ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 123

„28" აპრილი 2017 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, 300 არაგველის I შესახვევის №2, 300 არაგველის ქ. №1, 1ა, 2ბ, 3, 4, 7, 9, 11, 13, ქეთევან წამებულის გამზირის №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" მე-40 მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 18 იანვრის №3 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 16 მარტის №04/3236 წერილის (AR1452347) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

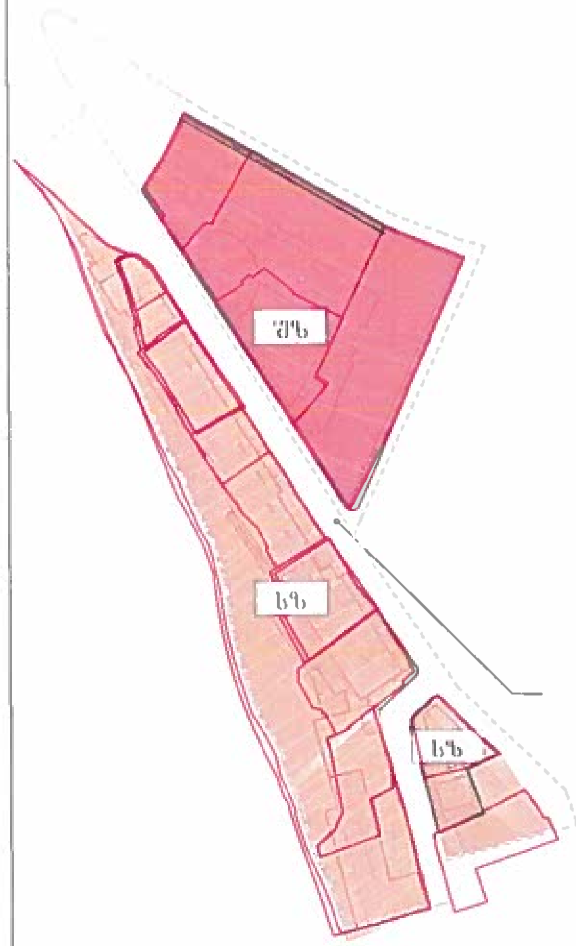
1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, 300 არაგველის 1 შესახვევის №2, 300 არაგველის ქ.№1, 1ა, 2ბ, 3, 4, 7, 9, 11, 13, ქეთევან წამებულის გამზირის №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1452347 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

A-3		5.68.16

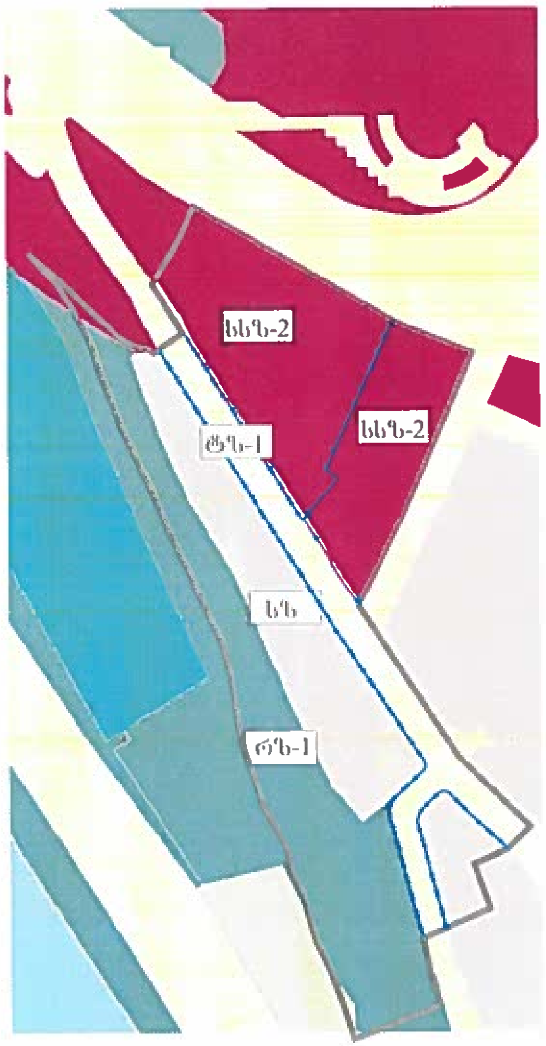
- საკვლევი არეალი
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ 2)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ 1)

2008წ



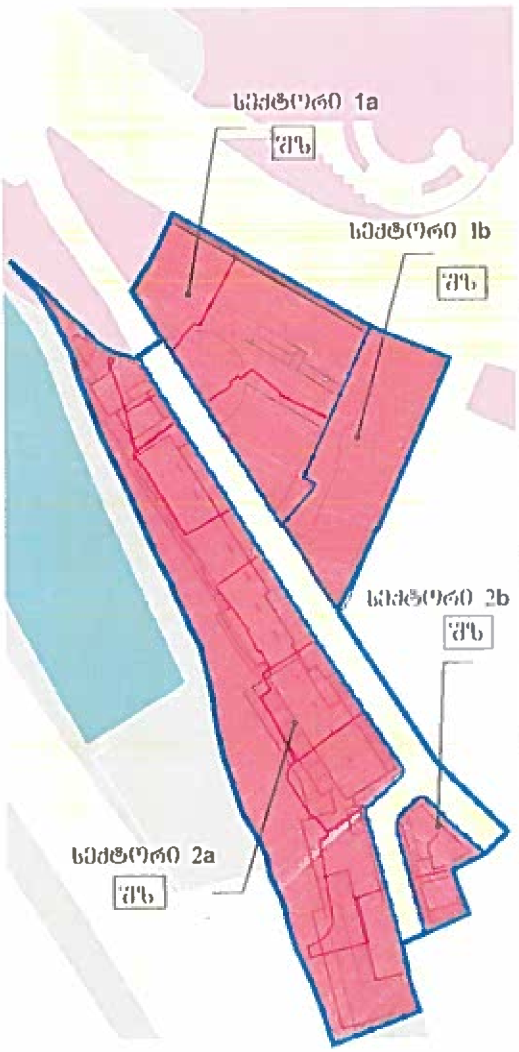
ზონირების რუკა 2008 წლის შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით. N01/633 30.05.2008წ

