ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 45

„15" თებერვალი 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.23.423; №72.16.23.440; №72.16.23.441; №72.16.23.428; №72.16.23.427; №72.16.23.424; №72.16.23.425; №72.16.23.412) 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 2 თებერვლის №22.116.128 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.23.423; №72.16.23.440; №72.16.23.441; №72.16.23.428; №72.16.23.427; №72.16.23.424; №72.16.23.425; №72.16.23.412) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №0121352101-67 (№01220282010-67) 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 22.116.128
2 / თებერვალი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424; N72.16.23.425; N72.16.23.412) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 18 დეკემბრის N0121352101-67 (N01220282010-67) განცხადებით მიმართა დარეჯან გიგაურმა (პ/ნ 01006021687), დარეჯან ბეღელაძემ (პ/ნ 01009000241) და სხვებმა და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424; N72.16.23.425; N72.16.23.412) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424; N72.16.23.425; N72.16.23.412). საერთო ფართობით 5500 კვ.მ. აქედან, N72.16.23.427 საკადასტრო ერთეული სერვიტუტით არის დატვირთული. საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია. რელიეფი, ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით, მცირე დახრილობით ხასიათდება. მას ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთის მხარეს ესაზღვრება გრუნტის გზა, ჩრდილოეთ-დასავლეთით დაურეგისტრირებელი თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორია, ხოლო დანარჩენ მხარეს, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. სატრანსპორტო კავშირი - ტერიტორიის გარშემო არ არის ჩამოყალიბებული და მოწესრიგებული გზათა ქსელი, გვხდება მხოლოდ გრუნტის მეორეხარისხოვანი გზები. საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა ხორციელდება გრუნტის გზით ა. ვარაზის I შესახვევიდან. ასევე, ტერიტორია გრუნტის გზით უკავშირდება ი. კეჭაყმაძის ქუჩას, რომელიც, თავის მხრივ, გადის ლისის ტბის მიმდებარედ განთავსებულ გეგმარებით კარკასზე.

,,ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.425; N72.16.23.412; N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის

საქართველო, თბილისი, 0160, გ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ოქტომბრის N515 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

,,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 1 (სზ-1).

წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე 8 საკადასტრო ერთეული იყოფა 9 ნაკვეთად, სადაც არსებული ფუნქციური ზონის, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ის ფარგლებში ხდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განვითარება. დაგეგმილია 8 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, მაქსიმალური 3 სართულით და 15 მ. სიმაღლით.

საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2013 წლის 12 აპრილის N613835 გადაწყვეტილებით შეთანხმებული „ჩარჩო გეგმის" არეალში, რომლის მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიას, ჩრდილოეთ-დასავლეთის და სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან, ესაზღვრება „ჩარჩო-გეგმით" დადგენილი 7 მეტრიანი შიდა საუბნო გზები. განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია შეთანხმებული „ჩარჩო გეგმის" მიხედვით და გათვალისწინებულია მოსაწყობი გზათა ქსელი და რეგულირების ხაზები.

არსებული საკადასტრო ერთეულებიდან ხორციელდება მიწის ნაკვეთის ფართობის დათმობა სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მოსაწყობად, რათა თანასაკუთრებაში არსებული ჩიხური გზა (საკადასტრო კოდი: N72.16.23.427), რომელიც, დღევანდელი მდგომარეობით, სერვიტუტით არის დატვირთული, გამჭოლი გახდეს და დაუკავშირდეს ჩრდილოეთ-დასავლეთით არსებულ გზას. მოეწყობა ცალმხრივი მოძრაობის გზა, რომლის სიგანე იქნება 3.5 მეტრი და თითოეულ მხარეს გათვალისწინებული იქნება 1.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. აღნიშნული შემდგომში გადაეცემა მუნიციპალიტეტს მასზე ინფრასტრუქტურული პროექტების განსახორციელებლად.

საპროექტო ზონირება -

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) – 5006 კვ.მ

სატრასნპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – 494 კვ.მ

(სზ-1)

კ1=0,4, კ2 =0.8, კ3=0,5;

(ტზ-1)

კ1, კ2, კ3=0,1;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალურ სართულიანობად დაგეგმილია 3 სართული.

მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 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 ეტაპზე აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საქართველო, თბილისი, 0160, ე. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 დეკემბრის N0121362235 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 13 იანვრის N0122013414 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა NN72.16.23.424; 72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440; 72.16.23.441; 72.16.23.427; 72.16.23.428 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424; N72.16.23.425; N72.16.23.412) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, N0121352101-67 (N01220282010-67) 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 თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.423; N72.16.23.440; N72.16.23.441; N72.16.23.428; N72.16.23.427; N72.16.23.424; N72.16.23.425; N72.16.23.412) 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 საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **0121362235**
თარიღი: **28/12/2021**
პინი: **9460**

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

2021 წლის 18 დეკემბრის N 0121352101-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.23.424, 72.16.23.425, 72.16.23.423, 72.16.23.441, 72.16.23.427, 72.16.23.412, 72.16.23.440, 72.16.23.428) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და წარმოდგენილი სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 29 ივნისის N 01211801387-67 განცხადების პასუხად N0121186295 წერილით.

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **0122013414**
თარიღი: **13/01/2022**
პინი: **5916**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 18 დეკემბრის №0121352101-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.23.424; 72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440; 72.16.23.441; 72.16.23.427; 72.16.23.428; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ „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 მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომელთა მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები. **აღნიშნულთან დაკავშირებით, სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია.**

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**საპროექტოდ დასარგავი:** 3 ძირი კავკასიური ცაცხვი, 2 ძირი ჰიმალაის კედარი; **სულ - 5 ერთეული**), სრულად ითვისებს ტზ-1-ის ნაწილისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (**ტზ-1: კ-3=0.1= 100 მ^2;**).

იმის გათვალისწინებით, რომ ტერიტორიის 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.**

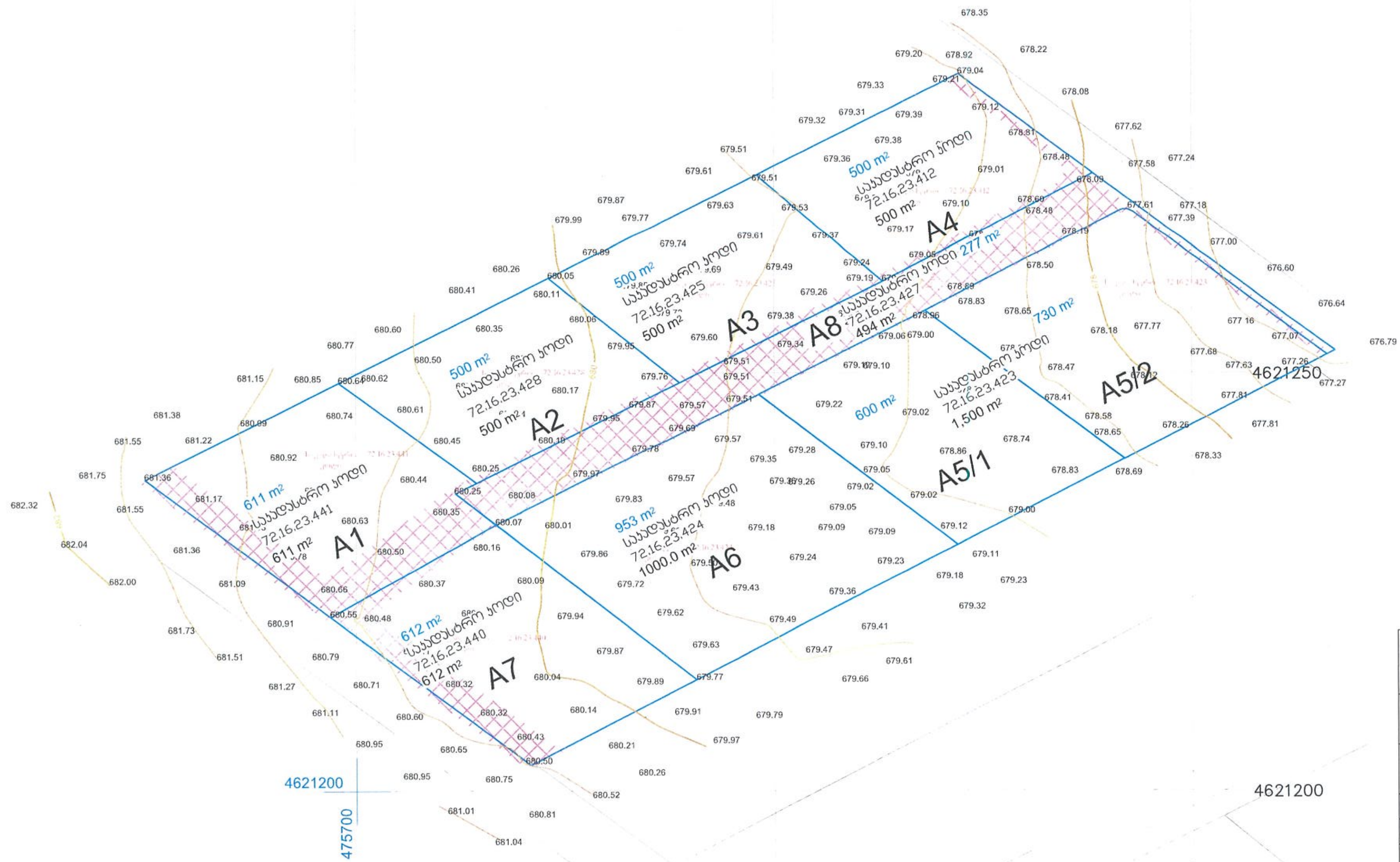
აქვე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის გამწვანების დეტალური პროექტის შეთანხმების საკითხზე, რომლის განვითარება იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით (**კ-3 = 0.4**), გადაწყვეტილება მიღებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით სამშენებლოდ განვითარებისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 72.16.23.424; 72.16.23.425; 72.16.23.412; 72.16.23.423; 72.16.23.440; 72.16.23.441; 72.16.23.427; 72.16.23.428 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამოყენებულია კვალიფიციური

ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო სერვიტუტი

შენიშვნა:

საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების დროს, №72.16.23.423 და №72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულებიდან, რომელთა ფართობები აღემატება 600 კვ.მ.-ს, იგეგმება ტროტუარების და სამანქანო გზათა ქსელის ცალკე საკადასტრო ერთეულად გამოყოფა, სერვიტუტით დატვირთვა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის მინიჭება.

ვინაიდან №14-39 "წესებით" მიწის ნაკვეთების ფართობების შემცირება დასაშვებია მხოლოდ 600 კვ.მ-მდე, №72.16.23.440 და №72.16.23.441 საკადასტრო ერთეულების ფართობები არ მცირდება და ტროტუარებისა და სამანქანო გზისთვის საჭირო ტერიტორიის გამოყოფა არ ხდება საკადასტრო ერთეულებიდან, მაგრამ ტროტუარებს და სამანქანო გზას მიენიჭება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და დაიტვირთება სერვიტუტით.

თითოეული მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები და განმარტებები იხ. ნახაზზე "ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონირება სზ-1 და ტზ-1 ზონების მიხედვით"

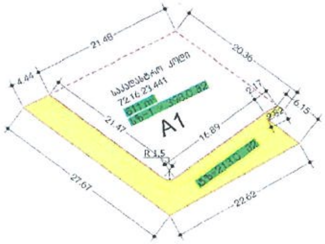
შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
ნახაზის №	U-041

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	41/75	10.12.2021

ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონირება სზ-1 და ტზ-1 ზონების მიხედვით

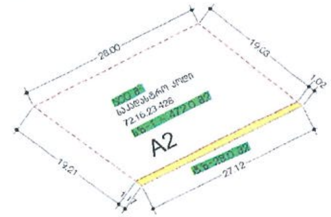
A1

საკადასტრო ერთეული 72.16.23.441 შენარჩუნდა თავდაპირველი ფართი 611.0მ², აქედან 213.0მ² დაიტვირთება სერვიტუტით და მიენიჭება ტზ- ზონა, ხოლო სზ-1 ზონა იქნება 398.0 მ²



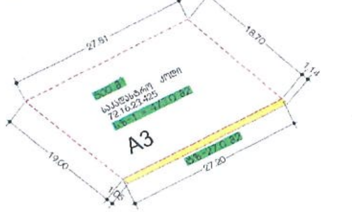
A2

საკადასტრო ერთეული 72.16.23.428 შენარჩუნდა თავდაპირველი ფართი 500.0 მ², აქედან 28.0მ² დაიტვირთება სერვიტუტით და მიენიჭება ტზ- ზონა, ხოლო სზ-1 ზონა იქნება 472.0 მ²



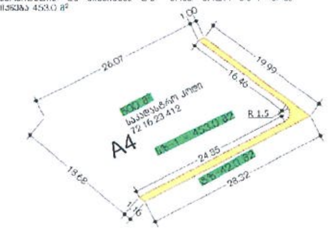
A3

საკადასტრო ერთეული 72.16.23.425 შენარჩუნდა თავდაპირველი ფართი 500.0 მ², აქედან 27.0მ² დაიტვირთება სერვიტუტით და მიენიჭება ტზ- ზონა ხოლო სზ-1 ზონა იქნება 473.0 მ²



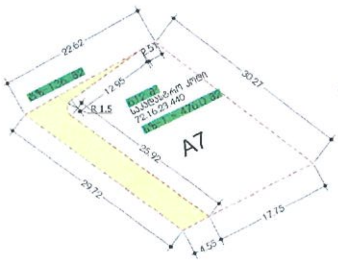
A4

საკადასტრო ერთეული 72.16.23.425 შენარჩუნდა თავდაპირველი ფართი 500.0 მ², აქედან 42.0მ² დაიტვირთება სერვიტუტით და მიენიჭება ტზ- ზონა ხოლო სზ-1 ზონა იქნება 453.0 მ²



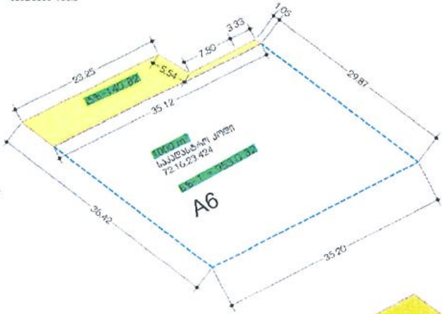
A7

საკადასტრო ერთეული 72.16.23.440 შენარჩუნდა თავდაპირველი ფართი 612 მ², 136 მ² დაიტვირთება სერვიტუტით და მიენიჭება ტზ- ზონა ხოლო სზ-1 ზონა იქნება 476.0 მ²



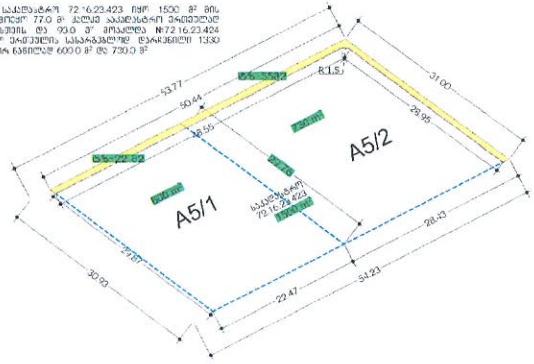
A6

არსებული საკადასტრო 72.16.23.424 იყო 1000 მ² მის ნაკვეთს გამოეყო 140 მ2 ცალკე საკადასტრო ერთეულად ტზ- ზონისთვის და დაემატა 93.0 მ² №72.16.23.423 საკადასტრო ერთეულიდან, რის შედეგადაც სზ-1-ის ფართი შეადგენს 953.მ²



A5

არსებული საკადასტრო 72.16.23.423 იყო 1500 მ² მის ნაკვეთს გამოეყო 77.0 მ² ცალკე საკადასტრო ერთეულად ტზ- ზონისთვის და 93.0 მ² მოაკლდა №72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულის სასარგებლოდ დარჩენილი 1330 მ² გაიყო ორ ნაწილად 600.0 მ² და 730.0 მ²



