ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 164

"8" მაისი 2017 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ლიპტოვის ქ. №8, №17-ში, თბილისის ზღვა, ბეშენოვას ქ. №7,№7ა,№9,№22,№24,№26,№28,№30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის 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 2017 წლის 12 იანვრის №2 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 23 მარტის №04/3677 წერილის (AR1467519) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ლიპტოვის ქ. №8, №17-ში, თბილისის ზღვა, ბეშენოვას ქ. №7,№7ა,№9,№22,№24,№26,№28,№30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1467519 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.

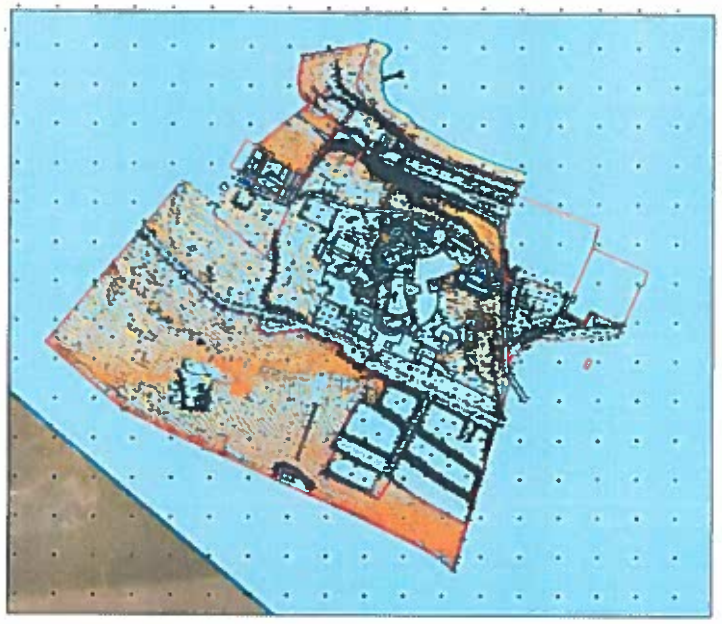
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

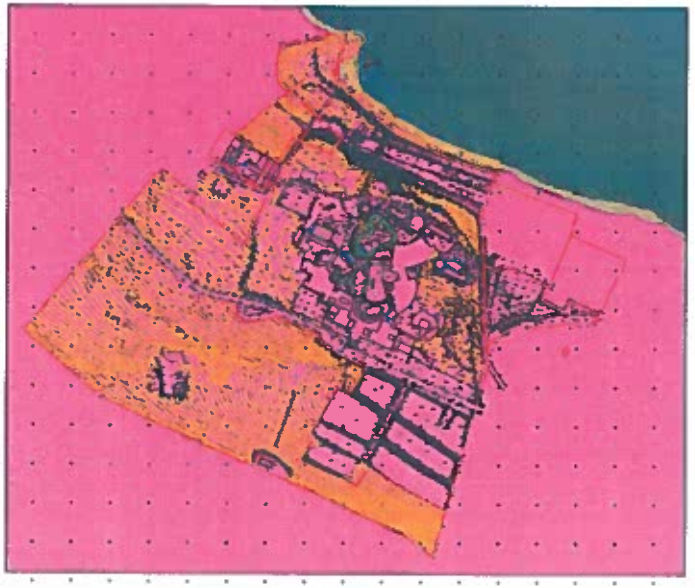
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ალიბეგაშვილი

ფუნქციური ზონირება

- [illegible]
- [illegible] (ფუნქციური ზონა 1)
- [illegible] (ფუნქციური ზონა 3 (ტუ-3))
- [illegible] (ფუნქციური ზონა 3 (ტუ-3))
- [illegible] (ფუნქციური ზონა 1 (ტუ-1))

[illegible]		[illegible]	[illegible] 4 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
				[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible] [illegible] [illegible]	[illegible]	
[illegible]					





ბუფერული ზონების შეზღუდვები ზონირების რუკა

- ქონების განკარგვის შეზღუდვა
- ნ კვმ-ზე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა (ტიპერების აკრძალვა)
- თვითფერნაკვეთების ასაფრენი ბოლი
- მდინარის ხეების დაცვითრების არეალი

[illegible]		[illegible]	[illegible] 4 - 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
				[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible] "[illegible]"	
[illegible]					

№	ფართობი
1	15602 კვ.მ.
2	7213 კვ.მ.
3	109,468 კვ.მ.
4	100701 კვ.მ.
5	6311 კვ.მ.
	239295 კვ.მ.

