ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 112

17 აპრილი
"---" -------- 2015 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 62-ე მუხლის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" 25-ე, 26-ე მუხლების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 15 იანვრის №2 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 2 აპრილის №04/6692 წერილის (AR1274431) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1274431 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. განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ალიბეგაშვილი

ქ. თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე. (საკადასტრო კოდი 01.18.06.014.073) ყოფილი სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები ("ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" - თავი IV , მუხლი 19)

1. ტერიტორიების და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

1.1 საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-2):
განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

1.1 საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-3):
დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები;

1.2 საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):
სამუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

1.3 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
სარეკრეაციო ზონა, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა). აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა:

ა) განათების;
ბ) სარწყავი სისტემის;
გ) სარეკლამო ბილბორდის;
დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის;

1.4 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
სამუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებულ სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);
შესაძლებელია აგრეთვე ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა არა უმეტეს 60%-ის.

1.5 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)
სატრანსპორტო ზონა, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერსპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს).

1.6 სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
ზონა, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან საზღვრებს გარეთ, სადაც დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო დანიშნულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და -სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

2. საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსივობის სამუალო მაჩვენებლები:

ტერიტორიის საერთო ფართობი - 26000 კვ/მ
მათ შორის:
შენობა ნაგებობებით დატვირთული ტერიტორიის ფართობი - 19 666 კვ/მ
საზოგადოებრივი სივრცისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ფართობი (გზები, რეკრეაცია) - 6 334 კვ/მ

სამუალო კ1 მთელი ტერიტორიის =
7 064.5 / 26 000 = 0.3

სამუალო კ2 მთელი ტერიტორიის =
21 945.7 / 26 000 = 0.8

სამუალო კ3 მთელი ტერიტორიის =
8823.3 / 26 000 = 0.3

სამუალო კ1 შენობა-ნაგებობებით დატვირთული ტერიტორიის =
7 064.5 / 19 666 = 0.4

სამუალო კ2 შენობა-ნაგებობებით დატვირთული ტერიტორიის =
21 945.7 / 19 666 = 1.1

სამუალო კ3 შენობა-ნაგებობებით დატვირთული ტერიტორიის =
7572.9 / 19 666 = 0.4

3. საზოგადოებრივი ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა

3.1 განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე განსაზღვრულია სულ 174 ავტოსადგომი. მათ შორის 27 მიწისზედა ღია ავტოსადგომი და 147 მიწისქვეშა ავტოსადგომი.

* შენიშვნები:

1. შენობების განთავსების არეალს შესაძლებელია გასცდეს შენობის შემდეგი ნაწილები:
*მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი ბაქნები
* მიწისქვეშა სათავსები
*შენობის მოპირკეთების ელემენტები
*მცირე დეკორატიული ელემენტები (პერგოლა, საჩრდილობელი და სხვა)
*ტერასები და აივნები

2. შენობების მითითებულ სართულიანობაში არ შედის სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის სათავსი.

- საავტომობილო გზები
- ტროტუარები
- გამწვანება
- ღია ავტოსადგომები
- მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი და ფართობი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები)
- შენობების განთავსების არეალი
- გომგიჯნავე საავტომობილო გზა (სერვიტუტი)
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

საპროექტო ტერიტორია



1	2
3	4
5	6
7	8

1. ბლოკი
2. ნაკვეთის პირობითი ნომერი
3. ზონის საზღვარი
4. მიწისზედა სართულების რაოდენ.
5. მაქსიმალური კ1 კოეფიციენტი
6. მაქსიმალური კ2 კოეფიციენტი
7. მინიმალური კ3 კოეფიციენტი
8. სახეზრაპის ტიპი (ანონიზაცია / ბრტყელი)

არ. მთ. არქ.	მ. ალექსიშვილი	
არქ.	ა. ბაბაკიშვილი	
არქ.	თ. ასანაშვილი	
არქ.	ა. ნაცვლიშვილი	
არქ.	თ. ქალიშვილი	