2009წ



მოქმედი ფუნქციური ზონირების რუკა, რომელიც 2009 წელს მიიღო ქალაქმა

2016წ



საპროექტო ფუნქციური ზონირება

KEY PLAN

CLIENT

PROJECT

ADDRESS

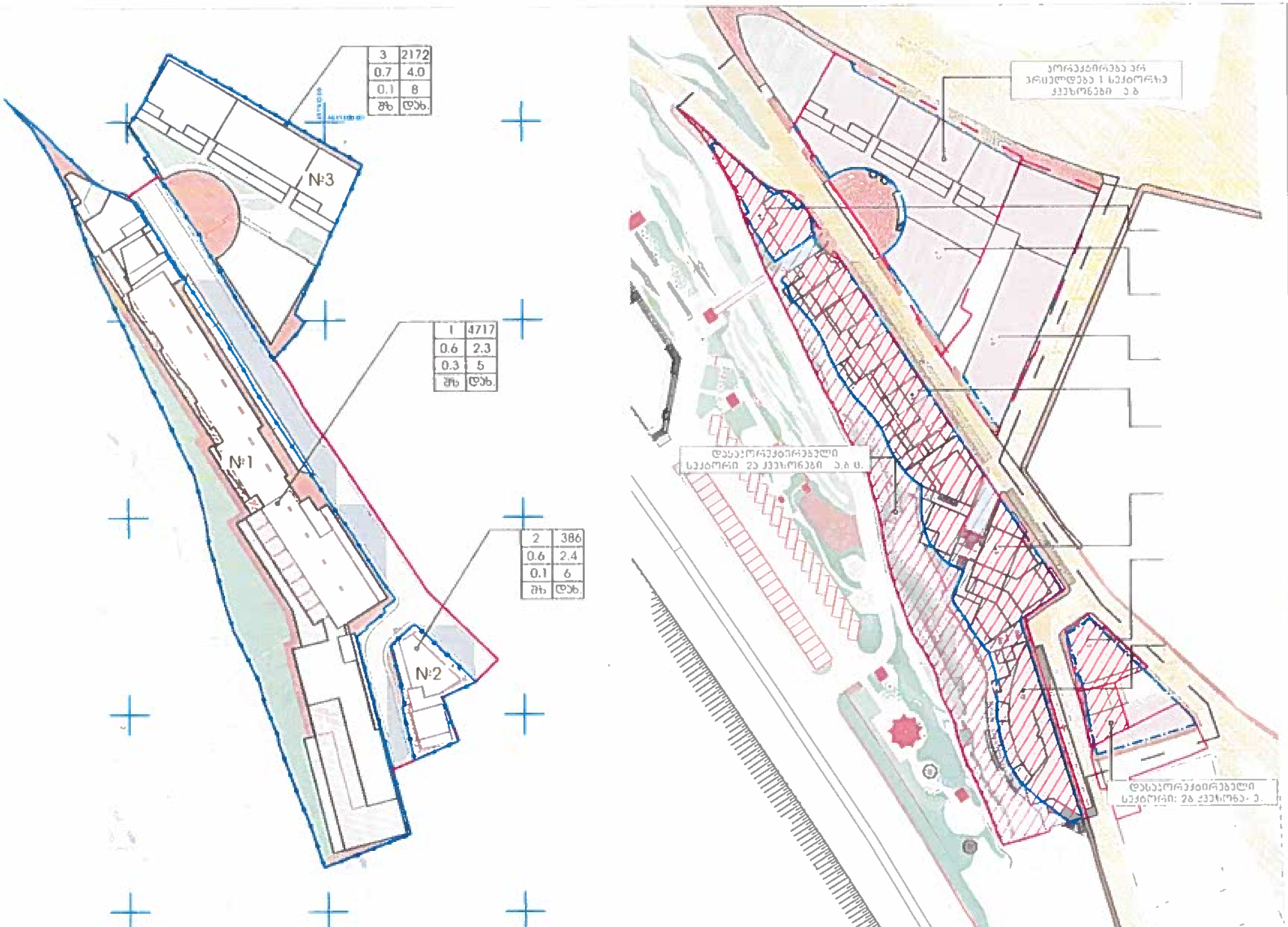
ARCHITECTURE

SCALE 1:2000

DATE OF ISSUE 24.02.2017

REVISIONS

STAGE	INDEX	PAGES
		143



A-3

5.68.16

დასაკორექტირებელი არეალი

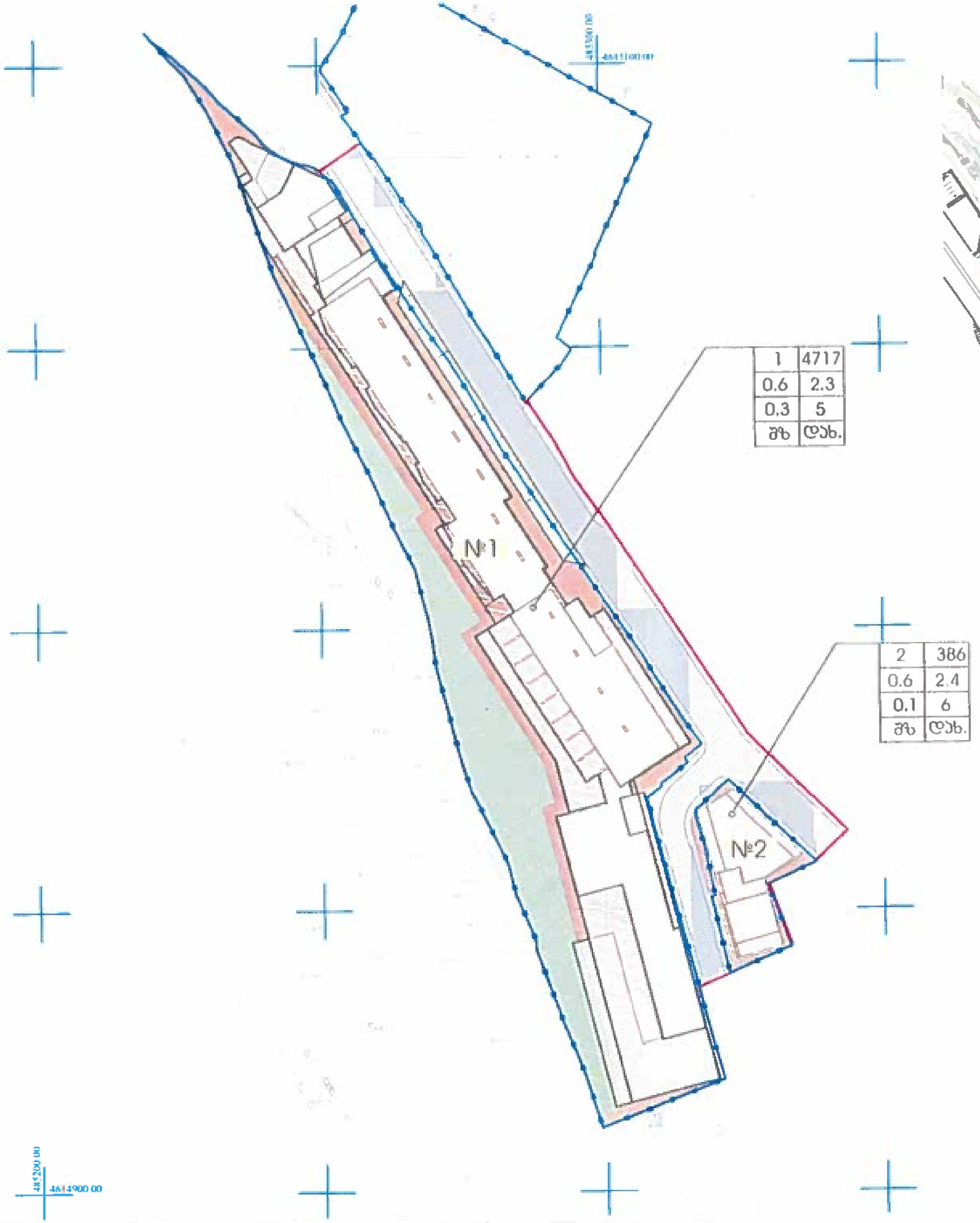
სერვიტუტი

KEY PLAN

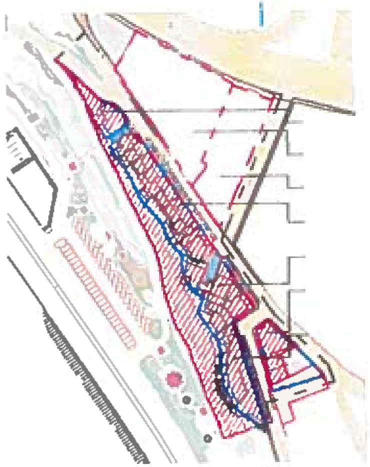
ARCHITECTURE

26.10.2016

კორექტირების ძირითად მიზანს წარმოადგენს სექტორი - 2ა , რომელიც ძველი გრგ-ს მიხედვით იყოფოდა რამოდენიმე ქვეზონად -ა), ბ) ც).
დამკვეთის მოთხოვნით არქსტუდიო პროექტის მიერ დამუშავდა სასტუმროს პროექტი, რომელიც აღარ ითვალისწინებს აღნიშნული სექტორების კონტურებს და ქალაქმშენებლობით პარამეტრებს .
შესაბამისად კორექტირებულ განაშენიანების რეგულირების პროექტში წარმოდგენილია ორი სექტორის ზონის ცვლილება (სექტორი 2ა და 2ბ) რომელსაც ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებიდან და ზონის დასაშვები სახეობებიდან (ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება 8-13) 2001 წლის 1 აგვისტო) გამომდინარე საცხოვრებელი ზონის(სზ) ნაცვლად მიენიჭა შერეული ზონა: .
(სექტორი 2ა- კ-1=0,6; კ-2=2,3 კ-3=0,3; სექტორი 2ბ - კ-1=0,6; კ-2=2,4 კ-3=0,1;
ძველ გრგ-ში შეთანხმებული სერვიტუტები უქმდება

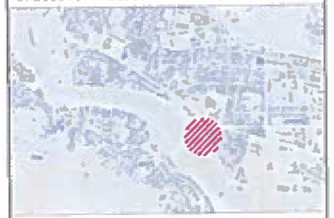


შეთანხმებული გრგ



PAPER SIZE	A-3
CONTRACT	
PROJECT	5.68.16

KEY PLAN



CLIENT	KBN
PROJECT	
ADDRESS	

ARCHITECTURE

SCALE	
DATE OF ISSUE	26.10.2016
REVISIONS	
STAGE	
INDEX	
PAGES	156

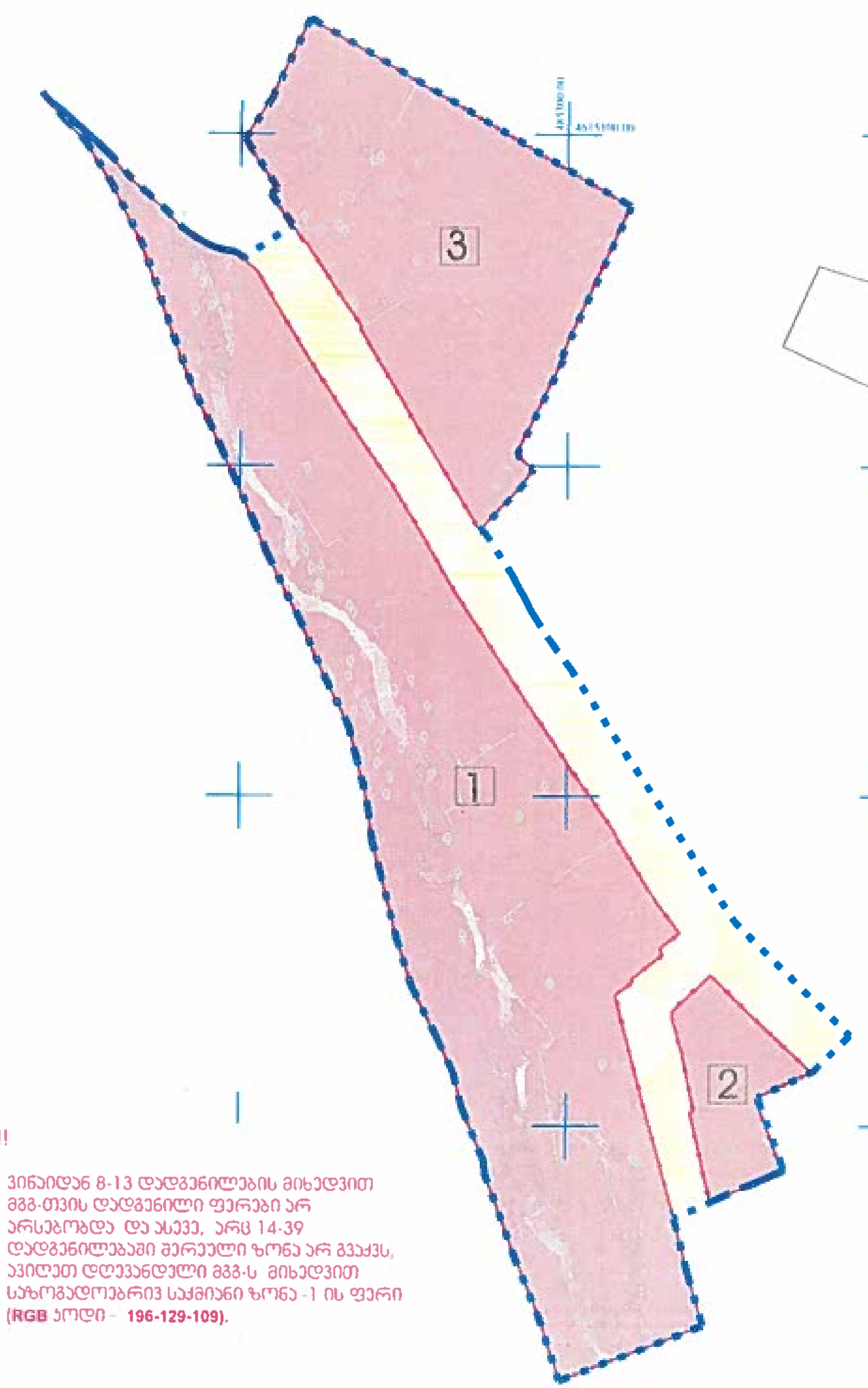
ქალაქ თბილისის საკრებულოს
გადაწყვეტილება №8-13 2001 წლის 1 აგვისტო

განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი (შერეული) ზონა (მზ) (ზონა განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე) კ-1 =0,7; კ-2=3,0;

1. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები: პარკები; ბაღები; სკვერები; ბულვარები; საბავშვო მოედნები; განაშენიანების საშუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები; მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები); საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები; დაწყებითი სკოლები; საშუალო სკოლები, საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები; უმაღლესი სასწავლებლები; პოლიკლინიკები; ამბულატორიები; აფთიაქები; სპორტული დარბაზები; საცურაო აუზები; კლუბები; კინოთეატრები; თეატრები; საქალაქო ბიბლიოთეკები; არქივები; საინფორმაციო ცენტრები; მუზეუმები; საგამოფენო დარბაზები; საცეკვაო დარბაზები დისკოტეკები; სამრეწველო საქონლის მაღაზიები; სასურსათო მაღაზიები; უნივერსალური მაღაზიები; ბარები; კაფეები; რესტორნები; სწრაფი კვების ობიექტები; საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები; ბანკების ფილიალები, განყოფილებები; ბანკები; მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები; ოფისები და კანტორები; სასამართლოები; იურიდიული კონსულტაციები; სანოტარო კანტორები; სასტუმროები; ღია ავტოსადგომები და ჩაშენებული გარაჟები;

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დაშვებული სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ "ზონალურ შეთანხმებას": სააკადმყოფოები; სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგურები; ღია საცურაო აუზები; სპორტული მოედნები;საკონცერტო დარბაზები; უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზები;კაზინოები და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტები; სავაჭრო ცენტრები;კიოსკები, დროებითი პავილიონები, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის; საეკლესიო ობიექტები; პოლიციის განყოფილებები; სახანძრო დეპოები; საზოგადოებრივი ტუალეტები; რკინიგზის სადგურები; ავტოსადგურები; აეროსადგურები; ავტოგასამართი სადგურები; კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები.

