ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 426

„23" დეკემბერი 2016 წ.

ქ.თბილისი

ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, შატბერაშვილის ქ. №52-ის მომიჯნავე ტერიტორია, შატბერაშვილის ქ. №54ა-ს მიმდებარედ, შატბერაშვილის ქ. №№50, 52, 54ა, 56-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე 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, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 20 ოქტომბრის №52 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 9 დეკემბრის №04/20028 წერილის (AR1449535) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

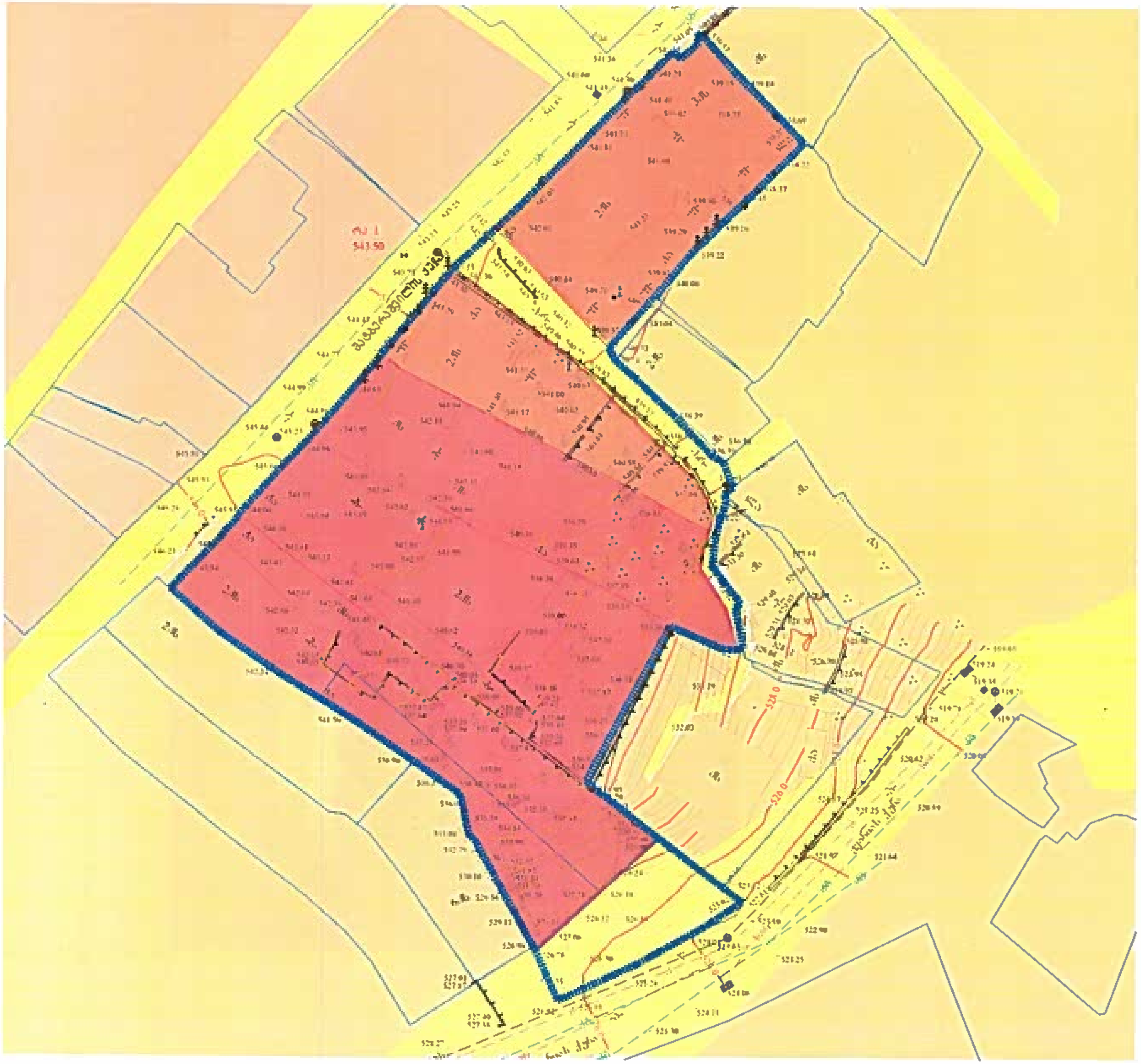
1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, შატბერაშვილის ქ. №52-ის მომიჯნავე ტერიტორია, შატბერაშვილის ქ. №54ა-ს მიმდებარედ, შატბერაშვილის ქ. №№50,52,54ა,56-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1449535 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



დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობები

ნ) **სზ-5** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ 1		0,5	კოეფიციენტი
კ 2		2,1	კოეფიციენტი
კ 3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის		

ო) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ 1		0,5	კოეფიციენტი
კ 2		2,5	კოეფიციენტი
კ 3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

პ) **ტზ-1** – დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით დაშვებული შენობა-ნაგებობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

