ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 333

„18" ოქტომბერი 2019 წ

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ. №11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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 5 სექტემბრის №19.945.1214 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ. №11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01191223402-67 (№011920128-67 - 21.07.2019, №01192322626-67 - 20.08.2019, №01192343083-67 - 22.08.2019) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.
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)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

მიწის ნაკვეთების განაწილების/გამიჯვნის რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით- გეგმარებითი წყობა
სექტორი 1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18	სსზ-1	პერიფერიული	შერეული
სსზ-1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18		პერიფერიული	შერეული

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდებით:

01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების განაწილების/გამიჯვნის რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში
- წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები
- ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი
- მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი
- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- პირობითი სამეზობლო მიჯნა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.ავალიანი	
დაამუშავა	ს.ავალიანი	
მასშტაბი	1:500, 1:0,68	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		42

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით- გეგმარებითი წყობა
სექტორი 1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18	სსზ-1	პერიფერიული	შერეული
სსზ-1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18		პერიფერიული	შერეული

ფუნქციური ერთგვაროვნების ცხრილი

კომპლექსის სრული კ2	საცხოვრებელი ნაწილის კ2			კომერციული ნაწილის კ2		
48096	43596	90.6	%	4500	9.4	%

ბლოკი	კომერციული ფართი
A	457.5 მ²
B1+B2	137.4 მ²
C	2191.8 მ²
D	1713.3 მ²

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების, საკადასტრო კოდებით:

01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია

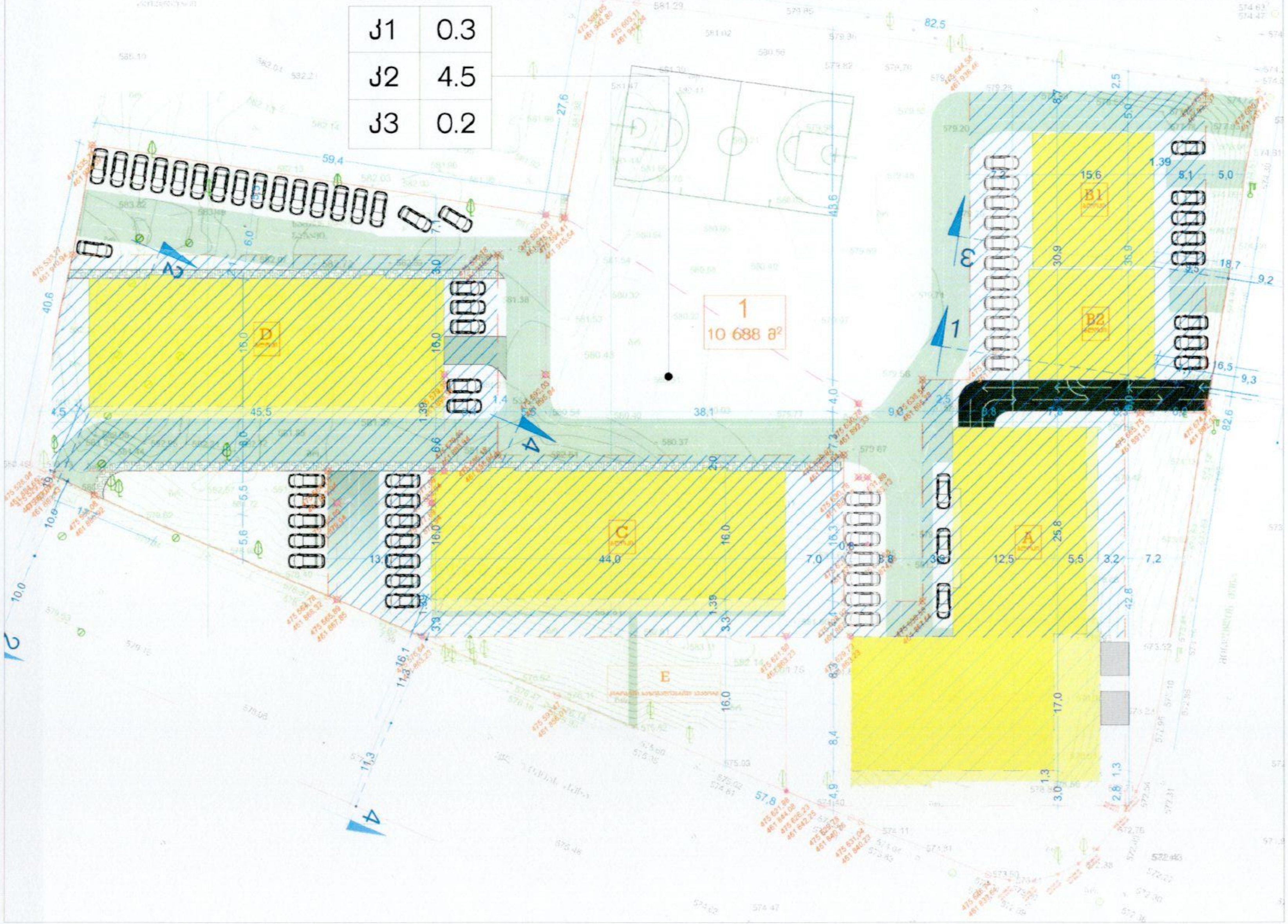
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.ავალიანი	
დამუშავება	ს.ავალიანი	
მასშტაბი	1:1000, 1:0,68, 1:0,87, 1:0,80	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		37