ნაკვეთის №	ზონის სახეობა	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების კოეფიციენტი	[illegible]	[illegible]
1	მზ	0.6	2.3	0.3	სასტუმრო	100%
2	მზ	0.6	2.4	0.1	სასტუმრო	100%
3	მზ	0.7	4	0.1	საცხოვრებელი	80%
					კომერციული	20%



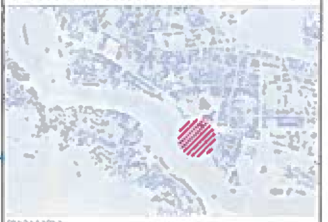
!!!!!!!

- ვინაიდან 8-13 დადგენილების მიხედვით მგგ-თვის დადგენილი ფერები არ არსებობდა და ასევე, არც 14-39 დადგენილებაში შერეული ზონა არ გვაქვს, ავილეთ დღევანდელი მგგ-ს მიხედვით საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -1 ის ფერი (RGB კოდი - 196-129-109).

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საზღვარი
- საპროექტო ნაკვეთის საზღვარი
- 1 ნაკვეთის ნომერი
- დაბალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი (შერეული) ზონა
- სატრანსპორტო ზონა-1 ტზ-1

სიტუაციური სქემა KEY PLAN



CLIENT
PROJECT
ADDRESS

ARCHITECTURE

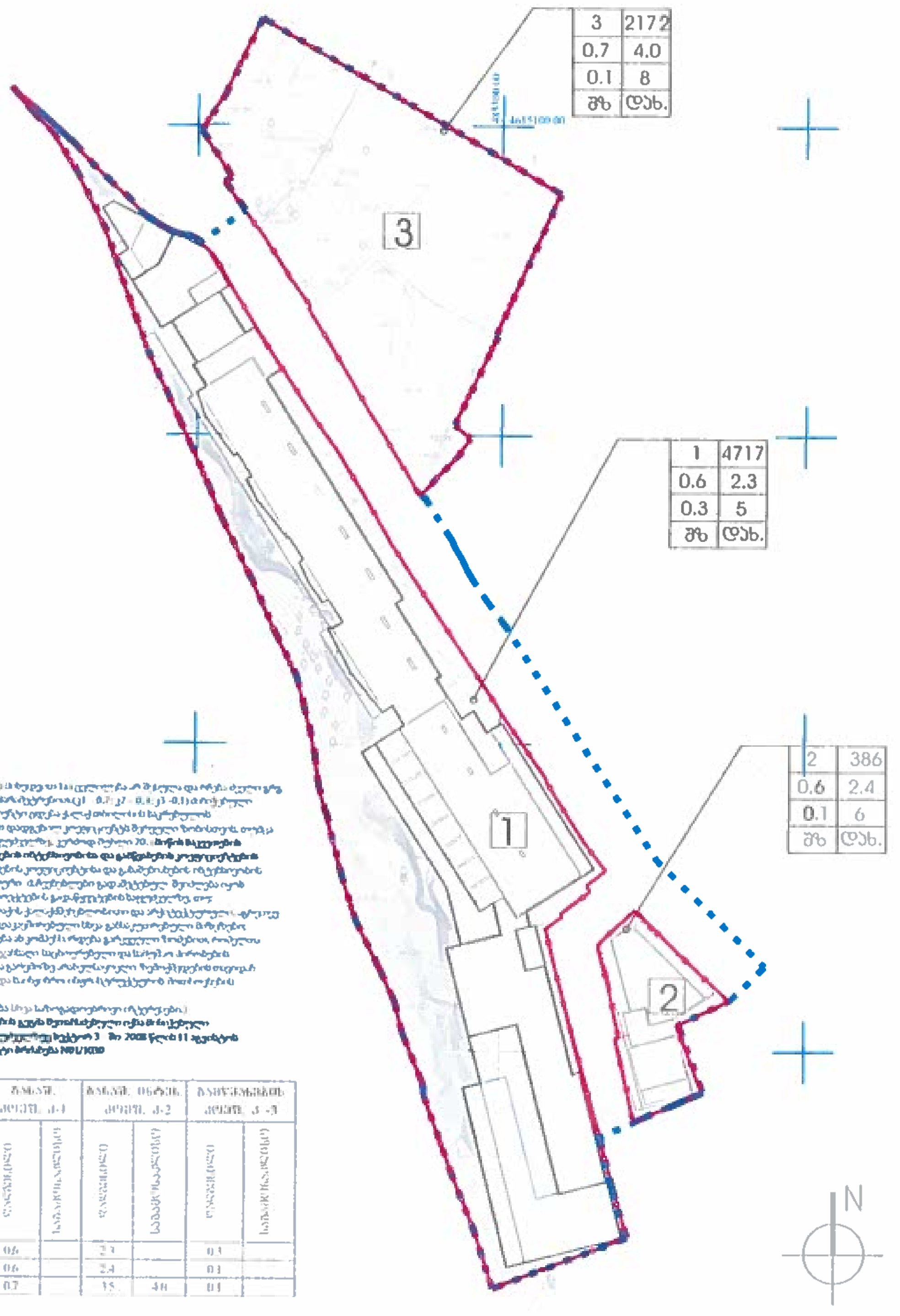
SCALE 1:750

DATE OF ISSUE 24.02.2017

REVISIONS

STAGE | INDEX | PAGES 147

ქალაქ თბილისის საკრებულოს
გადაწყვეტილება №8-13 2001 წლის 1 აგვისტო
განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი
(შერეული) ზონა (შზ) ზონა განაშენიანების დომინირებული
სახეობის ზარები) კ-1 = 0.7; კ-2 = 3.0;



[illegible]	[illegible]	კ-1		კ-2		კ-3	
1	შზ	0.6		2.3		0.3	
2	შზ	0.6		2.4		0.1	
3	შზ	0.7		1.5	4.0	0.1	

