ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 206

“19” მაისი 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.06.006.131; №01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის 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 2023 წლის 3 მაისის №23.622.714 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.06.006.131; №01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01230243872-67(№01230542611-67; №01230694168-67; №01230821017-67; №01230861875-67; №01231181273-67; №01231212374-67) 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

განკარგულება - N 23.622.714
3 / მაისი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.006.131; N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 24 იანვარს N01230243872-67(N01230542611-67; N01230694168-67; N01230821017-67; N01230861875-67; N01231181273-67; N01231212374-67) განცხადებით მიმართა ვაჟა ჩოფიკაშვილმა (პ/ნ 01005004822) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.006.131; N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.006.131; N01.14.06.004.002-ის ნაწილი (22 378 კვ.მ)). საპროექტო არეალის ჯამური ფართობია 38 098 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიას გარშემო ესაზღვრება სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ჩრდილოეთით მოწყობილია სასაფლაო. აღმოსავლეთით კი ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალი გაუნაშენიანებელია. საპროექტო ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი ქანობიანია (ძირითადად 18-30%).

,,ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში/ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.14.06.004.002 (ფართობი- 103 443 კვ.მ.) (წინა საკადასტრო კოდები: (ს/კ N01.14.06.003.058; N01.14.06.003.003; N01.14.06.003.004; N01.14.06.060; 01.14.06.006.127) და N01.14.06.006.131 (ფართობი - 15 720 კვ.მ) საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული სს,,გრინ ქეფითალისთვის'' (ს/ნ: 405447903) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ'' 2021 წლის 21 სექტემბრის ხელშეკრულების მიხედვით, ,,მიწის ნაკვეთ N1-ზე განხორციელებული სამშენებლო პროექტიდან, ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს 7 550 კვ.მ.-ს.'' იმავე ხელშეკრულების თანახმად, ,,მიწის ნაკვეთ N2-ზე განვითარებულ უნდა იქნას სარეკრეაციო სივრცე, კერძოდ, კომპანია ვალდებულია მოაწყოს საზოგადოებრივი დანიშნულების პარკი და შესაბამისი საპარკო ინფრასტრუქტურა''.

,,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 2 (სზ-2) და სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია სატყეო ზონა. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირებით კი ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში (პზ).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 16 ივლისის N338 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

შემოთავაზებული წინადადებით საპროექტო ფუნქციური ზონად ჩრდილოეთ ნაწილში გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) შემცირებული კოეფიციენტებით, ხოლო, სამხრეთ ნაწილში- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, რომელიც განვითარდება საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) საპროექტო კ2-0.7 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობია 16 500 კვ.მ.

საპროექტო წინადადებით N1 მიწის ნაკვეთზე (P1) – 22 378 კვ.მ დაგეგმილია 6 საცხოვრებელი ბლოკის მშენებლობა საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) სამშენებლო პარამეტრებით. სადაც არ ხდება კ-2 კოეფიციენტის მაქსიმალური ათვისება.

ხოლო, N2 მიწის ნაკვეთზე (P2) – 15 720 კვ.მ დაგეგმილია ძირითადი სახეობებიდან მხოლოდ საზოგადაოებრივი დანიშნულების პარკი და შესაბამისი საპარკო ინფრასტრუქტურით განვითარება. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საგამონაკლისო სახეობებიდან დაშვებულია მხოლოდ კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტის განთავსება სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამშენებლო პარამეტრებით.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებუთ ზუსტდება მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართის ოდენობა. კერძოდ, საპროექტოდ მიწის ნაკვეთი P1-ის არეალში გათვალისწინებულია ჯამში 25 451 კვ.მ იმგვარი ფართი, რომელიც წარმოადგენს მიწისქვეშა სართულს (ამ ფართში არ არის შეყვანილი -1 დონეზე ორ ბლოკში არსებული ავტოსადგომი სართულის გარე კონტურების ჯამი), აღნიშნული ფართის 80%-ის 9%-ს (25451 *0.8 = 20 360,8) დამატებით უსასყიდლოდ გადაეცემა მუნიციპალიტეტს, კერძოდ 1832,5 კვ.მ.

დამატებით ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესაბამისად ჯამური კ2 კოეფიციენტის 9% მთელი ტერიტორიისთვის გადაეცემა მუნიციპალიტეტს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარელებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით. რაც რიცხობრივად არის 7857 კვ.მ (დაანგარიშებული შემდეგი მეთოდოლოგიით: P1 მიწის ნაკვეთზე დადგენილი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი 16 500 კვ.მ, N01.14.06.004.002 საკადასტრო ერთეულზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N339 განკარგულებით დამტკიცეული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მიხედვით დადგენილი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართია 70 800 კვ.მ , ჯამში 87 300 კვ.მ რისი 9%-იც არის 7857 კვ.მ), 87 300 კვ.მ-ს ფართობის დაანგარიშებისას გათვალისწინებულია კ2-ის მეათედების სიზუსტემდე დამრგვალება, შესაბამისად, ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ იქნა 7550 კვ.მ-ს გადაეცემა კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარელებულ პირებს. ხოლო, დამატებით 307 კვ.მ. გადაეცემა მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ, ისე როგორც 1832.5 კვ.მ.

შესაბამისად, სულ ჯამში მუნიციპალიტეტს და კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარელებული წევრებს გადაეცემა 9689,5 კვ.მ. (საიდანაც 7550 იქნება კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარელებული წევრებისთვის განკუთვნილი, ხოლო 2139კვ.მ (1832.5+307) გადაეცემა მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ).

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე განმცხადებლის მიერ 2022 წლის 27 ივნისის N01221784074-67 შეტყობინების საფუძველზე დაფიქსირებული პირობებისა და ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების პირობების გათვალისწინებით/შესაბამისად.

წინამდებარე პროექტით ხდება ჯამში უკვე იდენტიფიცირებული/განაწილებული 73

კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარელებული წევრის დაკმაყოფილება.

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები და პარამეტრები:

ფუნქციური გამოყენებები - მრავალბინიანი საცხოვრებელი და რეკრეაციული სივრცე.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო წინადადებით N1 მიწის ნაკვეთი (P1) – 22 378 კვ.მ

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

განაშენიანების კოეფიციენტი:კ-1=0,5 (12 100 კვ.მ.)

განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2= 0.7 (16 500 კვ.მ.)

გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,3 (6 713.4 კვ.მ)

მაქს. სართ. და სიმაღლე : 3 სრული მიწისზედა; 5-7 სრული მიწის ქვეშა.;

კონსტრუქციული მაქს. სიმაღლე : 30მ;

საპროექტო წინადადებით N2 მიწის ნაკვეთი (P2) – 15 720 კვ.მ.

სარეკერეაციო ზონა 2 (რზ-2).

გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,8; (12 576 კვ.მ).

სიმაღლის დაანგარიშებისას გათვალისწინებულია 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 31-ე მუხლის მე-6[1] პუნქტის ა) ქვეპუნქტი, რომლის თანახმადაც, ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები შესაძლებელია დადგინდეს კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/ გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია მაღალი გეოდინამიკური რისკის ზონაში, გათვალიწინებულ უნდა იქნეს დეტალური გეოლოგიის ყველა პირობა და მითითება.

ასევე, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „სს თელასის" N1213/316/22/-13/12/2022; N0915/285/22/-15/09/2022წ; N0916/222/21/- 16/09/2021წ წერილები.

„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 51 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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 3 მაისის N0123123175 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 მაისის N 01231213677 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის უნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 23 მარტის 61-N01230823430 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია (მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, 01.14.06.003.061 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი) გამოყენებულ იქნეს გზად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.006.131; N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის 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, N01230243872-67(N01230542611-67; N01230694168-67; N01230821017-67; N01230861875-67; N01231181273-67; N01231212374-67) 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, ვაკის რაიონში; ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.006.131; N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) საცხოვრებელი კომპლექსის 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: **01221781738**
თარიღი: **27/06/2022**

2022 წლის 25 ივნისის N 01221762-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.06.004.002) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

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

საპროექტო ტერიტორიისთვის ამ ეტაპზე საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. ავტობუსების გაჩერება 10-15 წუთის საფეხმავლო მანძილზეა. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია (ა.პოლიტკოვსკაიას ქუჩა) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე მიმდებარე ქუჩებზე (გ.დანელიას ა.პოლიტკოვსკაია) განახლდება და გაუმჯობესდება მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე მოსაწესრიგებელია საქვეითე ინფრასტრუქტურა, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ქუჩის უმეტეს ნაწილზე ტროტუარი არ გვხვდება, თუმცა მიმდებარე ქუჩის პარამეტრები იძლევა დამაკმაყოფილებელი საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწყობის საშუალებას. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და რეკომენდაციები განხილული და გათვალისწინებული იქნება სამომავლოდ, მიმდებარე ტერიტორიების განახლება/რეაბილიტაციის, ასევე საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების გაუმჯობესებისთვის შემუშავებულ პროექტებში.

საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიასთან დამაკავშირებელი ძირითადი მიმდებარე გამტარი კვანძები ნაწილობრივ იტვირთება პიკის საათებში, თუმცა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესების შემდგომ მოსალოდნელია კვანძებზე არსებული რაიმე დატვირთულობის საგრძნობლად განმუხტვა.

დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე.

ასევე გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ-ტრანპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება **2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები.** ამასთან, სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ არსებობის შემთხვევაში, შიდა ორმხრივი საავტომობილო გზის სიგანე გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად შეადგენდეს მინიმუმ **6 მეტრს.** აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01231213677**
თარიღი: **01/05/2023**

2023 წლის 1 მაისის N 01231212374-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.06.004.002-ის ნაწილი; 01.14.06.006.131) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 25 ივნისის N 01221762-67 განცხადების პასუხად N 01221781738 წერილით.

ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რამაც შეიძლება არსებითი უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **0123123175**
თარიღი: **03/05/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის პირველი მაისის №01231212374-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.06.004.002; 01.14.06.006.131 არსებული ფუნქციური ზონა: სატყეო ზონა, საპროექტო ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **129 ძირი მწვანე ნარგავი (ს/კ: 01.14.06.004.002:** 3852, 3877, 3914, 3915,3960, 3961, 3965, 3966, 3967, 3988, 4015,4044, 4092, 4096-4098, 4134, 4154, 4232-4243, 4247-4253, 4261, 4262, 4265, 4266, 4273, 4275-4280, 4286, 4295, 4302, 4304, 4305, 4320, 4337, 4344, 4347-4350, 4355, 4356, 4358, 4359, 4365, 4366, 4428, 4429, 4457, 4480, 4502, 4503, 4539, 4541, 4543, 4544, 4551, 4552, 4553,4556-4566, 4572, 4574; 4575; 4577-4586, 4588,4588, 4590-4595, 4597, 4600, 4601, 4603, 4716,4717; **ს/კ:01.14.06.006.131:** 119;120; 121; 482; 549; 594; 625; 638; 715; 704; 719; 550;) განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11- 58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

დამატებით გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **84 ძირი** ხილ-კენკროვანი (ს/კ: **01.14.06.004.002:** 4303, 4367, 4459, 4460,4483, 4519-4531; 4540, 4399; 4400; 4401; 4402; 4403-4406; 4312; 4313; 4367; 4398-4406; 4408-4410; 4412-4415; 4318-4324; 4328-4336; 4321; 4707-4719; 4742-4746; 4748-4749; 4576) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას **01.14.06.004.002** საკადასტრო ერთეულზე **აღწერილი 460 ძირი ზეხმელი/ხმობადი** (ს/კ: 01.14.06.004.002 – 3968; 4196; **ს/კ: 101.14.06.006.131** №8-23; 26-29; 34-43; 48-51; 54; 59-60; 63; 71; 72; 76; 78, 86, 89, 90, 91, 95-97, 101-104; 106-108; 113; 117-121; 124; 126; 132-134; 136; 138; 140-141; 144; 145; 148; 149; 162-169; 171; 174 176; 179-180; 182; 186; 190; 193; 195-197; 199-201; 204-209; 211-212; 214-215; 219; 220; 222; 223; 225-226; 228-235; 249-160; 262-264; 266-270; 272-273; 276-278; 280-282; 284-285; 287; 289; 290; 292; 293; 295-297; 299; 301; 302; 304-305; 307-309; 311-312; 314-315; 317; 319-323; 325-330; 332-335; 337-376; 378-387; 389; 392-394; 396; 397; 400; 404; 406-409; 411-417; 419-421; 424-425; 429; 430; 433-436; 440-447; 450; 451; 453; 456-462; 464-470; 472-473; 475-482; 484-488; 490-491; 493; 494; 496-502; 504; 506-