№	[illegible]	კ1	კ2	კ3	ფუნქციური ზონა	[illegible]	[illegible]
1	15602 კვ.მ	0.2	1.1	0.5	საერეკრეაციო ზონა 3 (ზონა 3)	სასტუმრო დასასვენებელი სახლები	60% 20%
2	7213.0 კვ.მ	0.3	2.5	0.5	საერეკრეაციო ზონა 3 (ზონა 3)	სასტუმრო	100%
3	109468.0 კვ.მ	0.3	0.8	0.5	საერეკრეაციო ზონა 3 (ზონა 3)	[illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] [illegible]	5% 15% 40% 20% 15% 2.5% 2.5%
4	100701.0 კვ.მ	0.5	0.8	0.5	საერეკრეაციო ზონა 3 (ზონა 3)	მრავალფუნქციური ობიექტი სასტუმრო	60% 20%
5	6311.0 კვ.მ				საგრანსპორტო ზონა 1 (ზონა 1)		-

პრეზენტაციის ლეგენდა

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საერეკრეაციო ზონა 3 (ზონა 3)
- ბაღების ზონის ზონა 3 (ზონა 3)

ბრაზილიაში ერთიანი ანალიზი ტერიტორიების ბალანსირებისა და ბანაობისთვის საპროექტო ადგილის დანაწილება სამოქმედო ზონებად

[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	

შენიშვნა:
საპროექტო ობიექტების კონტურები დაზუსტდება
უშუალოდ შენობის პროექტირების დროს

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- არსებული შენობები
- საპროექტო შენობები
- მშენებარე შენობები
- საპროექტო გამწვანება
- ქრილის ხაზი
- თბილისის ზღვის დაბორვის არეალი
- სერვიტუტი

N:	მიწის ნაკვეთის ფართი	კ1	კ2	კ3	სოფლისთვისგეგმარებითი ნაკლების სახეობა
1	15602.0 კვ.მ	0.2	1.1	0.6	ღია
2	7213.0 კვ.მ	0.3	2.5	0.5	ღია
3	107468.0 კვ.მ	0.3	0.8	0.5	ღია
4	100 701.0 კვ.მ	0.5	0.8	0.5	ღია
5	6311.0 კვ.მ				

ქრილი 1-1

[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
				[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]					

შენიშვნა:
საპროექტო ობიექტების კონუტურები დაზუსტდება
უშუალოდ შენობის პროექტირების დროს.

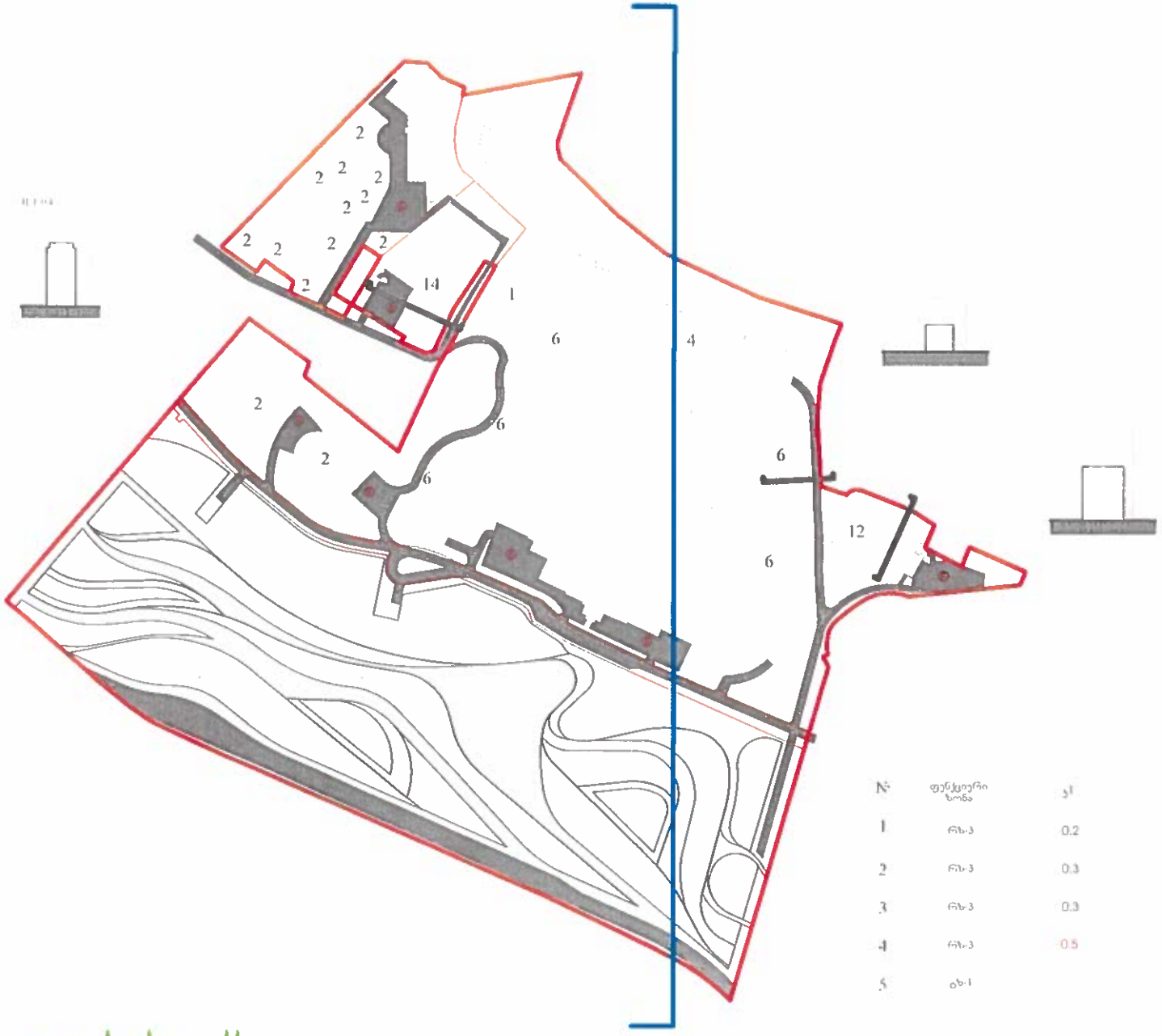
2
რხ-3 14ს.
კ1=0.3 კ2=2.5
კ3=0.5 ლია

1
რხ-3 1-9ს.
კ1=0.2 კ2=1.1
კ3=0.6 ლია

3
რხ-3 2-12ს.
კ1=0.3 კ2=0.8
კ3=0.5 ლია

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კორექტირებული
რეკულირების გეგმითგეგმით

