ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 157

"15" აპრილი 2022 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.21.273; №81.02.01.368; №81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, 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 2022 წლის 29 მარტის №22.428.479 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.21.273; №81.02.01.368; №81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01213062167-67 (№01220103477-67; №012205110-67; №01220812133-67) 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.

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

განკარგულება - N 22.428.479
29 / მარტი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.273; N81.02.01.368; N81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 2 ნოემბრის N01213062167-67 (N01220103477-67; N012205110-67; N01220812133-67) განცხადებით მიმართა დავით ბურჭულაძემ (პ/ნ 01007006121) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.273; N81.02.01.368; N81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.273; N81.02.01.368; N81.02.01.897). საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორია უმეტესად გაუნაშენიანებელია, თუმცა გვხვდება მიმდინარე და შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმები საცხოვრებელი ფუნქციების განვითარებით.

,,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 სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ), სატყეო ზონა. ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით -

სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ), სატყეო ზონა.

,,ქალაქ თბილისში,სოფელ წავკისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.01.368; N81.02.21.273; N81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N373 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიებზე განვითარებულია ყველა სახის საინჟინრო ინფრასტრუქტურა. საპროექტო მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით, რომელიც წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული N81.02.21.357 საკადასტრო ერთეულის ნაწილს და დატვირთულია სერვიტუტით. აღნიშნული გზა უკავშირდება სამედიცინო ველნეს კურორტ „ბიოლის" შესასვლელს. აგრეთვე, ხსენებული გზა უერთდება თბილისი-კოჯორის ქუჩას, რომელიც ქალაქს უკავშირდება კოჯრის გზატკეცილის მეშვეობით (კოჯორი-შინდისის ქალაქგეგმარებითი პროექტის შესაბამისად).

არსებული ზონირება - სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) - 13805 კვ.მ; სატყეო ზონა - 1517 კვ.მ

საპროექტო ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) –13377 კვ.მ; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – 428 კვ.მ.; სატყეო ზონა - 1517 კვ.მ.

(სზ-1)

კ1=0,5, კ2 =0,8, კ3=0,4;

(ტზ-1)

კ1, კ2, კ3=0,1;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალურ სართულიანობად დაგეგმილია 3 სართული (2 სრული და 1 არასრული); მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ.

პროექტირებისას გათვალისწინებულია ხაზობრივი ნაგებობის დაცვის ზონა, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე N1-N6-ის ჩათვლით (საკადასტრო კოდი: N81.02.01.897) ფიქსირდება სს „თელასის" 35 კვ-ს ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზი (ეგხ) და ელექტროგადამცემი ანძა, რომლის შეზღუდვის არეალები და მათი ტექნიკური მახასიათებლები მოცემულია წარმოდგენილ დოკუმენტებში ოფიციალური წერილის სახით.

„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).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 23 მარტის N01220822659 (N01220202198) წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური თანახმაა N81.02.01.368, N81.02.21.273 და N81.02.01.897 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 მარტის N01220873595 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების 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 დაეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანებისგანახლება-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.

შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.273; N81.02.01.368; N81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „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, N01213062167-67 (N01220103477-67; N012205110-67; N01220812133-67)განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.273; N81.02.01.368; N81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების

რეგულირების გეგმის 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 მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01220202198**
თარიღი: **20/01/2022**
პინი: **1168**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 10 იანვრის №01220103477-67 განცხადება, რომელიც ეხება სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 81.02.01.368, 81.02.21.273, 81.02.01.897; არსებული ფუნქციური ზონა: სასოფლო-სამეურნეო ზონა, სატყეო ზონა; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, **რომლის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება არ ითვალისწინებს არცერთი მწვანე ნარგავის მოჭრა/გადარგვას.**

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა **(საპროექტოდ დასარგავი: <u>ნაკვეთი №1</u>** — ერთი ძირი კავკასიური აკაკი; **<u>ნაკვეთი №2</u>** — ერთი ძირი კავკასიური აკაკი; **<u>ნაკვეთი №3</u>** — ერთი ძირი ქართული ნეკერჩხალი; **<u>ნაკვეთი №4</u>** — ერთი ძირი ქართული ნეკერჩხალი; **<u>ნაკვეთი №5</u>** — ერთი ძირი ქართული ნეკერჩხალი; **<u>ნაკვეთი №6</u>** — ერთი ძირი კავკასიური აკაკი; **<u>ნაკვეთი №7</u>** — ერთი ძირი იტალიური ფიჭვი; **<u>ნაკვეთი №8</u>** — ერთი ძირი იტალიური ფიჭვი; **<u>ნაკვეთი №9</u>** — ერთი ძირი იტალიური ფიჭვი; **<u>ნაკვეთი №10</u>** — ერთი ძირი იტალიური ფიჭვი; **ჯამში: 10 ერთეული)** სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიის ტზ-1-ის ნაწილისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (ნაკვეთი №1 – 4.4 $მ^2$; ნაკვეთი №2 – 4.4 $მ^2$; ნაკვეთი №3 – 4 $მ^2$; ნაკვეთი №4 – 4 $მ^2$; ნაკვეთი №5 – 4 $მ^2$; ნაკვეთი №6 – 3.9 $მ^2$; ნაკვეთი №7 – 3.3 $მ^2$; ნაკვეთი №8 – 3.2 $მ^2$; ნაკვეთი №9 – 5.8 $მ^2$; ნაკვეთი №10 – 5.8 $მ^2$; **ჯამში - 42.8 $მ^2$**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

აქვე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის გამწვანების დეტალური პროექტის შეთანხმების საკითხზე, რომლის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი სახლებით, სზ-1-ის პარამეტრებით (**კ-3 = 0.4 = 5 348 $მ^2$**), გადაწყვეტილება მიღებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთის საცხოვრებელი სახლებით სამშენებლოდ განვითარებისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, **სამსახური თანახმაა 81.02.01.368, 81.02.21.273 და 81.02.01.897 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01220543429**
თარიღი: **23/02/2022**
პინი: **7665**

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

2022 წლის 20 თებერვლის N 012205110-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.01.368, 81.02.21.273, 81.02.01.897) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

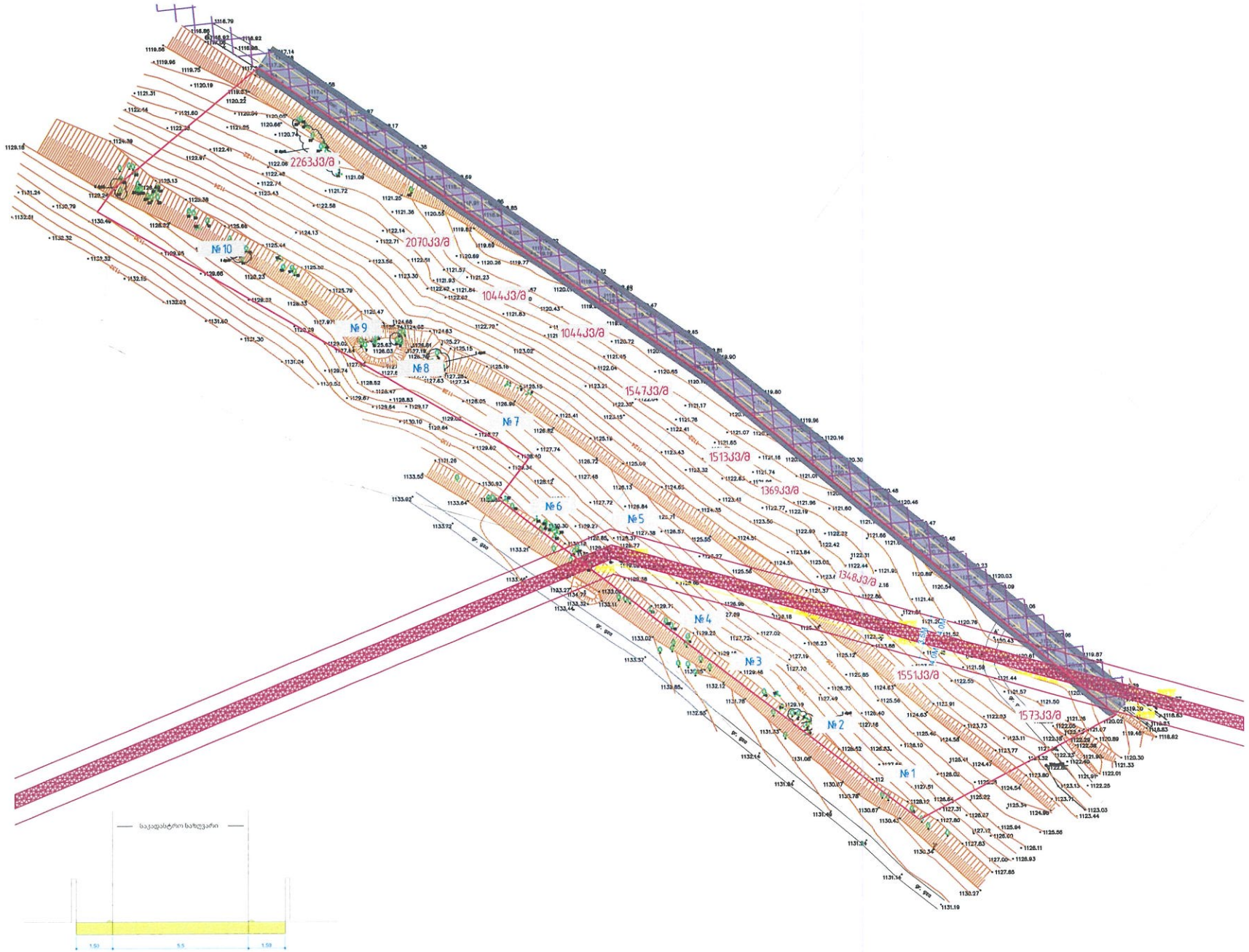
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 19 ივლისის N 01212003327-67 განცხადების პასუხად N 01212042418 წერილით. იხელმძღვანელეთ ზემოხსენებული პოზიციით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა



