ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 417

„20" დეკემბერი 2019 წ

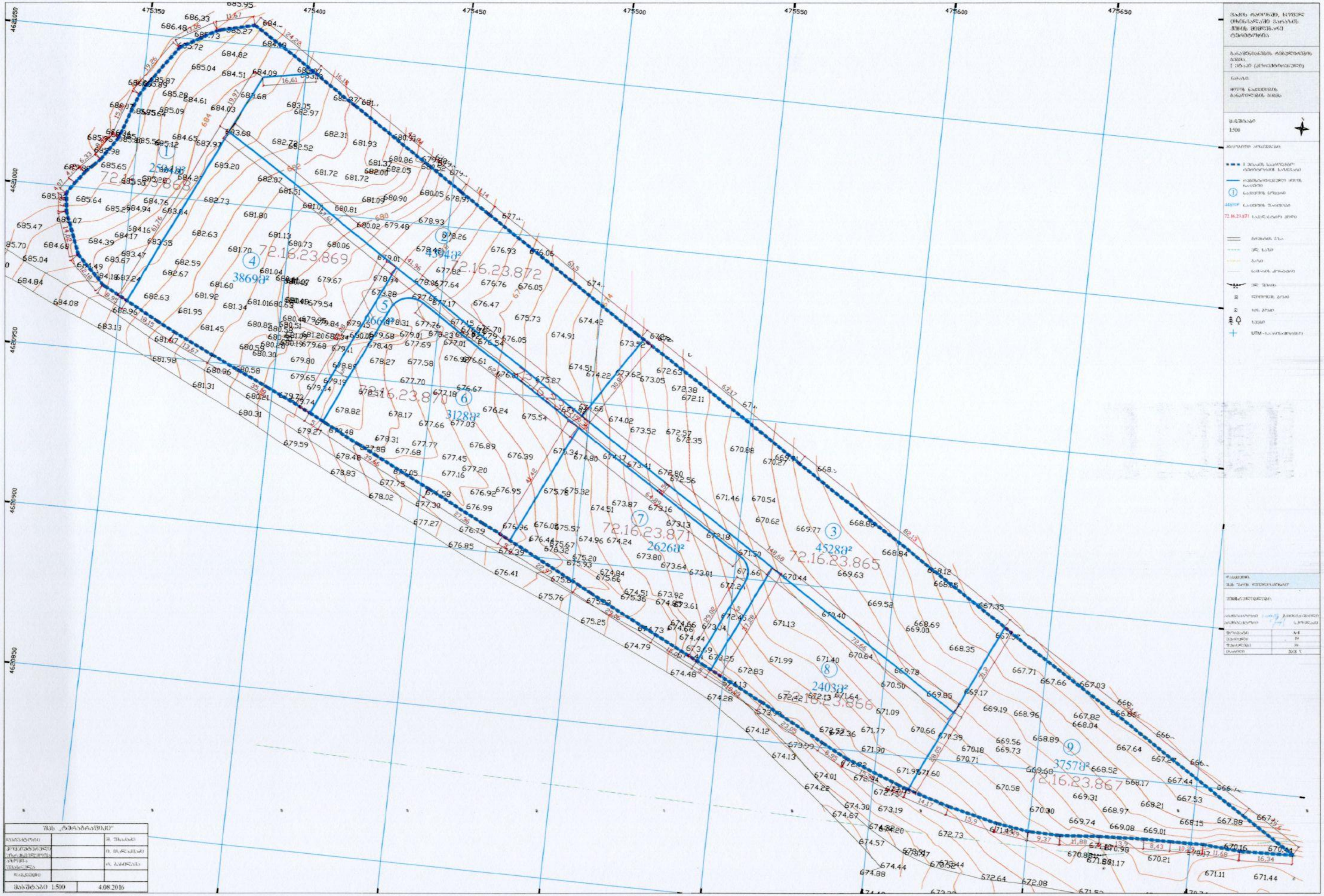
ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის №119 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

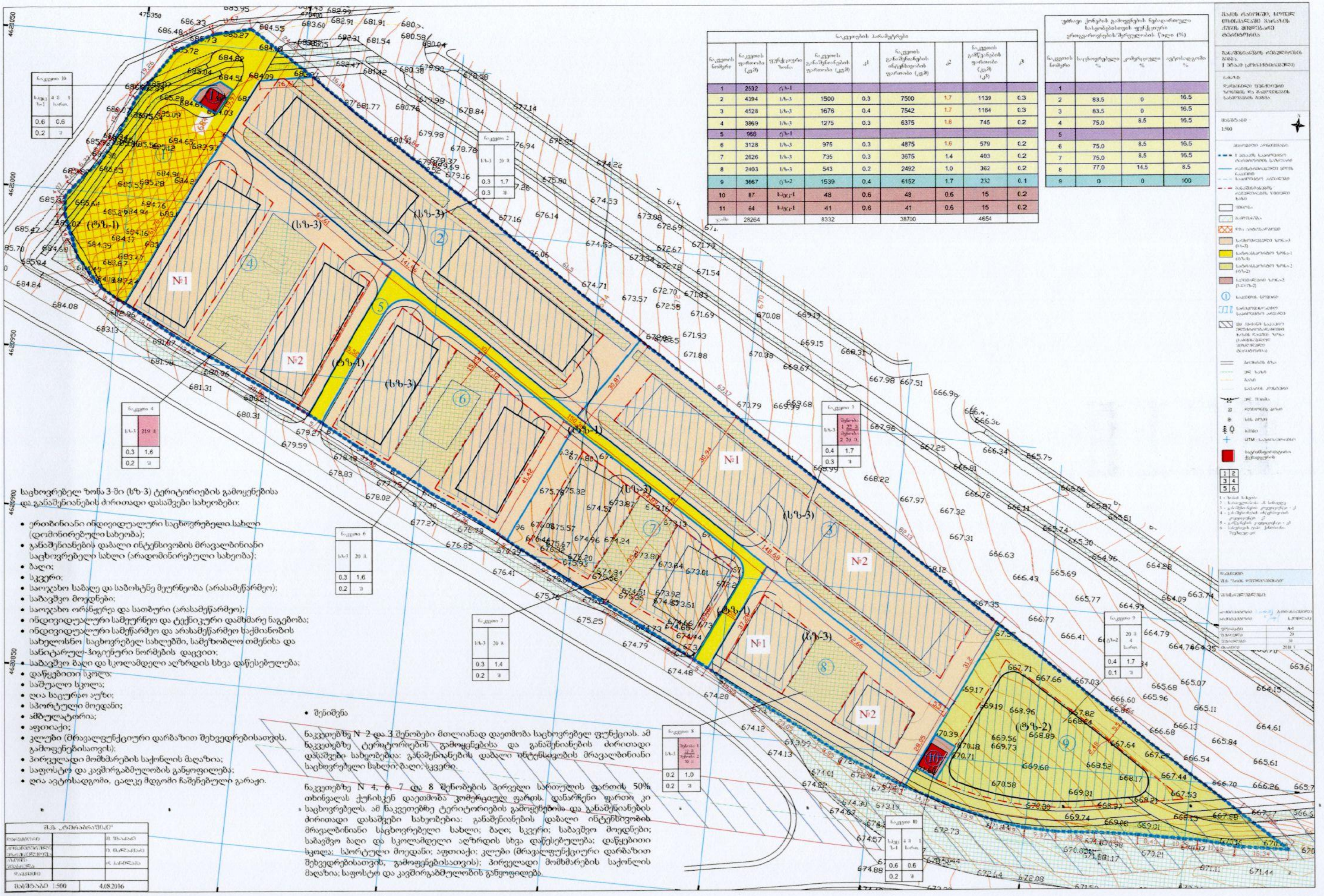
საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 27 ნოემბრის №19.1255.1571 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის №119 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული №0119135617-67 (№01192763273-67; №011931344-67; №01193193998-67) 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



