის განკუთვნილი ლანდშაფტის არქიტექტურის ობიექტები, I კლასის შენობა-ნაგებობები და კომუნალური ან/და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
3. სარეკრეაციო ზონა - 1 (რზ-1) - ში და სატყეო ზონაში დასაშვები ქმედებები რეგულირდება კანონმდებლობით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №,14-39 (2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი))

შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
LANDMARKE PROJECT — შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე		შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ"	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5
	მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი		საიდ. კოდი: 205267423		ს.კ 01.18.09.001.008
	არქიტექტორი	მ. ლომიძე		საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42		
	არქიტექტორი	ნ.ადვაძე				



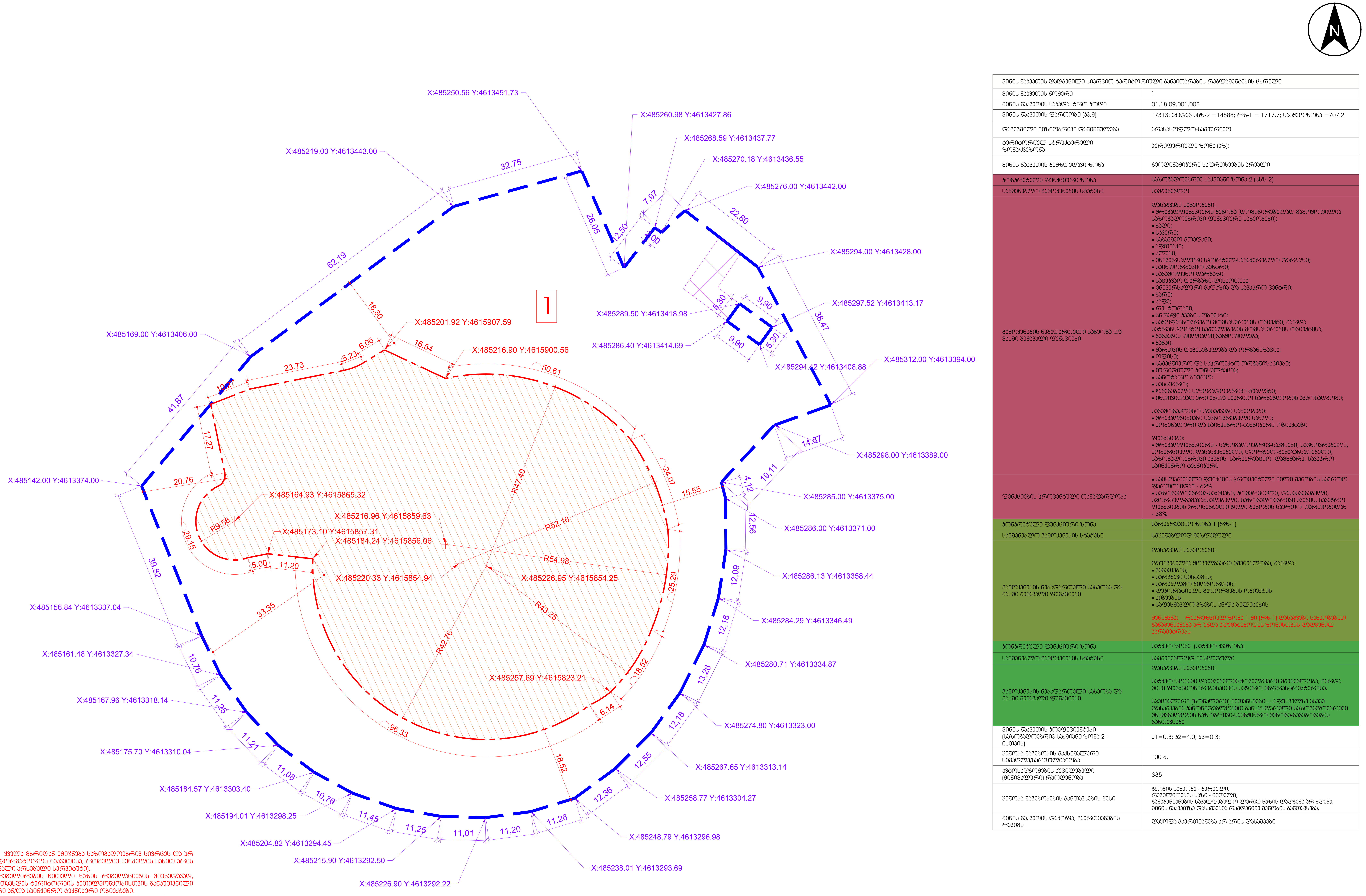
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

