ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 473

22 სექტემბერი
"___" _____ 2023 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი 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 2023 წლის 6 სექტემბრის №23.1328.1461 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01231522918-67 (№01231941431-67; №012321819-67; №01232261130-67) 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 23.1328.1461
6 / სექტემბერი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 1 ივნისის N01231522918-67 (N01231941431-67; N012321819-67; N01232261130-67) განცხადებით მიმართა ნუგზარ ჭანკვეტაძემ (პ/ნ 54001058047) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 9044 კვ.მ. აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 8801 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 243 კვ.მ. საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანებით.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); გამწვანებული ტერიტორიების ფენით ასევე შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).

საპროექტო ტერიტორიაზე ,, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051;

№81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 11 აპრილის N151 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადების მიხედვით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3). საპროექტო ტერიტორია დაიყოფა 10 მიწის ნაკვეთად, საიდანაც 9 ნაკვეთზე განთავსდება ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო, ერთი ნაკვეთი დარჩება არასამშენებლოდ. ასევე, საპროექტო არეალზე იგეგმება გამჭოლი 1063 კვ.მ-ის გზის მოწყობა და მისი დასავლეთით არსებულ სატრანსპორტო ზონა 1-ზე (ტზ-1) დაერთება, აღნიშნულ 1063 კვ.მ-ს განესაზღვრება საჯარო სერვიტუტი.

მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო არეალის ფართობი - 9044 კვ.მ.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის (გზას და ტროტუარები) განკუთვნილი მიწის ნაკვეთის ფართობი - 1063კვ.მ- განესაზღვროს საჯარო სერვიტუტი;

სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა –10;

საამშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -9;

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ;

შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-3 სართული;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება- სარეკრაციო ზონა 3 (რზ-3):

კ-1-0.3;

კ-2-1.0;

კ-3-0.6;

„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 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 22 აგვისტოს №012323463 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 7 ივნისის №0123158937 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი 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 №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №01231522918-67 (№01231941431-67; №012321819-67; №01232261130-67) 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, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.026; №81.02.32.114; №81.02.32.115; №81.02.32.051; №81.02.32.008; №81.02.32.022; №81.02.32.023; №81.02.32.024; №81.02.32.025; №81.02.32.027; №81.02.32.042; №81.02.32.045; №81.02.32.164) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

3.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

5.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

წერილის ნომერი: **0123158937**
თარიღი: **07/06/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის პირველი ივნისის №01231522918-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.32.026, 81.02.32.114, 81.02.32.115, 81.02.32.051, 81.02.32.008, 81.02.32.022, 81.02.32.023, 81.02.32.024, 81.02.32.025, 81.02.32.027, 81.02.32.042, 81.02.32.045, 81.02.32.164 და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-3; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: რზ-3) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **10 ძირი** (ს/კ - 81.02.32.008: №1; ს/კ - 81.02.32.115: №3; ს/კ - 81.02.32.114: №11 - №12, №16, №32; ს/კ - 81.02.32.025: №6; ს/კ - 81.02.32.024: №7; ს/კ - 81.02.32.027: №33 - №34) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის 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 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, არცერთი მათგანის დიამეტრი არ აღემატება 12 სმ-ს და რაოდენობა ნაკლებია 15-ზე, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული (საპროექტოდ დასარგავი: 14 ძირი კავკასიური აკაკი, 12 ძირი იტალიური ფიჭვი, **ჯამში - 26 ერთეული**) მწვანე ნარგავები სრულად ითვისებს კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(637,8 მ^2)**.

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები 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.**

ასევე, გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გადის სს ,,თელასის" კუთვნილი საჰაერო ელ. გადამცემი ხაზი და შპს „თბილისი ენერჯის" კუთვნილი მიწისქვეშა დაბალი წნევის გაზსადენი, საჭიროა განმცხადებელმა გაითვალისწინოს მათ მიმართ დადგენილი შეზღუდვები, ხოლო, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, 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 სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **012323463**
თარიღი: **22/08/2023**

2023 წლის 14 აგვისტოს N 01232261130-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.32.026, 81.02.32.114, 81.02.32.115, 81.02.32.051, 81.02.32.008, 81.02.32.022, 81.02.32.023, 81.02.32.024, 81.02.32.025 და სხვა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

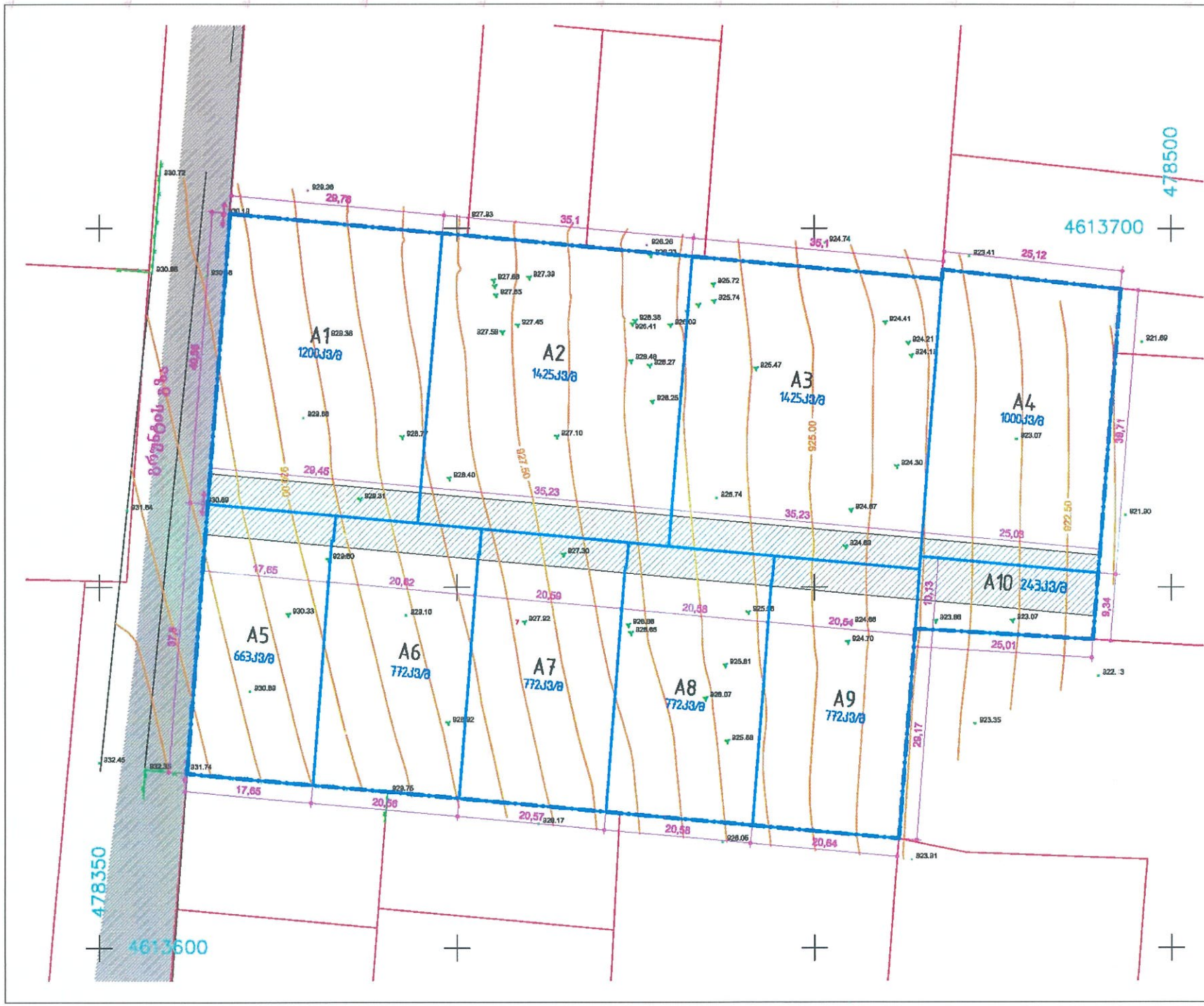
სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 29 ოქტომბრის N 012230272-67 განცხადების პასუხად N 01223073066 წერილით.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