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ1, კ2, კ3 დადგენის რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით- გეგმარებითი წყობა
სექტორი 1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18	სსზ-1	პერიფერიული	შერეული
სსზ-1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18		პერიფერიული	შერეული

კ1	0.3
კ2	4.5
კ3	0.2



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდებით:

01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ1, კ2, კ3 დადგენის რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში
- წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები
- ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი
- მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი
- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- ავტომანქანის განთავსების ადგილი

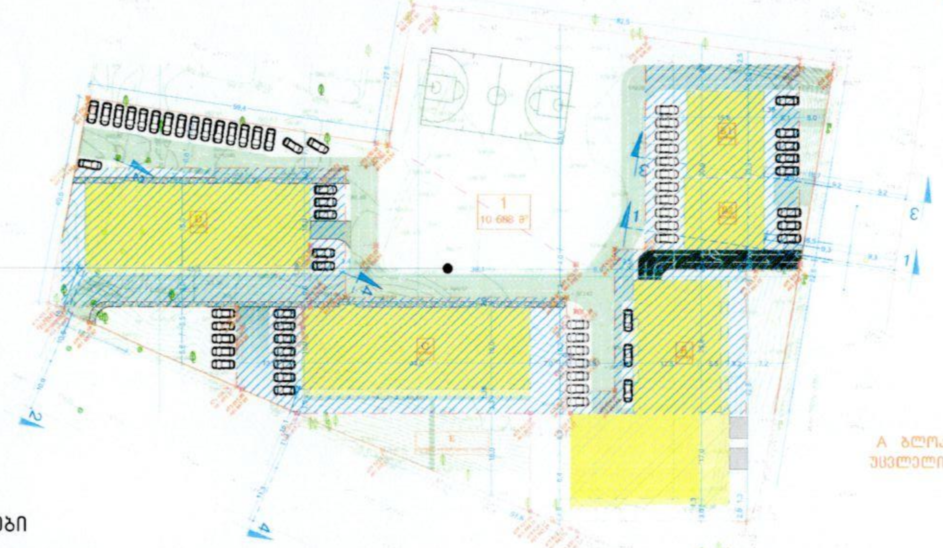
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.ავალიანი	
დაამუშავა	ს.ავალიანი	
მასშტაბი	1:500, 1:0,68	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		38

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის/სართულიანობის დადგენის რუკა