ფორმატი	A1	სტადია	მუშა პროექტი
მასშტაბი	1:500	თარიღი	ნოემბერი 2014

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ქ. თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე (საკადასტრო კოდი 01.18.06.014.073) ყოფილი სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის დასახელება
ტერიტორიის უზღუდავი ზონირების დეტალური რუკა

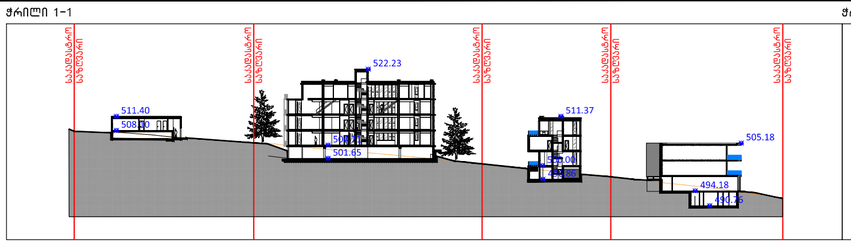
ნახაზის კოდი
UFLEBRIVI_ZONIREBA.dwg

კლიენტი
შპს კრწანისი დეველოპმენტი

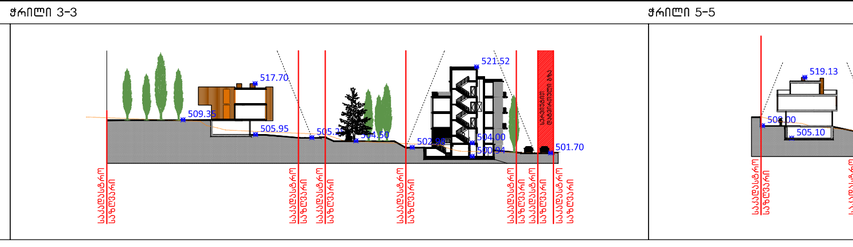
კონსულტანტის ავტორი
HENNINGLARSENARCHITECTS
"Henning Larsen Architects"
Vesterbrogade 76
Dk-1620 Copenhagen V
Denmark
www.henninglarsen.com

საავტორო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
"არქიტექტურული ბიურო"
ლ. ურუშაძის ქ.95, 0102,
თბილისი, საქართველო
www.arch-bureau.com