A-3

5.68.16

KEY PLAN

ARCHITECTURE

SCALE

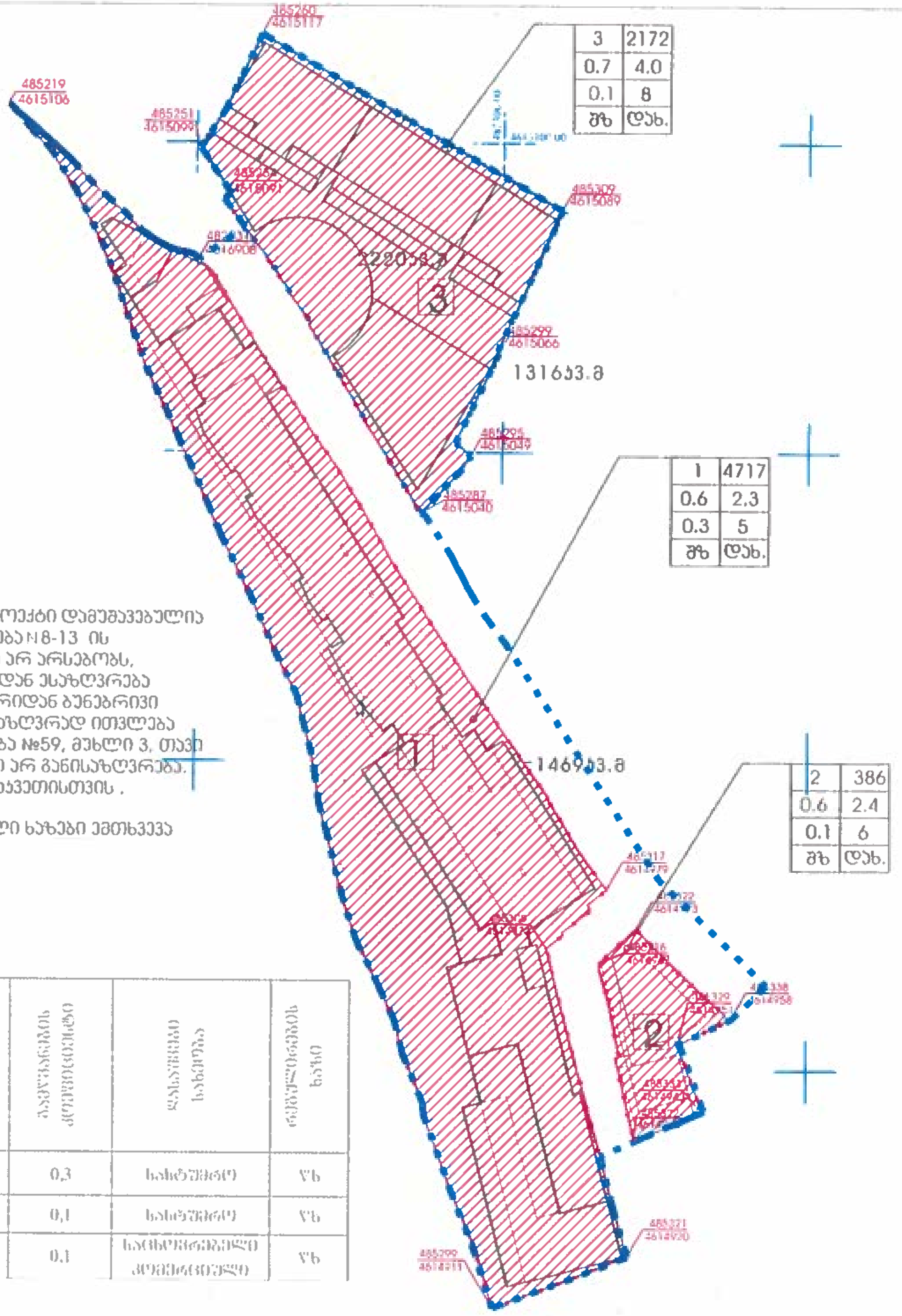
DATE OF ISSUE 24.02.2017

REVISIONS

C2LF23

STAGE | INDEX | PAGES

148



მენიშვნა:
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამუშავებულია ქ.თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება №8-13 ის მიხედვით, სადაც უკანა ეზოს განმარტება არ არსებობს, ამასთანავე № 1 ნაკვეთს ფრონტის მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი ქუჩა, ხოლო უკანა მხრიდან ბუნებრივი ლანდშაფტი (ტყე) რაც საზოგადოებრივ საზღვრად ითვლება (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №59, მუხლი 3, თავი 12) შესაბამისად ნაკვეთისთვის უკანა ეზო არ განისაზღვრება. ასევე არ ისაზღვრება უკანა ეზო 2 და 3 ნაკვეთისთვის .

- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები ემთხვევა მიწის ნაკვეთების საზღვრებს.

ნაკვეთის №	ზონის სახეობა	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების კოეფიციენტი	[illegible]	[illegible]
1	შზ	0,6	2,3	0,3	[illegible]	[illegible]
2	შზ	0,6	2,4	0,1	[illegible]	[illegible]
3	შზ	0,7	4	0,1	[illegible]	[illegible]

A-3

5.68.10

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საზღვარი
- მიწის ნაკვეთების საპროექტო საზღვარი
- არსებული საკადასტრო ერთეულები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის ნომერი

