ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 43

"12" თებერვალი 2019 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ჯიქიას ქუჩა №7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით: №01.14.05.008.204) საერთო ფართობი 9440 კვ.მ. 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, 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 2019 წლის 30 იანვრის №19.107.144 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

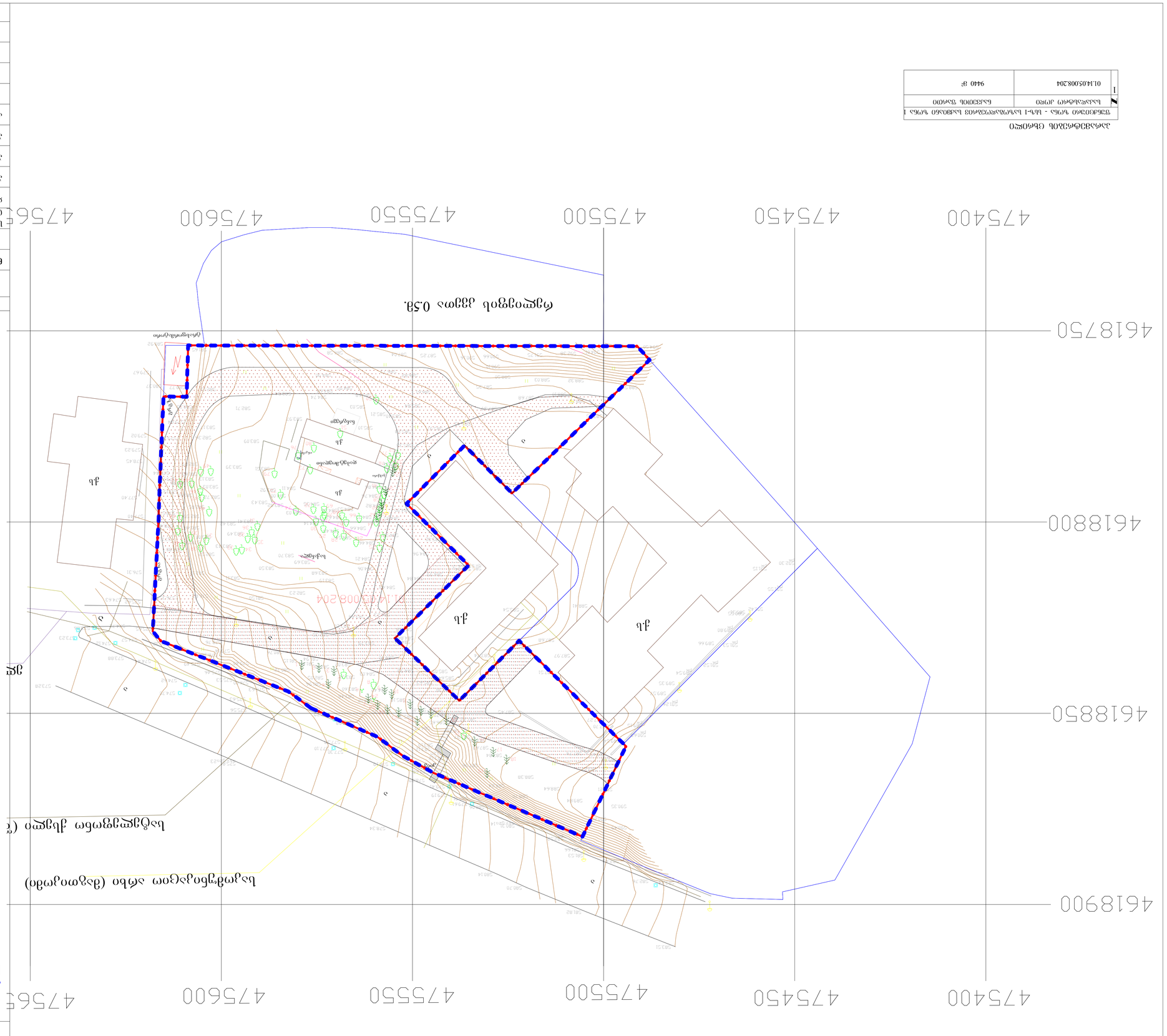
1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში ჯიქიას ქუჩა №7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით: №01.14.05.008.204) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანილი დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge 2018 წლის 21 დეკემბერს 01183553357-67 (განმეორებით N01190182263-67) რეგისტრირებული განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).

