ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 57

„1“ მარტი 2019 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, გულუას ქ. № 22/გორგასლის ქ. № 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: № 01.18.05.001.033)მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე, 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, 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 15 თებერვლის №19.160.214 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, გულუას ქ.№ 22/გორგასლის ქ.№ 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: № 01.18.05.001.033) მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, საოფისე, კომერციული) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანილი დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული 01190031658-67 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., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

სსზ-2 – 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;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1 0,5 * / 0,7 კოეფიციენტი

კ-2 4,6 კოეფიციენტი

კ-3 0,2 კოეფიციენტი

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე – ერთეული/ჰა

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები

მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ

მინიმალური სიგანე 20 მეტრი

მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი

შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე – მეტრი

შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

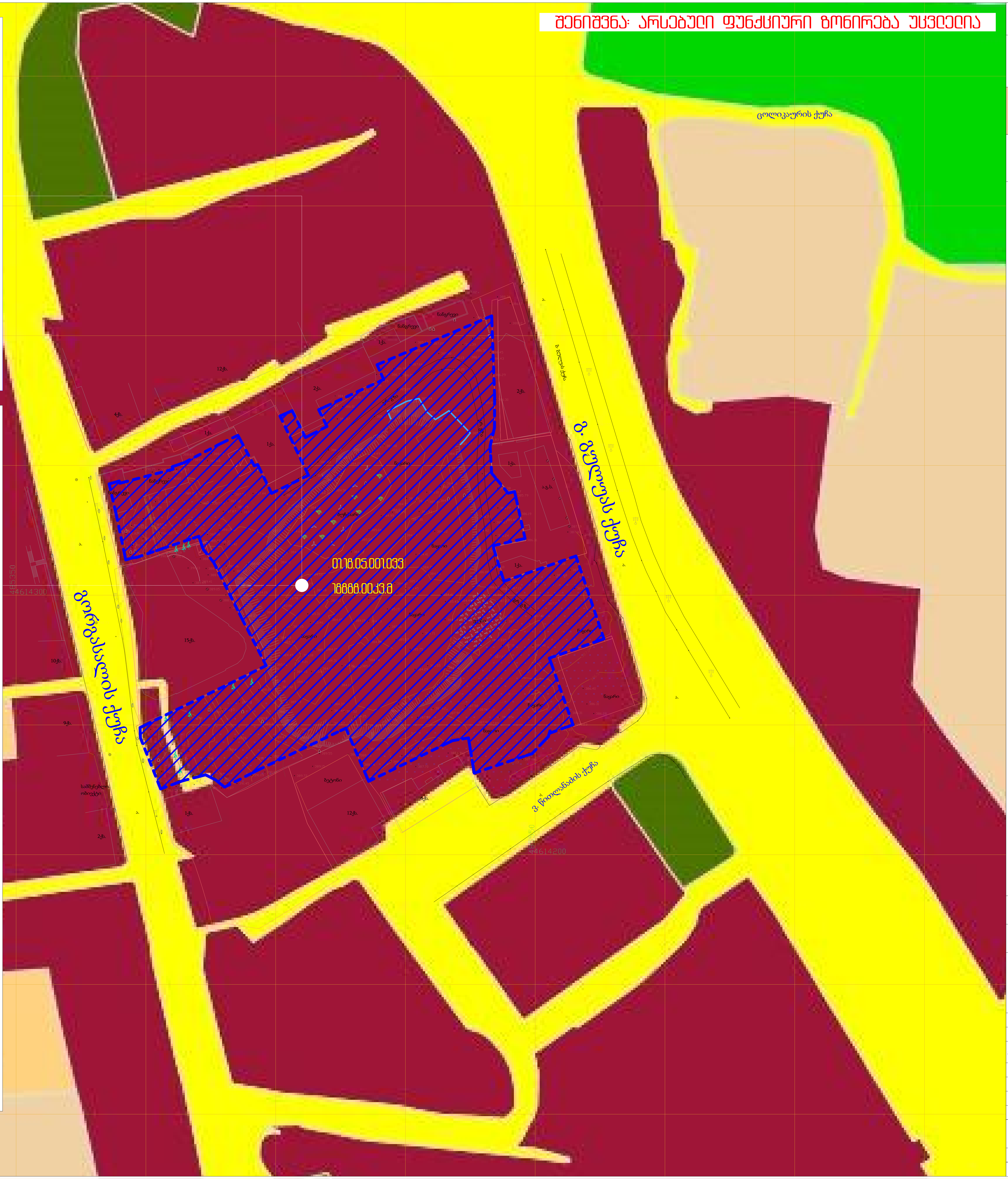
- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- აფთიაქი;
- კლუბი;
- კინოთეატრი;
- თეატრი;
- საკონცერტო დარბაზი;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზი;
- საქალაქო ბიბლიოთეკა;
- არქივი;
- საინფორმაციო ცენტრი;
- მუზეუმი;
- საგამოფენო დარბაზი;
- საცეკვაო დარბაზი-დისკოთეკა;
- უნივერსალური მაღაზია;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა;

- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლო;
- იურიდიული კონსულტაცია;
- სანოტარო ბიურო;
- სასტუმრო;
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ინდივიდუალური ან/და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- უმაღლესი სასწავლებელი;
- პოლიკლინიკა;
- კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის);
- პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილება;
- აეროსადგური;
- ავტოგასამართი სადგური ავტოგასამართი კომპლექსი, აირგასამართი სადგური ან აირსავსები საკომპრესორო სადგური
- სახანძრო დეპო;
- კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი;
- საკულტო შენობები და ნაგებობები.

შენიშვნა: არსებული ფუნქციური ზონირება უცვლელია



შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

არსებული ფუნქციური ზონირება და გამოყენების სახეობა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- საპროექტო ტერიტორია
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ. ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, N22/გორგასლის ქუჩა N10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. N46

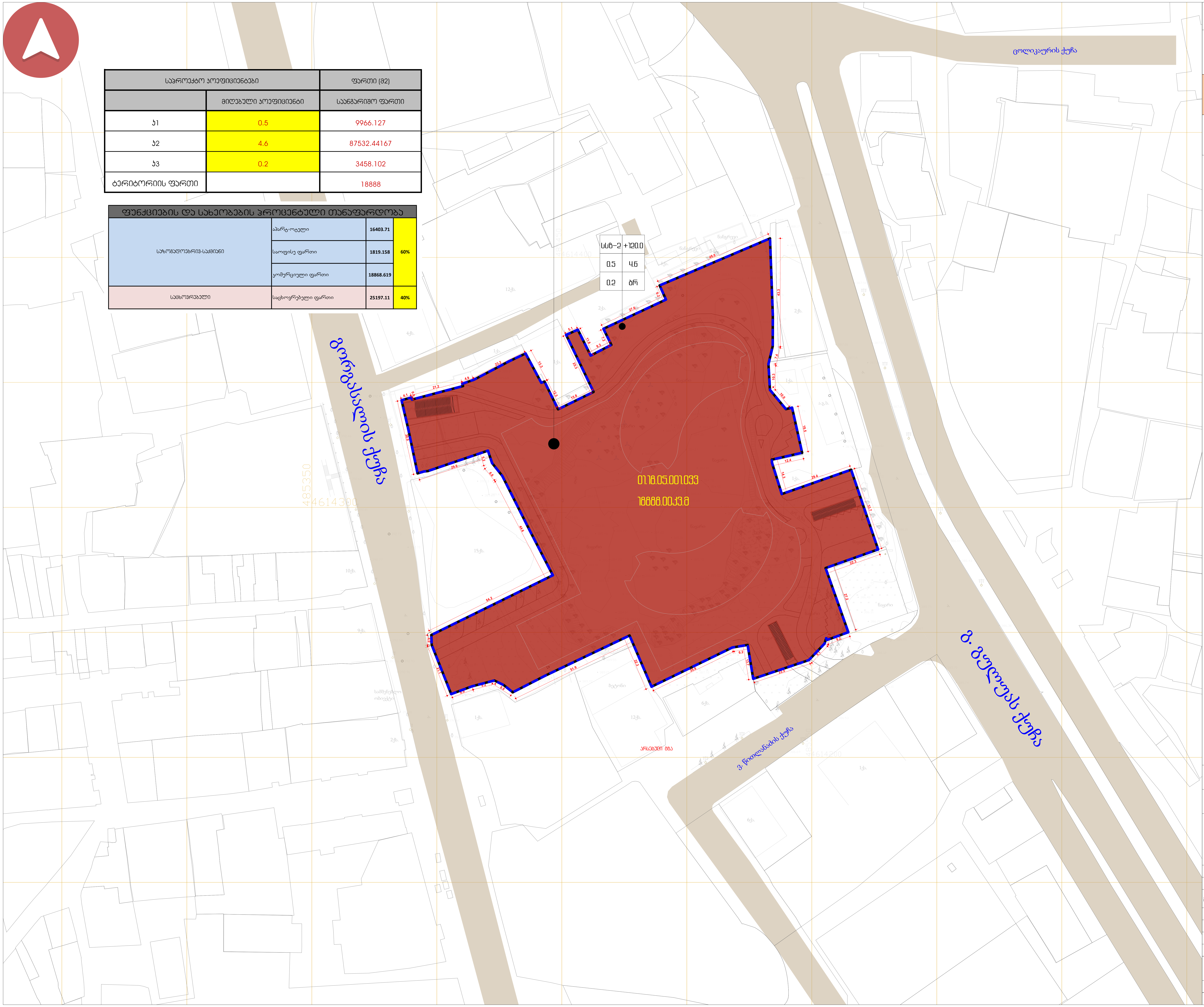
თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 27