მაქსიმალური მიწისზედა სრული სართულების რაოდენობა

18



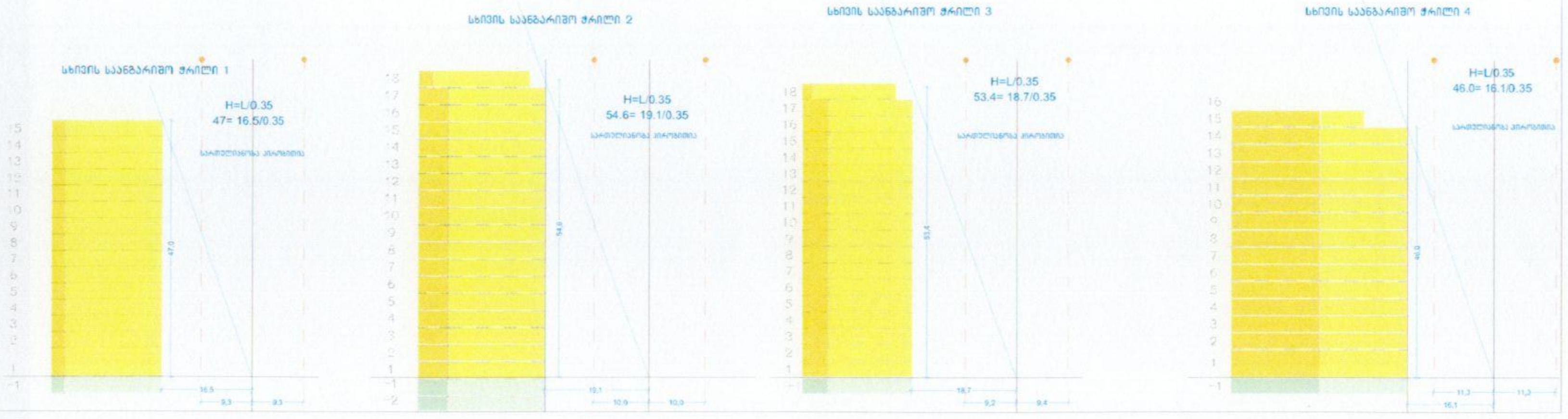
B1 და B2 ბლოკის მაქიმალური სიმაღლის საანგარიშო სხივები იანგარიშება დამოუკიდებლად მათი შესაბამისი საზოგადოებრივი სივრცეების გათვალისწინებით

A ბლოკის სართულიანობა რჩება უცვლელი შეთნხმებულ პროექტთან შედარებით

D ბლოკისათვის და C ბლოკისათვის სხივის ანგარიში ხდება დამოუკიდებლად. ცალკეული შენობების შესაბამისი საზოგადოებრივი სივრცე ერთგვაროვანია კონფიგურაციითა და გაბარიტებით

პირობითი სართულიანობები

A - მიწის ზევით - 18 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
B1 - მიწის ზევით - 18 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
B2 - მიწის ზევით - 15 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
C - მიწის ზევით - 15 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
D - მიწის ზევით - 17 სრული სართული; მიწის ქვევით - 2



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების, საკადასტრო კოდებით:
01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის/სართულიანობის დადგენის რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- სექტორის ნომერი და ფართობი
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში
- წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები
- ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი
- მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი
- ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- ავტომანქანის განთვსების ადგილი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.ავალიანი	
დამუშავება	ს.ავალიანი	
მასშტაბი	1:1000; 1:906.30	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