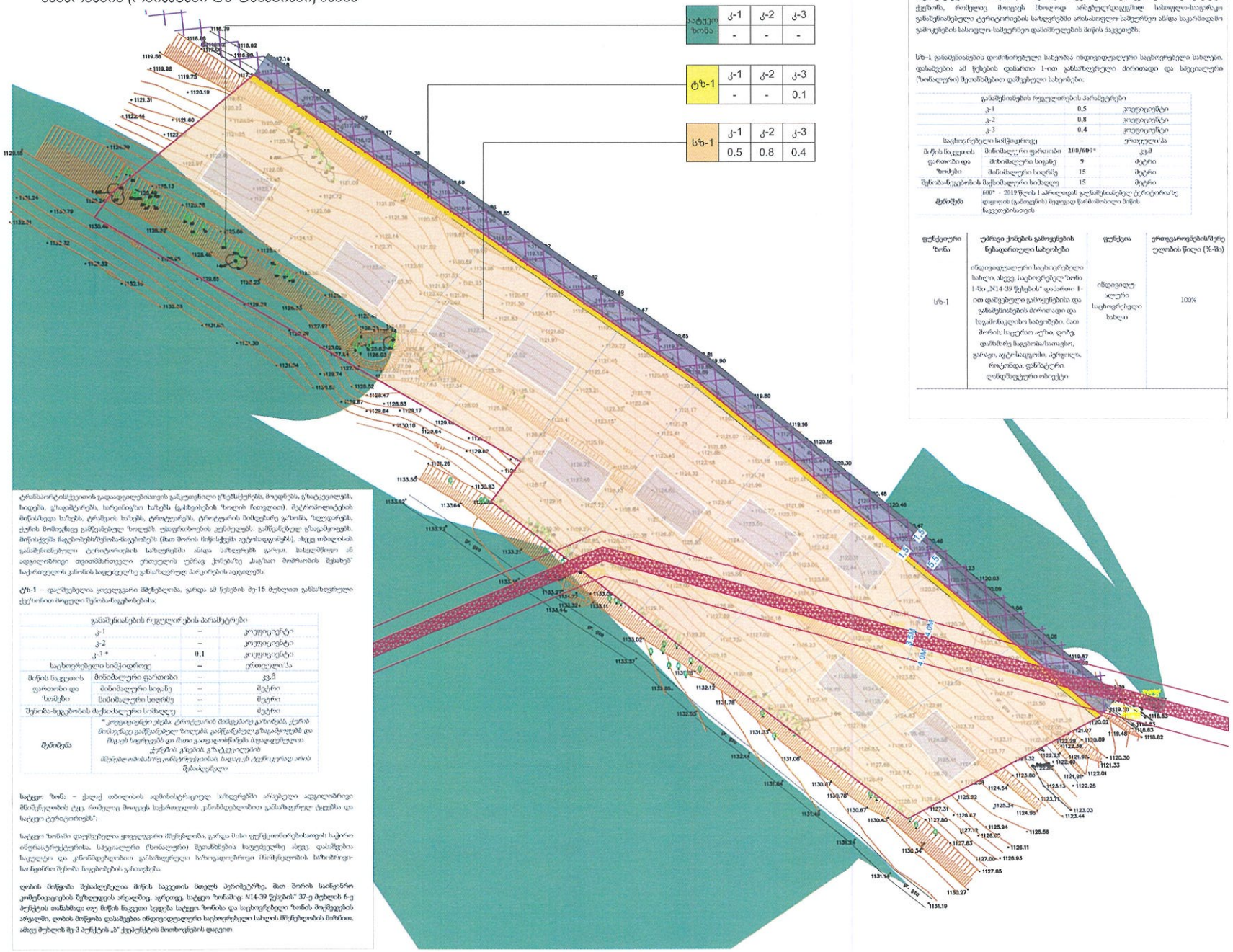
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების სახლვარი
- საპროექტო ტერიტორიის სახლვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ვმხ ფუძის არეული
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საფრთხისაგან მეხლეფვის არეული
- საცავო ზონა
- არსებული სერვიტუტები

საპროექტო ტერიტორია მოიცავს 3 საკადასტრო ერთეულს: NN81.02.01.368, 81.02.21.273, 81.02.01.897. აქედან NN81.02.01.368, 81.02.21.273 დაიყოფა ორ-ორ საკადასტროდ, ხოლო N81.02.01.897 დაიყოფა ექვს მიწის ნაკვეთად. კამში დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიაზე 10 საკადასტრო ერთეულის ჩამოყალიბება.

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ალაბამელა, სოფ. წავაისი
პროექტის დასახელება	განმავითარების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. ფოლიევ
მთ. არქიტექტორი	ლ. ფოლიევ
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
ნახაზის №	U-033
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:1000
ფურცელი 33/58	თარიღი 08.01.2022

დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა



ტრანსპორტის/ქვეითის გადადგილებისთვის გამკეთებული გზების/ქუჩების, მოედნების, გზატკეცილების, ხიდების, გზაგამტარების, ხარკინიგზა ხაზების (გამტარების ზოლის ჩათვლით). მატერიალიტების მიწისპირა ხაზების, ტრამვაის ხაზების, ტროტუარების, ტროტუარის მიმდებარე გარეშე, ზღვეარების, ქვების მოპირკეთება გამწვანებულ ზოლებს; ღობირებოდნის ელემენტებს. გამწვანებულ გზაგამყოფებს. მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს: (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს). ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების სახლურებში ანდა სახლურებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უმრავლესობე „საგზაო მოძრაობის შესახებ" საქართველოს კანონის საფეხელეო გამსაზღვრელი პირობების ადგილებს.

ტზ-1 – დაკმაყოფილდა ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვემოთით მოცემული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	–	კოეფიციენტი
კ-2	–	კოეფიციენტი
კ-3 *	0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	*" კოეფიციენტი ეხება ტროტუარის მიმდებარე გარეშეს, ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამტარებს და ზაგამყოფებს და მოცალე სივრცეებს და მათი გათვალისწინებას სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზაგასასვლელების მშენებლობისა/რეკონსტრუქციისას. სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი*		

საცდელი ზონა – ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ სახლურებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და საცდელი ტერიტორიებს";

საცდელი ზონაში დაიშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეაღნიშვნის საფეხელზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კინმშეკულებითი განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის სიმაღლივი-საინჟინრო შენობა ნაგებობების განთავსება.

ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების მეზღვეულის არეალშიც, აღრეთვე, საცდელი ზონაში: N14-39 წესების" 37-ე მუხლის 6-ე პუნქტის თანახმად: თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება საცდელ ზონისა და საცხოვრებელი ზონის მოკვეთების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საერთაშორისო დადგენილება N14-39

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) დაბალი ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქალაქი, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ-დაგეგმილ სასოფლო-საკარაო განაშენიანებელი ტერიტორიების სახლურებში არსასოფლო-სამეურნეო ანდა საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

სზ-1 განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეაღნიშვნით დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა		*600 - 2019 წლის 1 ამოლიდან გაფორმებული ტერიტორიაზე დაყოფის (გამოყენის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის	

ფუნქციური ზონა	უმრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები	ფუნქცია	ერთდროულად/ერეულობის წილი (%-ში)
სზ-1	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში „N14-39 წესების" დანართი 1-ით დაშვებული გამოყენებანი და განაშენიანების ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობები. მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამცავი საგებობა/საათვნო, გარაჟი, ავტომაგიდა, პერგოლა, როტონდა, დამნაკერი ლანდშაფტური ობიექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	100%

პირობითი აღნიშვნები:

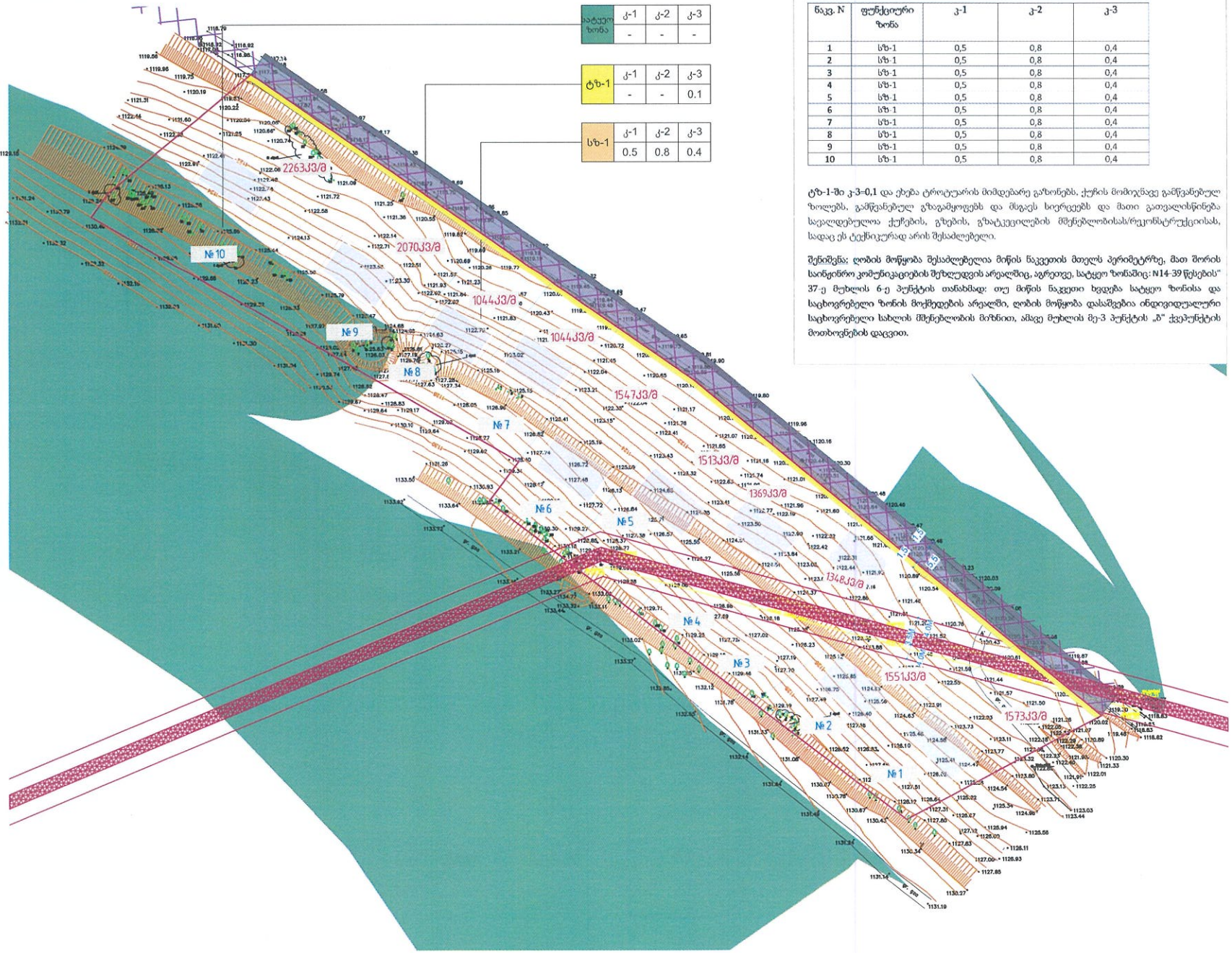
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების სახღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის სახღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ეხი ღუბნის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საფანძლიანი მეხლეღვის არეალი
- მიწოა-ნაგებობის სავარაუდო ეროზიერები
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- სამცოვრებელი ზონა (სზ-1)
- საბუღო ზონა
- არსებული სერვიტუტი

შენიშვნა: წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, საპროექტო მიწის ნაკვეთებიდან გამოიყოფა ფართობი ტროტუარის მოსაწყობად ისე, რომ ტროტუარის სიგანე იყოს 1,5მ.

სატრანსპორტო ზონა 1 გავრცელდება მხოლოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვრებში მოქცეული ტროტუარის ნაწილზე.

მპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავაისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური სამცოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა
ნახაზის №	U-034
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:1000
ფურცელი 34/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთების ს-1 ს-2 ს-3 დადგენის გეგმა



სატესტო ზონა	კ-1	კ-2	კ-3
	-	-	-

ტზ-1	კ-1	კ-2	კ-3
	-	-	0.1

სზ-1	კ-1	კ-2	კ-3
	0.5	0.8	0.4

განშენიანების პარამეტრების ცხრილი

ნაკვ. N	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3
1	სზ-1	0,5	0,8	0,4
2	სზ-1	0,5	0,8	0,4
3	სზ-1	0,5	0,8	0,4
4	სზ-1	0,5	0,8	0,4
5	სზ-1	0,5	0,8	0,4
6	სზ-1	0,5	0,8	0,4
7	სზ-1	0,5	0,8	0,4
8	სზ-1	0,5	0,8	0,4
9	სზ-1	0,5	0,8	0,4
10	სზ-1	0,5	0,8	0,4

ტზ-1-ში კ-3-0,1 და ეხება ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სიერცეებს და მაინი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი.

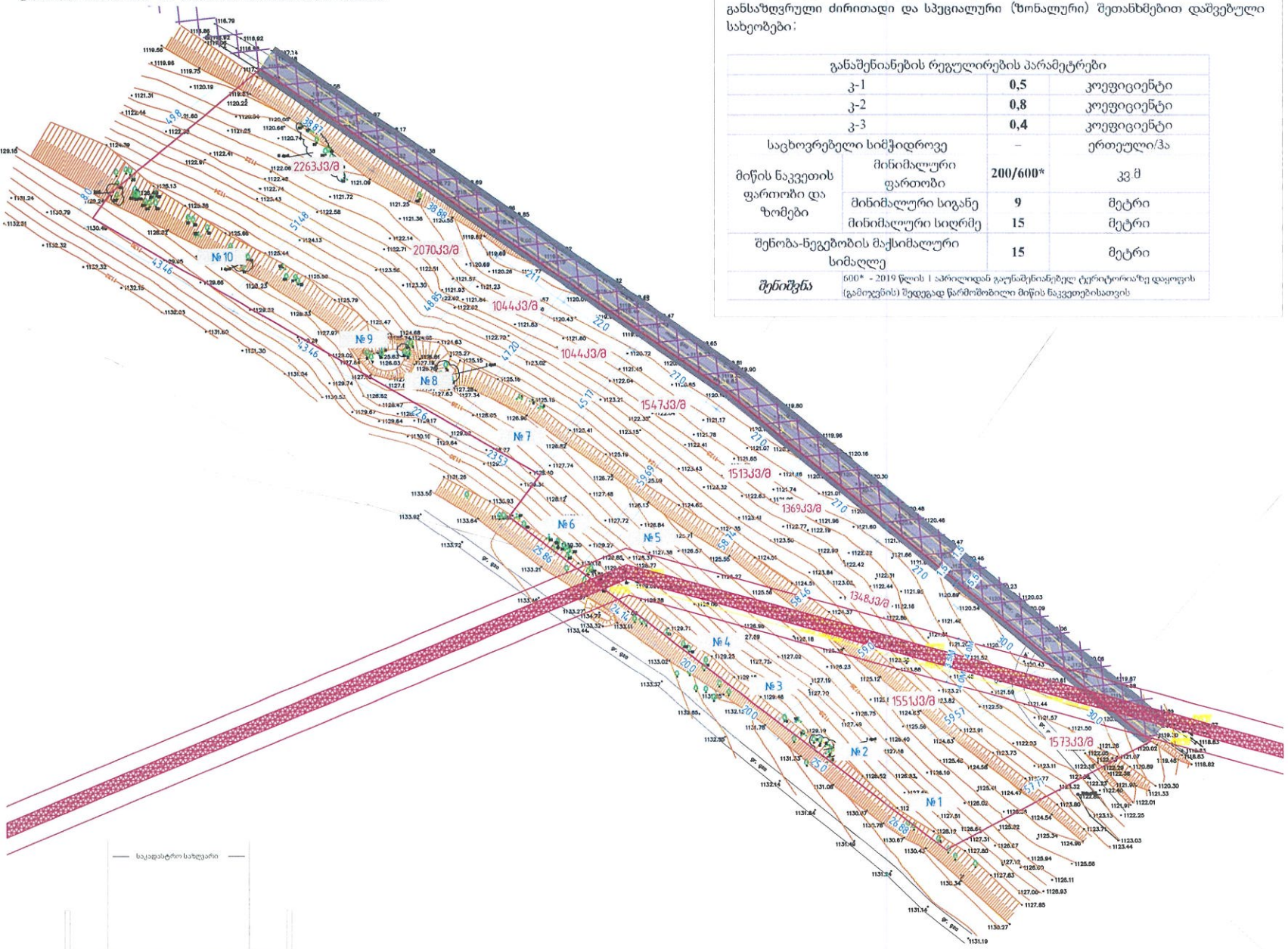
შენიშვნა: ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც: N14-39 წესების" 37-ე მუხლის 6-ე პუნქტის თანახმად: თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება სატყეო ზონისა და საცხოვრებელი ზონის მოქმედების არეალში, ღობის მოწყობა დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის მოთხოვნების დაცვით.

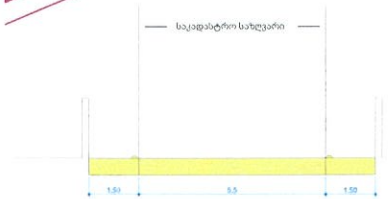
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მაღალი ძაბვის ვნვბ ემბ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი სამფენიანი მუხლუხების არეალი
- მეწყრა-ნგავლრების საკარადო ეროზიები
- საბრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)
- სატყეო ზონა
- არსებული ელემენტები

შპს "ArchShop" ARCHitectural workSHOP			
პროექტის მენეჯერი: ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნაკვეთი			
პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალურ საცხოვრებელი სახლები			
დირექტორი: ლ. დოლიძე			
მთ. არქიტექტორი: ლ. დოლიძე			
ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთის ს-1, ს-2, ს-3 დადგენის გეგმა			
ნახაზის N: U-035			
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:1000	ფურცელი: 35/58	თარიღი: 08.01.2022

მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა





საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამოყენების) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