475350
475400
475450
475500
475550
475600
475650
4621050
4621000
4620950
4620900
4620850
1:500
UTM
72.16.23.868
72.16.23.869
3869მ²
72.16.23.872
72.16.23.870
3128მ²
72.16.23.871
2626მ²
72.16.23.865
4528მ²
72.16.23.866
2403მ²
72.16.23.867
3757მ²
4.08.2016



ნაკვეთების პარამეტრები								
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ1	ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ2	ნაკვეთის გამწვანების ფართობი (კვ.მ) (კ3)	კ3
1	2532	რზ-1						
2	4394	სზ-3	1500	0.3	7500	1.7	1139	0.3
3	4528	სზ-3	1676	0.4	7542	1.7	1164	0.3
4	3869	სზ-3	1275	0.3	6375	1.6	745	0.2
5	966	რზ-1						
6	3128	სზ-3	975	0.3	4875	1.6	579	0.2
7	2626	სზ-3	735	0.3	3675	1.4	403	0.2
8	2403	სზ-3	543	0.2	2492	1.0	362	0.2
9	3667	რზ-2	1539	0.4	6152	1.7	232	0.1
10	87	სპეც-1	48	0.6	48	0.6	15	0.2
11	64	სპეც-1	41	0.6	41	0.6	15	0.2
ჯამი	28264		8332		38700		4654	

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის ფუნქციური ერთეულების/შენობების წილი (%)			
ნაკვეთის ნომერი	საცხოვრებელი %	კომერციული %	ავტოსადგომი %
1			
2	83.5	0	16.5
3	83.5	0	16.5
4	75.0	8.5	16.5
5			
6	75.0	8.5	16.5
7	75.0	8.5	16.5
8	77.0	14.5	8.5
9	0	0	100

საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

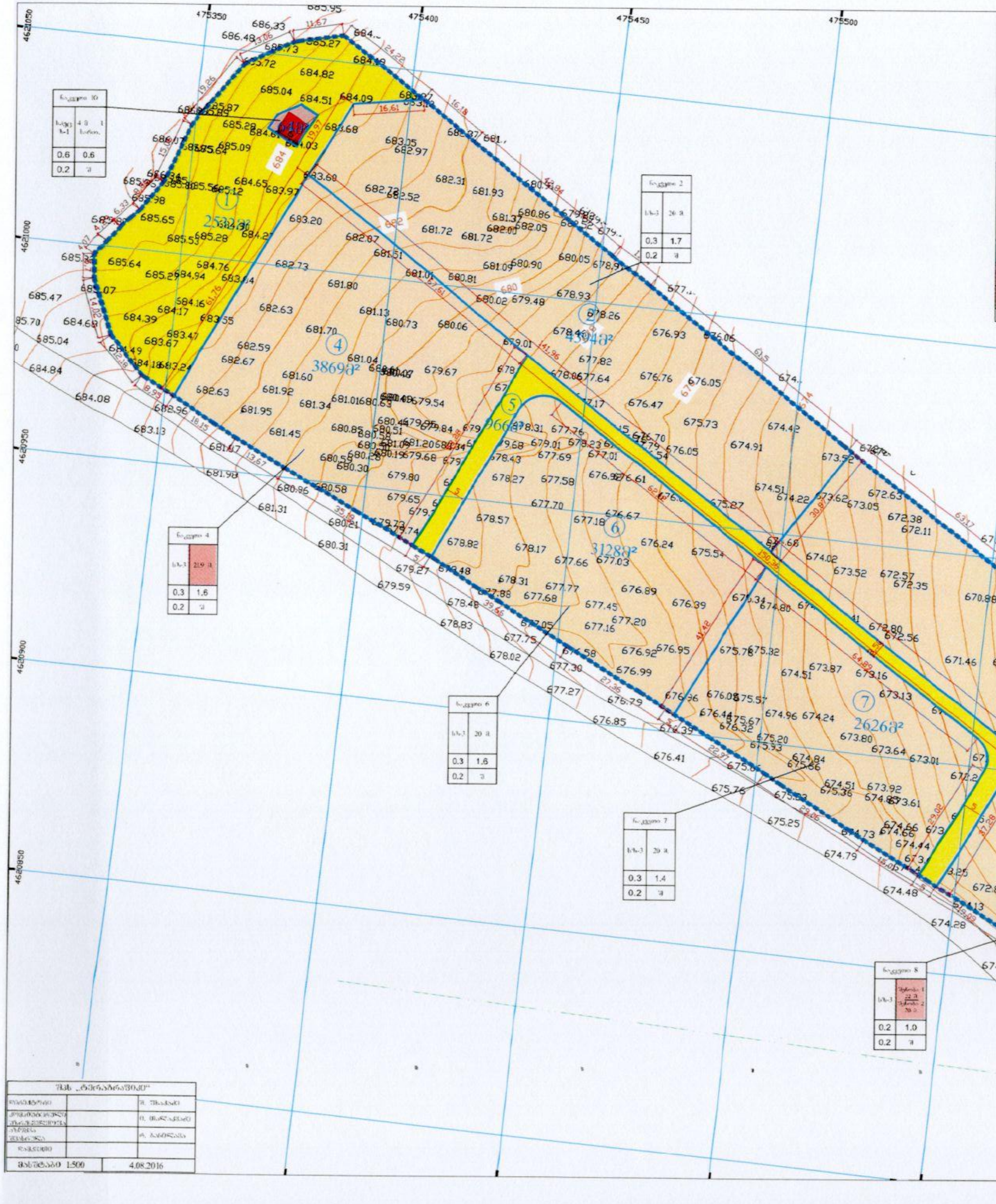
- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (არადომინირებული სახეობა);
- ბაღი;
- სკვერი;
- საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო);
- საბავშვო მოედნები;
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო);
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება;
- დაწყებითი სკოლა;
- საშუალო სკოლა;
- ღია საცურაო აუზი;
- სპორტული მოედანი;
- ამბულატორია;
- აფთიაქი;
- კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება;
- ღია ავტოსადგომი, ცალკე მდგომი ჩაშენებული გარაჟი.

- შენიშვნა

ნაკვეთებზე N 2 და 3 შენობები მთლიანად დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას. ამ ნაკვეთებზე ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი.

ნაკვეთებზე N 4, 6, 7 და 8 შენობების პირველი სართულის ფართის 50% თხინვალას ქუჩისკენ დაეთმობა კომერციულ ფართს. დანარჩენი ფართი კი საცხოვრებელს. ამ ნაკვეთებზე ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია: განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედნები; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; სპორტული მოედანი; აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება.

მასშტაბი 1:500 | 4.08.2016



ნაკვეთების პარამეტრები

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ1	ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ2	ნაკვეთის გამწვანების ფართობი (კვ.მ) (კ3)	კ3	სოციალურ-ეკონომიკური წყობის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
1	2532	რზ-1								
2	4394	სზ-3	1500	0.3	7500	1.7	1139	0.3	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
3	4528	სზ-3	1676	0.4	7542	1.7	1164	0.3	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
4	3869	სზ-3	1275	0.3	6375	1.6	745	0.2	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
5	966	რზ-1								
6	3128	სზ-3	975	0.3	4875	1.6	579	0.2	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
7	2626	სზ-3	735	0.3	3675	1.4	403	0.2	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
8	2403	სზ-3	543	0.2	2492	1.0	362	0.2	ღია	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
9	3667	რზ-2	1539	0.4	6152	1.7	232	0.1	ღია	დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება
10	87	სპეც-1	48	0.6	48	0.6	15	0.2	ღია	დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება
11	64	სპეც-1	41	0.6	41	0.6	15	0.2	ღია	დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება
ჯამი	28264		8332		38700		4654			

პარამეტრების ცხრილში წითელი ფერით აღნიშნული საკოეფიციენტო ზღვრული მაჩვენებლები კორექტირებული მიწის ნაკვეთისთვის.

მასშტაბი 1:500

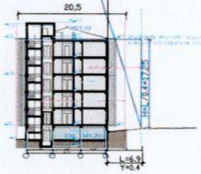
4.08.2016

შენიშვნა:

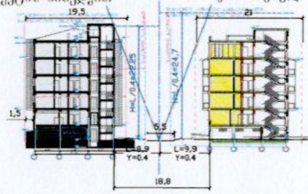
1. ნაგებობები თხინვალას ქუჩის მხრიდან და მის მოპირდაპირე მხარეს (მ-2 და მ-3 ნაკვეთების ჩრდილო-აღმოსავლეთ მხარეს) განთავსდეს ერთ ხაზზე.
2. ნაკვეთებისა და საცხოვრებელი ზონა 3-ის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების ცხრილში წითელი ფერით აღნიშნულია საგამონაკლისო ზღვრული მაჩვენებლები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის.
3. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის დასადგენად გამოყენებულია ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება 4-13 (2009 წლის 27 მარტი), რომლის მიხედვით სიმაღლე გამოითვლება ფორმულით H=L/Y, სადაც საცხოვრებელ ზონა 3 -ში (სზ-3) Y=0.4
4. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის დასადგენად ჭრილები აგებულია როგორც საზოგადოებრივი სივრცის, ასევე უკანა ეზოს მხრიდან.