KEY PLAN

CLIENT

PROJECT

ADDRESS

ARCHITECTURE

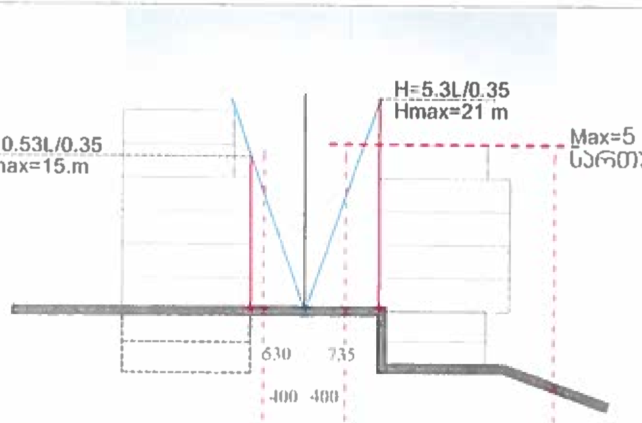
SCALE

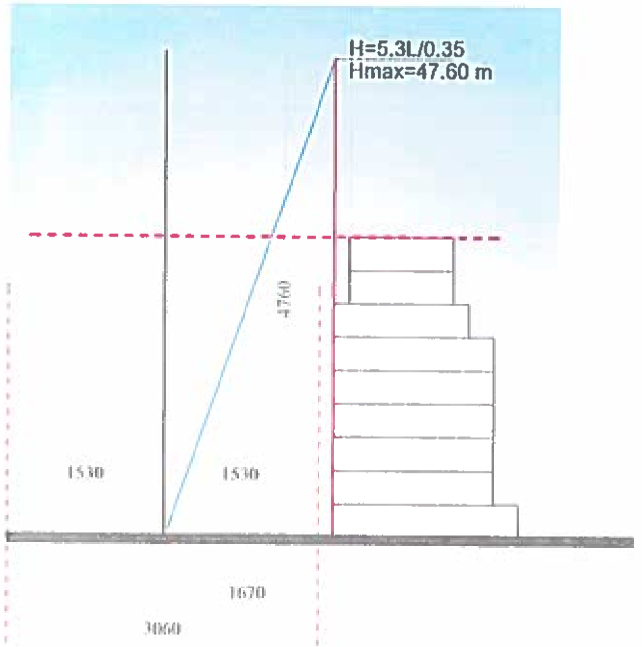
DATE OF ISSUE 24.02.2017

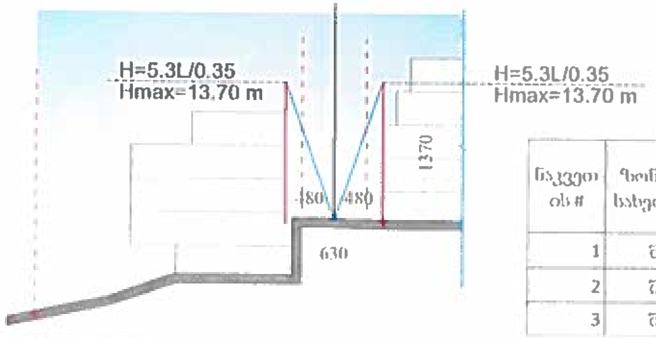
REVISIONS

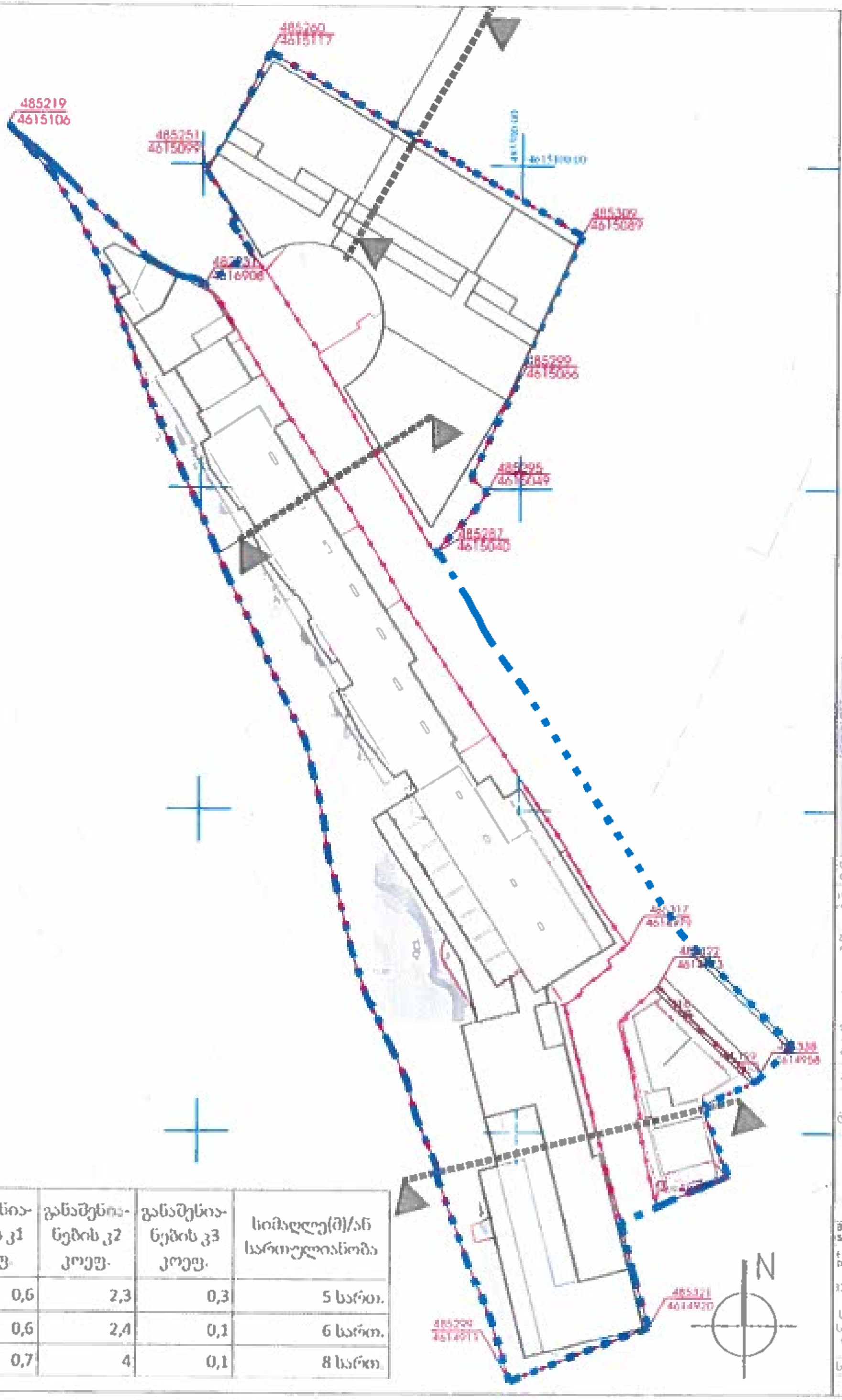
STAGE | INDEX | PAGES

150









ნაკვეთის #	ზონის სახეობა	განაშენია-ნების კ1 კოეფ.	განაშენია-ნების კ2 კოეფ.	განაშენია-ნების კ3 კოეფ.	სიმაღლე(მ)/ან სართულიანობა
1	შზ-1	0,6	2,3	0,3	5 სართ.
2	შზ-1	0,6	2,4	0,1	6 სართ.
3	შზ-1	0,7	4	0,1	8 სართ.

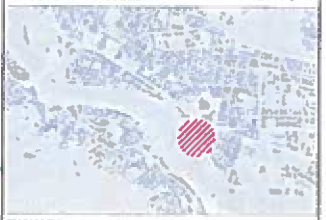
PAPER SIZE A-3 | CONTRACT # | PROJECT # 5.68.16

