ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 448

« 7 » ნოემბერი 2017 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი №70-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.038.040) მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრის 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 მუნიციპალიტეტის 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 28 სექტემბრის №39 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 6 ნოემბრის №12-031731024-03 წერილის (AR1543140) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

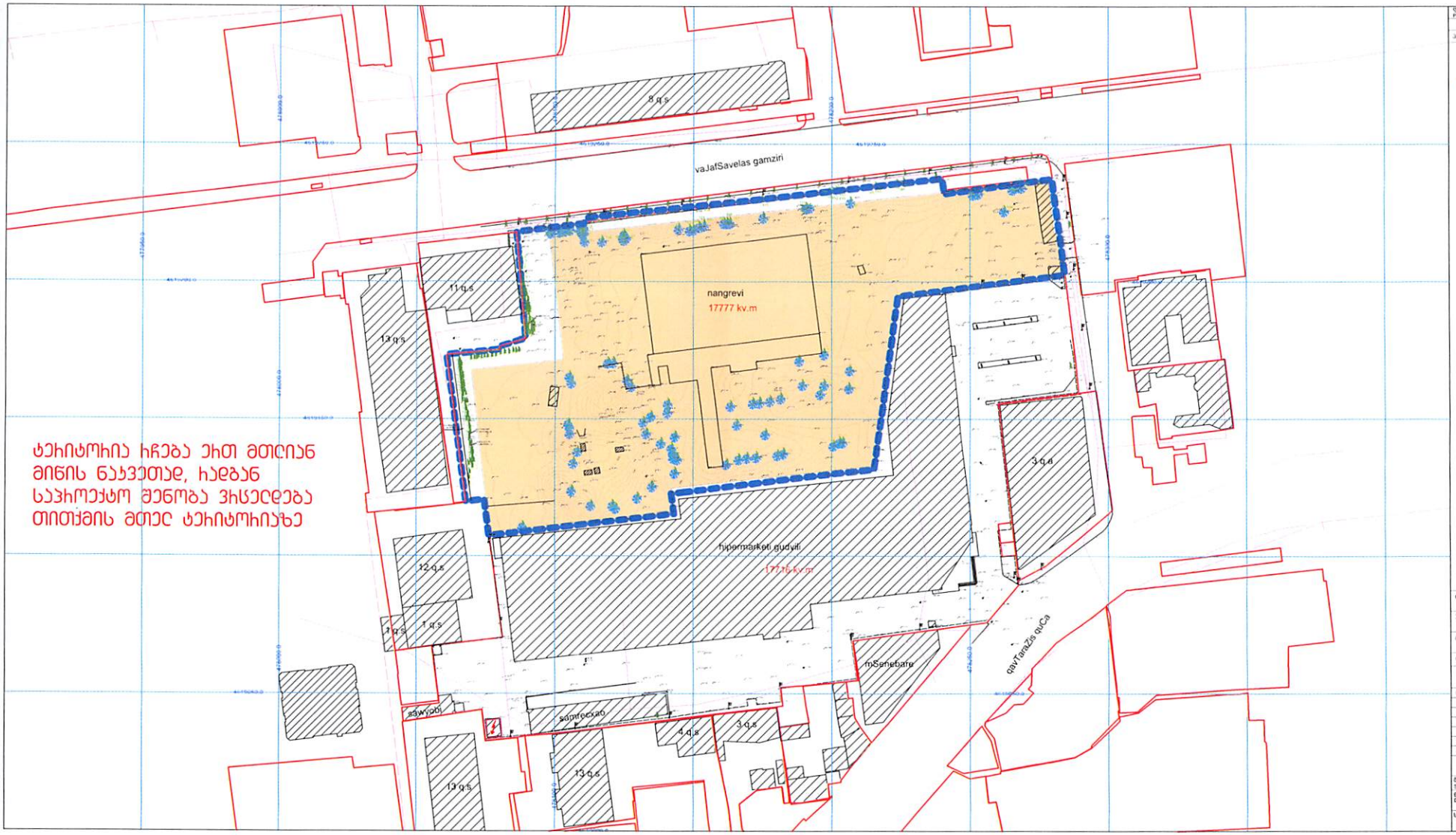
1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი №70-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.038.040) მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1543140 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



ტერიტორია იჩენება ეხთ მთლიან მინის ნაკვეთად, ხოდგან საპროექტო შენობა ვრცელდება თითქმის მთელ ტერიტორიაზე

