ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 151

"24" მაისი 2019 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.97.839, 81.02.97.843, 81.02.98.764, 81.02.98.765, 81.02.98.763, 81.02.98.763, 81.02.98.766, 81.02.97.670, 81.02.97.669) საცხოვრებელი სახლების ასაშენებლად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის მოადგილის 2013 წლის 31 დეკემბრის №2976 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" მე-40 მუხლის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 17 აპრილის №19.427.571 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.97.839, 81.02.97.843, 81.02.98.764, 81.02.98..765, 81.02.98.763, 81.02.98.763, 81.02.98.766, 81.02.97.670, 81.02.97.669) საცხოვრებელი სახლების ასაშენებლად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის მოადგილის 2013 წლის 31 დეკემბრის №2976 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01183651070-67 (№01190704158-67; №01191004269-67) განაცხადის შესაბამისად (იხ. თანდართული უფლებრივი ზონირების რუკა).

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში შემავალ საკადასტრო ერთეულებად დაფიქსირდეს (ს.კ №№81.02.38.002; 81.02.38.005; 81.02.38.026; 81.02.38.075; 81.02.38.073; 81.02.38.074; 81.02.38.064; 81.02.38.065; 81.02.38.066; 81.02.38.067; 81.02.38.068).

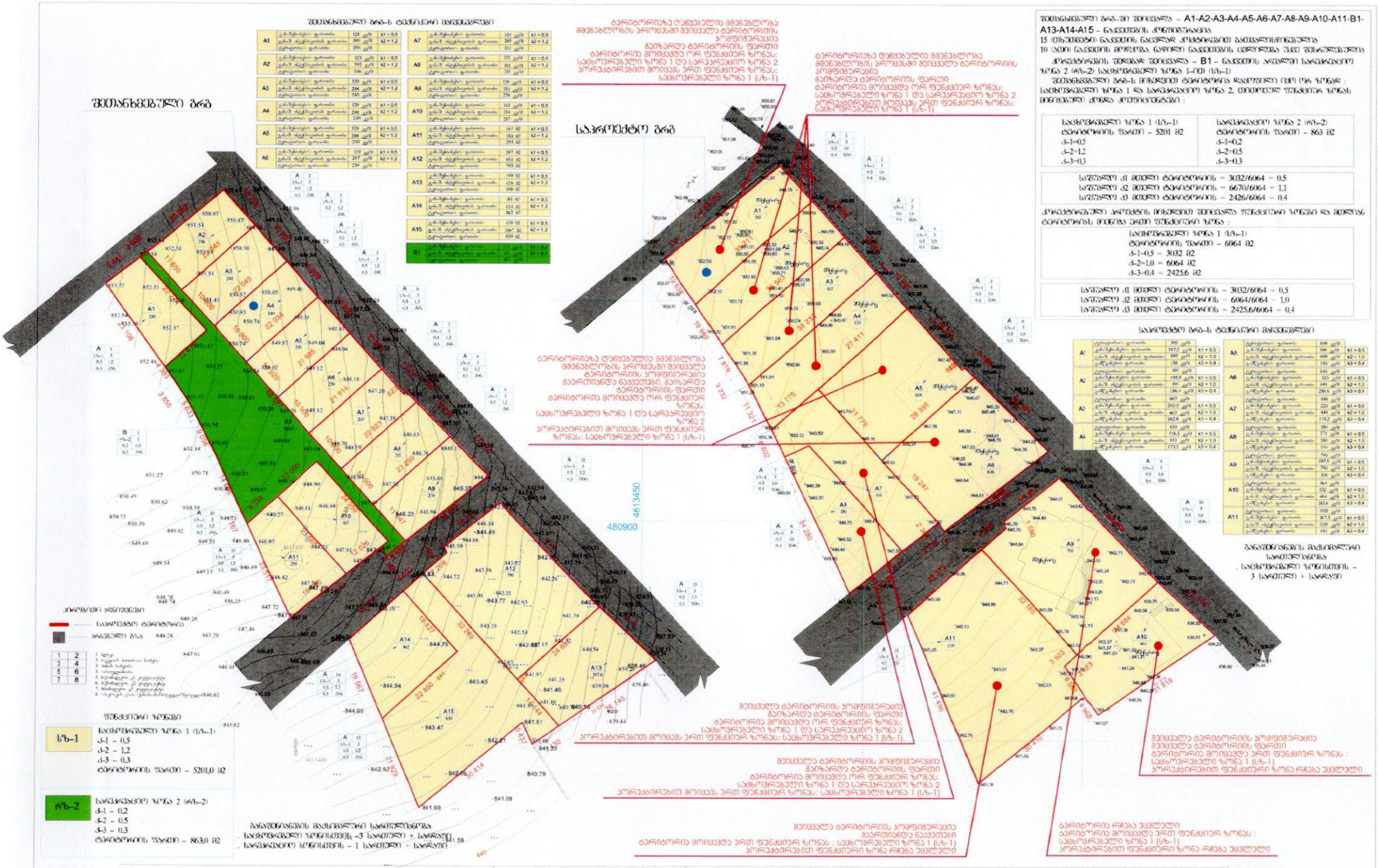
3. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

5. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



შეთანხმებული გრგ-ზე ტერიტორიის მაჩვენებლები

A1	ეკონომიკური ფართობი	125 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	300 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	250 მ2	
A2	ეკონომიკური ფართობი	123 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	295 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	246 მ2	
A3	ეკონომიკური ფართობი	120 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	288 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	240 მ2	
A4	ეკონომიკური ფართობი	120 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	288 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	240 მ2	
A5	ეკონომიკური ფართობი	120 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	288 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	240 მ2	
A6	ეკონომიკური ფართობი	119 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	287 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	239 მ2	
A7	ეკონომიკური ფართობი	120 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	289 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	241 მ2	
A8	ეკონომიკური ფართობი	125 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	301 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	251 მ2	
A9	ეკონომიკური ფართობი	120 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	334 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	278 მ2	
A10	ეკონომიკური ფართობი	143 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	344 კვ/მ	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	287 მ2	
A11	ეკონომიკური ფართობი	147 მ2	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	354 მ2	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	295 მ2	
A12	ეკონომიკური ფართობი	397 მ2	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	954 მ2	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	795 მ2	
A13	ეკონომიკური ფართობი	199 მ2	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	478 მ2	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	398 მ2	
A14	ეკონომიკური ფართობი	181 მ2	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	434 მ2	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	362 მ2	
A15	ეკონომიკური ფართობი	419 მ2	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	1007 მ2	k2 = 1.2
	ტერიტორიის ფართობი	839 მ2	
B1	ეკონომიკური ფართობი	[illegible]	k1 = 0.2
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	[illegible]	k2 = 0.5
	ტერიტორიის ფართობი	[illegible]	

საპროექტო გრგ-ს ტერიტორიის მაჩვენებლები

A1	ტერიტორიის ფართობი	395 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	197,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	395 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	158 კვ/მ	k3 = 0.4
A2	ტერიტორიის ფართობი	391 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	195,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	391 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	156,4 კვ/მ	k3 = 0.4
A3	ტერიტორიის ფართობი	407 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	203,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	407 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	162,8 კვ/მ	k3 = 0.4
A4	ტერიტორიის ფართობი	433 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	216,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	433 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	173,2 კვ/მ	k3 = 0.4
A5	ტერიტორიის ფართობი	600 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	300 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	600 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	240 კვ/მ	k3 = 0.4
A6	ტერიტორიის ფართობი	646 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	323 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	646 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	258,4 კვ/მ	k3 = 0.4
A7	ტერიტორიის ფართობი	446 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	223 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	446 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	178,2 კვ/მ	k3 = 0.4
A8	ტერიტორიის ფართობი	350 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	175 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	350 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	140 კვ/მ	k3 = 0.4
A9	ტერიტორიის ფართობი	795 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	397,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	795 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	318 კვ/მ	k3 = 0.4
A10	ტერიტორიის ფართობი	464 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	232 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	464 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	185,6 კვ/მ	k3 = 0.4
A11	ტერიტორიის ფართობი	1135 მ2	
	ეკონომიკური ფართობი	567,5 კვ/მ	k1 = 0.5
	ეკონომ. ინტენსივობის ფართობი	1135 კვ/მ	k2 = 1.0
	ეკონომიკური ფართობი	151 კვ/მ	k3 = 0.4

შეთანხმებული გრგ-ში შეიცავა – A1-A2-A3-A4-A5-A6-A7-A8-A9-A10-A11-B1-A13-A14-A15 – ნაკვეთების კონფიგურაციით.