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	A2		1:1000	20.12.2018

საპროექტო კოეფიციენტები		ფართი (მ2)
	მიღებული კოეფიციენტი	საანგარიშო ფართი
კ1	0.5	9966.127
კ2	4.6	87532.44167
კ3	0.2	3458.102
ტერიტორიის ფართი		18888

ფუნქციების და სახეობების პროცენტული თანაფარდობა			
საზოგადოებრივ-საქმიანი	აპარტ-ოტელი	16403.71	60%
	საოფისე ფართი	1819.158	
	კომერციული ფართი	18868.619	
საცხოვრებელი	საცხოვრებელი ფართი	25197.11	40%



შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- საპროექტო ტერიტორია
- №1 — მიწის ნაკვეთის ნომერი
- ქუჩათა ქსელი
- საპროექტო შენობა

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

დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ .ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, N22/გორგასლის ქუჩა N10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. N46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

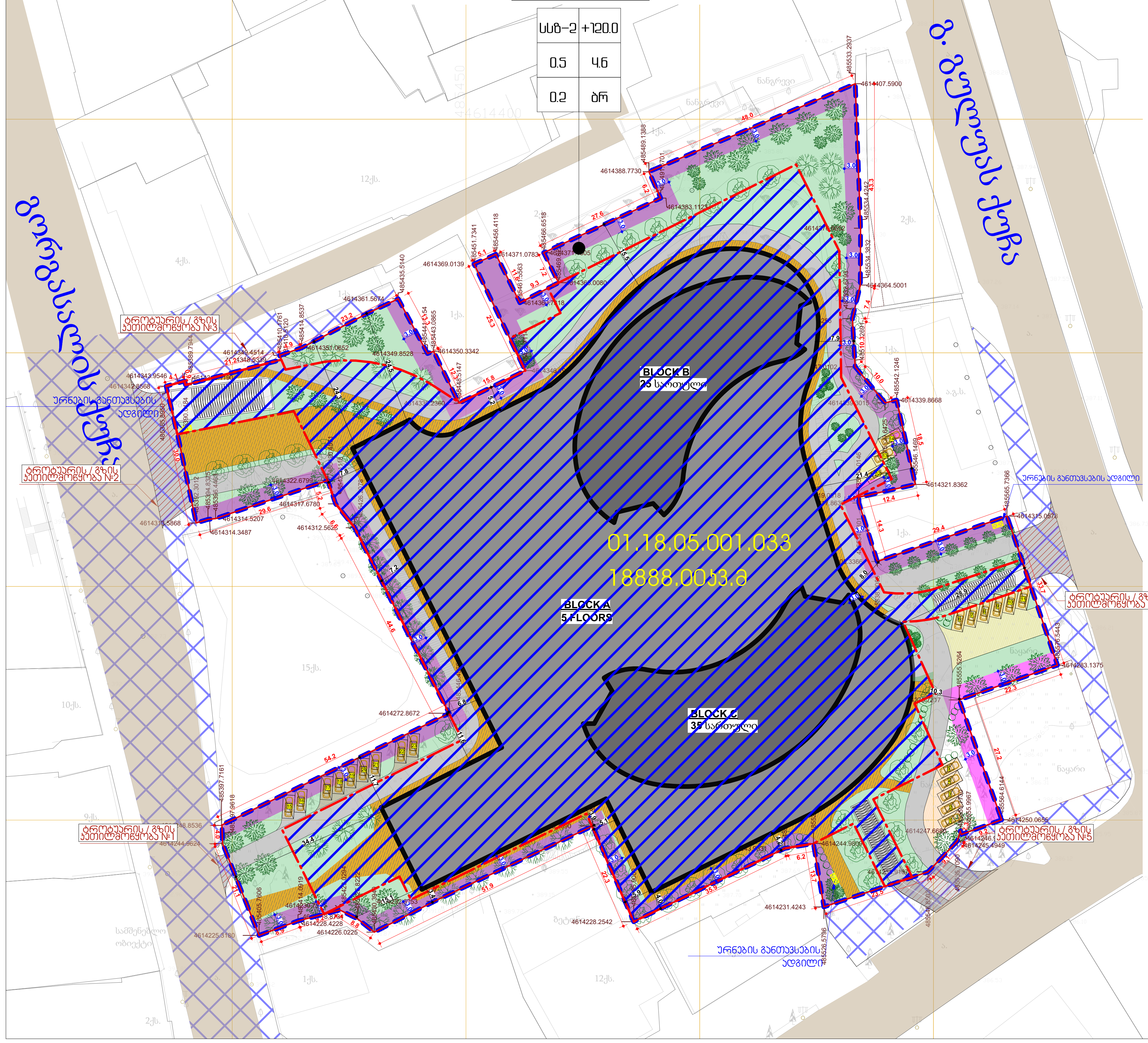
ფურც N 29

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	A2		1:1000	20.12.2018

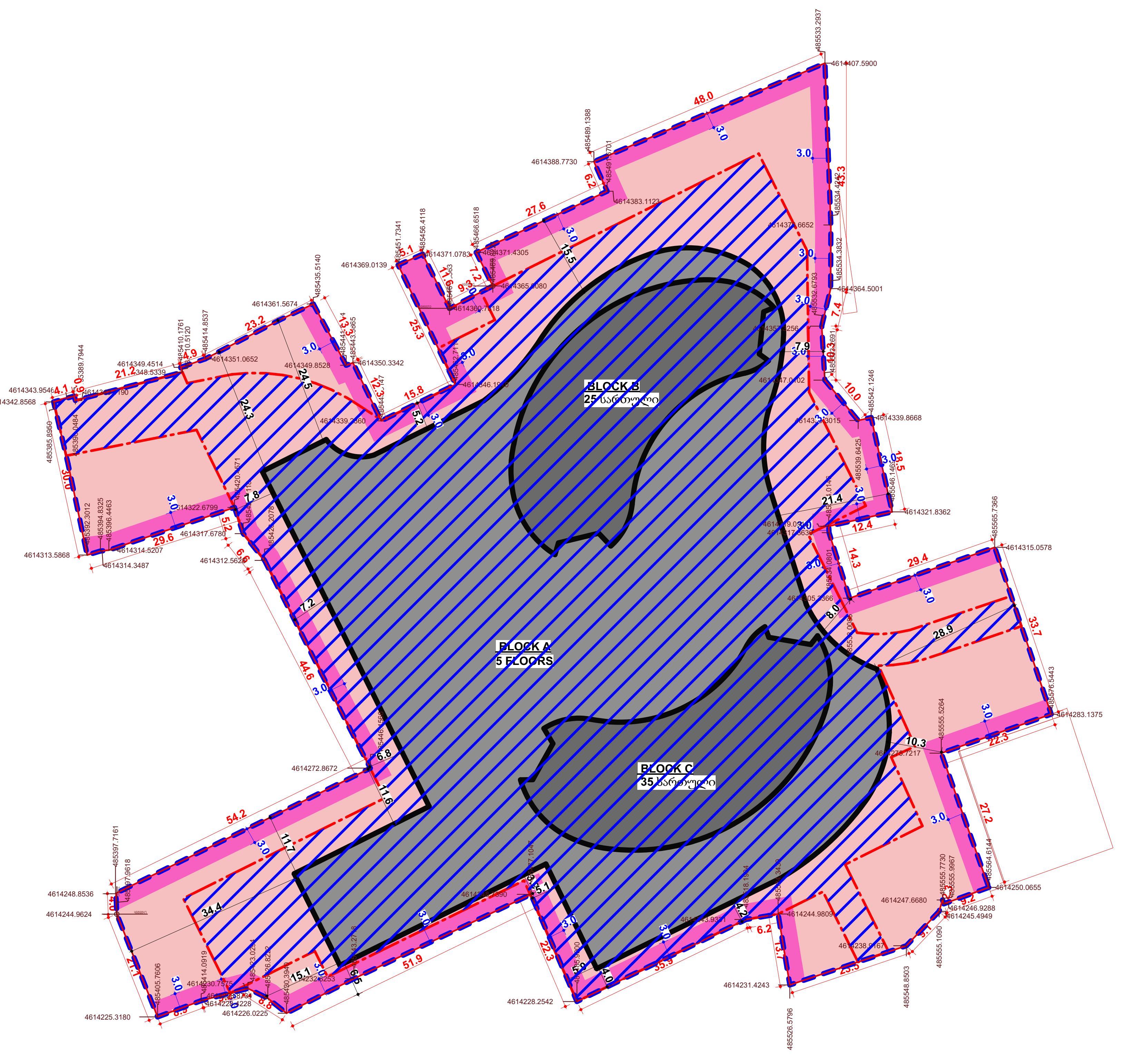
მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	01.18.05.001.033
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	18888 კვ..მ
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	აპარტ - ოტელი საოფისე კომერციული საცხოვრებელი ფუნქციები : საზოგადოებრივ-საქმიანი , საცხოვრებელი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.5; კ2=4.6; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	25/35 სართული ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა - 584 ავტოსადგომების საპროექტო რაოდენობა - 584
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე არის დასაშვები 1 შენობის განთავსება.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანების რეჟიმი	არ არის დასაშვები დაყოფა.გაერთიანება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი



მიწის ნაკვეთის საზღვრების ზომები და კოორდინატები



შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- კოორდინატთა ბაზე UTM სისტემაში
- საპროექტო ტერიტორია
- №1 — მიწის ნაკვეთის ნომერი
- შენობის განთავსების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საზოგადოებრივი სივრცე საპროექტო ნაკვეთის მომიჯნავე
- საპროექტო შენობა
- ქუჩათა ქსელი
- მიჯნის ზონა

