ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 294

"13" სექტემბერი 2019 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, გორგასლის ქუჩა №61-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.005.034, ნაკვ. №5/34) 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,ქალაქთბილისისმუნიციპალიტეტისსაკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 21 აგვისტოს №19.879.1156 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

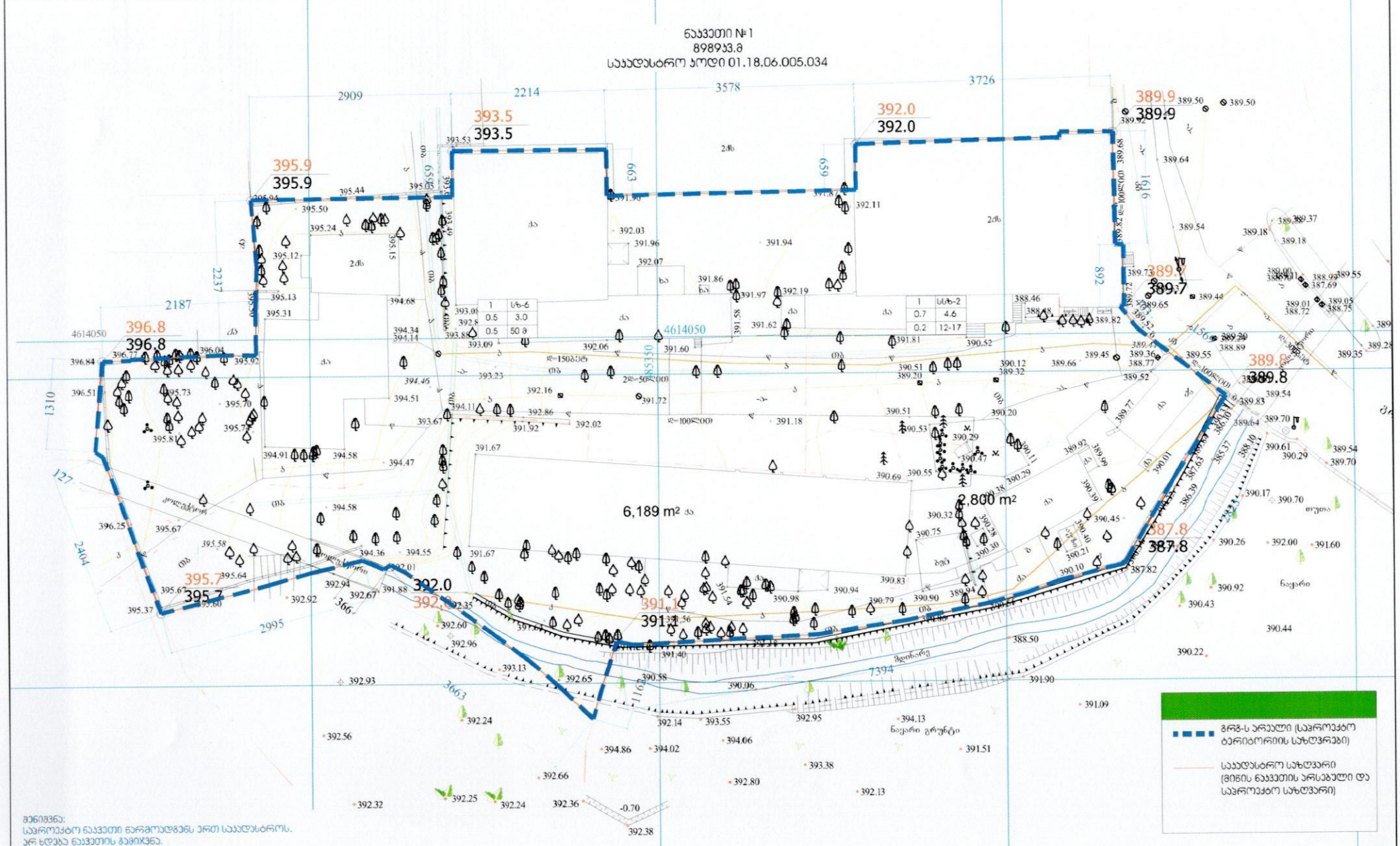
1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, გორგასლის ქუჩა №61-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.005.034, ნაკვ. №5/34) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №01190984167-67 (№01191893617-67 08.07.2019, №01192093-67 28.07.2019, №01192173775-67 05.08.2019) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

