ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 32

29 იანვარი
"___" _____ 2021 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №81.21.03.030, №01.19.36.014.452, №81.21.03.024, №01.19.36.014.449, №81.21.03.027, №81.21.03.025, №81.21.03.029, №01.19.36.014.453, №01.19.36.014.454, №01.19.36.014.455, №01.19.36.014.456, №01.19.36.014.457, №01.19.36.014.525, №01.19.36.014.526, №81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის №2151 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 21 იანვრის №21.20.27 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №81.21.03.030, №01.19.36.014.452, №81.21.03.024, №01.19.36.014.449, №81.21.03.027, №81.21.03.025, №81.21.03.029, №01.19.36.014.453, №01.19.36.014.454, №01.19.36.014.455, №01.19.36.014.456, №01.19.36.014.457, №01.19.36.014.525, №01.19.36.014.526, №81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის №2151

განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზეwww.ms.gov.ge რეგისტრირებული №0120240295-67 (№01203351179-67; №01203602381-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **გიორგი ტყემალაძე**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 21.20.27
21 / იანვარი / 2021 წ.

,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN81.21.03.030, 01.19.36.014.452, 81.21.03.024, 01.19.36.014.449, 81.21.03.027, 81.21.03.025, 81.21.03.029, 01.19.36.014.453, 01.19.36.014.454, 01.19.36.014.455, 01.19.36.014.456, 01.19.36.014.457, 01.19.36.014.525, 01.19.36.014.526, 81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის N2151 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 27 აგვისტოს N0120240295-67 (N01203351179-67; N01203602381-67) განცხადებით მიმართა სიაოწინ შაომ (პ/ნ 01092004214) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN81.21.03.030, 01.19.36.014.452, 81.21.03.024, 01.19.36.014.449, 81.21.03.027, 81.21.03.025, 81.21.03.029, 01.19.36.014.453, 01.19.36.014.454, 01.19.36.014.455, 01.19.36.014.456, 01.19.36.014.457, 01.19.36.014.525, 01.19.36.014.526, 81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის N2151 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი-3-ის IV მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება კი ეხება მხოლოდ N19 და N20 სექტორებს, რომელთა ჯამური ფართობია: 101 117 კვ.მ.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1).

,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი 3-ის დასახლებაში, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ოლიმპიური სოფლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N327 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი მოიცავდა 4 142 940 კვ.მ.-ს. N19 და N20 სექტორებს მინიჭებული ჰქონდა საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სადაც დაგეგმილი იყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, მრავალფუნქციური კომპლექსის, სკოლისა და საბავშვო ბაღის მშენებლობა.

N19 და N20 სექტორების ფუნქციური ზონირება და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

N19 - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

N20 - საზოგადოებრვი-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

N19 საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3): 51 352 კვ.მ

კ1 = 0,5 - 25 686 კვ.მ

კ2 = 1,5 – 77 028 კვ.მ მაქსიმალური სიმაღლე 20-30 მ

კ-3 = 0,1 – 5 135 კვ.მ

N20 საზოგადოებრვი-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1): 49 765 კვ.მ

კ1 = 0,7 – 34 836 კვ.მ

კ2 = 2,5 – 124 500 კვ.მ მაქსიმალური სიმაღლე 45 მ

კ-3 = 0,1 - 4 976 კვ.მ

შემოთავაზებული წინადადებით ზუსტდება საპროექტო განაშენიანება და შენობათა განთავსება. დადგენილი პარამეტრები, სიმაღლე, ფუნქციური განაწილება რჩება უცვლელი, ემატება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო პარამეტრები შემდეგია:

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) 50 581 კვ.მ

კ1 = 0,5 - 25 300 კვ.მ

კ2 = 1,5 – 76 350 კვ.მ მაქსიმალური სიმაღლე 20-30 მ

კ-3 = 0,2 – 10 116 კვ.მ

საზოგადოებრვი-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 49 765 კვ.მ

კ1 = 0,7 – 34 836 კვ.მ

კ2 = 2,5 – 124 500 კვ.მ მაქსიმალური სიმაღლე 45 მ

კ-3 = 0,1 - 4 976 კვ.მ

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 771 კვ.მ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება თბილისის მერიის გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მონაწილეობით.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებასთან დაკავშირებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა არ განხორციელებულა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს

კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

წარმოდგენილი წინადადებით საპროექტო ტერიტორია ვითარდება მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონის, საცხოვრებელი ზონა 3-ისა (სზ-3) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) შესაბამისად, ასევე, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების უცვლელად.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, N19 და N20 სექტორებში წარმოდგენილი ცვლილების განხორციელება და ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN81.21.03.030, 01.19.36.014.452, 81.21.03.024, 01.19.36.014.449, 81.21.03.027, 81.21.03.025, 81.21.03.029, 01.19.36.014.453, 01.19.36.014.454, 01.19.36.014.455, 01.19.36.014.456, 01.19.36.014.457, 01.19.36.014.525, 01.19.36.014.526, 81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის N2151 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N0120240295-67 (N01203351179-67; N01203602381-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნეს ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ხეხილ-სანერგე მეურნეობაში, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ, ვარკეთილსა და თბილისის ზღვას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN81.21.03.030, 01.19.36.014.452, 81.21.03.024, 01.19.36.014.449, 81.21.03.027, 81.21.03.025, 81.21.03.029, 01.19.36.014.453, 01.19.36.014.454, 01.19.36.014.455, 01.19.36.014.456, 01.19.36.014.457, 01.19.36.014.525, 01.19.36.014.526, 81.21.03.031) საცხოვრებელი რაიონის (საცხოვრებელი უბნები, საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრები, სავაჭრო და სარეკრეაციო ცენტრები, მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო სხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 9 ოქტომბრის N2151 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს.

3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **01203652774**
თარიღი: **30/12/2020**
პინი: **9582**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

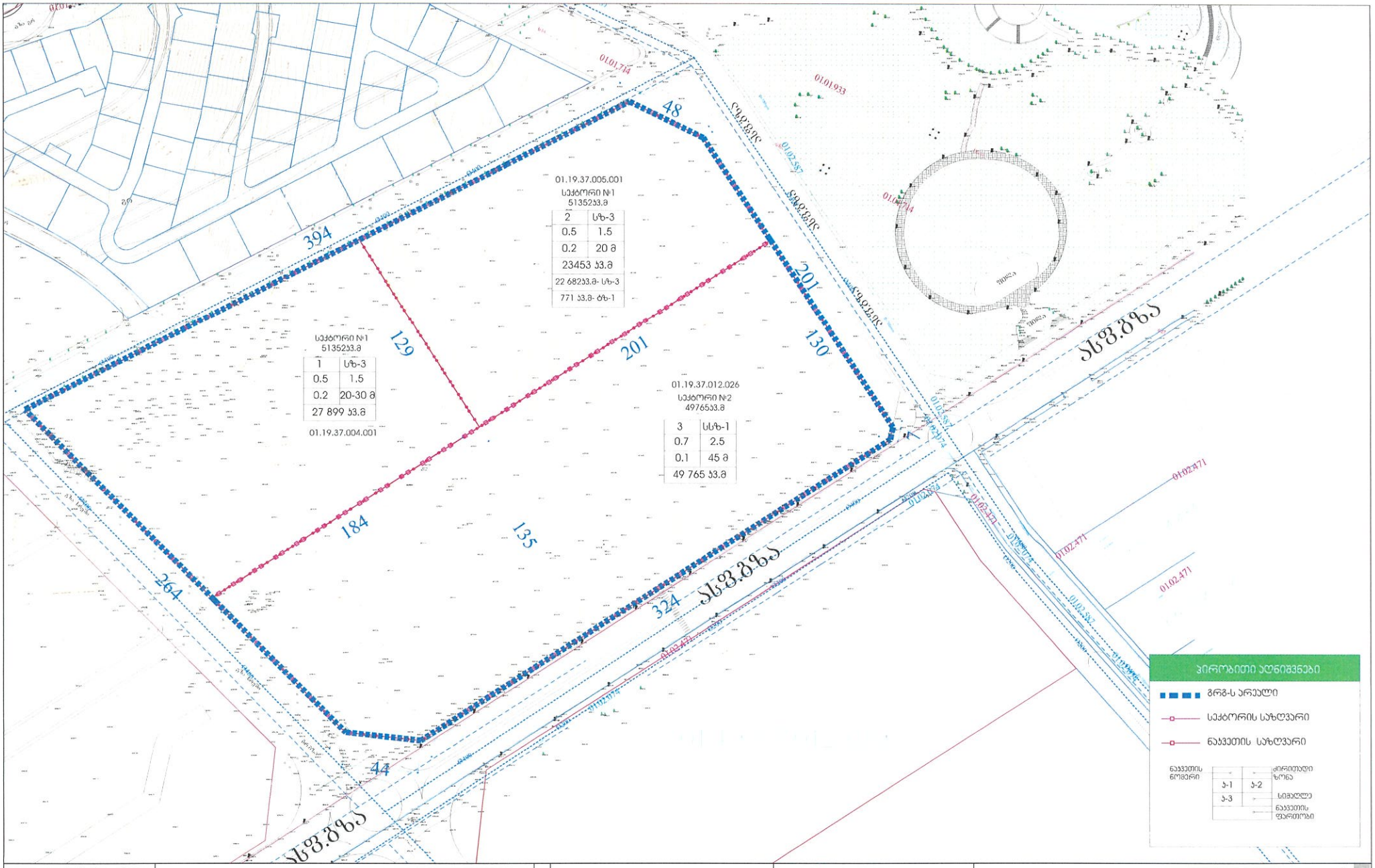
2020 წლის 25 დეკემბრის N 01203602381-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3 , IV მ/რ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.37.005.001, 01.19.37.012.026, 01.19.37.004.001) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილებას, გაცნობებთ, რომ მ/წლის 22 დეკემბრის N 16-01203572745 წერილით სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ აღნიშნული განაშენიანებისთვის შეითანხმა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