PAPER SIZE A-

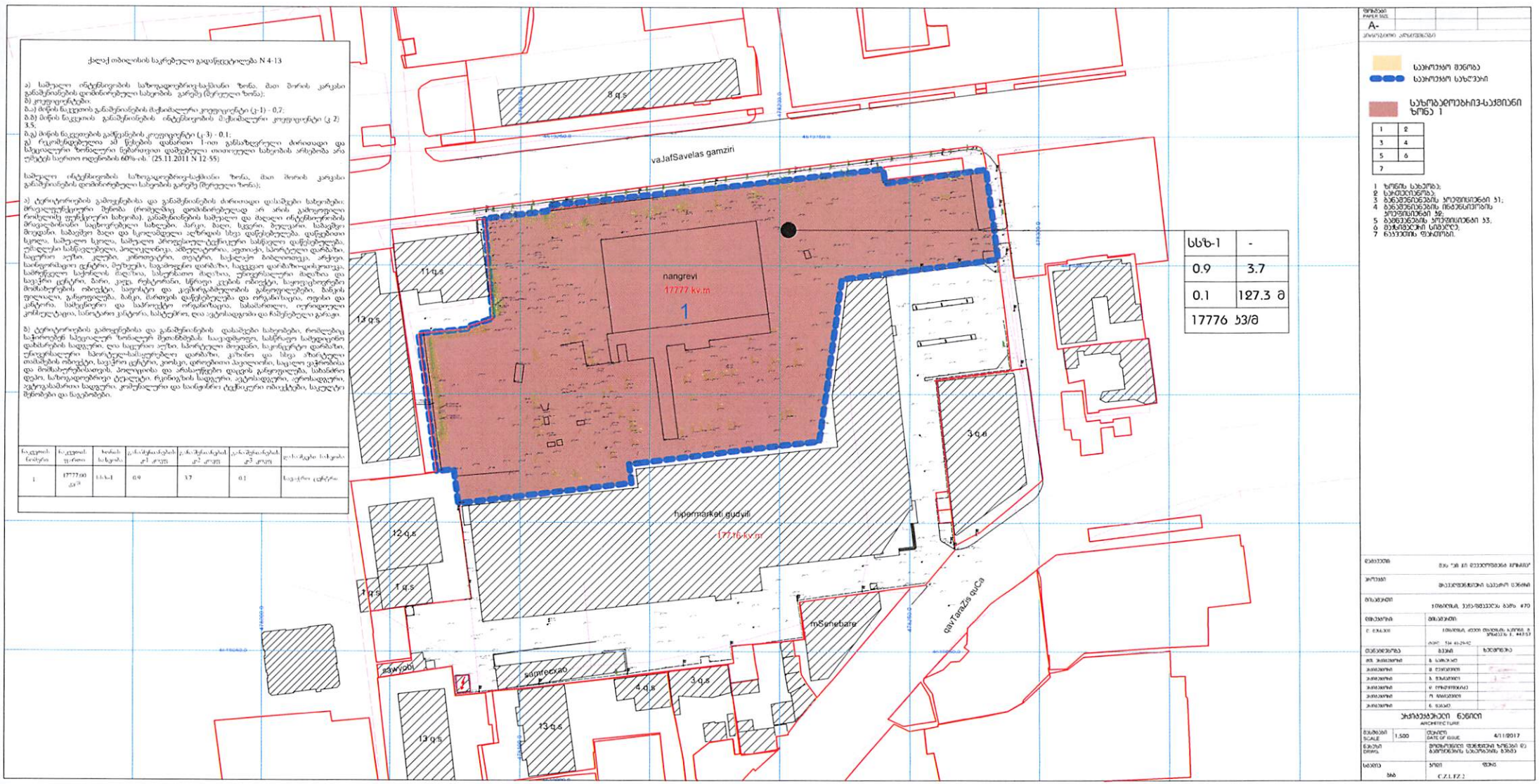
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო სახლეური
- მიწის ნაკვეთის სახლეური
- შენობები
- 500 სიმაღლის წერტილი
- UTM სისტემის კოორდინატები
- ხიდის ხე
- ღობეები
- ჭის ღერი
- ბრეტანის ხე
- წიფლოვანი ხე
- ფოთლოვანი ხე
- შენობის სახლეურები მოჩანული ხვრეტი
- ლითონის ჯარი
- ბეტონის ზღვარი
- მიწისზედა ელ.სადენი (ხებრეტირებული)
- მიწისზედა ელ.სადენი
- მიწისქვეშა სანიტარული მილი
- მიწისქვეშა კანალიზაციის მილი (ხებრეტირებული)
- მიწისქვეშა კანალიზაციის მილი
- მიწისქვეშა წყლის მილი
- მიწისქვეშა ბუმბერაზგამეორების ჭაღილები ჭაღილები (ხებრეტირებული)
- მიწისქვეშა ბუმბერაზგამეორების ჭაღილი

დამკვეთი	მპა "ეს ეს ენერგეტიკული კომპანია"
ობიექტი	მიკროლოგიკური საპროექტო სამუშაო
მისამართი	ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გზტ. #70
მიმართული	მიწისქვეშა
ტ.ნომერი	ქ.თბილისი ,ჭალის ტერიტორიის ,ნომერ 3 ,ფრაგმენტ 3, 447157
	ობიექტ: 554 41.29-42

პროექტირება	ბჭეს	ხელმოწერა
მთ. ინჟინერი	ბ. ხარაბაძე	
ინჟინერი	ფ. ლომსაძე	
ინჟინერი	ბ. ზუბალაშვილი	
ინჟინერი	ლ. ლეონიძე-ბაბაევა	
ინჟინერი	ო. ზ.ბიბილეიშვილი	
ინჟინერი	ნ. ზ.ბაბაევ	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	4/11/2017
ნახაზის DRWG.		მიწის ნაკვეთის განლაგების გეგმა	
ფორმატი		ეტაპი	ფაზა
A4		C.Z.I.F.Z.1	