508; 511; 513; 517-519; 525-529; 536-538; 541; 548; 554; 561-567; 569; 570; 572-575; 578; 581; 582; 585-588; 589, 592, 593, 599-606, 608, 610-615, 621, 622, 624-626, 628-630, 632-634, 636-641, 643, 645-647, 649,651, 653-655, 657, 658, 661, 664, 666,667, 669, 671, 672, 676, 679, 682-685, 687, 688, 690, 691, 693, 696, 697, 699-701, 703, 706, 707, 710, 711, 734, 736, 737, 739, 740, 742, 743, 745, 747-749, 751-755, 758-761, 763-767, 769-773, 775-781) მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 554 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **554 ძირი** (ს/კ: 01.14.17.003.002-2-6, 10-19, 21-24, 60-61, 65, 3801-3813, 3817-3820, 3851, 3853-3854, 3878-3881, 3889-3890, 3897-3900, 3906-3907, 3909-3913, 3916-3917, 3921-3922, 3942-3943, 3946-3947, 3950-3958, 3963-3964, 3969-3973, 3975-3977, 3982-3983, 3985-3987, 3989-3990, 3992, 3994, 3999-4014, 4016-4043, 4045-4050, 4052-4061, 4066-4077, 4091, 4093, 4099-4112, 4114-4133, 4136-4153, 4155-4177, 4182-4183, 4185-4195, 4199-4212, 4216-4231, 4244-4246, 4254-4255, 4258-4259, 4264, 4268-4271, 4274, 4281-4285, 4287-4294, 4296-4301, 4306-4307, 4325-4327, 4338-4343, 4345-4346, 4351, 4354, 4361-4364, 4371-4373, 4377-4383, 4385-4397, 4404, 4411, 4416-4427, 4430-4438, 4443-4446, 4448-4450, 4454-4456, 4458, 4462-4474, 4485, 4487-4488, 4493-4501, 4504-4514, 4517-4518, 4534-4538, 4542, 4545-4550, 4554-4555, 4567-4568, 4570, 4573, 4587, 4589, 4596, 4598-4599, 4602, 4604-4627, 4632-4663, 4665-4669, 4680-4682, 4685-4690, 4696-4697, 4699-4706, 4740-4741, 3915, 3959, 3969, 4113, 4135, 4094, 4095, 4256, 4263, 4267, 4272) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი 2 ძირი **(ს/კ: 01.14.06.004.002** თელა №20 დ= 38.2; 3998 დ=31.8) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/ გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური იმ გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი კომპანიიდან, რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

დამატებით, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილ დაავადებულ მწვანე ნარგავებთან **(ს/კ: 101.14.06.006.131** ფიჭვი: 763; 764) დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების 38-ე მუხლის „ვ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა უნდა წარმოადგინოს ტერიტორიაზე არსებული დაავადებული ხეების ლაბორატორიული დასკვნა, რომელიც უნდა მოიცავდეს ექსპერტის დასაბუთებას ექვემდებარება თუ არა აღნიშნული ხე-მცენარეები გამოჯანსაღებას.

ასევე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**არსებული/ გადასარგავი:** 439 ძირი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 36 ძირი ვერცხლისფერი ნაძვი, 28 ძირი კედარი ჰიმალაის, 43 ძირი კატალპა; 38 ძირი უნგრული ცაცხვი, 26 ძირი მუხა მარადმწვანე, 38 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი, 38 ძირი იფანი გრძელფოთოლა, 100 ძირი წითელი ტყემალი, 73 ძირი ნუში ჩვეულებრივი, 30 ძირი ამბრის ხე და 14 ძირი ტირიფი მტირალა; ჯამში - 903 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო მინიმალურ საანგარიშო ფართობს (17 338 $მ^2$).

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.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01230823430**
თარიღი: **23/03/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსს
ბატონ ვიქტორ წილოსანს

ბატონო ვიქტორ,

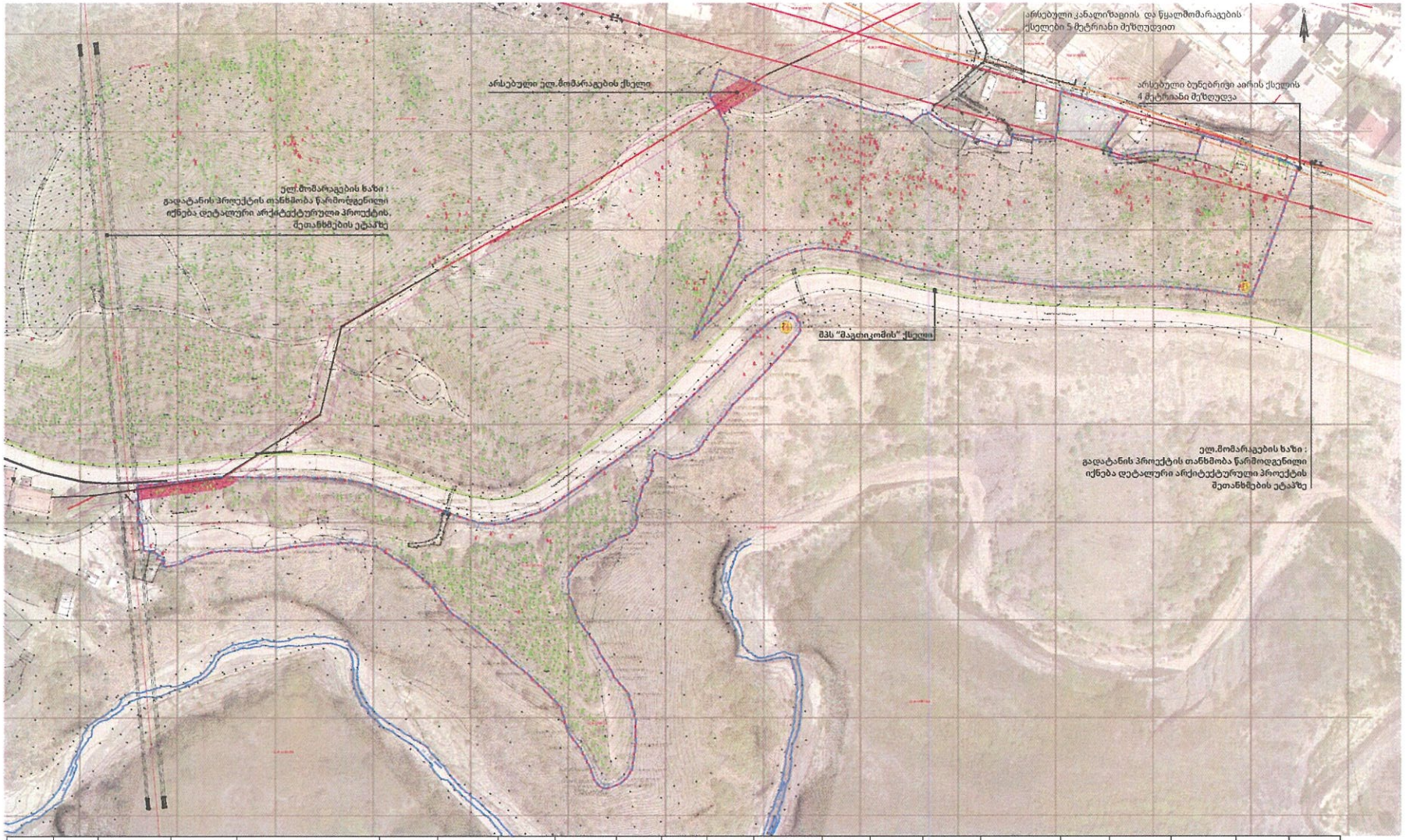
სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი 2023 წლის 24 თებერვლის N 16-0123055444 (24.02.23 N12-01230551131-61) წერილი, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ნაფეტვრებისკენ მიმავალი გზის მიმდებარედ, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, 01.14.06.003.061 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გზის დაგეგმარების საკითხს. აღნიშნულთან დაკავშრებით გაცნობებთ, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია გამოყენებულ იქნეს გზად.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ ნაკვეთები	მენობის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	ტერიტორიის საკადასტრო სახეობა		,1	,2	,3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/V	ნაკვეთის დაფარვა-გაჯრობიანების რეგულირება	გამოსავლების რეგულირება	სიერაცალ-ტექნიკური ზღვარი	მენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახეობრივ ტიპი	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიწისქვეშა დანაშენების	ავტომობილების რაოდენობა	14-30-ის დაფენილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიიდან ხანძრსაშველი ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშვიდეული ზონა/ეკონომია
P1	C1	22328	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტები	17102 კვ.მ (0.5)	16502 კვ.მ (0.7)	6713.4 კვ.მ (0.3)	3 სრული მიწისქვეშა სართული / 6 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1	აკრძალულია	განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება	6	არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი	ნებადართულ მუნიციპალური [1183 კვ.მ]	არსებითად საცხოვრები	ეხება ავტომობილი 111 / დამატებული ავტომობილი 198 (ჯამში 299)	92	ხელოვნურად ზონირება	ელ.გადაცემის, კანალიზაციის ქსელის, ნაგავსაყრელის ჩამოტანა ან ტექნიკური ინის ქსელის მეშვიდეული
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწისქვეშა სართული / 5 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1		განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება		არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისქვეშა სართული / 5 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1		განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება		არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისქვეშა სართული / 5 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1		განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება		არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწისქვეშა სართული / 5 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1		განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება		არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწისქვეშა სართული / 5 სრული მიწისქვეშა სართული	30 მეტრი	10=3/0,1		განამშენებლის რეგულირების ნებადართული ხაზი	ეხება		არ აქვს ეროვნული ან ადგილობრივი						
P2	D1	15720	ამბულატორიული დაწესებულებისა და ოჯახის ექიმის ამბულატორიული ობიექტები	კომერციული და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი				12576 კვ.მ (0.8)				აკრძალულია					ნებადართულ მუნიციპალური [1170 კვ.მ]	არსებითად საცხოვრები			ხელოვნურად ზონირება	ელ.გადაცემის მეშვიდეული