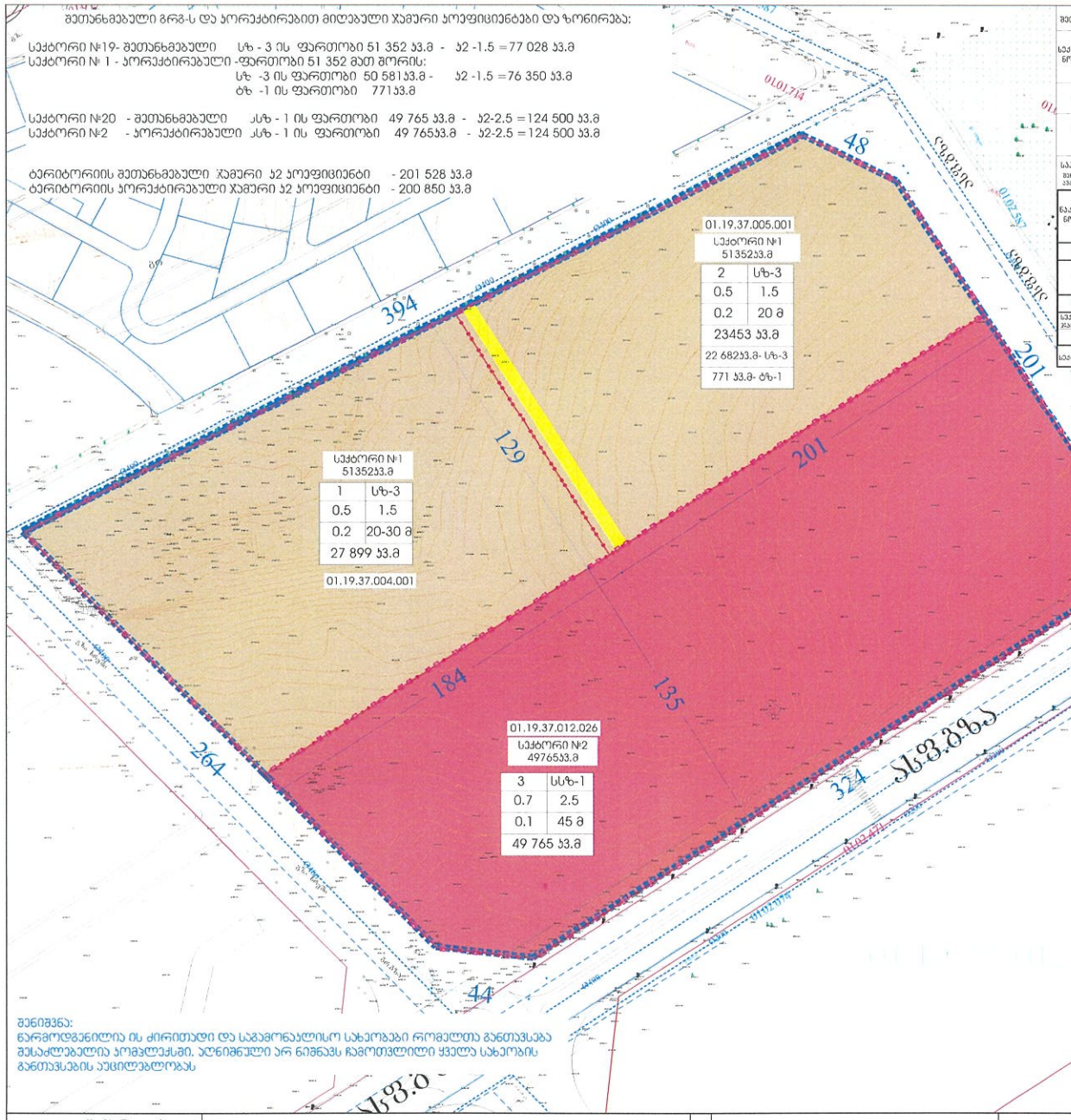
შეთანხმებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას დანართად გიგზავნით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სტატუსი	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა	ფურცელი №29. | სულ 82 ფ. დასახელება: სიტუაციური გეგმა მასშტაბი 1:5000	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და შინაარსობრივ მაჩვენებლებში ტრანსპორტის ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილებებს შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 20.04.2020 ფორმატი A3


01.19.37.005.001
სექტორი №1
5135კვ.მ
2 | სზ-3
0.5 | 1.5
0.2 | 20 მ
23453 კვ.მ
22 682კვ.მ- სზ-3
771 კვ.მ- ტზ-1
01.19.37.004.001
სექტორი №1
5135კვ.მ
1 | სზ-3
0.5 | 1.5
0.2 | 20-30 მ
27 899 კვ.მ
01.19.37.012.026
სექტორი №2
4976კვ.მ
3 | სსზ-1
0.7 | 2.5
0.1 | 45 მ
49 765 კვ.მ
394
48
201
130
129
201
184
135
264
324
44
01.01.714
01.01.933
01.02.471
01.02.472
01.02.473
01.02.474
01.02.475
01.02.476
01.02.477
01.02.478
01.02.479
01.02.480
01.02.481
01.02.482
01.02.483
01.02.484
01.02.485
01.02.486
01.02.487
01.02.488
01.02.489
01.02.490
01.02.491
01.02.492
01.02.493
01.02.494
01.02.495
01.02.496
01.02.497
01.02.498
01.02.499
01.02.500
01.02.501
01.02.502
01.02.503
01.02.504
01.02.505
01.02.506
01.02.507
01.02.508
01.02.509
01.02.510



შეთანხმებული გრგ-ს და პორექტირებით მიღებული ჯამური პოეფიციენტები და ზონირება:

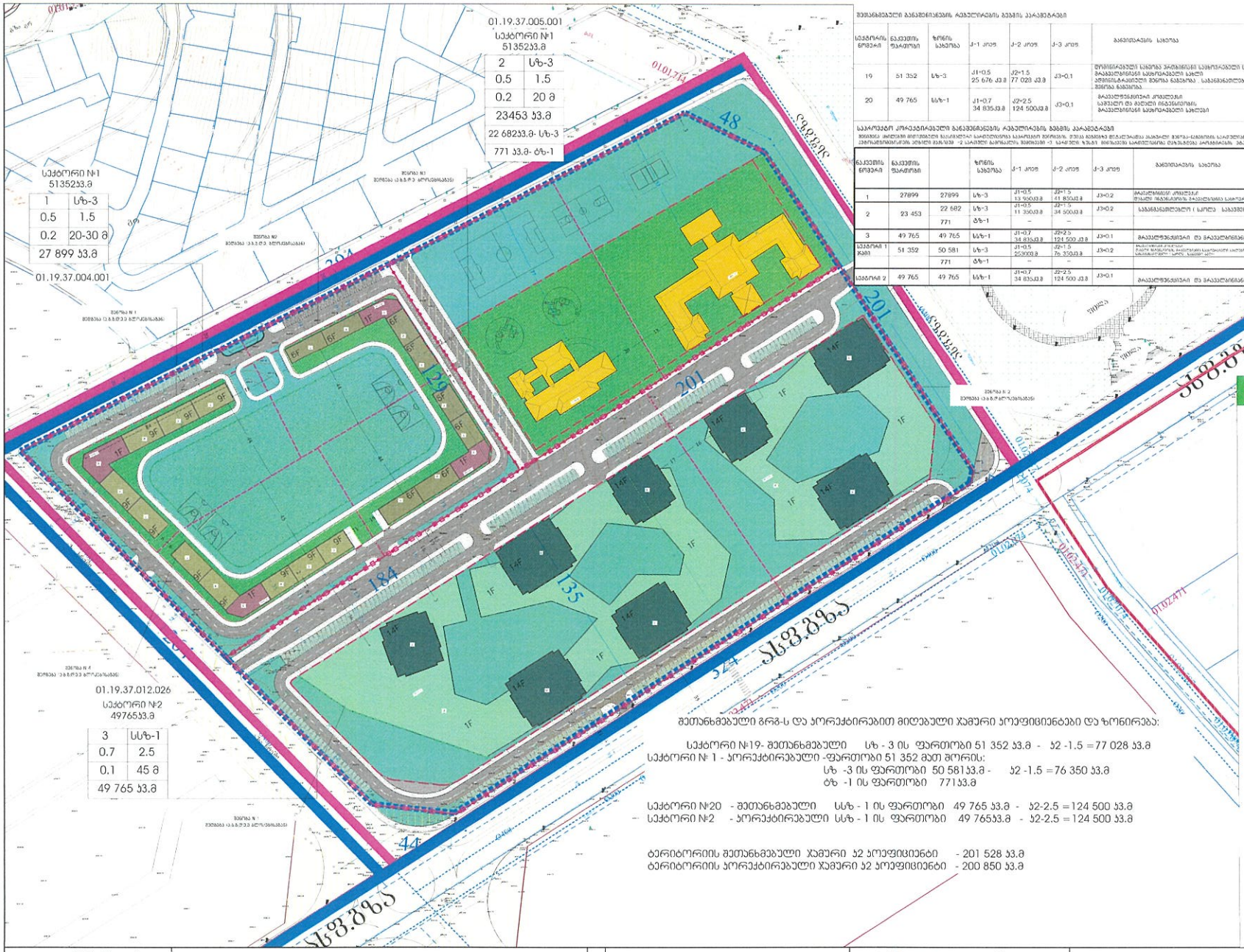
სქემორი №19- შეთანხმებული სზ - 3 ის ფართობი 51 352 კვ.მ - კ2 -1.5 =77 028 კვ.მ
სქემორი № 1 - პორექტირებული -ფართობი 51 352 მათ შორის:
სზ -3 ის ფართობი 50 581კვ.მ - კ2 -1.5 =76 350 კვ.მ
ტზ -1 ის ფართობი 771კვ.მ