სახლი 3

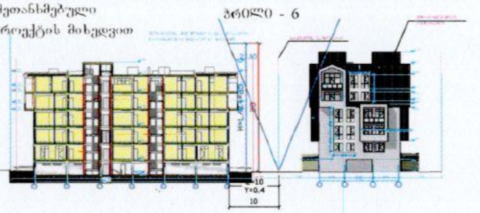
კორექტირებული პროექტის მიხედვით ჭრილი - 4



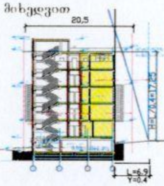
კორექტირებული პროექტის მიხედვით ჭრილი - 5 შეთანხმებულია



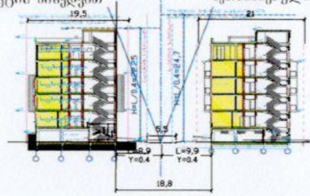
შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ჭრილი - 6



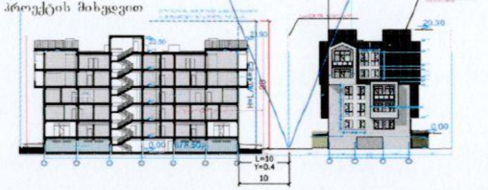
შეთანხმებული პროექტის მიხედვით



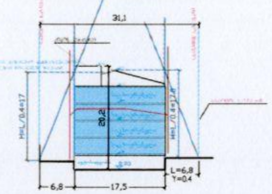
შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ჭრილი - 5 შეთანხმებულია



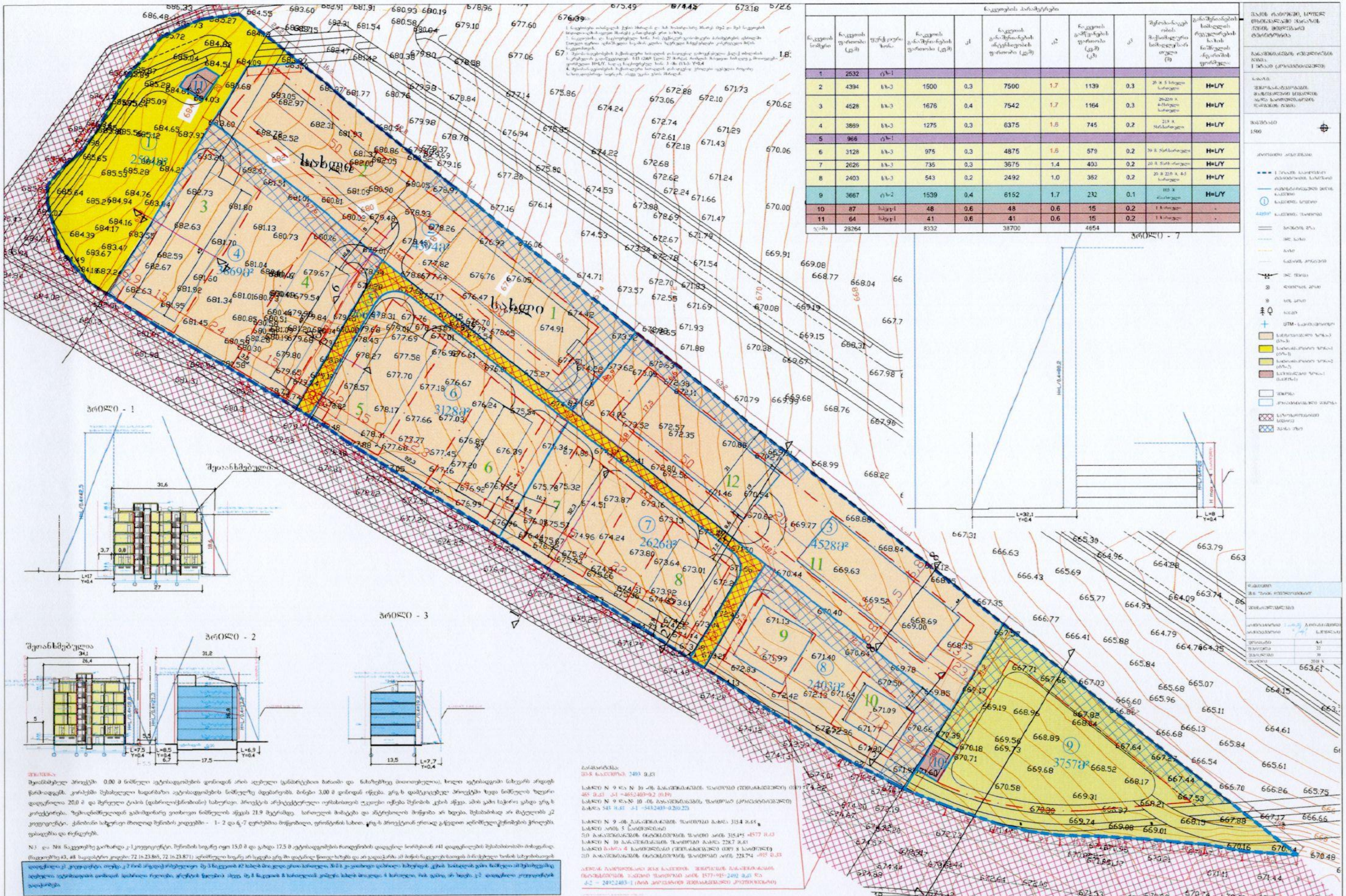
კორექტირებული პროექტის მიხედვით ჭრილი - 6