15 (ათეულები) ნაკვეთის ნაკვეთად კონფიგურაციით გაერთიანებულია
10 (ათი) ნაკვეთის მიერ(ია) ნაწილი ნაკვეთების (ერთეული) ერთ შესაბამისი

ტერიტორიის ზედაპირ შეიცავა – B1 – ნაკვეთის არსული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) სახლოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1)

შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით ტერიტორია ფუნქციური იყო (რა ზონად : სახლოვრებელი ზონა 1 და სარეკრეაციო ზონა 2, თითოეულ ფუნქციურ ზონას მინიჭებული კოდი კოეფიციენტები :

სახლოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
ტერიტორიის ფართი – 5201 მ2	ტერიტორიის ფართი – 863 მ2
k-1=0,5	k-1=0,2
k-2=1,2	k-2=0,5
k-3=0,3	k-3=0,3

საშუალო k1 მიხედ ტერიტორიის = 3032/6064 = 0,5
საშუალო k2 მიხედ ტერიტორიის = 6670/6064 = 1,1
საშუალო k3 მიხედ ტერიტორიის = 2426/6064 = 0,4

კონფიგურაციის კოეფიციენტის მიხედვით შეიცავა ფუნქციური ზონები და მიხედან ტერიტორიის მიხედ ერთი ფუნქციური ზონა :

სახლოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)
ტერიტორიის ფართი – 6064 მ2
k-1=0,5 = 3032 მ2
k-2=1,0 = 6064 მ2
k-3=0,4 = 2425,6 მ2

საშუალო k1 მიხედ ტერიტორიის = 3032/6064 = 0,5
საშუალო k2 მიხედ ტერიტორიის = 6064/6064 = 1,0
საშუალო k3 მიხედ ტერიტორიის = 2425,6/6064 = 0,4

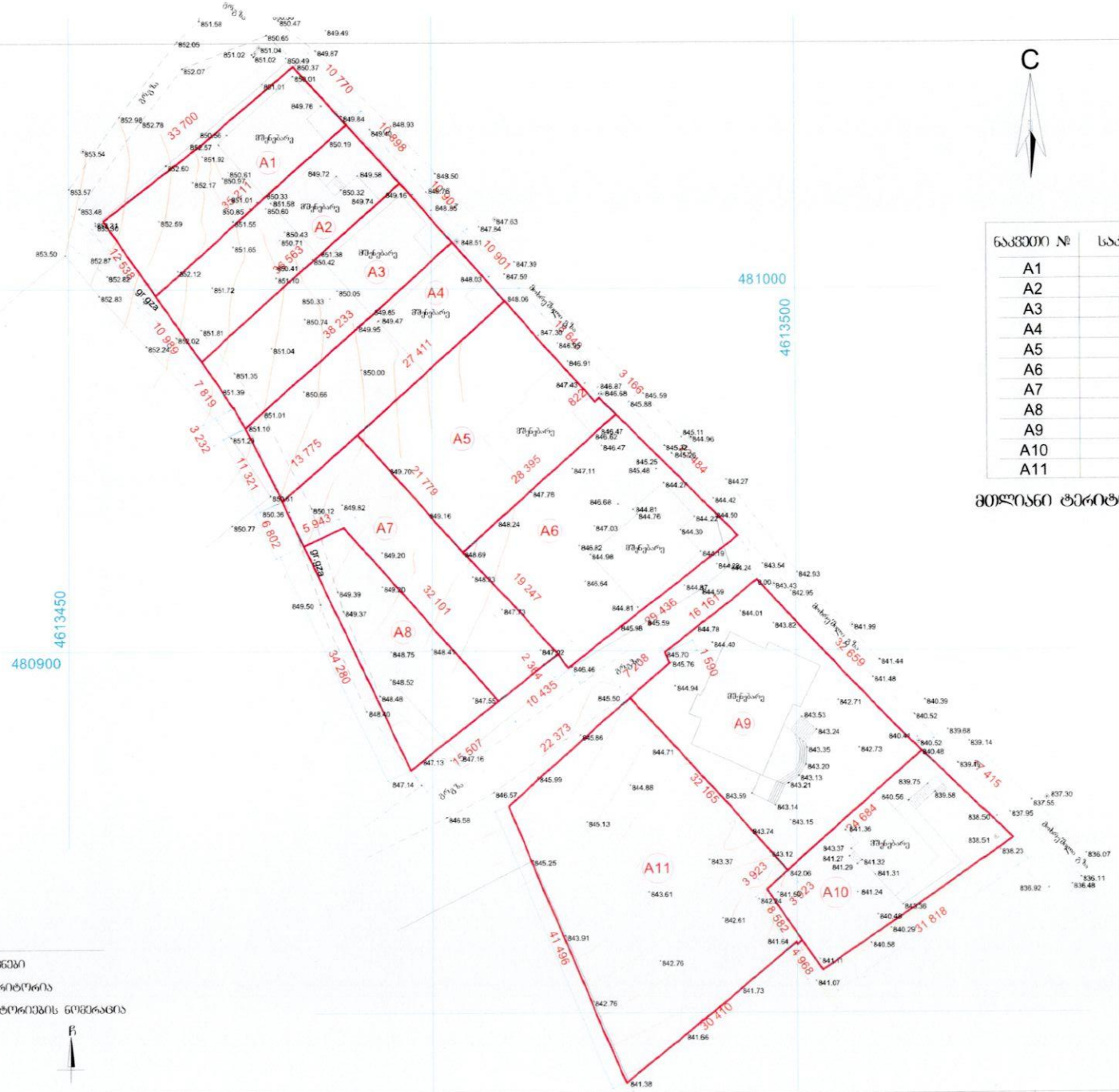
ბანაშენიანების მაქსიმალური საფუძვლიანობა