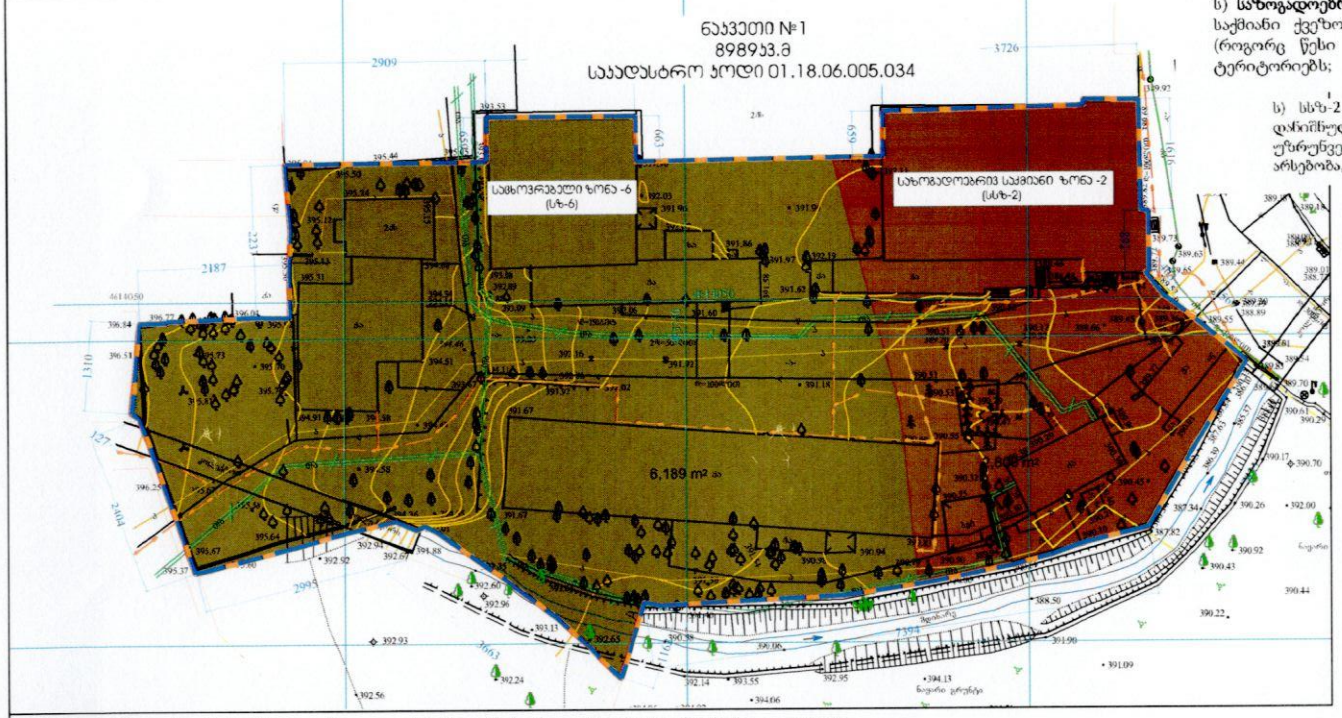
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ტყემალაძე



შენიშვნა:
საპროექტო ნაკვეთი ნარმოადგენს ერთ საკადასტროს.
არ ხდება ნაკვეთის გამიჯვნა.

შემსრულებელი შპს "ემ არქიტექტურა" მთ. არქ.: რაატი ხეცურიანი rati@m-a.ge (995 577) 171094 (995 591) 102821	დაკვეთა: მრავალფუნქციური შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. დამკვეთი: შპს "გორგასალი დეველოფმენტ" საიდენთიფიკაციო კოდი: 405280958	ᲙᲝᲜᲢᲠᲐᲥᲢᲝᲠᲘ ᲙᲐᲠᲢᲝᲒᲠᲐᲤᲘᲡტ	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი რ.ხეცურიანი ᲯᲐᲠ-ᲢᲔᲥᲜᲘᲙᲝᲡᲘ გ.დვალი შეამოწმა: რაატი ხეცურიანმა ᲮᲔᲚᲘᲛᲝᲬᲔᲠᲐ	ფურცელი №44. | სულ 73 ფ. დასახელება: მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმა მასშტაბი 1-500	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ-ით განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანტლა მიწათსარგებლობის რეგულამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილებებს შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ მოთხოვნილებულ ორობიანი საქმასახრთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის ექსპლუატაციის ეტაპზე.	თარიღი: 05.08.2019 ფორმატი A3



ბ) **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2** (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ბ) სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის **25%**-ის;

ა) ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალფუნქციური მენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები
- ჰარეი
- ბაღი
- სკვერი
- ბულვარი
- საგამოფენო დარბაზი
- უნივერსალური მაღაზია
- სავაჭრო ცენტრი
- საგამოფენო დარბაზი
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი
- სწრაფი კვების ობიექტი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი
- ბანის ფილიული განყოფილება
- ბანკი
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია
- ოფისი
- სამეცნიერო და საკროექტო ორგანიზაციები
- იერიდიული კონსულტაცია
- სანოტარო ბიერო
- სასტუმრო
- ინდივიდუალური ან/ და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

-მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
-კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი

ი) **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

ი) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

ა) ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები(დომინირებული სახეობა)
- ჰარეი
- ბაღი
- სკვერი
- ბულვარი
- საბავშვო მოედანი
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები
- აფთიაკი
- სპორტული მოედანი
- საგამოფენო დარბაზი
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია;
- სასერსალო მაღაზია
- უნივერსალური მაღაზია
- ბარი
- კაფე
- რესტორანი
- სწრაფი კვების ობიექტი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი
- ბანის ფილიალი განყოფილება
- ოფისი
- სანოტარო ბიერო
- ინდივიდუალური ან/ და საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