C.Z.L.FZ.2 დადგენილი ფუნქციური ზონებისა და გამოყენების სახეობების გეგმა

ექსპლიკაცია	
ბრგ-ს არეალი	
სზ-2	ტზ-1
სზ-3	
სზ-5	
სზ-6	

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		გვ 42
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ქეთის ქუჩებზე	
მასშტაბი			

ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები "ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"
თავი III მუხლი 15

ნ) **საცხოვრებელი ზონა 5** (სზ-5) — საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

ო) **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

პ) **სატრანსპორტო ზონა 1** (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს ქალაქის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან ამ საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილ გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზაჯვარედინებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ველოტრასებს, ქუჩის თითოეულ გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს:

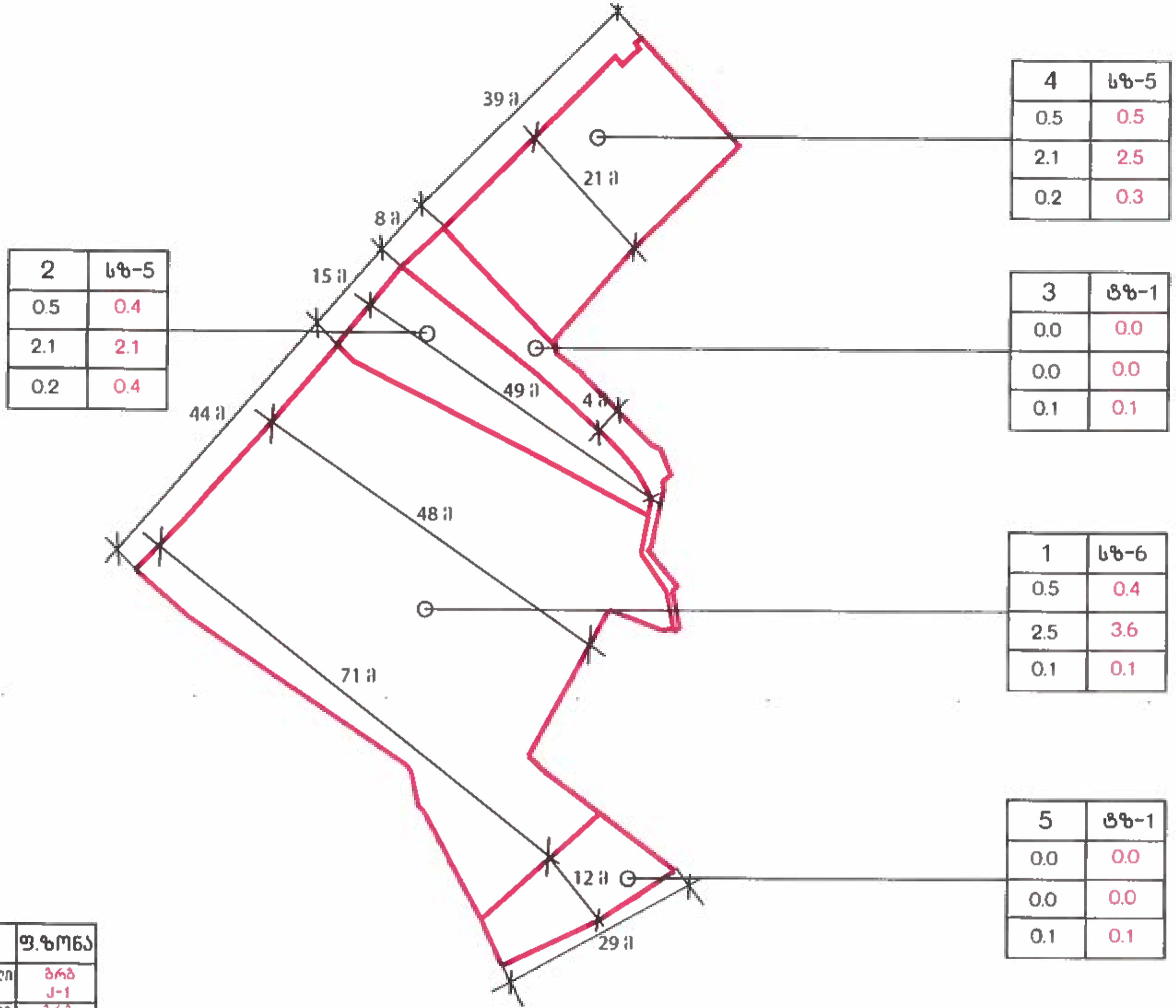
საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსივობის საშუალო მაჩვენებელი:

<u>ტერიტორიის მთლიანი ფართობი:</u> 5001.8 კვ.მ (5002 კვ.მ)
მთლიანი ტერიტორიის საშუალო კ1 - 0.3
მთლიანი ტერიტორიის საშუალო კ2 - 2.8
მთლიანი ტერიტორიის საშუალო კ3 - 0.2