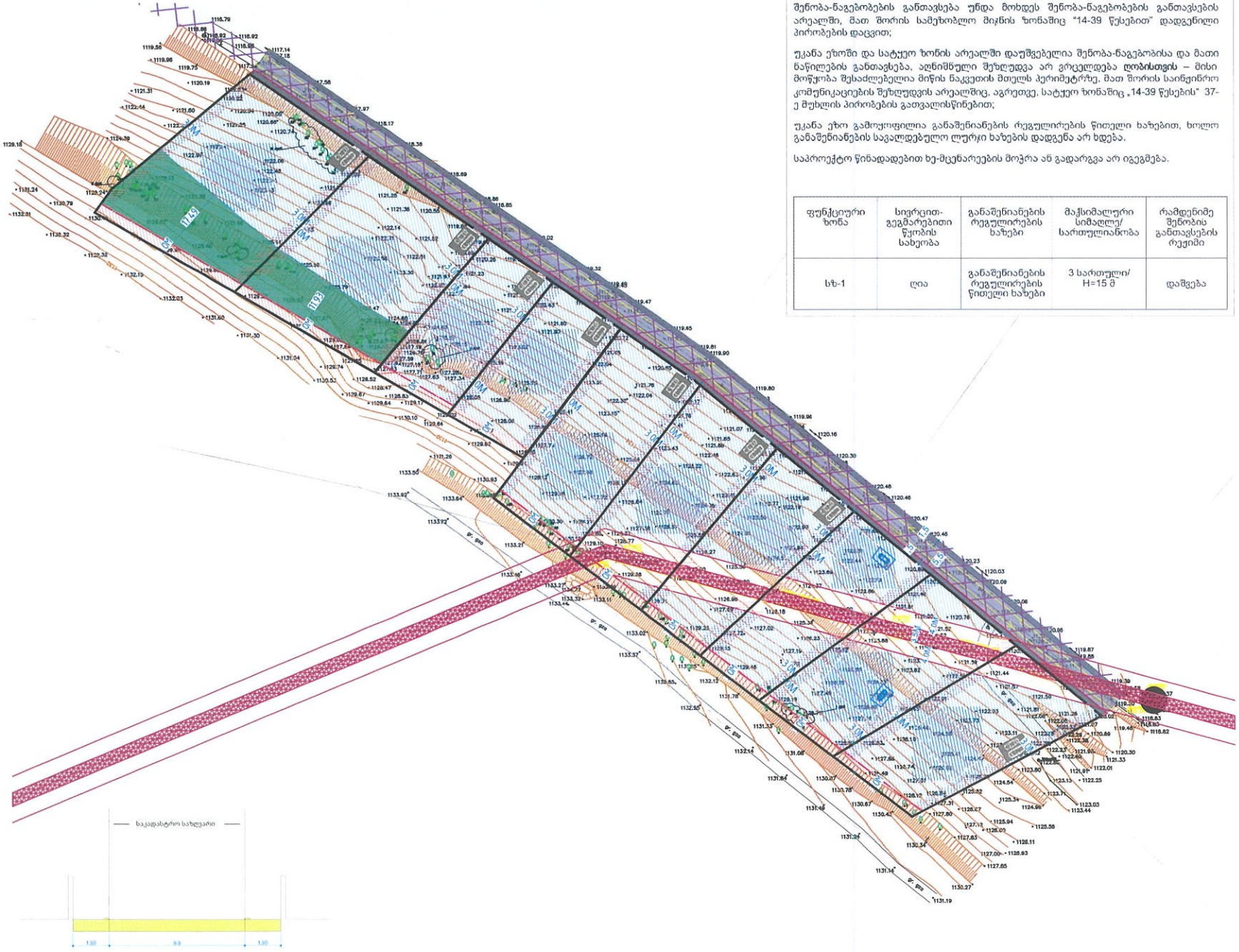
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების სახღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის სახღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ვმხ ღუმბის არეული
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი სამფენიანი მეზღვრის არეული
- საცავი ზონა
- არსებული სერვიტუტი
- საპარეზოდ მაფიქსირებლის არეული

საპროექტო ტერიტორია მოიცავს 3 საკადასტრო ერთეულს: NN81.02.01.368, 81.02.21.273, 81.02.01.897. აქედან NN81.02.01.368, 81.02.21.273 დაიყოფა ორ-ორ საკადასტროდ, ხოლო N81.02.01.897 დაიყოფა ექვს მიწის ნაკვეთად. კამში დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიაზე 10 საკადასტრო ერთეულის ჩამოყალიბება.

შპს "ArchShop" ARCHitectural workSHOP			
ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავისი			
პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები			
დირექტორი ლ. დოლიძე			
მთ. არქიტექტორი ლ. დოლიძე			
ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა			
ნახაზის № U-036			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:1000	ფურცელი 36/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა



შენობა-ნაგებობების კონტურები და მათი განთავსების არეალები სავარაუდოა და დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით;

უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, აღნიშნული შეზღუდვა არ გრცელდება **ღობისთვის** – მისი მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით;

უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების საგალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

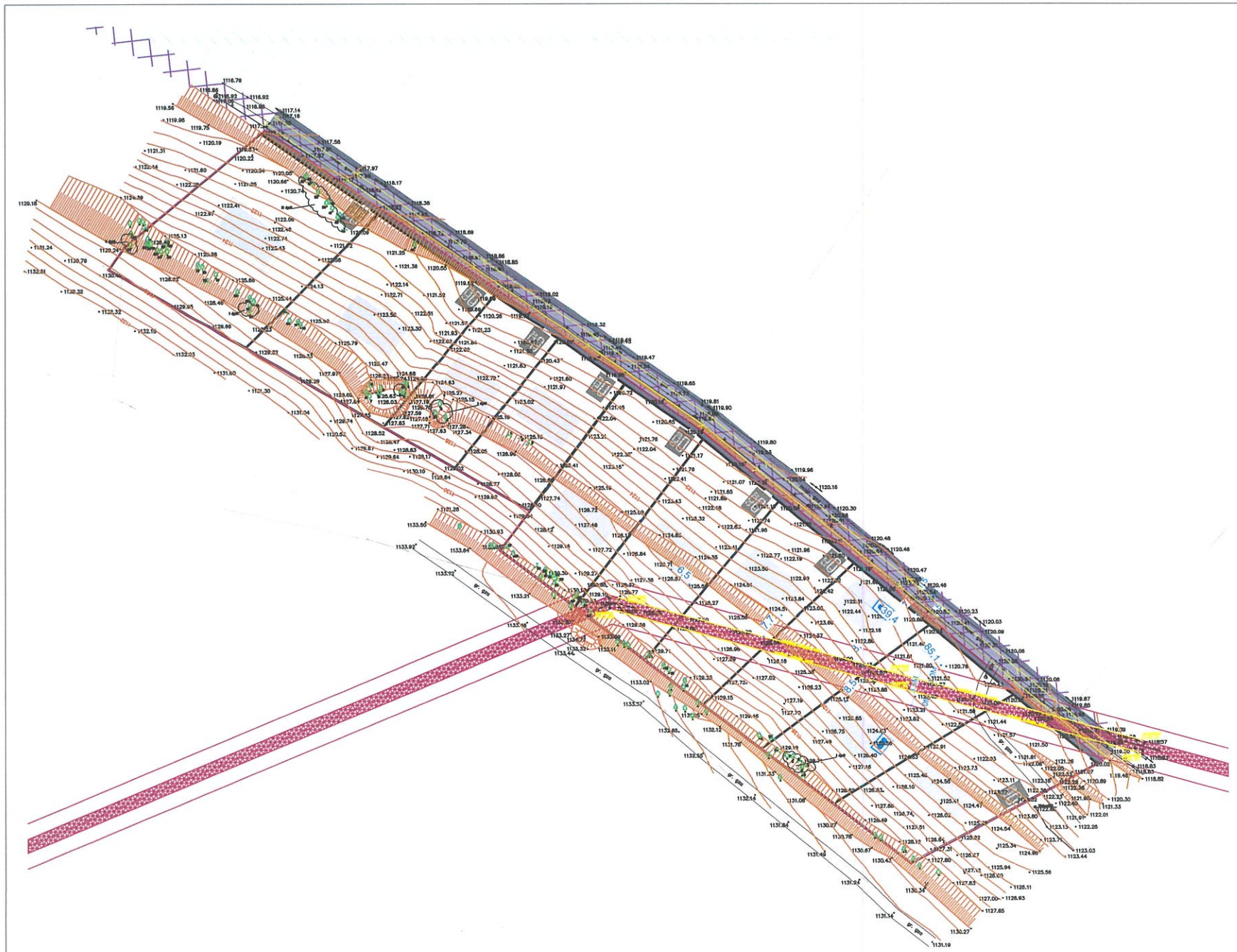
საპროექტო წინადადებით ხე-მცენარეების მოჭრა ან გადარგვა არ იგეგმება.

ფუნქციური ზონა	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	მაქსიმალური სიმაღლე/ სართულიანობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
სხ-1	ღია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები	3 სართული/ H=15 მ	დამშვება

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების სახლვარი
- საპროექტო ტერიტორიის სახლვარი
- მაღალი ძაბვის ჰაერა ელ. ქსელის პრიალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი სამფენიანი მეზღუდვის პრიალი
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო ჯრნებრები
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო პრიალი
- დეტალიზებული გრუნ სეხოვრებელი სახლი
- პრსებელი სერვიტუტები
- სატყეო ზონა
- 3მ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური ეკონომიკური სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
ნახაზის N	U-037
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:1000
ფურცელი 37/58	