A8

არსებული საკადასტრო 72.16.23.427 (სერვიტუტი) იყო 277.0მ² აქედან №72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულიდან ტზ- ზონისთვის გამოიყო 140 მ² და №72.16.23.423 საკადასტრო ერთეულიდან 77.0 მ², სერვიტუტი ჯამში გახდა 494.0 მ2 (ტზ ზონა) ცალკე საკადასტრო კოდით

პირობითი აღნიშვნები:

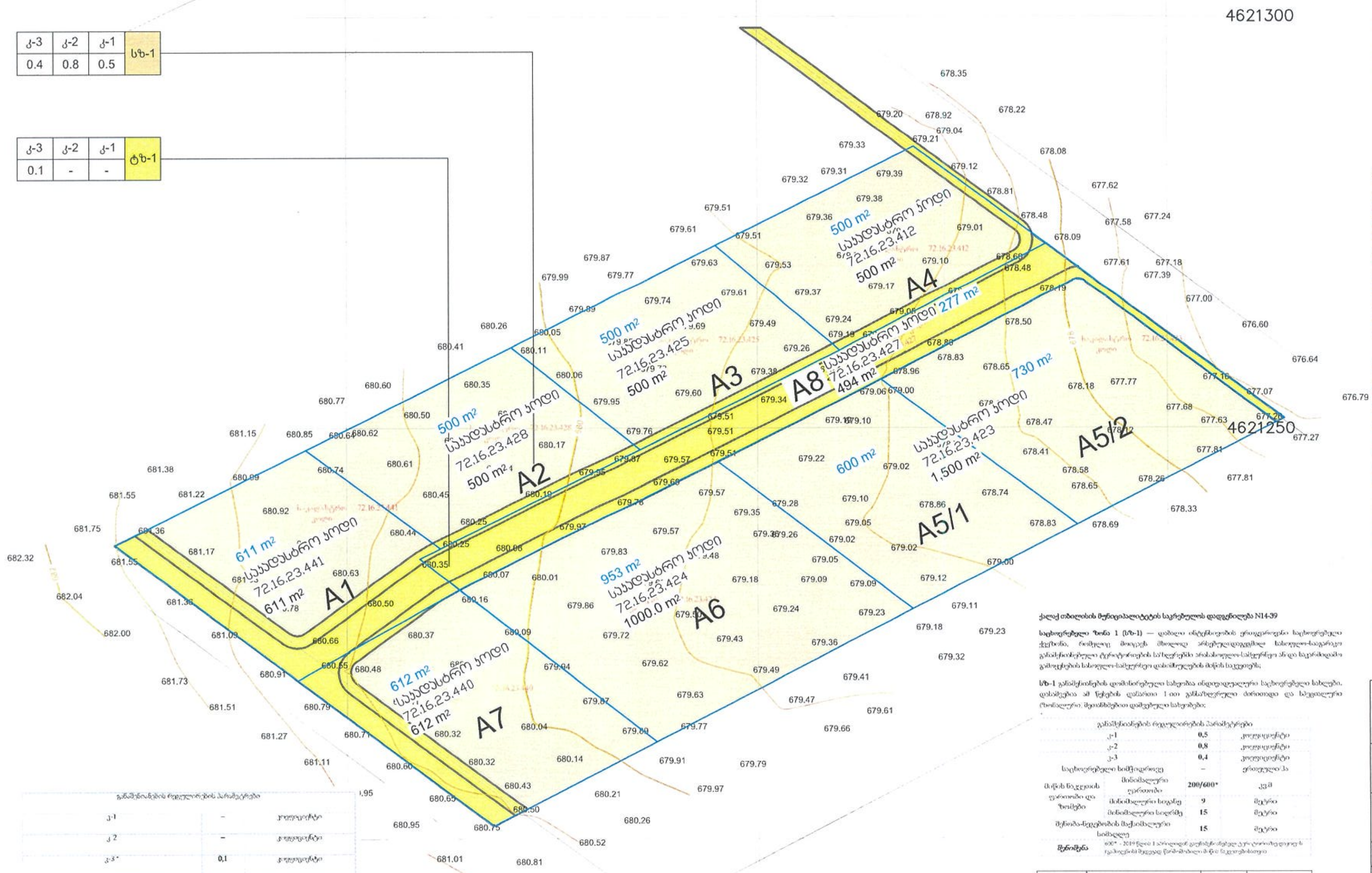
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.აავიბაძე
შეამოწმა	ა. ხეროძე
ნახაზის დასახელება	ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონირება სზ-1 და ტზ-1 ზონების მიხედვით
ნახაზის №	U-042
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:500
ფურცელი	42/75
თარიღი	10.12.2021

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

კ-3	კ-2	კ-1	სზ-1
0.4	0.8	0.5	

კ-3	კ-2	კ-1	ტზ-1
0.1	-	-	



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)

შენიშვნა:

საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების დროს, №72.16.23.423 და №72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულებიდან, რომელთა ფართობები აღემატება 600 კვ.მ.-ს, იგეგმება ტროტუარების და სამანქანო გზათა ქსელის ცალკე საკადასტრო ერთეულად გამოყოფა, სერვიტუტით დატვირთვა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის მინიჭება.

ვინაიდან №14-39 "წესებით" მიწის ნაკვეთების ფართობების შემცირება დასაშვებია მხოლოდ 600 კვ.მ-მდე, №72.16.23.440 და №72.16.23.441 საკადასტრო ერთეულების ფართობები არ მცირდება და ტროტუარებისა და სამანქანო გზისთვის საჭირო ტერიტორიის გამოყოფა არ ხდება საკადასტრო ერთეულებიდან, მაგრამ ტროტუარებს და სამანქანო გზას მიენიჭება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და დაიტვირთება სერვიტუტით.

თითოეული მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები და განმარტებები იხ. ნახაზზე "ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონირება სზ-1 და ტზ-1 ზონების მიხედვით"

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N14-39

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — [illegible]

სზ-1 [illegible]

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 [illegible]		

ფუნქციური ზონა	უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები	ფუნქცია	ერთეულების/შერეულობის წილი (%-ში)
სზ 1	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ასევე საცხოვრებელ ზონა 1-ში დაშვებული გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობები, მათ შორის: საცურაო აუზი, ღობე, დამხმარე ნაგებობა/სათავსო, გარაჟი, ავტოსადგომი, ბაღი, როტონდა, ფანჩატური, ლანდშაფტური ობიექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	100%

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3*		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* [illegible]		

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — [illegible]

ტზ-1 — [illegible]

