ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 24

„9" თებერვალი 2018 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილი №106-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.16.002.137; №01.19.16.002.142) 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", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 5 ოქტომბრის №40 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 26 იანვრის №12/031802680-03 წერილის (AR1544009) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

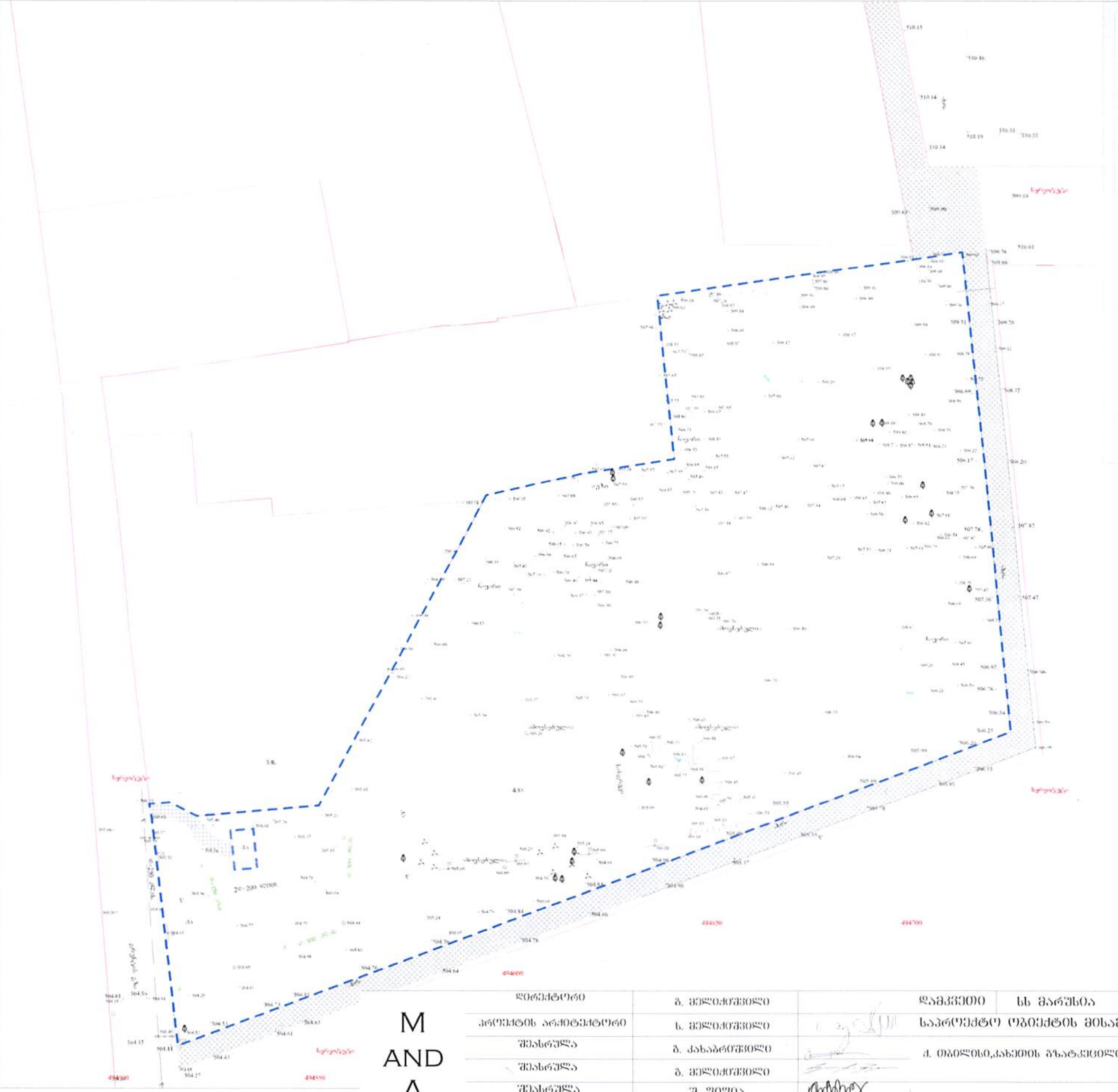
1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილი №106-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.16.002.137; №01.19.16.002.142) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1544009 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 ტყემალაძე