. სახლოვრებელი ზონისთვის – 3 სართული + სარდაფი

ბანაშენიანების მაქსიმალური საფუძვლიანობა

. სახლოვრებელი ზონისთვის –3 სართული + სარდაფი
. სარეკრეაციო ზონისთვის – 1 სართული + სარდაფი

საცხოვრებელი კომპლექსი შინდისში			არსებული, შეთანხმებული ფუნქციური ზონები, კოეფიციენტები და საპროექტო ფუნქციური ზონები, კოეფიციენტები შედარება
			1 . 0 3
			2 0 1 8
			M-ART ARCHITECTURE
			შ.პ.ს. „M ART", ს/კ 405098406 ქ. თბილისი მიცვალების ქ. 27 ბ



ნაკვეთი №	საკადასტრო კოდი	მ2
A1	81.02.38.068	395
A2	81.02.38.067	391
A3	81.02.38.066	407
A4	81.02.38.065	433
A5	----	600
A6	81.02.38.073	646
A7	----	448
A8	----	350
A9	81.02.38.026	795
A10	----	464
A11	----	1135

მთლიანი ტერიტორიის ფართი – 6064 მ2

ინფორმაციული აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

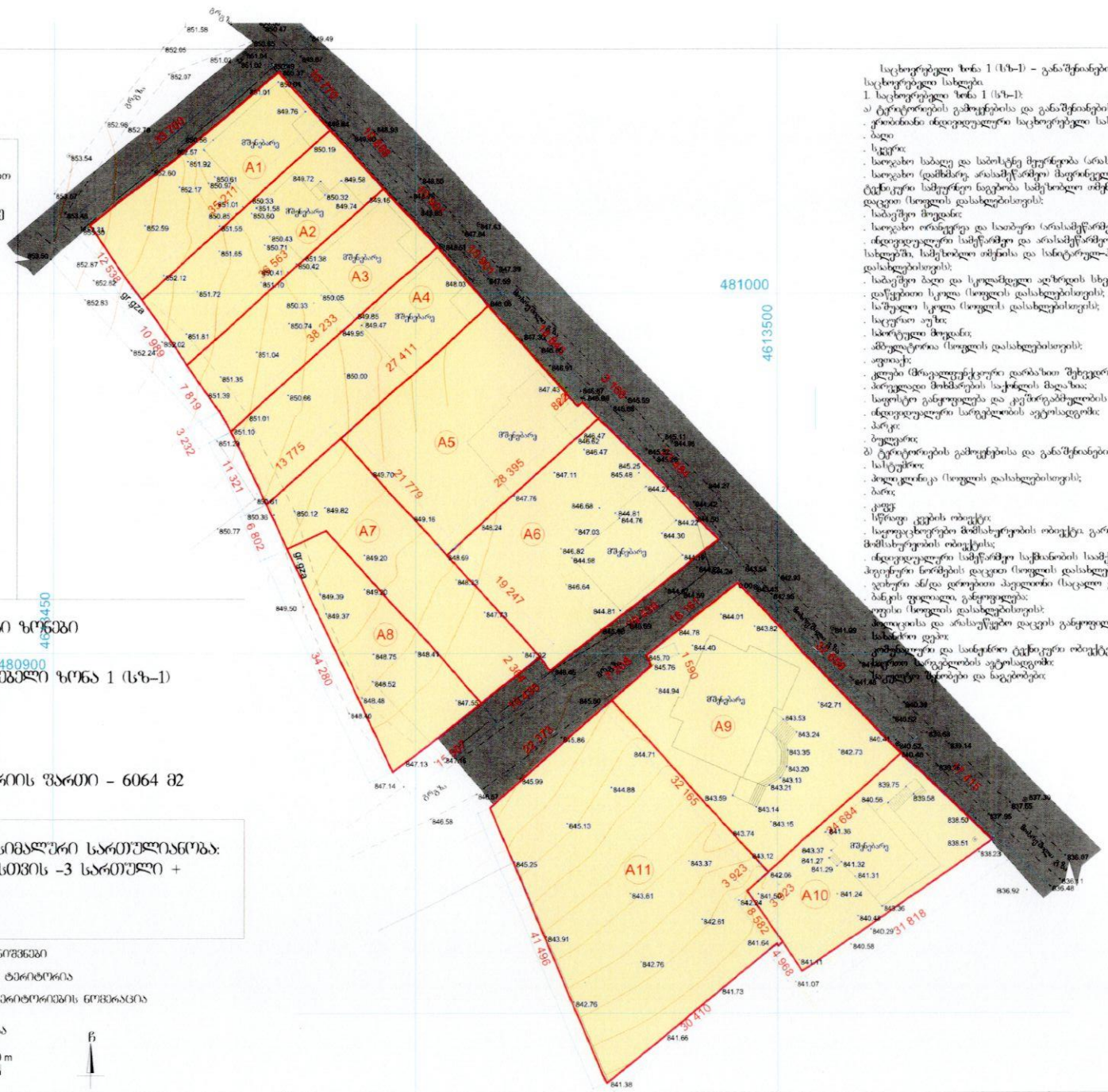
A9 — საპროექტო ტერიტორიების ნომერაცია

0 10 m 20 m

ჩ

საცხოვრებელი კომპლექსი შინდისში	საპროექტო ფაზები:		საპროექტო წითელი ხაზების გეგმა გამიჯვნის სქემა	2 . 0 1
	მ ე ა ნ ი :	ხ ე ლ მ ო წ ე რ ა :		2 0 1 8