ტერიტორიის ბალანსი

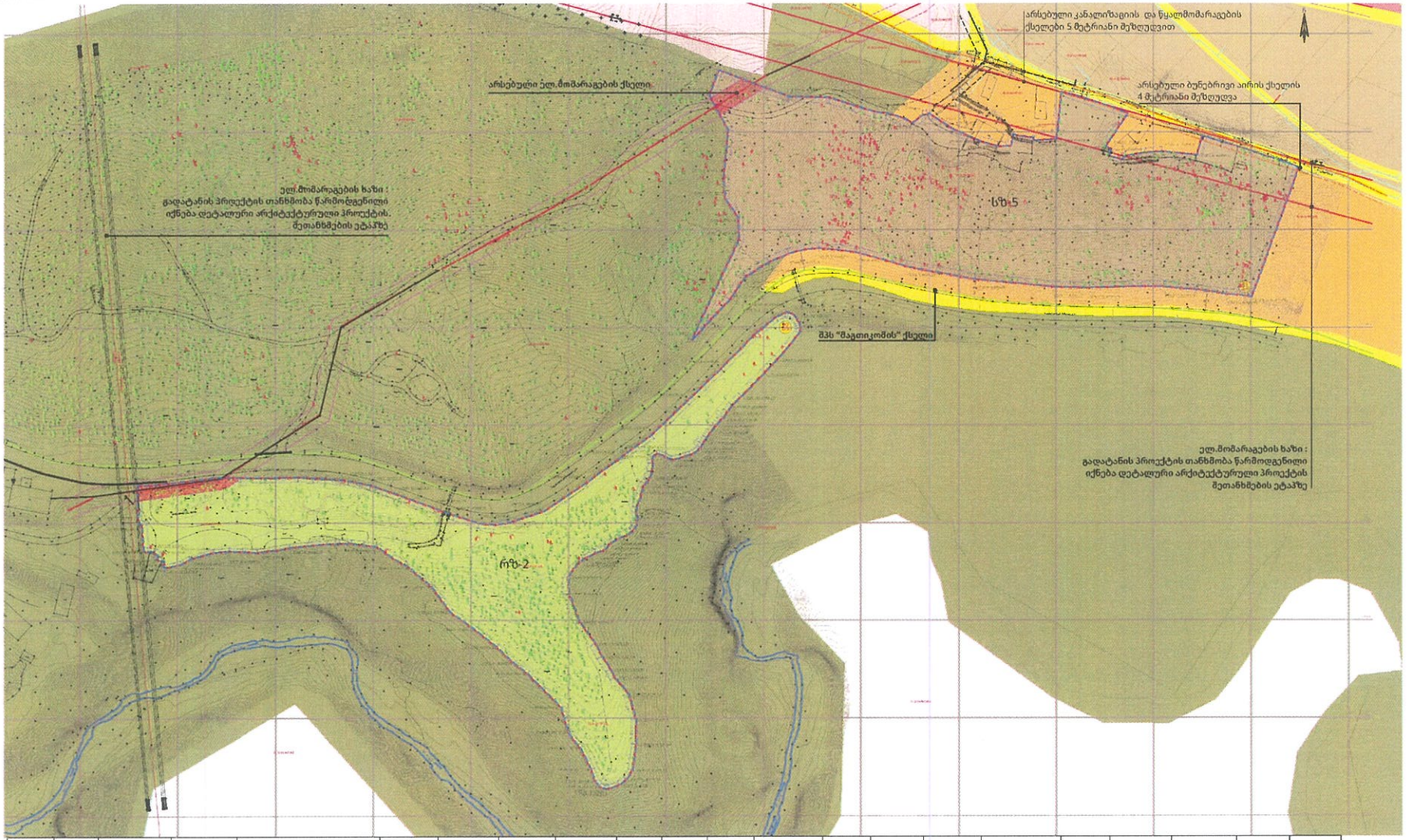
,1	17102 კვ.მ	0.5
,2	16502 კვ.მ	0.7
,3	6713.4 კვ.მ	0.3
P2	12576 კვ.მ	0.8

ინდიკატორები

,1	0.5
,2	0.7
,3	0.3
P2	0.8

ინდიკატორ-ფორმულა

,1	17102 / 22328 = 0.5
,2	16502 / 22328 = 0.7
,3	6713.4 / 22328 = 0.3
P2	12576 / 15720 =



ბინის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ ნაკვეთები	მშენობის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ტანადგენების სახეობა	ტანადგენების საკამონაკვეთო სახეობა		კ1	კ2	კ3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის მაქსიმალური სიმაღლე:	H=1/N	ნაკვეთის დაფარვა გაკრეფილობის რეჟიმი	ტანადგენების რეჟიმი	სიერაცილ ტექნიკური წყობა	მშენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახეობის ტიპი	საამქროები ტანადგენების სტატუსი	ნაკვეთების მაქსიმალური დაბინძურება	ავტომობილების რაოდენობა	14-39-ის დაფარვილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სერვიტუტები ზონირება	ბინის ნაკვეთის ტექნიკური ინფრასტრუქტურა ზონირება
P1	C1	2238	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტები	12100 კვ.მ (0.5)	16500 კვ.მ (0.7)	67314.4 კვ.მ (0.3)	3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1	აუქმდებული	გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო	6	ინსტიტუციური	ინსტალაციული საშეკრები	ფიო ავტომობილი 111 / დამატებული ავტომობილი 188 (ჯამში 299)	52	ტერიტორიული ზონა	ელ.ენერგეტიკა, კანალიზაციის ქსელის, ნაგავსაწმენდი ს. და ტელეფონი ინფრ. ქსელის მეზეიფი
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1		გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო			ინსტალაციის ქანობიანი					
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1		გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო			ინსტალაციის ქანობიანი					
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1		გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო			ინსტალაციის ქანობიანი					
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1		გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო			ინსტალაციის ქანობიანი					
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30 : 3/0.1		გამანაწილებლის ჩრდილოეთის ხაზი	დიო			ინსტალაციის ქანობიანი					
P2	D1	1572C	ავტომობილთა დასაშვები ადგილი ტუსაღთა ინფორმაციისა	კომერციული და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი		-		1257.6 კვ.მ (0.8)	-	-	-	აუქმდებული	-	-	-		საამქროებლა ბამშენებლობა მეზღუდველი (1.0/0 კვ.მ)	ინსტალაციული ხაზგარეშა			ტერიტორიული ზონა	ელ.ენერგეტიკა, ნაგავსაწმენდი ს. და ტელეფონი ინფრ. ქსელის მეზეიფი

ეგერი

42

ფორმატი/მასშტაბი

A3/1: 2000

მეწამეება

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე ნაკვეთები
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სატყეო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული ელ.მომარაგება
- ელ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- მპს "მაგთიკომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა

შენიშვნები :

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

მენობების მითითებულ სართულიანობაში არ შეიცვალოს სახურავზე ასასვლელი კიბის ეკრანების და ლიფტის მაშტის სათავეები.

მენობის კონტური მესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებ).

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს მესაძლებელია გასცდეს საინჟინრო ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭიროა ნაგებობა (მაგ. ტრანსფორმატორი).

მესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმების შედეგად, კრეკ ს ფალიერების გარეშე (კალთის მეორე არქიტექტური ობიექტების მიწყობა).

კრეკ ს მიზნებისთვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საჯაროების შემთხვევაში მესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაწილება. კრეში ფალიერების გარეშე. მესაძლებელია ეტაპების პარალელური რეგიონში მიმდინარეობა.

დაპროექტებულია

ხმ "ერონ ქუთათელი"
ს.კ. 405411393

პროექტების სამუშაოებლად და სტადია

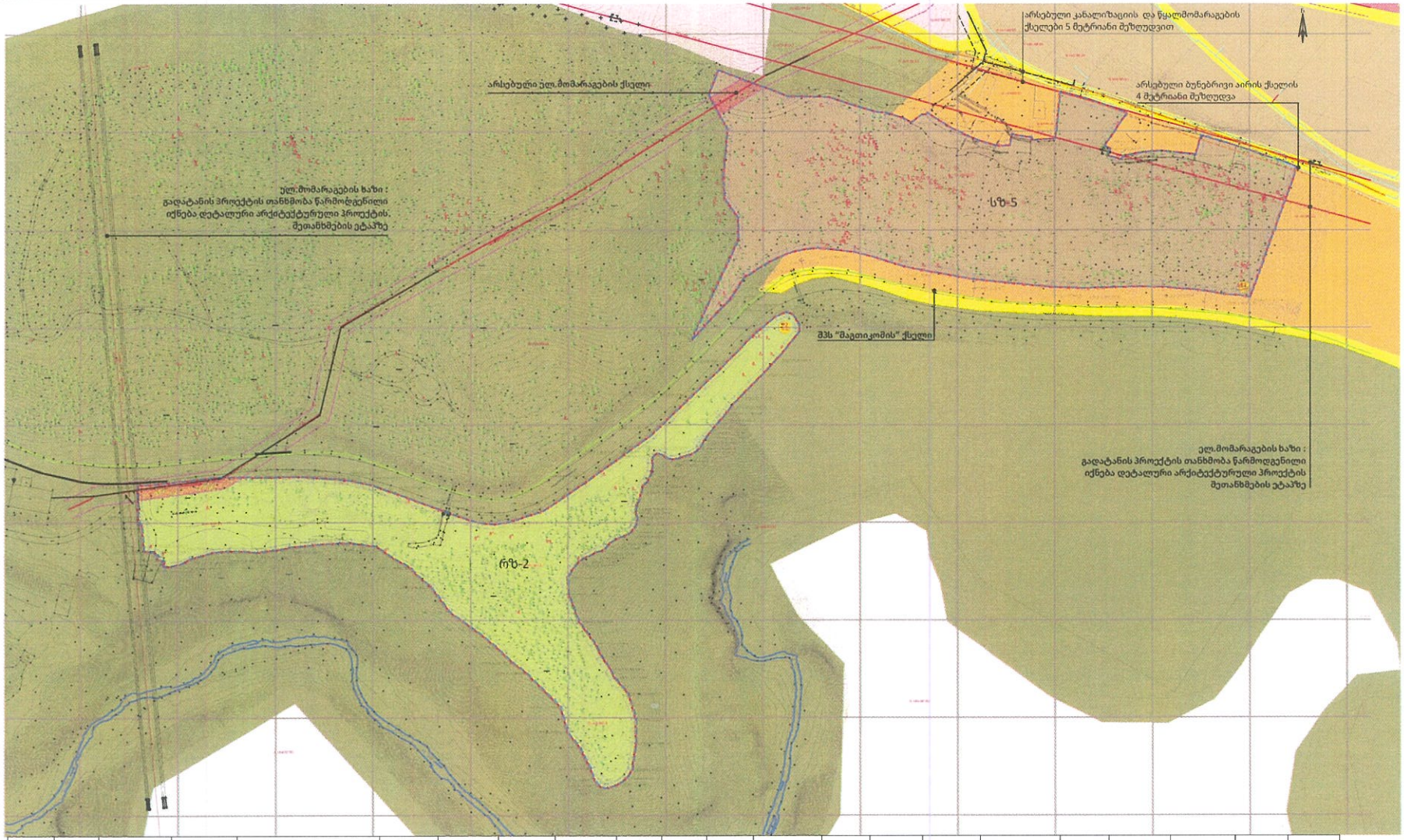
ქ. ბათუმისა, ალის ჩაიონში. ნაფიტურნის,ენ მიმდებარე ტერიტ ს.კ. 01.14.06.004.002, 01.14.06.006.144 და ს.კ. 01.14.06.006.181 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექნიკური დოკუმენტი

მასშტაბის ფარგლებულება

C.Z.L.F.Z.2 - დაფუძნებული ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა

ირმაგიანი, 2022.3 წლის აპრილი

urban consulting



მიწის ნაკვეთის ჰორიზონტი ნომერი/ ნაკადასტრი	მუნიციპალური ჰორიზონტი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა	კ1	კ2	კ3	მუნიციპალური საერთოდასახლებული	მუნიციპალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის დაფარვა- გაერთიანების რეჟიმი	განთავსების რეჟიმი	სიფრცით გეგმარებითი წყობა	მუნიციპალური რაოდენობა	სამუშაოს ტიპი	საშენებელი გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიუსაბამობა დაბინძულება	ავტომანევრების რაოდენობა	14-39 ოთ დადგენილი ავტომანევრების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშვეფადი ზონა/ქვეზონა
P1	C1	22378	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი	12100 კვ.მ (0.5)	15500 კვ.მ (0,7)	6/713.4 კვ.მ (0.3)	3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია	6	ნაგებობის ტიპი	ნებადართული ძირითადადგილი 1181 კვ.მ	არასაკმარისი სამკურნე	ღია ავტომანქანების 111 / დამფარული ავტომანქანები 188 (ჯამში 299)	92	ქვეყნიერული ზონა	ულ.გადამცემის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგები ს. და ელექტროენერგიის ქსელის მეზღუდვა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია								
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია								
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია								
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / / სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია								
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / / სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30÷3/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია								
P2	D1	15 /20	საზოგადოებრივი მომსახურების ობიექტი და ტერიტორიული საბარო ობიექტებისა	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი				125/6 კვ.მ (0.8)				აკრძალულია					ნებადართული ძირითადადგილი 1120 კვ.მ	არასაკმარისი სამკურნე			ქვეყნიერული ზონა	ულ.გადამცემის მეზღუდვა

ფურცელი
43
ფორმატი/მასშტაბი
A3/: 2000
შენიშვნა
საპროექტო ტერიტორია
მიმდებარე საკადასტროები
საცხოვრებელი ზონა 5
საოფისე ზონა 2
სატყეო ზონა
საცხოვრებელი ზონა 2
სატრანსპორტო ზონა 1
საცხოვრებელი ზონა 3
სპეციალური ზონა 2
არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი მეზღუდვა
არსებული ულ.მომარაგება
ულ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
მპს "მაგთიკომის" ქსელი
არსებული წყალმომარაგების ქსელი
წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
არსებული კანალიზაციის ქსელი
კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა

შენიშვნები :

ეგრილში მითითებულ სარეფერენციანობაში იგულისხმება მიწის/ზედა სართულების რაოდენობა.