<u>განმარტებები:</u>

ზრგ-ს პროექტით ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია 149 ავტოსადგომი, რაც აღემატება გეგმარებითი დავალებით მოთხოვნილ მაჩვენებელს (1 ავტოსადგომი კ2 ყოველ 150 კვ.მ-ზე) და შეადგენს მაჩვენებელს 1 ავტოსადგომი კ2-ის ყოველ 106 კვ.მ-ზე:

N	ნაკვეთის ფართობი		
1	3055 კვ.მ	განაშენიანების ფართობი	k1 = 0.4
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	k2 = 3.6
		გამწვანების საანგარიშო ფართობი	k3 = 0.1
2	547 კვ.მ	განაშენიანების ფართობი	k1 = 0.4
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	k2 = 2.1
		გამწვანების საანგარიშო ფართობი	k3 =0.4
3	260 კვ.მ	განაშენიანების ფართობი	k1 = 0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	k2 = 0
		გამწვანების საანგარიშო ფართობი	k3 = 0.1
4	853 კვ.მ	განაშენიანების ფართობი	k1 = 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	k2 = 2.5
		გამწვანების საანგარიშო ფართობი	k3 = 0.3
5	324 კვ.მ	განაშენიანების ფართობი	k1 = 0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	k2 = 0
		გამწვანების საანგარიშო ფართობი	k3 = 0.1



N	ფ.ზონა
არსებული ქ-1	ბრბ ქ-1
არსებული ქ-2	ბრბ ქ-1
არსებული ქ-3	ბრბ ქ-1

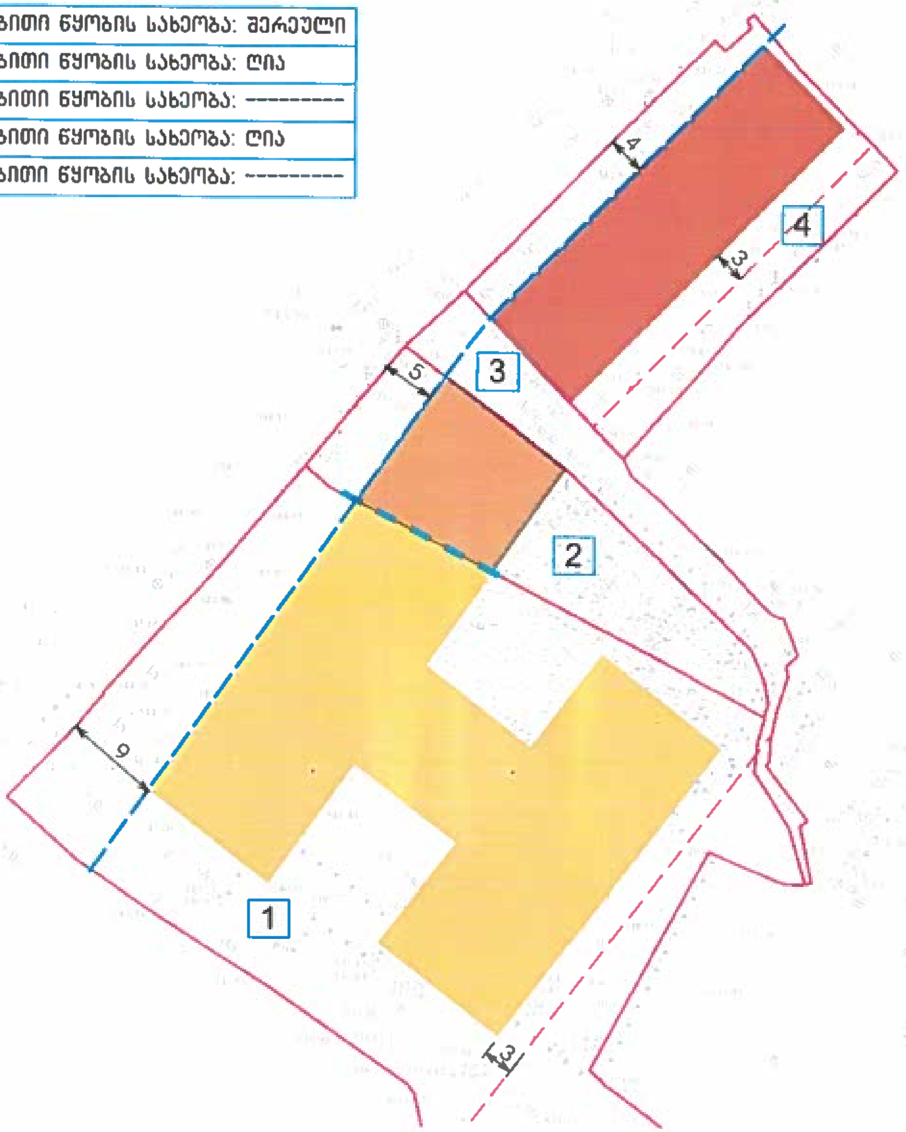
C.Z.L.FZ.3 მიწის ნაკვეთის ქ-1, ქ-2, ქ-3 დადგენის გეგმა