-სასტუმრო
-კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი

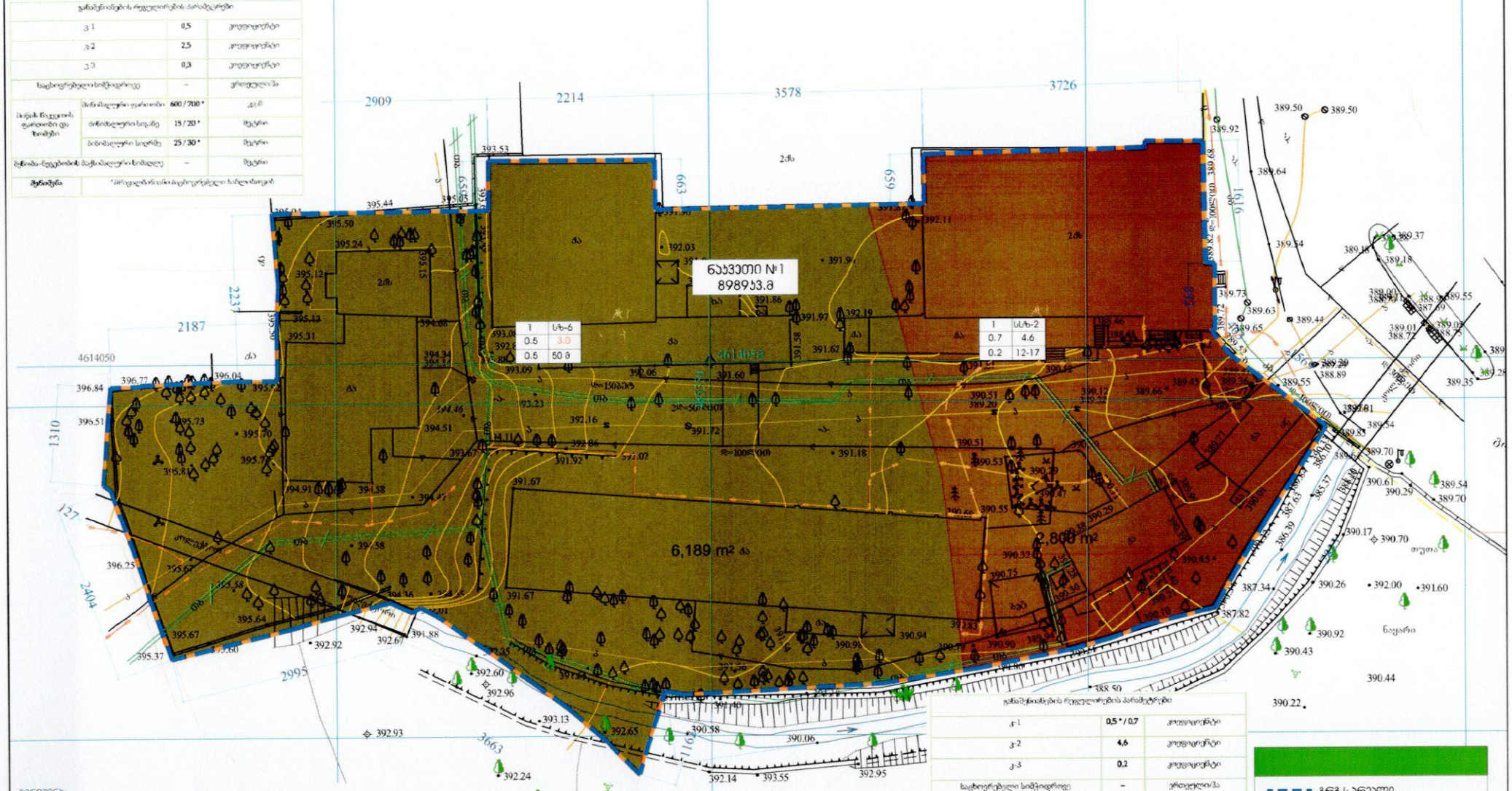
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ფუნქციური ერთეულების მერეულობის ნილი პროცენტები	განვითარების სახეობა
1	8989	სსზ-2. - 2800კვ.მ	76% (მრავალფუ) / 24% (საზხ.)	მრავალფუნქციური მენობა
		სზ-6. - 6189კვ.მ	100% (საზხ.) - [illegible]	მრავალბინიანი მენობა

მენიშვნა:
ნარმოდგენილია ის ძირითადი და საგამონაკლისო სახეობები რომელთა განთავსება შესაძლებელია კომპლექსში. აღნიშნული არ ნიშნავს ჩამოთვლილი ყველა სახეობის განთავსების აუცილებლობას