შენობების მითითებულ სარეფერენციანობაში არ შეიის სახურავზე ასასვლელი კიბის ფერდის და ლიფტის მაშტის სათავეები.

შენობის კონკრეტი შესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის მეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებში).

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასვლა საინჟინრო ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭიროა ნაგებობა (მაგ .ტრანსფორმატორი).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან მეთანხმების შედეგად, გრ-ა ფელოლების გარეშე I ელასის მცირე არქიტექტური ობიექტების მოწყობა.

ენერ-ა მიზნებისათვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საქარიფების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, ერთი ფელოლების გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელური რეჟიმში მიმდინარეობა.

დამკვეთი

სს "ეროს ვეფიალი"
(ს.კ. 405447903)

პროექტის სამეცნიერო-ლა და სტადია

ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნოდეტერიბისკენ მიმავალ გზაზე ს.კ. 01.14.06.004.002; 01.14.06.006.147 და ს.კ. 01.14.36.006.131 მიწის ნაკვეთების გამაშენიანების რეგულირების გეგმის დეგმარებათა დაკანონება

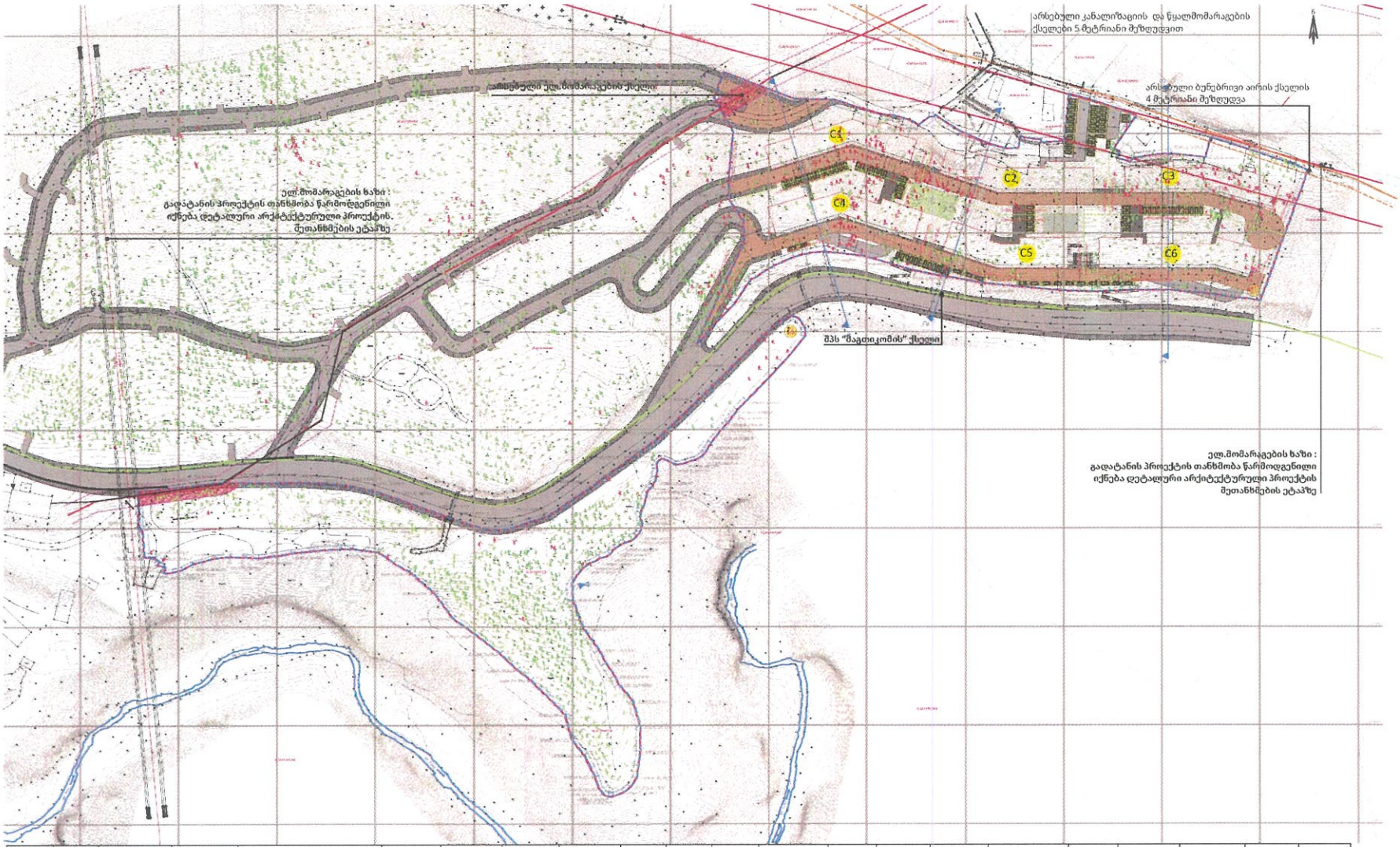
ნაბეჭდის დასახელება

C.Z.L.F.Z.3 - მიწის ნაკვეთების კ1, კ2, კ3-ის დადგენის გეგმა

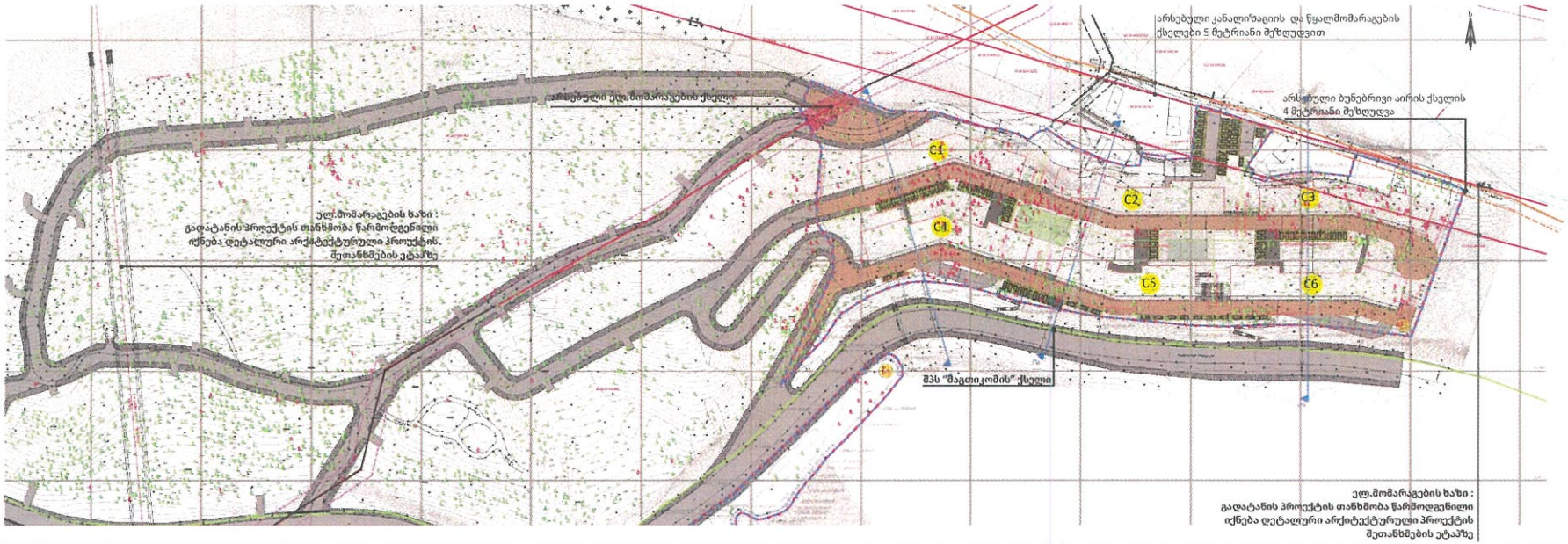
თბილისი, 2023 წლის აპრილი

urban consulting

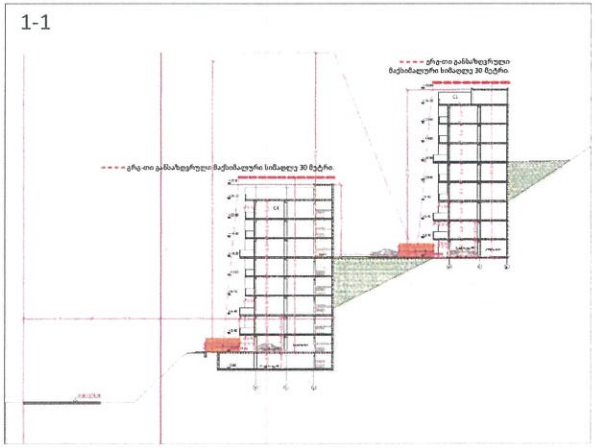
არქ.	ე.ალბერტოვიანი		
არქ.	ნ.ბაბუაიძე		



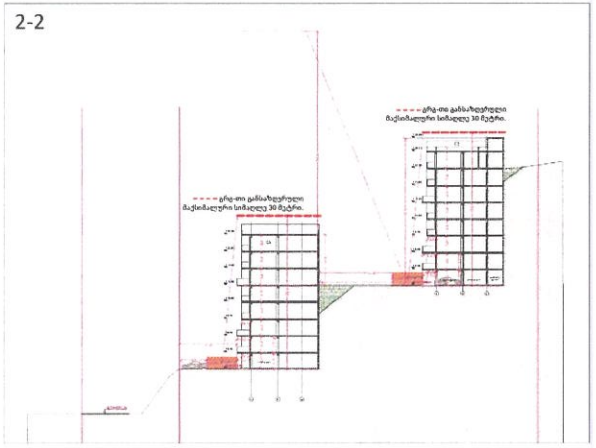
ძირის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ ნაკვეთების	მშენობის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა	,1	,2	,3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის ძირითადი სიმაღლე	H-i/v	ნაკვეთის დაფარვა-გაწერილობის რეგულირება	გამოსახულების რეგულირება	ხიბრალთ-კვეთრეგულირების წესები	მშენობების ძირითადი რაოდენობა	სახურავის ტიპი	ხმაურეფექტიანი გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიმართული დანიშნულება	ავტომანქანების რაოდენობა	14-19 ათ დადგენილი ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	ძირის ნაკვეთის გეგმარების მეზობელი ზონა/ ნაკვეთი
P1	C1	223/8	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (33%)	კომერციული (7%)	კომერციული და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები	1210,13 (0.5)	1650,13 (0.7)	6713,4 (3.0)	3 სრული მინაზვდა სართ. / 6 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1	აკრძალულია	გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია	6	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაცვლითობრივ საბინაო-საბანკო მეზობლიანი (3/0, 3,8)	ინსანალოგიური სახელურები	დია ავტომანდგომის 113 / დასრულებული ავტომანდგომი 188 (ეკანმი 299)	52	ზერიფულიანი ზონა	ულ.ეფიანების, კანალიზაციის ქსელის, ელექტრონაკადის ს და ინტერნეტი კაბის ქსელის მეზობელი
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (33%)						3 სრული მინაზვდა სართ. / 5 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1		გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი					
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (84%)						3 სრული მინაზვდა სართ. / 5 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1		გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი					
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (84%)	კომერციული (6%)					3 სრული მინაზვდა სართ. / 3 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1		გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი					
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მინაზვდა სართ. / 3 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1		გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი					
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მინაზვდა სართ. / 3 სრული მინაზვეკვრა სართ.	30 მეტრი	30-3/0,1		გამამაგრებელი რეგულირების ზონები	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი					
P2	D1	15/20	ინოვაციური ტექნოლოგიებით ეფექტური ენერგეტიკა ნაგებობა სამანქანო ავტოსატაცვლელი	კომერციული და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები				125/6 (3.8)				აკრძალულია					საცხოვრებლიდან ამბულატორიული				ზერიფულიანი ზონა	ულ.ეფიანების მეზობელი