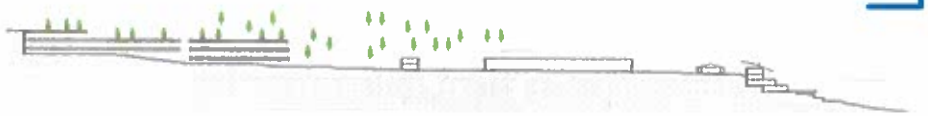
N	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	[illegible]	34305.5 [illegible]	17425.6 [illegible]	9105.4 [illegible]	0.3	[illegible]	0.5	ლია	სულ ფერდი ღამისეულებული სანელი	80% 20%
2	[illegible]	2062.0 [illegible]	16025.0 [illegible]	3248.0 [illegible]	0.3	[illegible]	0.5	ლია	სანელი	100%
3	[illegible]	33526.0 [illegible]	[illegible]	[illegible]	0.3	0.8	0.5	ლია	[illegible] [illegible] [illegible] [



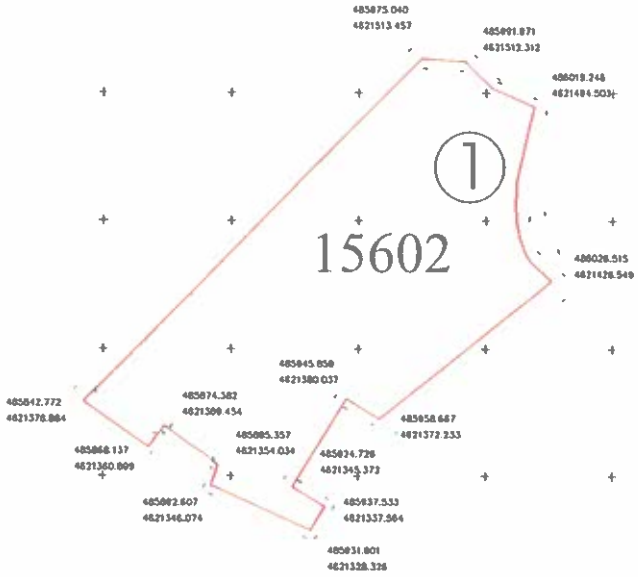
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მწვანეები
- საავტომობილო გზები
- 14 — მწვანეა ნაგებობის მაქსიმალური სართულის აღმნიშვნელი ციფრი
- გარშემოსავალი
- ქრილის ხაზი

№	ფუნქციური ზონა	კ1	კ2	კ3	მაქსიმალური სართულიანობა	სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა
1	რზ-3	0.2	1.1	0.6	9	H=L/0.4
2	რზ-3	0.3	2.5	0.5	14	H=L/0.4
3	რზ-3	0.3	0.8	0.5	12	H=L/0.4
4	რზ-3	0.5	0.8	0.5	7	H=L/0.4
5	ობ-1					H=L/0.4