ექსპლიკაცია

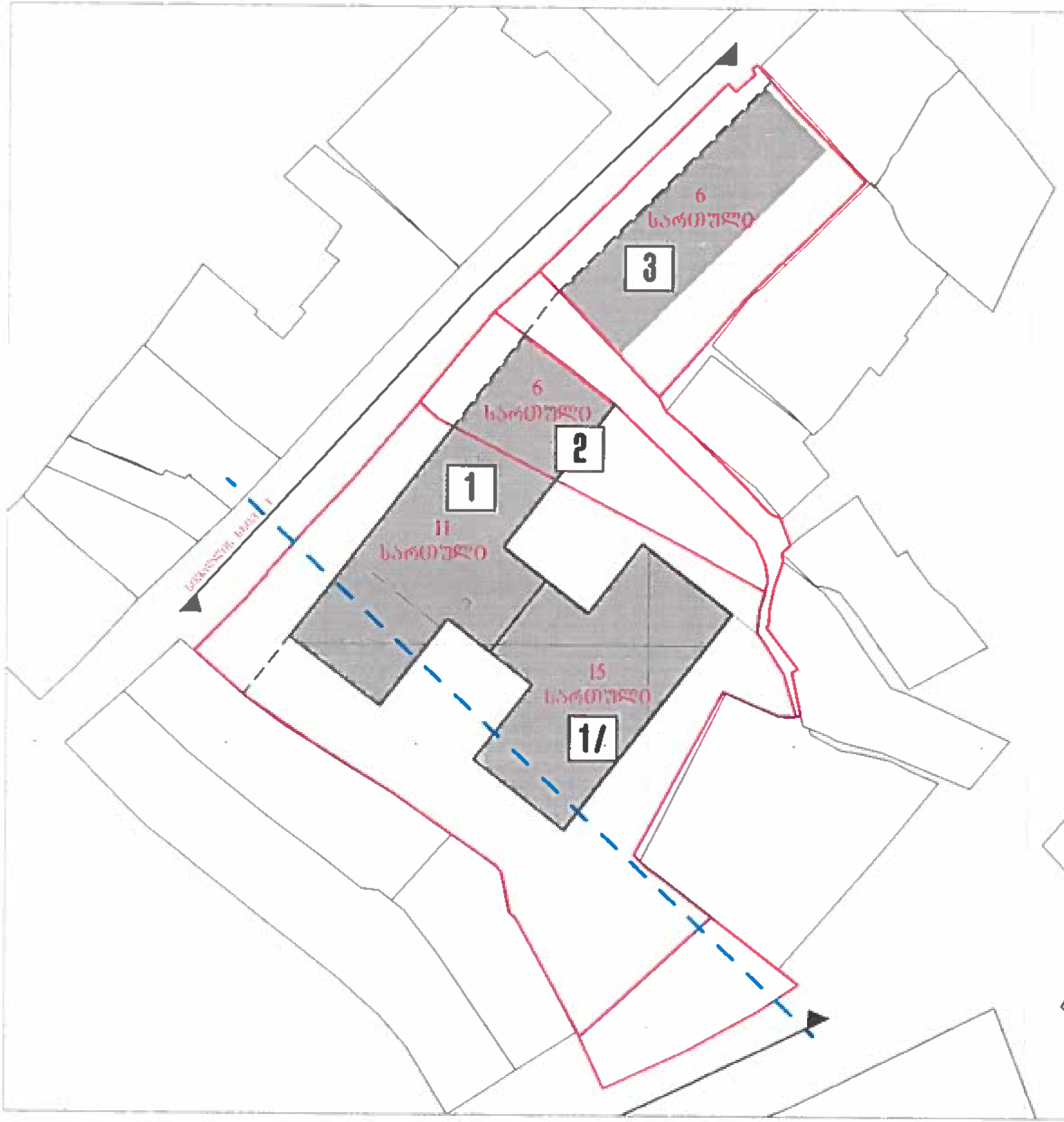
გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

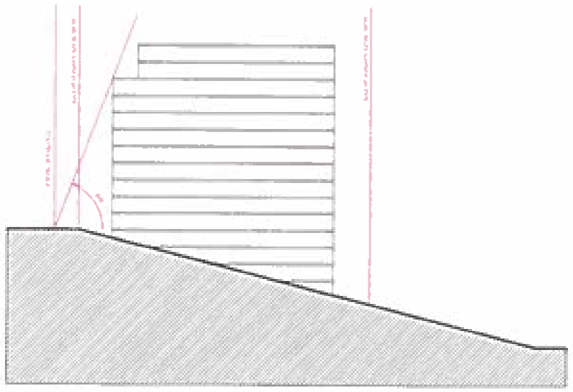
არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		გვ 43
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და შევნის ქუჩაზე	N
მასშტაბი			

ნაკვეთი 1	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: შერეული
ნაკვეთი 2	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: ღია
ნაკვეთი 3	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: ---------
ნაკვეთი 4	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: ღია
ნაკვეთი 5	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: ---------