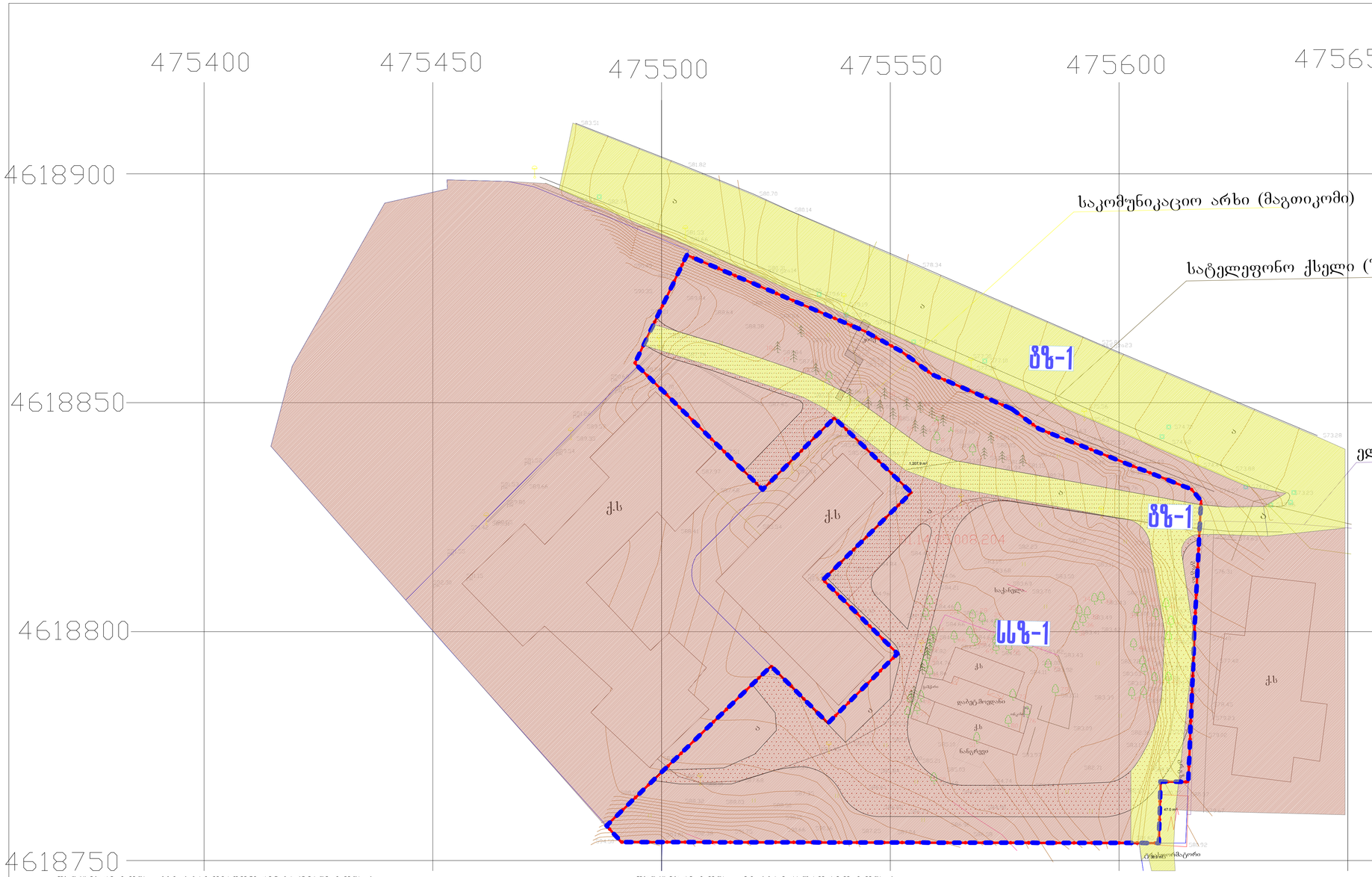
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

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


ᲛᲝᲛᲖᲐᲓᲘᲡ ᲐᲓᲒᲘᲚᲘ
ᲛᲘᲬᲐᲗᲐᲛᲝᲥᲛᲔᲓᲘ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘ
01.14.03.008.204
ᲛᲘᲬᲐᲗᲐᲛᲝᲥᲛᲔᲓᲘ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲠᲘᲡ ᲒᲐᲜᲗᲘᲡᲮᲚᲔᲑᲐ



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1
- კერძო სერვიტუტი

14-39--ს მიხედვით ქალაქმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დასაშვები სახეობები