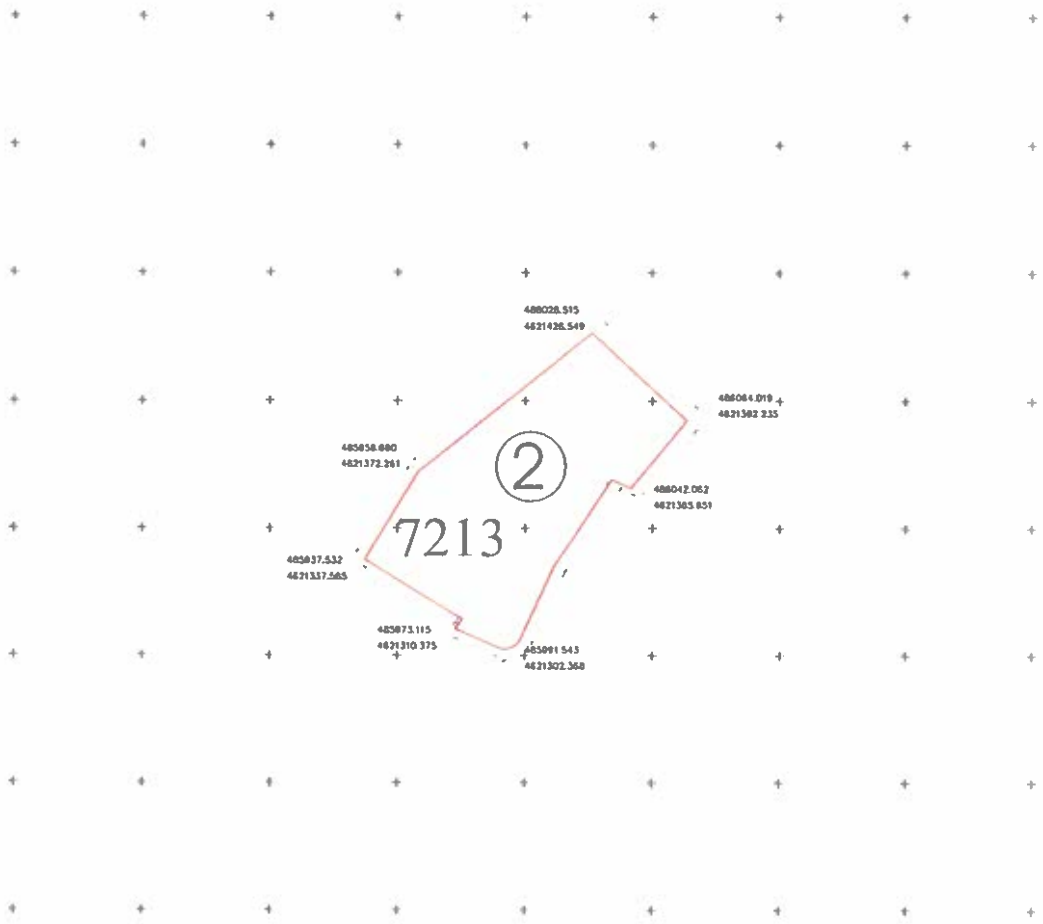


[illegible]		[illegible]	[illegible] 4 - 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



ბინის ნაწილის ფიზიკური ცალკეულობის ფენომენი	
1 ნაწილის ნომერი	1
2 ნაწილის შიდანომერი	15602
3 ფაქტობრივი მოხმარების დანიშნულება	ობიექტი/ნაგებობა
4 ბინათმფლობელის შესაძლებელი ფიზიკა ან კლასიფიკაცია	ინდივიდუალური ბინათმფლობელის შესაძლებელი (ეზოებისის ობიექტის) ფლობისთვის ობიექტის ფუნქციის შეფასე.
5 ეზოთმფლობელისადმიკუთვნებული ფიზიკა	ან მიეკუთვნება
6 ბოლოსებული შესასვლელი ფიზიკა	საერთასოდ ფიზიკა 3 (ეზო-3)
7 საერთაშორისო ბინათნომრის სისტემა	ტრანზიტისთვის ინფორმაციის შესაძლებელ ან მიეკუთვნება
8 ბინათნომრის სახეობა და ბინა შესასვლელი შენიშვნა	საერთაშორ. ფასიანებლადი საფუძ
9 შენიშვნა ნაგებობის ფასიანებლად სრულად ან ნაწილობრივია	9 საფუძველი
10 ობიექტისადმიმართ ფიზიკურად ფიზიკური ნაფილება	ფიზიკურია 14-39-ის ფილიალი საერთაშორ ფიზიკა 3-ეი ფიზიკურად ფიზიკური ფიზიკურად ან ანაბ
11 41 ლოგიკური	02
12 42 ლოგიკური	11
13 43 ლოგიკური	06
14 ბინის ნაწილის ფიზიკური შეფასება და ფიზიკა	ფიზიკურია 14-39-ის ფილიალი საერთაშორ ფიზიკა 3-ეი ფიზიკურად ფიზიკური ბინის ნაწილის შეფასება და ფიზიკა ან ანაბ ანაბ ანაბ
15 ბინის ნაწილის ფასების ანაბეჭდის ტიპი	საკადასტრო ფასების ანაბეჭდის
16 ბინის ნაწილის შენიშვნა ანაბეჭდის ტიპი (ტიპის სახეობა შესაბამისი ინფორმაცია)	ტიპიური სახეობა - ფრა შესაბამისი ინფორმაცია - 12