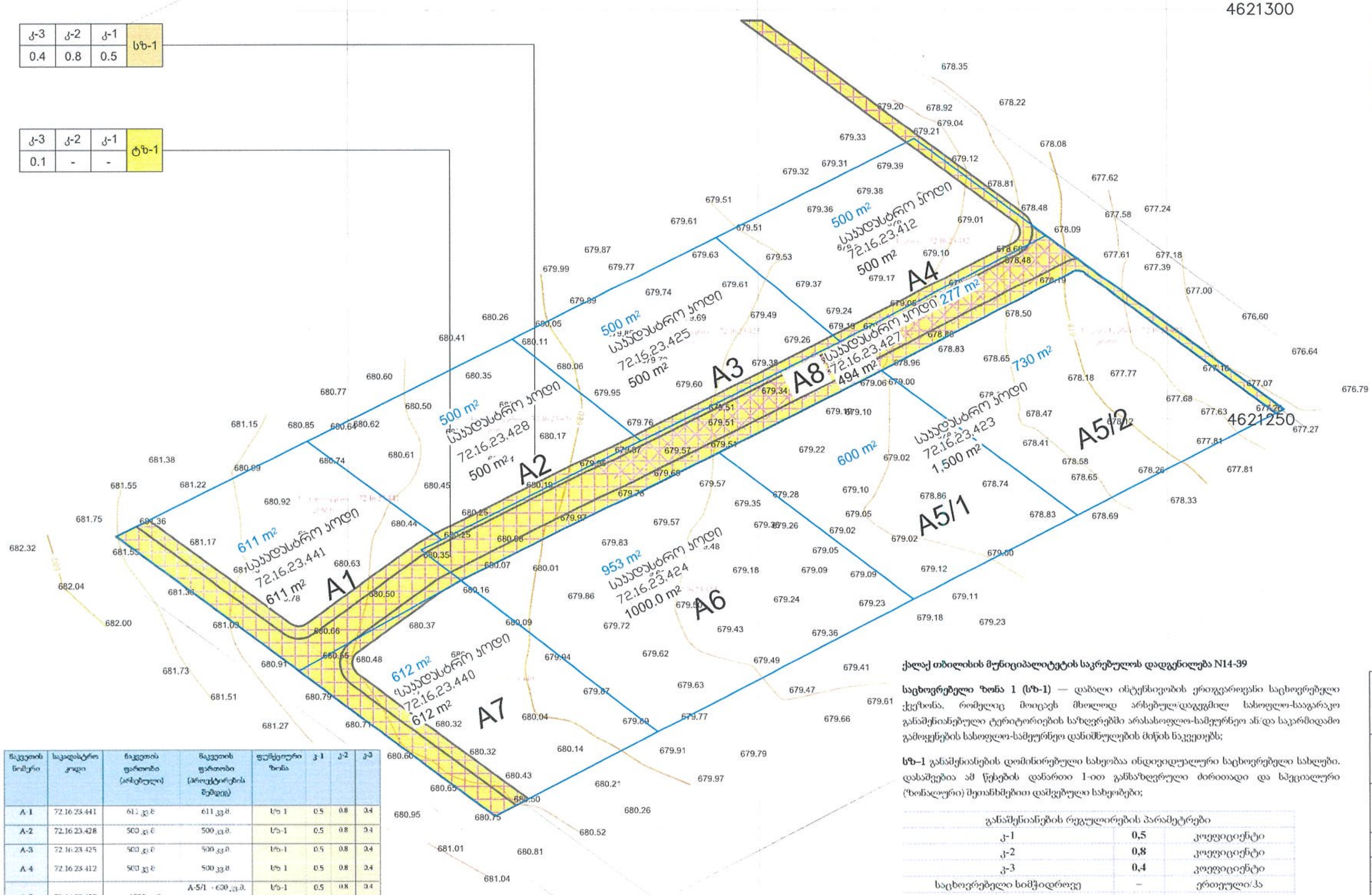
შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ. პაციაშვილი
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა
ნახაზის №	U-043

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	43/75	10.12.2021

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

კ-3	კ-2	კ-1	სზ-1
0.4	0.8	0.5	

კ-3	კ-2	კ-1	ტზ-1
0.1	-	-	



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საცხოვრებელი ზონა (სზ-1)
- არსებული სერვიტები
- საპროექტო სერვიტები

ნაკვეთის ნომერი	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი (არსებული)	ნაკვეთის ფართობი (პროექტირების შემდეგ)	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3
A-1	72.16.23.441	611 კვ.მ	611 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-2	72.16.23.428	500 კვ.მ	500 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-3	72.16.23.425	500 კვ.მ	500 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-4	72.16.23.412	500 კვ.მ	500 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-5	72.16.23.423	1500 კვ.მ	A-5/1 - 600 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
			A-5/2 - 730 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-6	72.16.23.424	1000 კვ.მ.	953 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-7	72.16.23.440	612 კვ.მ	612 კვ.მ.	სზ-1	0.5	0.8	0.4
A-8	72.16.23.427	277 კვ.მ	494 კვ.მ.	ტზ-1		-	0.1
ჯამი		5500 კვ.მ.	5500 კვ.მ.				
შენიშვნა:	საპროექტო A-1 -- A-7 მიწის ნაკვეთების იმ მონაკვეთებზე, სადაც გათვალისწინებულია ტროტუარებისა და გზის მოწყობა, ასევე, გავრცელდება ტზ-1-ის რეჟიმი.						

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N14-39

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-საგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და 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) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

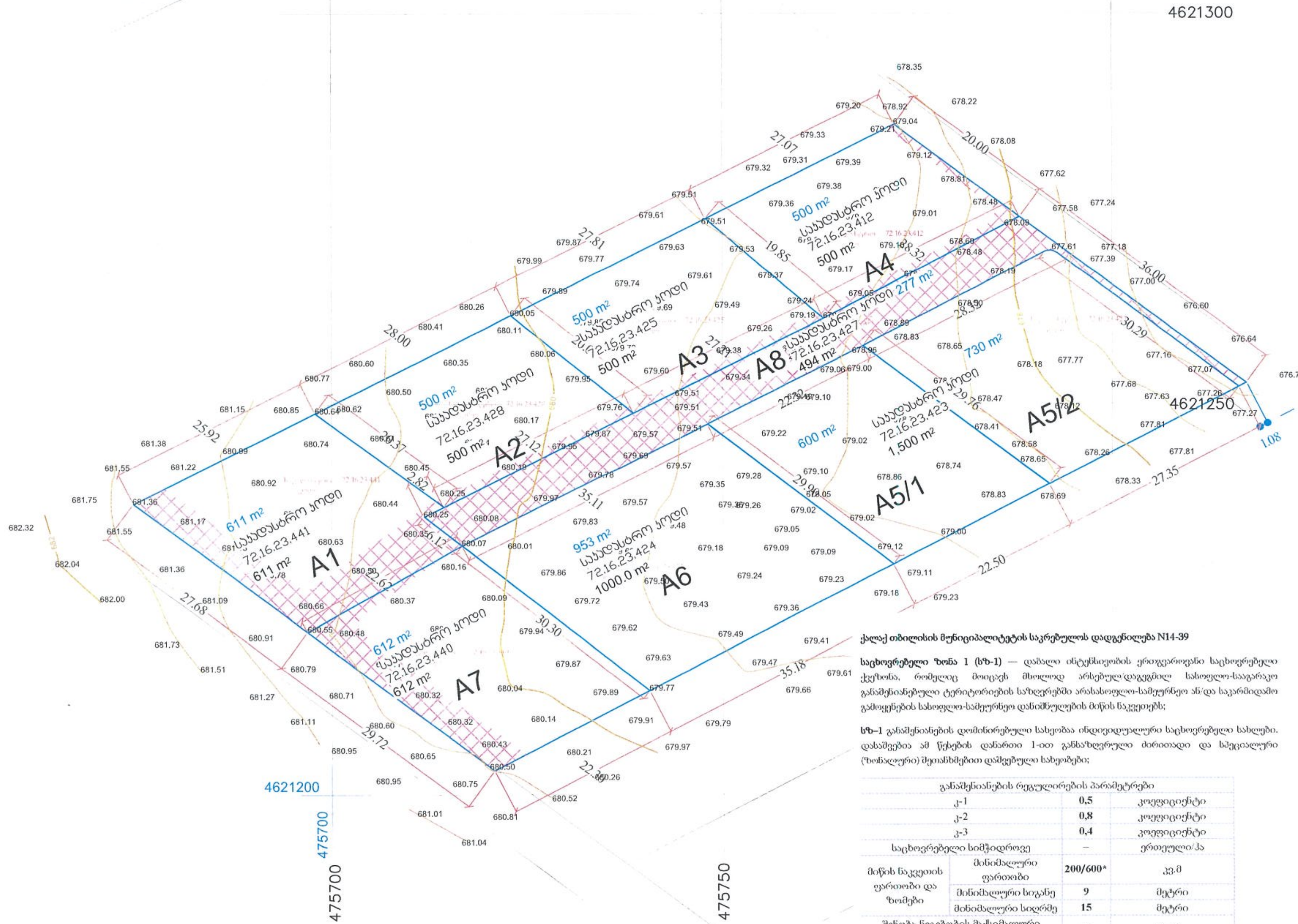
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის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

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.პაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთის ა-1, ა-2, ა-3 დადგენის გეგმა
ნახაზის №	U-044
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:500
ფურცელი	44/75
თბილისი	10.12.2021

მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო სერვიტუტი



შენიშვნა:

საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების დროს, №72.16.23.423 და №72.16.23.424 საკადასტრო ერთეულებიდან, რომელთა ფართობები აღემატება 600 კვ.მ.-ს, იგეგმება ტროტუარების და სამანქანო გზათა ქსელის ცალკე საკადასტრო ერთეულად გამოყოფა, სერვიტუტით დატვირთვა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის მინიჭება.