განაშენიანების რეგულირების გეგმა, კორექტირება	კახაბერ ფეფინაშვილი			

M-ART ARCHITECTURE
შ.პ.ს. „M არტი“,
სს/ს 405098406
ქ. თბილისი
მიცვალების ქ. 27 ბ



საპროექტო ფუნქციური ზონით დადგენილი პარამეტრები კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე

ტერიტორიის ნომერი	ტერიტორიის ფართობი, მ2	კ 1	კ 2	კ 3
A1	395	0,5	1,0	0,4
A2	391	0,5	1,0	0,4
A3	407	0,5	1,0	0,4
A4	433	0,5	1,0	0,4
A5	600	0,5	1,0	0,4
A6	646	0,5	1,0	0,4
A7	448	0,5	1,0	0,4
A8	350	0,5	1,0	0,4
A9	795	0,5	1,0	0,4
A10	464	0,5	1,0	0,4
A11	1135	0,5	1,0	0,4

ფუნქციური ზონები

სზ–1 — **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ–1)**

კ–1 – 0,5
კ–2 – 1,0
კ–3 – 0,4

ტერიტორიის ფართი – 6064 მ2

განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა:
. საცხოვრებელი ზონისთვის –3 სართული + სარდაფი

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- A9 — საპროექტო ტერიტორიების ნომერაცია
- არსებული გზა

0 10 m 20 m

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ–1) – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერობინანი საცხოვრებელი სახლები.

1. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ–1):

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
. ერობინანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
. ბაღი
. სკვერი;
. საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამწარმოო);
. საოჯახო (დამამზარე, არასამწარმოო) მაფრინველეობა–მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეხობლო ინფისა და სანიტარულ–ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისთვის);
. საბავშვო მოედანი;
. საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამწარმოო);
. ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახლთან საცხოვრებელ სახლებში, სამეხობლო ინფისა და სანიტარულ–ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისთვის);
. საბავშვო ბაღი და საკლასმდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებისთვის);
. დაწყებითი სკოლა (სოფლის დასახლებისთვის);
. საშუალო სკოლა (სოფლის დასახლებისთვის);
. საცურაო აუზი;
. სპორტული მოედანი;
. ამბულატორია (სოფლის დასახლებისთვის);
. აფთიაქი;
. კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისთვის);
. პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
. საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
. ინდივიდუალური სარეგულირებლის ავტოსადგომი;
. პარკი;
. ბულვარი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები:
. სასტუმრო;
. პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებისთვის);
. ბარი;
. კაფე;
. სწორედ კვების ობიექტი;
. საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტი. გარდა საერანსპირტო საშუალებების მომსახურეობის ობიექტისა;
. ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეხობლო ინფისა და სანიტარულ–ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისთვის);
. ვეტერინარ ამ/და დერეფანი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისთვის);
. ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
. ოფისი (სოფლის დასახლებისთვის);
. ბილიარდისა და არასაუნაფო დაცვის განყოფილებები;
. სასადილო დენი;
. კომუნალური და სანიტარული ტექნიკური ობიექტები;
. ინდივიდუალური სარეგულირებლის ავტოსადგომი;
. ფასიანი ტუალეტი ფუნთები და ნაგებობები;

საცხოვრებელი კომპლექსი შინდისში განაშენიანების რეგულირების გეგმა, კორექტირება	საპროექტო ფუნქციური ზონები და კოეფიციენტები	2 . 0 2 2 0 1 8	M-ART ARCHITECTURE შ.პ.ს. „M ARt", სს 405098406 ქ. თბილისი მიცკევიჩის ქ. 27 ბ

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- საპროექტო შენობების განთავსების არეალი
- A9 საპროექტო შენობების ნომერაცია
- მშენებარე ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- საპროექტო ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- ავტოტრანსპორტის მოძრაობის სქემა
- ქვეითთა მოძრაობის სქემა
- არსებული საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- პარკირების ადგილი
- ბანდუსი უნარშეზღუდული პირებისთვის
- სანაგვე შრნა
- არსებული მშენებარე სახლი

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

ნაკვეთის ნომერი	A1	A2	A3	A4	A5
ნაკვეთის ფართობი	395 მ2	391 მ2	407 მ2	433 მ2	600 მ2
დაგეგმვითი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	----------	----------	----------	----------	----------
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	----------	----------	----------	----------	----------
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სზ-1	სზ-1	სზ-1	სზ-1	სზ-1
საშენებელი გამოყენების სტატუსი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი
გამოყენების სახეობა და მასში შეშვებული ფუნქცია	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	15 მ	15 მ	15 მ	15 მ	15 მ
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი
კ-1 კოეფიციენტი	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
კ-2 კოეფიციენტი	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
კ-3 კოეფიციენტი	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი

ნაკვეთის ნომერი	A6	A7	A8	A9	A10	A11
ნაკვეთის ფართობი	646 მ2	448 მ2	350 მ2	795 მ2	464 მ2	1135 მ2
დაგეგმვითი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო	არასასოფლო-სამეურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	----------	----------	----------	----------	----------	----------
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	----------	----------	----------	----------	----------	----------
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სზ-1	სზ-1	სზ-1	სზ-1	სზ-1	სზ-1
საშენებელი გამოყენების სტატუსი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი	საშენებელი
გამოყენების სახეობა და მასში შეშვებული ფუნქცია	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი	ინდივიდუალური ერობინიანი საცხოვრებელი სახლი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	15 მ	15 მ	15 მ	15 მ	15 მ	15 მ
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი	1 ავტოსადგომი
კ-1 კოეფიციენტი	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
კ-2 კოეფიციენტი	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
კ-3 კოეფიციენტი	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი	წყობის სახეობა-ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი

საცხოვრებელი კომპლექსი შინდისში

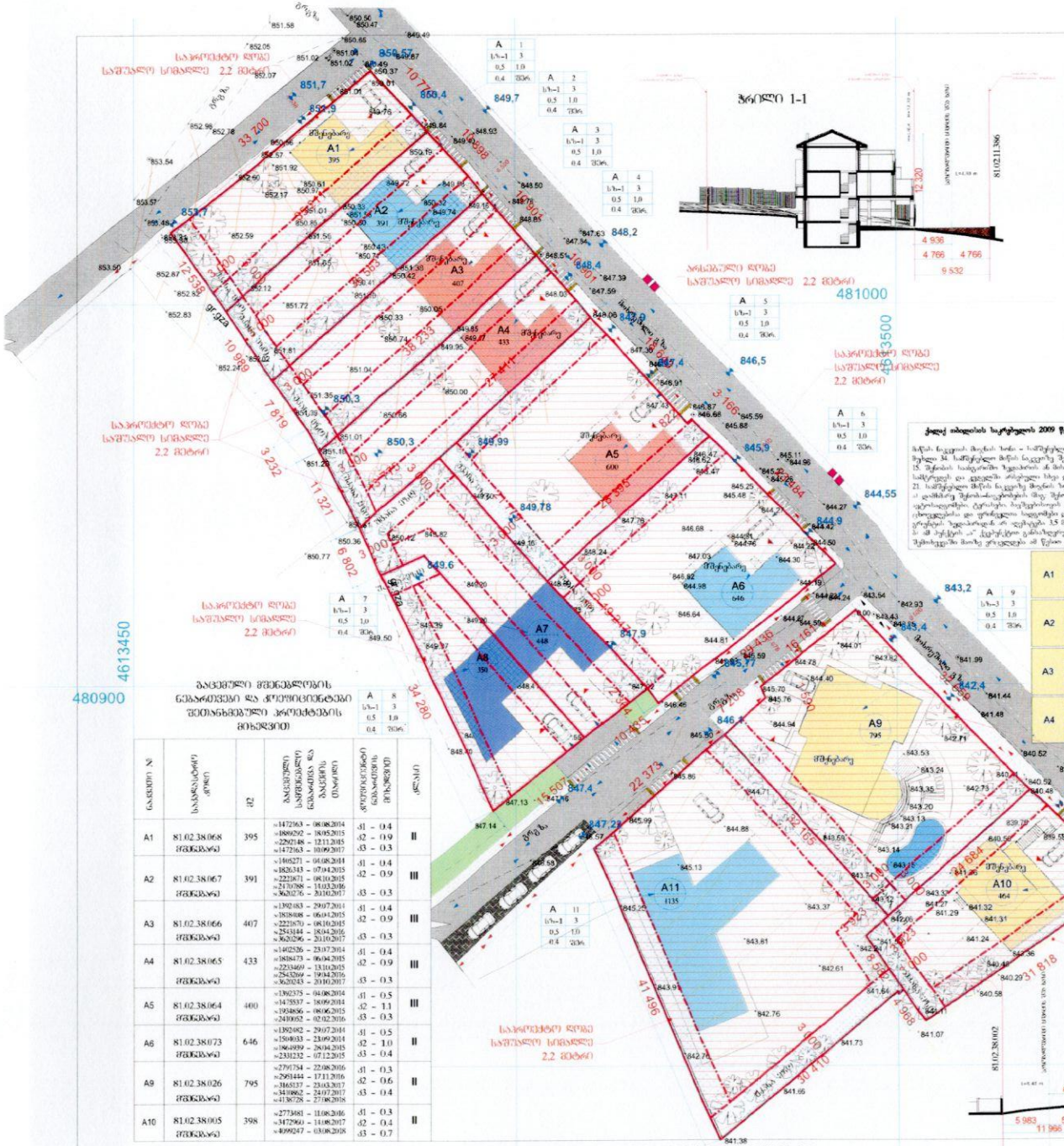
განაშენიანების რეგულირების გეგმა, კორექტირება

საპროექტო გეგმის	
გ ვ ა ნ ი :	ხ ე ლ მ ო წ ე რ ა :
კახაბერ დვალიშვილი	

საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი, შკანა ეზო

2 . 0 3	
2 0 1 8	

M-ART ARCHITECTURE
შ.პ.ს. „ემ არტი"
სს/ პ 405098406
ქ. თბილისი
მიცკევიჩის ქ. 27 ბ



ზონების ტერიტორიებზე უმთავრი ობიექტების განთავსების ძირითადი პარამეტრები (ქობულეთის ტერიტორიის განაშენიანებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების"-თავი X, მუხლი 19)

1. ლეგენდარი ფუნქციური ზონები და მათი რეგულაციები

1.1 **საცხოვრებელი ზონა 1 (ს1-1ბ**

ა) შენობებისგარეთა ინსტალაციებს მშიერად სასოფლოსაკულტო გამაშენებლის ტერიტორიაზე.