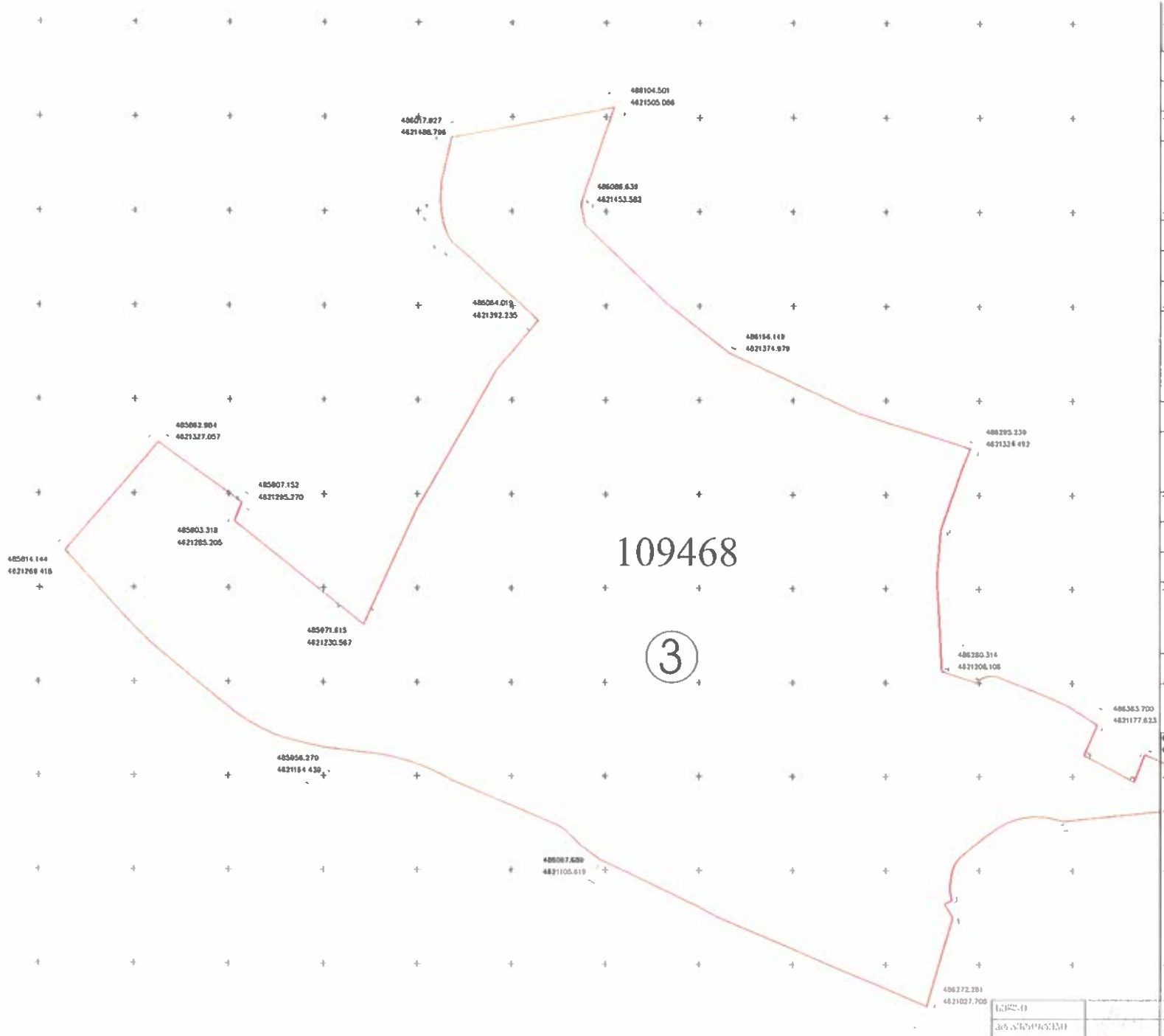
[illegible]		[illegible]	[illegible] 4 - 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	