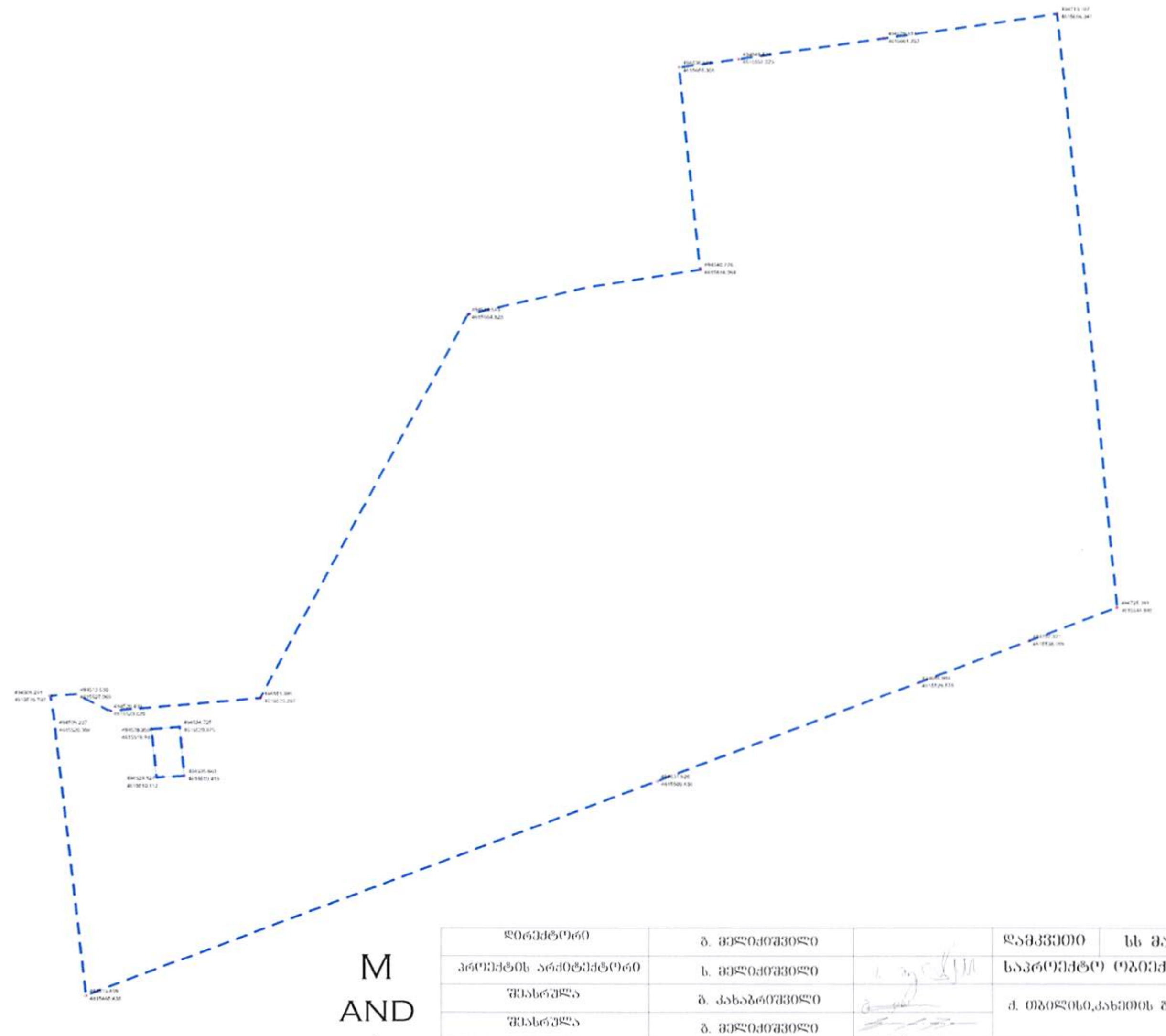


M
AND
A

- - - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

შენიშვნა* :
საპროექტოდ გათვალისწინებულია (ს/კ 01.19.16.002.142 -სა და ს/კ 01.19.16.002.137) მიწის ნაკვეთების გაერთიანება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გარე კონტური უცვლელი რჩება

დირექტორი	ბ. მელიქიშვილი	დამკვეთი	სს მარუსია	სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი	საპროექტო ობიექტის მისამართი		ვრბ	C.Z.L.FZ.1	20.09.2017	1:1000
შეასრულა	გ. კახაბრიშვილი	ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106		მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა			
შეასრულა	ბ. მელიქიშვილი			შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"			
შეასრულა	შ. ფიფია	განაშენიანების რეგულირების გეგმა		თბილისი, დ/მასივი მე-2კვ მე-14კ, ბ №6 ტელ: 551 449 445			