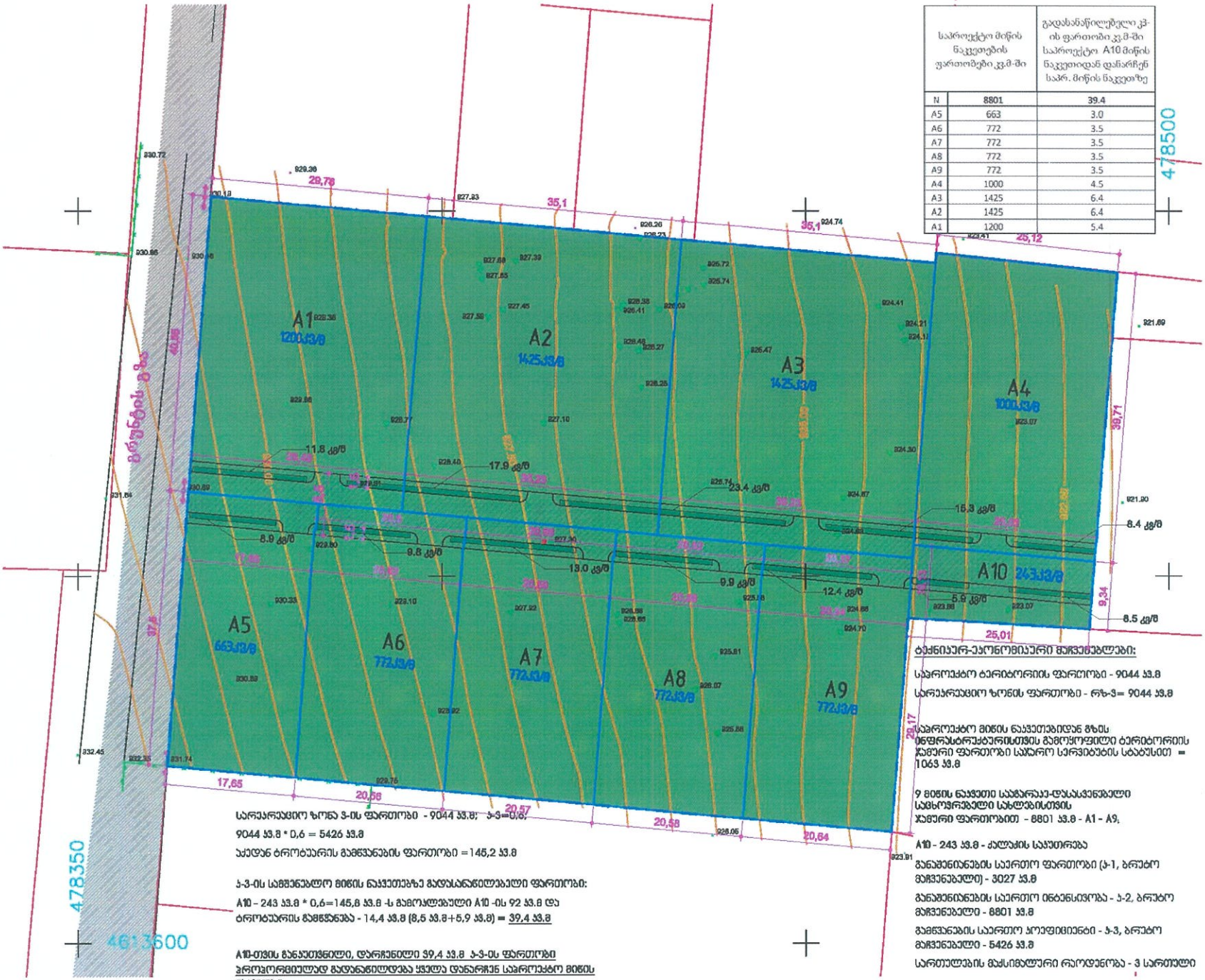
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი მზაობა ჩასული
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- საპროექტო საფარო სერვიტუტები

შპს "Urbarea"	URB AREA
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავისი
პროექტის დასახელება	მცირე პროექტი სასტუმრო-დასასვენებლიდან სამხატვრობელი სანტერი
შესრულება	თ. კვიტაია
შესრულება	ბ. ფიფიანაძე
შეამოწმა	ე. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
ნახაზის №	U-029
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 29/59	თარიღი 13.07.2023



საპროექტო მიწის ნაკვეთების უფართობები კვ.მ-ში		გადასანაწილებელი კვ-ის ფართობი კვ.მ-ში საპროექტო A10 მიწის ნაკვეთიდან დანარჩენ საპრ. მიწის ნაკვეთზე
N	8801	39.4
A5	663	3.0
A6	772	3.5
A7	772	3.5
A8	772	3.5
A9	772	3.5
A4	1000	4.5
A3	1425	6.4
A2	1425	6.4
A1	1200	5.4

პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი მზათა ქსელი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- საპროექტო საპარო სერვიტუტი
- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

№14-39 „გზების" თანახმად სარეკრეაციო ზონა 3-ში დაბალთი 1-ით დაშვებული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული და სავალდებულო სახეობები:

- საბარაჟე-დასასვენებელი სახლოვრებელი სახლები;
- აგრეთვე, პრიორიტეტული აპარატის ფუნქციონირების საჭირო ნაგებობები, ისეთები, როგორიცაა სანიერო ეზოები, ბერგოლა, საჩრდილობელი, ფანჯარი;
- ასევე, ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის გაკეთებული საყოფაცხოვრებო მოხმარების ობიექტები, სასელოსნოები, გარაჟები და საყოფები;

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 9044 კვ.მ

სარეკრეაციო ზონის ფართობი - რზ-3= 9044 კვ.მ

საპროექტო მიწის ნაკვეთებიდან გზის ინფრასტრუქტურისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ჯამური ფართობი საპარო სერვიტუტის სტატუსით = 1063 კვ.მ

9 მიწის ნაკვეთი საბარაჟე-დასასვენებელი სახლოვრებელი სახლებისთვის ჯამური ფართობით - 8801 კვ.მ - A1 - A9,

A10 - 243 კვ.მ - ქალაქის საკუთრება

განაშენიანების საერთო ფართობი (კ-1, ბრუტო მაჩვენებელი) - 3027 კვ.მ

განაშენიანების საერთო ინტენსივობა - კ-2, ბრუტო მაჩვენებელი - 8801 კვ.მ

გამწვანების საერთო კოეფიციენტი - კ-3, ბრუტო მაჩვენებელი - 5426 კვ.მ

სართულების მაქსიმალური რაოდენობა - 3 სართული

სარეკრეაციო ზონა 3-ის ფართობი - 9044 კვ.მ; კ-3=0,6;

9044 კვ.მ * 0,6 = 5426 კვ.მ

აქედან ტროტუარის გამწვანების ფართობი =145,2 კვ.მ

კ-3-ის სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე გადასანაწილებელი ფართობი:

A10 – 243 კვ.მ * 0,6=145,8 კვ.მ -ს გამოკლებული A10 -ის 92 კვ.მ და ტროტუარის გამწვანება - 14,4 კვ.მ (8,5 კვ.მ+5,9 კვ.მ) = 39,4 კვ.მ

A10-თვის გაკეთებული, დარჩენილი 39,4 კვ.მ კ-3-ის ფართობი პროპორციულად გადანაწილდება ყველა დანარჩენ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე.

შპს "Urbarea"	URB AREA
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავისი
პროექტის დასახელება	გრუ პროექტი საბარაჟე-დასასვენებელი სახლოვრებელი სახლები
შესრულა	თ. კვიციანი
შესრულა	გ. ჯიბლაძე
შეათანხმა	ა. ხარიტონ
ნახაზის დასახელება	საპროექტო ფუნქციური ზონირება
ნახაზის №	U-033
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 33/59	თარიღი 13.07.2023