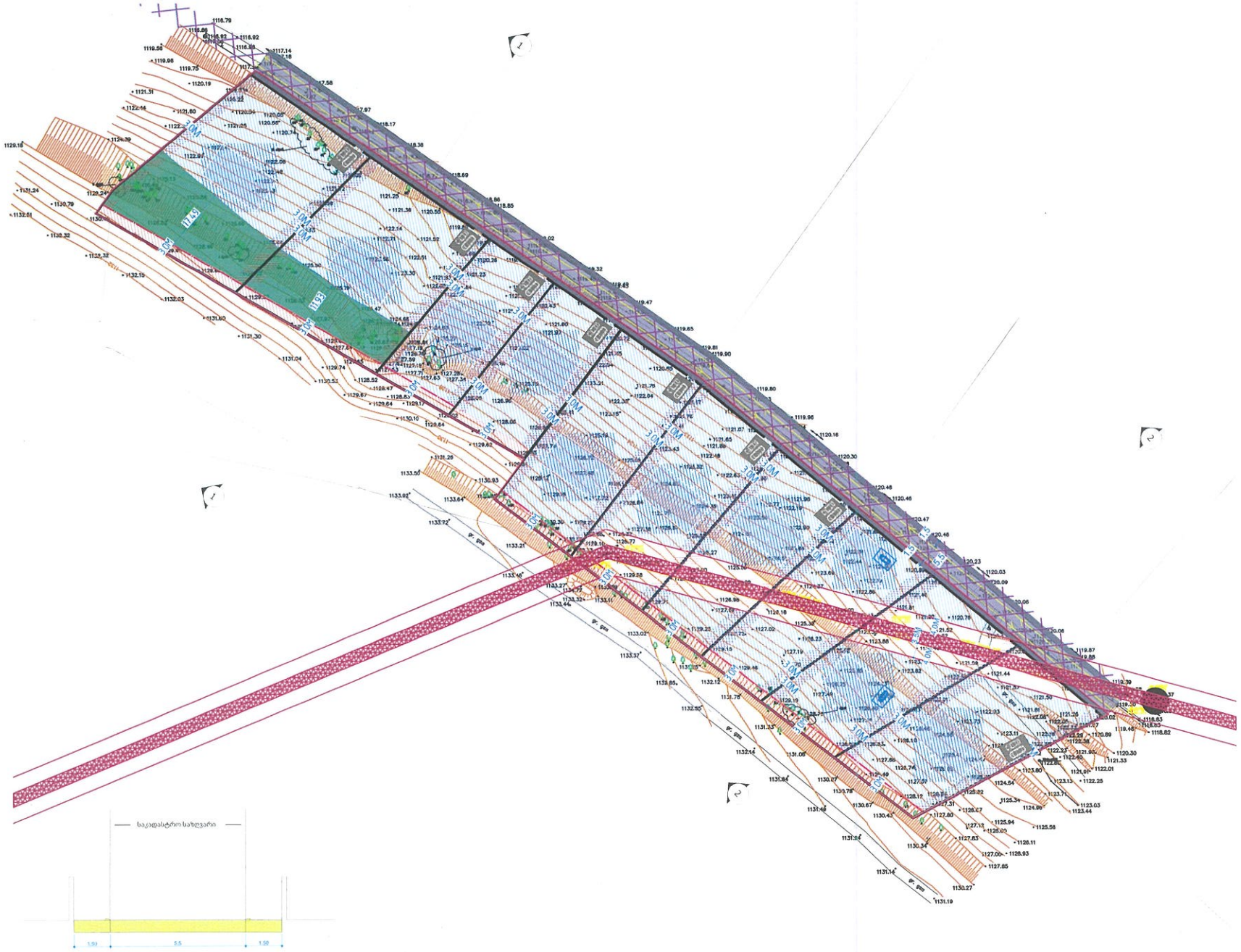


პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაყვეთების საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიდული ძაბვის ჰაერ ელ. ხაზის პრიალი
- მიდული ძაბვის 4 მეტრიანი საბოლოო. მეზობლების პრიალი
- მენობა-ნაგებობის საპროექტო პონტერები
- საპროექტო ღობე - 1.80მ

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი. ბაბამელა, სოფ. ნაყვისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. პროექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაყვეთებზე მენობათა განთავსების გეგმა
ნახაზის №:	U-038
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:1000
ფურცელი: 38/58	თარიღი: 06.01.2022

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა



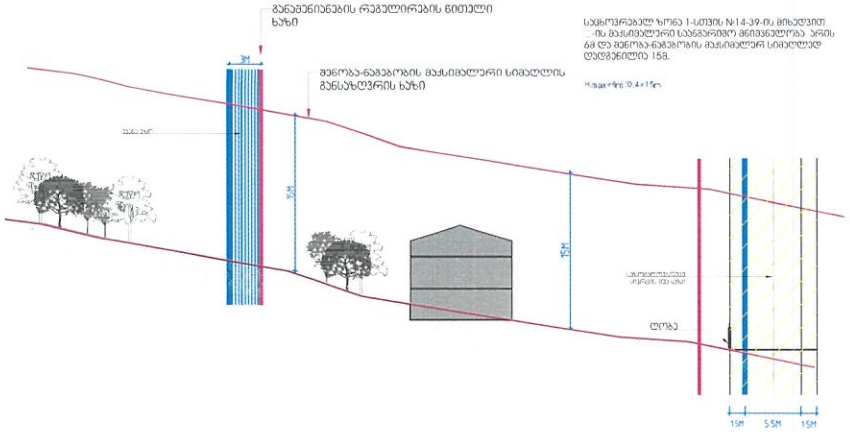
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ემხ ღუმბის არეული
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი სამანქანებლო მეზობლების არეული
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო ზონირები

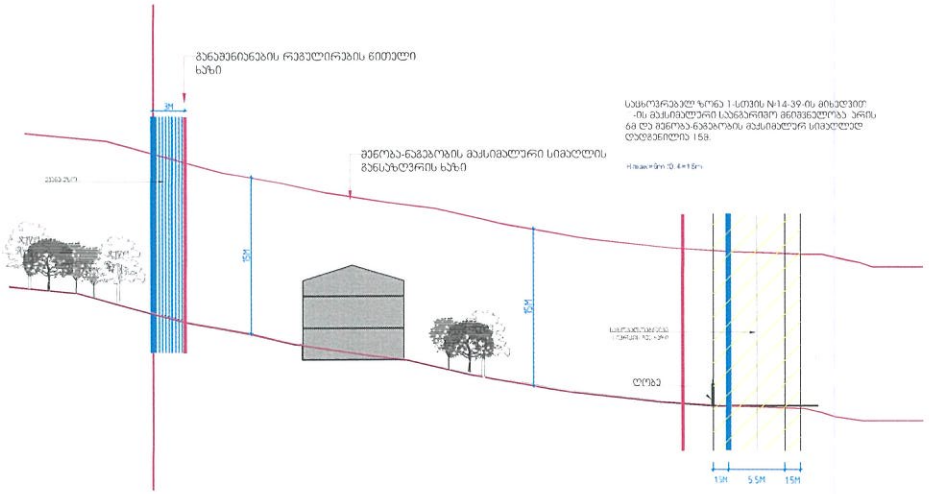
შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავკისი
პროექტის დასახელება	გარემოსდაცვითი რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური სამსახურებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
ნახაზის №	U-038
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:1000
ფურცელი: 38/58	თარიღი: 08.01.2022

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2



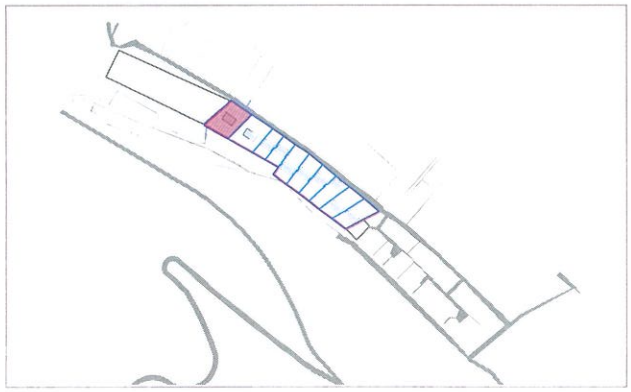
წარმოდგენილი ჭრილები პირობითია და დაზუსტდება თითოეული შენობა-ნაგებობისთვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობაა 3 სართული (2 სრული და 1 არასრული);
საცხოვრებელ ზონა 1-ში მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეა 15მ H=L/Y 6/0,4+15მ

ფუნქციური ზონა	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	მაქსიმალური სიმაღლე/ სართულიანობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
სზ-1	ღია	განაშენიაწების რეგულირების წითელი ხაზები	3 სართული/ H=15 მ	დაშვება

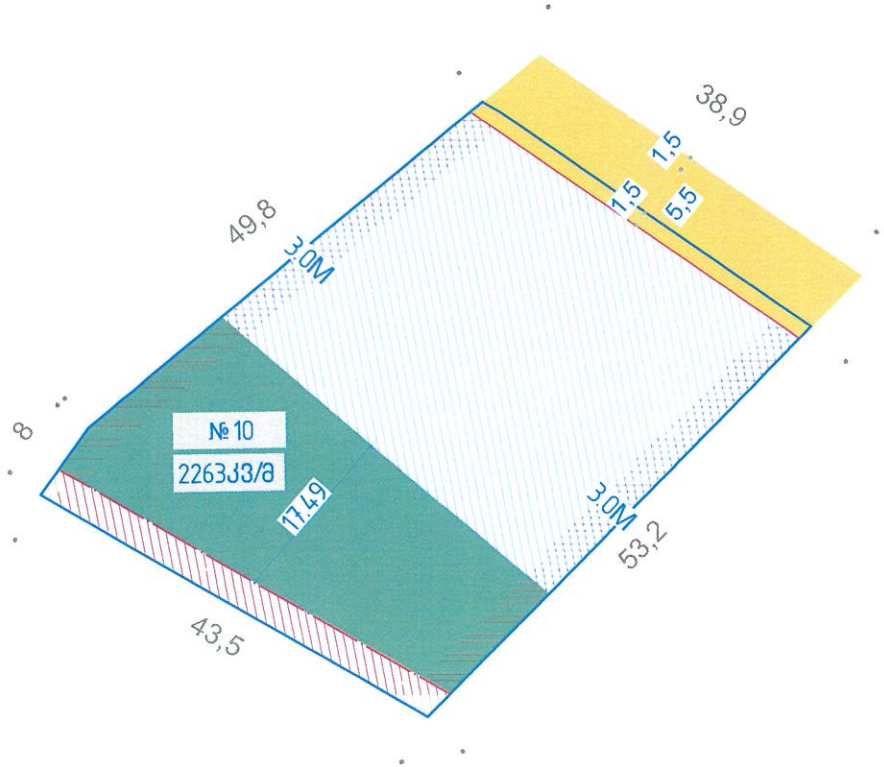
პირობითი აღნიშვნები:

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	განამენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
ნახაზის N	U-039
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 39/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