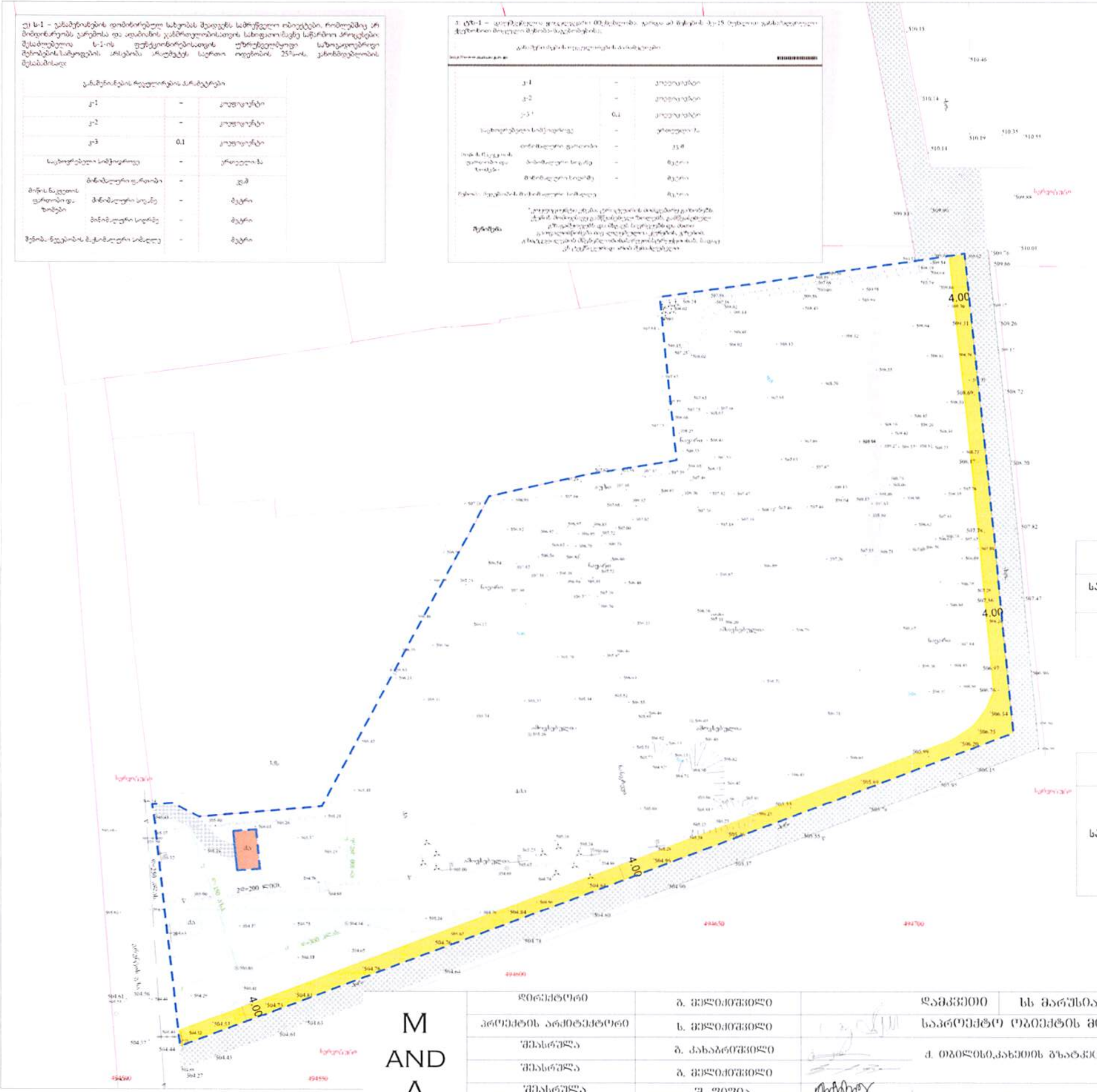


- - - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

შენიშვნა* :
საპროექტოდ გათვალისწინებულია (ს/კ 01.19.16.002.142 -სა და ს/კ 01.19.16.002.137) მიწის ნაკვეთების გაერთიანება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გარე კონტური უცვლელი რჩება

M
AND
A

დირექტორი	გ. მელიქიშვილი		დამკვეთი	სს მარუსია	სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი		საპროექტო ობიექტის მისამართი		გრგ	C.Z.L.FZ.1	20.09.2017	1:1000
შეასრულა	გ. კახაბრიშვილი		ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106		მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა			
შეასრულა	გ. მელიქიშვილი				შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"			
შეასრულა	შ. ფიფია		განაშენიანების რეგულირების გეგმა		თბილისი, დ/მასივი მე-2მ მე-14კ, ბ №6 ტელ: 551 449 445			



სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სერვიტუტი

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

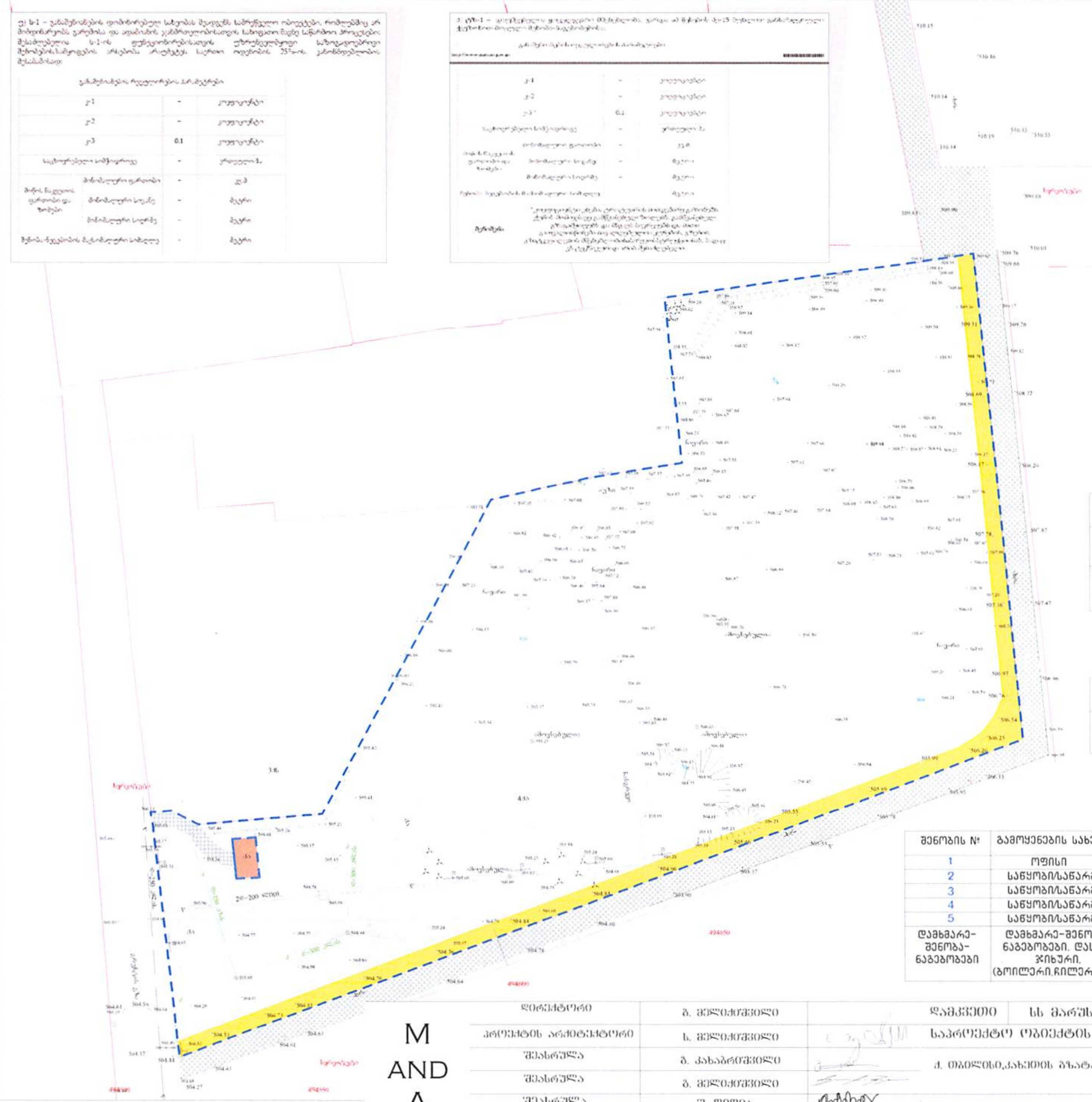
შენიშვნა* :

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალების სტადიაზე დაფიქსირებული მოთხოვნის შესაბამისად სატრანსპორტო ზონა გაიზარდა 4 მეტრამდე

ფუნქციური ზონა	ფართობი	დასაშვები სახეობა
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	19 588	საწყობი, საწარმო ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1401	საავტომობილო გზა

ფუნქციური ზონა	საგამონაკლისო სახეობები	დასაშვები სახეობა
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	საოფისე შენობა : 100 % (საოფისე) სასაწყობო / საწარმოო შენობა : 95 % -საწყობი / საწარმო 5 %- დამხმარე/საოფისე	საწყობი, საწარმო ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)

M AND A	დირექტორი	ბ. მელიქიშვილი	დამკვეთი	სს მარუსია	სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
	პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი	საპროექტო ობიექტის მისამართი		ბრბ	C.Z.L.FZ.2	20.09.2017	1:1000
	შეასრულა	ბ. კახაბრიშვილი	ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106		დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა			
	შეასრულა	ბ. მელიქიშვილი			შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"			
	შეასრულა	შ. ზიზია	განაშენიანების რეგულირების გეგმა		თბილისი, დ/მასივი მე-2კვ მე-14კ, ბ №6 ტელ: 551 449 445			



სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სერვიტუტი

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

ფუნქციური ზონა	ფართობი	დასაშვები სახეობა
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	19 588	საწყობი, სანარმო ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1401	საავტომობილო გზა

ფუნქციური ზონა	კ1	კ2	კ3
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	12 000 კვ.მ	24 900 კვ.მ	0.1