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

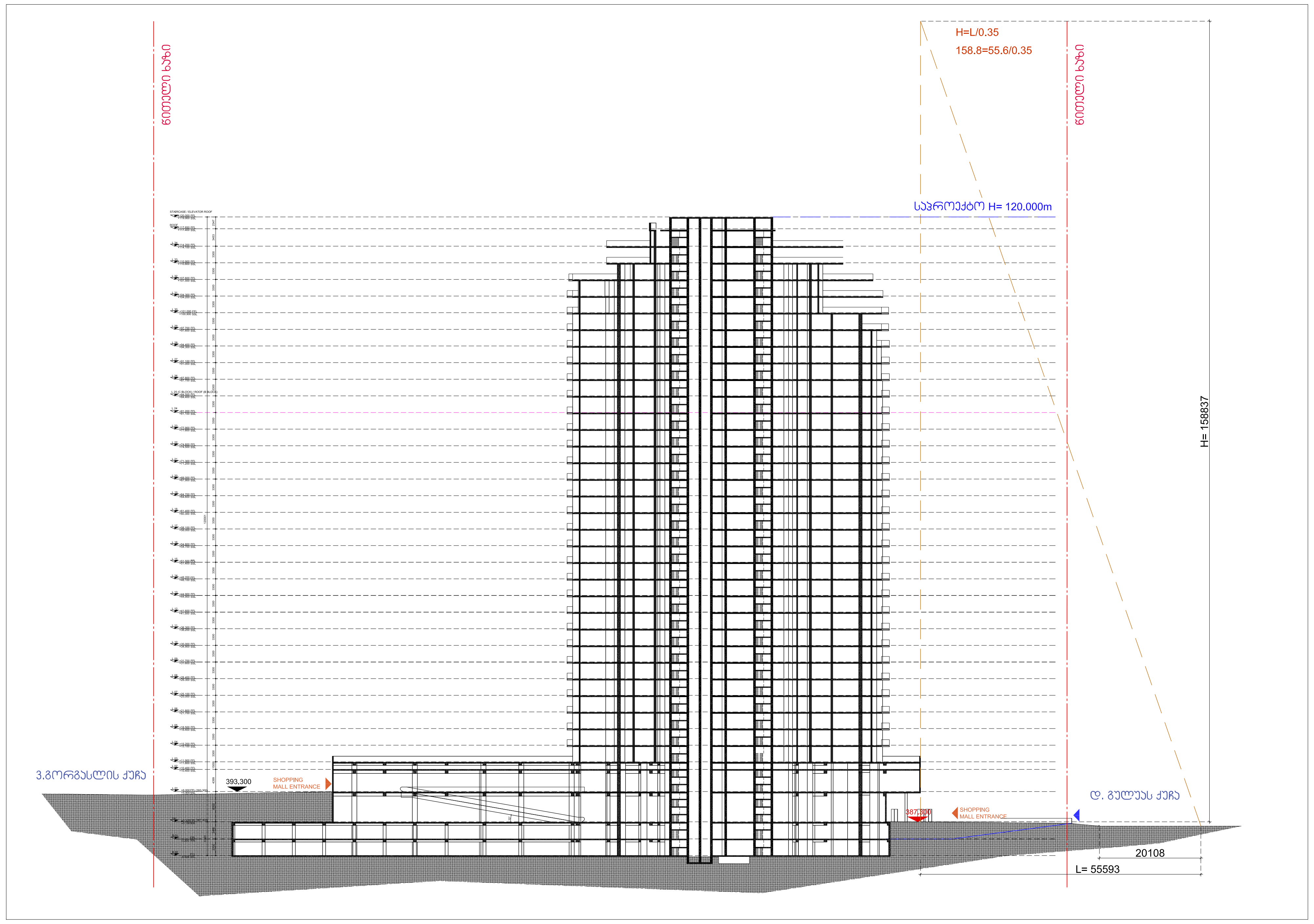
დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ .ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, №22/გორგასლის ქუჩა №10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. №46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