6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
· მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა);
· პარკი;
· ბაღი;
· სკვერი;
· ბულვარი;
· საბავშვო მოედანი;
· საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
· დაწყებითი სკოლა;
· საშუალო სკოლა;
· საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
· უმაღლესი სასწავლებელი;
· პოლიკლინიკა;
· ამბულატორია;
· აფთიაქი;
· სპორტული დარბაზი;
· საცურაო აუზი;
· კლუბი;
· კინოთეატრი;
· თეატრი;
· საქალაქო ბიბლიოთეკა;
· არქივი;
· საინფორმაციო ცენტრი;
· მუზეუმი;
· საგამოფენო დარბაზი;
· საეკეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
· სამრეწველო საქონლის მაღაზია;
· სასურსათო მაღაზია;
· უნივერსალური მაღაზია და სავაჭრო ცენტრი;
· ბარი;
· კაფე;
· რესტორანი;
· სწრაფი კვების ობიექტი;
· საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;
· საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
· ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
· ბანკი;
· მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
· ოფისი;
· სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაცია;
· სასამართლო;
· სანოტარო ბიურო;
· სასტუმრო;
· ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
· მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;
· საავადმყოფო;
· სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგური;
· საცურაო აუზი;
· სპორტული მოედანი;
· საკონცერტო დარბაზი;
· უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
· კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
· სავაჭრო ცენტრი;
· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
· პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
· სახანძრო დეპო;
· საზოგადოებრივი ტუალეტი;
· რკინიგზის სადგური;
· ავტოსადგური;
· აეროსადგური;
· ავტოგასამართი სადგური, ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური;
· კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.
· საკულტო შენობები და ნაგებობები.

კონკრეტული ფუნქციური ზონები წარმოდგენილია მოქმედი მგგ-ს მიხედვით ფუნქციური ზონების დასაშვები სახეობები მოცემული 14-39 დადგენილების მიხედვით

ნახაზის დასახელება:	დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობები	
მისამართი:	ქ.თბილისი კოლიტაკოვსკაიას ქ. №7	
საპროექტო ორგანიზაცია	შ.პ.ს."დმ სტუდია"	
დირექტორი:	დ.მახარობლიშვილი	
არქიტექტორი	მ.ნიკოლაიშვილი	
არქიტექტორი	თ.კოშაძე	
არქიტექტორი	გ.დავითაია	
კონსტრუქტორი	ე.ღოღოჭორია	

პროექტის დასახელება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი	1:500		
სტადია	ნაწილი	ფურცელი №	ფურცლები
გრგ	C.Z.L.FZ	22	

ფუნქციური ზონა - სსზ-1 საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1

სამუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-
საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განამშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

სსზ-1 ზონის გავრცელების ფართობი - 8232.18^2
დადგენილი მიზნობრიობა - არასასფოლო
საშენებლო გამოყენების სტატუსი - საშენებლო
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700მ^2
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიშანე - 20მ
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30მ

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1 - 0.3
კ2 - 3.5
კ3 - 0.2

14-39--ს მიხედვით ქალაქმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დასაშვები სახეობები