ქალაქ თბილისის საკრებულო გადაწყვეტილება N 4-13

ა) საშუალო ინტენსივობის სახელგადებიან-საქმიანი ზონა, მაი შორის კარკასი განაშენიანების დიფერენცირებული სახეობის გარეშე (მწვრილი ზონა);
ბ) კოეფიციენტები:
ბ.ა) ძირის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,7;
ბ.ბ) ძირის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) 3,5;
ბ.გ) ძირის ნაკვეთის გაწმენდების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1;
გ) რეკომენდებულია აქ ნებადა დასაშვები 1-ის განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დამტკიცული ითვალიწინა სახეობა არსებობა არა უმეტეს საერთო ოდენობის 60%-ის. (25.11.2011 N 12-55)

საშუალო ინტენსივობის სახელგადებიან-საქმიანი ზონა, მაი შორის კარკასი განაშენიანების დიფერენცირებული სახეობის გარეშე (მწვრილი ზონა);

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები; მრავალფუნქციური შენობა (რომელიც დომინირებულად არ არის გამოყოფილი რომელიმე ფუნქციური სახეობა), განაშენიანების სამუალო და მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ბარი, ბაღი, სკვერი, ბულვარი, სპორტული მოედანი, სპორტული ბაღი და ყოლამფული ალაფდის სხვა დანებებულება. დაწყებითი სკოლა, სამუალო სკოლა, სამუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება, ეროვნული სასწავლებელი, პოლიკლინიკა, ამბულატორია, ფერიატრია, სპორტული დარბაზი, საკრებო აუზი, კლუბი, კინოთეატრი, თეატრი, საჯარო ბიბლიოთეკა, არქივი, საიდენტიფიკაციო ტერმინი, მუზეუმი, საგამოფენო დარბაზი, საგვიდო დარბაზი-ფოიეები, საბოჭელი ხაჭილის ბაღარია, სასეფსოო ბაღარია, ეროვნულური ბაღარია და საკეპი ტერმინი, ბირი, კაფე, რესტორანი, სწრაფი კვების ობიექტი, საფოსტოფონები მომსახურების ობიექტი, საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები, ბანკის ფილიალი, განყოფილება, ბანკი, ბირთვის დაწესებულება და ორგანიზაცია, ფფინი და კასტორი, საბუღალტერი და საბროქერო ორგანიზაცია, სასაპრობილო, ლეგიტიმული კონსულტაცია, სანოტარო კასტორი, სასტუმრო, და ავტომობილგადი და ნაშენებული გარაჟი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ ზონალურ მეთანხმებას. საავადმყოფო, სამკურნალო საშუალებების დამზადების საფეხური, და საცურაო აუზი, სპორტული მოედანი, საკალეტრო დარბაზი, ეროვნულური სპორტულ-სასაუნაოებელი დარბაზი, კაზინო და სხვა ანალოგიური თამაშების ობიექტი, საკაზინო ტერმინი, ბილიარდი, საფილიალი, საფილიალ ვეტერინარია და მომსახურებისათვის, პოლიციის და არასაუნაოებელი დაცვის განყოფილება, სახანძრო დეპო, სახელგადებული ტელეტაბი, რეკრეაციის საფეხური, ავტომობილური, ეროვნულური, ავტოგასამართი საფეხური, კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები, საკულტო შენობები და ნაგებობები.

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	განაშენიანების კ1 კოეფ	განაშენიანების კ2 კოეფ	განაშენიანების კ3 კოეფ	დასაშვები სახეობა
1	17777.00 კმ²	სსზ-1	0.9	3.7	0.1	საკვები ცენტრი

სსზ-1	-
0.9	3.7
0.1	127.3 მ
17776 ნ3/მ	

1 ზონის სახეობა;
2 სპეციალური;
3 განაშენიანების ოთეფიციენტი ს1;
4 განაშენიანების ინტენსიფობის ოთეფიციენტი ს2;
5 განაშენიანების ოთეფიციენტი ს3;
6 მაქსიმალური სიმაღლე;
7 ნაკვეთის ფართობი.

ფორმატი PAPER SIZE A-

კონსულტანტი CONSULTANT

საპროექტო მენობა
საპროექტო სახლეური
სუზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 1