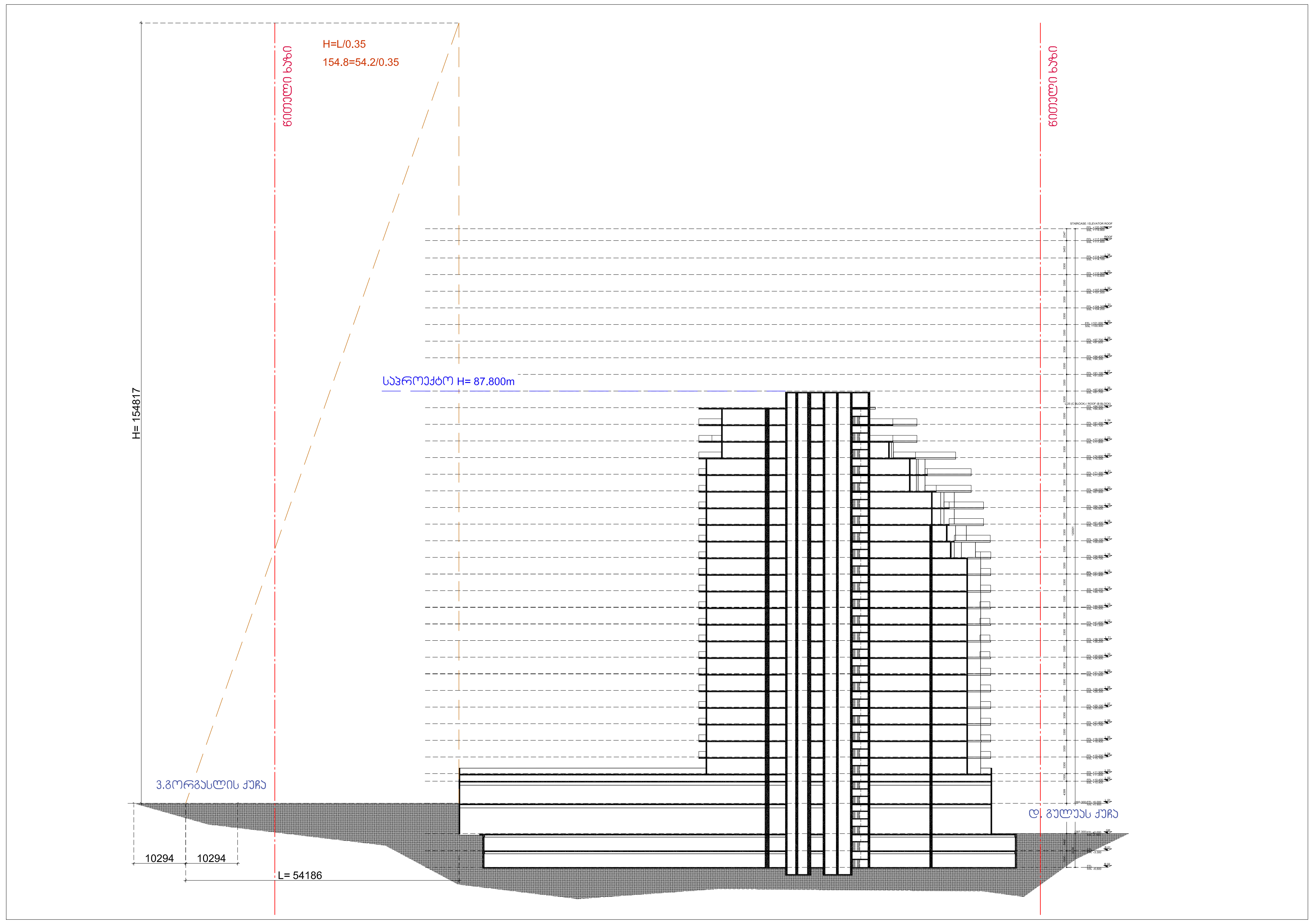
ფურც N 40

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2			20.12.2018

1-1 ჭრილი



2-2 ჭრილი



შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრელი სხივის საანგარიშო ჭრილი