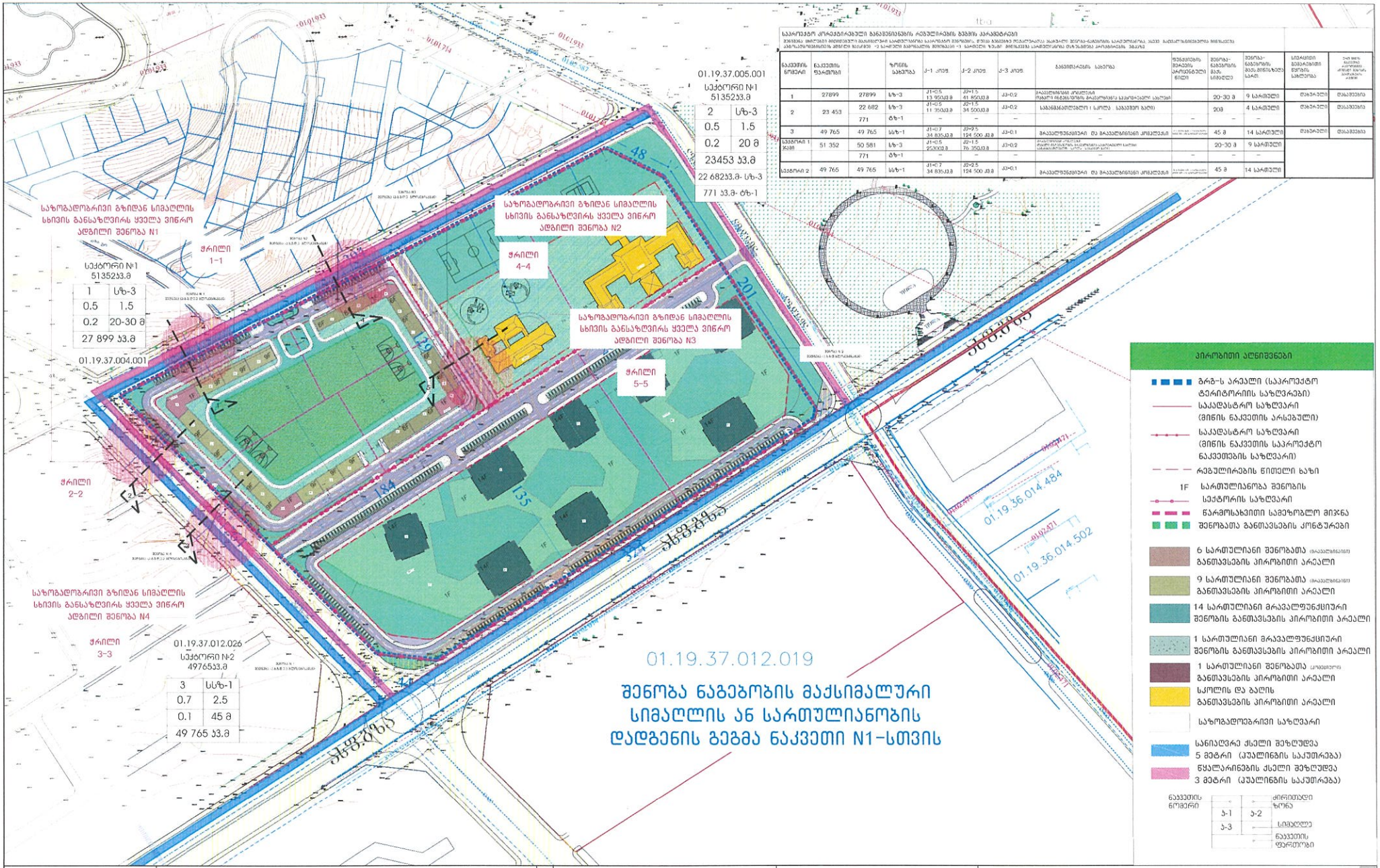
სქემორი №20 - შეთანხმებული სსზ - 1 ის ფართობი 49 765 კვ.მ - კ2-2.5 =124 500 კვ.მ
სქემორი №2 - პორექტირებული სსზ - 1 ის ფართობი 49 765კვ.მ - კ2-2.5 =124 500 კვ.მ

ტერიტორიის შეთანხმებული ჯამური კ2 პოეფიციენტი - 201 528 კვ.მ
ტერიტორიის პორექტირებული ჯამური კ2 პოეფიციენტი - 200 850 კვ.მ

შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პარამეტრები

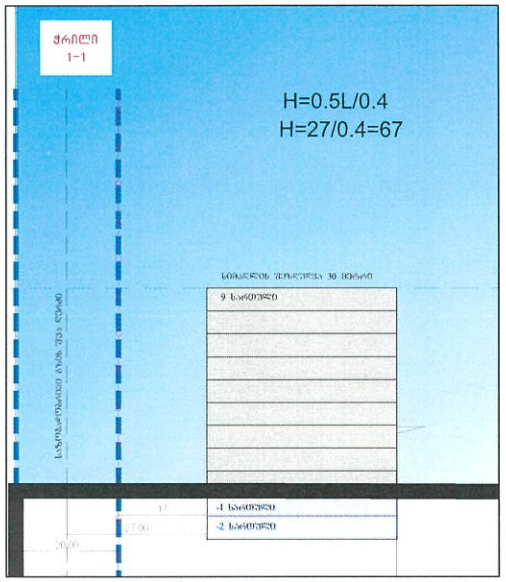
სქემორის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ.	კ-2 კოეფ.	კ-3 კოეფ.	განაშენიანების სახეობა	მინიმა-ნებადობის მაქს. სიმაღლე	მინიმა-ნებადობის მაქს.მინიზიანება სარმ.
19	51 352	სზ-3.	კ1=0.5 25 676 კვ.მ	კ2=1.5 77 028 კვ.მ	კ3=0.1	ლოკალიზებული სახეობა პრიორიტეტული საცხოვრებელი სახლი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ამბულატორიული მკურნალობა მინიმა ნებადობა : ს

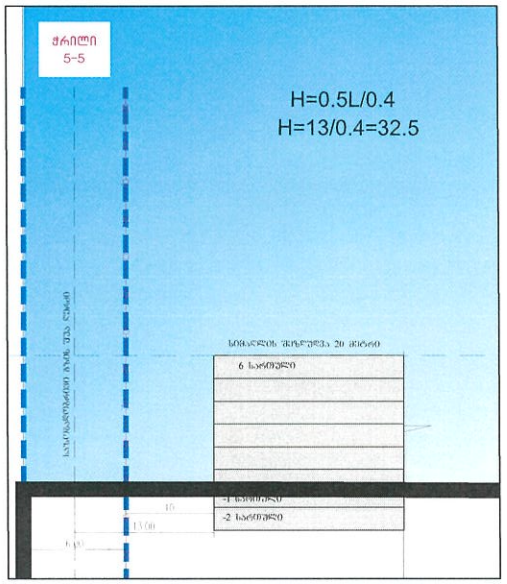

01.19.37.005.001
სპეციალური №1
51352კვ.მ
2 | სზ-3
0.5 | 1.5
0.2 | 20 მ
23453 კვ.მ
22 682კვ.მ- სზ-3
771 კვ.მ- ტზ-1
01.19.37.004.001
01.19.37.012.026
სპეციალური №2
49765კვ.მ
3 | სსზ-1
0.7 | 2.5
0.1 | 45 მ
49 765 კვ.მ
01.19.37.004.002
01.19.37.004.003
01.19.37.004.004
01.19.37.004.005
01.19.37.004.006
01.19.37.004.007
01.19.37.004.008
01.19.37.004.009
01.19.37.004.010
01.19.37.004.011
01.19.37.004.012
01.19.37.004.013
01.19.37.004.014
01.19.37.004.015
01.19.37.004.016
01.19.37.004.017
01.19.37.004.018
01.19.37.004.019
01.19.37.004.020
01.19.37.004.021
01.19.37.004.022
01.19.37.004.023
01.19.37.004.024
01.19.37.004.025
01.19.37.004.026
01.19.37.004.027
01.19.37.004.028
01.19.37.004.029
01.19.37.004.030
01.19.37.004.031
01.19.37.004.032
01.19.37.004.033
01.19.37.004.034
01.19.37.004.035
01.19.37.004.036
01.19.37.004.037
01.19.37.004.038
01.19.37.004.039
01.19.37.004.040
01.19.37.004.041