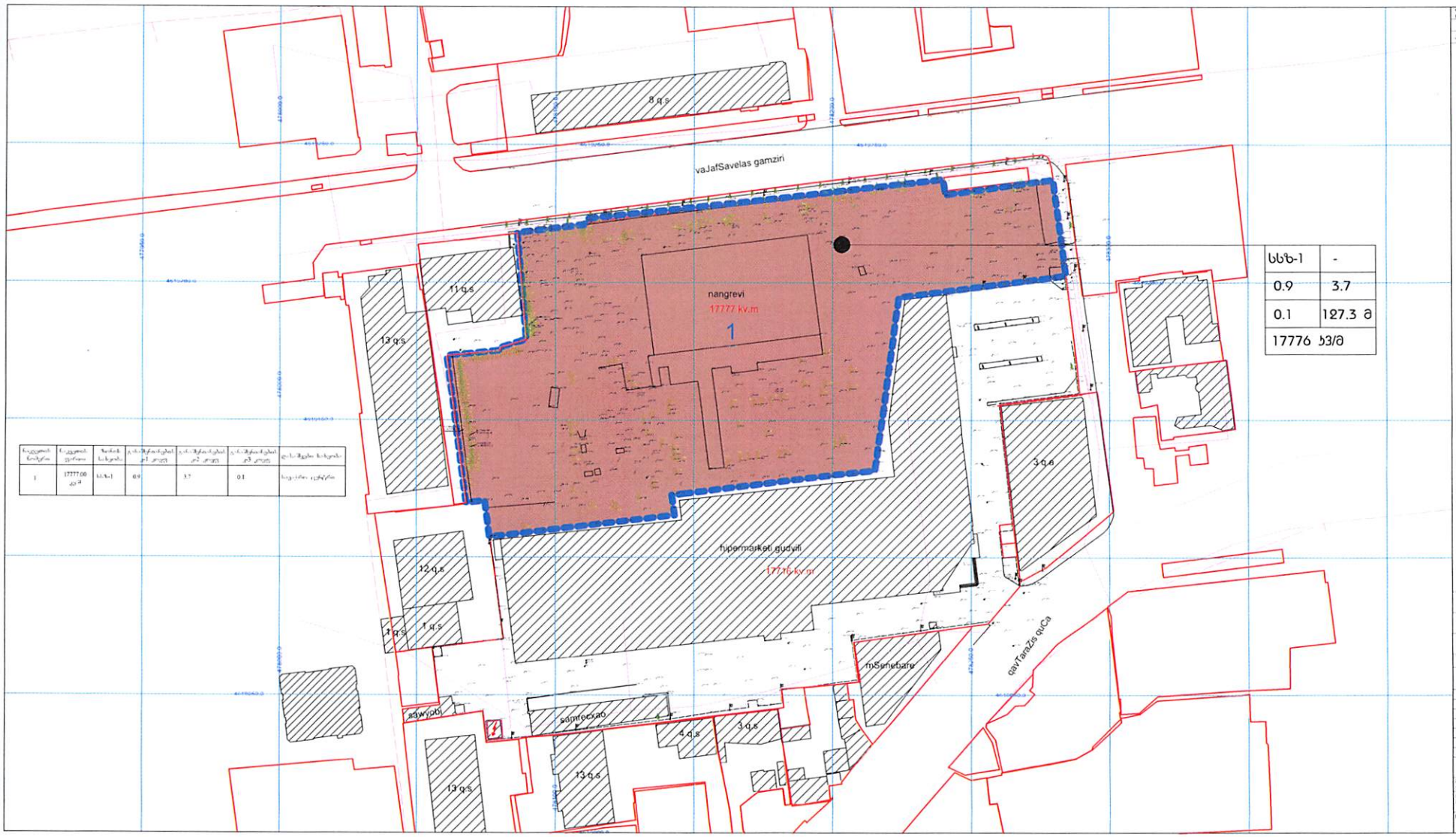
1	2
3	4
5	6
7	

დამკვეთი	მპგ "ეს ეს ენ დევეოლოფმენტ ჯორჯია"
პროექტი	მოკალდინეობითი საკვები ცენტრი
მისამართი	ქ.თბილისი, ავლაბრის ბაზარი #70
დამკვეთი	მისამართი
ტ. 574.300	ქ.თბილისი, ალექსი ფალიაშვილის ქუჩის N 3 ფოსტის ს. # 4737
	ტელ: 594 41-29-42

შესანიშნავია	ბჟალი	ხელმოწერა
მთ. ინჟინერი	ბ. ალბერიძე	
ინჟინერი	ბ. ლეონიძე	
ინჟინერი	ბ. ზუსანიძე	
ინჟინერი	ლ. ლომაშვილი	
ინჟინერი	ო. ზუსანიძე	
ინჟინერი	ნ. ალაკაძე	

პროექტირების ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	4/11/2017
ნახაზის DRAWING	ტერიტორიის შენაწილის ზონები და განაშენიანების სახეობის ზონა		
სანიმ		ფერი	ფანქარ
		C.Z.L.F.Z.2	



სსზ-1	-
0.9	3.7
0.1	127.3 მ
17776 ს3/მ	

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	17777.00 კვ.მ	სსზ-1	0.9		3.7	0.1	[illegible]

ფორმატი PAPER SIZE A-

[illegible]