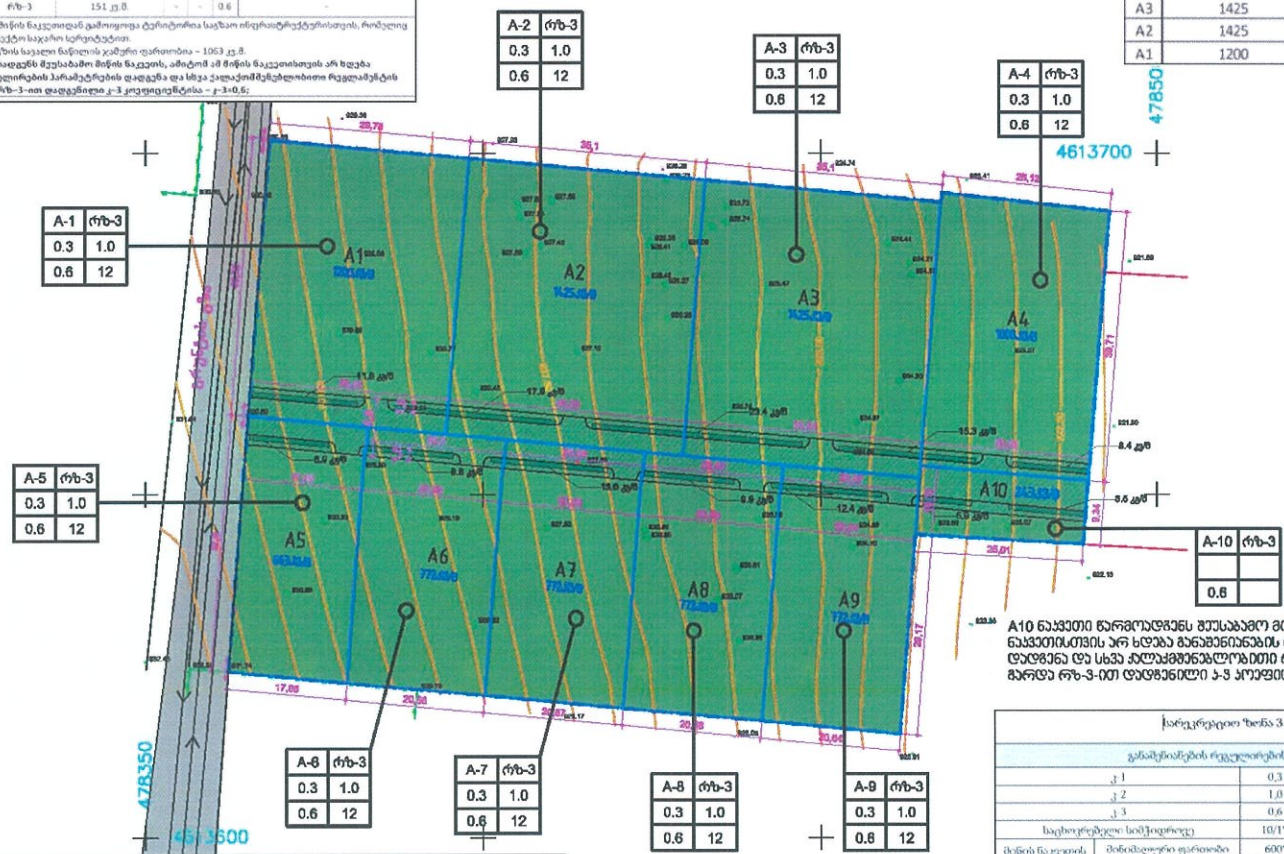
საპროექტო ნაკვეთის ნომერი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (საპროექტო)	ფუნქციური ზონა	მიწის ნაკვეთის ფართობი საჯარო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად	კ-1	კ-2	კ-3	მეზობლა-ნაკებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა
A-1	1200 კ.მ.	რზ-3	125 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-2	1425 კ.მ.	რზ-3	150 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-3	1425 კ.მ.	რზ-3	150 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-4	1000 კ.მ.	რზ-3	62 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-5	663 კ.მ.	რზ-3	76 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-6	772 კ.მ.	რზ-3	87 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-7	772 კ.მ.	რზ-3	87 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-8	772 კ.მ.	რზ-3	87 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-9	772 კ.მ.	რზ-3	87 კ.მ.	0.3	1.0	0.6	12 მ. /3 სართული (2 სრული სართული+1 არასრული)
A-10	243 კ.მ.	რზ-3	151 კ.მ.	-	-	0.6	-

შენიშვნა:
1. ყველა საპროექტო მიწის ნაკვეთიდან გამოიყოფოდა ტერიტორია საჯარო ინფრასტრუქტურისთვის, რომელიც დაიტვირთება საპროექტო საჯარო სერვიტუტით.
2. ტროტუარების და გზის საჯარო ნაწილის ჯამური ფართობია – 1063 კ.მ.
3. A10 ნაკვეთი წარმოადგენს მუსესაბამო მიწის ნაკვეთს, ამიტომ ამ მიწის ნაკვეთისთვის არ ხდება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა და სხვა ვალდებულებებისებური რეგლამენტის განსაზღვრა, გარდა რზ-3-ით დადგენილი კ-3 კოეფიციენტისა – კ-3=0.6;

საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობები კ.მ-ში		გადასანაწილებელი კ3-ის ფართობი კ.მ-ში საპროექტო A10 მიწის ნაკვეთიდან დანარჩენ საპრ. მიწის ნაკვეთებზე
N	8801	39.4
A5	663	3.0
A6	772	3.5
A7	772	3.5
A8	772	3.5
A9	772	3.5
A4	1000	4.5
A3	1425	6.4
A2	1425	6.4
A1	1200	5.4

ᲞᲘᲠᲝᲑᲘᲗᲘ ᲐᲦᲜᲘᲨᲕᲜᲔᲑᲘ:

- ᲫᲘᲠᲘᲗᲣᲚᲘ ᲛᲐᲮᲐᲚᲘ ᲥᲣᲩᲐ
- ᲡᲐᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲝ ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ
- ᲡᲐᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲝ ᲢᲔᲠᲘᲢᲝᲠᲘᲘᲡ ᲡᲐᲖᲦᲕᲐᲠᲘ



ᲓᲐᲓᲒᲔᲜᲘᲚᲘ ᲖᲝᲜᲐ

ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲜᲝᲛᲔᲠᲘ	A-3	რზ-3
Კ1 ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲘ	0.3	1.0
Კ3 ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲘ	0.6	12

ᲛᲐᲥᲡᲘᲛᲐᲚᲣᲠᲘ ᲡᲘᲛᲐᲦᲚᲔ

Კ2 ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲘ

A10 ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘ ᲬᲐᲠᲛᲝᲛᲐᲓᲒᲔᲜᲡ ᲛᲣᲡᲔᲡᲐᲑᲐᲛᲝ ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ, ᲐᲛᲘᲢᲝᲛ ᲐᲛ ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡᲗᲕᲘᲡ ᲐᲠ ᲮᲓᲔᲑᲐ ᲒᲐᲜᲐᲨᲔᲜᲘᲐᲜᲘᲡ ᲠᲔᲒᲣᲚᲘᲠᲔᲑᲘᲡ ᲞᲐᲠᲐᲛᲔᲢᲠᲔᲑᲘᲡ ᲓᲐᲓᲒᲔᲜᲐ ᲓᲐ ᲡᲮᲕᲐ ᲕᲐᲚᲓᲔᲑᲣᲚᲔᲑᲘᲡᲛᲬᲧᲔᲑᲚᲝᲑᲘᲗᲘ ᲠᲔ�გᲚᲐᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲒᲐᲜᲡᲐᲖᲦᲕᲠᲐ ᲒᲐᲠᲓᲐ ᲠᲖ-3-ᲘᲗ ᲓᲐᲓᲒᲔᲜᲘᲚᲘ Კ-3 ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲘᲡᲘᲐ - Კ-3=0.6

ᲡᲐᲠᲔᲙᲣᲠᲔᲑᲘᲡᲝ ᲖᲝᲜᲐ 3 (რზ-3)		
ᲒᲐᲜᲐᲨᲔᲜᲘᲐᲜᲘᲡ ᲠᲔᲒᲣᲚᲘᲠᲔᲑᲘᲡ ᲞᲐᲠᲐᲛᲔᲢᲠᲔᲑᲘ		
კ 1	0,3	კოეფიციენტი
კ 2	1,0	კოეფიციენტი
კ 3	0,6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმკვრივე	10/1**	ერთეული/ha
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	მეტრი
მეზობლა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	12***	მეტრი
შენიშვნა	* 2020 წლის 1 ივნისიდან (დაეთვლის) გამოცემის მომენტად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე ნასესხებია და საკარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის; **საკარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში; *** საგანმანათლებლო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის;	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-3ᲡᲛ დადგენილების თანახმად:

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. აღნიშნული ზონაში დასაშვებია „განაშენიანების რეგულირების წესების" დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

„განაშენიანების რეგულირების წესების" დანართი 1-ის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში საკარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას.