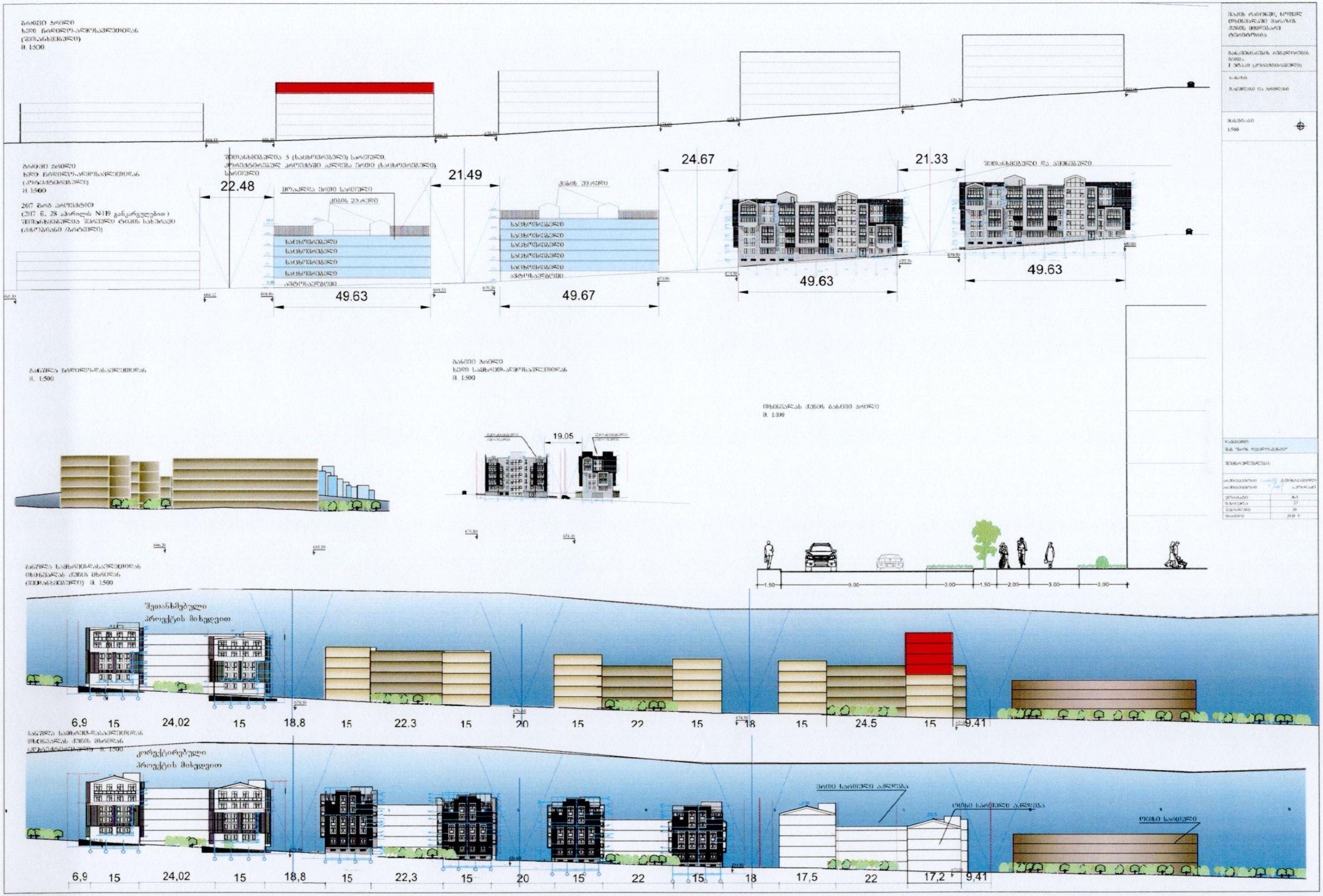
ჭრილი - 8



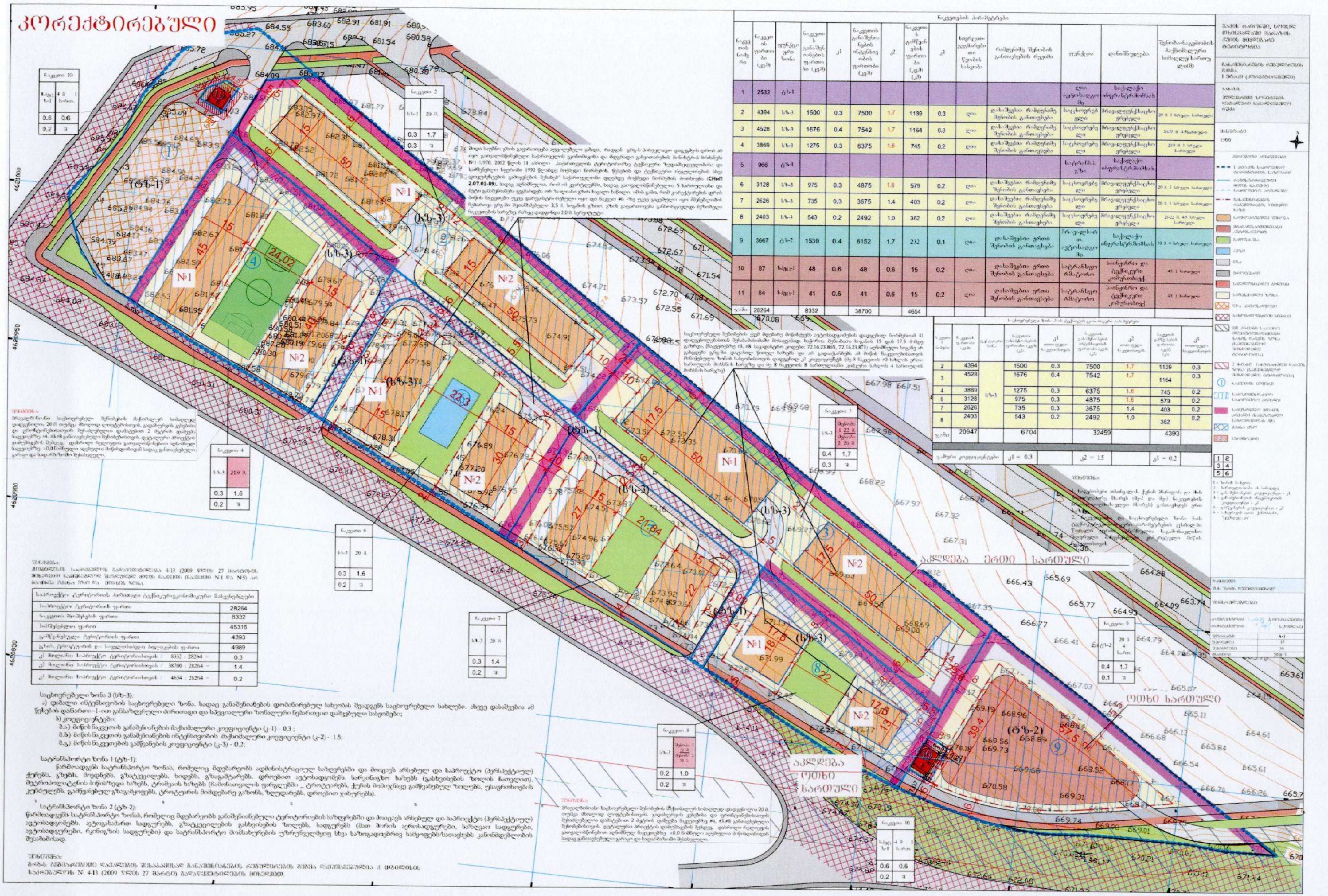
შენიშვნა:
შეთანხმებულ პროექტში 0,00 მ ნიშნული ავტოსადგომების დონიდან არის აღებული (განმარტებით ბარათში და ნახაზებზეც მითითებულია), ხოლო ავტოსადგომი ნახევარს არდაფს წარმოადგენს. კორპუსში შესასვლელი სადარბაზო ავტოსადგომების ნიშნულზე მდებარეობს. ზინები 3,00 მ დონიდან იწყება. გრგ-ს დამტკიცებულ პროექტში ზედა ნიშნულის ზღვარი დადგენილია 20,0 მ და შერეული ტიპის (დახრილი/ქანობიანი) სახურავი. პროექტის არქიტექტურული იერსახისთვის უკეთესი იქნება შენობის კეხის აწევა. ამის გამო საჭირო გახდა გრგ-ს კორექტირება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ვითხოვთ ნიშნულის აწევას 21.9 მეტრამდე. სართულის მომატება და ანტრესოლის მოწყობა არ ხდება, შესაბამისად არ მატულობს კ2 კოეფიციენტი. ქანობიანი სახურავი მხოლოდ შენობის კიდეებში - 1- 2 და 6 -7 ღერძებშია მოწყობილი, ფრონტონის სახით. გრგ-ს პროექტთან ერთად გაწვდით აღნიშნული შენობების ჭრილებს, ფასადებსა და რენდერებს.