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

H=L/Y

Y=0.35

განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულის ანგარიშის ფორმულა

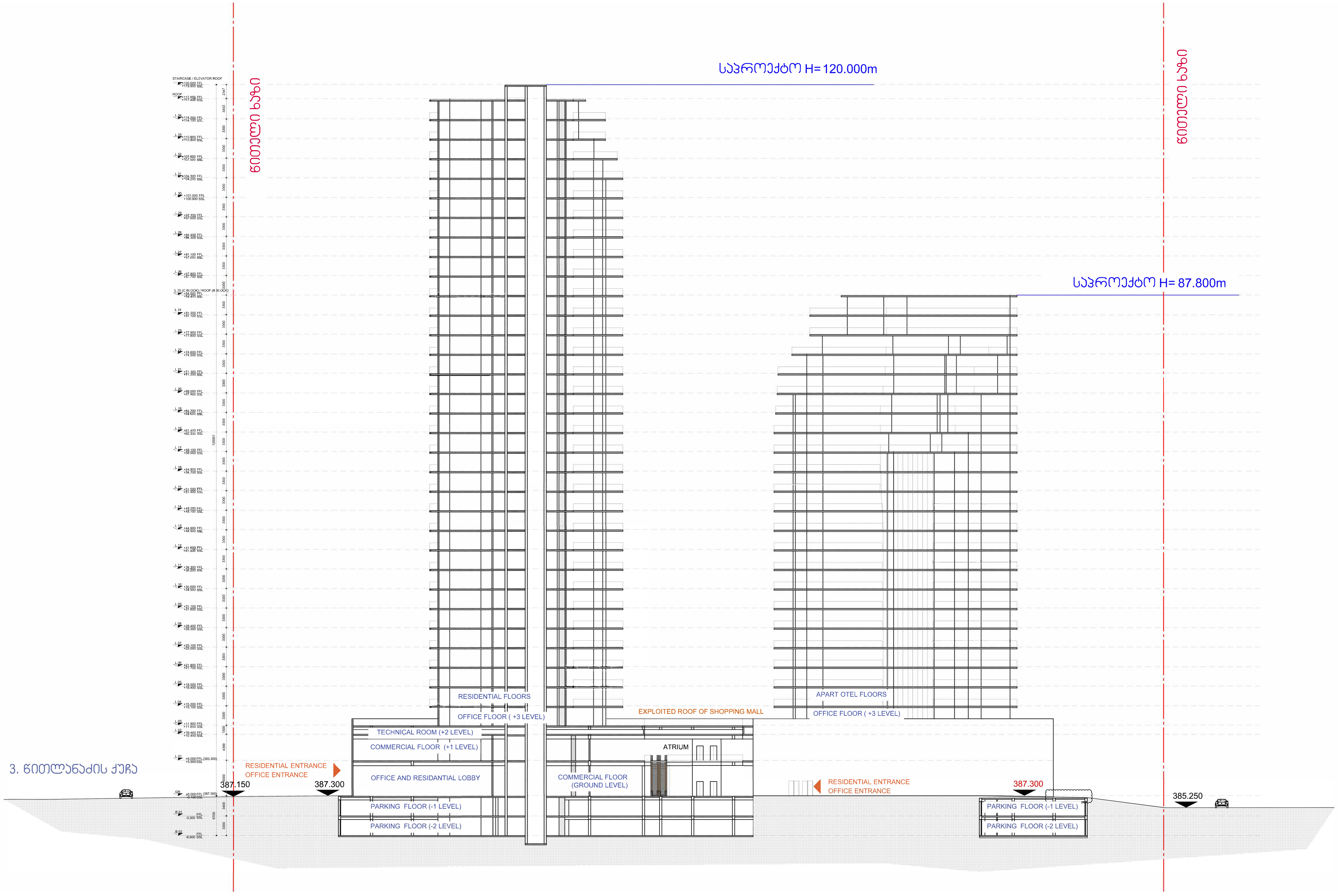
დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ. ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, №22/გორგასლის ქუჩა №10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. №46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 34

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2		1:100	20.12.2018

ვ–ვ ჭრილი



შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრელი სხივის საანგარიშო ჭრილი

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

H=L/Y

Y=0.35

განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულის ანგარიშის ფორმულა

დამკვეთი

საიდ. კოდი: 405223636

საპრ .ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, N22/გორგასლის ქუჩა N10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. N46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 35

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2		1:50	

2

შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ. ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, №22/გორგასლის ქუჩა №10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. №46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 54

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2		1:1000	20.12.2018

4

შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ. ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, №22/გორგასლის ქუჩა №10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. №46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 56

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2		1:1000	20.12.2018

შ.პ.ს. „ქალაქპროექტი"

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი	შპს ამარ ინტერნეშენელ დეველოპმენტ საიდ. კოდი: 405223636
საპრ. ობიექტის მისამართი	საქართველო ქ.თბილისი, ქუჩა გულუა, N22/გორგასლის ქუჩა N10
CITY PROJECT	საქართველო ქ.თბილისი, თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, რ. თაბუკაშვილის ქ. N46

თანამდებობა	გვარი, სახელი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მახათაძე	
მთ. არქიტექტორი	ი. კვარაცხელია	
არქიტექტორი	ვ. ამისულაშვილი	
არქიტექტორი	ლ. ცინცაძე	

ფურც N 51

სტადია	ფორმატი		მასშტაბი	თარიღი
პროექტი	ა2		1:1000	20.12.2018