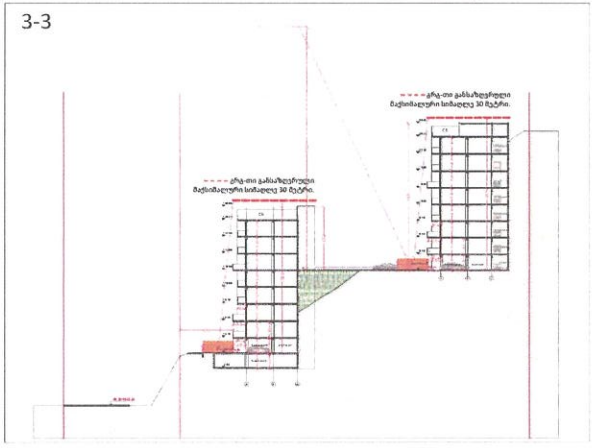
1-1



2-2



3-3



მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნომერი/ ნაკვეთების	მშენებ ლობის ძირითადი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	ფასიანების ფართობა		,1	,2	,3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=1/4	ნაკვეთის დაფიქსირებული ფარდობითი ნაგებობის რეგიონი	გამოყენების რეგიონი	სიფარფატ-ეკვემდებარეობა ნგრევა	მშენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სიმაღლის ტიპი	სამშენებლო ფასიანების სტატუსი	ნაკვეთის მიმდებარედ ფასიანებული ფართობი	ავტომობილებლის რაოდენობა	14-39-ით დადგენილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	ნიმის ნაკვეთის გეგმარების მაქსიმალური ზონირებული
P1	C1	22378	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომერციული და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტები	12100 კვ.მ (0.5)	16500 კვ.მ (0.7)	67154.4 კვ.მ (2.3)	3 სრული მიწისზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია	6	ბრტყელი ან ქანობიანი	საგზაო-ფიზიკური ფასიანებული ობიექტები	ლია ავტობადგომი 111 / დამტენელი ავტობადგომის 188 (ჯამში 299)	92	ბერვიერული ზონა	ულ.ფიფარაკის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ხ. და ტელეფონი ანიმის ქსელის მიხედვით
	C7		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)						3 სრული მიწისზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C+3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზოლიანი ხაზი	ლია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
P2	D1	1520	ასოციაციური დანიშნულებისა და ტუალეტი სამაგი ობიექტები	კომერციული და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტები				12576 კვ.მ (0.8)				აკრძალულია									ბერვიერული ზონა	ულ.ფიფარაკის მიხედვით

გვერდი
45
ფორმატი/მასშტაბი
A3/1:2000

მეტაფენა

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე საკადასტრო
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სატყეო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- საპროექტო მშენ.ა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- ლერტებიანი ფილებით მოპირკეთებული ბორკილი
- პარკინგი
- წარმოსახვითი მიცოცის ხაზი
- საპროექტო მშენ.ის კონტურები
- საპროექტო ხეები
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული ულ.მომარაგება
- ულ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- ბმს "მაგთიკომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა

მეხიბრები :

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

მეხიბრის მითითებულ სართულიანობაში არ შეიცის სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის სათავსო.

მეხიბრის კონტური მესაძლოა მეოცეალის დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებ).

განაშენიანების რეგულირების ზოლიან ხაზს შესაძლებელია გასცდეს საინჟინრო ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭიროა ნაგებობა (მაგ.:ტრანსფორმატორი).

შესაძლებელია, არქიტექტურის საამსახურთან შეთანხმების შედეგად, გრე-ს გადალების გარეშე 1 ადამის მეორე არქიტექტური ობიექტების მოწყობა.

გრე-ს ძირნებისათვის ეფრენალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საფორტების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, გრაფა ფფალილების გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობა.

დამპროექტებელი

ს.ს. "ერეკლე ქეთოლაური"
(ს.კ. 405072903)

პროექტების სამეწარმოლება და სტატუსი

ქ. თბილისი, ბაგის ჩიაოანი, ნაგუტურიანის მიმდებარე ტერ.ზე ს.კ. 01:14.05.020.002; 01:14.05.020.142 ს.კ.; 01:14.05.020.131 მისამართ ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარითი დადგენა

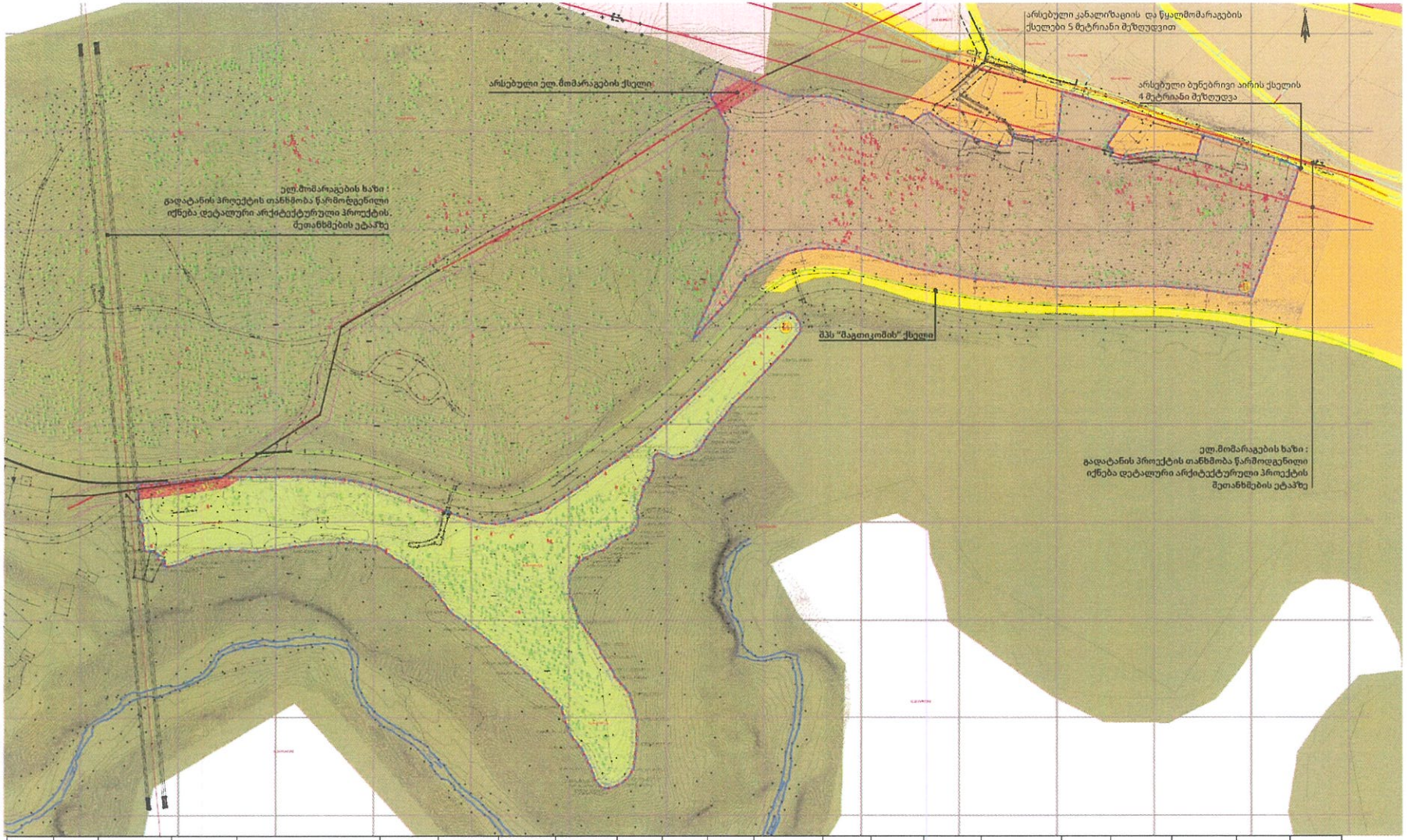
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.F.Z.4 - მეზობლა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/ და სართულიანობის დადგენის გეგმა

თბილისი, 2023 წლის აპრილი

urban consulting

	არქ.	ე.ბაბუაშვილი	
	არქ.	ე.ბაბუაშვილი	



მიწის ნაკვეთის მინიმალური ნიშნული/ საკადასტრო	შენობის მინიმალური ნიშნული	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საკანონმდებლო სახეობა		,1	,2	,3	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H-i/h	ნაკვეთის დაფარვა-გაფარვიანობის რეგიონი	გამოყენების რეგიონი	სივრცით-კომპოზიციური წყობა	შენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილები	ნაკვეთებს მინიმალური დაშორებები	ავტომფლობელების რაოდენობა	14.39-ის დადგენილით ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების ტიპოლოგიური ზონა/ქვეზონა
P1	C1	22378	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული	კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები	12100 ,33 (0.5)	16500 ,33 (0.7)	6713,4 ,33 (0.3)	3 სრული მიწისზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1	აკრძალულია	გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია	6	ბრტყელი ან ქანობიანი	ხანძარსაწინააღმდეგო მეხუთე კომპანიის ბაზერი	ღია ავტომობილი 111 / დატვირთული ავტომანქანა 188 (ჯამში 299)	S2	ტერიტორიული ზონა	ელ.გადამცემის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ს და მეხანძრეთა კონის ქსელის მეზღუდვა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1		გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1		გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1		გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 3 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1		გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწისზედა სართ. / 3 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3C=3/0,1		გამანაწილებელ ფილიალის რეგულირების ზონა	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
P2	D1	15720	ავტოფარეხი დანიშნულებისამებრ და შესაბამისი სამართალმფლობელობა	კომერციული და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტი				125,76 ,33 (0.8)				აკრძალულია					ხანძარსაწინააღმდეგო მეხუთე კომპანიის ბაზერი			ტერიტორიული ზონა	ელ.გადამცემის მეზღუდვა

ფურცელი	46
ფორმატი/მასშტაბი	A3/1:2000

მეზობელი

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე საკადასტრო
- საცხოვრებელი ზონა 5
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სატყეო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- საერთაშორისო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული ელ.მომარაგება
- ელ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- შპს "მაგთიკომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა

მეზობლები

ცხრილში მითითებულ სარეგულაციონაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

მეზობლების მითითებულ სარეგულაციონაში არ მოდის სახურავზე ასასვლელი კიბის ყურეების და ლიფტის მაშტის სათვალი.

მეზობის კონტური შესაძლოა მეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით).

გამანაწილების რეგულირების ზონიდან ხაზს შესაძლებელია გამდგარს საინჟინრო ნაგებობის დენსტიფიცირებისთვის საჭირო ნაგებობა (მაგ. ტრანსფორმატორი).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმების შედეგად, ერეს ს ფალიდების კარებმა (ალაგის მფლ. არქიტექტორი ინიციატორის მოწყობა.

ერეს ს მიზნებისთვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საფრთხეების მეშვეობით შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადასვლა, ეროვნული ფალიდების ეარეებს. შესაძლებელია ეტაპების პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობა.

