ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 132

„13" მაისი 2016 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, სოფელ ზემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №72.16.18.767) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" 25-ე, 26-ე მუხლების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 24 მარტის №15 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 6 მაისის №04/8499 წერილის (AR1387287) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

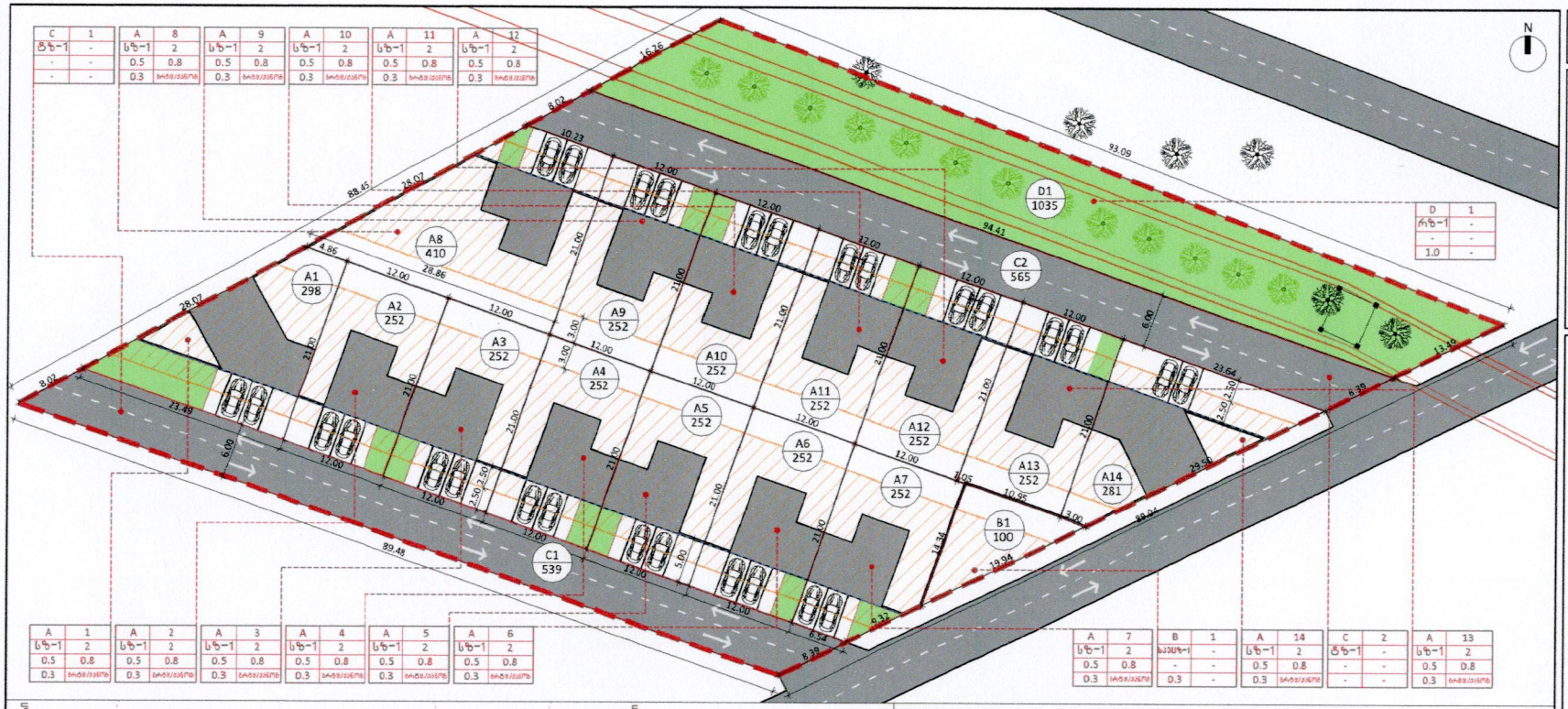
1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, სოფელ ზემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №72.16.18.767) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1387287 განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის 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).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ალიბეგაშვილი



C	1
ტზ-1	-
-	-
-	-

A	8
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	9
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	10
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	11
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	12
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

D	1
რზ-1	-
-	-
1.0	-

A	1
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	2
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	3
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	4
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	5
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

A	6
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

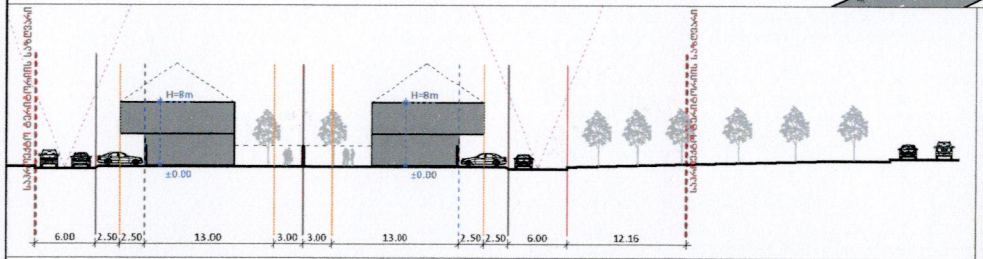
A	7
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

B	1
-	-
-	-
0.3	-

A	14
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა

C	2
ტზ-1	-
-	-
-	-

A	13
სტ-1	2
0.5	0.8
0.3	არმატურა



ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განთავსების ძირითადი პარამეტრები
(ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" - თავი IV , მუხლი 19)