საპროექტო საზღვარი

მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვარი

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ნომერი

KEY PLAN



CLIENT

PROJECT

ADDRESS

ARCHITECTURE

SCALE

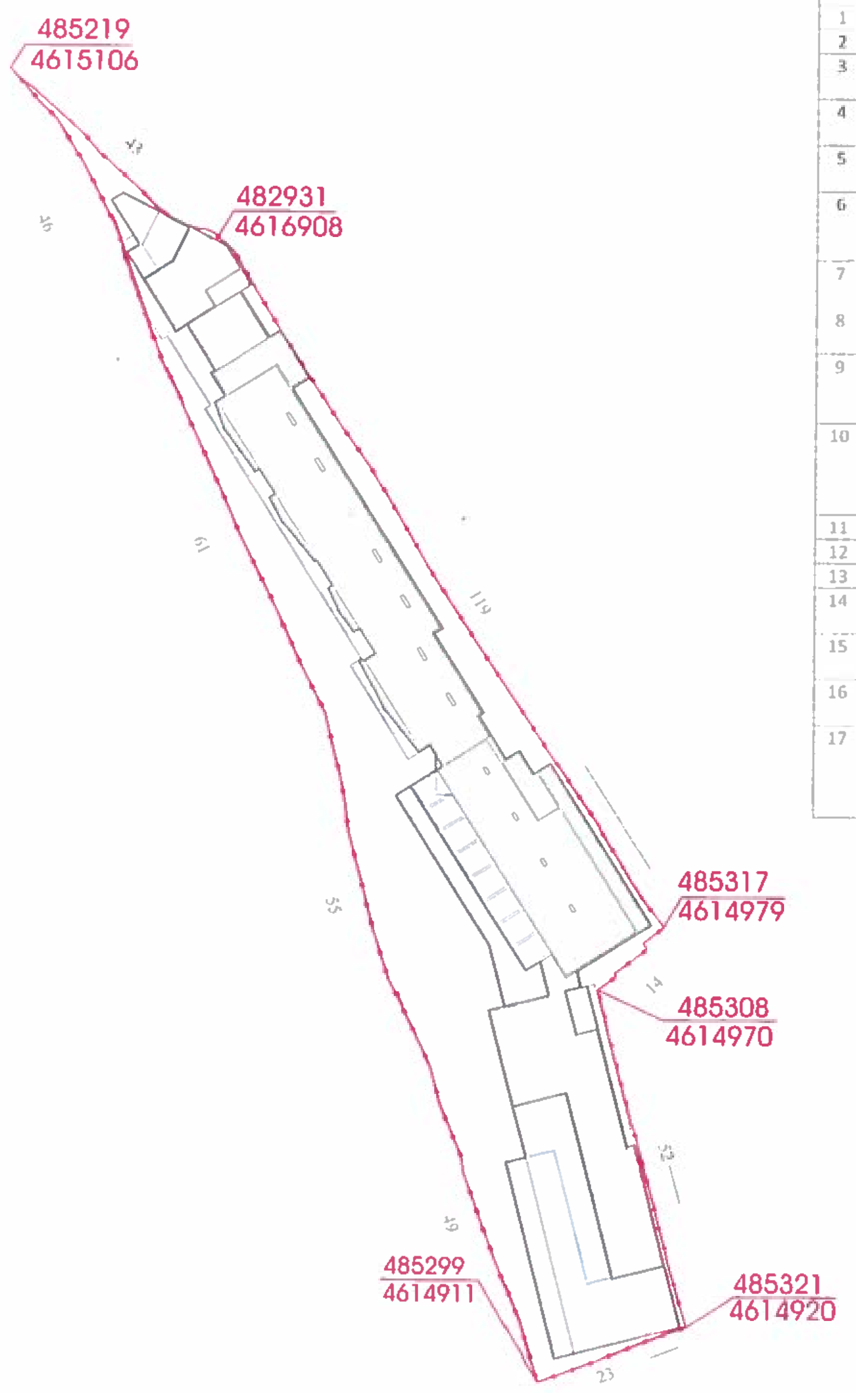
DATE OF ISSUE 24.02.2017

REVISIONS

DWG C2 LF24

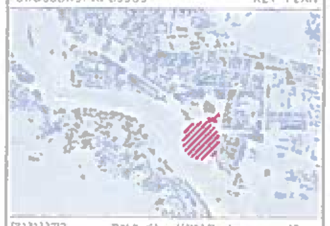
STAGE | INDEX | PAGES 149

მიწის ნაკვეთის ძირითადი რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	1
2	ნაკვეთის ფართობი	4717 კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასაცხოვრებელი-საწარმოო
4	კომპლექსის შემადგენელი ზონა ან ქვეზონა	არ არის შეზღუდვა
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გამწვანებული კარკასი და შეზღუდული ზონა
6	ფუნქციური ქვეზონის ზონა	ცალკეული ობიექტების საზოგადოებრივ საქმიანი (შერეული) ზონა
7	სამშენებლო განვითარების სტატუსი	მშენებლობის შეზღუდვის გარეშე
8	განვითარების სახეობა და მასში შემავალი ქვეზონა	[illegible]
9	შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	5 სართული
10	ავტოსადგომების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	დადგენილია 8-13-ის მიხედვით შერეული ზონისთვის მინიმალური ავტოსადგომი რაოდენობა არ არის განსაზღვრული
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.6
12	კ-2 კოეფიციენტი	2.3
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.3
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	4717,4 კვ.მ
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	-
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა)	წყობის სახეობა – დახურული, რეგულირების ხაზი – ლურჯი, შენობების რაოდენობა – 1



A-3

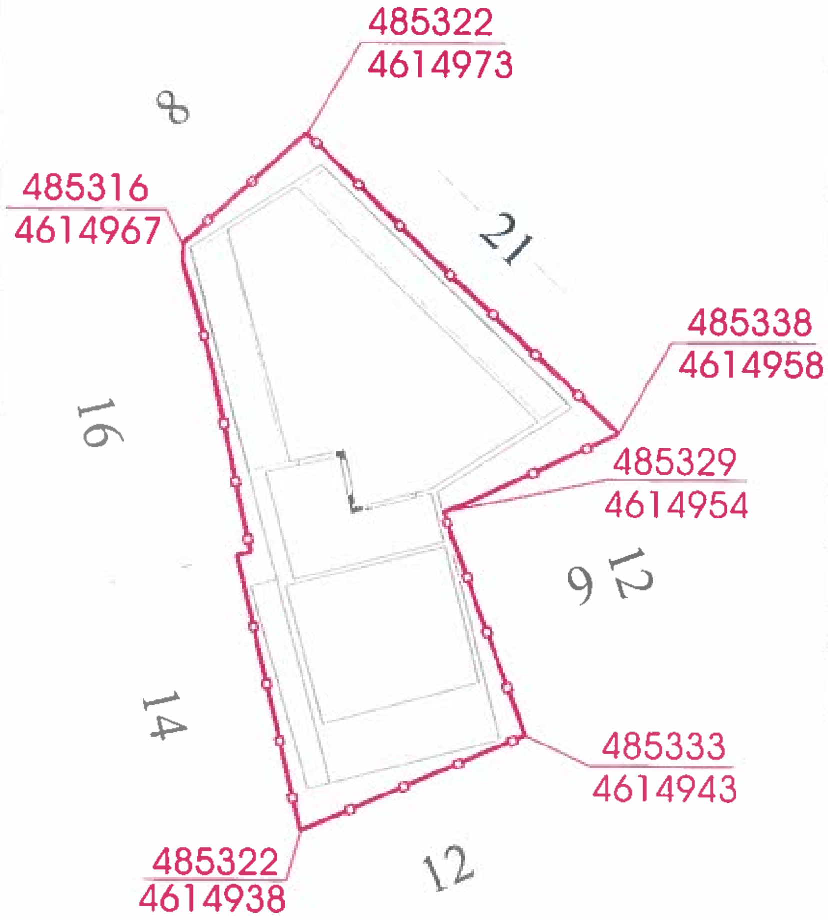
5.68.16



24.02.2017

STAGE | INDEX | PAGES

152



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	2
2	ნაკვეთის ფართობი	386 კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	არ არის შეზღუდვა
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი და შუალედური ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	დაბალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ საქმიანი (შერეული) ზონა
7	სამშენებლო განვითარების სტატუსი	მშენებლობის შეზღუდვის გარეშე
8	განვითარების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	სასტუმროს ტიპის აპარტამენტი
9	შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	6 სართული
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 8-13-ის მიხედვით შერეული ზონისთვის მინიმალური აუცილებელი რაოდენობა არ არის განსაზღვრული
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.6
12	კ-2 კოეფიციენტი	2.4
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.1
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	386.5 კვ.მ
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ზომები	-
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა)	წყობის სახეობა – დახურული, რეგულირების ხაზი – ლურჯი, შენობების რაოდენობა – 1