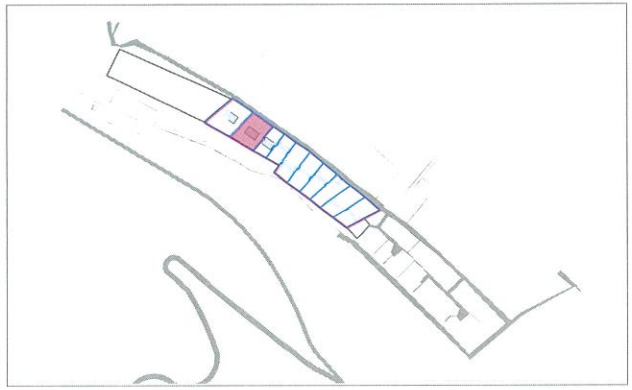
მიწის ნაკვეთის ნომერი	N10
მიწის ნაკვეთის ფართობი	2263 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	სატყეო ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატყეო ზონა; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-ში კ-3= 0,1 სატყეო ზონა = –
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სახღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, გამონაკლისს წარმოადგენს **ღობე** – მისი მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, ავტოგვე. სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

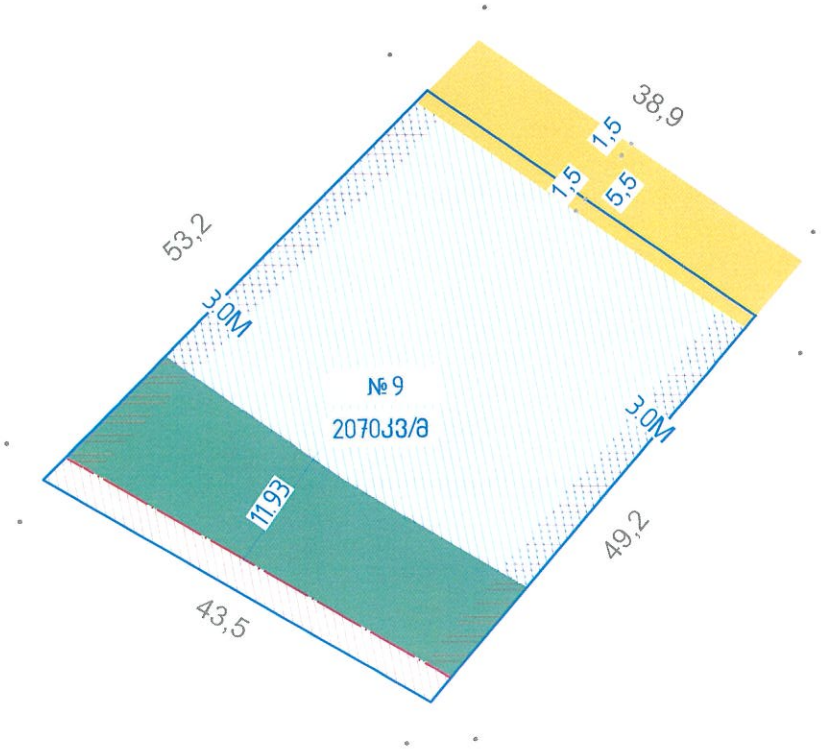
- ძირითადი გზათა ქსელი
- საკადასტრო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის ვნსკ ემგ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საფრთხისმომტანი ზეგავლენის არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების საკარანტინო არეალი
- სატყეო ზონა
- ემგ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ტბიდარი, სოფ. ნაჯალისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების, რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. პროექტირების	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის N	U-042
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 42/58	თარიღი 09.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



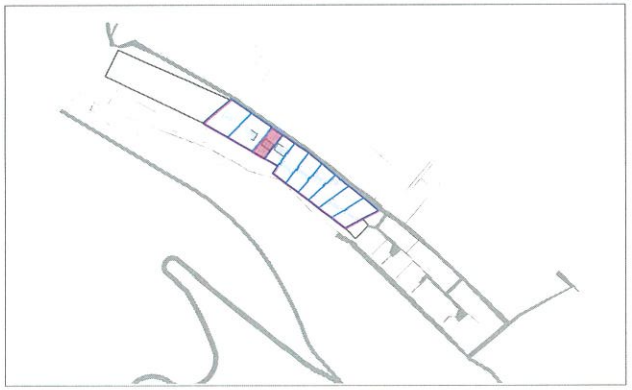
მიწის ნაკვეთის ნომერი	N9
მიწის ნაკვეთის ფართობი	2070 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	სატყეო ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატყეო ზონა; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-ში კ-3= 0,1 სატყეო ზონა = –
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით, უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, გამონაკლისს წარმოადგენს ღობე – მისი მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც. აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლუარი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

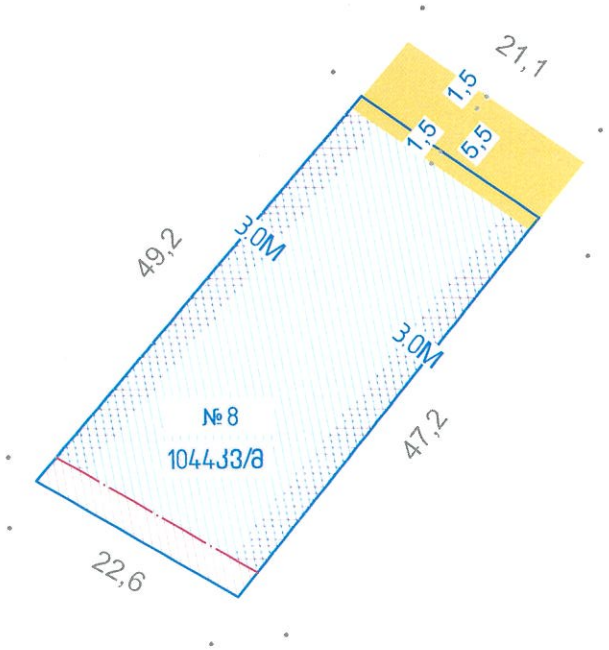
- ძირითადი მზათა ქსელი
- საკრებულო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მთლელი ძაბვის 35კვ 3მ დაცვის არეალი
- მთლელი ძაბვის 4 ეტერინი საკვანძლო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების მანთავსების საკარავლო არეალი
- საბეჭო ზონა
- ვმ საკუთრებლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავკისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
დირექტორი	ლ. დოლიძე
კმს. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-043
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 43/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N8
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1044 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	–
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა "-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

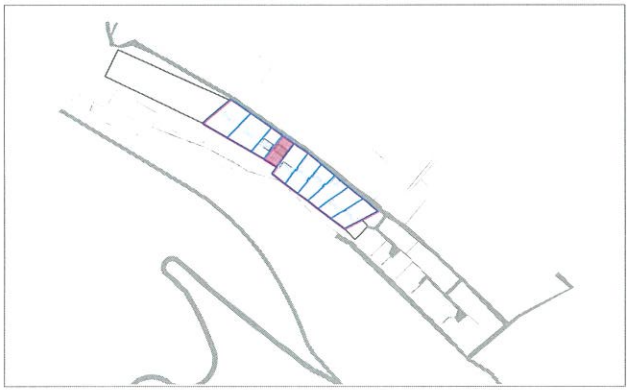
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, გამონაკლისს წარმოადგენს **ღობე** – მისი მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ეზოლო განაშენიანების საკალდენელო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება

პირობითი აღნიშვნები:

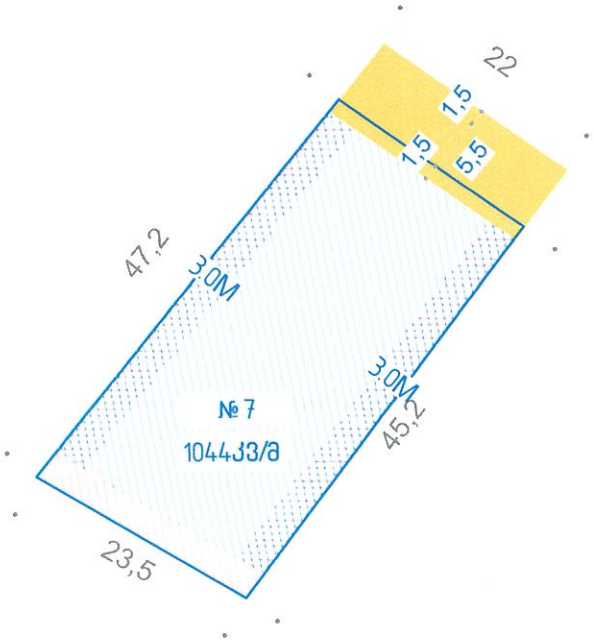
- ძირითადი გზათა ქსელი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ვმხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი სამეთვალყურეო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების მანთავსებლის საუარავლო არეალი
- სატყეო ზონა
- ვმ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების, რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ტაბაგელა, სოფ. ნავტისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-044
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 44/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N7
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1044 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	–
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

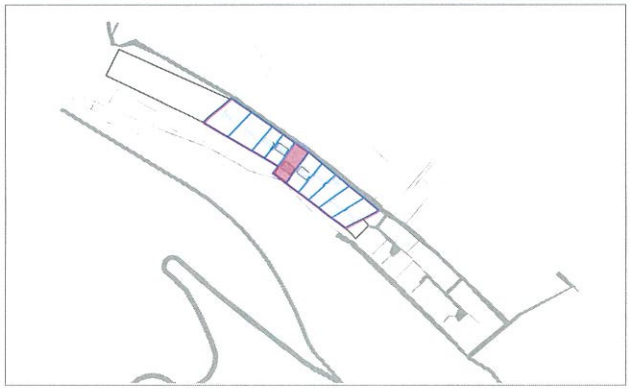
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატუჯო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, გამონაკლისს წარმოადგენს **ღობე** – მისი მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატუჯო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით. უკანა ეზო გაშოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