- საპროექტო მშენება
- საპროექტო საზღვარი
- სუზოზეღოებრივ-საკვლევი ზონა 1

1	2
3	4
5	6
7	

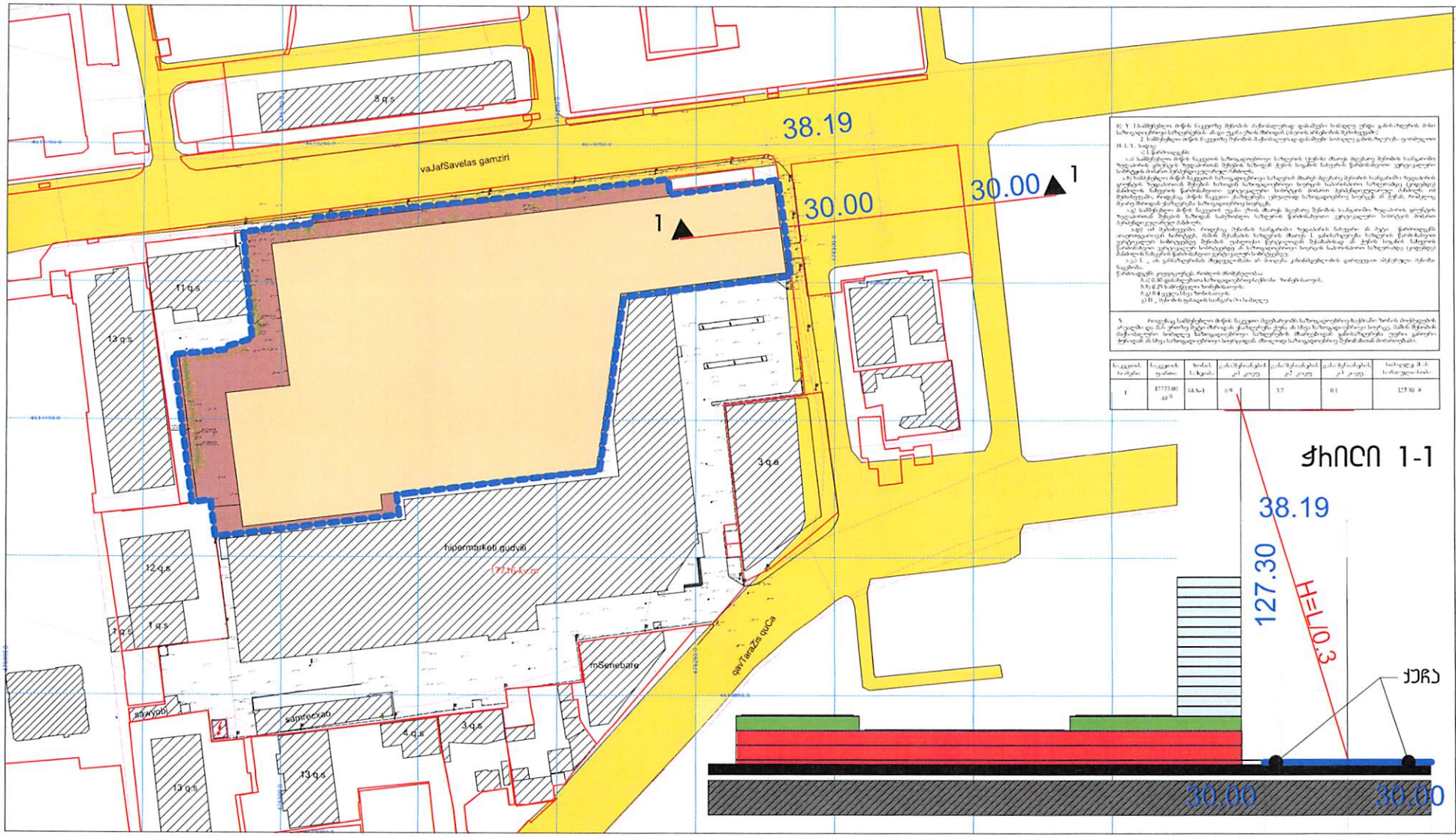
1 ზონის საზღვრებ;
2 საპროექტო ნაგებობა;
3 ბაბაჯანიანების ოჯახის ეკლესიანი ბ1;
4 ბაბაჯანიანების ინჟინერიული ოჯახი ბ2;
5 ბაბაჯანიანის ოჯახი ბ3;
6 ბაბაჯანიანის სასაფლაო;
7 ნაგავსაყრელი ფოსტერი.

დამკვეთი	მპგ "ეს ეს ლეკოლორდი ბუსინესი"
პროექტი	ბოულევარდის საპარკო ზონის
მისამართი	ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას ბაზრ. #70
მფლობელი	[illegible]
ქ. [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

თანამდებობა	სახელი	ხელმოწერა
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	4/11/2017
ნახაზის DRWG		[illegible] ნაკვეთის 31, 32, 33 ბაბაჯანის ბაბაჯ	
ზომა		ვერსია	ფაზა
[illegible]		C.Z.L.F.Z.3	


8 q.s
vaJafSavelas gamziri
38.19
30.00
30.00
1
1
11 q.s
13 q.s
3 q.s
hipermarketi gudvili
177.16 kv.m
12 q.s
1 q.s
7 q.s
mSenebare
qaviTarZis ucCa
sapirecxab
4 q.s
3 q.s
13 q.s
13 q.s
ZHIOLI 1-1
38.19
127.30
H=1/0.3
ZiCra
30.00
30.00

არსებული საპროექტო შენობის სპეციფიკიდან გამომდინარე განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები ეძთხვევა საპროექტო ტერიტორიის სახღვარს

14.სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებულად ითვლება შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც საზღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლები მანძილით არის დამორებული.