შენობის №	გამოყენების სახეობა	შენობის მაქსიმალური კ1 კოეფ. სანგარიშო ფართობი	შენობის მაქსიმალური კ2 კოეფ. სანგარიშო ფართობი
1	ოფისი	500 კვ.მ	2000 კვ.მ
2	საწყობი/სანარმო	2200 კვ.მ	4400 კვ.მ
3	საწყობი/სანარმო	2000 კვ.მ	4000 კვ.მ
4	საწყობი/სანარმო	3200 კვ.მ	6400 კვ.მ
5	საწყობი/სანარმო	4000 კვ.მ	8000 კვ.მ
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	დამხმარე-შენობა-ნაგებობები, დაცვის ჯიხური, (ბოილერი,ჩილერი ა.შ)	100 კვ.მ	100 კვ.მ

M
AND
A

დირექტორი	გ. მელიქიშვილი		დამკვეთი	სს მარუსია	სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
პროექტის არქიტექტორი	ხ. მელიქიშვილი		საპროექტო ობიექტის მისამართი		გრგ	C.Z.L.FZ.3	20.09.2017	1:1000
შეასრულა	ბ. კახაბრიშვილი		ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106		მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა			
შეასრულა	გ. მელიქიშვილი				შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"			
შეასრულა	შ. ფიფია		განაშენიანების რეგულირების გეგმა		თბილისი, დ/მასივი მე-2კვ მე-14კ, ბ №6 ტელ: 551 449 445			

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სერვიტუტი

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

შენობის სავარაუდო კონტური

2 შენობის პირობითი ნომერი

შენიშვნა* :

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს დამხმარე ტექნიკური შენობები : დაცვის ჯიხური ან/და საინჟინრო ნაგებობები რომელთა სიმაღლე შეზღუდული იქნება 5მ-მდე. (1 სრული სართული)

შენობის №	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე
1	4 (სრული)	12 მ.
2	2 (სრული)	10 მ.
3	2 (სრული)	10 მ.
4	2 (სრული)	12 მ.
5	2 (სრული)	12 მ.
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	1 (სრული)	5 მ.

M AND A

დირექტორი	გ. მელიქიშვილი		დამკვეთი	სს მარუსია
პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი		საპროექტო ობიექტის მისამართი	
შეასრულა	გ. კახაბრიშვილი		ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106	
შეასრულა	გ. მელიქიშვილი			
შეასრულა	შ. ფიფია		განაშენიანების რეგულირების გეგმა	

სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
ბრგ	C.Z.L.FZ.4	20.09.2017	1:1000

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"

თბილისი, დ/მასივი მე-2კვ მე-14კ, ბ №6

ტელ: 551 449 445

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სერვიტუტი

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

შენობის სავარაუდო კონტური

2 შენობის პირობითი ნომერი

შენობის განთავსების არეალი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შენიშვნა* :

დადგენილი შენობის განთავსების არეალი არ ეხება დამხმარე შენობა ნაგებობებს (დაცვის ჯიხურსა და საინჟინრო ნაგებობებს (ბოილერს,წყლის გამფილტრავს, ჩილერს და ა.შ.))

შესაძლოა დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე №2 და № შენობის გაერთიანება, ასევე №4 და № 5 შენობის გაერთიანება და ერთ მოცულობად გადაწყვეტა. ჯამური კ1 და კ2 კოეფიციენტების გამოყენებით.