ვინაიდან N 14-39 "წესებით" მიწის ნაკვეთების ფართობების შემცირება დასაშვებია მხოლოდ 600 კვ.მ-მდე, №72.16.23.440 და №72.16.23.441 საკადასტრო ერთეულების ფართობები არ მცირდება და ტროტუარებისა და სამანქანო გზისთვის საჭირო ტერიტორიის გამოყოფა არ ხდება საკადასტრო ერთეულებიდან, მაგრამ ტროტუარებს და სამანქანო გზას მიენიჭება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და დაიტვირთება სერვიტუტით.

თითოეული მიწის ნაკვეთის საპროექტო საზღვრები და განმარტებები იხ. ნახაზზე "ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური ზონირება სზ-1 და ტზ-1 ზონების მიხედვით"

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N14-39

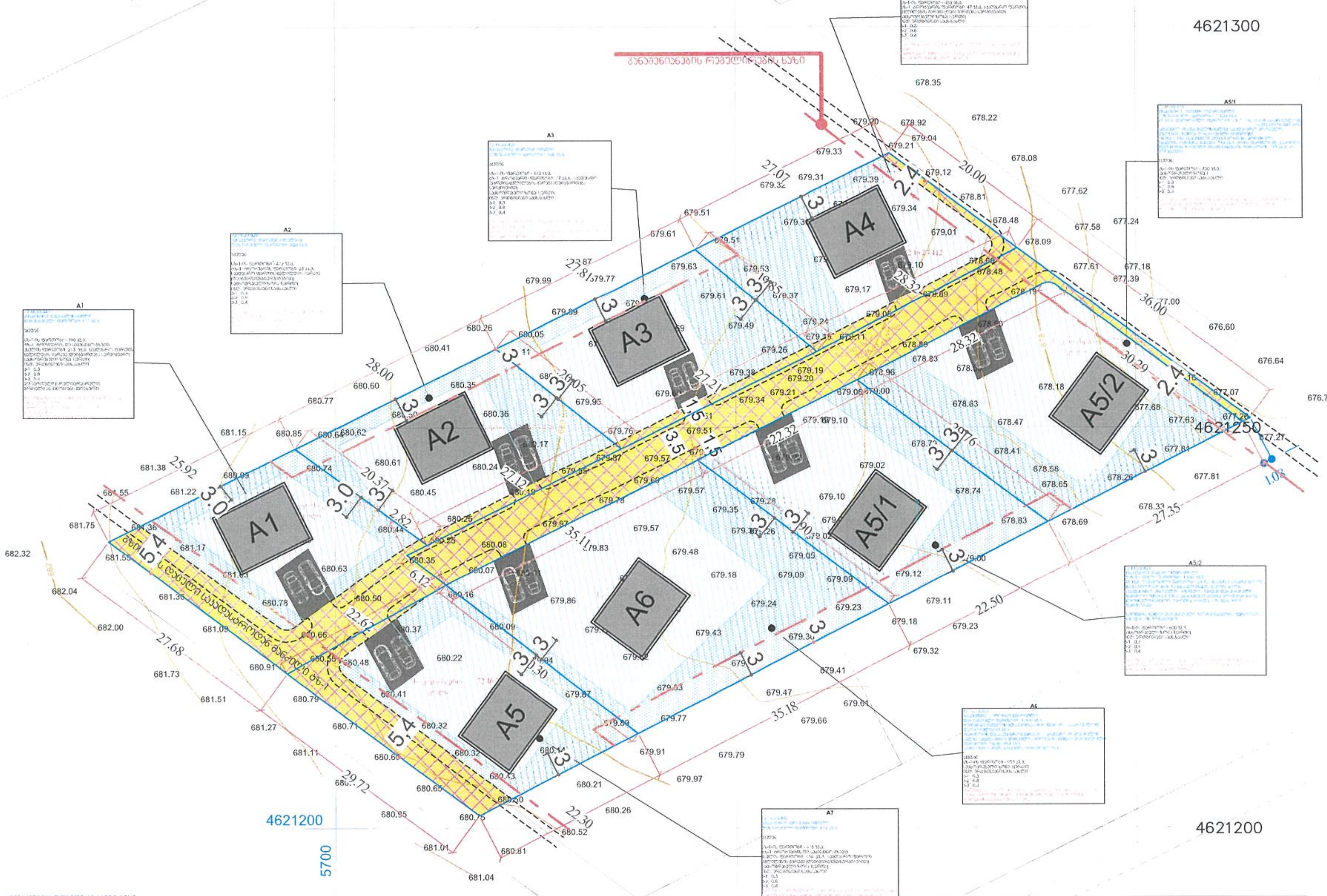
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სამეურნეო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

სზ–1 განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) 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 (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა		
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები		
შეასრულა	თ.აჭიტაძე		
შეამოწმა	ა. ხუროძე		
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა		
ნახაზის №	U-045		
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500	ფურცელი: 45/75	თბილისი 10.12.2021

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტურები
- შენობა-ნაგებობის განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი
- საპროექტო სერვიტუტი

შენიშვნა:

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 მიჯნის ზონაშიც №14-39 "წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით;

ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ის გავრცელების არეალში

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

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

A-1	72.16.23.441	611	611	398	213		0.5	0.8	0.4
A-2	72.16.23.428	500	500	472	28		0.5	0.8	0.4
A-3	72.16.23.425	500	500	473	27		0.5	0.8	0.4
A-4	72.16.23.412	500	500	453	47		0.5	0.8	0.4
A-5	72.16.23.423	1500	600	600		22	0.5	0.8	0.4
			738	738		55	0.5	0.8	0.4
A-6	72.16.23.432	1000	953	953		140	0.5	0.8	0.4
A-7	72.16.23.433	612	612	476	136		0.5	0.8	0.4
A-8	72.16.23.427	277	494			277			
ჯამი		5500	5500	4535	451	494			

სიგრძით გაყვანის წყობის სახეობა	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	მაქსიმალური სიმაღლე/ სართულიანობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ღია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები	3 სართული/ H=15 მ	დაშვება

შენიშვნა:
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) -თვის კ-3-ის საანგარიშო ფართობი
უნდა დაითვალოს მთლიან ნაკვეთზე პროპორციულად, კერძოდ
მასზე უნდა მოეწყოს საერთო სივრცე. კ-3 დაანგარიშებული მაჩვენებლით 1.000 კვ.მ.-ზე
1000*0.1=100

შენიშვნა: წინასაპროექტო კვლევის დროს წარმოქმნილი ხარვეზებიდან გამომდინარე, მესაკუთრეთა მხრიდან მოხდება ნარკვეული მიწის ნაკვეთის სერვიტუტად დატვირთვა - თანამესაკუთრის უფლებით. შესაბამისად, მოხდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების კორექტირება. აღნიშნულ პროექტში წარმოდგენილია კორექტირებული მიწის ნაკვეთების ფართობები.