დამკვეთი

სს "ერინ ჯეფოთალი" (ს.კ. 405407903)

პროექტების ხელმძღვანელობა და სტამპა

ე. ოთხოდნანი, ეკატერინა ბაიერმანი, ნაოფეტრელიაეს მიმდინარე ტზრ ხე ს.ტ. 01.14.05.024.002: 01.14.06.026.147 და ს.ტ. 01.14.06.006.134 მიწის ნაკვეთების ეანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაკანონება

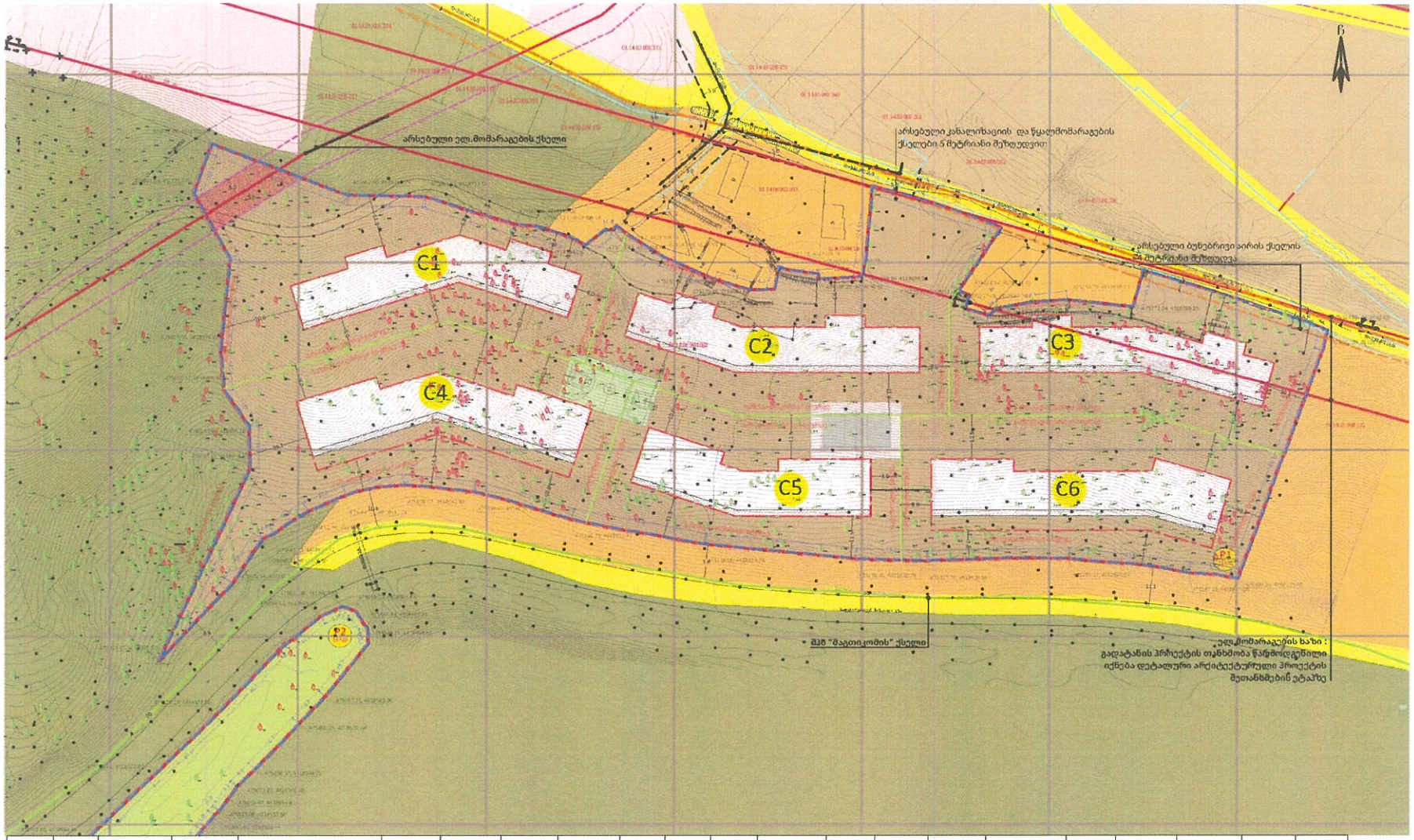
წარმოების ეტაპზე ეულგაზეული

C.Z.L.F.Z.5 - მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფარითობის და ზომების დადგენის გეგმა

ინსტიტუტი: 2023 წლის ანრილი

urban consulting

ტარ.	ტ.კანონმდებლობა	ტ.	...ლი
ტარ.	ტ.ამოდელ		



მიწის ნაკვეთის ჰიპოთეზური ნომერი/ ნაკვეთური	მშენებლობა ჰიპოთეზური ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენებული სადამრგვალონი სახეობა		კ1	კ2	კ3	მშენებლობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენებლობის მაქსიმალური სიმაღლე	H-L/Y	ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	გამოყენების რეჟიმი	ხელოვნური გეგმარგებითი ნყობა	მშენებლის მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებლო გამოყენების ზონა	ნაკვეთების მინიმალური ფართობი	ავტომობილების რაოდენობა	14-39-ით დადგენილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ქვეზონა/ტერიტორია
P1	C1	22328	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (83%)	კომერციული (7%)	კომერციული და სასტუმრო/ტურისტული ობიექტი	12 : 00 კვ.მ (0-5)	16500 კვ.მ (0,7)	6213.4 კვ.მ (0-3)	3 სრული მეზონეტიანი სართული / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია	6	ბრტყელი ან ფასადური	სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტები (387 კვ.მ)	არასასოფლო სამეურნეო	ფია აუტომობილების 111 / ფასეულები ავტომობილები 188 (ა.ამში 295)	92	ქვეთერიტორიული ზონა	ეკო-ფილოგენის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ქსელის მეზეზეფა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მეზონეტიანი სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია		ბრტყელი ან ფასადური						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მეზონეტიანი სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია		ბრტყელი ან ფასადური						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მეზონეტიანი სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია		ბრტყელი ან ფასადური						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მეზონეტიანი სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია		ბრტყელი ან ფასადური						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მეზონეტიანი სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	30+3/0,1		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი	ფია		ბრტყელი ან ფასადური						
P2	C1	15720	სპორტული ობიექტების ტერიტორიული ტიპის ობიექტების ობიექტი (ფეხბურთის სტადიონი)	კომერციული და სასტუმრო/ტურისტული ობიექტი		-	-	12576 კვ.მ (0,8)	-	-	-	აკრძალულია	-	-	-	-	ნაწილობრივ სამსტუდიული (132 კვ.მ)	არასასოფლო სამეურნეო	-	-	ქვეთერიტორიული ზონა	ეკო-ფილოგენის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ქსელის მეზეზეფა

ეტაპები

47

დოკუმენტაციის/მასშტაბი

A3/1:2000

ჰეადერი

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე ხაზობრივი
- საფეხურებული ზონა 5
- სარეკრეაციო ზონა 2
- საცავი ზონა
- საფეხურებული ზონა 2
- საკრასანიტარიული ზონა 1
- საფეხურებული ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- საპროექტო შენობა
- განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო ასაფეხურებიანი გზა
- ფრუტანიანი ფიფქებით მოფენილი ფიფქსაფარი ეზოები
- ნარნარასფალტი მოკაზმა ხაზი
- საპროექტო შენობის კონსოლური ნაწილი
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული ელ.მოსარაკეტი
- ელ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- მეგ "მაკთიკომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი შეზღუდვა

შენიშვნები :

ეხრიოვში მოთითებულ სარეკულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

შენობების მოთითებულ სართულიანობაში არ შედის სახურავზე ასასვლელი კიბის ჯერადები და ლიფტის მაშტის სათავეები.

შენობის კონკრეტული შესაძლო შეიცვალოს დეტალური პროექტის შეთანხმების ეტაპზეა (განაშენიანების რეგულირების ეაზის ფიქსეთ).

განაშენიანების რეგულირება ნითელი ეაზის შესაძლებელია გადაეკეთა საჭიროებისა საკლებობა ცვლილებებისათვის საჭიროა საკლებობა (მხა ტრანსფორმატორის).

შესაძლებელია, არქიტექტურის ამასადერეთან შეთანხმების შედეგად, ფრა-ს ფასადების გარეშე 1 ფიანის მეორე ორტატაჟების ოთიოქტენია მოწყობა

ფრა-ს ბიზნესისთვის ვერტიკალური ფენარება ასაბეჭდ ზოგად ფერადოვა, ზონქალიდ ფაზუალდება პროიექტირების ეტაპზე.

აქტირობის შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, ერგში ცვლილებები გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელური რეგიმში შიშვნისაგლება.

ფაქტიური

ინ "ეგრის ტურიზმი"
(ს.კ 435447303)

პროექტის სამეცნიერო და სტატუსი

1. ინმოფ ინ., ავეს ბაიბაბა, ნაფეტბოლისკენ ბიზაფენ ტრაბე ს.კ 01.14.06.001.002; 31. 14.06.006.147 ეფა ს.კ. 01 14.06.006.131 მიწის ნაკვეთის გამაერთიანების მეფეფოლობის ეგემი ეგემარებით ფეფალეტა