C.Z.L.FZ.6 მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა	ექსპლიკაცია გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები	არქიტექტორი	შ. საგანელიძე	გვ 46
		დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ქვანიას ქუჩებზე
		მასშტაბი		





1 11 სართული /შენობის სიმაღლე მატბერაშვილის ქუჩიდან 36.3მ

1/ 15 სართული /შენობის სიმაღლე ქვანიას ქუჩიდან 48.3მ

2 6 სართული

3 6 სართული

სიმაღლის განმსაზღვრელი სხივი წარმოდგენილია მხოლოდ პირველ ეტაპზე შესათანხმებელ ნაკვეთსა და შენობებზე (შენობა 1 და 1/);
შემდეგი ეტაპების შეთანხმების დროს წარმოდგენილი იქნება სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემები შენობებისათვის 2 და 3;

C.Z.L.FZ.4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის რუკა

ექსპლიკაცია

- გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები
- ჭრილის ხაზი
- სიმაღლის სხივები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე	[signature]	გვ 44
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი მატბერაშვილისა და ქვანიას ქუჩებზე	N
მასშტაბი			

1 მოიცავს საკადასტროებს: 01.14.11.065.066 / 01.14.11.065.077

კვადრატულობა: 3055 კვ.მ

2 მოიცავს საკადასტროებს: 01.14.11.065.079

კვადრატულობა: 530 კვ.მ

3 მოიცავს საკადასტროებს: -

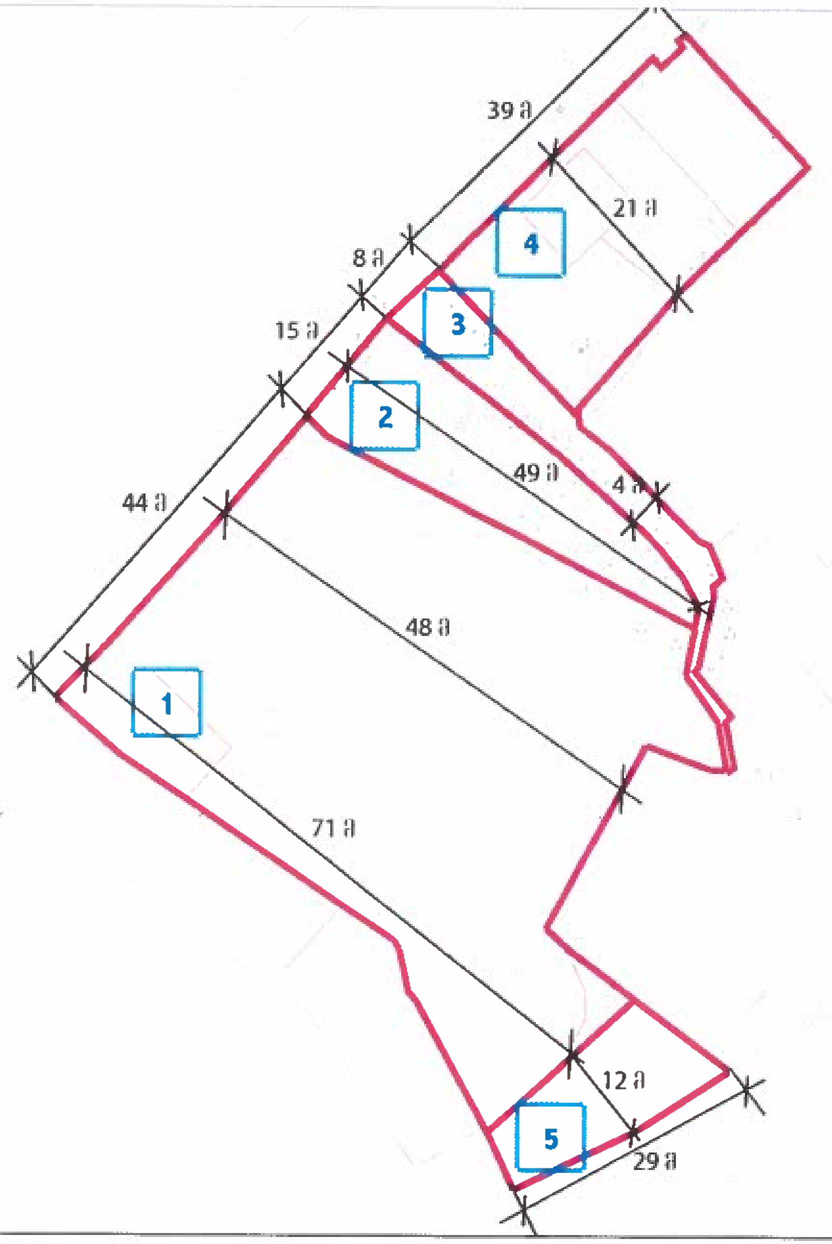
კვადრატულობა: 276 კვ.მ

4 მოიცავს საკადასტროებს: 01.14.11.065.009 / 01.14.11.065.010 / 01.14.11.065.011 / 01.14.11.065.012