შპს "Urbarea"

ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა

პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

შეასრულა: თ.კაციაძე

შეამოწმა: ა. ხერხეძე

ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

ნახაზის №: U-046

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	46/75	10.12.2021

პირობითი აღნიშვნები:

მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთების ს/კ	ნაკვეთის ფართობი (არსებული) მ2	ნაკვეთის ფართობი (პროექტირების შემდეგ) მ2	სზ-1	ტროტუარი/გზა-სერვიტუტი	ტროტუარი/გზა-ცალკე საკადასტრო	კ-1	კ-2	კ-3
A-1	72.16.23.441	611	611	398	213		0.5	0.8	0.4
A-2	72.16.23.428	500	500	472	28		0.5	0.8	0.4
A-3	72.16.23.425	500	500	473	27		0.5	0.8	0.4
A-4	72.16.23.412	500	500	453	47		0.5	0.8	0.4
A-5	72.16.23.423	1500	600	600		22	0.5	0.8	0.4
			730	730		55	0.5	0.8	0.4
A-6	72.16.23.432	1000	953	953		140	0.5	0.8	0.4
A-7	72.16.23.433	612	612	476	136		0.5	0.8	0.4
A-8	72.16.23.427	277	494			277			
ჯამი		5500	5500	4555	451	494			

შპს "Urbarea"

ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, სოფ თხინვალა

პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

შეასრულა: თ. პაპიაშვილი

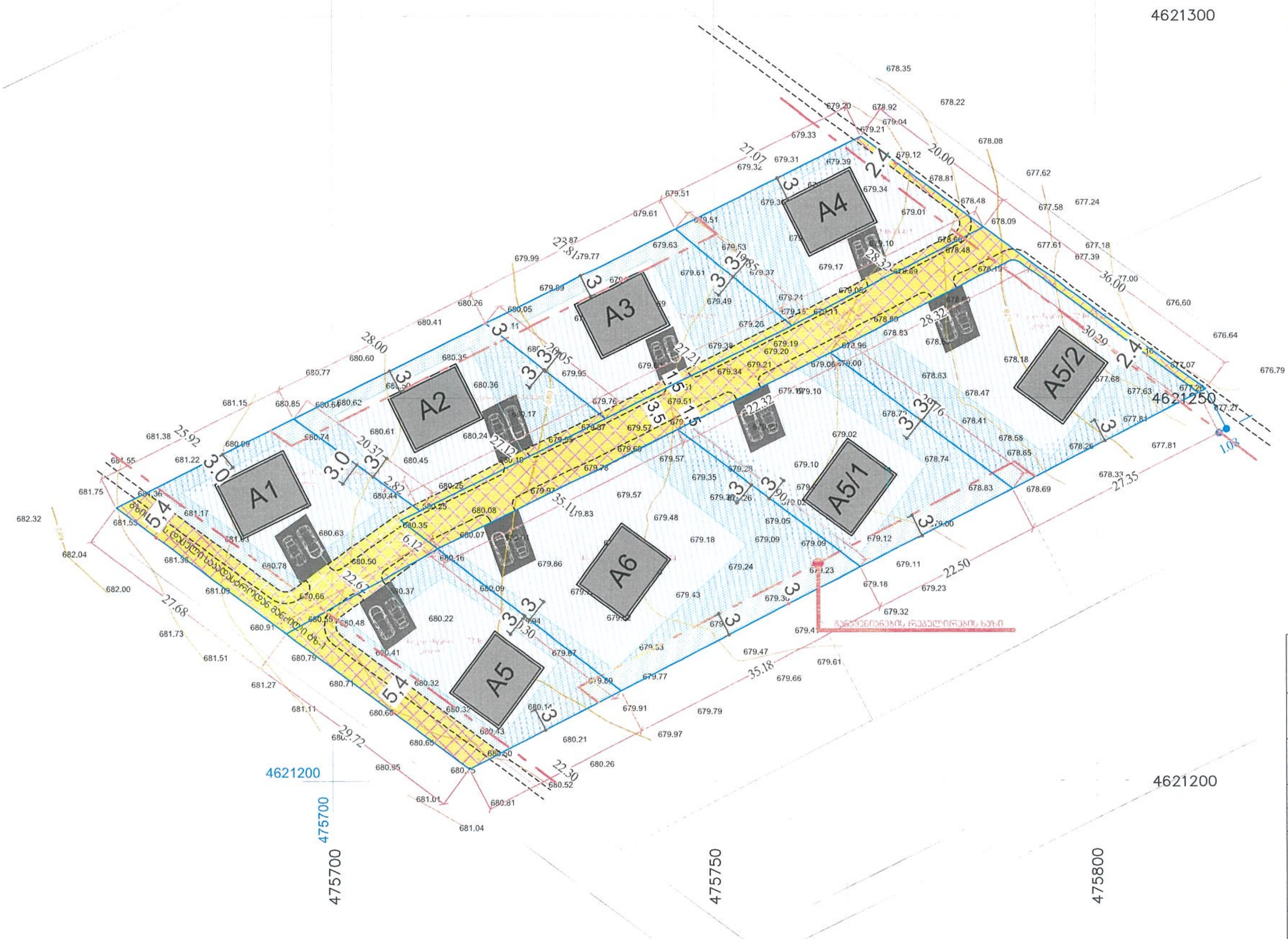
შეამოწმა: ა. ხუროძე

ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

ნახაზის №: U-046'

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	46/75	10.12.2021

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა



პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობის სავარაუდო კონტურები
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი
- საპროექტო სერვიტუტი

შენიშვნა:

საცხოვრებელ ზონა 1-სთვის №14-39-ის მიხედვით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა არის 6მ და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 15მ.

საპროექტო ტერიტორიაზე, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ის რეგლამენტიდან გამომდინარე, დაგეგმილია ერთ ერთეულ მიწის ნაკვეთზე არაუმეტეს ერთი 3 სართულიანი, ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა და მასთან არსებული დამხმარე სახეობების განთავსება.

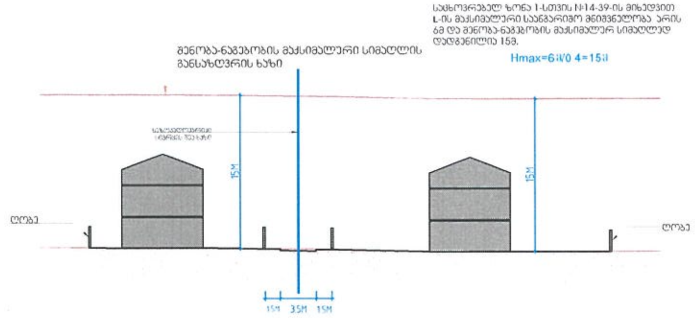
შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა
ნახაზის №	U-047

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	47/75	10.12.2021

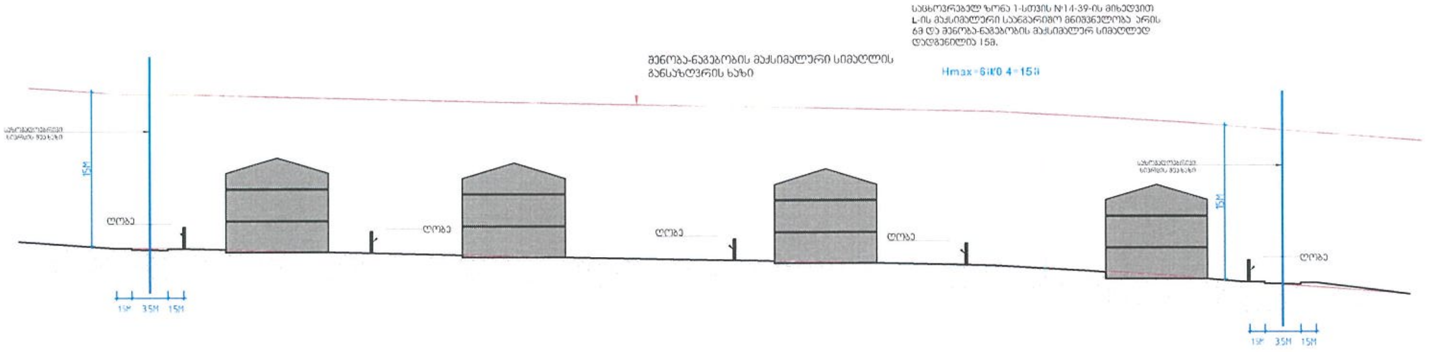
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

პირობითი აღნიშვნები:

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2



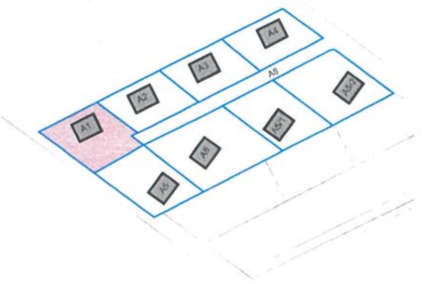
შენიშვნა:

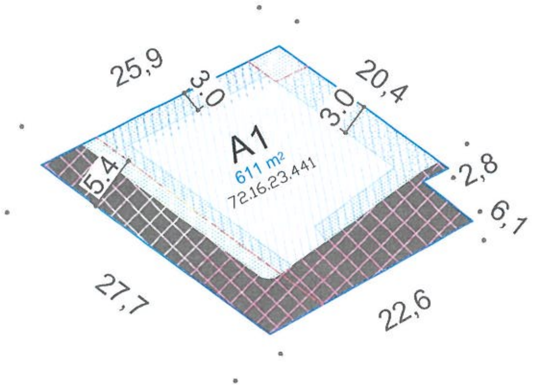
წარმოდგენილი ჭრილები პირობითია და დაზუსტდება თითოეული შენობა-ნაგებობისთვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ის რეგლამენტიდან გამომდინარე, დაგეგმილია ერთ ერთეულ მიწის ნაკვეთზე არაუმეტეს ერთი 3 სართულიანი, ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა და მასთან არსებული დამხმარე სახეობების განთავსება.