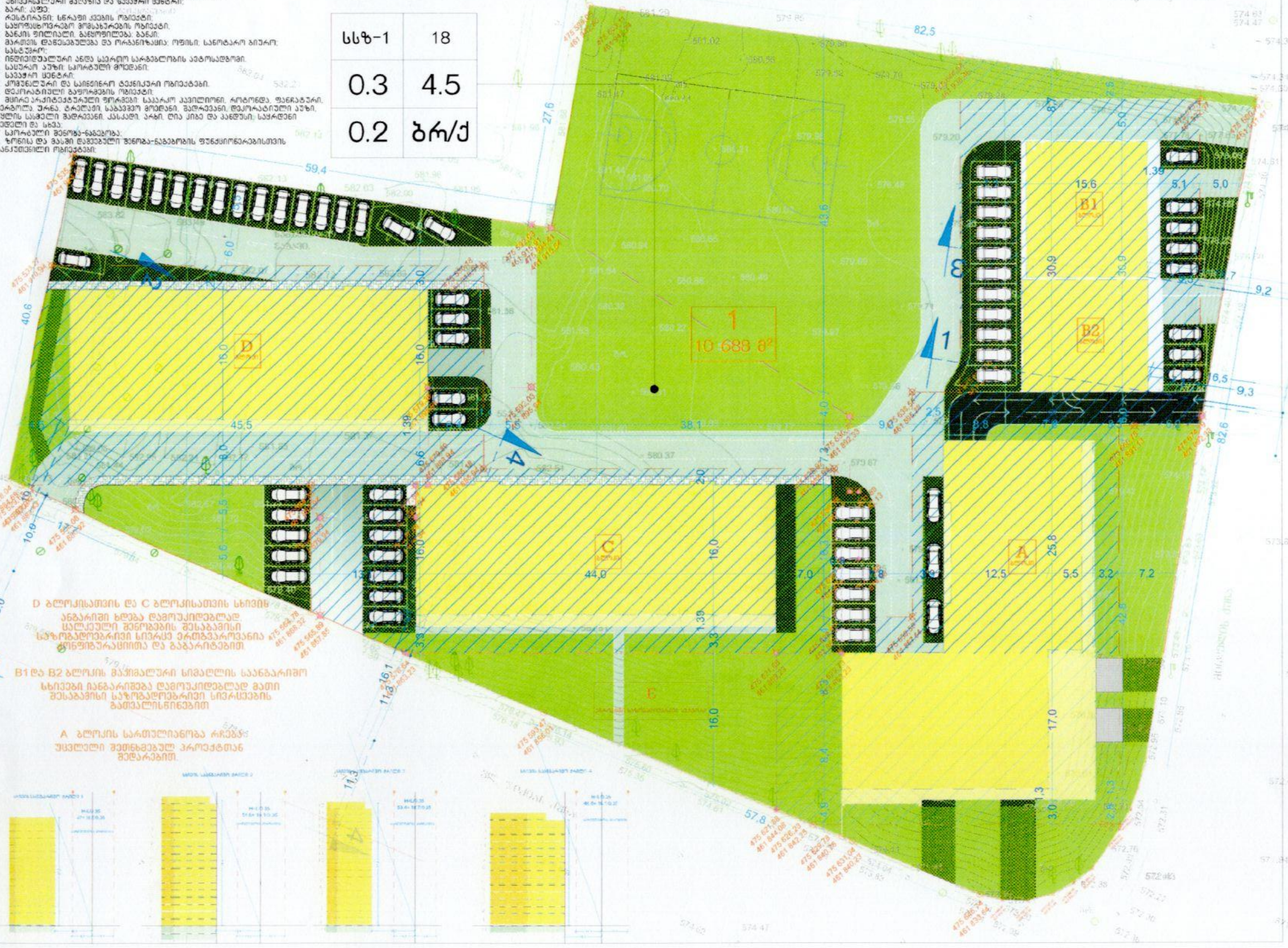
სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		39

უფლებრივი ზონირების რუკა

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):
ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები:
- პარკი, ბაღი, სკვერი, ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
- პოლიკლინიკა, ამბულატორია, აფთიაქი;
- კლუბი, კინოთეატრი, თეატრი;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზია; სასურსათო მაღაზია;
- უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი, კაფე;
- რესტორანი; სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება, ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია; ოფისი; სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.
- საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
- 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;
- სპორტული შენობა-ნაგებობა;
- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ობიექტები;

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სიერცით- გეგმარებითი ქსოვილი
სექტორი 1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18	სსზ-1	პერიფერიული	შერეული
სსზ-1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18		პერიფერიული	შერეული

სსზ-1	18
0.3	4.5
0.2	ბრ/ქ



D ბლოკისათვის და C ბლოკისათვის სხივის ანგარიში ხდება დამოუკიდებლად, ცალკეული შენობების შესაბამისი საზოგადოებრივი სივრცე ერთგვაროვანია კონფიგურაციითა და გაბარიტებით.

B1 და B2 ბლოკის მაქსიმალური სიმაღლის საანგარიშო სხივები იანგარიშება დამოუკიდებლად მათი შესაბამისი საზოგადოებრივი სივრცეების გათვალისწინებით

A ბლოკის სართულიანობა რჩება უცვლელი შეთანხმებულ პროექტთან შედარებით.