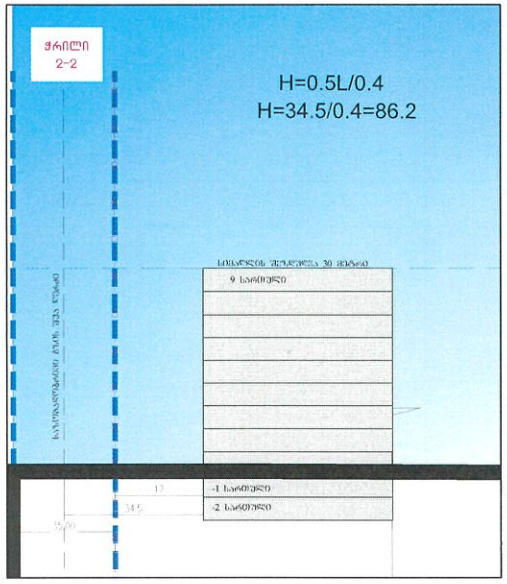


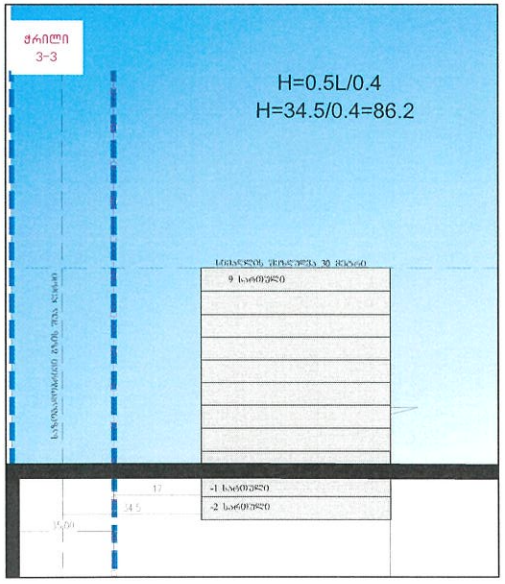
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი		ზონის სახეობა	J-1 კოეფ.	J-2 კოეფ.	J-3 კოეფ.	განაშენიანების სახეობა	შენობის/ობიექტის ძირითადი ფუნქციური ნაწილი	შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა	სავალდებულო მწვანეებით დაფარული ფართის სახეობა	[illegible]
1	27899	27899	სზ-3	J1=0.5 13 950კვ.მ	J2=1.5 41 850კვ.მ	J3=0.2	მრავალბინიანი კოლექტივი (ბინები) [illegible]		20-30 მ	9 სართული	[illegible]	[illegible]
2	23 453	22 682	სზ-3	J1=0.5 11 350კვ.მ	J2=1.5 34 500კვ.მ	J3=0.2	საზოგადოებრივი (სკოლა - საბავშვო ბაღი)		20მ	4 სართული	[illegible]	[illegible]
		771	ძზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
3	49 765	49 765	სსზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი კოლექტივი	[illegible]	45 მ	14 სართული	[illegible]	[illegible]
სპეციალი ზონა	51 352	50 581	სზ-3	J1=0.5 25300კვ.მ	J2=1.5 76 350კვ.მ	J3=0.2	[illegible] (ბაღი)		20-30 მ	9 სართული		
		771	ძზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
სპეციალი 2	49 765	49 765	სსზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი კოლექტივი	[illegible]	45 მ	14 სართული		

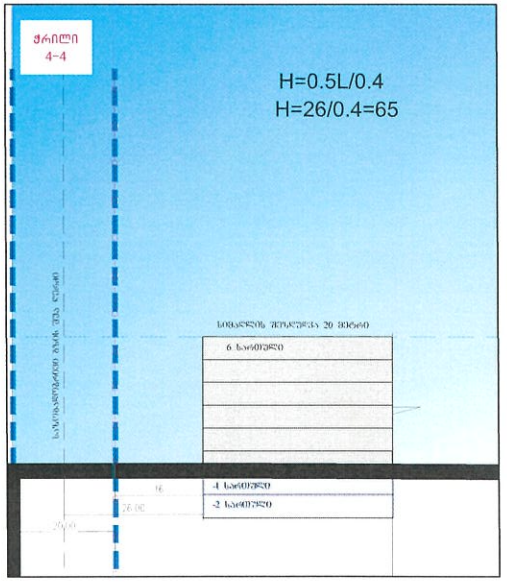
შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing inte-national special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სპეციალისტი	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა
ფურცელი №62. | სულ 82 ფ. **დასახელება:** **შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N1** **მასშტაბი 1-500**	**შენიშვნა:** 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა. რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სიერციოტერიორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის, რეგლამენტებში ცვლილებას. საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახეროთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.		თარიღი: 20.04.2020 ფორმატი A3











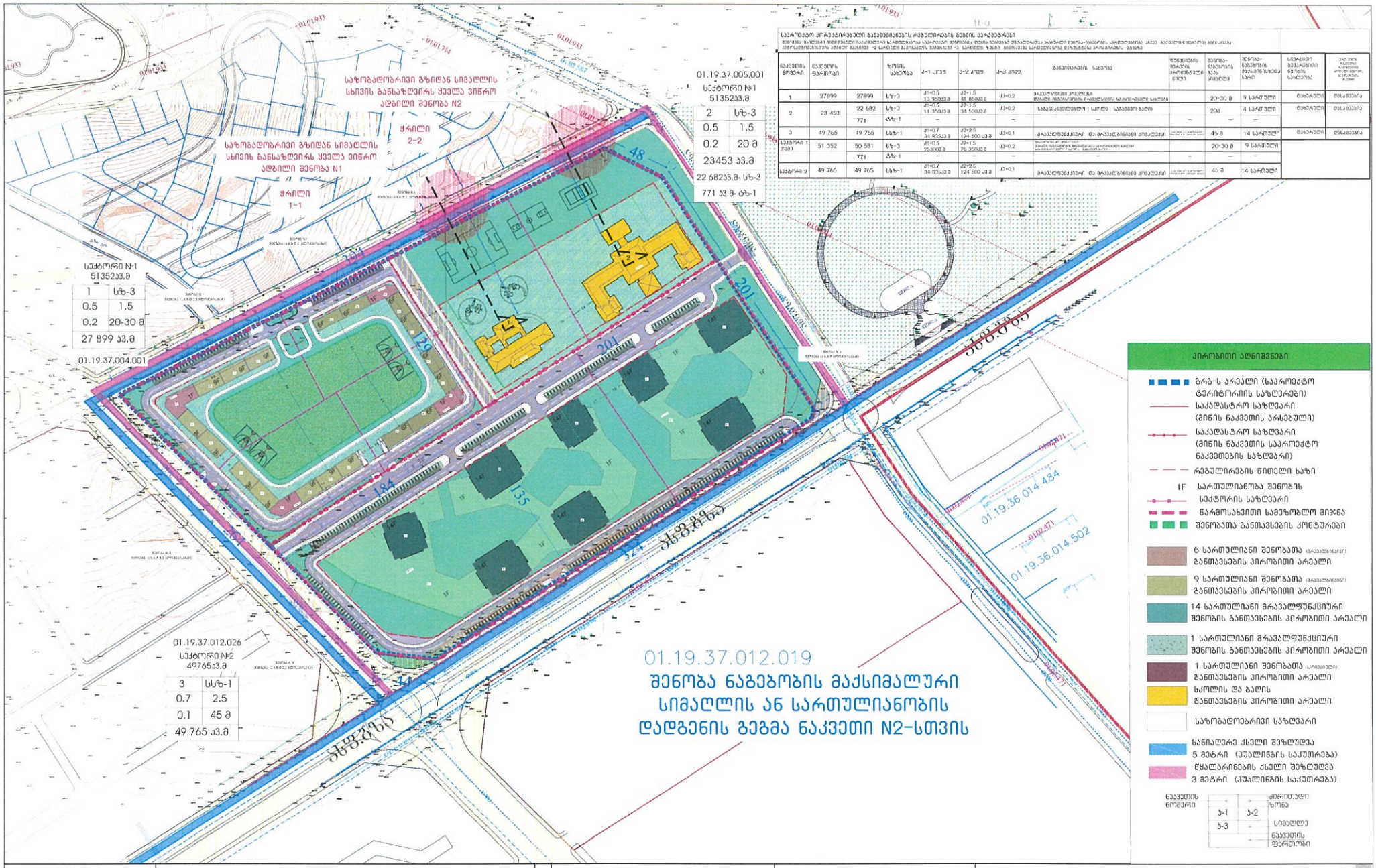
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N1-სთვის

პირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეალი (საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის არსებული)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის საპროექტო ნაკვეთების საზღვარი)
- რეგულირების წითელი ხაზი
- 1F სართულიანობა შენობის სექტორის საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- შენობათა განთავსების კონტურები
- 6 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 9 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 14 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი შენობათა (კოტეჯები) განთავსების პირობითი არეალი
- სოლის და ბაღის განთავსების პირობითი არეალი
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- სანიაღვრე ქსელი შეზღუდვა 5 მეტრი (ჰუალინგის საკუთრება)
- წყალარინების ქსელი შეზღუდვა 3 მეტრი (ჰუალინგის საკუთრება)