A-3 5.68.16

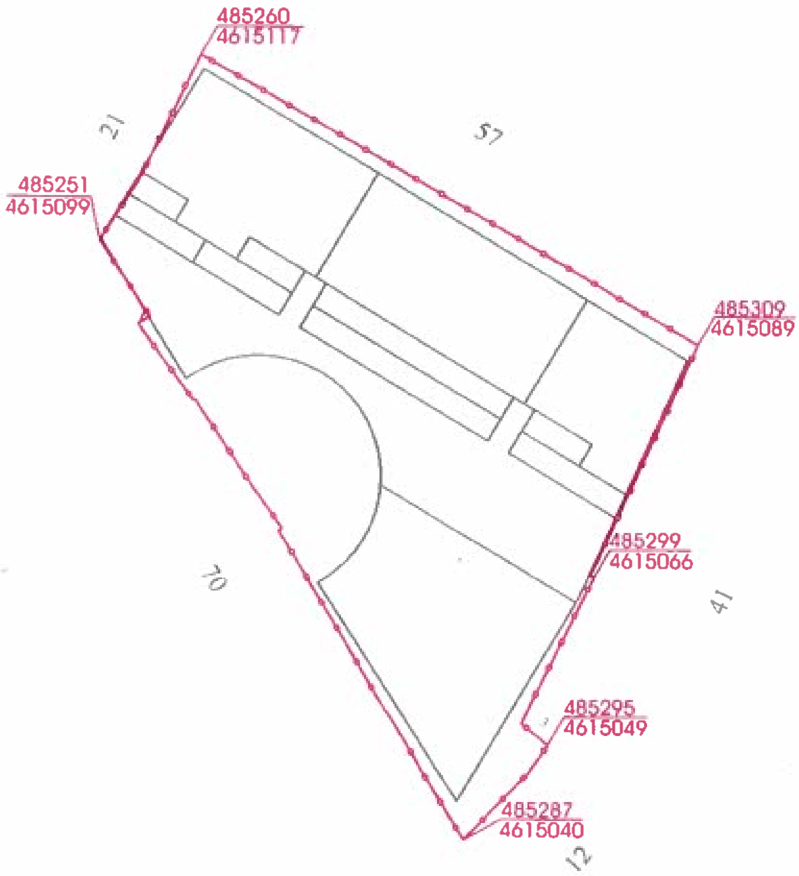
სიტუაციური სქემა KEY PLAN

ARCHITECTURE

24.02.2017

STAGE INDEX PAGES

153



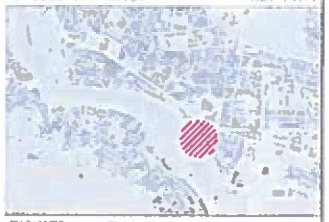
მიწის ნაკვეთის ლეგალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	3
2	ნაკვეთის ფართობი	2172 კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	არ არის შემზღუდავი
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	გეგმარებითი კარკასი და შუალედური ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	დაბალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ საქმიანი (შერეული) ზონა
7	სამშენებლო განვითარების სტატუსი	მშენებლობის შეზღუდვის გარეშე
8	განთავსების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	საცხოვრებელი
9	შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	8 სართული
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	დადგენილება 8-13-ის მიხედვით შერეული ზონისთვის მინიმალური აუცილებელი რაოდენობა არ არის განსაზღვრული
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.7
12	კ-2 კოეფიციენტი	4.0
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.1
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	2176 კვ.მ
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე	-
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება
17	მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა)	წყობის სახეობა – დახურული, რეგულირების ხაზი – ლურჯი, შენობების რაოდენობა – 1

PAPER SIZE A-3 | CONTRACT # | PROJECT # 5.68.1G

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვარი
- არსებული საკადასტრო ერთეულები
- 1 საკადასტრო მიწის ნაკვეთის ნომერი

KEY PLAN



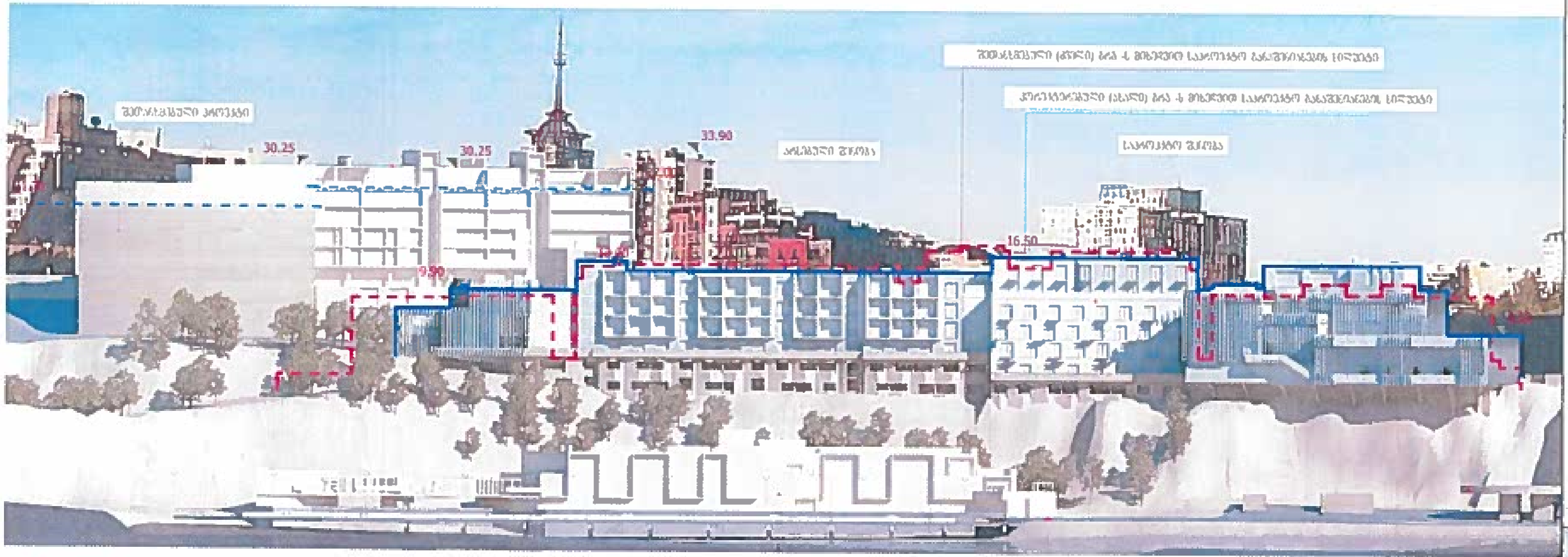
CLIENT: KBN
PROJECT
ADDRESS

ARCHITECTURE

SCALE | DATE OF ISSUE 24.02.2017

REVISIONS

STAGE | INDEX | PAGES 154



შეთანხმებული ბრგ-ს ფარგლებში არსებული საპროექტო შენობის სილუეტი

კორექტირებული ბრგ-ს ფარგლებში არსებული საპროექტო შენობის სილუეტი

PAPER SIZE	A-3
PROJECT	5.68.16

0.00

არქიტექტურული ნიშნული

KEY PLAN

ARCHITECTURE

SCALE	1:750	DATE OF ISSUE	17.06.2016
			REVISIONS
STAGE	INDEX	PAGES	
	3.7	157	