შპს "Urbarea"

ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘᲡ ᲛᲘᲡᲐᲦᲔᲑᲘ

ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავისი

ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘᲡ ᲓᲐᲡᲐᲮᲔᲚᲔᲑᲐ

ᲒᲠᲫᲒ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘ

ᲙᲐᲜᲐᲠᲘᲡ-ᲓᲐᲡᲐᲡᲕᲔᲚᲔᲑᲚᲘᲡ ᲡᲐᲪᲮᲝᲕᲠᲔᲑᲚᲘᲡ ᲡᲐᲮᲚᲘᲡᲘ

ᲨᲔᲛᲝᲬᲛᲔᲑᲣᲚᲘ	თ. ᲙᲘᲠᲙᲘᲢᲐᲫᲔ	
ᲨᲔᲛᲝᲬᲛᲔᲑᲣᲚᲘ	Ე. ᲒᲝᲓᲔᲠᲫᲘ	
ᲨᲔᲛᲝᲬᲛᲔᲑᲣᲚᲘ	Ე. ᲮᲐᲠᲘᲫᲔ	

ᲜᲐᲮᲐᲖᲘᲡ ᲓᲐᲡᲐᲮᲔᲚᲔᲑᲐ

ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲔᲑᲘᲡ Კ-1; Კ-2; Კ-3 ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲔᲑᲘᲡ ᲓᲐᲓᲒᲔᲜᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲐ

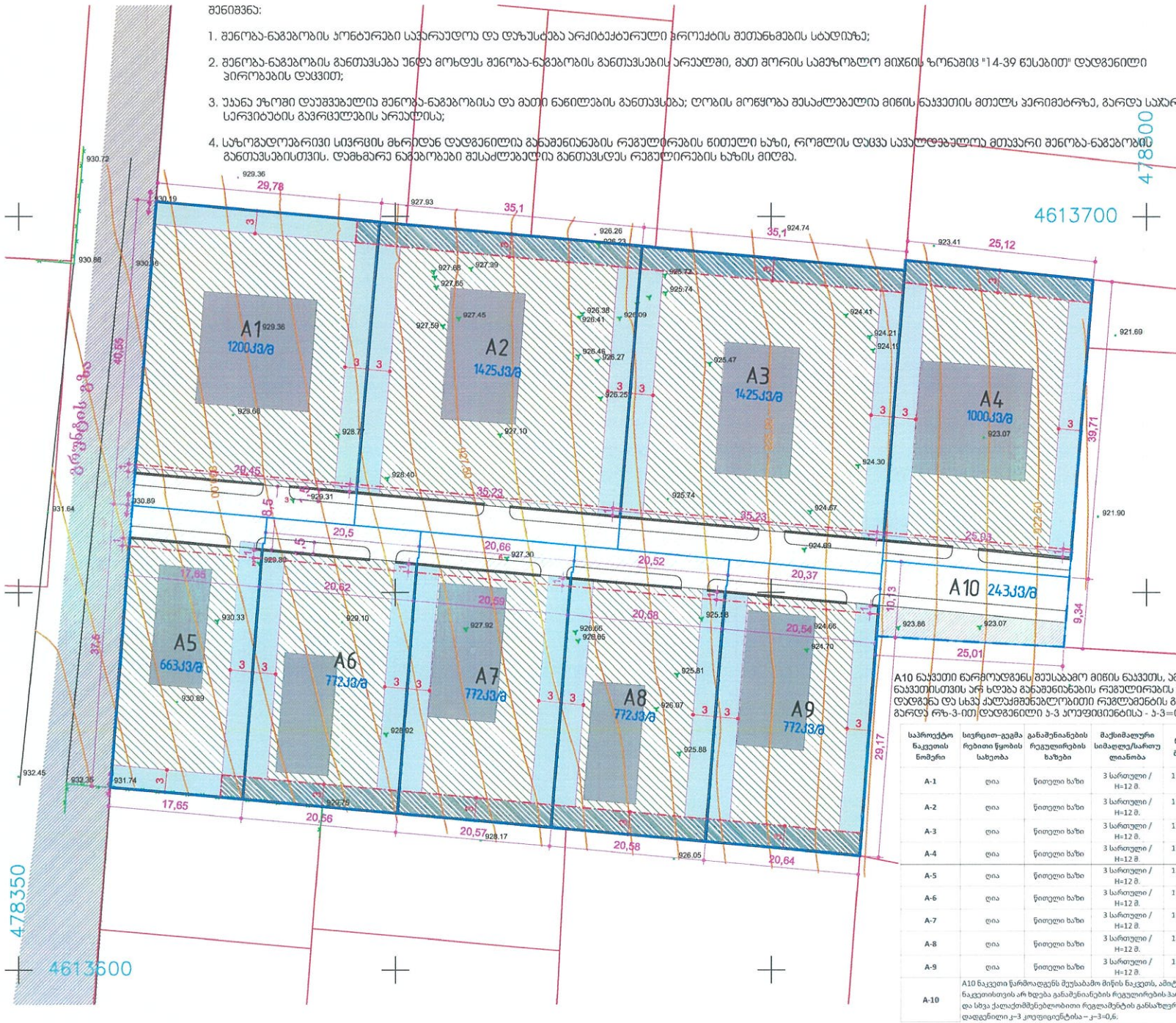
ᲜᲐᲮᲐᲖᲘᲡ №

U-035

ᲤᲝᲠᲛᲐᲢᲘ	ᲛᲐᲡᲨᲢᲐᲑᲘ	ᲤᲣᲠᲪᲚᲘᲡ ᲜᲝᲛᲔᲠᲘ	ᲗᲐᲠᲘᲦᲘ
A3	1:750	35/59	13.07.2023

შენიშვნა:

1. შენობა-ნაგებობის კონტურები საპრაუდოა და დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;
2. შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით;
3. უსანე ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; ღობის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მთელს პერიმეტრზე, გარდა საჯარო სერვიტუტის გავრცელების არეალისა;
4. საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა-ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა.



A10 ნაკვეთი წარმოადგენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს, ამიტომ ამ მიწის ნაკვეთისთვის არ ხდება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა და სხვა ქალაქმშენებლობითი რეგლამენტის განსაზღვრა, გარდა რზ-3-ით დადგენილი ჯ-3 კოეფიციენტისა - ჯ-3=0.6

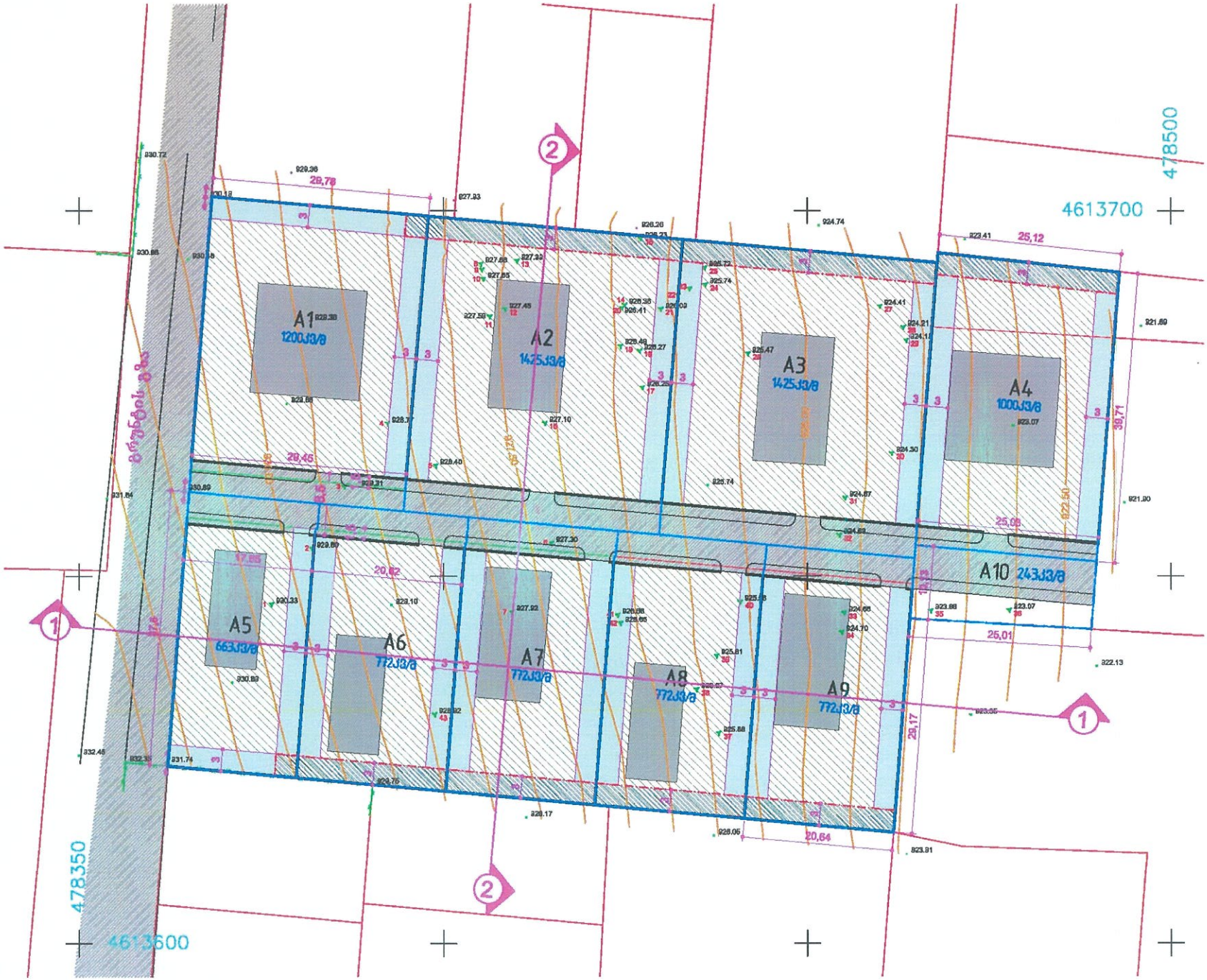
საპროექტო ნაკვეთის ნომერი	სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა	განაშენიანების რეგულირების ხაზები	მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
A-1	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-2	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-3	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-4	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-5	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-6	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-7	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-8	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-9	ღია	წითელი ხაზი	3 სართული / H=12 მ.	1 შენობა და დამხმარე ნაგებობა/ები
A-10	A10 ნაკვეთი წარმოადგენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს, ამიტომ ამ მიწის ნაკვეთისთვის არ ხდება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა და სხვა ქალაქმშენებლობითი რეგლამენტის განსაზღვრა, გარდა რზ-3-ით დადგენილი კ-3 კოეფიციენტისა – კ-3=0,6.			

პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი გზათა ქსელი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტი
- შენობა-ნაგებობების საპრაუდო კონტურები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უსანე ეზო
- სამეზობლო მიწნის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე
- სამგზავნელოდ მეღობული ტერიტორია

შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით.

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ტბიდარი, სოფ. წავკისი
პროექტის დასახელება	გრმ პროექტი საგარაჟე-დასაცავებელი საცხოვრებელი სახლები
შესრულება	თ. ასიციანი
შესრულება	ჯ. მესიერაძე
შეამოწმა	ე. ხუროძე
ნახაზის დასახელება	შენობათა განთავსების გეგმა
ნახაზის №	U-036
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 36/59	თარიღი 13.07.2023



პირობითი აღნიშვნები:

- ძირითადი მზატა ქანები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საპარო სერვიტუტები
- შენობა-ნაგებობების საპარაუდო პერიმეტრები
- წითელი ხაზით გამოყოფილი საშეზღუდლო მიწის საზღვარი
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უსაფრთხო ეზო
- საშეზღუდლო მიწის საზღვარი
- წანაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

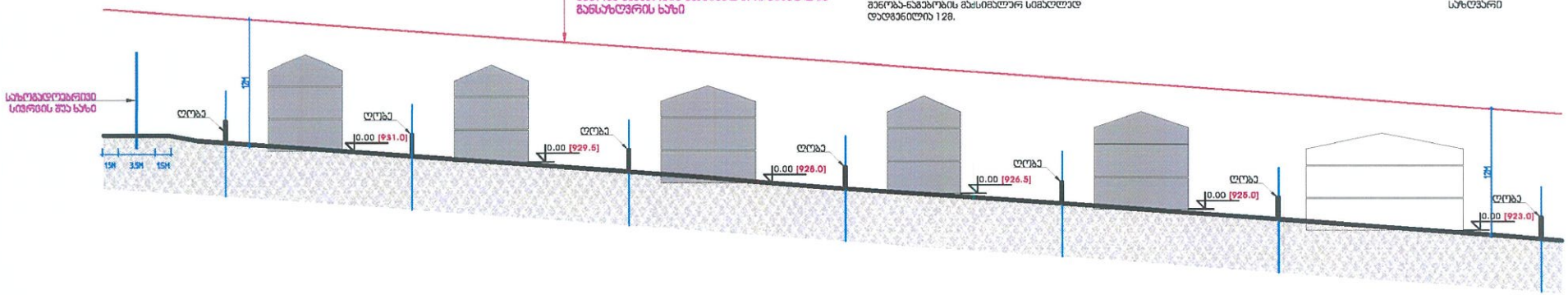
შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის საშეზღუდლო მიწის ზონაში *14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით.

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ბაბამული, სოფ. წავისი			
პროექტის დასახელება: გრგ პროექტი, საცხოვრებელ-დასასვენებელი სახლი			
შემსრულებელი	თ. კვიციანი		
შემსრულებელი	გ. ფიფიანი		
შემოწმება	ე. ხუციშვილი		
ნახაზის დასახელება: შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის და საერთაშორისოობის დადგენის გეგმა			
ნახაზის № U-039			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 39/59	თარიღი 13.07.2023

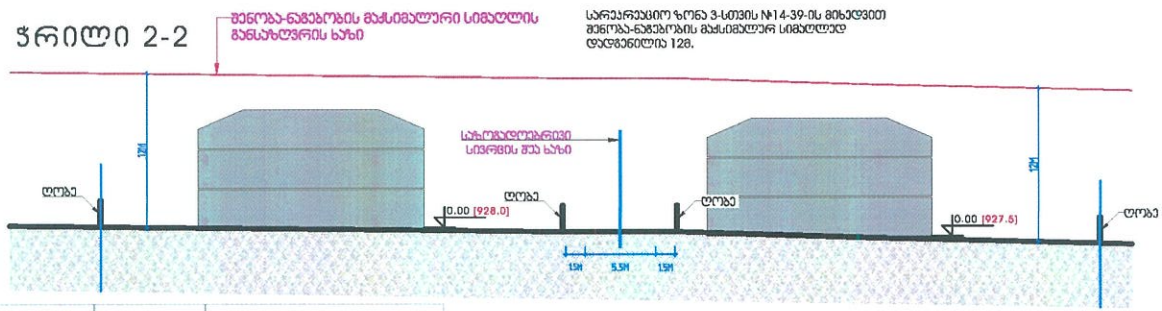
პირობითი აღნიშვნები:

- შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ხაზი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2



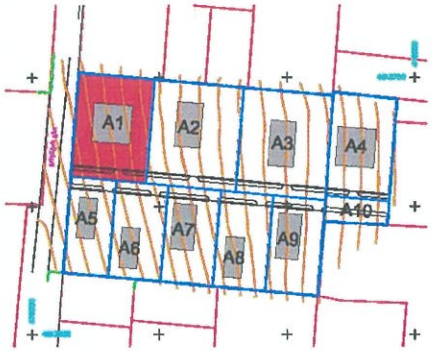
საპროექტო ნაკვეთის ნომერი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (საპროექტო)	ფუნქციური ზონა	ფუნქციური ზონით განსაზღვრული მაქსიმალური სიმაღლე (მ)	მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიში*	მაქსიმალური სართულიანობა
A-1	1200 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-2	1425 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-3	1425 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-4	1000 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-5	663 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-6	772 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-7	772 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-8	772 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-9	772 კვ.მ.	რზ-3	12 მ.	H=L/0.4	3 სართული
A-10	243 კვ.მ.	რზ-3	A10 ნაკვეთი წარმოადგენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს, აშიტომ ამ მიწის ნაკვეთისთვის არ ხდება განამენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტის განსაზღვრა.		
შენიშვნა:	* ფორმულის ანგარიში მოხდეს "14-39" დადგენილების მოთხოვნების შესაბამისად;				

შენიშვნა:

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 12 მეტრი მიწისპირიდან, სართულიანობა - 3 სართული; თუმცა, ვინაიდან საგარეჯო-საცხოვრებელი სახლებისთვის არქიტექტურული პროექტის დამუშავება გრგ ეტაპზე არ ხდება, შესაძლებელია მინისქვეშა სართულის (სარდაფის) მოწყობაც, რაც დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტების შეთანხმების სტადიაზე.