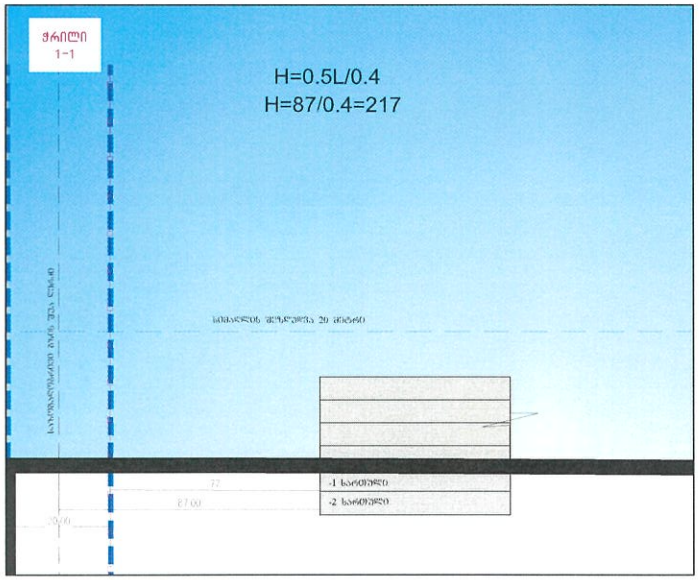
შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სტადია	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა	ფურცელი №63. | სულ 82 ფ. დასახელება: შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N1 მასშტაბი 1-500	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცითი-ტერიტორიული განვითარების ან/და შინაარსგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან, სხვა სანის უნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

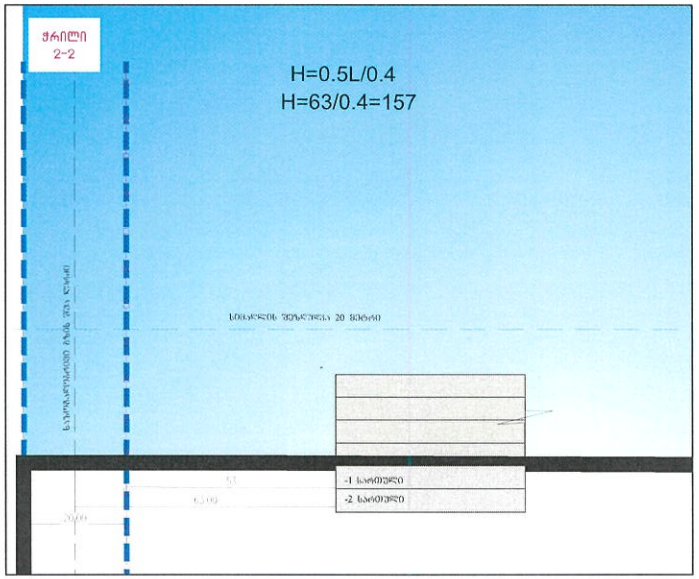
თარიღი: 20.04.2020 ფორმატი A3



| ნაკვეთის ნომერი | ნაკვეთის ფერდობები | | ზონის სახეობა | ქ-1 კიუდ | ქ-2 კიუდ | ქ-3 კიუდ | განთავსების სახეობა | ზონებისა და ნაკვეთების კარკუნებლი ნაწილი | ნებადართული ნაგებობის მაქს. სიმაღლე | ნებადართული ნაგებობის მაქს. ფრონტის სიგრძე | სიმაღლითი შეზღუდვები ნაგებობა, სახლე

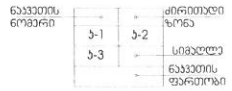
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N2-სთვის





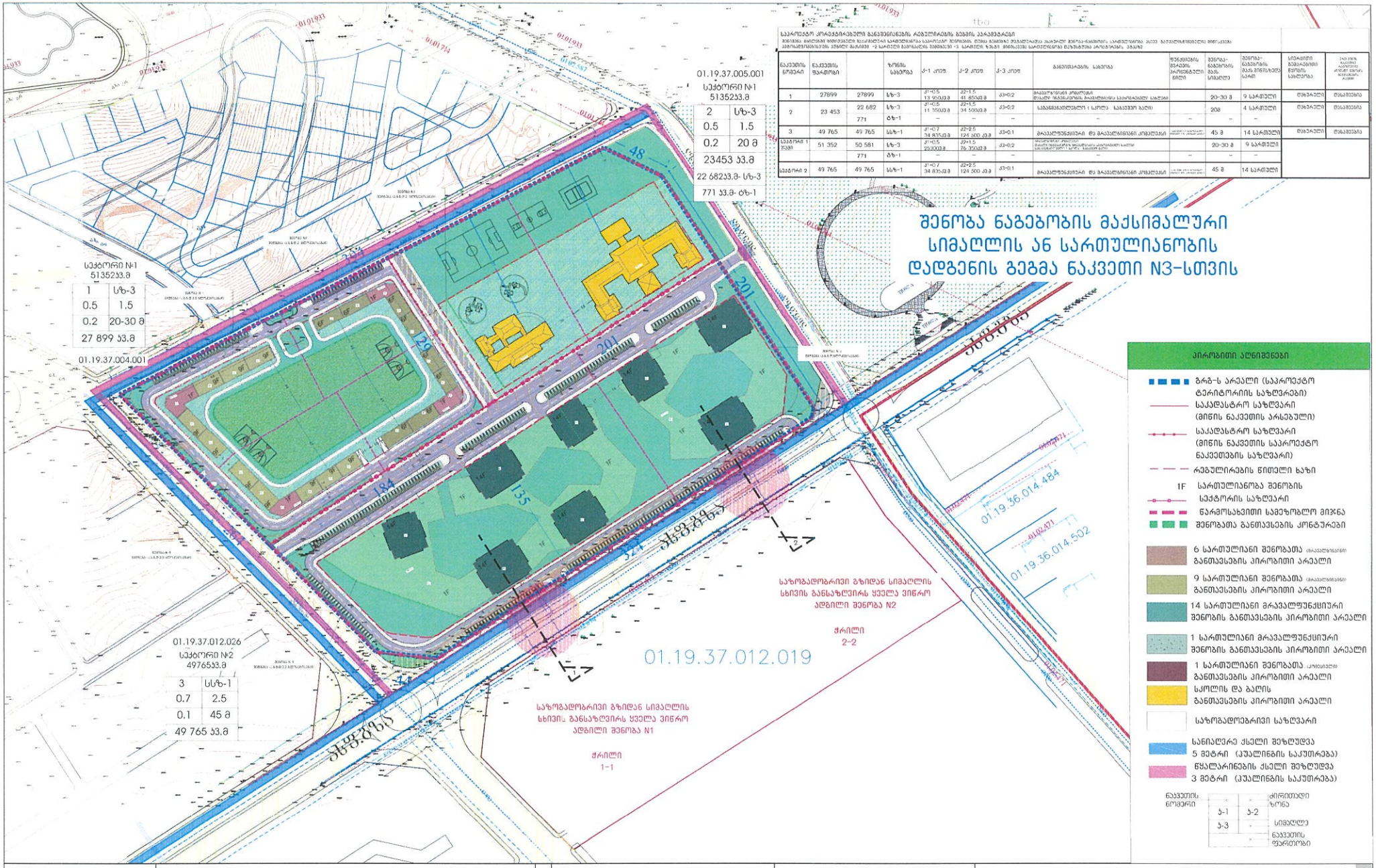
პირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეალი (საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის არსებული)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის საპროექტო ნაკვეთების საზღვარი)
- რეგულირების წითელი ხაზი
- 1F სართულიანობა შენობის სექტორის საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- შენობათა განთავსების კონტურები
- 6 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 9 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 14 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი შენობათა (ავტოფარეხი) განთავსების პირობითი არეალი
- სკოლის და ბაღის განთავსების პირობითი არეალი
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- სანიაღვრე ქსელი შეზღუდვა 5 მეტრი (კუალინგის საკუთრება)
- წყალარინების ქსელი შეზღუდვა 3 მეტრი (კუალინგის საკუთრება)



შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სტადია	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა	ფურცელი №65. | სულ 82 ფ. დასახელება: შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N2 მასშტაბი 1-500	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცითი-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან, სხვა სანის უნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 20.04.2020 ფორმატი A3



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი		ზონის სახეობა	ძ-1 კოეფ.	ძ-2 კოეფ.	ძ-3 კოეფ.	განაშენიანების სახეობა	შენობების მაქსიმალური რაოდენობა	ავტომანქანების ადგილების მაქს. რაოდ.	მაქსიმალური სიმაღლე	სიმაღლის გამაკავშირებელი ფრთის სიმაღლე	ნაგებობის ფასადების ფერადოვანი ელემენტების ფერი
1	27899	27899	სზ-3	ქ1=0.5 13 950კვ.მ	ქ2=1.5 41 850კვ.მ	ქ3=0.2	მრავალფუნქციური კომერციული ფასადზე ფერადოვანის გამოყენებისა საპროექტო სარეკლამო		20-30 მ	9 სართული	დაბეტონება	დასაფიქრება
2	23 453	22 682	სზ-3	ქ1=0.5 11 350კვ.მ	ქ2=1.5 34 500კვ.მ	ქ3=0.2	საგანმანათლებლო (სკოლა , საბავშვო ბაღი)		208	4 სართული	დაბეტონება	დასაფიქრება
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
3	49 765	49 765	სსზ-1	ქ1=0.7 34 835კვ.მ	ქ2=2.5 124 500 კვ.მ	ქ3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალფენიანი კომერციული	[illegible]	45 მ	14 სართული	დაბეტონება	დასაფიქრება
სექტორი 1 5135	51 352	50 581	სზ-3	ქ1=0.5 25300კვ.მ	ქ2=1.5 76 350კვ.მ	ქ3=0.2	[illegible]		20-30 მ	9 სართული		
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
სექტორი 2	49 765	49 765	სსზ-1	ქ1=0.7 34 835კვ.მ	ქ2=2.5 124 500 კვ.მ	ქ3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალფენიანი კომერციული	[illegible]	45 მ	14 სართული		

შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: ჰს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	პასუხეს სპეციალისტი	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა

ფურცელი №66. | სულ 82 ფ.