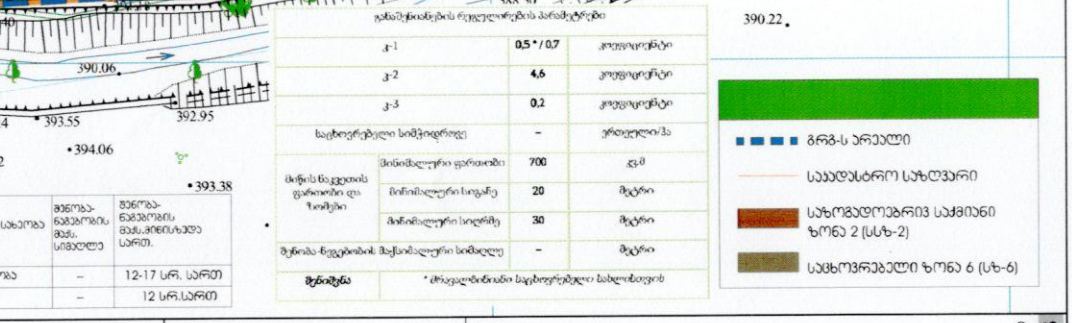
პირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

შემსრულებელი შპს "ემ არქიტექტურა" მთ. არქ.: რაფი ხეცურიანი rati@m-a.ge (995 577) 171094 (995 591) 102821	დაკვეთა: მრავალფუნქციური შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. დამკვეთი: შპს "გორგასალი დეველოფმენტ" საიდენთიფიკაციო კოდი: 405280958	კვლევა სპეციალური	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი რ.ხეცურიანი კად-ტექნიკოსი გ.დვალი შეამოწმა: რაფი ხეცურიანმა ხელმოწერა	ფურცელი №45. | სულ 73 ფ. დასახელება: საპროექტო ფუნქციური ზონირების რეგ. მასშტაბი 1-500	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში. 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ.-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მინათსარგებლობის რეგულამენტებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას. რაც საჭიროა მიხსნილო შეთანხმდეს უფლებულ სამსახურთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.	თარიღი: 05.08.2019 ფორმატი A3



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ha
ძირის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის		



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ha
ძირის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის		

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	მაქსიმალური კ-1 კოეფ.(გრგ-ს მიხედვით)	მაქსიმალური კ-2 კოეფ.(გრგ-ს მიხედვით)	მინიმალური კ-3 კოეფ.(გრგ-ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთმანეთისგან მიჯნული ნაწილი პროცენტებში	განვითარების დასაშვები სახეობა	მშენებ-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს.მინის ზედა სართ.
1	8989	სსზ-2. - 2800კვ.მ	0.7	4.6	0.2	0.7	4.6	0.2	76% (მრავალფუ) / 24% (სამხ.)	მრავალფუნქციური შენობა	–	12-17 სრ. სართ
		სზ-6. - 6189კვ.მ	0.5	2.5	0.3	0.5	3.0	0.3	100% (სამხ.) - [illegible]	მრავალბინიანი შენობა	–	12 სრ.სართ

შენიშვნა:
არსებული მგგ-ს ზონირებით მაქს. კ-2-ის ჯამი - 36413 კვ.მ
გრგ-ში მაქს. კ-2 კოეფიციენტის ჯამი - 31800 კვ.მ (საკარიერო)

შემსრულებელი შპს "ემ არქიტექტურა" მთ. არქ: რაფი ხეცურიანი rati@m-a.ge (995 577) 171094 (995 591) 102821	დაკვეთა: მრავალფუნქციური შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.	კვლევა	მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არქიტექტორი რ.ხეცურიანი კალ-ტექნიკოსი გ.დვალი შეამოწმა: რაფი ხეცურიანმა
	დამკვეთი: შპს "გორგასალი დეველოფმენტ" საიდენთიფიკაციო კოდი: 405280958	კანონი	ხელმოწერა

ფურცელი №46. | სულ 73 ფ.

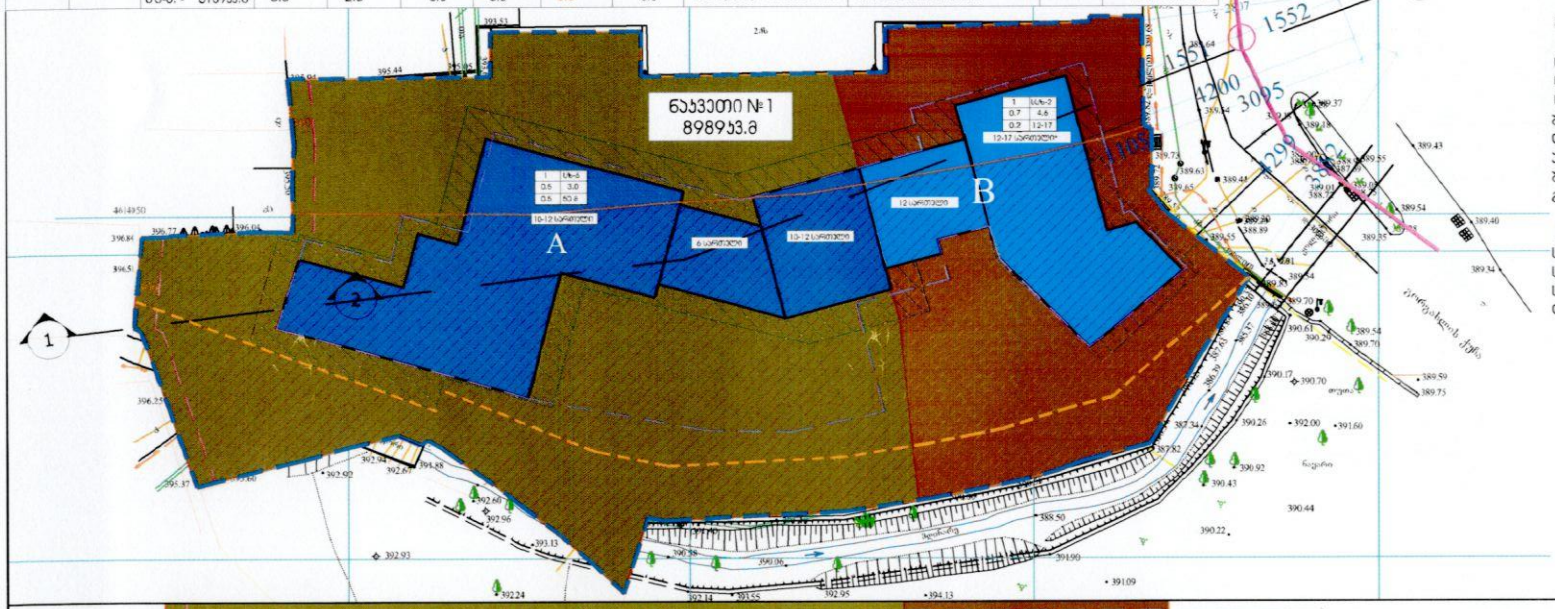
დასახელება:
მიწის ნაკვეთის კ-1;კ2;კ3 დადგენის გეგმა