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა			
პროექტის დასახელება: განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები			
შეასრულა	თ.ჯაყიაშვილი		
შეამოწმა	ა. ხეროძე		
ნახაზის დასახელება: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა			
ნახაზის №: U-048			
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500	ფურცელი: 48/75	თარიღი: 10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A – 1 , A - 7
მიწის ნაკვეთის ფართობი	611 კვ.მ; 612 კვ.მ;
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – (გზისთვის, ტროტუარისთვის)
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: საჯარო 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
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: - 15 მეტრი დადგენილი სართულიანობა: - 3 სართული
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600 კვ.მ. - სზ-1-თვის დადგენილი რეგლამენტით
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

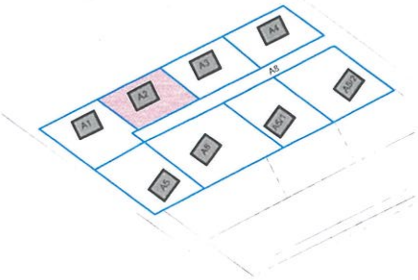
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაში "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზოში დაშვებულია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ში; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

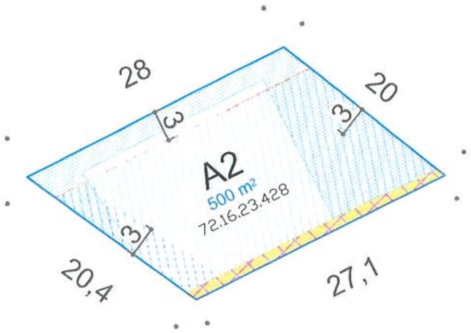
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-051
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:500
ფურცელი	51/75
თარიღი	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	A- 2 , A -3 , A -4
მიწის ნაკვეთის ფართობი	500 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტროტუარისთვის)
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;

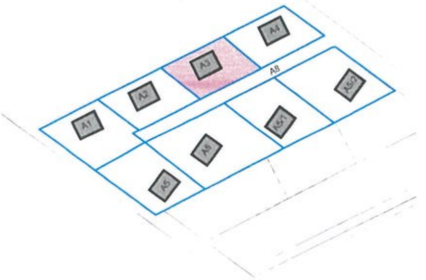
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით. თუმცა, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებულია 2014 წელს და შესაბამისად, მათზე არ ვრცელდება 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილი მინიმალური ფართობის – 600 კვ.მ.-ის რეგულაცია.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
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 დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ 1 ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

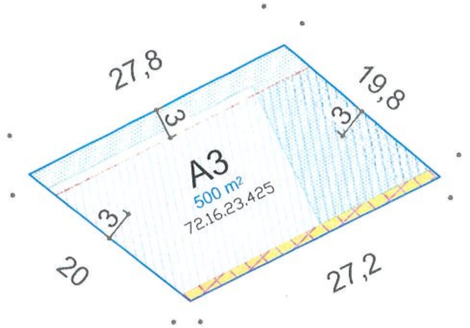
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა			
პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები			
შეასრულა	თ.კაციტაძე		
შეამოწმა	ა. ხუროძე		
ნახაზის დასახელება მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი			
ნახაზის № U-052			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 52/75	თარიღი 10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის გეგმა



მიწის ნაკვეთის ნომერი	A- 2 , A -3 , A -4
მიწის ნაკვეთის ფართობი	500 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (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;

მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით. თუმცა, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებულია 2014 წელს და შესაბამისად, მათზე არ ვრცელდება 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილი მინიმალური ფართობის – 600 კვ.მ.-ის რეგულაცია.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
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 დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ 1 ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

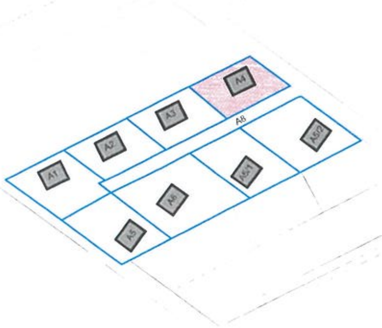
პირობითი აღნიშვნები:

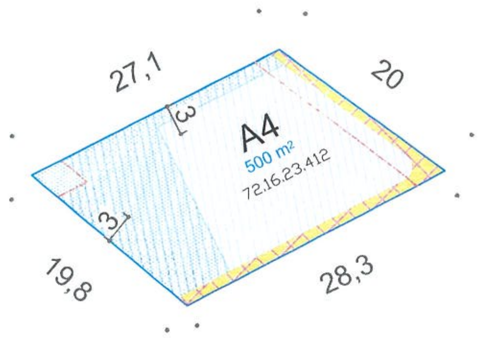
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- პმ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-053

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	53/75	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A-2, A 3, A 4
მიწის ნაკვეთის ფართობი	500 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შეზღუდვის ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტროტუარისთვის)
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;

მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით. თუმცა, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თანახმად, რეგისტრირებულია 2014 წელს და შესაბამისად, მასზე არ ვრცელდება 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილი მინიმალური ფართობის – 600 კვ.მ.-ის რეგულაცია.
მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
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 დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ 1 ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, სოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

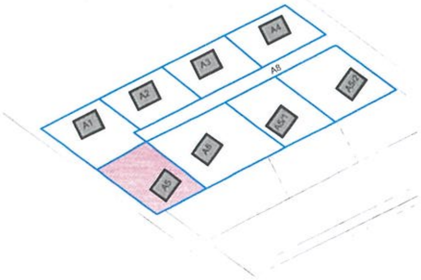
პირობითი აღნიშვნები:

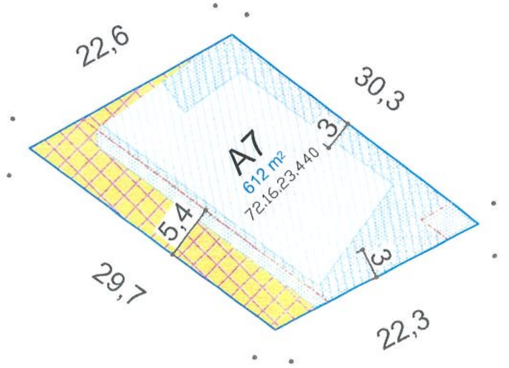
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-054

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თბილისი
A3	1:500	54/75	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A – 1 , A - 7
მიწის ნაკვეთის ფართობი	611 კვ.მ; 612 კვ.მ;
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – (გზისთვის, ტროტუარისთვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუქნციები	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
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: - 15 მეტრი დადგენილი სართულიანობა: - 3 სართული
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600 კვ.მ. - სზ-1-თვის დადგენილი რეგლამენტით
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

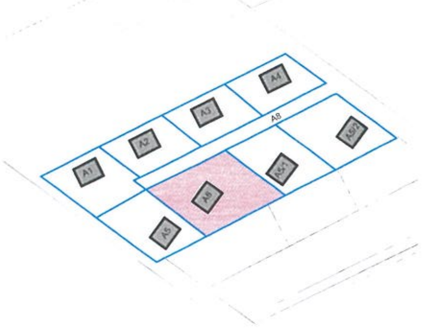
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ში; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