დასახელება:
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N3

მასშტაბი 1-500

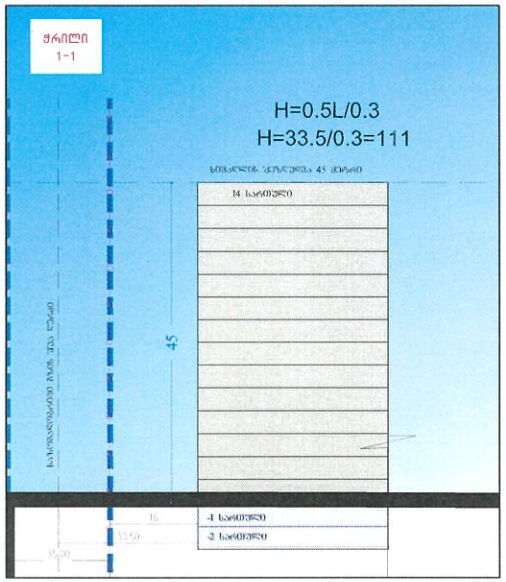
შენიშვნა:

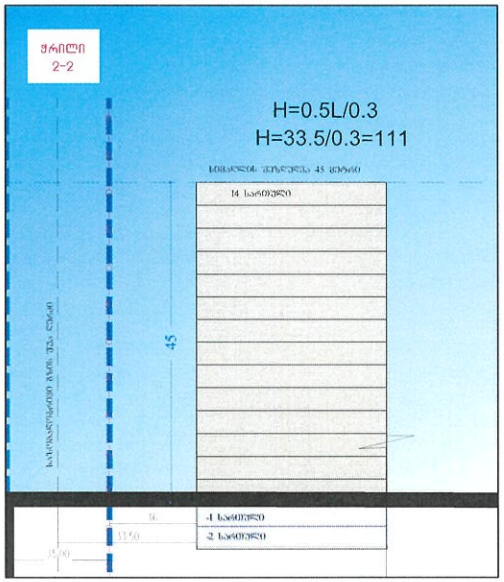
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცითი-ტერიტორიული განვითარების ან/და მინათსარგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან, სხვა სანის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 20.04.2020 | ფორმატი A3

შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N3-სთვის





პირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეალი (საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები)
- საკადასტრო საზღვარი (მინის ნაკვეთის არსებული)
- საკადასტრო საზღვარი (მინის ნაკვეთის საპროექტო ნაკვეთების საზღვარი)
- რეგულირების წითელი ხაზი
- IF სართულიანობა შენობის სექტორის საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- შენობათა განთავსების კონტურები
- 6 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 9 სართულიანი შენობათა (მრავალბინიანი) განთავსების პირობითი არეალი
- 14 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი არეალი
- 1 სართულიანი შენობათა (ავტოფარეხი) განთავსების პირობითი არეალი
- სკოლის და ბაღის განთავსების პირობითი არეალი
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- სანიაღვრე ქსელი შეზღუდვა 5 მეტრი (კუალინგის საკუთრება)
- წყალარინების ქსელი შეზღუდვა 3 მეტრი (კუალინგის საკუთრება)

ნაკვეთის ნომერი | ძირითადი ზონა | ა-1 | ა-2 | ა-3 | სიმაღლე | ნაკვეთის ფართობი

შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სტადია	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა
ფურცელი №67. | სულ 82 ფ. **დასახელება:** შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან სართულიანობის დადგენის გეგმა ნაკვეთი N3 მასშტაბი 1-500	**შენიშვნა:** 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-ის განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და შინაარსგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილებების შეტანას. რაც საჭიროა ნინასწარ მეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან. სხვა სანის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.	თარიღი. 20.04.2020 ფორმატი A3	

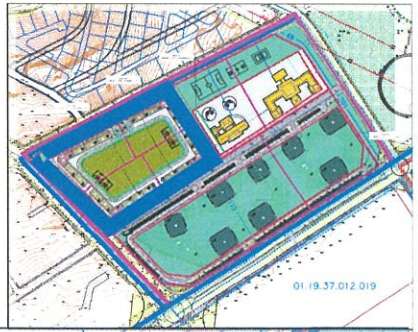
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

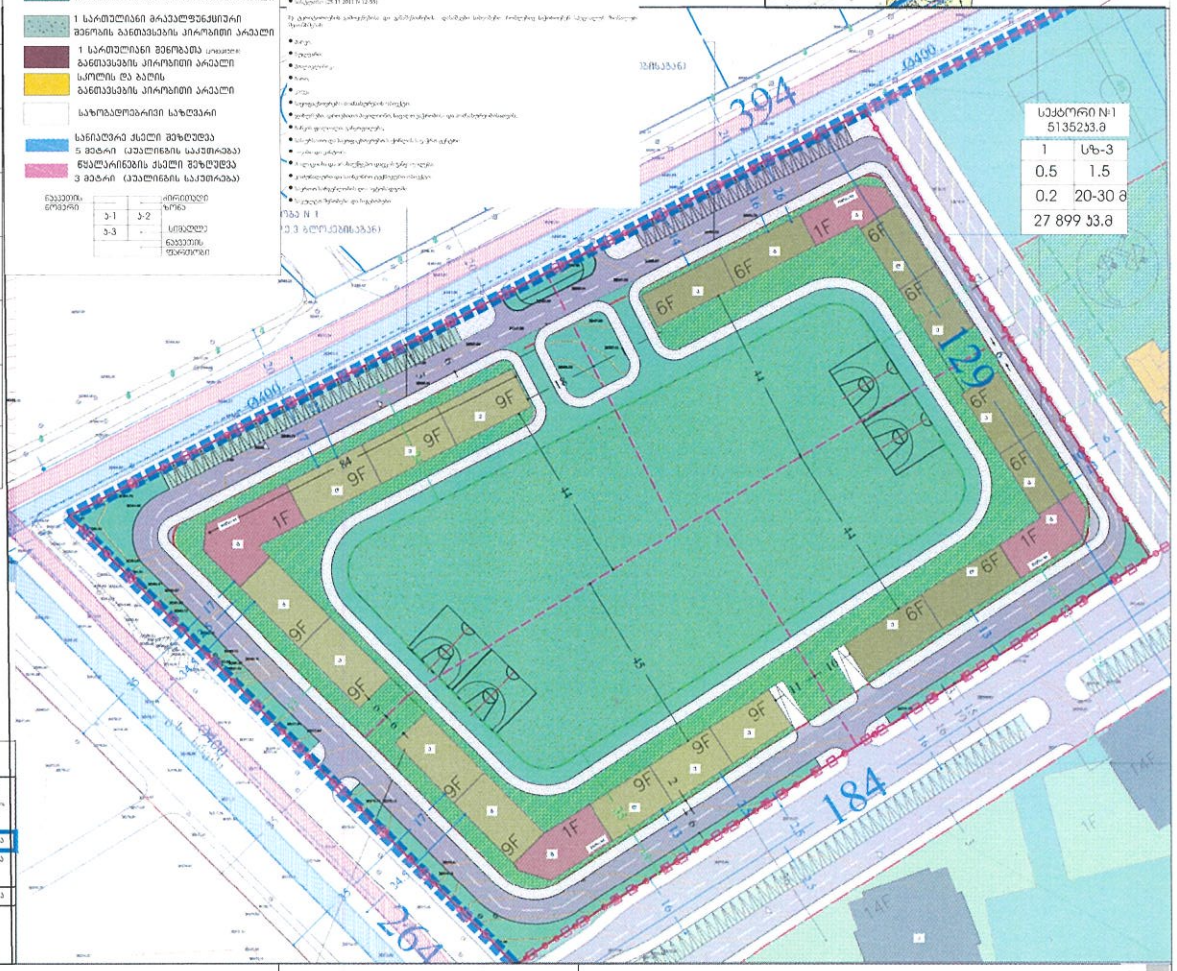
1	ნაკვეთის ნომერი	№1
2	ნაკვეთის ფართობი:	27 899 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებით შემზღუდავი ზონა ან ქმეზონა.	არ აქვს
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქმეზონა.	პერიფერიული ზონა გეგმარებითი პარასისი
6	მიწის ნაკვეთის ფონეტერეტული ფუნქციური ზონა.	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასაშენებლო)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასზე შეფასული ფუნქციები.	მრავალბინიანი პოფლოქსი
9	მიწის ნაკვეთის დაჯოფა გაერთიანების რეჟიმები:აარძალვა,დაყვება ან/და შესაბამისი პირობა;	აარძალვა
10	მიწის ნაკვეთის ავტოსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა.	დერეფანდება 4-13 დადგენილების შესაბამისად ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე საერთაშორისო რაოდენობა - 32 სრულად აკმაყოფილებს შემთხვევაში: 50 პროცენტზეა 100 მინიმალური;
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი.	წყლის სახეობა - დასახული რეგულირების ხაზი - ნიშანი
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	დაშვებია
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	20-30 მ.

ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲐᲦᲜᲘᲨᲕᲜᲔᲑᲘ

- ᲑᲠᲐ-ᲘᲡ ᲐᲠᲔᲚᲘ (ᲚᲐᲠᲝᲞᲔᲓᲘ ᲢᲔᲠᲘᲢᲝᲠᲘᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲠᲔᲚᲘ)
- ᲡᲐᲙᲐᲜᲝᲜᲛᲓᲔᲑᲚᲝ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ (ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲞᲠᲘᲜᲪᲘᲞᲘᲐᲚᲘ)
- ᲡᲐᲙᲐᲜᲝᲜᲛᲓᲔᲑᲚᲝ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ (ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲚᲐᲠᲝᲞᲔᲓᲘ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ)
- ᲠᲔᲓᲘᲡᲢᲠᲘᲑᲣᲪᲘᲘᲡ ᲬᲘᲗᲔᲚᲘ ᲮᲐᲖᲘ
- 1F ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲝᲑᲐ ᲛᲔᲜᲝᲑᲘᲡ ᲡᲔᲥᲢᲝᲠᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ
- ᲜᲐᲠᲛᲝᲡᲐᲮᲘᲐᲜᲘ ᲡᲐᲒᲖᲝᲜᲚᲝ ᲛᲘᲜᲐᲠᲜᲐ
- ᲛᲔᲜᲝᲑᲘᲡᲐ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲙᲝᲜᲢᲠᲐᲥᲢᲘ
- 6 ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲘ ᲛᲔᲜᲝᲑᲐᲗᲐ ᲯᲐᲛᲘᲡᲛᲔᲠᲔᲑᲚᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- 9 ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲘ ᲛᲔᲜᲝᲑᲐᲗᲐ ᲯᲐᲛᲘᲡᲛᲔᲠᲔᲑᲚᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- 14 ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲘ ᲛᲠᲐᲕᲐᲚᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ ᲛᲔᲜᲝᲑᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- 1 ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲘ ᲛᲠᲐᲕᲐᲚᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ ᲛᲔᲜᲝᲑᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- 1 ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲘ ᲛᲔᲜᲝᲑᲐᲗᲐ ᲯᲐᲛᲘᲡᲛᲔᲠᲔᲑᲚᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- ᲡᲐᲠᲗᲝ ᲓᲐ ᲑᲐᲦᲘᲡ ᲓᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲞᲐᲠᲐᲚᲔᲚᲘ
- ᲡᲐᲮᲝᲒᲐᲓᲝᲑᲠᲘᲕᲘ ᲡᲐᲮᲔᲚᲝ ᲖᲝᲜᲐ
- ᲡᲐᲜᲘᲐᲦᲕᲠᲘ ᲥᲣᲩᲘᲡ ᲛᲔᲖᲦᲣᲓᲕᲐ 5 მეტრი (ᲙᲐᲜᲐᲚᲘᲡᲐᲗᲕᲘᲡ)
- ᲤᲔᲡᲢᲘᲕᲐᲚᲘᲡᲗᲕᲘᲡ ᲥᲣᲩᲘᲡ ᲛᲔᲖᲦᲣᲓᲕᲐ 3 მეტრი (ᲙᲐᲜᲐᲚᲘᲡᲐᲗᲕᲘᲡ)

ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲜᲝᲛᲔᲠᲘ		ᲫᲘᲠᲘᲗᲘᲐᲜᲘ ᲖᲝᲜᲐ
3-1	3-2	
3-3	-	ᲡᲠᲣᲚᲘᲐᲜᲘ
		ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ





ᲡᲔᲥᲢᲝᲠᲘ №1 5135233.მ	
1	სზ-3
0.5	1.5
0.2	20-30 მ
27 899 კვ.მ	

ᲛᲔᲜᲘᲨᲕᲜᲐ.
ᲑᲠᲐᲙᲔᲗᲘᲡ №963361-ᲘᲡ ᲛᲘᲮᲔᲓᲕᲘᲗ ᲛᲝᲛᲖᲐᲓᲔᲑᲣᲚᲘ ᲒᲐᲜᲐᲨᲔᲜᲘᲡᲜᲘᲡ ᲠᲔᲒᲚᲐᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲘᲡ ᲛᲘᲮᲔᲓᲕᲘᲗ ᲡᲔᲥᲢᲝᲠᲘ №19 ᲓᲐ №20-ᲘᲡ ᲓᲔᲢᲐᲚᲣᲠᲘ ᲠᲔᲒᲚᲐᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲛᲘᲖᲜᲘᲗ ᲛᲝᲛᲖᲐᲓᲓᲔᲑᲐ ᲡᲔᲥᲢᲝᲠᲘᲡ ᲓᲔᲢᲐᲚᲣᲠᲘ ᲠᲔᲒᲚᲐᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲛᲝᲛᲖᲐᲓᲔᲑᲘᲗᲘ ᲞᲠᲘᲜᲪᲘᲞᲘᲡᲐᲛᲔᲑᲘᲗ ᲨᲔᲛᲣᲨᲐᲕᲔᲑᲣᲚᲘ ᲑᲠᲐ-ᲘᲡ ᲔᲙᲐᲜᲝᲜᲘᲠᲘᲡ ᲞᲠᲘᲜᲪᲘᲞᲘᲗᲘ:
ᲓᲐᲬᲘᲡᲢᲔᲑᲣᲚᲘ ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲞᲠᲘᲜᲪᲘᲞᲘᲐᲚᲘ ᲡᲐᲖᲦᲕᲠᲘᲡ ᲛᲘᲮᲔᲓᲕᲘᲗ

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	№2
2	ნაკვეთის ფართობი	23 453 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებით შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა.	არ აქვს
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა.	პერიფერიული ზონა გეგმარებითი პარამეტრი
6	მიწის ნაკვეთის პონარეტული ფუნქციური ზონა.	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, საშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები.	საგანმანათლებლო სოლო-ბალი
9	მიწის ნაკვეთის დაზოფვა გაერთიანების რეჟიმები:პარკავან,დაშვება ან/და მესაბამისი პირობა	პარკავა
10	მიწის ნაკვეთის ავტოსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა.	არ მოითხოვება აბგანმანათლებლო დანესებულებას, თუმცა შესაძლოა მოითხოვოს საპირონებიდან გამომდინარე
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი.	ნყობის სახეობა - დახურული რეგულირების ხაზი - წითელი
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	დასაშვებია
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	20მ.

შენიშვნა:
ბარამანა №963361-ის თანახმად შემუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცალკეული სექტორები უნდა შეთანხმდეს. სექტორების დეტალური დამუშავებისთვის ზემოაღნიშნული ბარ-ს ეგაკეთებინა კორექტირებებიც.
საარქიტექტო ტერიტორიაზე მდებარეობს სექტორი №19 და №20-ის დეტალური ბარ-ი.
მუნიციპალ შენობების განთავსების კონტურები, ნარმოსახვითი აპარტამენტი მეჩვენები. 4-13 დაფგენილების მიხედვით საზოგადოებრივი სივრცეები. რამაც გამოიწვია საარქიტექტ ესეტორ №1-ში სანაპიროების ზონის ბარეთ.

შემუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კანონმდებლობა

სექტორის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	J-1 კოეფ.	J-2 კოეფ	J-3 კოეფ	განაშენიანების სახეობა	შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს. მინიმალური ზომა
19	51 352	სზ-3.	J1=0.5 25 676 კვ.მ	J2=1.5 77 028 კვ.მ	J3=0.1	ტურისტულ-ბიზნეს ორიენტირებული საცხოვრებელი სახლი მაღალეტაჟიანი საცხოვრებელი სახლი ეროვნულტანსაცმელი შენობა ნაგებობა სპორტული ნაგებობა	20-30 მ	–
20	49 765	სზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 5ᲪᲔᲑ.მ	J3=0.1	მაღალეტაჟიანი კომერციული სავაჭრო და ბიზნეს ობიექტების მაღალეტაჟიანი საცხოვრებელი სახლები	45 მ	–

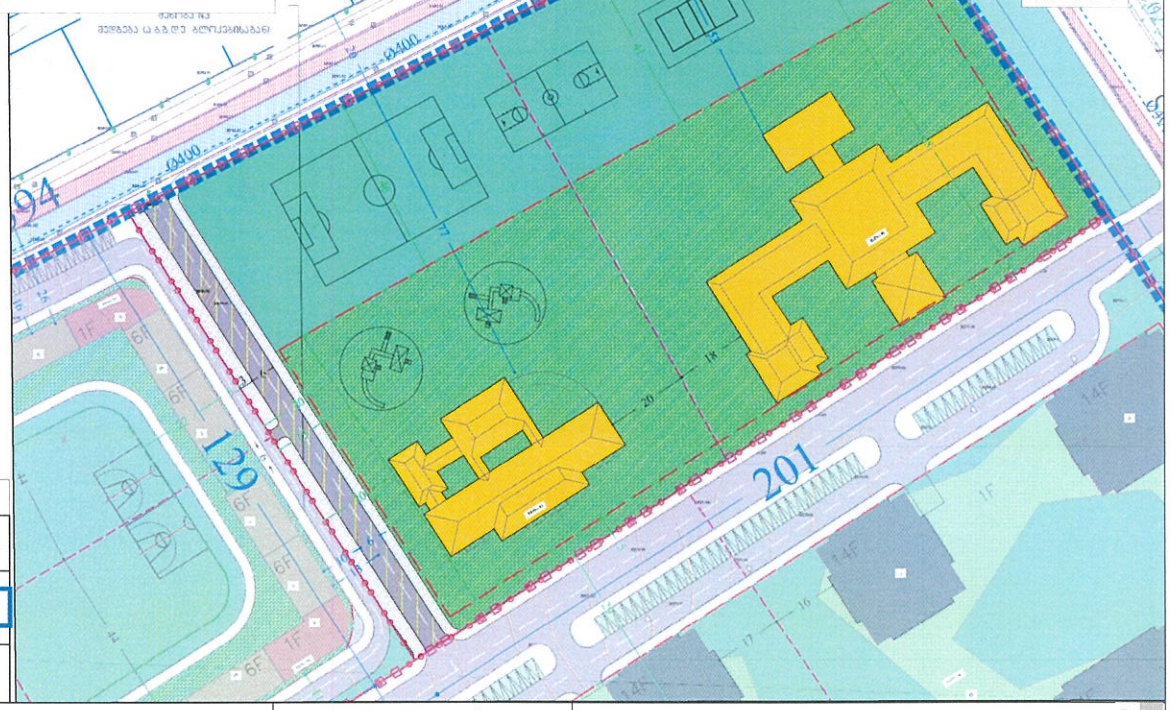
საარქიტექტო კორპუსებიანები განაშენიანების რეგულირების გეგმის კანონმდებლობა
მიწისგან ცოტაზეა ფიქსირებული ბალანსირებული საარქიტექტო ობიექტების ეგზარქიტექტურული ბეტონებიანი ეტაპებიანი ბალანსი, ეტაპებიანობა ბალანსი -3 საარქიტექ ზონაში ფუნქციის ცალკეული ნაკვეთი ეტაპებიანობა ფუნქციონალური ეკავშირება