1. ტერიტორიების და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

1.1 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);
ა) შესაძლებელია კონსერვაციის მოლოდინში სახოფლო-საგარაჟო განაშენიანების ტერიტორიაზე;
ბ) განაშენიანების დომინირებული სახეობა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონადაური ნებადართული დამფუძნებელი სახეობები;
1.2 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მფლობელობს განაშენიანებული ტერიტორიის ხაზოვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას
1.3 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
სატრანსპორტო ზონა, რომელიც ფლობს ადმინისტრაციულ ხაზოვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზაჯვაროედებს, ხიდებს, გზაგასტარებს, დროებით ავტობადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მტვრისაღებებს, მიწისზედა ხაზებს. ტრანზიის ხაზებს (ჩამოთვლილს ფარგლებში _ ტერიტორიებს, ქუჩის მიმიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გზაჩქს, ზღვეგარეს, დროებით ავტოჩქს).
1.4 სპეციალური ზონა 1 - (სპ-1)
წარმოადგენს ზონას, რომელიც მფლობელობს განაშენიანებული ტერიტორიების ხაზოვრებში ან ხაზოვრებს გარეთ, სადაც დასაშვებია სასწავლო, სამეფიანი კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სპორტიული-საბავშვო დანებისმოელებების, აგრეთვე სხვადასხვა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისა და -სახანძრო ობიექტების განთავსება.

A1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	140 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	240 კვ/მ	k2= 0.8
	298 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	89.4 კვ/მ	k3= 0.3

A2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A3	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A4	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A5	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A6	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A7	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A8	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.3
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	320 კვ/მ	k2= 0.8
	410 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	123 კვ/მ	k3= 0.3

A9	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A10	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A11	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A12	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A13	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	200 კვ/მ	k2= 0.8
	252 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	75.6 კვ/მ	k3= 0.3

A14	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	120 კვ/მ	k1= 0.4
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	220 კვ/მ	k2= 0.8
	281 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	84.3 კვ/მ	k3= 0.3

B1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	100 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	30 კვ/მ	k3= 0.3

C1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	539 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	0 კვ/მ	k3= 0.0

C2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	565 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	0 კვ/მ	k3= 0.0

D1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	1035 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	1035 კვ/მ	k3= 1.0

2. საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ფართობი და განაშენიანების ინტენსივობის სიმაღლე, მაჩვენებლები:

ტერიტორიის საერთო ფართობი - 6 000 კვ/მ
მათ შორის:
შენობა ნაგებობებით დაკავირთული ტერიტორიის ფართობი - 3 761 კვ/მ
ხანგამოდენრივი ბიუროსთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ფართობები (გზები, რეკრეაცია) - 2 239 კვ/მ

ხასუალო კ1 მიული ტერიტორიის = 1700 / 6000 = 0.3
ხასუალო კ2 მიული ტერიტორიის = 2980 / 6000 = 0.5
ხასუალო კ3 მიული ტერიტორიის = 2193.3 / 6000 = 0.4

ხასუალო კ1 შენობა-ნაგებობებით დაკავირთული ტერიტორიის = 1700 / 3761 = 0.5

ხასუალო კ2 შენობა-ნაგებობებით დაკავირთული ტერიტორიის = 2980 / 3761 = 0.8

ხასუალო კ3 შენობა-ნაგებობებით დაკავირთული ტერიტორიის = 1128 / 3761 = 0.3

3. ხანგამოდენრივი ავტობადგომების საერთო რაოდენობა განაშენიანების რეგულირების ეგეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე განსაზღვრულია სულ 28 ღია ავტობადგომი (ორი ავტობადგომი თითო ხასლისათვის) თუმცა დამატებით ღია ან დაფარული ავტობადგომების მოწყობა შესაძლებელი იქნება ეზოს ტერიტორიაზე.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

- საავტომობილო გზები
- გამწვანება
- ღია ავტოსადგომები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები)
- განაშენიანების საავალდებულო ხაზი (ლურჯი ხაზი)
- მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი და ფართობი

*შენიშვნები:

1. განაშენიანების სავავალდებულო ხაზში იგულისხმება შენობის პირველი მიწისზედა სართულის განთავსების ხაზი, ხოლო ის ნაწილი რომელზედაც არ იქნება განთავსებული შენობა, უნდა შეივსოს ლობით.

განაშენიანების სავალდებულო ხაზს შეიძლება გასცდეს:

- მეორე სართულის მოცულობა
- აივანი
- შესასვლელი კიბე
- შესასვლელის გადასურვა
- დეკორატიული ელემენტი
- სახურავის ელემენტები
- წყალმიმღები ძაბრები და მილები

2. შენობის სიმაღლისა და სართულიანობაში იგულისხმება გადახურვის ფილის ზედა მაქსიმალური ნიშნული, რასაც შეიძლება ასცდეს სიმაღლეში მანსარდის სართული, პარაპეტი, კიბის უჯრედი, ლიფტის შახტა და სხვა.

1	2
3	4
5	6
7	8

1. ბლოკი
2. ნაკვეთის პირობითი ნომერი
3. ზონის სახეობა
4. მიწისზედა სართულების რაოდენ.
5. მაქსიმალური კ1 კოეფიციენტი
6. მაქსიმალური კ2 კოეფიციენტი
7. მინიმალური კ3 კოეფიციენტი
8. სახურავის ტიპი (ქანობიანი / მარტივი)

პრ. მთ. არქ.		მ ალიბეგაშვილი	

ფორმატი	A3	სტადია	გრგ
მასშტაბი	1:500	თარიღი	მარტი 2016

ობიექტის საკადასტრო და მისამართი
ქ. თბილისში, სოფელ ზუბო ლისში, საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება
უფლებრივი ზონირების საკალკულაციო რუკა

ნახაზის კოდი
UFLEBRIVI ZONIREBA .dwg

მომზადებული
ლევან ნიკოლაძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიბიუტბარული ბიუროო"
დ. უზნაძის 3ხ5, 0102,
თბილისი, საქართველო
www.arch-bureau.com