თარიღი	07/07/19	მასშტაბი	1/500
ფორმატი	A - 1	ფურცელი	21

პირობითი აღნიშვნები

[ლურჯი წყვეტილი კონტური]	საპროექტო ტერიტორია	1	საპროექტო ნაკვეთის ნომერი
[წითელი წერტილ-ტირე ხაზი]	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	X:484790.63 Y:4626536.08 31,35	საპროექტო ნაკვეთის გარდატეხის წერტილის კოორდინატები და წერტილებს შორის მონაკვეთების ზომა
[წითელი დაშტრიხული კონტური]	სამშენებლო არეალი	X:484790.63 Y:4626536.08 14.85	სამშენებლო არეალის და მისი საპროექტო ნაკვეთიდან დაშორების ზომები. წერტილების კოორდინატები
[იისფერი დაჯვარედინებული კონტური]	სერვიტუტი		



მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	01.18.09.001.008
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	17313; აქედან სსზ-2 =14888; რზ-1 = 1717.7; სატყეო ზონა =707.2
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	პერიფერიული ზონა (პზ);
მიწის ნაკვეთის შემზღუდავი ზონა	გეოდინამიკური საფრთხეების არეალი
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: • მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები); • ბაღი; • სკვერი; • საბავშვო მოედანი; • აფთიაქი; • კლუბი; • უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი; • საინფორმაციო ცენტრი; • საგამოფენო დარბაზი; • საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა; • უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი; • ბარი; • კაფე; • რესტორანი; • სწრაფი კვების ობიექტი; • საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; • ბანკების ფილიალი,განყოფილება; • ბანკი; • მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია; • ოფისი; • სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები; • იურიდიული კონსულტაცია; • სანოტარო ბიურო; • სასტუმრო; • ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი; • ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები: • მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; • კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები ფუნქციები: • მრავალფუნქციური - საზოგადოებრივ-საქმიანი, საცხოვრებელი, კომერციული, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების, სარეკრეაციო, დამხმარე, სავაჭრო, საინჟინრო-ტექნიკური
ფუნქციების პროცენტული თანაფარდობა	• საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტული წილი შენობის საერთო ფართობიდან - 62% • საზოგადოებრივ-საქმიანი, კომერციული, დასასვენებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საზოგადოებრივი კვების, სავაჭრო ფუნქციების პროცენტული წილი შენობის საერთო ფართობიდან - 38%
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სმშენებლოდ შეზღუდული
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: • განათების; • სარწყავი სისტემის; • სარეკლამო ბილბორდის; • დეკორატიული გაფორმების ობიექტის • კიბეების • საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების შენიშვნა: რეკრეზციულ ზონა 1-ში (რზ-1) დასაშვები სახეობებით განაშენიანება არ უნდა აღემატებოდეს ზონისთვის დადგენილ პარამეტრებს
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატყეო ზონა (სატყეო ქვეზონა)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	დასაშვები სახეობები: სატყეო ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ისთვის)	კ1=0.3; კ2=4.0; კ3=0.3;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	100 მ.
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	335
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - შერეული, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანების რეჟიმი	დაყოფა გაერთიანება არ არის დასაშვები

შენიშვნა:
1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე უკანა ეზოს განსაზღვრა არ ხდება, რადგან ნაკვეთი ყველა მხრიდან ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს და არ გააჩნია სამეზობლო საზღვარი (გარდა სს "თელასის" საკუთრებაში მყოფი სატრანსფორმატოროს ნაკვეთისა, რომელიც კუნძულის სახით არის ჩაჭრილი გრგ-ს საპროექტო ნაკვეთში და გრგ-ს პროექტით ნარჩუნდება მასთან მიმავალი არსებული სერვიტუტი).
2. საზოგადოებრივ საქმიან ზონა - 2 (სსზ-2) -ში დადგენილი განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზის რეგულაციების მიუხედავად, სამშენებლო არეალის გარეთ მწვანე ნარგავების დაუზიანებლად შესაძლებელია განთავსდეს ტერიტორიის კეთილმოწყობისთვის განკუთვნილი ლანდშაფტის არქიტექტურის ობიექტები, I კლასის შენობა-ნაგებობები და კომუნალური ან/და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
3. სარეკრეაციო ზონა - 1 (რზ-1) - ში და სატყეო ზონაში დასაშვები ქმედებები რეგულირდება კანონმდებლობით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №,14-39 (2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი))

LANDMARKE PROJECT	შემსრულებელი	თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
	შპს "ლენდმარკ პროჯექტი" საქართველო ქ.თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაჟა ფშაველას II კვარტალი 11ბ. ტელ: 2 22 00 88	დირექტორი	ხ.კიკვაძე	[ხელმოწერა]
		მთავარი არქიტექტორი	ბ.კიკალიშვილი	[ხელმოწერა]
		არქიტექტორი	მ. ლომიძე	[ხელმოწერა]
		არქიტექტორი	ნ.ადვაძე	[ხელმოწერა]

დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. ,,სისტემ ნეტ" საიდ. კოდი: 205267423 საქართველო ქ.თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, ა. პოლიტკოვსკაიას ქ. №42	მრავალფუნქციური კომპლექსი კრწანისში	ქალაქი თბილისი, კრწანისი, გორგასლის შესახვევი №5 ს.კ 01.18.09.001.008