მასშტაბი 1-500

შენიშვნა:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.
2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რომ იწვევს ცვლილებას გრგ-ში განსახილველ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და შინაარსობრივობის, რეგულირებებში ცვლილებას, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას, რაც საჭიროა წინასწარ შეთანხმდეს ერობილ სამსახურთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 05.08.2019 ფორმატი A3

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	ბ-1 პოუფ. (დადგენილი)	ბ-2 პოუფ. (დადგენილი)	ბ-3 პოუფ. (დადგენილი)	მაქსიმალური ბ-1 პოუფ.(გრშ-ს მიხედვით)	მაქსიმალური ბ-2 პოუფ.(გრშ-ს მიხედვით)	მინიმალური ბ-3 პოუფ.(გრშ-ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთგვაროვნების მიჯნეულობის ნიში ეროვნებებში	გაბითარების დასაშვები სახეობა	შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს.მიწისზედა სართ.
1	8989	სსზ-2. - 2800კვ.მ	0.7	4.6	0.2	0.7	4.6	0.2	76% (მრავალფუნ) / 24% (სკმხ.)	მრავალფუნქციური შენობა	–	12-17 სრ. სართ
		სზ-6. - 6189კვ.მ	0.5	2.5	0.3	0.5	3.0	0.3	100% (სკმხ.) - [illegible]	მრავალბინიანი შენობა	–	12 სრ.სართ



31.

L

/ ;

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა ფორმულით H=L/Y.

სადაც Y:

სსზ-2 სთვის =0.35

სზ-6 სთვის =0.4

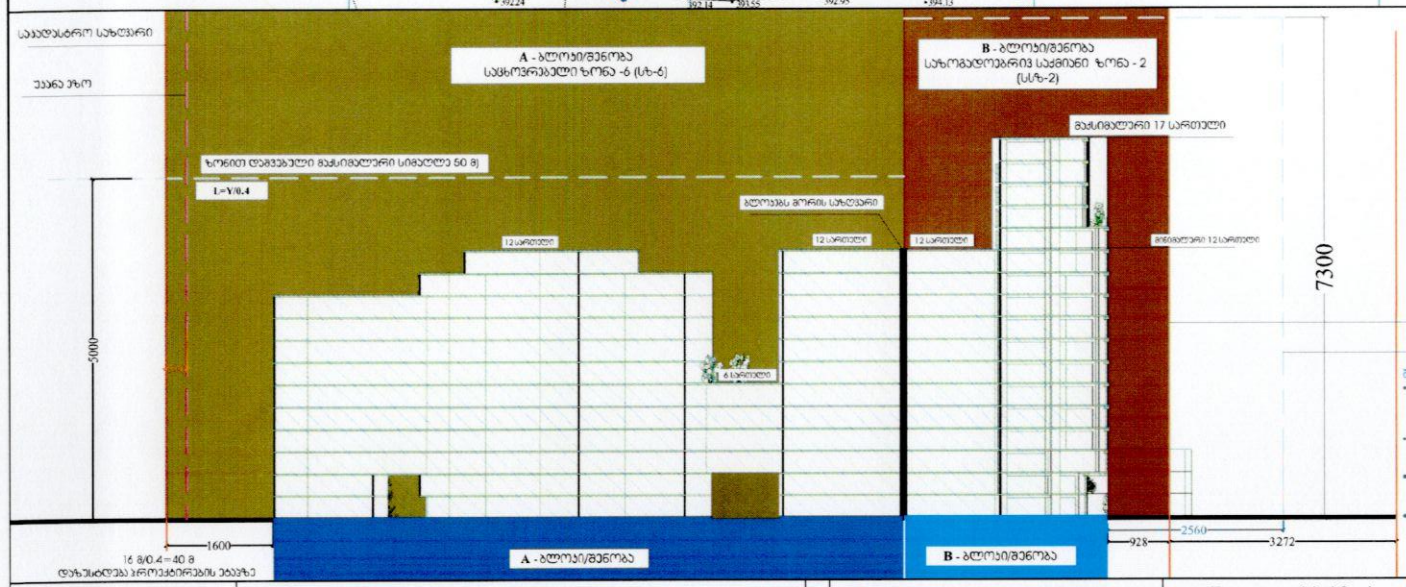
შენიშვნა :