ნაკვეთების პარამეტრები										
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ1	ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ2	ნაკვეთის გამწვანების ფართობი (კვ.მ) (კ3)	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა (მ)	განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულის ანგარიშის ფორმულა
1	2532	რზ-1								
2	4394	სზ-3	1500	0.3	7500	1.7	1139	0.3	20 მ. 5 სართული	H=L/Y
3	4528	სზ-3	1676	0.4	7542	1.7	1164	0.3	20-22 მ. 4-5 სართული	H=L/Y
4	3869	სზ-3	1275	0.3	6375	1.6	745	0.2	21 მ. 5 სართული	H=L/Y
5	966	რზ-1								
6	3128	სზ-3	975	0.3	4875	1.6	579	0.2	20 მ. 5 სართული	H=L/Y
7	2626	სზ-3	735	0.3	3675	1.4	403	0.2	20 მ. 5 სართული	H=L/Y
8	2403	სზ-3	543	0.2	2492	1.0	362	0.2	20 მ. 22 მ. 4-5 სართული	H=L/Y
9	3667	რზ-2	1539	0.4	6152	1.7	232	0.1	18 მ. 4 სართული	H=L/Y
10	87	სპეც-1	48	0.6	48	0.6	15	0.2	1 სართული	-
11	64	სპეც-1	41	0.6	41	0.6	15	0.2	1 სართული	-
ჯამი	28264		8332		38700		4654			



1:500
(2017 წ. 28 აპრილის №119 განკარგულებით)
22.48
21.49
24.67
21.33
49.63
49.67
49.63
49.63
19.05
1.50
9.00
3.00
1.50
2.00
3.00
3.00
შეთანხმებული პროექტის მიხედვით
6,9 15 24,02 15 18,8 15 22.3 15 20 15 22 15 18 15 24.5 15 9.41
კორექტირებული პროექტის მიხედვით
6,9 15 24,02 15 18,8 15 22,3 15 20 15 22 15 18 17,5 22 17,2 9,41