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შეიძლება გადმოსცდეს ე.წ დებარკადერი (ტვირთის დაცლისთვის განკუთვნილი პლატფორმა)

შენობის №	სიერსით-გეგმარებითი წყობა
1	შერეული
2	შერეული
3	შერეული
4	შერეული
5	შერეული

თელასის მიერ შენობის განთავსების შეზღუდვის არეალი

თელასის მიერ ღიობის მოწყობის შეზღუდვის არეალი

შენობის №	გამოყენების სახეობა	შენობის განთავსების რეჟიმი	შენობის მაქსიმალური კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი
1	ოფისი	წითელი ხაზი	500 კვ.მ
2	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი	2200 კვ.მ
3	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი	2000 კვ.მ
4	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი	3200 კვ.მ
5	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი	4000 კვ.მ
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	დამხმარე-შენობა-ნაგებობები. დაცვის ჯიხური. (ბოილერი.ჩილერი ა.შ)		100 კვ.მ

M
AND
A

დირექტორი	გ. მელიქიშვილი		დამკვეთი	სს მარუსია
პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი		საპროექტო ობიექტის მისამართი	
შეასრულა	გ. კახაბრიშვილი		ქ. თბილისი,კახეთის გზატკეცილი №106	
შეასრულა	გ. მელიქიშვილი			
შეასრულა	შ. ფიფია		განაშენიანების რეგულირების გეგმა	

სტადია	ფურც.	თარიღი	მასშტაბი
ბრბ	C.Z.L.FZ.6	20.09.2017	1:1000

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"

თბილისი, დ/მასივი მე-2კვ მე-14კ, ბ №6
ტელ: 551 449 445

შენობის №	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე
1	4 (სრული)	12 მ.
2	2 (სრული)	10 მ.
3	2 (სრული)	10 მ.
4	2 (სრული)	12 მ.
5	2 (სრული)	12 მ.
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	1 (სრული)	5 მ.

შენობის №	გამოყენების სახეობა	შენობის განთავსების რეჟიმი
1	ოფისი	წითელი ხაზი
2	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი
3	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი
4	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი
5	საწყობი/საწარმო	წითელი ხაზი
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	დამხმარე-შენობა-ნაგებობები, დაცვის ჯიხური, (ბოილერი, ჩილერი ა.შ)	

ფუნქციური ზონა	ფართობი	დასაშვები სახეობა	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ავტოსადგომების რაოდენობა	შენობის განთავსება
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	19 588	საწყობი, საწარმო ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)	სამშენებლო	22	დასაშვებია
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)	1401	საავტომობილო გზა	არასამშენებლო	0	აკრძალულია

შენობის №	გამოყენების სახეობა	შენობის მაქსიმალური კ1 კოეფ. საანგარიშო ფართობი	შენობის მაქსიმალური კ2 კოეფ. საანგარიშო ფართობი
1	ოფისი	500 კვ.მ	2000 კვ.მ
2	საწყობი/საწარმო	2200 კვ.მ	4400 კვ.მ
3	საწყობი/საწარმო	2000 კვ.მ	4000 კვ.მ
4	საწყობი/საწარმო	3200 კვ.მ	6400 კვ.მ
5	საწყობი/საწარმო	4000 კვ.მ	8000 კვ.მ
დამხმარე-შენობა-ნაგებობები	დამხმარე-შენობა-ნაგებობები, დაცვის ჯიხური, (ბოილერი, ჩილერი ა.შ)	100 კვ.მ	100 კვ.მ

ნაკვეთის ფართობი	ნაკვეთის დანიშნულება	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	დაყოფა/გაერთიანება
20989	არასასოფლო სამეურნეო	პერიფერიული ზონა	აკრძალულია

შენიშვნა* : ჭრილზე ზომები ანერია მეტრებში

შენობის №	სივრცით-გეგმარებითი წყობა
1	შერეული
2	შერეული
3	შერეული
4	შერეული
5	შერეული

ფუნქციური ზონა	საგამონაკლისო სახეობები	დასაშვები სახეობა
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)	საოფისე შენობა : 100 % (საოფისე) სასაწყობო / საწარმოო შენობა : 95 % -საწყობი / საწარმო 5 %- დამხმარე/საოფისე	საწყობი, საწარმო ოფისი (დამხმარე შენობა-ნაგებობა)