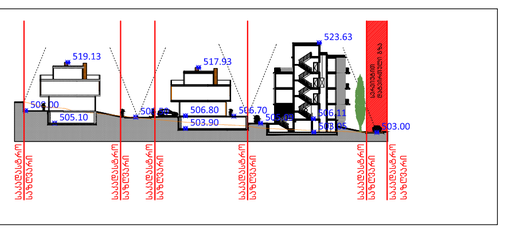
ჭრილი 1-1



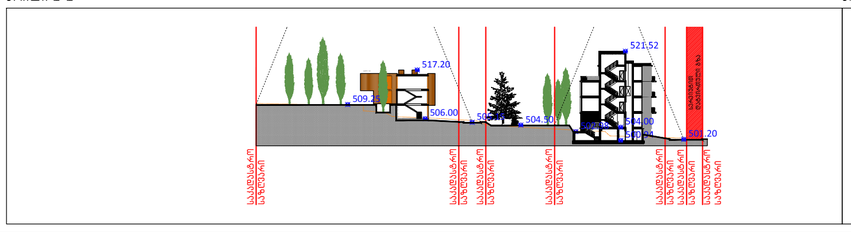
ჭრილი 3-3



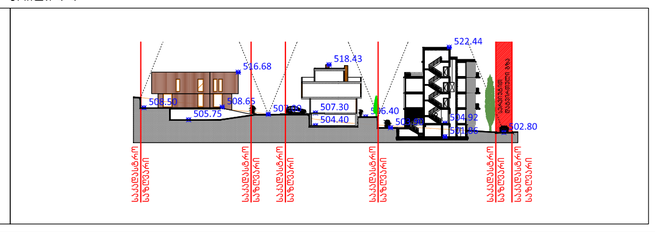
ჭრილი 5-5



ჭრილი 2-2



ჭრილი 4-4



A1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	223.9 კვ/მ	k1= 0.3	C4	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.5	E2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	267.5 კვ/მ	k1= 0.2	G2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	162 კვ/მ	k1= 0.5	G8	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	162 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	671.7 კვ/მ	k2= 0.9			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 2.0			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	802.5 კვ/მ	k2= 0.6			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	324 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	324 კვ/მ	k2= 1.1
	780 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	456.1 კვ/მ	k3= 0.6		1077 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	235.1 კვ/მ	k3= 0.2		1286 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	718.5 კვ/მ	k3= 0.6		297 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	35 კვ/მ	k3= 0.1		308 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	46 კვ/მ	k3= 0.1
A2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	12.8 კვ/მ	k1= 0.6	C5	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.5	E3	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	321.9 კვ/მ	k1= 0.2	G3	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	163.3 კვ/მ	k1= 0.5	G9	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	163.3 კვ/მ	k1= 0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	12.8 კვ/მ	k2= 0.6			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 2.0			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	965.7 კვ/მ	k2= 0.7			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	326.6 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	326.6 კვ/მ	k2= 1.0
	21 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	0 კვ/მ	k3= 0.0		1069 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	227.1 კვ/მ	k3= 0.2		1385 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	763.1 კვ/მ	k3= 0.6		299 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	35.7 კვ/მ	k3= 0.1		314 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	50.7 კვ/მ	k3= 0.2
B1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	152.6 კვ/მ	k1= 0.2	C6	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.4	E4	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	321.9 კვ/მ	k1= 0.2	G4	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	164.9 კვ/მ	k1= 0.5	H1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	457.8 კვ/მ	k2= 0.6			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 1.6			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	965.7 კვ/მ	k2= 0.7			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	329.8 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	735 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	462.4 კვ/მ	k3= 0.6		1387 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	545.1 კვ/მ	k3= 0.4		1296 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	674.1 კვ/მ	k3= 0.5		307 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	42.1 კვ/მ	k3= 0.1		1419 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	851.4 კვ/მ	k3= 0.6
C1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.3	D1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	93.4 კვ/მ	k1= 0.1	F1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	226.2 კვ/მ	k1= 0.3	G5	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	162 კვ/მ	k1= 0.5	H2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 1.3			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	186.8 კვ/მ	k2= 0.3			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	452.4 კვ/მ	k2= 0.5			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	324 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	1659 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	817.1 კვ/მ	k3= 0.5		662 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	268.6 კვ/მ	k3= 0.4		875 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	348.8 კვ/მ	k3= 0.4		297 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	35 კვ/მ	k3= 0.1		345 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	207 კვ/მ	k3= 0.6
C2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.5	D2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	228.6 კვ/მ	k1= 1.0	F2	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	226.2 კვ/მ	k1= 0.3	G6	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	163.3 კვ/მ	k1= 0.5	H3	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 1.9			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	228.6 კვ/მ	k2= 1.0			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	452.4 კვ/მ	k2= 0.6			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	326.6 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	1155 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	313.1 კვ/მ	k3= 0.3		229 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	0 კვ/მ	k3= 0.0		770 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	243.8 კვ/მ	k3= 0.3		299 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	35.7 კვ/მ	k3= 0.1		320 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	192 კვ/მ	k3= 0.6
C3	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	541.9 კვ/მ	k1= 0.5	E1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	267.5 კვ/მ	k1= 0.2	G1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	164.9 კვ/მ	k1= 0.5	G7	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	164.9 კვ/მ	k1= 0.5	I1	ტერიტორიის ფართობი	განაშენიანების ფართობი	0 კვ/მ	k1= 0.0
		განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	2167.6 კვ/მ	k2= 2.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	802.5 კვ/მ	k2= 0.5			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	329.8 კვ/მ	k2= 1.1			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	329.8 კვ/მ	k2= 1.0			განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი	0 კვ/მ	k2= 0.0
	1029 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	187.1 კვ/მ	k3= 0.2		1495 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	927.5 კვ/მ	k3= 0.6		307 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	42.1 კვ/მ	k3= 0.1		328 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	63.1 კვ/მ	k3= 0.2		4250 კვ/მ	გამწვანების საანგარიშო ფართობი	0 კვ/მ	k3= 0.0