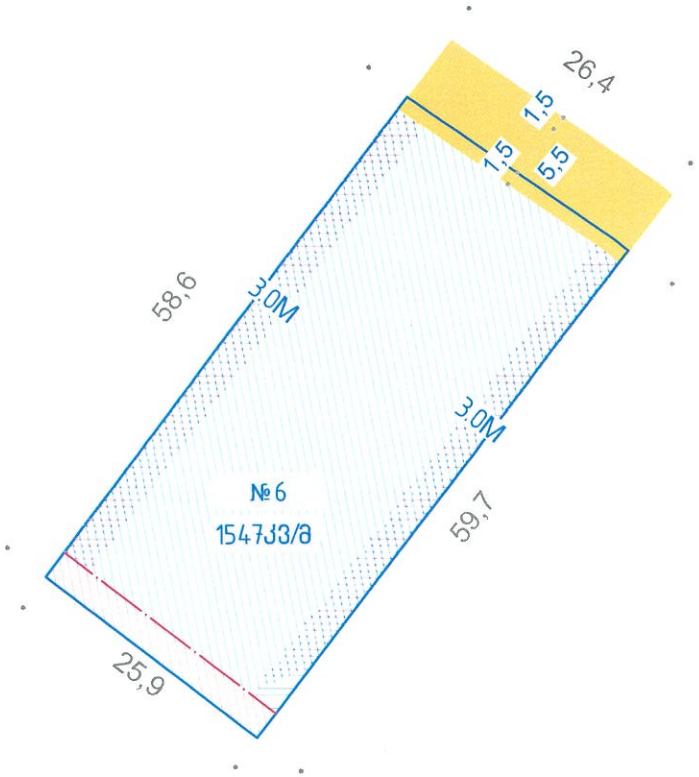
- ძირითადი მზათა კასტი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის ჰაერა ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საჰაერანალო მეზღუდვის არეალი
- მენობა-ნაგებობების მანთავსების საპრაუდო არეალი
- საბეჭო ზონა
- ამ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-045
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500
ფურცელი: 45/58	თარიღი: 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N6
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1547 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	35 კვ საჰაერო ელ. გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1 დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება **ღობისთვის** – ღობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, სოლო განაშენიანების საკალდებულო ლუოკი ხაზების დადგენა არ ხდება

პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი გზათა ქსელი
- საკრებულო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- გაღლილი ძაბვის 35კვ ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საკმაოვანლო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების საკარავლო არეალი
- საყეო ზონა
- ეგ საკეზოლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"
ARCHitectural workSHOP

ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ბაბანელა, სოფ. ნავაისი

პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

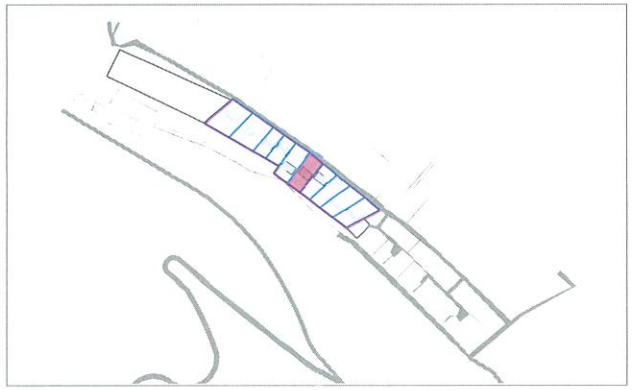
დირექტორი ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი ლ. დოლიძე

ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

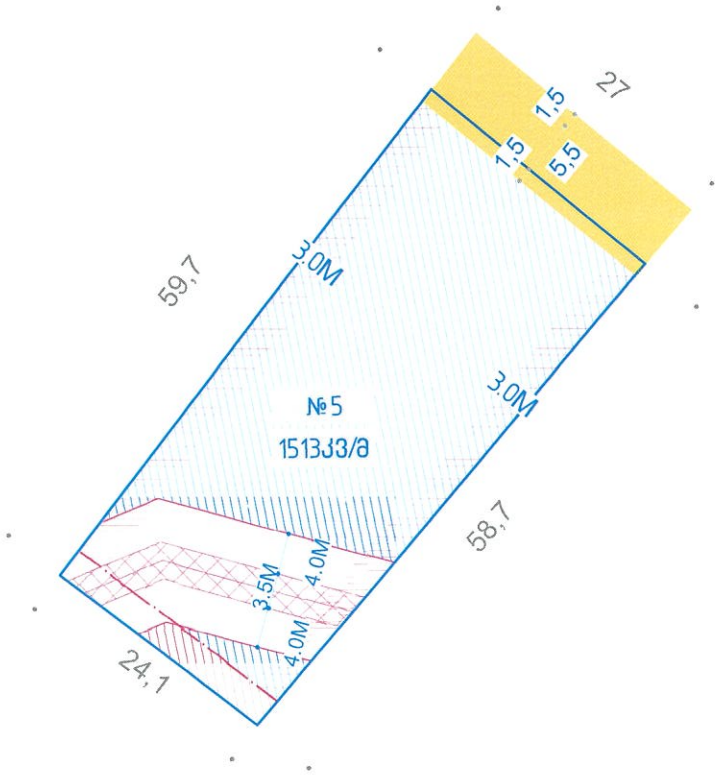
ნახაზის №: U-046

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	46/58	08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N5
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1513კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	35 კვ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1 დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

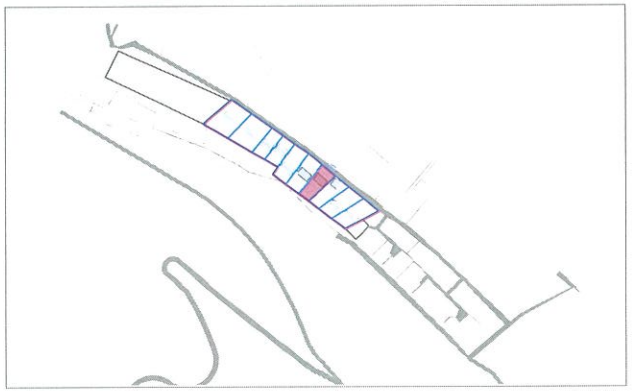
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონამიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება **ღობისთვის** – ღობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონამიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, სოლო განაშენიანების საკალდებულო ლუოკი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

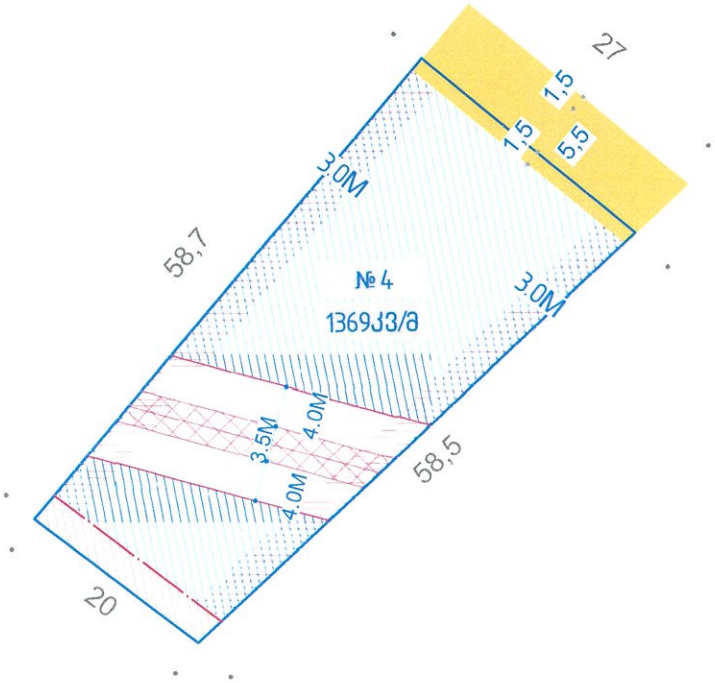
- ძირითადი მზათა ქსელი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საჰაერო მეზღუდვის არეალი
- მენობა-ნაგებობების განთავსების საკარანტინო არეალი
- საბეჭო ზონა
- ამ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ტბილისი, სოფ. ნავტალი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-047
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500
ფურცელი: 47/58	თარიღი: 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N4
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1369კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / კვეთონა	35 კვ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების წებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ლობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის წაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-მიკ-3= 0,1 დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სახღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

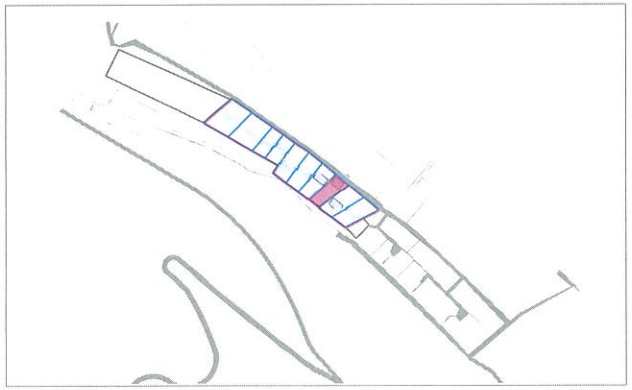
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობებია განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება **ლობისთვის** – ლობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების საკალდებულო ლუკი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