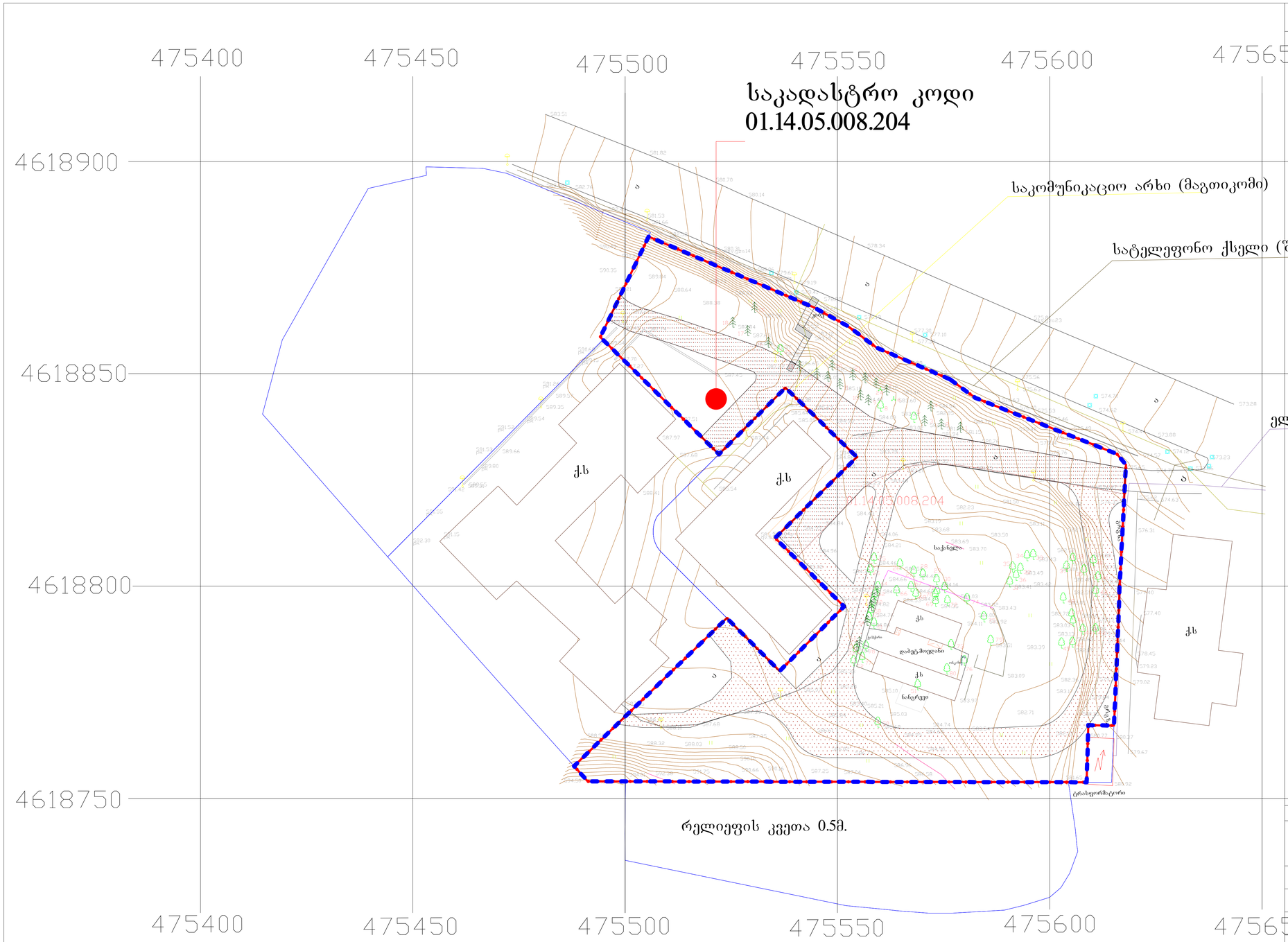
პარამეტრების ცხრილი

ფუნქციური ზონა - სსზ-1 საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1			
№	გამოყენების სახეობა	ფუნქცია	შეფრვის ხარისხი
1	მრავალფუნქციური შენობა	ძირითადი,საცხოვრებელი,საფოსტო-საკავშირო, კომერციული,საოფისე,სანოტარო,სასტუმრო	საცხოვრებელი არაუმეტეს 60%
2	საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები,საფოსტო-საკავშირო	ძირითადი,საფოსტო-საკავშირო, კომერციული,საოფისე,სანოტარო,სასტუმრო საქმიანი დაკავშირებული.	***

ფუნქციური ზონა - ტზ-1-სატრანსპორტო ზონა 1

მოიცავს თბილისის განამენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში
ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

ტზ-1 ზონის გავრცელების ფართობი - 1207.98^2
საშენებლო გაჩენების სტატუსი - არასაშენებლო
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
კ1 -
კ2 -
კ3 - 0.1



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- კერძო სერვიტუტი

შენიშვნა

ვინაიდან ბრგ-ს პროექტის შედეგად არ ხდება საწყისი ტერიტორიის გაფართვა სქემტორებად ნახაზში ცალცალკე არ არის წარმოდგენილი ცალკეული ნაკვეთების პარამეტრების ცხრილები
ბრგ-ს პროექტს ახლავს Shape ფაილი

ნახაზის დასახელება:	მიწის ნაკვეთის კ1,კ2,კ3 დადგენის გეგმა	
მისამართი:	ქ.თბილისი კოლიტკოვსკაიას ქ. №7	
საპროექტო ორგანიზაცია	შ.პს."დმ სტუდია"	
დირექტორი:	დ.მახარობლიშვილი	
არქიტექტორი	მ.ნიკოლაიშვილი	
არქიტექტორი	თ.კოშაძე	
არქიტექტორი	გ.დავითაია	
კონსტრუქტორი	ე.ყოფერია	