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდებით:
01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

უფლებრივი ზონირების რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

1	2
3	4
5	6

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

სექტორის ნომერი და ფართობი

კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში

წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში

წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები

ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი

მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი

ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

შენობის განთავსების არეალი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია

პირობითი სამეზობლო მიჯნა

ავტომანქანის განთავსების ადგილი

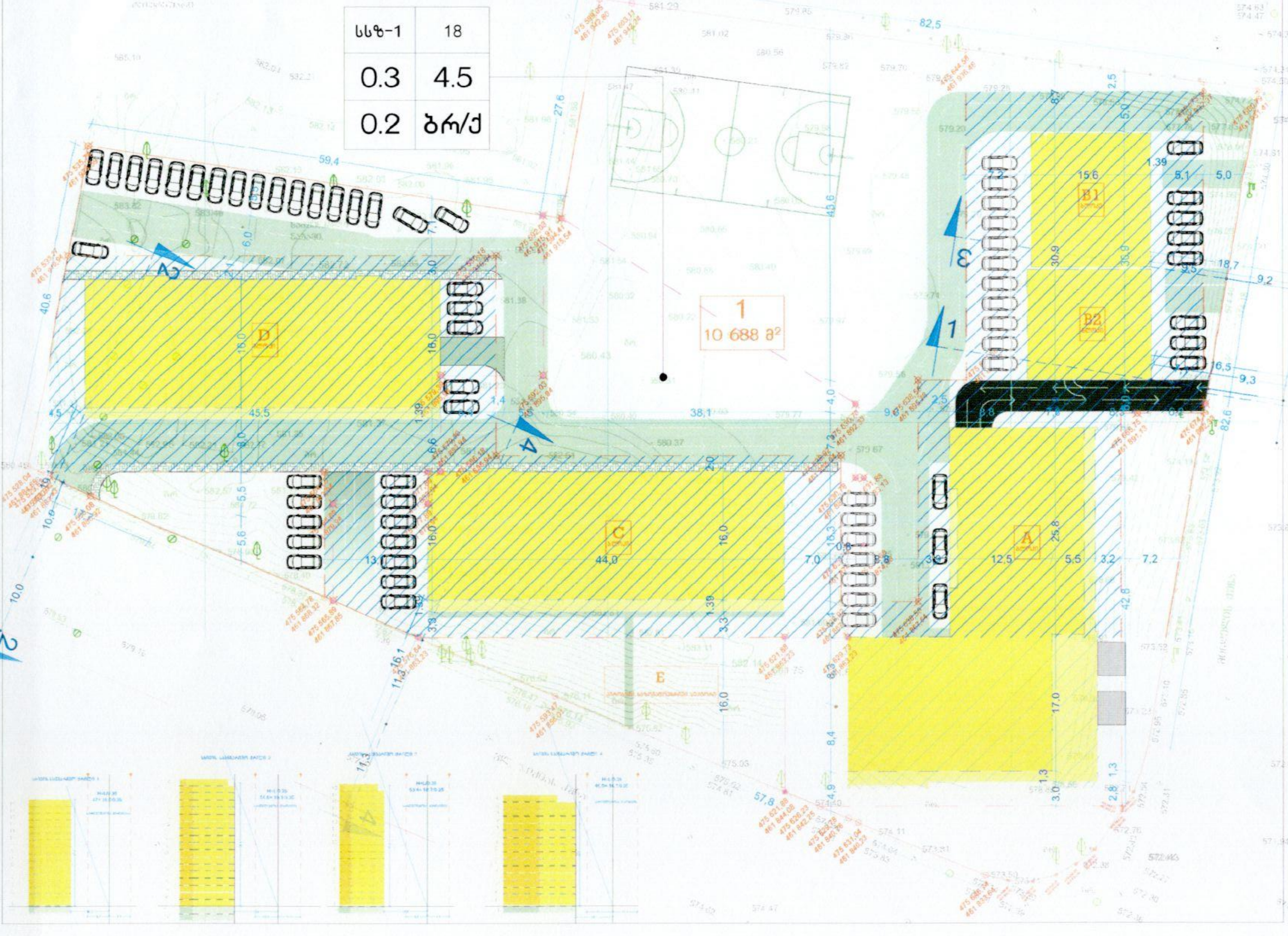
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.კვალიანი	
დაამუშავა	ს.კვალიანი	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		45

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	სივრცით- გეგმარებითი წყობა
სექტორი 1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18	სსზ-1	პერიფერიული	შერეული
სსზ-1	10688	3206.4	0.3	48096	4.5	2137.6	0.2	242	242	18		პერიფერიული	შერეული

სსზ-1	18
0.3	4.5
0.2	ბრ/ქ



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების, საკადასტრო კოდებით:

01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების რუკა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