15. შენობის სანგრევში ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო სახღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედის და კედლში არსებული სხვა ღია ნაწილის, ასევე ავეჯის, ერკერის და ტერასის გარეშე ეს პირობა არ იქნება ამ მუხლის მე 151, მე 16, მე 17 და მე-18 პუნქტებით გამარჯვებული შემთხვევებში. (25.11.2011 N 12-55)

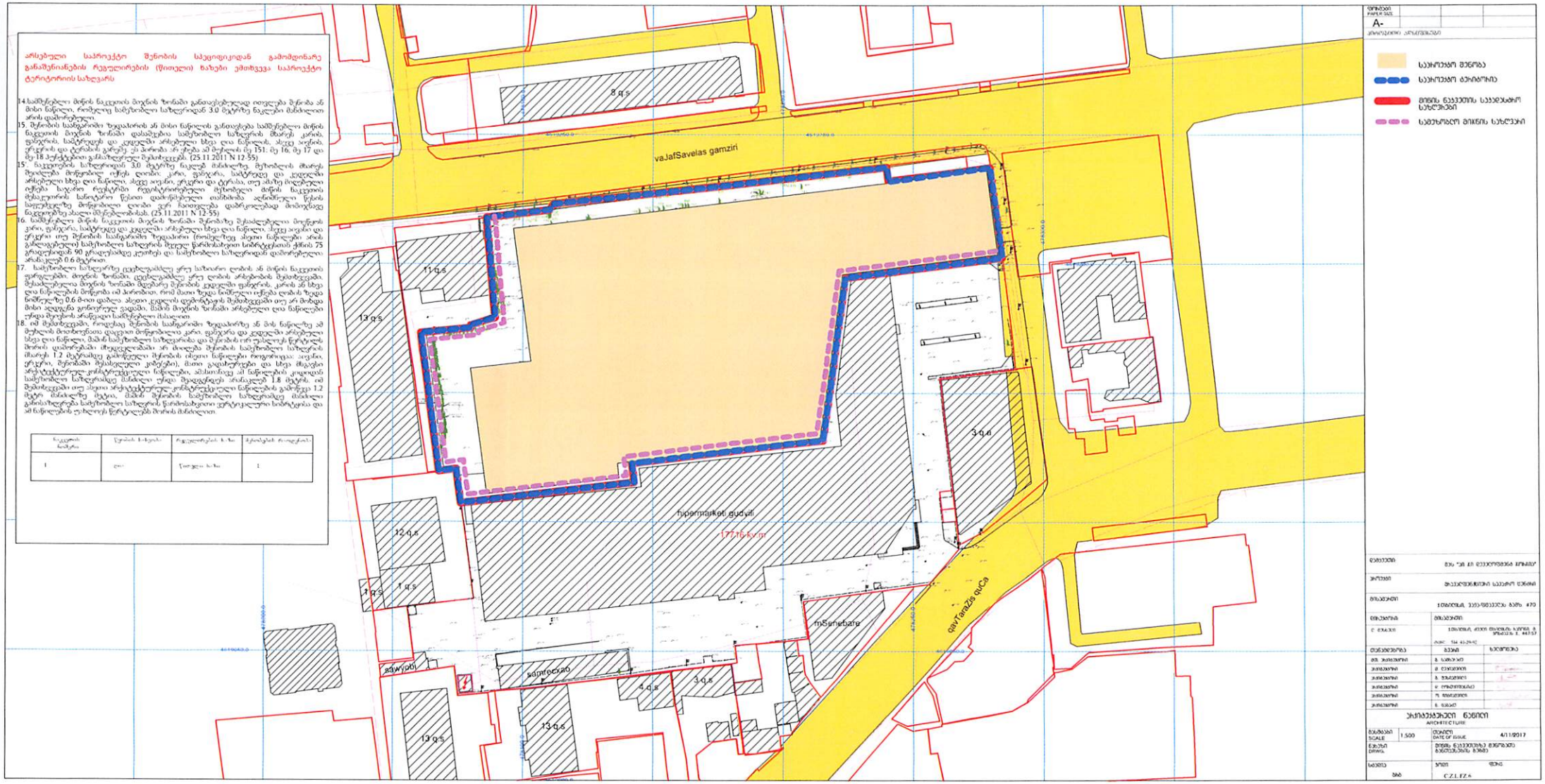
15*. ნაკვეთების სახღვრიდან 3.0 მეტრზე ნაკლებ მანძილზე, მეზობლის მხარეს შეიძლება მოწყობილ იქნეს ღობეები; კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედლში არსებული სხვა ღია ნაწილი, ასევე ავეჯი, ერკერი და ტერასა, თუ ამაზე მიღებული იქნება საჯარო რეგისტრში რეგისტრირებული შეთანხმება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა აღნიშნული წესის საფუძველზე მოწყობილი ღობეები ვერ ჩაითვლება დამოუკიდებად მოპირავნე ნაკვეთებზე ახალი მშენებლობისას. (25.11.2011 N 12-55)

16. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და კედლში არსებული სხვა ღია ნაწილი. ასევე ავეჯი და ერკერი თუ შენობის სანგრევში ზედაპირი (ნიშველზე) ასეთი ნაწილები არის, გაწლაგებული) სამეზობლო სახღვრის მეტრულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსამდე კუთხეს და სამეზობლო სახღვრიდან დამორებული არანაკლებ 0.6 მეტრისა.