დეტალური პროექტის დროს შენობის განთავსების ზუსტი ადგილმდებარეობის შემდგომ, 14-39 დადგენილების შესაბამისად დაზუსტდება მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ნიშნული, ფორმულით H=L/Y.

სადაც Y:

სსზ-2 სთვის =0.35

სზ-6 სთვის =0.4 სზ- 6 სთვის დასავლეთ მხრიდან დადგინდება უსანა ეზო



ჭრილი - 1-1

შენობის,თვი, ორივე ბლოკისთვის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება შორგზასლის ჭერიდან.

სსზ-2 ისთვის სიმაღლის განსაზღვრა ხდება შორგზასლის ჭერიდან. (არ უფრინდება უსანა ეზო) 25.60 მ / 0.35 = 73.00 მ (მაქსიმალური სიმაღლე) სიმაღლე დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

საკადასტრო საზღვარი

საზოგადოებრივი სივრცის შუა ხაზი

ჰირობითი აღნიშვნები

- გრშ-ს არეული საკადასტრო საზღვარი
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- რეგულირების ნიშული ხაზი
- მინისქვეშა პარკირების ჰირობითი კონტური
- უსანა ეზო (სზ-6 სთვის)
- შენობა ნაგებობის(ების) განთავსების არეული
- მაღალი რისკის შემცველი არეული

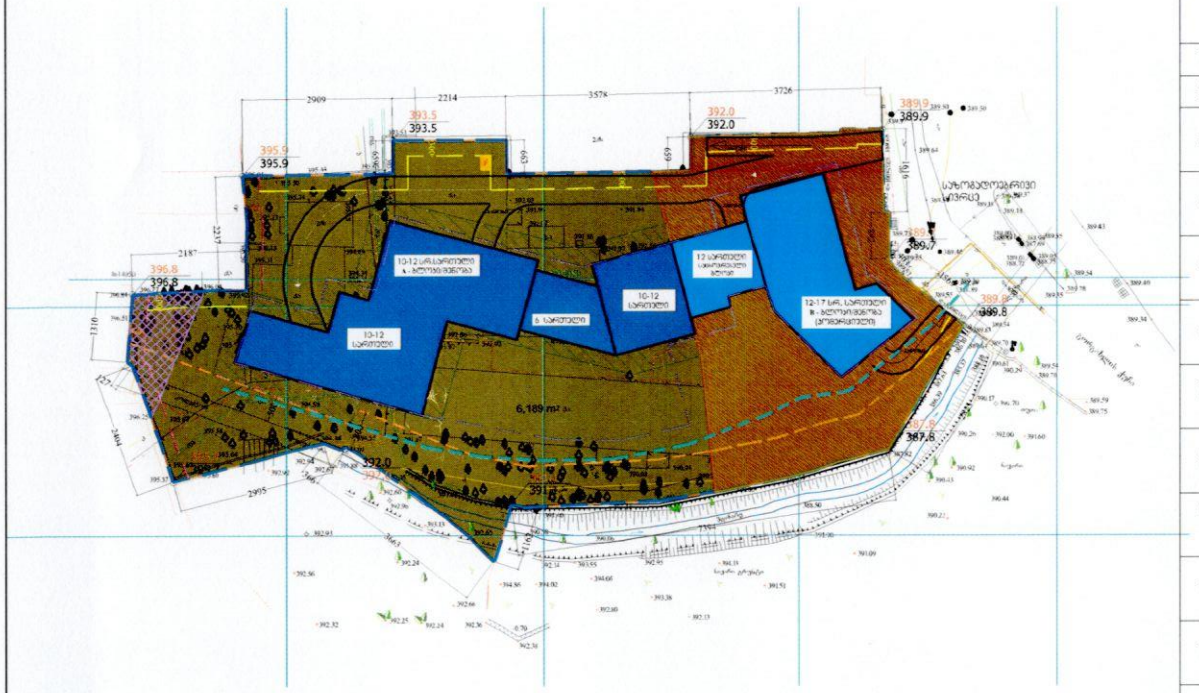
A - საცხოვრებელი ბლოკები/შენობა- სზ-6 _მი

B - მრავალფუნქციური ბლოკი/შენობა სსზ-2 _მი

შენიშვნა:

- საართულიანობა განსაზღვრულია მიწის ზედა საართულების რაოდენობით და მუდამლია დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე. საართულიანობა 10 (მიწისქვეშა-12მაქსიმალური), ნიშნავს რომ შენობა 16 მიწი რაღაც ნაწილი უმცირესად ისაზღვრა მიწიდან 10 სართული, ხოლო მაქსიმალი 12 სართული. ასევე B ბლოკის ფარგლებიანი ფასადი 12-17 სართ. ბლოკებს რომელსაც ჰქონია პარკირებული საართულიანობა განთავსებულია მიწისქვეშა.
- მიწისქვეშა ს

1 | სზ-6
0.5 | 3.0
0.5 | 50 მ
10-12 სრ.სართული
A - ბლოკი/მშენობა
6 სართული
10-12 სართული
12 სართული
საცხოვრებელი ბლოკი
B24%
1 | სზ-2
0.7 | 4.6
0.2 | 12-17
12-17 სრ. სართული
B - ბლოკი/მშენობა
B თაღი 76%
A
A
A
A
თაღი
თაღი
სტადიონი
სტადიონი
ბაღი
ბაღი
ბაღ



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	№1
2	ნაკვეთის ფართობი	8989 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრიობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის გეგმარებით მეშზღუდავი ზონა ან კვეზონა.	სასაფლაოს მეზღუდვა კოლექტორის მეზღუდვა
5	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან კვეზონა.	პერიფერიული ზონა გეგმარებითი პარამეტრი
6	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა.	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) სახლოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
7	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო
8	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები.	მრავალფუნქციური შენობა მრავალბინიანი და მრავალფუნქციური შენობა
9	მიწის ნაკვეთის დაყოფა გაერთიანების რეჟიმები:აარძალვა,დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;	აარძალვა
10	მიწის ნაკვეთის აგებულებათა აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა.	ჯამში 125 აგებულიები. დაზუსტდება 14-39 დადგენილების შესაბამისად, ზონირების და შენობის ფუნქციიდან გამომდინარე.
11	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების ნესი.	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - ნითელი შენობების რაოდენობა -
12	ერთ მიწის ნაკვეთზე რამოდენიმე ძირითადი შენობის განთავსების რეჟიმი	დაშვებულია რამოდენიმე შენობაგლოები.

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. (დადგენილი)	კ-2 კოეფ. (დადგენილი)	კ-3 კოეფ. (დადგენილი)	მაქსიმალური კ-1 კოეფ.(გრეგ-ს მიხედვით)	მაქსიმალური კ-2 კოეფ.(გრეგ-ს მიხედვით)	მინიმალური კ-3 კოეფ.(გრეგ-ს მიხედვით)	ფუნქციური ერთეულების მერეულობის ნილი პროცენტებში	განითარების დასაშვები სახეობა	შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე	შენობა-ნაგებობის მაქს.მიმისაღები სარი.
1	8989	სსზ-2. - 2800კვ.მ	0.7	4.6	0.2	0.7	4.6	0.2	76% (მრავალფ) / 24% (საცხ.)	მრავალფუნქციური შენობა	–	12-17 სრ. სართ
		სზ-6. - 6189კვ.მ	0.5	2.5	0.3	0.5	3.0	0.3	100% (საცხ.) - დაზუსტდება არ. ბალაბი	მრავალბინიანი შენობა	–	12 სრ.სართ

სხვა დაშვებები და მითითებები.