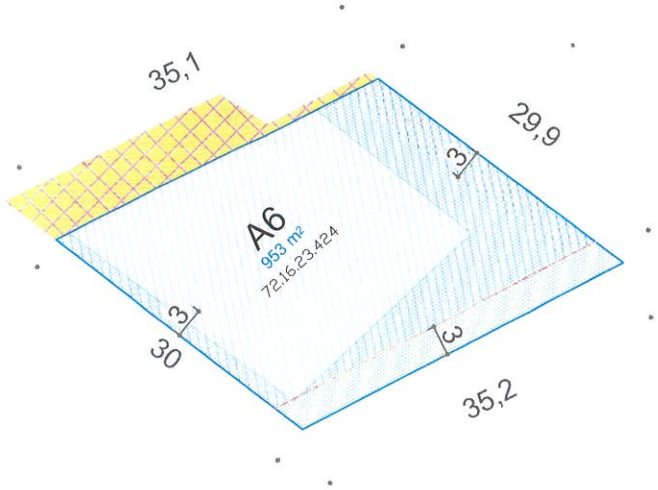
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობის განთავსების სავარაუდო არეალი
- ვმ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა		
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები		
შეასრულა	თ.კაციტაძე		
შეამოწმა	ა. ხუროძე		
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
ნახაზის N	U-055		
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 55/75	თარიღი 10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A 5 -1, A 5 -2, A - 6
მიწის ნაკვეთის ფართობი	600 კვ.მ. 730 კვ.მ. 953 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
ჯგუმარების შემდლუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტროტუარისთვის, გზისთვის)
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

მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაში "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

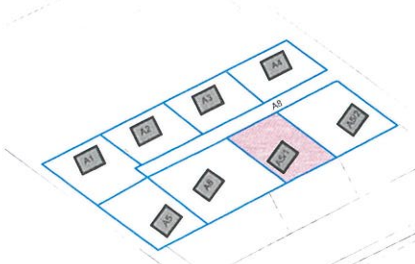
პირობითი აღნიშვნები:

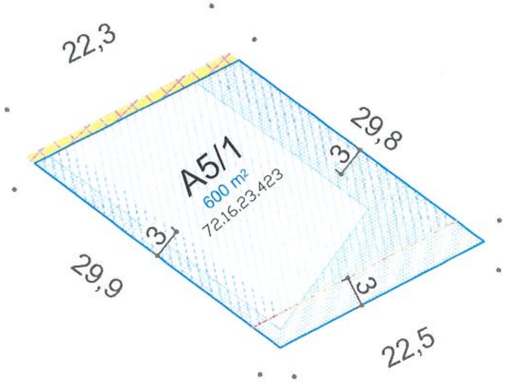
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.პაციბაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-056

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	56/75	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A5-1, A5-2, A-6
მიწის ნაკვეთის ფართობი	600 კვ.მ. 730 კვ.მ. 953 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
ზემდგომის ზღვარზე მიმდებარე ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტროტუარისთვის, გზისთვის)
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

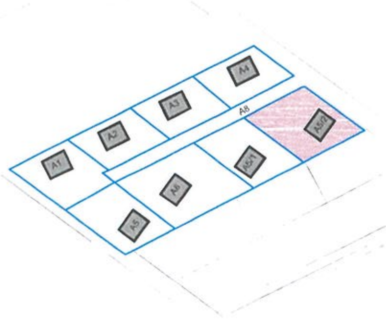
მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

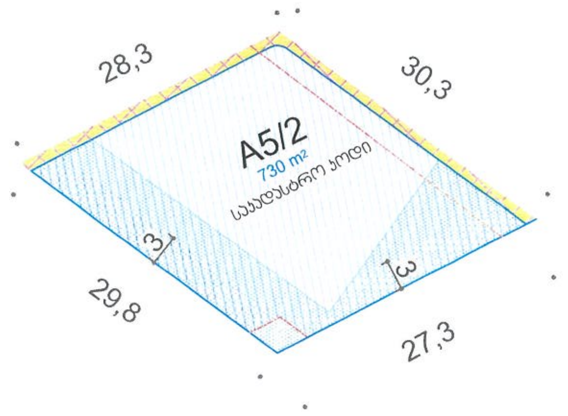
პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- [illegible] არეალი
- მაღალი ძაბვის ეგხ დაცვის არეალი
- განაშენიანების რეგულირების [illegible] არეალი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების [illegible] არეალი
- საჯარო გამწვანების [illegible] არეალი
- ვმ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის N·	U-057
ფორმატი	A3
მასშტაბი	1:500
ფურცელი	57/75
თარიღი	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A 5 -1, A 5 -2, A - 6
მიწის ნაკვეთის ფართობი	600 კვ.მ. 730 კვ.მ. 953 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტროტუარისთვის, გზისთვის)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	სამშენებლო 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

მინიმალური ფართობი და ზომები	600 კვ.მ; სზ-1-ისთვის დადგენილი რეგლამენტით
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
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 დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება, ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე სზ-1-ში. - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით, ხოლო განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

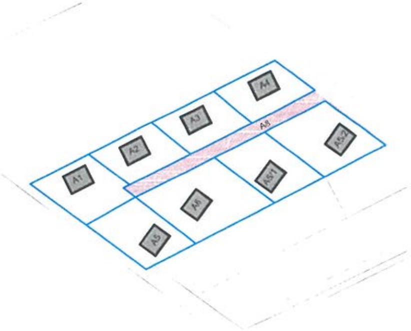
პირობითი აღნიშვნები:

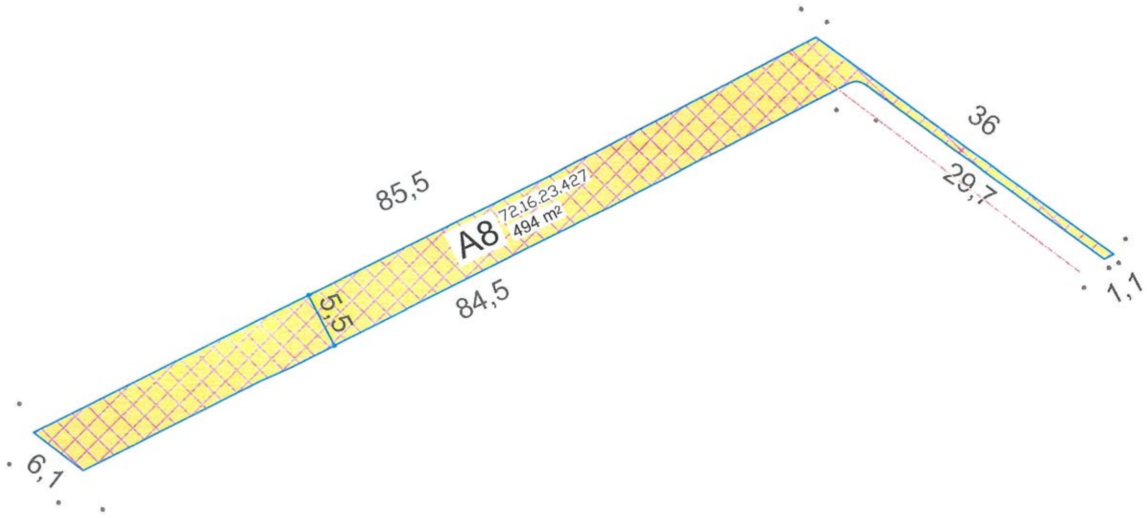
- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- შენობა-ნაგებობების განთავსების სავარაუდო არეალი
- 3მ სამეზობლო მიჯნა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- სავარაუდო გამწვანების არეალი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-058

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	58/75	10.12.2021

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი





მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 8
მიწის ნაკვეთის ფართობი	494 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შეზღუდვის ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა 1
საშენებლო გამოყენების სტატუსი	საშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	კ-3–0.1 *შენიშვნა: -კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მწვანე სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	-
მინიმალური ფართობი და ზომები	
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო სერვიტუტი

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, სოფ. თხინვალა
პროექტის დასახელება	განაშენიანების რეგულირების გეგმა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ.კაციტაძე
შეამოწმა	ა. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-059
ფორმატი	მასშტაბი
ფურცელი	021