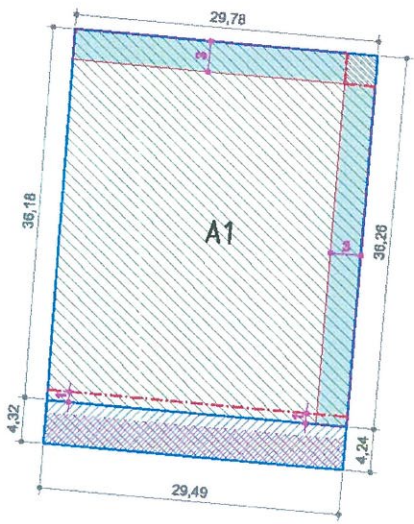
შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით.

შპს "Urbarea"	
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ფცვისი
პროექტის დასახელება	გრგ პროექტი საგარეჯო-დასანერგებელი საცხოვრებელი სახლები
შეასრულა	თ. ალიბაძე
შეასრულა	ე. მეისარაძე
შეამოწმა	ა. ხუროკი
ნახაზის დასახელება	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის ჭრილები
ნახაზის №	U-040
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:300
ფურცელი 40/59	თარიღი 13.07.2023



ნაკვეთი A1 - 1200 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 125 კვ.მ

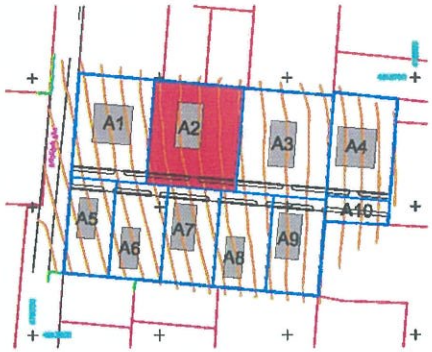


მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 1
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1200 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მრეწველობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საგარაჟე–დასასვენებელი საყოფაცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია აკარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ესეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, საჩრდილობელი, ფანჩატური; - ასევე, ზონისა და მასში დაშვებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის გამეორებული საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სასეფლოსნოები, გარაჯები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ–1, კ–2, კ–3	კ–1=0,3; კ–2=1,0; კ–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დაფგენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დაფგენილი 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 საქუჩოსაღო მიჯნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დაფგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზომი გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზომი დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - ხაზოგადებრივი სივრცის მხრიდან დაფგენილია განაშენიანებისრეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია გასთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ჭიშკარიგანთავსდება სერვიტუტის მიგნით; - განაშენიანების სავალდებულო ღურჯი ხაზების დაფგენა არ ხდება.

პერიფერიული აღნიშვნები:

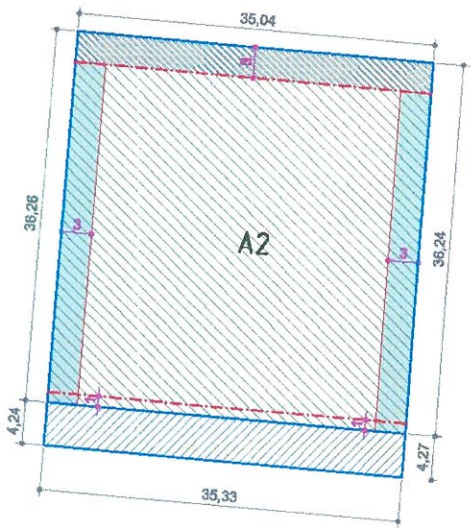
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- აკრძალული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- სამეზობლო მიწის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"	URB AREA
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	**გრგ პროექტი** საცხოვრებელ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები
შემსრულებელი	თ. კვირიკაძე
შემსრულებელი	ბ. ნინიაძე
შემმოწმებელი	ა. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	**მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი**
ნახაზის №	U-042
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500
ფურცელი: 42/59	თარიღი: 13.07.2023



ნაკვეთი A2 - 1425 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 150 კვ.მ



მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 2
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1425 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საგარაჟე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აღრეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. იხეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, სარეფლექტორებელი, ფანჩატური; - ასევე, ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სველებსნოები, გარაჟები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	კ-1=0,3; კ-2=1,0; კ-3=0,6;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დადგენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)–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 ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაშვებულია შენობა-ნაგებობისა და მასთან ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა-ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე დაქმარი განთავსდება სერვიტუტია მიჯნით; - განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დაშვება არ სდება.

ბერობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- საგზაო-ლოგინის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"

URB AREA

ობიექტის მისამართი

ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ფავისი

პროექტის დასახელება

მრგვ პროექტი

საცხოვრებელ-დასასვენებელი საყოფაცხოვრებელი სახლები

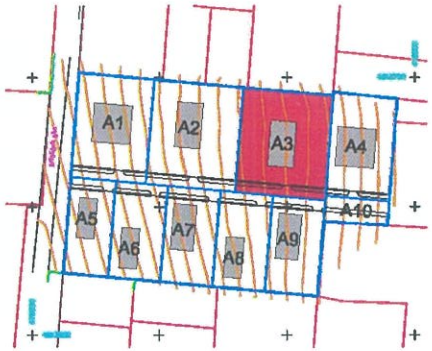
შესრულა	თ. კვიტაია
შესრულა	ე. ბერიაძე
შეამოწმა	ე. ხუციშვილი

ნახაზის დასახელება

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

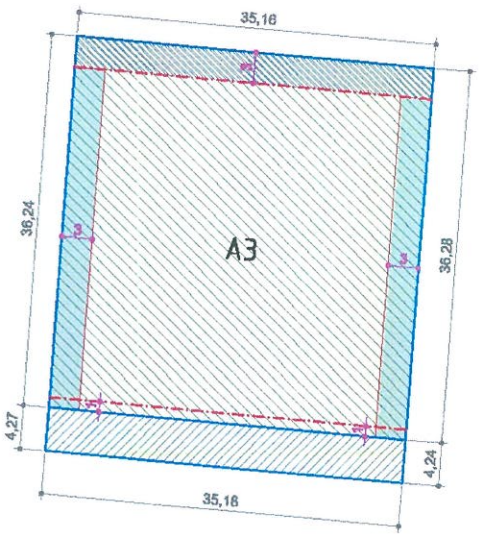
ნახაზის № U-043

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	43/59	13.07.2023



ნაკვეთი A3 - 1425 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 150 კვ.მ

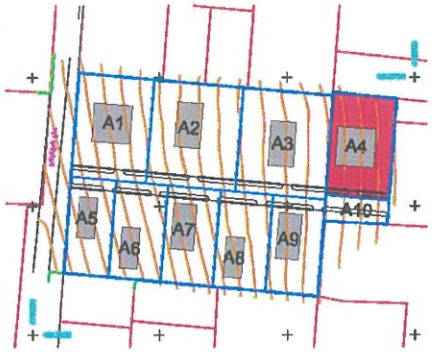


მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 3
მიწის ნაკვეთის ფართობი	1425 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ფუგმარების შემწყდეადი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	ჰერიტერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზასთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების წებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საგარაჟე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ისეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, საჩრდილობელი, უანჩატური; - ასევე, ზონისა და მაში დაშვებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის გამკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სპელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	კ–1=0,3; კ–2=1,5; კ–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დაფდენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–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 მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ჭიშკარი განთავსდება სერვიტუტის მიგნით; - განაშენიანების სავალდებულო ლერწი ხეების დადგენა არ ხდება.