- სანებართვო პროექტის ეტაპზე შესაძლოა დაეგბაროს დამოუკიდებელი (დამხმარე) შენობა ნაგებობები და მსუბუქი კონსტრუქციები.
- ტერიტორიაზე არ დაშენდება ლერწი ხაზები.
- მაქსიმალური სიმაღლე დაშენდება გორგასლის ქუჩიდან.
- უკანა ეზო დაშენდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) ტიპში.
  - მხოლოდ სზ-6 მი განთავსებული საცხოვრებელი ბლოკისთვის განისაზღვრება უკანა ეზოდა დაშენდება მაქსიმალური სიმაღლე.
  - სსზ-2 მი განთავსებული ბლოკისთვის არ განისაზღვრება უკანა ეზო და შესაბამისად არ დაშენდება სიმაღლე უკანა ეზოს მხრიდან.
- საბრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემა შესაძლოა დაზუსტდეს და ნარეგულირებული იქნას პროექტირების ეტაპზე ერთეულად, რომ ეტაპობრივად ბოძრობა არ მოზდეს ბიდეს ეზოები (ალნიშნულ შემთხვევაში გრეგ-ს პროექტები ცვლილების ბრალია საკერო არ არი.) ასევე დასაშვებია საკუთარი სატრანსპორტო პუნქტებები, მინისკენ რასანელელებიც ალბილმდებარეობიანისდა რაოდენობის ცვლილება.
- პროექტირების ეტაპზე შესაძლოა დაზუსტდეს ფამფარეების ხე ნარგავების გადარგვის ან მოჭრის შესაძლებლობა, რაც სამუშაოლად ნარეგდინება ბარეგმოს სამსახურს. ალნიშნელი ფამფარეა მოცემული გრეგ პროექტში და არ საკერეოდეს მასში პროექტირების ფაზაში.
- ტერიტორიის ძირითადად ნარგავებენ საბინაოდ ნაკვეთს, საბარეთით ნითელი ხაზებსა და ირხს ფორის შესაძლოა მხოლოდ საროკეთეული მიზნებისთვის საკერო ფუნქციებლობა (ფეხ.ლაბირინთი) ხოლო ეზეულად ხვევი შესაბამისელი ან საროკეთილისაკენ ფუნქციებლობა, ფეხ ფორის მხიდი ეკეთები.
- მოუპირების, ღობეების განთავსება შესაძლებელია, ფეხ ფორის ხვევი მიკარეს.14-39 დადგენილების შესაბამისად.
- დასაშვებია ტერიტორიისთვის ფეხ ფორის საროკეთეული სივრცის ეზრენველსაყოფი I ალეესის შენობა ნაგებობების განთავსება(საინჟინრო ნაგებობები). თეესისი ბერილის შესაბამისად, განთავსდეა ელ ჯიხური (განთავსების ადგილი დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე).
- ტერიტორიის ბანაობრივად ორ ეტაპად, I ეტაპი - თვითდინამიკადი ფაზეურობების ალეესის ფუნქციონირება, II ეტაპი-ბენოვა ნაგებობების ფუნქციონირება. III ეტაპი საროკეთეული,საბაღო და სხვა საფუძველები. ალნიშნელი შესაძლებელია დაზუსტდეს პროექტის ფუნქციონირების ეტაპზე.
- გრეგ-ს ნებისმიერი ბაფუნვა, რაც იწვევს ცვლილებას გრეგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განთითარების ან/და მიწისსარგებლობის რეგლამენტში ცვლილებას, საკერეოდ გრეგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილებას, ასევე ბარეგ ფეხ ფორის ბინასაწარ მოთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.
- საერთეულიანობა განსაზღვრულია მიწის ზედა საერთეულების რაოდენობითი და შესაძლოა დაზუსტდეს პროექტირების ეტაპზე. (საცხოვრებელ ზონა 6-ში ერთეულები 12 საერთეულია).
- მიწისქვეშ განთავსდება 2 პარკირების სართული. საერთეულიანობა და შენობის ეროკეთი დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე ეტაპობრივად(ეტაპი 14-39 დადგენილი ზონის და ფუნქციის გასაითვალისწინებელი მინიმალური რაოდენობით)ორივე ფუნქციურ ზონაში განთავსებული შენობისთვის პარკირება იქნება ადგილზე.
- საერთეულებები ფუნქციებად ორივე ზონისთვის ჯამში 31700 კვ.მ (21900 კვ.მ. საცხ. - 69%; 9800 კვ.მ. არ.ფუნქც. - 31%):
  საცხოვრებელი საერთეულების ჯამური ფართობი (ეტ 1 კოეფიციენტი) 21900 კვ.მ - 69%;(სზ-6 ში 18800კვ.მ; სსზ-2 ში 3100 კვ.მ)
  საზოგადოებრივ საქმიანი ჯამური ფართობი (ეტ 1 კოეფიციენტი) 9800 კვ.მ -31%: საერთო ფართობი 6860 კვ.მ 21.7% ; კოეფიციენტი 2940 კვ.მ 9.3%. (დაზუსტდება დეტალური პროექტირების ეტაპზე).

ეკონომიკური ინდიკატორები

გრეგ საკერეოდ არეულის სასტვენი	საკერეოდ შენობის განთავსების არეული	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).	709.10 / 709.10 — გრუნტის საკერეოდ ნიველი
საკერეოდ საკუთარი სასტვენი	მიწისქვეშა ეტაბოსაფგომის განთავსების ჰირობითი კონტური	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)	გრუნტის არსებული ნიველი
საკერეოდ წყალნირება	სამეზოლო მიწა	საკერეოდ გეგმარებითი პარამეტრი	
რეგულირების ნითელი ხაზი	სასაფლაოს მეზღუდვა	უკანა ეზო	დენის ჯიხური (ცირობითი არეული)

შემსრულებელი
შპს "ემ არქიტექტორა"
მთ. არქ.: რაკი ხეცურიანი
rati@m-a.ge
(995 577) 171094 (995 591) 102821

დაკვეთა: მრავალფუნქციური შენობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამკვეთი:
შპს "გორგასალი დეველოფმენტ"
საიდენთიფიკაციო კოდი: 405280958

კვლევა

სტადია

მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები

არქიტექტორი რ.ხეცურიანი	
კად-ტექნიკოსი გ.დვალი	
შეამოწმა: რაკი ხეცურიანმა	

ხელმოწერა

ფურცელი №54. | სულ 73 ფ.

დასახელება:

მიწის ნაკვეთზე დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

მასშტაბი 1-1000

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ხოლო ნიშნულები მ-ში.

2. გრეგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრეგ-თი განსაზღვრულ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწისსარგებლობის რეგლამენტში ცვლილებას, საჭიროებს გრეგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილებას შეგანას, რაც საჭიროა მინასწარ მოთანხმდეს ურბანულ სამსახურთან. სხვა სახის უმნიშვნელო ცვლილებები დასაშვებია შენობის პროექტირების ეტაპზე.

თარიღი: 05.08.2019

ფორმატი A3