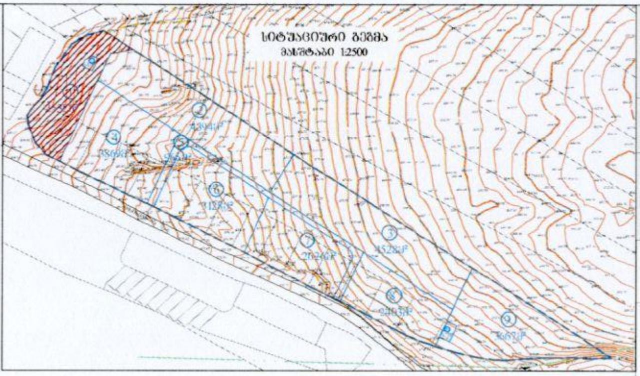
ნაკვეთების პარამეტრები

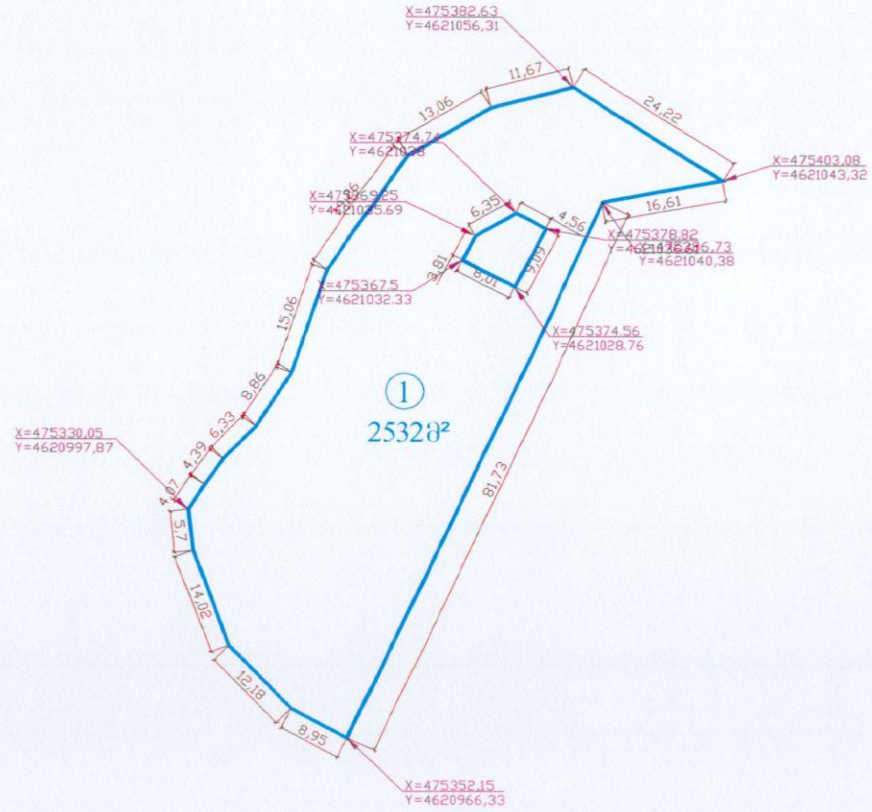
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ1	ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ2	ნაკვეთის გამწვანების ფართობი (კვ.მ)	კ3		რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი	ფუნქცია	დანიშნულება	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა(მ)
1	2532	ტზ-1										საქალაქო ინფრასტრუქტურის	
2	4394	სზ-3	1500	0.3	7500	1.7	1139	0.3		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
3	4528	სზ-3	1676	0.4	7542	1.7	1164	0.3		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
4	3869	სზ-3	1275	0.3	6375	1.6	745	0.2		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
5	966	ტზ-1										საქალაქო ინფრასტრუქტურის	
6	3128	სზ-3	975	0.3	4875	1.6	579	0.2		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
7	2626	სზ-3	735	0.3	3675	1.4	403	0.2		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
8	2403	სზ-3	543	0.2	2492	1.0	362	0.2		დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება	საცხოვრებელი	მრავალფუნქციური	
9	3667	ტზ-2	1539	0.4	6152	1.7	232	0.1		დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება		საქალაქო ინფრასტრუქტურის	
10	87		48	0.6	48	0.6	15	0.2		დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება			
11	64		41	0.6	41	0.6	15	0.2		დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება			
	28264		8332		38700		4654						

2	4394		1500	0.3	7500	1.7	1139	0.3
3	4528		1676	0.4	7542	1.7	1164	0.3
4	3869	სზ-3	1275	0.3	6375	1.6	745	0.2
6	3128		975	0.3	4875	1.6	579	0.2
7	2626		735	0.3	3675	1.4	403	0.2
8	2403		543	0.2	2492	1.0	362	0.2
	20947		6704		32459		4393	

28264		
8332		
45315		
4393		
4989		
0.3		
1.4		
0.2		

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	1
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.868
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	2532
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა-1
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №57-ის მუხლი 7-ის შესაბამისად)
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ავტოსადგომი
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	40





ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ხევის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

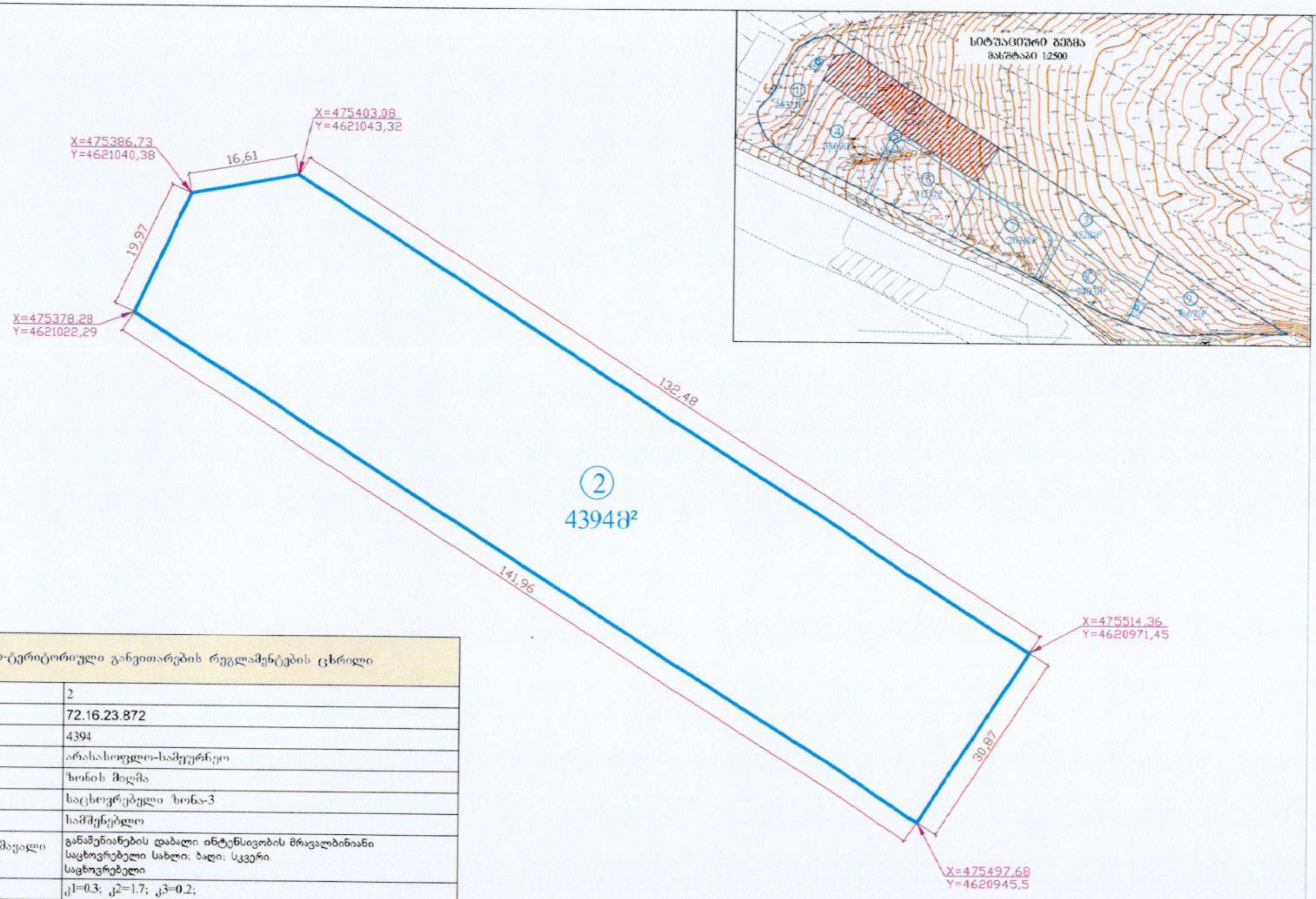
- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 44893² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