ბიუro ნაკვეთის ზოგადი ინფორმაციის ფურცელი

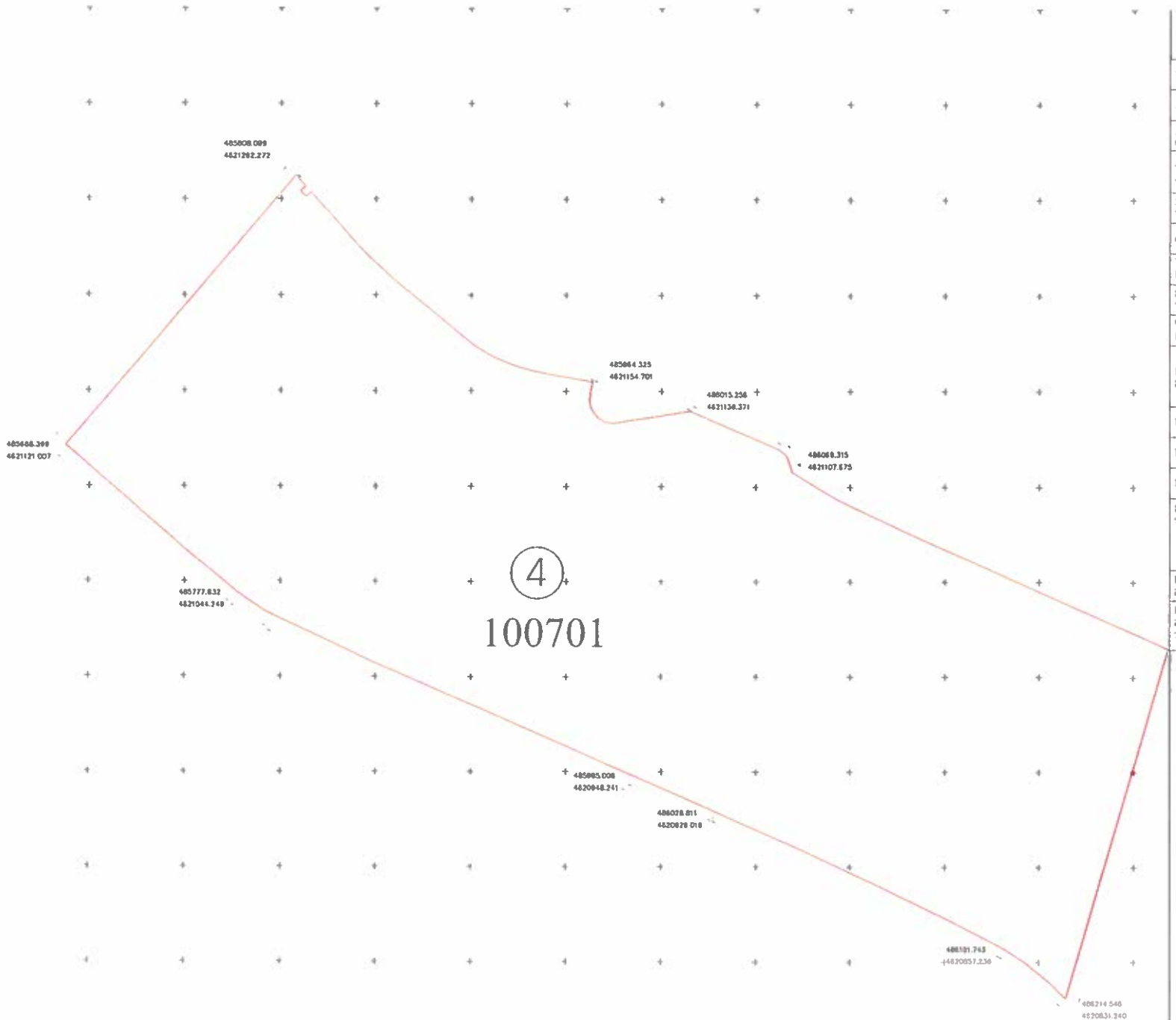
1 ნაკვეთის ფართი	2
2 ნაკვეთის ნომერი	7213
3 წყალმოხმარების მიერთების ადგილი	ინფორმაცია-საჭიროებისა
4 ობიექტის შენიღვრადი ადგილი (ქუჩა, ფოსტის ინდექსი, ტერიტორიული ერთეული)	ნინოწმინდის ამბულატორიის შენიღვრა (ფოსტის ინდექსი), ნინოწმინდის ტერიტორიული ერთეული
5 ტერიტორიული ზონირების ფუნქციური ზონა	არ მოითხოვება
6 კონკრეტული შეზღუდვა ზონა	საკანონმდებლო ზონა 3 (ინ-3)
7 ნაკვეთზე/ფარდ ობიექტზე ბაზრობის ტიპი	ინფორმაციული ბიულეტენის შენიღვრა არ მოითხოვება
8 ობიექტის სახეობა და მისი შენიღვრის შეზღუდვა	საცხოვრებელი
9 შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	14 სართული
10 ობიექტისათვის ამოდებული ფიზიკური ტანსაცმელი	ფიზიკურად 14-39-ის ფიზიკური საინჟინრო ზონა 3-ის ამოდებული ფიზიკური ტანსაცმელი ან ანის ობიექტის ინტერესებზე ან ანის
11 ინ-1 კოეფიციენტი	0.3
12 ინ-2 კოეფიციენტი	2.5
13 ინ-3 კოეფიციენტი	0.5
14 ბიუro ნაკვეთის ფიზიკური ზომები	ფიზიკურად 14-39-ის ფიზიკური საინჟინრო ზონა 3-ის ამოდებული ბიუro ნაკვეთის ზომები და ფიზიკური ან ანის ბაზისურია
15 ბიუro ნაკვეთის ფიზიკა ბაზიდან ინფორმაციის ფიზიკა	საკუთარი ინფორმაციის ფიზიკა
16 ბიუro ნაკვეთის ზედაპირის ამოღებული ადგილი (ადგილის საფარი) ზედაპირის ტიპი, ფენიერების ტიპი	ასფალტი საფარი - 80% ზედაპირის ტიპი - 1 ფენიერების ტიპი - ასფალტი

ნაწილი		ასაზომი	ფურცელი 4 16		
ბინა		ასაზომი			
ბინა		ინ-ბინ	ინფორმაციული ბიულეტენი ობიექტის ტერიტორიული ადგილმდებარეობა		
ინჟინერი		ინჟინერი	ბიუro ნაკვეთის ფიზიკური ინფორმაციული ბიულეტენი		