ბ) გამაშენებლის ფიზიკურებელი სამფოთა ეროვნულად საცხოვრებელი სახლები. ამავე დროსაშენელი ამ წესების დამოუკიდებელ გამაშენებელი ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშენებელ სამუშაოები:

ბ1. კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის გამაშენებლის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ=1) - 0,5;

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის გამაშენებლის ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ=2)-1,0;

ბ.გ) მიწის ნაკვეთის ეკოლოგიის კოეფიციენტი (კ=3)-0,4.

2. საპროექტო ტერიტორიის გამაშენებლის ფართობის და გამაშენებლის ინტენსივობის საშუალო მაჩვენებელი:
ტერიტორიის საერთო ფართი - **6064 82**
მათ შორის :
შენობა-ნაგებობებით დაკავებული ტერიტორია - **3032 82**
გამწვანებისთვის გამოყოფილი ტერიტორია - **2425,6 82**

საშუალი კ1 მიწის ტერიტორიის	= 3032/6064 = 0,5
საშუალი კ2 მიწის ტერიტორიის	= 6064/6064 - 1,0
საშუალი კ3 მიწის ტერიტორიის	= 2425,6/6064 = 0,4

საშუალი კ1 შენობა-ნაგებობებით დაკავებული ტერიტორიის = 3032/6064 = 0,5
საშუალი კ2 შენობა-ნაგებობებით დაკავებული ტერიტორიის = 6064/6064 = 1,0

3. ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა
3.1. გამაშენებლის რეგულაციის გეგმის მიხედვით სამოყვანო ტერიტორიაზე გამაშენებელი ხედან 15 ავტომობილისა. მათ შორის 11 ავტომობილის გამაშენებელია ეროვნულად საცხოვრებელი სახლებისთვის , რომელიც გამოიყენება საკუთარ ტერიტორიაზე , ხოლო 4 ავტომობილის ოქმა. სპორადულისა მოხმარების , ოქმა ნაწილ ავტომობილების გამოყენება საცხოვრებელი ბინებისთვის ღამის საათში.
4. საპროექტო ტერიტორიაზე ერ ანის ხელოვნეგები.
ტერიტორია მშენებლობის პროცესში ეკოლოგიურია. და გამწვანდება
5. ზონაში ნებადართული და საკმაოდ ფართო სახეობა: გამაჩერებელი ,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის №14-39 24 მათი 2016 წლის დადგენილების მუხლი 15-ის, 3 ნაწილის, ფუნქციური ზონების „ა" ქვეშეა
გამაჩერებელი საცხოვრებელი ზონა 1-ის (ს1-1) და დანარჩენ 1-ის შესაბამისად
6. გამაშენებლის მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება, ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ

მიწის ნაკვეთის მიწის ზონა - სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ნაწილი რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო სამოყვანოდ და ფუნქციურად 3 მეტრია და ნაკვეთი მიმდებარეა შეზღვრა 34. სამშენებელი მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება
15. შენობის სადგომში შედგენილის ამ მისი ნაწილის ეკოლოგიური სამშენებელი მიწის ნაკვეთის მიიღის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო სასოფლოს მსგავს ,ეკოლ. ფუნქციის, სამეურეველ და ყველაზე ინსტენალია სხვა ღია ნაწილის. ასევე ადამის, ეკოლოგის და ტერიტორის ეკოლოგიე ეკოლოგი მეტრ-19 და მეტ-20 ეკოლოგიაში მოკავშირეა შენობა-ნაგებობა.
21. სამშენებელი მიწის ნაკვეთზე ზონაში სანიტარიულ-ჰიგიენური ფოდელი ასევე დასაშვებია.
ამ ფუნქციაზე შენობა-ნაგებობის შენიშვნებელი ეკოლოგია და ბინდეგზეში მიწეული და მათი ეკოლოგიაზე ნაკვეთზეზე ნაკვეთზეზე ეკოლ. ბინაზი. ავტომობილებლიანი ტერიტორია ბიუროსთვის ყველა საათში მოდგომელი ინტენსიურის შენიშვნა საათები, ფერფერი ეკოლ. სასოფლოსამეურეველი გამაშენებელის, მათ შორის, შინაური ცხოველებისა და ფრინველთა საკვებზეა ფარანდაული ამ ზონაში, სადაც ასეთი ნებადართულია და ასევე მშენელი ტიპის შენობა-ნაგებობები გამოიყენება ოთახების, რომელნი ხასიათდა ეკოლ. ეკოლ. ეკოლ.