პროექტის დასახელება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი		1:500	
სტადია	ნაწილი	ფურცელი №	ფურცლები
ბრგ	C.Z.L.FZ	23	

ზოგადი წესების მიზნებისთვის

	გეგმარებითი ერთეული ს.კ.-01.14.05.008.204 მიწის ნაკვეთის ფართი 9440 მ²	
№	კოეფიციენტი	მაჩვენებელი
1	კ1	0.7
2	კ2	3.5
3	კ3	0.2

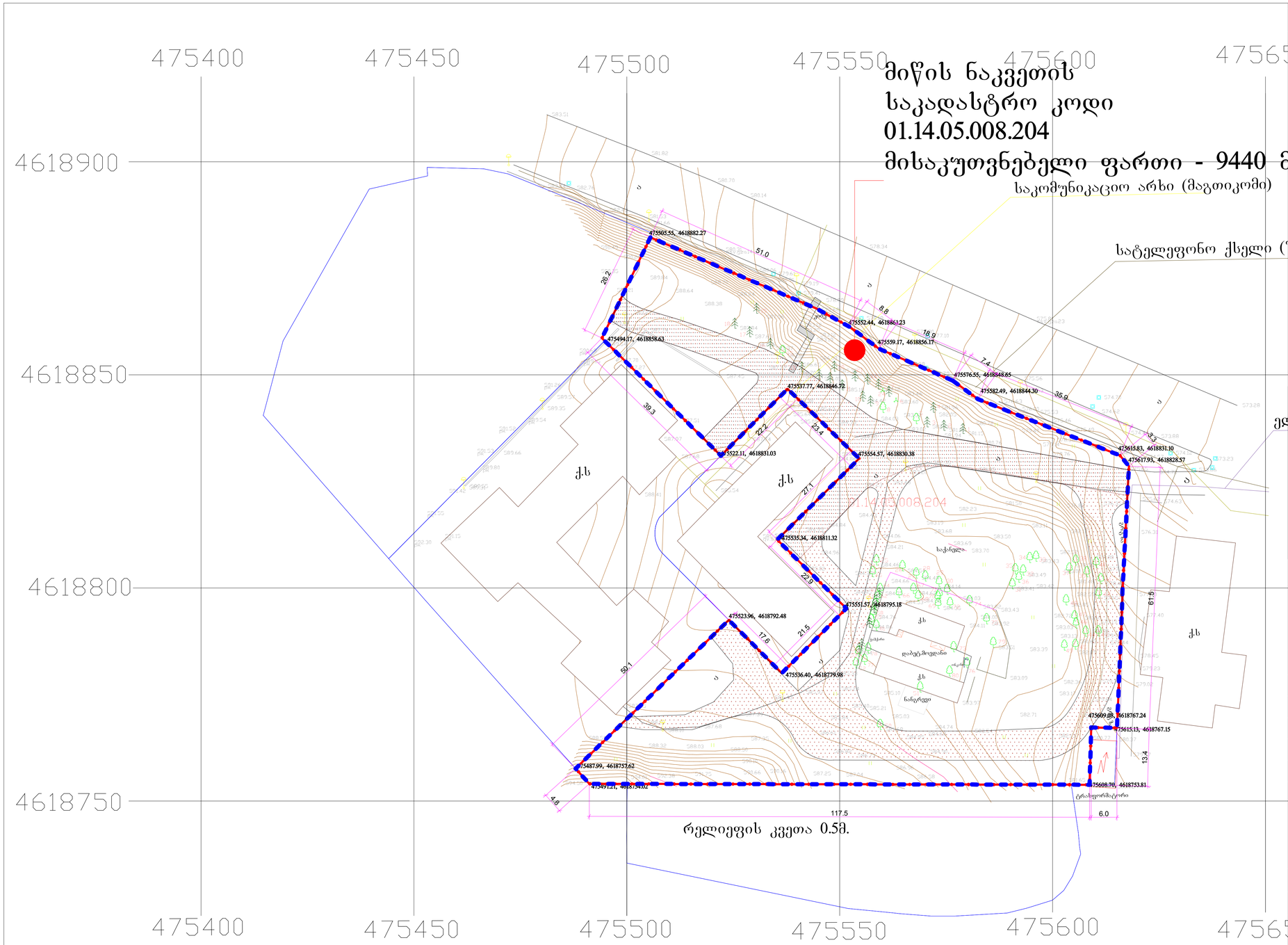
დაფგენილი ბრგ-ს მიზნებისთვის

	გეგმარებითი ერთეული ს.კ.-01.14.05.008.204 მიწის ნაკვეთის ფართი 9440 მ²	
№	კოეფიციენტი	მაჩვენებელი
1	კ1	0.3
2	კ2	3.5
3	კ3	0.2

მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის სქემა

475400
475450
475500
475550
475600
N
4618900
4618850
4618800
4618750
საკადასტრო კოდი
01.14.05.008.204
საკომუნიკაციო არხი (მაგოიკომი)
საცენტრალიზებული ქსელი (ბ
ქს
ქს
ქს
ქს
ბ
A
A
A
A
24.6
24.6
24.6

475400
475450
475500
475550
475600
4618900
4618850
4618800
4618750
საკადასტრო კოდი
01.14.05.008.204
საკომუნიკაციო არხი (მაგთიკომი)
სატელეფონო ქსელი (
ელ
ქს
ქს
ქს
ქს
ქს
ნარეცები
ტრანსფორმატორი
21.7
21.3
9.8
3.0
3.0
3.0



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სერვიტუტი
- 475615.83, 4618831.10 — მიწის ნაკვეთის კოორდინატები

ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების და მის დამხმარე ტერიტორიებს;

საკადასტრო კოდი-01.14.05.008.204

		ბლოკი - ა		ბლოკი - ბ		
დასახელება	ფართი მ2	საცხოვრებელი	საზოგადო-ებრივი	საცხოვრებელი	საზოგადო-ებრივი	კოეფიციენტი
ტერიტორიის ფართი	9440 მ² (8232.Რ-	საერთაშორისო ანაბეჭდი	სართული	საერთაშორისო ანაბეჭდი	სართული ფართობი	-
განაშენიანების ფართი	2328.18²	1933.18²		431.1 მ²		კ1-0.3
ინტენსივობის საანგარიშო ფართი	29104.832	16822.68²	10806.3 მ²	-	1475.9 მ²	კ2-3.5
გამწვანების საანგარიშო ფართი	1913²	-				კ3-0.2

მოთხოვნილი ავტოსადგომების რაოდენობა 29104.8/180 = 162
საპროექტო ავტოსადგომების რაოდენობა 162
მათ შორის:
ღია ავტოსადგომი -67
დახურული - 95

ნახაზის დასახელება:	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
მისამართი:	ქ.თბილისი კოლიტკოვსკაიას ქ. №7
საპროექტო ორგანიზაცია	შ.პს."ფმ სტუდია"
დირექტორი:	დ.მახაროვლიშვილი
არქიტექტორი	მ.ნიკოლაიშვილი
არქიტექტორი	თ.კოშაძე
არქიტექტორი	გ.დავითაია
კონსტრუქტორი	ე.ყიფიანი

პროექტის დასახელება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

მასშტაბი		1:500	
სტადია	ნაწილი	ფურცელი №	ფურცლები
გრგ	O.Z.L.rZ	25	

სივრცით-ტერიტორიული რეგლამენტის ცხრილი

მიწის ნაკვეთის ფუნქციური მიზნობრივი დანიშნულება	მიწის ნაკვეთის ძირითადი ტიპი	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა	მიწის ნაკვეთის კონტიტული ზონა	მიწის ნაკვეთის საინჟინერო გაპრეფილების სტანდარტი	მიწის ნაკვეთის გაფორმებული ნაგებობათა ძირითადი ტიპი								
						მიწის ნაკვეთის ფართობი (ჰექტარებში)	მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი კ1	მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი კ2	მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი კ3	მიწის ნაკვეთზე შეფასება ნაგებობის სიმაღლეებისა ერთეულებში	ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა	მიწის ნაკვეთზე შეფასება ბიოლოგიურად აქტიური ზონა	მიწის ნაკვეთის ფუნქციონალური ზონა
ობა სასტუმრო-სამეურნეო	ძრნების ბინაარსის შეზღვრა	ქრონოლოგიური ზონა	სსზ-1,ტზ-1	საძრძნებელი	სასტუმრო ბინები, საძრძნეს დაკავებულობის ოფიციალური	14-39 ფუფუნებრივების შესაბამისად	0.3	3.5	0.2	27 - 74 მეტრი /4 - 22-სართულები	29104.8/180=162	ბანაკებინაციის რეზერვირების ზონიერი ხაზები	მიწის ნაკვეთის ფასადის ასახვა