ნაკვეთის ფრაგმენტი ფერადი ფანქრით ნაჩვენები	
1 ნაკვეთის სიფართე	3
2 ნაკვეთის ფართობი	109468
3 ნაკვეთზე მოქმედი სარეგისტრაციო კოდები	ანგარიშგებიანობა
4 ანგარიშგების ფორმირებისა და ანგარიშგების ფორმირება (ინფორმაციის ანგარიშება)	ეროვნული ბანკის ანგარიშგების ფორმირება, ნაკვეთის ნაკადების ანგარიშგების ფორმირება (ინფორმაციის ანგარიშება) ეროვნული ბანკის ანგარიშგების ფორმირებაში ანგარიშგების ანგარიშგებაში
5 ტერიტორიათა-ტანტარიანობის ზონა	არ მოქმედება
6 ტერიტორიული შემოქმედების ზონა	საცხოვრებლიდან ზონა 3 (ზონა-3)
7 ნებადართული ფაქტობრივი კაბინეტი	ნაკვეთზე ნებადართული შენაგული (ფაქტ-3)
8 ტერიტორიის ნებადა და ამავე შენიშვნა შენიშვნა	ნებადართული ტიპები საკუთარ ტიპები ბინა/ ტერიტორია ტიპები ნებადართული ნებადართული-ამავე ანგარიშგების, ტერიტორია (ბინა)
9 შენიშვნა ნაკვეთის ფუნქციური ზონირებაში ან ნებადართულია	12 ნებადი
10 ტერიტორიული ანალიზებული ფუნქციური ტერიტორია	ფიზიკურია 14-39-ის ფუნქციები ნებადართული ზონა 3-ში ანალიზებული ფუნქციური ფუნქციები ფუნქციური ტერიტორიაზე ან ტიპს.
11 4-1 ინდიკატორი	03
12 4-2 ინდიკატორი	08
13 4-3 ინდიკატორი	05
14 ნაკვეთის ნებადართული ფუნქციური ფართობი და ზომები	ფიზიკურია 14-39-ის ფუნქციები ნებადართული ზონა 3-ში ანალიზებული ფუნქციური ფუნქციები ნაკვეთის ზომიერი და ზომები ან ტიპს. ამასთანავე.
15 ნაკვეთის ტიპები ბინაობისა ტიპები	ნებადართული ფუნქციების ტიპები / ბინაობისა
16 ნაკვეთის ნებადარი ფუნქციის ამოფარვის ინფო (ინფორმაციის ნებადა) ფერადების ტიპები, ტიპების ნებადა)	ინფორმაციის ნებადა - ფაქტ ფერადების ტიპები/ 15 ტიპებისა/ ბინა - ინფორმაციის

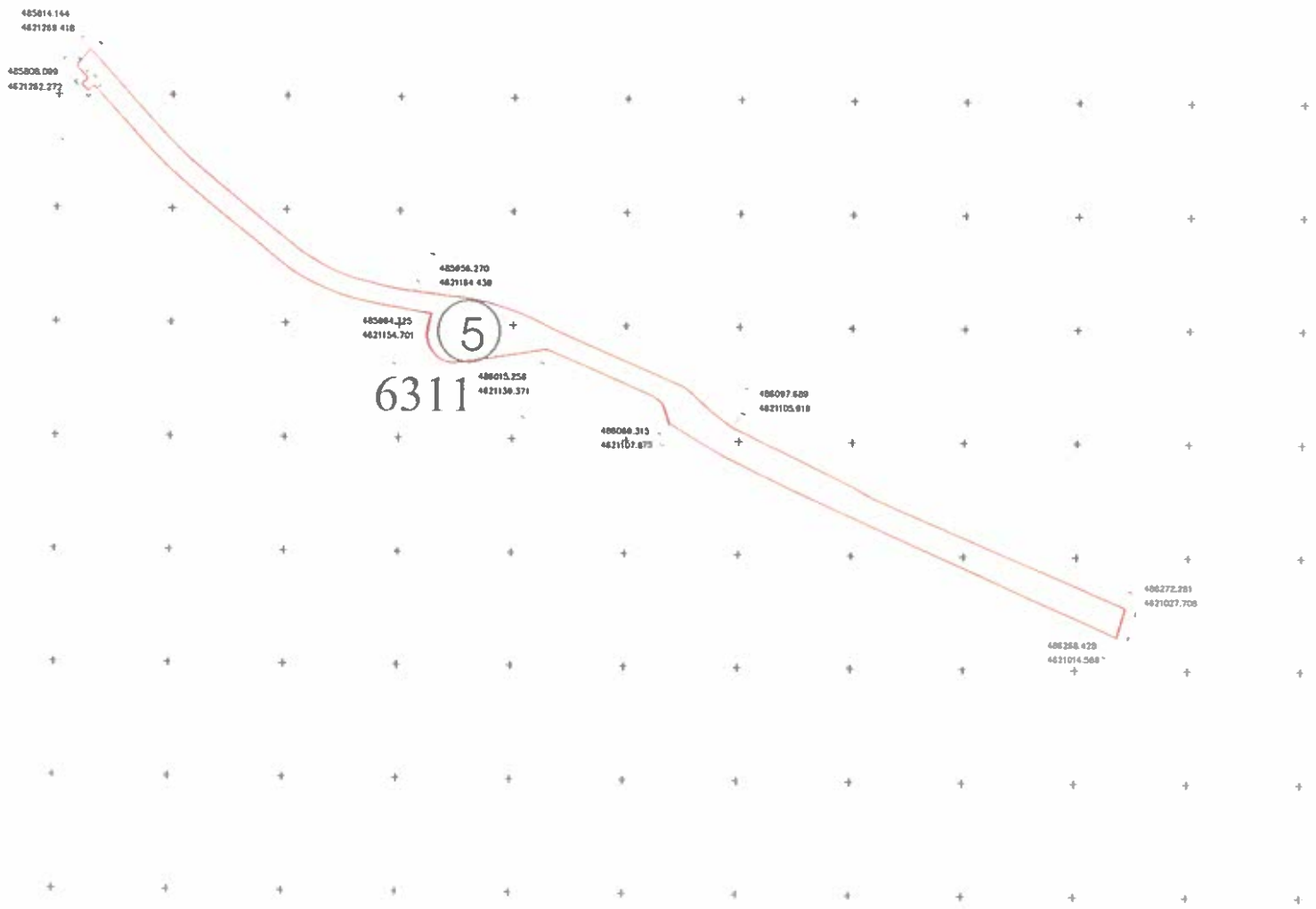
1:250		ანგარიშგების	ნაკვეთი 4 - 16		
ანგარიშგება		ანგარიშგების			
ანგარიშგება		ტ ანგარიშგება	ტერიტორიული ადგილმდებარეობა (ინფორმაციის ანგარიშგების ტიპები)		
შემოქმედება		ტ ანგარიშგება	ეროვნული ბანკის ტერიტორიული ინფორმაციის ანგარიშგების		
შემოქმედება					