კვადრატულობა: 853 კვ.მ

5 მოიცავს საკადასტროებს: -

კვადრატულობა: 288 კვ.მ



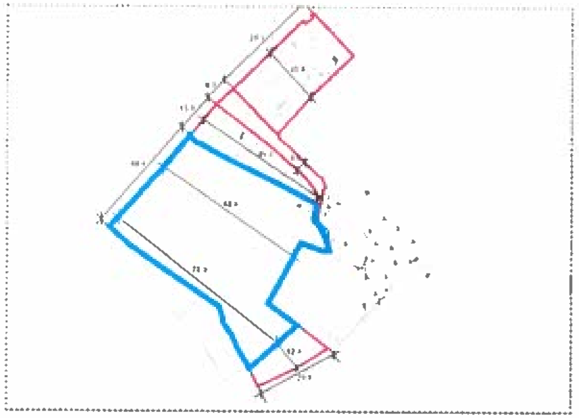
C.Z.L.FZ.1 მიწის ნაკვეთების გადანაწილების რუკა

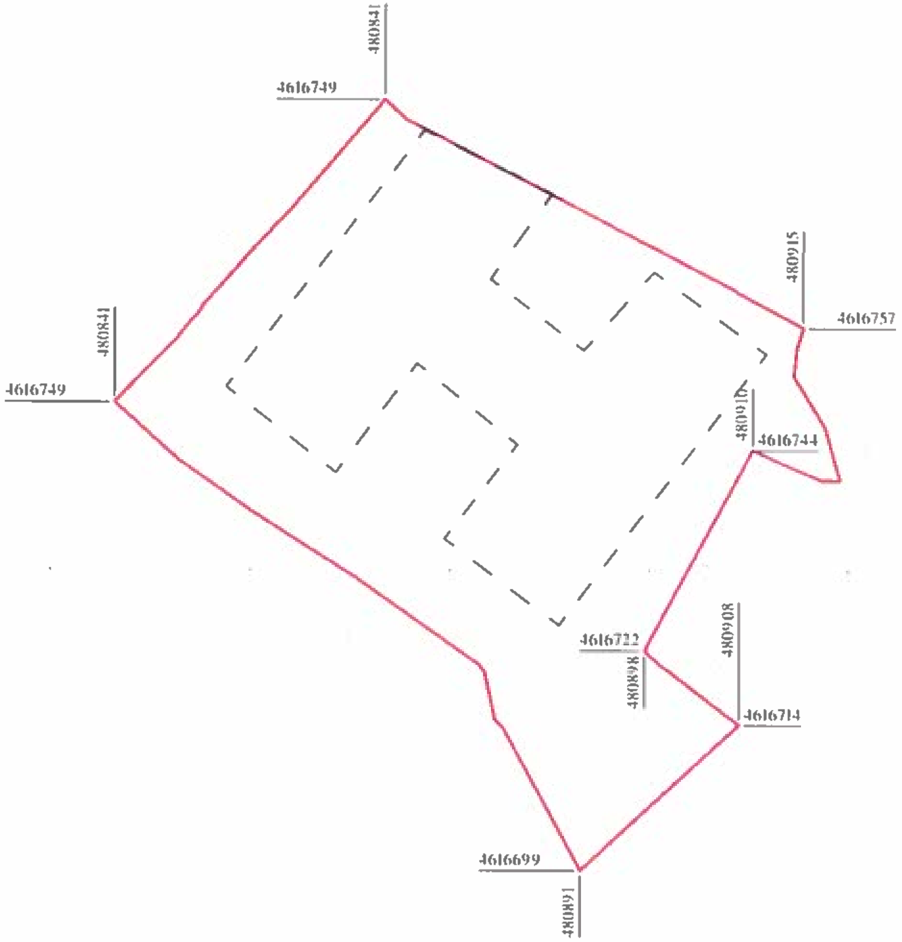
ექსპლიკაცია

ნაკვეთების გამიჯვნის საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		გვ 41
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ჟვანიას ქუჩებზე	N
მასშტაბი			

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი





1

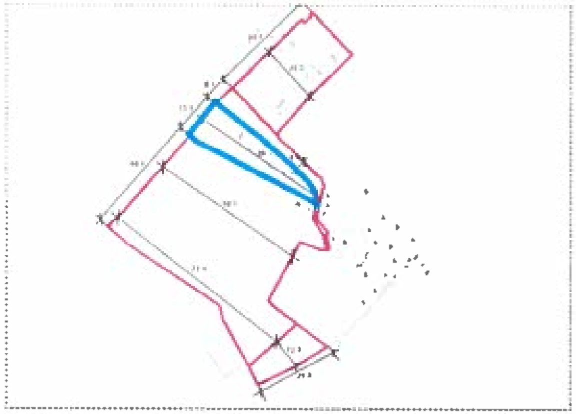
საკადასტრო კოდი:	01.14.11.065.066 / 01.14.11.065.077
ფართობი:	3055 კვ.მ
მიწის დანიშნულება:	არასასოფლო-სამეურნეო
[illegible]	-
[illegible]	-
ტერიტორიული ფუნქციური ზონა:	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
სამშენებლო განვითარების სტა-ტუსი:	სამშენებლო
განვითარების სახეობა და მისი მიზნობრივი ფუნქცია:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა:	?
ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა:	1 ავტოსადგომი კ2-ის ყოველ 150 კვ.მ-ზე
კ1 კოეფიციენტი:	0.4
კ2 კოეფიციენტი:	3.6
კ3 კოეფიციენტი:	0.1