სამრეწველო ზონა (ს) —

მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ სამრეწველო გამოყენების ან/და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე ნივთიერებების მართვისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) —

სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზაჯვარედინებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზოლებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სერვიტუტი

სასხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

შენობის სავარაუდო კონტური

შენობის პირობითი ნომერი

შენობის განთავსების არეალი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

ღია ავტოსადგომი მსუბუქი ავტომობილისათვის

ღია ავტოსადგომი სატვირთო ავტომობილისათვის

გადასარგველი/მოსაჭრელი ხე-ნარგავი

დასარგავი ხე-ნარგავი

თელასის მიერ შენობის განთავსების შეზღუდვის არეალი

თელასის მიერ ღობის მოწყობის შეზღუდვის არეალი

შენიშვნა* :

საპროექტოდ გათვალისწინებულია (ს/კ 01.19.16.002.142 -სა და ს/კ 01.19.16.002.137) მიწის ნაკვეთების გაერთიანება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გარე კონტური უცვლელი რჩება

დადგენილი შენობის განთავსების არეალი არ ეხება დამხმარე შენობა ნაგებობებს (დაცვის ჯიხურსა და საინჟინრო ნაგებობებს (ბოილერს, წყლის გამფილტრავს, ჩილერს და ა.შ.))

შესაძლოა დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე №2 და № შენობის გაერთიანება, ასევე №4 და № 5 შენობის გაერთიანება და ერთ მოცულობად გადაწყვეტა, ჯამური კ1 და კ2 კოეფიციენტების გამოყენებით.

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შეიძლება გადმოსცდეს 3.6 დებარკადერი (ტვირთის დაცლისთვის განკუთვნილი პლატფორმა)

დამატებით შესაძლებელია ტერიტორიაზე მოეწყოს პარკინგები.

შესაძლებელია სატვირთოსთვის განკუთვნილი პარკინგის მდებარეობის ცვლილება

დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაძლებელია შენობებთან მისასვლელი გზების კონფიგურაციის ცვლილება

დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაძლებელია აბსოლუტური ნიშნულის ცვლილება თითოეული შენობის მიმართ.

ხე-ნარგავების მოჭრა/ გადარგვის ნებართვა წარმოდგენილი იქნება დეტალური არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე.

დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს დამხმარე ტექნიკური შენობები : დაცვის ჯიხური ან/და საინჟინრო ნაგებობები რომელთა სიმაღლე შეზღუდული იქნება 5მ-მდე. (1 სრული სართული)

საწარმოო და სასაწყობო შენობების სპეციფიკიდან გამომდინარე გათვალისწინებულია მხოლოდ 17 ავტოსადგომი მსუბუქი ავტომობილისათვის ხოლო 5 ავტოსადგომი სატვირთო (ტრაილერის ტიპი) ავტომობილისათვის.

კ2-ის მიხედვით კ2-ის ყოველ 1100 კვ.მ-ზე თითო ავტოსადგომი.

დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაძლოა დაემატოს მიწისქვეშა ან/და მიწისზედა ავტოსადგომები საჭიროების შემთხვევაში.

M
AND
A

დირექტორი	ბ. მელიქიშვილი		დამკვეთი	სს მარშია	სტადია	ფურც.	თარიღი / მასშტაბი
პროექტის არქიტექტორი	ს. მელიქიშვილი		საპროექტო ობიექტის მისამართი		გრგ	C.Z.L.FZ.8	20.09.2017
შეასრულა	გ. კახაბრიშვილი		ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი №106		მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარების პირობები		
შეასრულა	ბ. მელიქიშვილი				შ.პ.ს. "მელიქიშვილი და არქიტექტორები"		
შეასრულა	მ. ფიფია		განაშენიანების რეგულირების გეგმა		თბილისი, დ/მასივი მე-2 მ/რ მე-14 კ, ბ №6 ტელ: 551 449 445		