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი		ზონის სახეობა	J-1 კოეფ.	J-2 კოეფ	J-3 კოეფ	განაშენიანების სახეობა	შენაშენების მიერ დაკავებული ნაკვეთი	შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს. მინიმალური ზომა	სივრცითი დაგეგმარების ნებადასვლა	[illegible]
1	27899	27899	სზ-3	J1=0.5 13 9ᲪᲔᲑ.მ	J2=1.5 4 185ᲪᲔᲑ.მ	J3=0.2	მაღალეტაჟიანი კომერციული ეროვნულ ინტერესებზე მაღალეტაჟიანი საცხოვრებელ სახლები		20-30 მ	9 სართული	დახურული	დასაშვებია
2	23 453	22 682	სზ-3	J1=0.5 11 35ᲪᲔᲑ.მ	J2=1.5 34 500ᲪᲔᲑ.მ	J3=0.2	საბავშვოსადგომი (პარკი . საბავშვო ბაღი		20მ	4 სართული	დახურული	დასაშვებია
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
3	49 765	49 765	სზ-1	J1=0.7 34 835ᲪᲔᲑ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მაღალეტაჟიანი და მაღალეტაჟიანი კომერციული	[illegible]	45 მ	14 სართული	დახურული	დასაშვებია
სექტორი 1 ჯამი	51 352	50 581	სზ-3	J1=0.5 25300ᲪᲔᲑ.მ	J2=1.5 76 250ᲪᲔᲑ.მ	J3=0.2	[illegible]		20-30 მ	9 სართული		
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–	–		
სექტორი 2	49 765	49 765	სზ-1	J1=0.7 34 835ᲪᲔᲑ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მაღალეტაჟიანი და მაღალეტაჟიანი კომერციული	[illegible]	45 მ	14 სართული		

პირობითი აღნიშვნები

- ბარ-ს პრალი (საარქიტექტო ტერიტორიის საზღვარი)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის არსებული)
- საკადასტრო საზღვარი (მიწის ნაკვეთის საკარეტექტო ნაკვეთების საზღვარი)
- რეგულირების წითელი ხაზი
- 1F სართულიანობა შენობის სეგმენტის საზღვარი
- წარმოსახვითი სამეზოლო მიჯნა
- შენობათა განთავსების კონტურები
- 6 სართულიანი შენობათა [illegible] განთავსების პირობითი პრალი
- 9 სართულიანი შენობათა [illegible] განთავსების პირობითი პრალი
- 14 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი პრალი
- 1 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების პირობითი პრალი
- 1 სართულიანი შენობათა [illegible] განთავსების პირობითი პრალი
- საკოლიო და ბაღის განთავსების პირობითი პრალი
- საზოგადოებრივი საზღვარი
- სანიაღვრე ქსელი შეზღუდვა 5 მეტრი (ეუალენის საკუთრება)
- წყალარინების ქსელი შეზღუდვა 3 მეტრი (ეუალენის საკუთრება)

ნაკვეთის ნომერი		
	–	ირიბითი ზონა
J-1	J-2	
J-3	–	
	–	ნაკვეთის ფერადი



სექტორი №1 51352კვ.მ	
2	სზ-3
0.5	1.5
0.2	20 მ
23453 კვ.მ	
22 682კვ.მ- სზ-3	
771 კვ.მ- ტზ-1	

შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება.	კვლევა	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია
	დამკვეთი: შპს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	სახელი	ხელმოწერა

ფურცელი №72. | სულ 82 ფ.

დასახელება:

მიწის ნაკვეთზე დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი N1

მასშტაბი 1-500

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განთითარების ან/და მინათსარგებლობის რეგულამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა მინისნარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან, სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 20.04.2020 | ფორმატი A3

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	№3
2	ნაკვეთის ფართობი	49 765 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრივობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებით შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა.	არ აქვს
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა.	ჰერიფერიული ზონა გეგმარებითი პარასი
6	მიწის ნაკვეთის პონარეტული ფუნქციური ზონა.	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -1 (სზზ-1)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები.	მრავალფუნქციური შენობა მრავალბინიანი მაქსიმუმ 60%-სა საზოგადოებრივი მინიმუმ 40 %
9	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმები:პარცელაცია,დამატება ან/და შესაბამისი პირობა;	პარცელაცია
10	მიწის ნაკვეთის აპტოსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა.	დაზუსტდება 4-13 დადგენილების შესაბამისად ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე სავარაუდო რაოდენობა - 32 სრულად პოვნისას მემთხვევაში: 200მ-მინიზედა 200 მინისქვეშა;
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი.	წყობის სახეობა - დახურული რეგულირების ხაზი - წითელი
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	დაუშვებია .
13	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	45 მ.

შენიშვნა:

ბრძანება N963361-ის თანახმად, შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცალკეული სექტორები უნდა შეთანხმდეს, სექტორების დეტალური დაგეგმვებით ზემოაღნიშნული გრგ-ს ეტაპობრივი კორექტირებებით; საპროექტო ტერიტორიაზე დამუშავდა სექტორი N19 და №20-ის დეტალური გრგ-ე.
დაზუსტდა შენობების განთავსების კონტურები, ნარმოსახვითი სამზღვრული მიჯნები, 4-13 დადგენილების მიხედვით საზოგადოებრივი სივრცეები, რამაც გამოიწვია საპროექტო სექტორ N1-ში სატრანსპორტო ზონის გაჩენა.

მეშთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პარამეტრები

სექტორის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	J-1 კოეფ.	J-2 კოეფ.	J-3 კოეფ.	განთავსების სახეობა	შენობა-ნაგებობის მაქს.სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს.მინიზედა სართ.
19	51 352	სზ-3.	J1=0.5 25 676 კვ.მ	J2=1.5 77 028 კვ.მ	J3=0.1	დროებითრეგული სპორტული ნაგებობა ბაღი მრავალფუნქციური საფეხურებიანი ბაღი ადმინისტრაციული შენობა ნაგებობა . საბინაოსამოსელი ბუნება ნაგებობა	20-30 მ	–
20	49 765	სზზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 500კვ.მ	J3=0.1	მრავალფუნქციური კომპლექსი საბავშვო და მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური საფეხურებიანი ბაღი	45 მ	–

საპროექტო კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი		ზონის სახეობა	J-1 კოეფ.	J-2 კოეფ.	J-3 კოეფ.	განთავსების სახეობა	შენობა-ნაგებობის მაქს.სიმაღლე			
1	27899	27899	სზ-3	J1=0.5 13 950კვ.მ	J2=1.5 41 850კვ.მ	J3=0.2	მრავალფუნქციური კომპლექსი ბაღი ადმინისტრაციული ბაღი.ადმინისტ.საბინაოსამოსელი ბაღები	20-30 მ	9 სართული	დაბურული	დაუშვებია
2	23 453	22 682	სზ-3	J1=0.5 11 350კვ.მ	J2=1.5 34 500კვ.მ	J3=0.2	საბავშვოკომბინატი (ბაღი . საბავშვო ბაღი	208	4 სართული	დაბურული	დაუშვებია
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–	–	
3	49 765	49 765	სზზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი კომპლექსი	45 მ	14 სართული	დაბურული	დაუშვებია
ნაკვეთი N 1 ბაღი	51 352	50 581	სზ-3	J1=0.5 25300კვ.მ	J2=1.5 76 350კვ.მ	J3=0.2	[illegible]	20-30 მ	9 სართული		
		771	ტზ-1	–	–	–	–	–	–		
სპორტის 2	49 765	49 765	სზზ-1	J1=0.7 34 835კვ.მ	J2=2.5 124 500 კვ.მ	J3=0.1	მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი კომპლექსი	45 მ	14 სართული		

შემსრულებელი შპს "ურბან სფეის" mariam_epremidze@yahoo.com	დაკვეთა: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორეტირება. დამკვეთი: სს "Hualing international special economic zone" " საიდენთიფიკაციო კოდი: 404934381	კვლევა სტადია	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი მ.ეფრემიძე თ. ცხაკაია ხელმოწერა	ფურცელი №73. | სულ 82 ფ. დასახელება: მიწის ნაკვეთზე დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი N1 მასშტაბი 1-500

შენიშვნა:

1. ზონები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განგიარების ანდა შინაარსურგებლობის რეგლამენტებში ცვლილებებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა ნინასწარ შეთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან, სხვა სახის უნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 20.04.2020	ფორმატი A3