C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

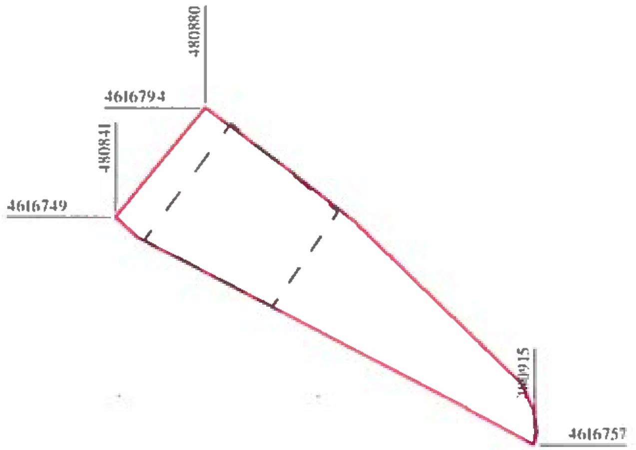
ექსპლიკაცია

გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		ფ3 48
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ქავნის ქუჩებზე	N
მასშტაბი			



2	
საკადასტრო კოდი:	01.14.11.065.079
ფართობი:	530 კვ.მ
მიწ. დანიშნულება:	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შეზღუდვის ზონა ან ქვეზონა:	-
ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა:	-
კონკრეტული ფუნქციური ზონა:	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
სამშენებლო განვითარების სტატუსი:	სამშენებლო
განვითარების სახეობა და მასზე შესაბამისი ფუნქცია:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა:	-
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა:	1 ავტოსადგომი ყოველ 150 კვ.მ-ზე
კ1 კოეფიციენტი	0.4
კ2 კოეფიციენტი	2.1
კ3 კოეფიციენტი	0.4

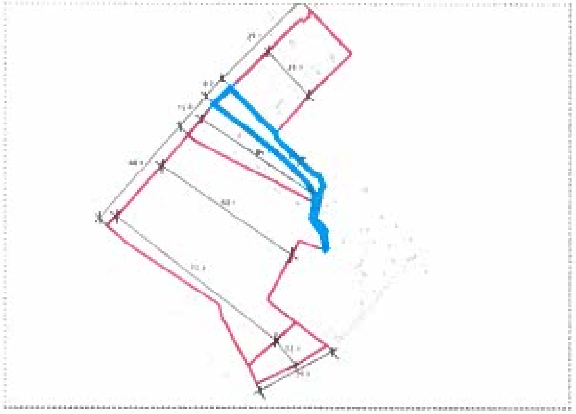


C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ექსპლიკაცია

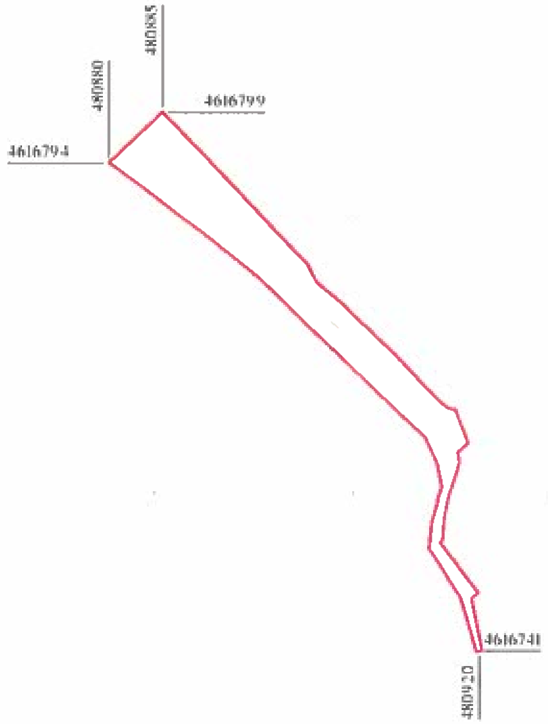
გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საბანელიძე		გვ 49
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი მატბერაშვილისა და ქეანიას ქუჩაზე	
მასშტაბი			



3

[illegible]	-
[illegible]	276 კვ.მ
[illegible]	[illegible]
[illegible]	-
[illegible]	-
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	-
[illegible]	-
[illegible]	0.0
[illegible]	0.0
[illegible]	0.0