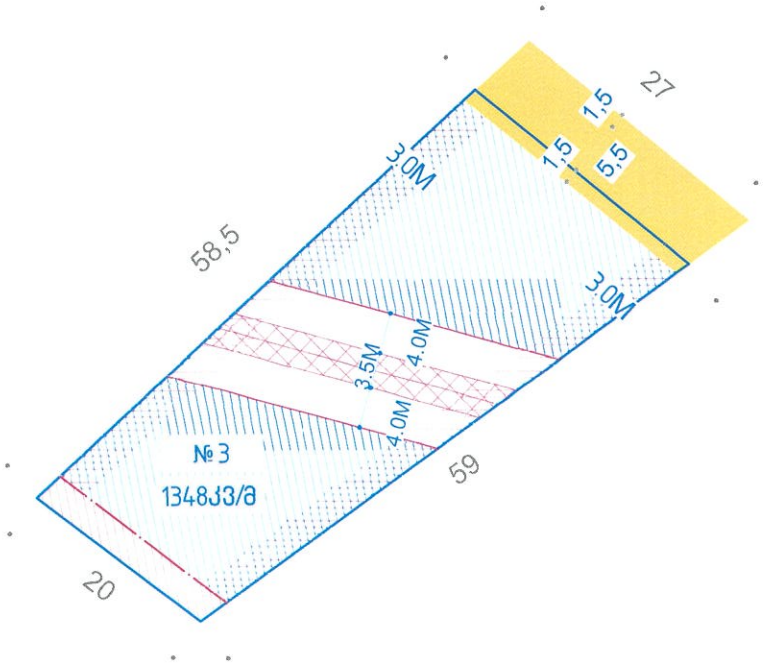
- ძირითადი გზათა ქსელი
- საკრებულოს მიწის ნაკვეთების სახღვარი
- მაღალი ძაბვის ჰაერა ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საჰაერო ელ. გადამცემის არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავალდებულო არეალი
- სატყეო ზონა
- ვმ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop" ARCHitectural workSHOP			
ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ბაბალელა, სოფ. ნავაისი			
პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები			
დირექტორი	ლ. დოლიძე		
გთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე		
ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი			
ნახაზის №: U-048			
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500	ფურცელი: 48/58	თარიღი: 06.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



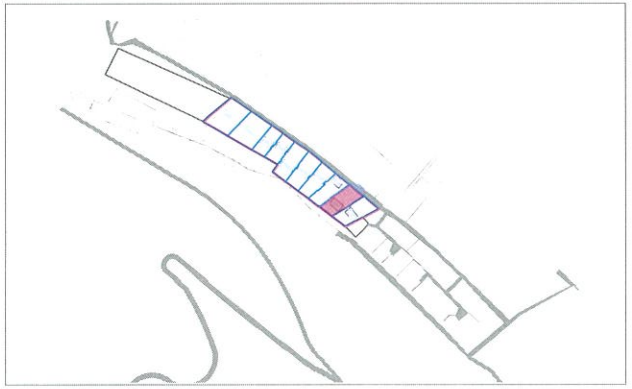
მიწის ნაკვეთის ნომერი	N3
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1348კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	35 კვ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების წებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-ში კ-3= 0,1 დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება **ღობისთვის** – ღობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების საკალდებულო ლუკი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

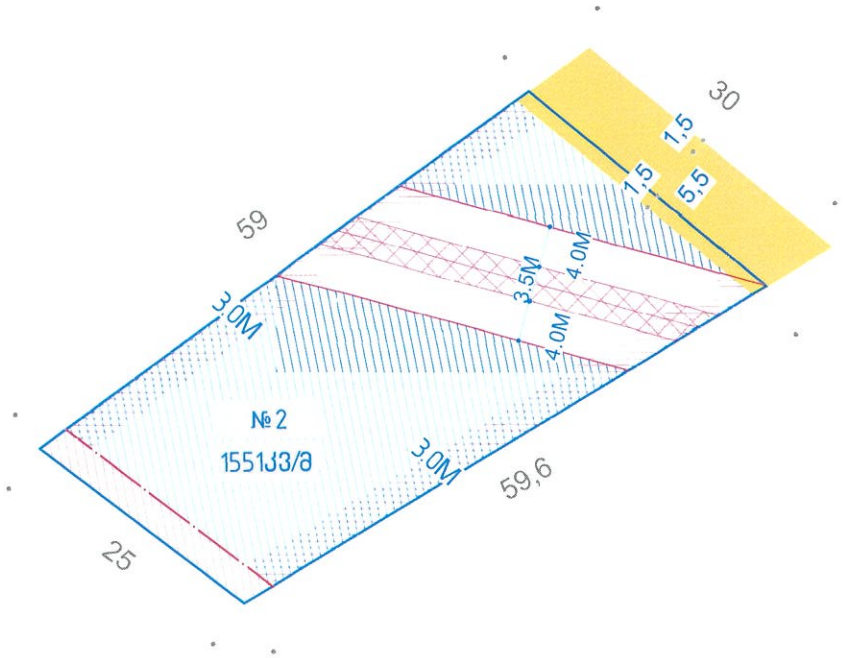
- ძირითადი მზათა ქსელი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საგამონაკლო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების მანთავსების საკარანტინო არეალი
- საბეკონ ზონა
- ეგ საკუთრო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ალაბამელა, სოფ. წავკისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-049
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:500
ფურცელი	49/58
თარიღი	08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N2
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1551კვ მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / კვეზონა	35 კვ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1.5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლეს/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული)
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ, სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტი
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

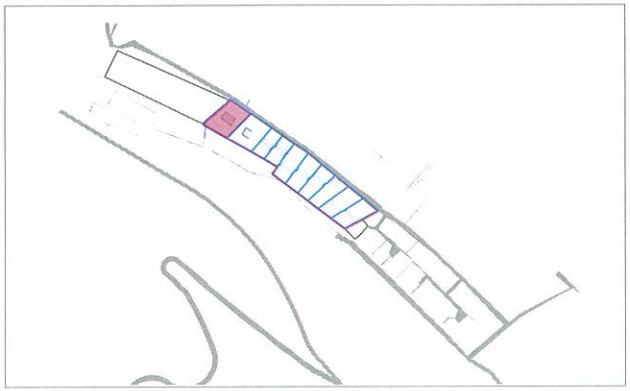
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება **ღობისთვის** – ღობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე. სატყეო ზონაშიც ,14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების საკალდებულო ლუოკი ხაზების დადგენა არ ხდება

პირობითი აღნიშვნები:

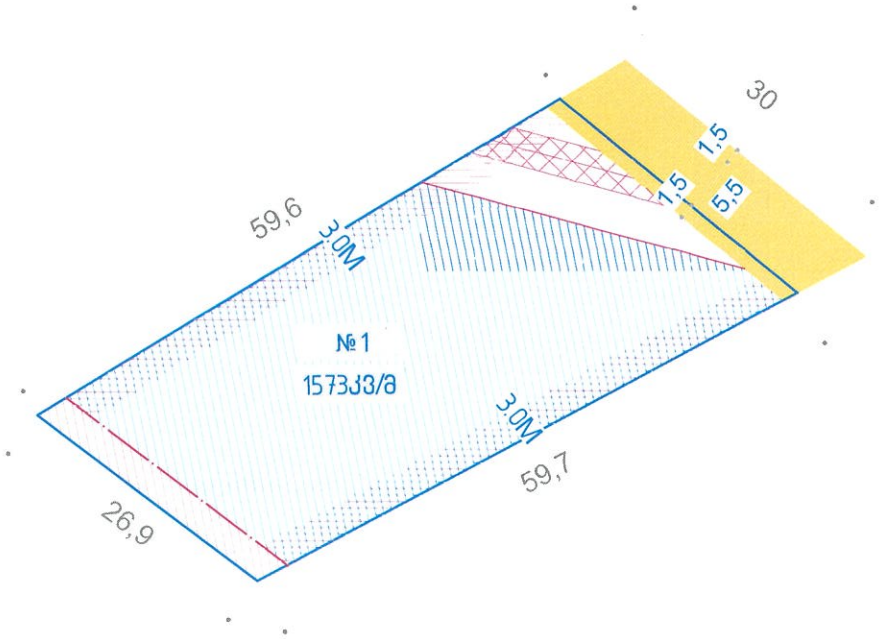
- ძირითადი გზათა ქსელი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საჰაერო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების საკარავიანო არეალი
- საკეთო ზონა
- ვმ სამეზობლო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ოფისების მისამართი	ქ. თბილისი, ტბაბამელა. სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	გენერალური გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-050
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 50/58	თარიღი 08.01.2022

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	N1
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1573კვ მ
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / კვეზონა	35 კვ საჰაერო ელ.გადამცემი ხაზის (ეგხ) "ორბეთი 1-ის" განაპირა სადენებიდან 4-4 მეტრიანი დაცვის ზონა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (1,5მ სიგანის ტროტუარითვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე, საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, პერგოლა, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	სზ-1-ში კ-1= 0,5 კ-2= 0,8 კ-3= 0,4 ტზ-1-შიკ-3= 0,1
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე =15 მ; დადგენილი სართულიანობა: 3 სართული (2 სრული სართული + 1 არასრული სართული) 600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი
მინიმალური ფართობი და ზომები	
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის საზღვრების კონფიგურაციისა და ფართობის მცირედი ცვლილება მათი დაზუსტების მიზნით (10-20% ფარგლებში)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1

მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; უკანა ეზოში და სატყეო ზონის არეალში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, აღნიშნული შეხლუდვა არ ვრცელდება **ღობისთვის** – ღობეს მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, მათ შორის საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალშიც, აგრეთვე, სატყეო ზონაშიც „14-39 წესების" 37-ე მუხლის პირობების გათვალისწინებით; უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, სოლო განაშენიანების სავალდებულო ლუარი ხაზების დადგენა არ ხდება

პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი მზათა ქსელი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- მაღალი ძაბვის 35კვ ეგხ დაცვის არეალი
- მაღალი ძაბვის 4 მეტრიანი საჰაერო მეზღუდვის არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების საფარველი არეალი
- სატყეო ზონა
- ეგხ საპროექტო მიწა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "ArchShop"	ARCHitectural workSHOP
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ალაბამელა, სოფ. წავისი
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
დირექტორი	ლ. დოლიძე
მთ. არქიტექტორი	ლ. დოლიძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-051
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 57/58	თარიღი 08.01.2022