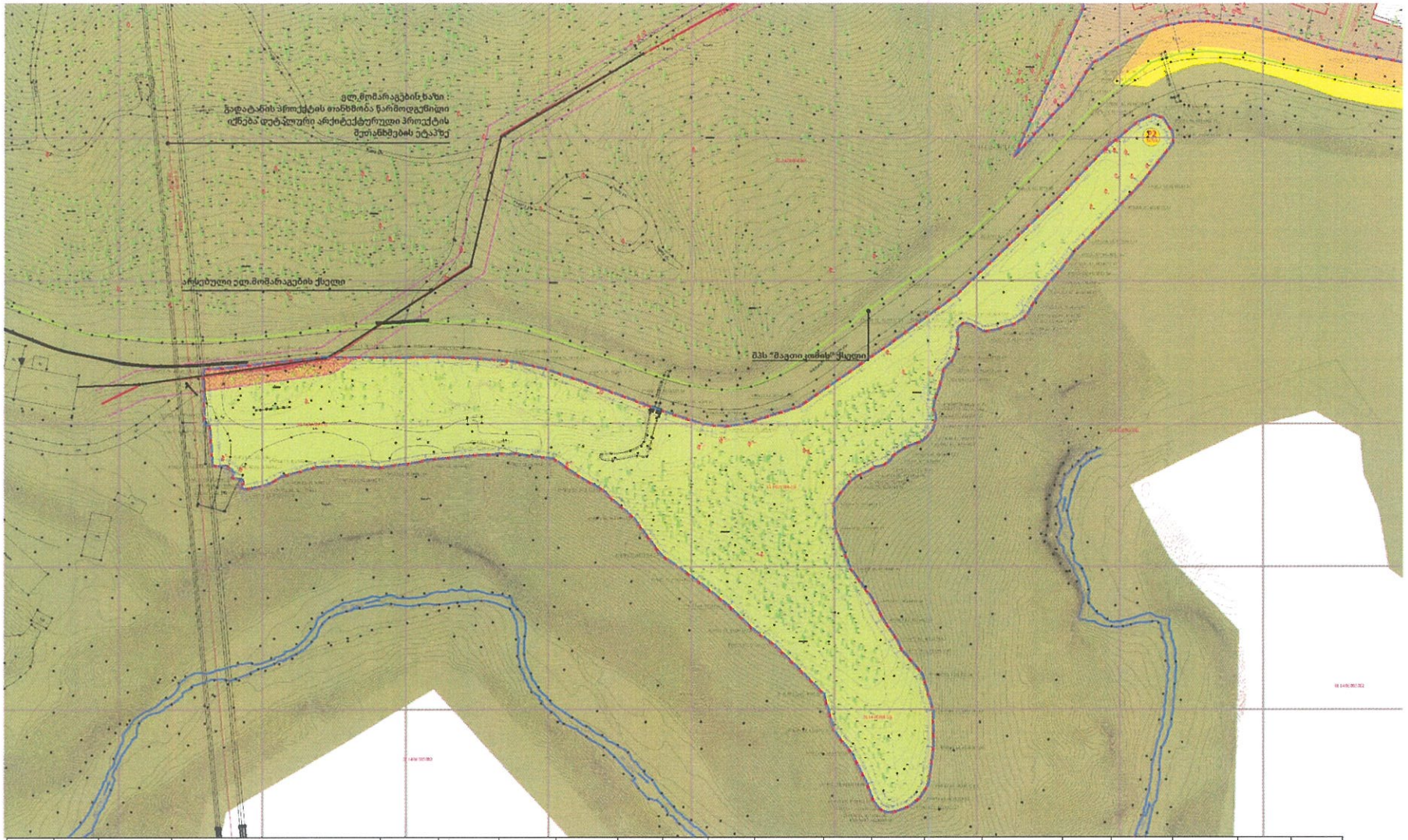
ეპიზოდის ეფასაბ ეკეფეტა

C.Z.L.F.Z.6 - მიწის ნაკვეთებზე მენობათა განთავსების გეგმა

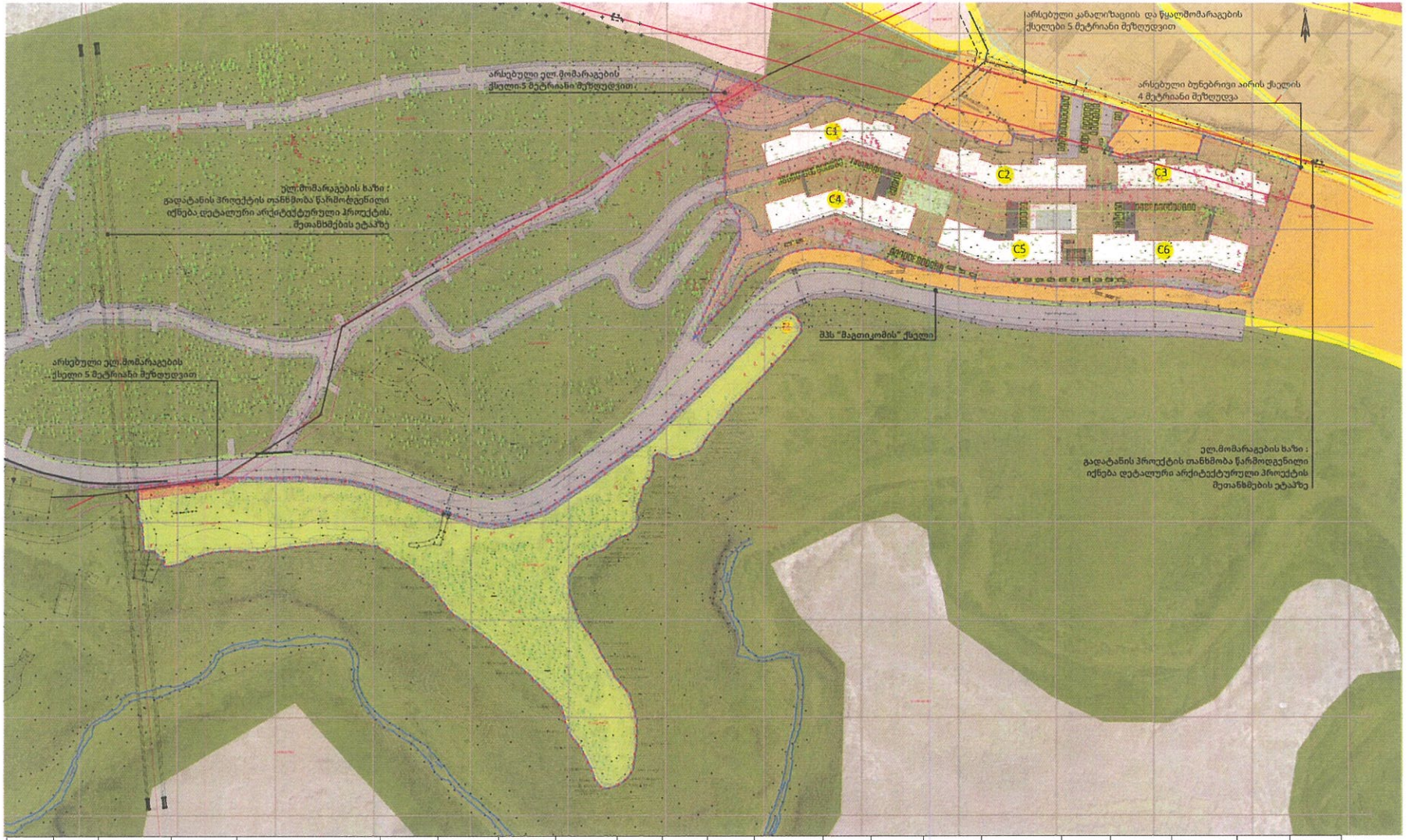
ინიციატორი, 2023 წლის აპრილი

urban consulting

არქ.	ნ.ეკასაბრიშვილი		
არქ.	ნ.ეფაბლაძე		



მიწის ნაკვეთის კადასტრული ნომერი/ ნაკვეთების ფართობი	შენობის პროექტი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების ფუნქციონალური სახეობა		x1	x2	x3	შენობის მიწისქვეშა სართულიანობა	შენობის ძირითადი სართულიანობა	H=1/9	ნაკვეთის ფაფარდა-ტერიტორიულების ტიპები	გამოყენების ტიპები	სიმკვრივე-ლეგალიზებული წესით	შენობების ძირითადი რაოდენობა	სახეობის ტიპი	ხანძენებული გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიმართული დანიშნულება	ავტომანქანების რაოდენობა	14.59 ათ ფაფარული ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრატეგიული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მიზნიდან ზონირება
P1	C1	223/8	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი	1210.0 (3.8 [0.5])	1650.0 (3.8 [0.7])	6713.4 (3.8 [0.3])	1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1	ა.ერთადერთია	განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია	6	ბრტყელი ან ქანობიანი	საყოფაცხოვრებო მუნიციპალური (383 კ.მ)	ინსამალული საშენრმენი	ღია ავტოსადგომი 111 / დაფარული ავტოსადგომი 188 (ჯამში 299)	92	ტერიტორიული ზონა	ელ.გადამცემის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ნ. ფიბეროპტიკა ორმის ქსელის მეზიდვა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 2 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					1 სრული მიწისქვეშა სართ. / 2 სრული მიწისქვეშა სართ.	10 ტატრი	10-3/0.1		განაშენიანების რეგულირების ზითელი ზაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
P2	01	15/20	სპორტული ფანმოწყობილობა-ინვენტარი და ნესგამბანი სამაცივრო ინფრასტრუქტურა	კომერციული და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი				125.76 (3.8 [0.8])				ა.ერთადერთია					საყოფაცხოვრებო მუნიციპალური (326 კ.მ)	ინსამალული-საშენრმენი			ტერიტორიული ზონა	ელ.გადამცემის მეზიდვა



მიწის ნაკვეთის პარამეტრი/ ნაკადამტრი	მშენობის პარამეტრი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების ფაქტობრივ ფუნქციონალური სახეობა		კ1	კ2	კ3	მშენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მშენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y	ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	განთავსების რეჟიმი	სოფლადან გვერდრენილი ფაზა	მშენობების მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებელი გამოყენების სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტომანიპულირების რაოდენობა	14 39 ოთ დადგენილი ავტომანიპულირების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშვეობით ზონა/ქვეზონა
P1	C1	2237.8	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი	12100 კვ.მ (0.5)	16500 კვ.მ (0.7)	6713.4 კვ.მ (0.3)	3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია	6	ბრტყელი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ სამშენებლოდ მეზღუდულია (181 კვ.მ)	არასასოფლო სამეურნეო	ღია აეტომატიზებული 111 / დამეტებული ავტომატიზებული 188 (კ.ამბ 299)	92	ქერიოტორიული ზონა	ელ.გადამცემის, კანალიზაციის ქსელის, წყალმომარაგების ქსელის მეზღუდვა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 6 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 5 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მიწის/ზედა სართ. / 7 სრული მიწისქვეშა სართ.	30 მეტრი	3D=3/0.1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		ბრტყელი ან ქანობიანი						
P2	D1	15 /20	საზოგადოებრივი: დასვენებისა ,პარკი და მეცხადინო სასტუო ობიექტები	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი				125.76 კვ.მ (0.8)				აკრძალულია					ნაწილობრივ სამშენებლოდ მეზღუდულია (320 კვ.მ)	არასასოფლო სამეურნეო			ქერიოტორიული ზონა	ელ.გადამცემის მეზღუდვა

ლეგენდა

50

ფორმატი/მასშტაბი

A3/; 2000

მეზიმეზები

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე საკადასტრო ერთეული
- საცხოვრებელი ზონა 5
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სატყეო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- საპროექტო ტერიტორია
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- ერიტორიული ფილებით მოწყობილი მოწყლზედა
- პარკინგი
- წარმოსახვითი მოგზის ხაზი
- საპროექტო ტერიტორია
- კონსოლური ნაწილი
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული ელ.მომარაგება
- ელ.მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- მპს "მაგთიკომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- საპროექტო სერვიტუტი

მეზიმეზები :

ეგრილში მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

მენობების მითითებულ სართულიანობაში არ მედის სახურავზე ასასვლელი კიბის ჯურედის და ლიფტის მაბტის სათავესი.

მენობის კონტური შესაძლოა მეიგავლოს დეტალური პროექტის მეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით).

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გასცდეს საინჟინრო ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭიროა ნაგებობა (მაგ. ტრანსფორმატორის).

შესაძლებელია, არქიტექტურის საბოლოოდ მეთანხმების შედეგად, ერგა-ა ცვლილების გარეშე (ლოსის მყარ არქიტექტური ობიექტების მოწყობა.

ერგ-ა მიზნებისათვის ვერტიკალური გეგმარება ასახულს ზოგად სერთის, რომელია ფიზიკურად მეთანხმების ეტაპზე.

საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების ფა-ა რიგითობის გადანაცვლება, ერგში ცვლილების გარეშე. შესაძლებელია ეტაპების პარალელური რეჟიმში მიმდინარეობა.

დამკვეთი

სს "ერონ ქეთიოსელი"
(ს.კ. 405447903)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ. თბილისში, ჯაფარიძის, ბოლტყორნისკენ მიმავალ გზაზე ს.კ. 01.14.06.004.002; 01.14.06.006.147 და ს.კ. 01.14.36.006.131 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დოკუმენტი