ბერლინიანი აღნიშვნები:

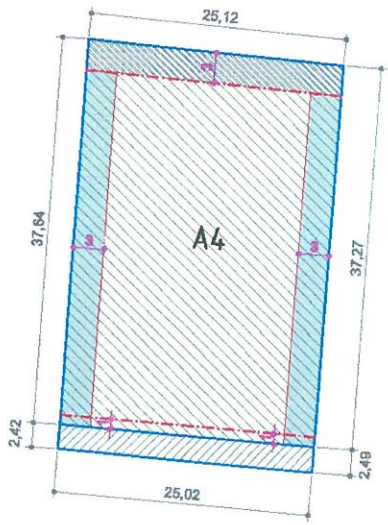
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A1№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა მანთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- საფეხურული მიწის საზღვარი
- მანანენინების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"	URB AREA
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავსისი
პროექტის დასახელება	გრრმ პროექტი საცხოვრებელ-დასასვენებელი საგარაჟო სახლები
შემსრულებელი	თ. კვიციანი
შემსრულებელი	ე. ფიფიანელი
შემმოწმებელი	ე. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-044
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500
ფურცელი: 44/59	თარიღი: 13.07.2023



ნაკვეთი A4 - 1000 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 61 კვ.მ

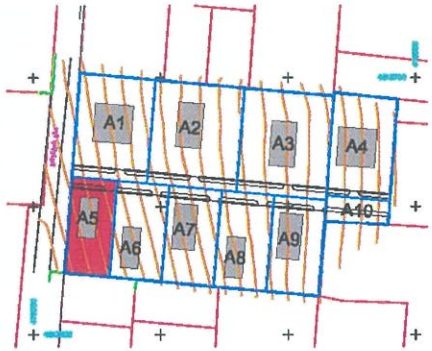


მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 4
მიწის ნაკვეთის ფართობი :	1000 კვ.მ. :
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო :
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა :	არ ფიქსირდება :
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა :	პერიფერიული ზონა :
კონკრეტული ფუნქციური ზონა :	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) :
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამაშქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საგარაჟე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აერეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ღსეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, სარდლიდობელი, ფანჩატური; - ასევე, ზონისა და მასში დაშვებული მენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	კ–1=0,3; კ–2=1,2; კ–3=0,6;
მენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი: დაღგენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობები და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დადგენილი რეგლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
აუტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე მენობების განთავსების წესი	- მენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს მენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია მენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სიფრფის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა. მთავარი მენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამშმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - სამრეკლტო ღობე და ჭიშკარი განთავსდება ხერვიტუტის მიგნით; - განაშენიანების საკალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

ბირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- სამეზობლო მიწის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი ქ. თბილისი, ბაბამელუ, სოფ. წავისი			
პროექტის დასახელება **გრგ პროექტი** საცხოვრებელ-დასასვენებელი სახლები			
შემსრულებელი	თ. კვირიკაძე		
შემსრულებელი	ბ. ფიფიანი		
შემოწმება	ა. ხუროძე		
ნახაზის დასახელება **მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი**			
ნახაზის № U-045			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 45/59	დასრულდა 13.07.2023



ნაკვეთი A5 - 663 კვ.მ

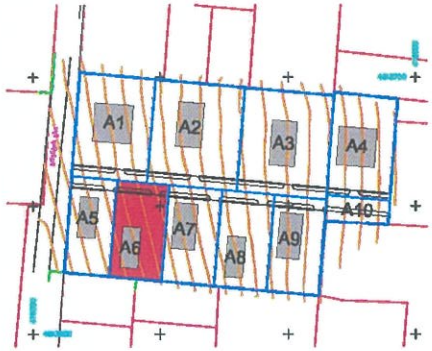
აქედან საჯარო სერვიტუტი = 76 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 5
მიწის ნაკვეთის ფართობი :	663 კვ.მ. :
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო–სამეურნეო :
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა :	არ ფიქსირდება :
ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა :	პერიფერიული ზონა :
კონკრეტული ფუნქციური ზონა :	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) :
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საკარაჟე–დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია ეკარაჟის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ისეთები, როგორიცაა ეაცურაო აუზი, პერგოლა, საჩრდილობელი, ფანჩატერი; - ასევე, ზონის და მასში დაშვებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, საბაღოსნოები, გარაჟები და ეანყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები j–1, j–2, j–3	j–1=0,3; j–2=1,0; j–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დაღგენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დადგენილი რეგლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალული;
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეწარმეო მიზნის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - ხაზოგაღოებრივი სივრცის მხრიდან დაღგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. ღამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ეიმკარი განთავსდება სერიტუტის მიგნით; - განაშენიანების საკალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

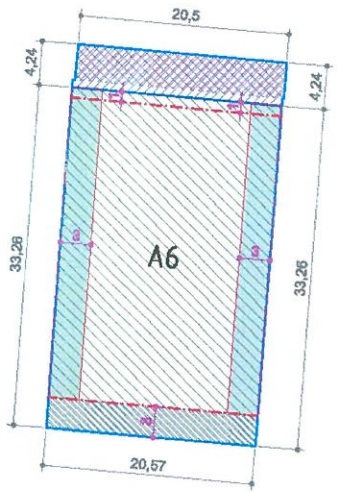
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- სამეზობლო მიწის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"	URB AREA
ობიექტის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნაფაისი
პროექტის დასახელება	გრგ პროექტი საცხოვრებელ-დასასვენებელი სახლ-ოჯახური სახლები
შემსრულებელი	თ. კვიციანი
შემსრულებელი	ე. ჯანისარიძე
შემმოწმებელი	ე. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგულამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-046
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 46/59	თარიღი 13.07.2023



ნაკვეთი A6 - 772 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 88 კვ.მ



მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 6
მიწის ნაკვეთის ფართობი	772 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასახოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზახთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საავარაჯე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის ხელირო ნაგებობები. ისეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, ხაჩრელილობელი, ფანჩატური; - ასევე, ზონისა და მაში დამეგებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოველცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სპელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ–1, კ–2, კ–3	კ–1=0,3; კ–2=1,0; კ–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დადგენილი სართულიანობა: – 2 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფარითები და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დადგენილი რეგლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტომანქანომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განამენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზღვაღრმივი სიერეის მხრიდან დადგენილია განამენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. საპროექტო ღობე და ქიშკარი განთავსდება სერვიტუტის მიგნით; - განამენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტი
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- საფეხბურთო მოედნის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"

ორგანიზაციის მისამართი

ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ნავტისი

პროექტის დასახელება

გრგ პროექტი

საცხოვრებელ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები

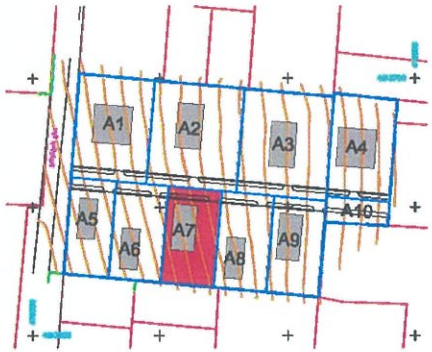
შესრულა	თ. კვიციანი
შესრულა	ე. ბესიაშვილი
შეამოწმა	ა. ხუციშვილი

ნახაზის დასახელება

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

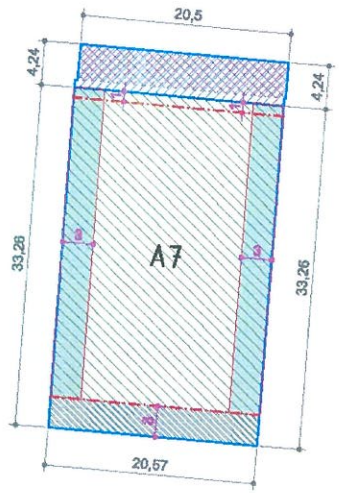
ნახაზის № U-047

ფორმატი	მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3	1:500	47/59	13.07.2023



ნაკვეთი A7 - 772 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 88 კვ.მ

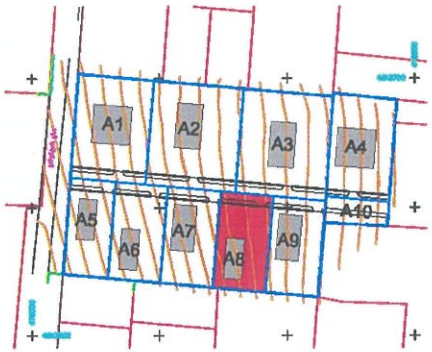


მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 7
მიწის ნაკვეთის ფართობი;	772 კვ.მ.;
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო;
გეგმარების შემწყვეტავი ზონა / ქვეზონა ;	არ ფიქსირდება ;
ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა ;	ჰერიფერიული ზონა ;
კონკრეტული ფუნქციური ზონა ;	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3);
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საგარაჟე–დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ისვეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, საჩრდილობელი, უანჩატური; - ასევე, ზონისა და მაში დაშვებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და სანყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ–1, კ–2, კ–3	კ–1=0,3; კ–2=1,0; კ–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დაიდგენილი სართულიანობა: – 2 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დაიდგენილი რეგლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობებია განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონამიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია გამამენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზომი დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია გამამენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს:რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ჭიშკარი განთავსდება სერვიტუტის მიგნით; - გამამენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