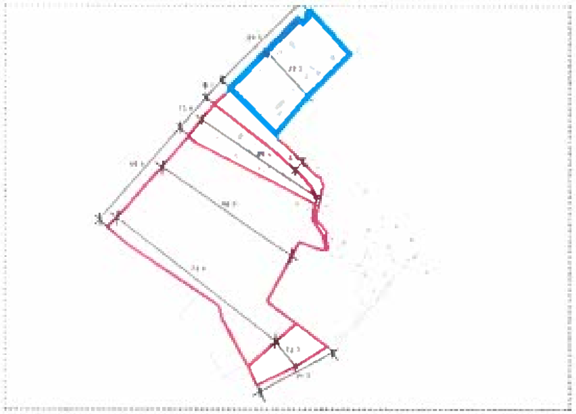


C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ექსპლიკაცია

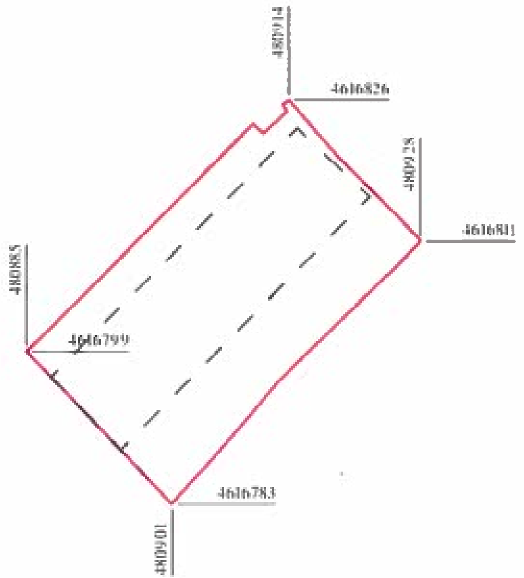
გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		გვ 50
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ჟვანიას ქუჩაზე	N
მასშტაბი			



4

საკადასტრო კოდი	01.14.11.065.009; 01.14.11.065.010; 01.14.11.065.011; 01.14.11.065.012
ფართობი	853 კვ.მ
მიწის დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
[illegible]	-
[illegible]	-
[illegible] ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
[illegible]	სამშენებლო
[illegible]	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
[illegible]	?
[illegible]	1 ავტოსადგომი კ2-ის ყოველ 150 კვ.მ-ზე
კ1 კოეფიციენტი	0.5
კ2 კოეფიციენტი	2.5
კ3 კოეფიციენტი	0.3

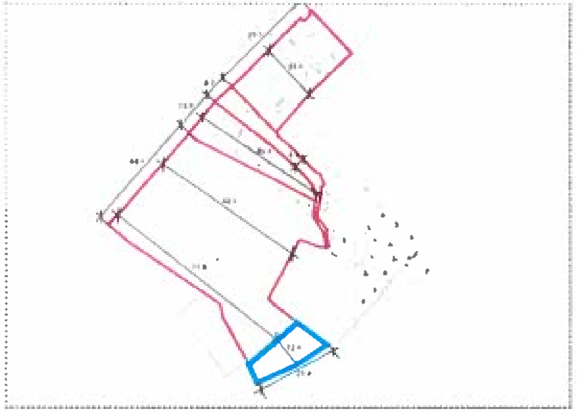


C.Z.L.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ექსპლიკაცია

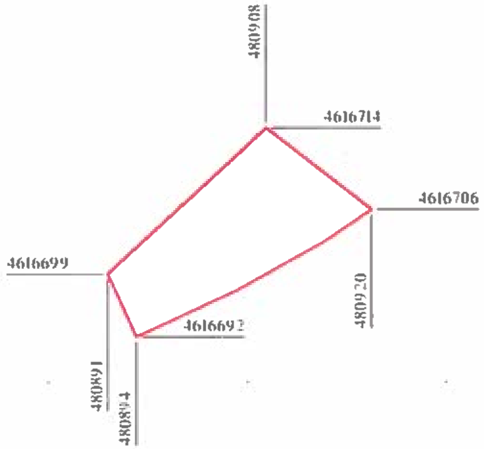
გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე		გვ 51
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ქვანიას ქუჩებზე	
მასშტაბი			



5

საკადასტრო კოდი:	-
ფართობი:	288 კვ.მ
მიწის დანიშნულება:	არასასოფლო-სამეურნეო
[illegible] ზონა ან ქვეზონა:	-
[illegible] ან ქვეზონა:	-
ძირითადი ფუნქციური ზონა:	საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)
სამშენებლო განვითარების სტატუსი:	არასამშენებლო
განვითარების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია:	[illegible]
[illegible]	-
[illegible]	-
კ1 კოეფიციენტი:	0,0
კ2 კოეფიციენტი:	0,0
კ3 კოეფიციენტი:	0,0



C.Z.I.FZ.8 მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ექსპლიკაცია

გამიჯნული ნაკვეთების საზღვრები

არქიტექტორი	შ. საგანელიძე	გვ 52
დამკვეთი	შ.პ.ს პარტნიორი	საცხოვრებელი კომპლექსი შატბერაშვილისა და ქეანიას ქუჩებზე
მასშტაბი		