1	2
3	4
5	6

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

სექტორის ნომერი და ფართობი

კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში

წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში

წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები

ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი

მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი

ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

შენობის განთავსების არეალი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია

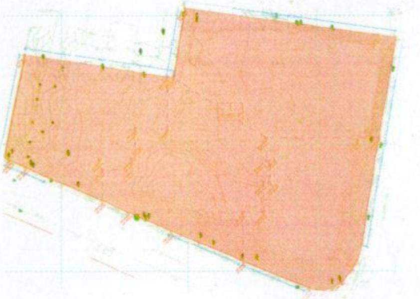
პირობითი სამეზობლო მიჯნა

ავტომანქანის განთავსების ადგილი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ს.ავალიანი	
დაამუშავა	ს.ავალიანი	
მასშტაბი	1:500, 1:1775,41, 1:0,68	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		44

განაწილების სიტუაციური გეგმა   მასშტაბი 1:5000

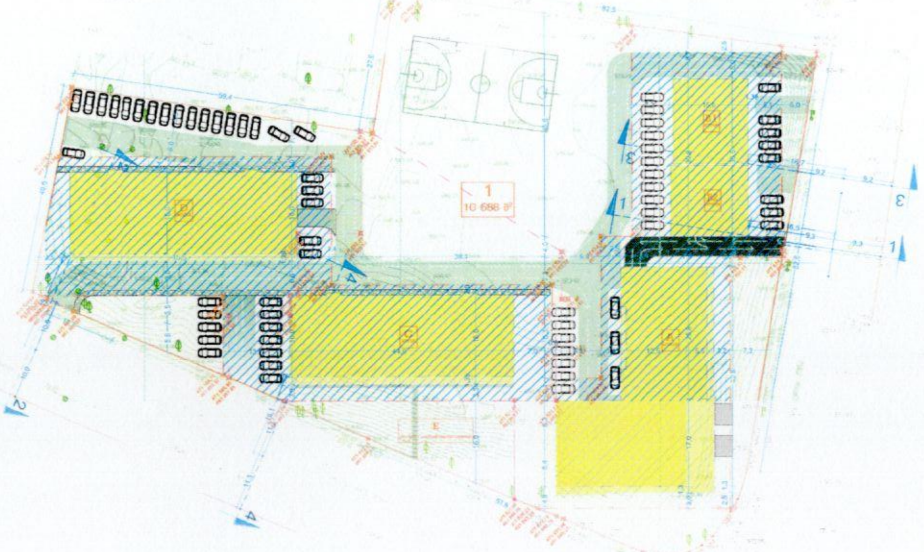


მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტები

ნაკვეთის პირობითი ნომერი – 1
ნაკვეთის ფართობი – 10688 მ²
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება – არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა – არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა – პერიფერიული
კონკრეტული ფუნქციური ზონირება – სსზ-1
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი – სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია – მრავალფუნქციური კომპლექსი, პარკი, სპორტული მოედანი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა – 18
ავტოსადგომის აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა – 242
კ1 კოეფიციენტი – 0.3
კ2 კოეფიციენტი – 4.5
კ3 კოეფიციენტი – 0.2

A - მიწის ზევით - 18 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
B1 - მიწის ზევით - 18 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
B2 - მიწის ზევით - 15 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
C - მიწის ზევით - 15 სრული სართული; მიწის ქვევით - 1
D - მიწის ზევით - 17 სრული სართული; მიწის ქვევით - 2

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მინდელის ქუჩა №11-ში არსებული მიწის ნაკვეთების, საკადასტრო კოდებით:
01.14.05.005.094; 01.14.05.005.111; 01.14.05.005.112

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

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

1 10 688 მ² — სექტორის ნომერი და ფართობი
კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
წერტილის კოორდინატები UTM სისტემაში
წერტილის არსებული (შავი) და საპროექტო (წითელი) ნიშნულები
ფართო-ფოთლოვანი სახეობის ხე-ნარგავი
მარადმწვანე სახეობის ხე-ნარგავი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
შენობის განთავსების არეალი
განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
ავტომანქანის განთავსების ადგილი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არ. ავტორი	საპელიანი	[signature]
დაამუშავა	საპელიანი	[signature]
მასშტაბი	1:1000, 1:2000	ფორმატი A3
თარიღი	13.08.2019	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		46