17. სამეზობლო სახღვრიზე ეფუძნებაშლელ ერთ სახლთან ღობის, ან მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, მიჯნის ზონაში, ეფუძნებაშლელ ერთ ღობის არსებობის შემთხვევაში, შესაძლებელია მიჯნის ზონაში მდებარე შენობის კედლები ფანჯრის, კარის ან სხვა ღია ნაწილების მოწყობა ამ პირობით, რომ მათი ზედა ნიშნული იქნება ღობის ზედა ნიშნულზე 0.6 მით დაბალი. ასეთი კედლის დეფინიციის შემთხვევაში თუ არ მოხდა მისი ალაგება ეინიერულ ეფადი, მაშინ მიჯნის ზონაში არსებული ღია ნაწილები უნდა შეიქმნას სამეზობლო ისაღვრი.

18. ამ მუხლიდან, როგორც შენობის სანგრევში ზედაპირზე ან მის ნაწილზე ამ მუხლის მითითებათა დაცვით მოწყობილია კარი, ფანჯარა და კედლში არსებული სხვა ღია ნაწილი, მაშინ სამეზობლო სახღვრიდა და შენობის ორ ფასადის ერთ ფასადის შორის დამორებაში მუდმივლობაში არ ძალუძს შენობის სამეზობლო სახღვრის მხარეს 1.2 მეტრამდე გამოწეული შენობის ისეთი ნაწილები როგორიცაა: ავეჯი, ერკერი, შენობაში მესამეული კიბეები), მათი გადასაეფენები და სხვა მსგავსი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილები, ანასინაც ამ ნაწილების კიდიდან სამეზობლო სახღვრამდე მანძილი ეუფი შეადგენდეს არანაკლებს 1.8 მეტრს. ამ შემთხვევაში თუ ასეთი არქიტექტურულ-კონსტრუქციული ნაწილების გამოწეა 1.2 მეტრი მანძილზე მეტია, მაშინ შენობის სამეზობლო სახღვრამდე მანძილი განისაზღვრება სამეზობლო სახღვრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყითა და ამ ნაწილების უახლოეს წერტილებს შორის მანძილით.

ნაკვეთის სიმბოლო	ნებადართული სართული	ნებადართული ნაგებობის სიმაღლე	ნებადართული ინტენსივობის კოეფიციენტი
1	ერთ	ეფიციენტი სიმაღლე	1



ფორმატი PAPER SIZE A-

ეროვნული არქივისთვის

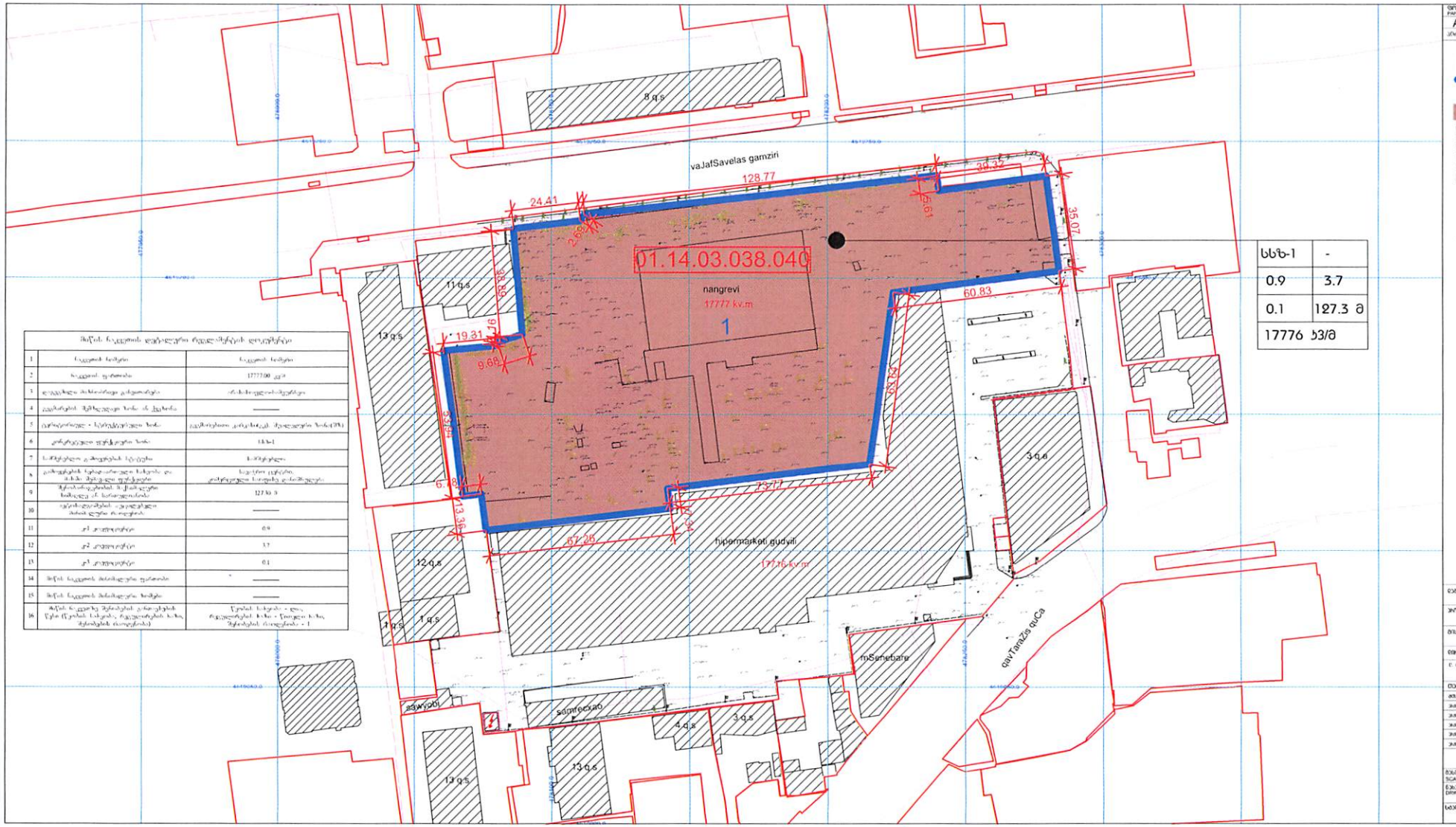
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო ბლოკიდან
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები
- სამეზობლო მიწის საზღვარი