მიწის ნაკვეთის ზონალური ანალიზის ფურცელი

1	ნაკვეთის კოდი	4
2	ნაკვეთის საკადასტრო	100701
3	ფაქტობრივი მოსარგებლის ვინაობა/დასახელება	ანონიმურად/ანონიმური
4	ბინათმფლობელთა ურთიერთობა საკუთრების	6.33 ჰა ნაკვეთის გამოყენების შესაძლებელია (ეროვნული ანგარიშვალდებულების, ასეთისა ეროვნული
5	ტერიტორიულ-ადმინისტრაციული საზღვარი	არ მოქცევა
6	ბინათმფლობელობა შენობათა საზღვარი	ნაგებობათა საზღვარი 3 (ანა-3)
7	ნაკვეთზე ადგილობრივ ბუნებრივი სტატუსი	ტბორიანობასა ბუნებრივი შესაძლებელია არ მოქცევა
8	ბინათმფლობელობა ნაგებობა და ამავე ფლობაში შემავალი	ბინათმფლობელობა ეროვნული ნაგებობა
9	შენობა ნაგებობის ფუნქციური სიმაღლე არ აღემატება	7 სართული
10	ბინათმფლობელობის ავტორიზებული ფუნქციური ტიპი	ზონა/ფუნქცია 14-39.01 ფუნქციური ნაგებობათა ზონა 3-ეი ავტორიზებული ფუნქციური ტიპები ბინათმფლობელობა არ აქვს
11	4-1 კოეფიციენტი	0.5
12	4-2 კოეფიციენტი	0.8
13	4-3 კოეფიციენტი	0.5
14	მიწის ნაკვეთის ფუნქციური შინაარსი და ტიპები	ზონა/ფუნქცია 14-39.01 ფუნქციური ნაგებობათა ზონა 3-ეი ავტორიზებული ფუნქციური მიწის ნაკვეთის შინაარსი და ტიპები არ აქვს ბინათმფლობელობა
15	მიწის ნაკვეთის ზონაში ბინათმფლობელობა ტიპები	ნაგებობათა ფუნქციური ბინათმფლობელობა
16	მიწის ნაკვეთის შენობის ბინათმფლობელობა ტიპი (ტიპები ნაგებობა) ან ფუნქციის ტიპები	ეროვნული ნაგებობა და ბინათმფლობელობა - 1

[illegible]		[illegible]	ნაკვეთი: 4 – 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	მიწის ნაკვეთის ზონალური	[illegible]	



ბინის ნაკვეთის ფიზიკური ფრაგმენტების ჩამონათვალი	
1 ნაკვეთის ფართი	5
2 ნაკვეთის ზონიერება	6311
3 ნაკვეთზე მიმდინარე ფაქტობრივი	ინფრასტრუქტურა
4 ობიექტის ფიზიკური ფარგლები	ნაკვეთზე ნაგებობის ამოსავალი ნიშნული (ეზოსთან ანაბეჭდი), ფიზიკურად ანაგები ფართი.
5 ტერიტორიულ-ადმინისტრაციული	ინ ბიბლიოთეკა
6 მისაბმელი ქსელების	ელექტრული ენერგია I (ტს-4)
7 ნაკვეთზეა ტვირთი	ტერიტორიის ფლერეა ფლიერეული ფიზიკური
8 ტვირთის სახეობა და ამჟამინდელი	
9 ნებადა ნაგებობის ინტენსიური	
10 ტერიტორიული ეკონომიკური	ფარგლებია 14-39-ის ფიზიკური ნაკვეთისთვის ფარგლებში 3-ეს ეროვნული ფიზიკური ფიზიკურ ტერიტორიულ ინ ინ.
11 ა-1 ფლიერეული	
12 ა-2 ფლიერეული	
13 ა-3 ფლიერეული	
14 ბინის ნაკვეთის ფიზიკური ზონიერება და ფართი	ფარგლებია 14-39-ის ფიზიკური ნაკვეთისთვის ფარგლებში 3-ეს ეროვნული ფიზიკური ბინის ნაკვეთის ზონიერება და ფართი ინ ინ ფიზ ტერიტორიული
15 ბინის ნაკვეთის ფართის ტერიტორიული ფაქტი	ნაკვეთისა ფიზიკური ფიზიკური ფართის
16 ბინის ნაკვეთის ფიზიკური ტერიტორიული ინ (ეზოში ნაკვეთი)	

[illegible]		[illegible]	ფარგლები 4 – 16	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]	
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	ბინის ნაკვეთის ფიზიკური ტერიტორიული ფიზიკური 1:2000	[illegible]	