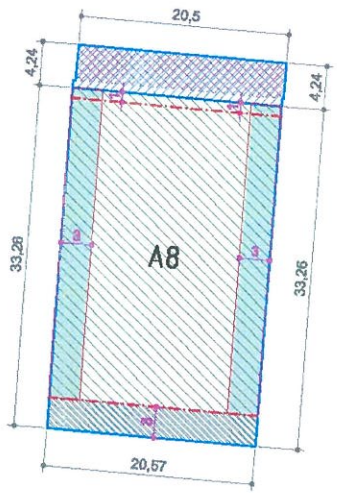
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- სამეურნეო მიწის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"	URB AREA
ორგანიზაციის მისამართი	ქ. თბილისი, ბაბამელე, სოფ. ნაფისი
პროექტის დასახელება	გრუ პროექტი საცხოვრებელ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები
შესრულა	თ. ავიბაია
შესრულა	ბ. ბერიაშვილი
შეამოწმა	ე. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-048
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 48/59	თარიღი 10.07.2025



ნაკვეთი A8 - 772 კვ.მ

აქედან საჯარო სერვიტუტი = 88 კვ.მ

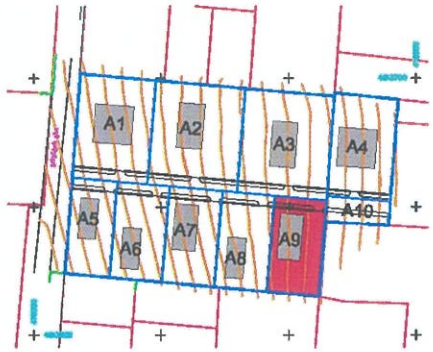


მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 8
მიწის ნაკვეთის ფართობი:	772 კვ.მ.;
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო;
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა:	არ ფიქსირდება;
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა:	პერიფერიული ზონა;
კონკრეტული ფუნქციური ზონა:	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3);
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზისთვის დათმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საგარაჟე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია გარაჟის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები, ისეთები, როგორიცაა აბაზანა აუზი, ჰიდროლა, საბრძოლობელი, ფანჩატერი; - ასევე, ზონისა და მასში დაშვებული მშენიბა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის გამეფთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და აუწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	კ-1=0,3; კ-2=1,0; კ-3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი; დადგენილი სართულიანობა: – 3 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)–თვის დადგენილი რეგლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტომანქანების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიწის ზონაშიც "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ქიმკარი განთავსდება სერვიტუტის შიგნით; - განაშენიანების სავალდებულო ლერწი ხაზების დაცვენა არ ხდება.

ბირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნომერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობათა განთავსების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- სამეზობლო მიწის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

შპს "Urbarea"	URB AREA
ორგანიზაციის მისამართი	კ. თბილისი, ბაბამელე, სოფ. ნავაისი
პროექტის დასახელება	გრგ პროექტი საცხოვრებელ-დასასვენებელი სახლი-გარაჟი სახლი
შემსრულებელი	თ. კვიტაია
შემსრულებელი	ბ. ჯანელიძე
შემოწმება	ბ. ხუციშვილი
ნახაზის დასახელება	მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
ნახაზის №	U-049
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500
ფურცელი 49/59	დამთავრების თარიღი 13.07.2025



ნაკვეთი A9 - 772 კვ.მ

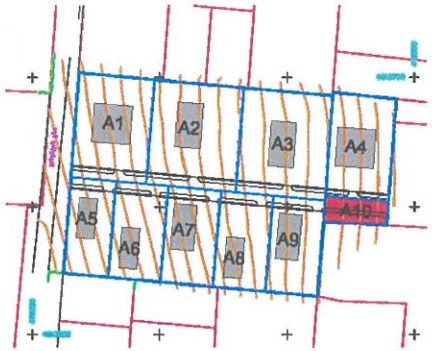
აქედან საჯარო სერვიტუტი = 88 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 9
მიწის ნაკვეთის ფართობი	772 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა	არ ფიქსირდება
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; შენიშვნა: – ტროტუარის და სამანქანო გზასთვის დაითმობილი არეალი დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	- საავარაჯე-დასასვენებელი საფხოვრებელი სახლები; - აგრეთვე, პრიორიტეტულია აგარაკის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობები. ისეთები, როგორიცაა საცურაო აუზი, პერგოლა, საჩრდილობელი, ფანჩატური; - ასევე, ზონისა და მაში დაშვებული შენობა–ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სპელოსნოები, გარაჟები და საწყობები;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ–1, კ–2, კ–3	კ–1=0,3; კ–2=1,0; კ–3=0,6;
შენობა–ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	დასაშვები სიმაღლე: – 12 მეტრი დაფდგენილი სართულიანობა: – 2 სართული (ორი სრული სართული + 1 არასრული);
მინიმალური ფართობი და ზომები:	600კვ.მ. – სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–თვის დადგენილი რეკლამენტით;
მიწის ნაკვეთის დაყოფა–ცალკეთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1
მიწის ნაკვეთზე ბენობების განთავსების წესი	- შენობა-ნაგებობების განთავსება უნდა მოხდეს შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაში "14-39 წესებით" დადგენილი პირობების დაცვით; - უკანა ეზო გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით; - უკანა ეზოში დაუშვებელია შენობა-ნაგებობისა და მათი ნაწილების განთავსება; - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან დადგენილია განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, რომლის დაცვა სავალდებულოა მთავარი შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის. დამხმარე ნაგებობები შესაძლებელია განთავსდეს რეგულირების ხაზის მიღმა. - საპროექტო ღობე და ქიმკარი განთავსდება სერვიტუტის მიგნით; - განაშენიანების საფალდებულო ლურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- არსებული სერვიტუტები
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- შენობასთან გადათვლების არეალი
- მიწის ნაკვეთის უკანა ეზო
- საფეხურებლივ მიწის საზღვარი
- გაბარიტების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო ღობე

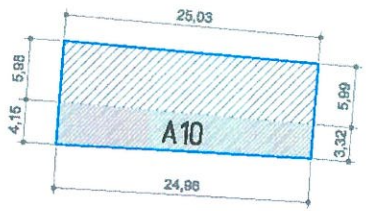
შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. ფავნისი			
პროექტის დასახელება **გრუბ პროექტი** საცხოვრებელ-დასასვენებელი სამეზობლოების საზღვრები			
შემსრულებელ:	თ. კვიციანი		
შემსრულებელ:	ე. ფიფიშვილი		
შემმოწმებელ:	ე. ხუციშვილი		
ნახაზის დასახელება **მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგულამენტის დოკუმენტი**			
ნახაზის № U-050			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 50/59	თარიღი 13.07.2023



ნაკვეთი A10 - 243 კვ.მ

თვითმმართველი ერთეულის დაურეგისტრირებელი ტერიტორია;

აქედან საჯარო სერვიტუტი=150 კვ.მ



მიწის ნაკვეთის ნომერი	A - 10
მიწის ნაკვეთის ფართობი ;	243 კვ.მ. ;
მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო ;
გეგმარების შემზღუდავი ზონა / ქვეზონა ;	არ ფიქსირდება ;
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ;	პერიფერიული ზონა ;
კონკრეტული ფუნქციური ზონა ;	სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ;
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული / არაამშენებლო;
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები კ-1, კ-2, კ-3	A10 ნაკვეთი წარმოადგენს შუასაბაზო მიწის ნაკვეთს, ამიტომ ამ მიწის ნაკვეთისთვის არ ხდება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტის განსაზღვრა, გარდა რზ-3-ით დადგენილი კ-3 კოეფიციენტისა – კ-3=0,6;
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	
მინიმალური ფართობი და ზომები:	
მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი	

;

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- A№ საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნუმერაცია
- საპროექტო საჯარო სერვიტუტები
- სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია

შპს "Urbarea"			
ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ბაბამელა, სოფ. წავისი			
პროექტის დასახელება: გრგ პროექტი სამხარაულ-ფოსალიანებელი საცხოვრებელი სახლები			
შესრულა	თ. კვიციანი		
შესრულა	ვ. მისიპარაძე		
შეამოწმა	ე. ხუციშვილი		
ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი			
ნახაზის №: U-051			
ფორმატი A3	მასშტაბი 1:500	ფურცელი 51/59	თარიღი 13.07.2023