დასახელება	მაღაზიების ქსელი "ალმაცერი"
ობიექტი	მრავალფუნქციური საკალო ცენტრი
მისამართი	ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას ბაღი #70
მფლობელი	მიმაკვლევი
ს.კ. კოდი	ქ.თბილისი, ძველი თბილისის ს.კ.ნომერ. 6 ფოლიანი 6: 447.57
	ობიექტ: 54.45.29.42

თანამდებობა	სახელი	ხელმოწერა
ტექ. ხელმძღვანელი	ბ. ალბერტაძე	
ინჟინერი	ბ. ლომაძე	
ინჟინერი	ბ. ბუხაიძე	
ინჟინერი	ი. ოფხაიშვილი	
ინჟინერი	ო. ფიფიაძე	
ინჟინერი	ნ. ფანცერ	

ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	4/11/2017
ნახატის DRAWG.		მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობის მაბარებლობა 3.3683	
ფორმატი	ზომა	ფურცელი	ფურცლ.
		C.Z.L.F.Z.6	



სსზ-1	-
0.9	3.7
0.1	127.3 მ
17776 ს3/მ	

1	ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ნომერი
2	ნაკვეთის ფართობი	17777.00 კვ.მ
3	ნაკვეთზე მოქმედი კანონმდებლობა	ინსოლაციურ-სანიტარული
4	ნაკვეთის შენაერთები ზონა ან ქვეზონა	——
5	ფუნქციურად - სპეციალური ზონა	ეკონომიკური კოდექსის ტერიტორიული ზონა(TPZ)
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სსზ-1
7	სამშენებლო კანონმდებლობა სტ-ები	სამშენებლო
8	კონფიგურაციის ნებადართული სამუშაოთა ან სამშ. ტერიტორიული ფუნქციები	სავაჭრო ობიექტი, კონფიგურაციის ნებადართული ტიპების ტერიტორიული
9	ტერიტორიებისთვის მ.ეკონომიკური საქმიანობა ან სარეკლამოდან	127.30 მ
10	ინფრასტრუქტურის ობიექტებით ბინათ ლეგი ტერიტორიის	——
11	კ1 კოეფიციენტი	0.9
12	კ2 კოეფიციენტი	3.7
13	კ3 კოეფიციენტი	0.1
14	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	——
15	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე	——
16	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების ნება (ნებადა სებული რეგულირების ხაზი, ნებადა სებული ინტენსივობა)	ნებად. სებული - დო., რეგულირების ხაზი + ნებადა. ხაზი, ნებადა. ინტენსივობა - 1

PAPER SIZE	A-

საპროექტო მშენი

საპროექტო საზღვარი

სუზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1

1	2
3	4
5	6
7	

1 ზონის საზღვარი;
2 საპროექტოშიგა;
3 ბინამშენებლობის პოტენციალი 51;
4 ბინამშენებლობის ინფრასტრუქტურის პოტენციალი 39;
5 ბინამშენებლის პოტენციალი 33.
6 მაქსიმალური სიმაღლე.
7 ნაკვეთის ფარგლები.

დანაკვეთი	ფხა "ეს ეს ფეიერფოინტ ჯორჯია"
ობიექტი	ფიზიკურ პირთა საკუთარ ტანზე
მისამართი	ქ.თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გზატ. #70
მფლობელი	მისამართი
ს. კოდი	ქ.თბილისი, ალმ ფიზიკა ფიზიკის ინსტ. 3 ფიზიკა ს. 442-52
	ტელ: 514 41-24-92

თანამდებობა	სახელი	ხელმოწერა
ინს. ხელმძღვანელი	ბ. სამხარაძე	
კონსულტანტი	ბ. ლომსაძე	
კონსულტანტი	ბ. ბუაძე	
კონსულტანტი	ბ. ოქროპირიძე	
კონსულტანტი	ო. ოქროპირიძე	
კონსულტანტი	ო. ფანცალი	
კონსულტანტი	ნ. ბაბაკ	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	4/11/2017
ნახატის DRWG.		ბინის ნაკვეთის ეკონომიკა ინსოლაციისა და ფუნქციონალ	
სტადია		ფაზა	ფურცელი
ფხა		C.Z.1.F2.II	