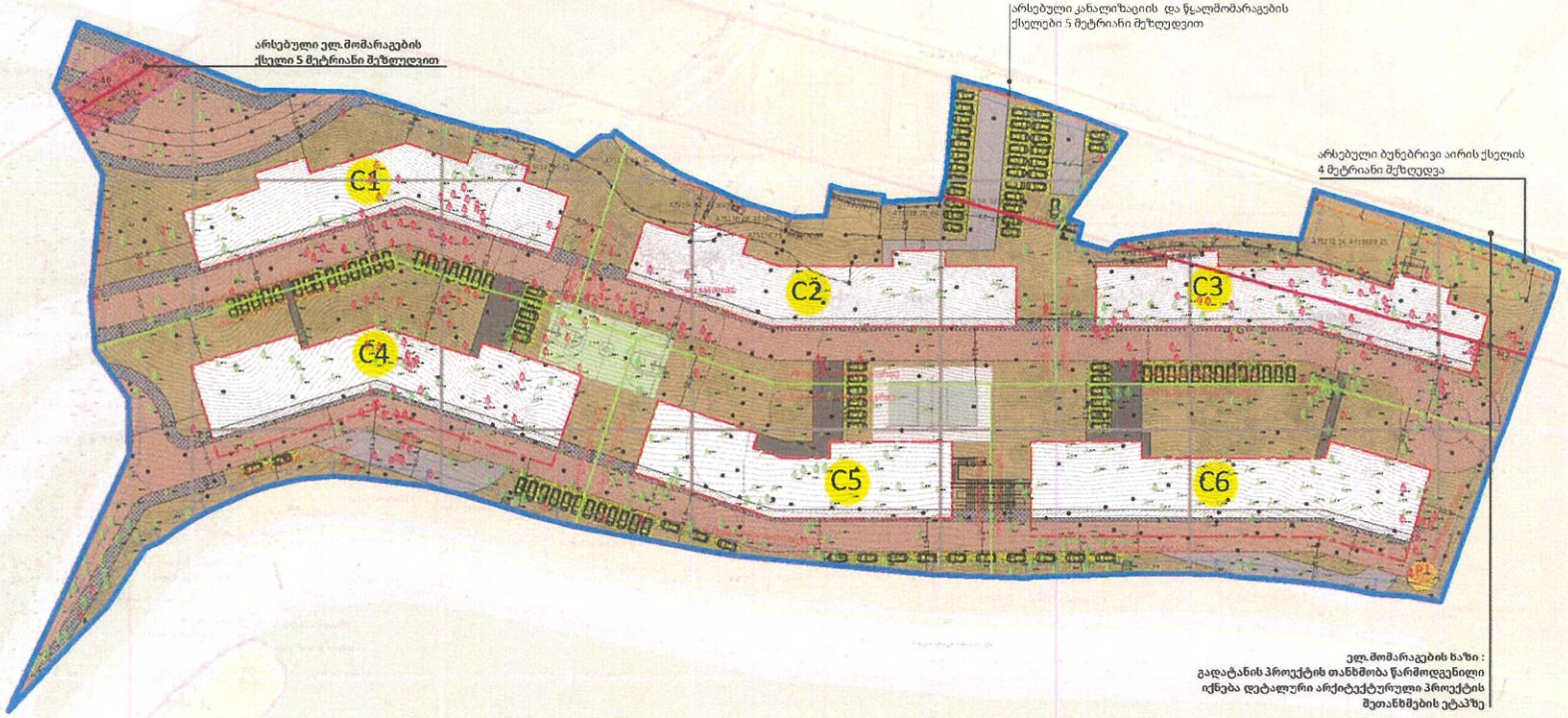
ნახაზის დასახელება

C.Z.L.F.Z.8 - მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

თბილისი, 2023 წელი აპრილი

urban consult ng

არქ.	ნ.ბაბალიშვილი		
არქ.	ნ.ალმასიანი		



მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/ საკადასტრო	მენობის პირობითი ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	გამოყენების სახეობა	გამოყენების დაგეგმარებითი ამოცანა		კ1	კ2	კ3	მენობის მაქსიმალური სართულიანობა	მენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=ს/V	ნაკვეთის ფაფუძა-ტერიტორიების რეგიონი	განაშენიანების რეგულირების ხაზი	სიერდან-გვიმარტოთი წყობა	მენობებში მაქსიმალური რაოდენობა	სახურავის ტიპი	სამშენებლო ფართობის სტატუსი	ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულება	ავტომობილების რაოდენობა	14-39-ით დადგენილი ავტომობილების მინიმალური რაოდენობა	ტერიტორიული სმარტფერადი ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების მეშვეობით. ზონა/ქვეზონა
P1	C1	22379	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი	12.00 კვ მ (მ 5)	16500 კვ მ (მ.7)	6713.4 კვ მ (მ 3)	3 სრული მწინავდა სართი / 6 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1	აკრძალულია	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია	6	პრტალი ან ქანობიანი	ნაწილობრივ სამშენებლო მეშვეობიერია (185 კვ მ)	არასამოყოფილ-სამეურნეო	ღია ავტომობილები 111 / ფარეხელი ავტომობილები 188 (ჯამში 299)	92	ქვრივე რიფული ზონა	ელ.გადამცემის ქსელის ნაკალმარაგები ს ფარეხლირეთ ირონის ქსელის მეშვეობა
	C2		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მწინავდა სართი / 5 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		პრტალი ან ქანობიანი						
	C3		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მწინავდა სართი / 6 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		პრტალი ან ქანობიანი						
	C4		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (94%)	კომერციული (6%)					3 სრული მწინავდა სართი / 5 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		პრტალი ან ქანობიანი						
	C5		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (87%)	კომერციული (13%)					3 სრული მწინავდა სართი / 7 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		პრტალი ან ქანობიანი						
	C6		მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (93%)	კომერციული (7%)					3 სრული მწინავდა სართი / 7 სრული მიწისქვეშა სართი	30 მეტრი	30=1/0,1		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	ღია		პრტალი ან ქანობიანი						
P2	D1	15720	ბიზნეს-ცენტრი/ სპორტ და ჯანმრთელობა-სპორტი ტანმოძრაობა ბასკეთბოლი ფეხბურთი	კომუნალური და საინჟინრო/ტექნიკური ობიექტი		-	-	12576 კვ მ (მ 8)	-	-	-	აკრძალულია	-	-	-	-	ნაწილობრივ სამშენებლო მეშვეობიერია (120 კვ მ)	არასამოყოფილ-სამეურნეო	-	-	ქვრივე რიფული ზონა	ელ.გადამცემის მეშვეობა

გვერდი

51

ფორმატი/მასშტაბი

A3 /1: 1 000

შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- მიმდებარე საკადასტრო ზონები
- საცხოვრებელი ზონა 5
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სარეკო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა 2
- საკულტურო ზონა 1
- საცხოვრებელი ზონა 3
- სპეციალური ზონა 2
- საპროექტო მენობა
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- ფერადებიანი ფილებით მოპირკეთება მიწისუფალა პარკინგი
- წარმოსახვითი მიკვნის ხაზი
- საპროექტო მენობის კონსოლური ნაწილი
- არსებული ბუნებრივი აირის ქსელი
- ბუნებრივი აირის ქსელის 4 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული ელ.მომარაგება
- ელ. მომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- სპს "საგთა კომის" ქსელი
- არსებული წყალმომარაგების ქსელი
- წყალმომარაგების ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- არსებული კანალიზაციის ქსელი
- კანალიზაციის ქსელის 5 მეტრიანი მეზღუდვა
- საპროექტო ავტოკიტტი

შენიშვნები

ცხრილში მითითებულ სართულიანობაში იგულისხმება მიწისზედა სართულების რაოდენობა.

შენიშვნის მითითებულ სართულიანობაში არ შედის სახურავზე ასამაღლები კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის სათავსი.

შენობის კონტური შესაძლოა შეიცვალოს დეტალური პროექტის მეთანხმების სტადიაზე (განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებში).

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზს შესაძლებელია გადაეფაროს ხაზოვანი ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის საჭიროა ნაგებობა (მაგ .ტრანსფორმატორი).

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმების შედეგად, გრგფ-ს ფასადების გაფერადება (ეკლესის მეზობელ არქიტექტური ობიექტების მიხედვა.

გრგფ-ს მიზნებისათვის ვერტიკალური გეგმარება ასახავს ზოგად სურათს, რომელიც დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საქონიერების შემთხვევაში შესაძლებელია ეტაპების და რიგითობის გადანაცვლება, გრგფ-ის ფასადების გარეგნ. შესაძლებელია ეტაპების ჰარმონიული რეალიზმი მიმდინარეობა.

დამკვეთი

სს "ერის ეფექტური" (ს.კ 405447831)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ. თბილისში, ჯაკი ჩიაურელი, ნაფეტვრისსაკენ მიმავალ ტაბაზე ს.კ 01 14 06 004 002; 01 14 06 006 147 და ს.კ 01 14 06 006 111 მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დადგენა

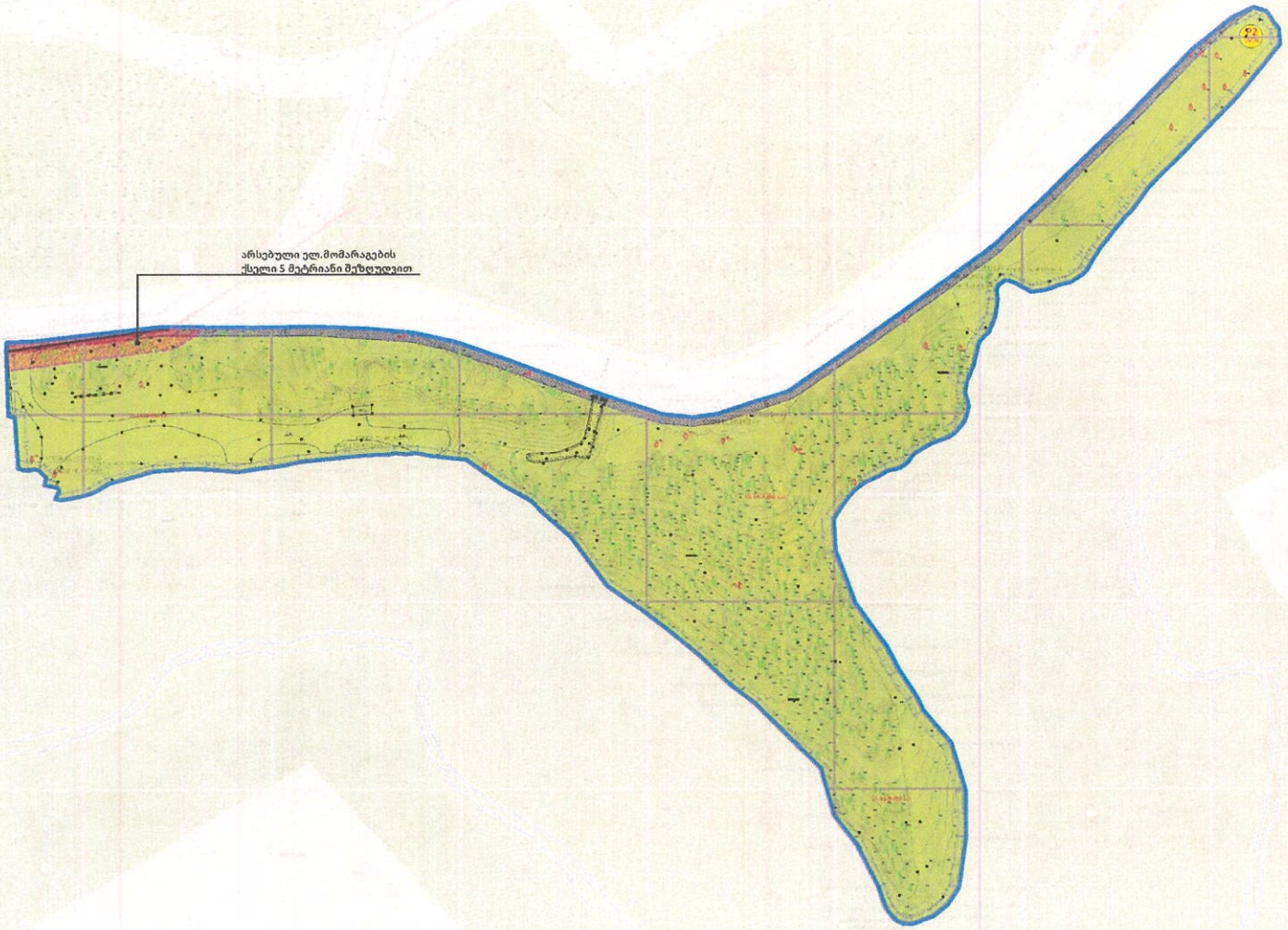
ნაბეჭდის დასახელება

C.Z.L.F.Z.8 - მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

თბილისი, 2022 წლის აპრილი

urban consulting

არქ.	ბ.ეგანბაროლელი		
არქ.	ს.ეარეფარე		



მიწის ნაკვეთის საერთაშორისო ნომერი/ საკადასტრო	ტერიტორიის ერთეული	ნაკვეთის ფართობი	ნებადართული სამშენებლო სიმაღლე	ნებადართული ან აკრძალული საქმიანობა		x1	x2	x3	მაქსიმალური ინტენსივობა	მაქსიმალური ნაგებობის სიმაღლე	H=L/V	ნაკვეთის დაფიქსირებული ტერიტორიული ერთეულები	ნებადართული რეგულირება	სავალდებულო ეზოსმოქცევა	ქალაქმშენებლობითი რეგულირება	სამოქალაქო ტაბა
P1	C1	22373	12.00 ე.ფ.ე (0.5)	16500 ე.ფ.ე (0.7)	67,3.ა ე.ფ.ე (0.3)	ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (97%)	კომერციული (1%)	ინფრასტრუქტურა და აერონავიგაციისტერი ობიექტი	1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	30 მეტრი	10×3/0,1	აეროპორტი	გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია	ნ	ნებადართულ ან ეანობისაანი
	C2					ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (93%)	კომერციული (2%)		1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	20 მეტრი	10×3/0,1		გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია		ნებადართულ ან ეანობისაანი
	C3					ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (94%)	კომერციული (6%)		1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	20 მეტრი	30×3/0,1		გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია		ნებადართულ ან ეანობისაანი
	C4					ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (94%)	კომერციული (6%)		1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	20 მეტრი	30×3/0,1		გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია		ნებადართულ ან ეანობისაანი
	C5					ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (97%)	კომერციული (1 %)		1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	20 მეტრი	10×3/0,1		გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია		ნებადართულ ან ეანობისაანი
	C6					ბრაკლაბისაანი საფრენიფლები აალები (97%)	კომერციული (2%)		1 ობიექტი მაქსიმალური ნებადართული სართული / 5 სრული ნებადართული სართი.	20 მეტრი	10×3/0,1		გამაჯერებლის რეგულირების ზონული ზონა	ეია		ნებადართულ ან ეანობისაანი
P2	D1	15723														

ტერიტორიული ერთეულების ნომრები	ნებადართული ან აკრძალული საქმიანობა	ტერიტორიული ერთეულის ფართობი	14.39-ით დადგენილი აუცილებელი ბინამანდელი ნაგებობა	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონირება	მიწის ნაკვეთის გეგმარების ტიპი/ეკონომიკა
C1, C2, C3, C4, C5, C6	ნებადართულ აეროპორტი ძალუძელობა (193 ე.ფ.ე)	ინფრასტრუქტურა	ეფა აეროპორტი 11 / ტერიტორიული ინფორმაციული 189 (x=58/ 239)	22	ეკონომიკური ზონა
	ნებადართულ აეროპორტი ძალუძელობა (129 ე.ფ.ე)	ინფრასტრუქტურა			ეკონომიკური ზონა

ეკონომიკური ზონა

ეკონომიკური ზონა

ეკონომიკური ზონა