დამკვეთი:
შპს "ბონ დეველოპმენტი"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი [illegible]
არქიტექტორი [illegible]

ფორმატი	A-1
ფურცელი	28.1
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ



მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	2
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.872
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	4394
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი. საცხოვრებელი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.3; კ2=1.7; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	20მ
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 94 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 50, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.

ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ხევის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები

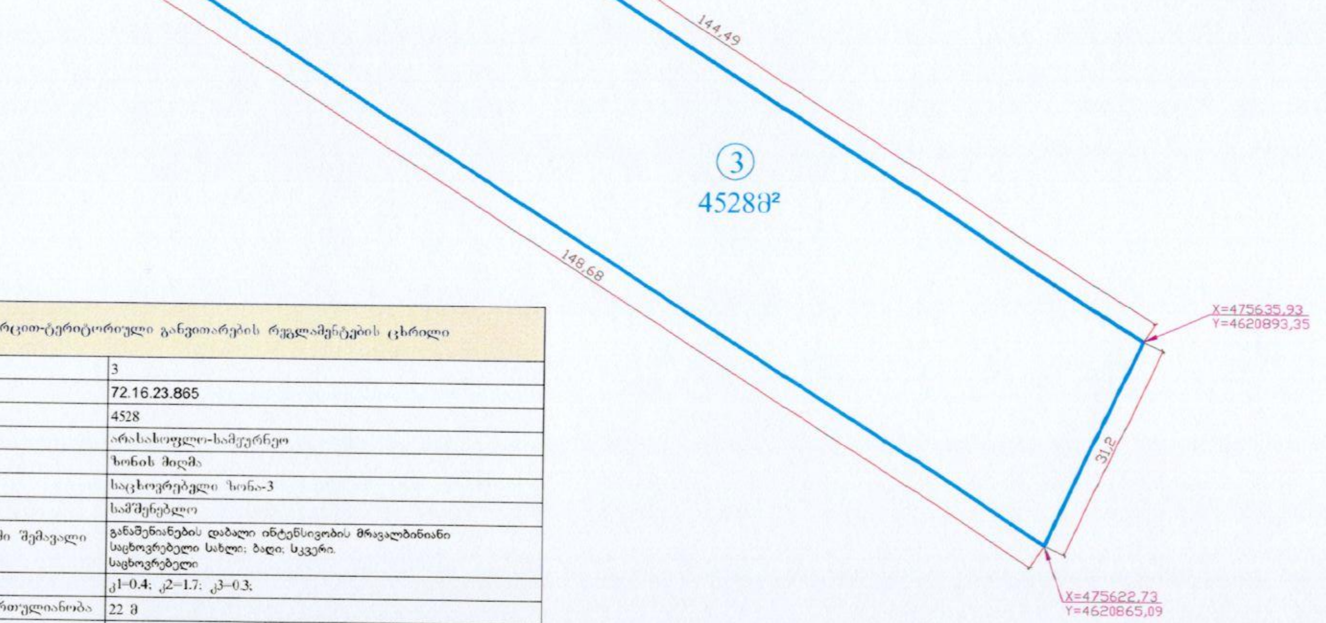
- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

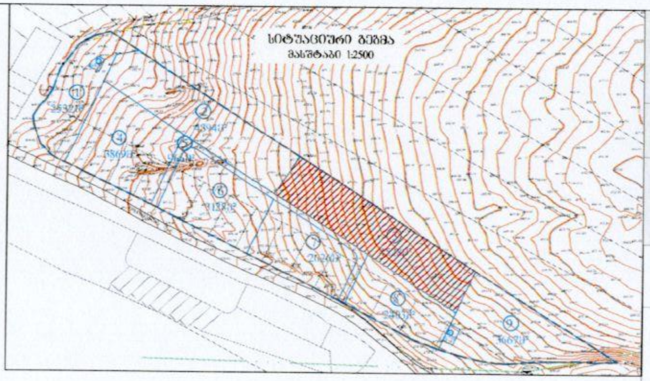
დამკვეთი:
შპს "ზიონ დეველოპმენტი"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი [illegible]
არქიტექტორი [illegible]

ფორმატი	A-1
ფურცელი	28.2
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ





ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები
- სერვიტუტი

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	3
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.865
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	4528
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი. საცხოვრებელი
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.4; კ2=1.7; კ3=0.3;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	22 მ
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 86 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 50, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.

შენიშვნა: ცხრილში ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა მოცემულია სავარაუდოდ, რადგან ამ ეტაპზე არქიტექტურული პროექტი არაა დამუშავებული. ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის დამუშავების შემდგომ.

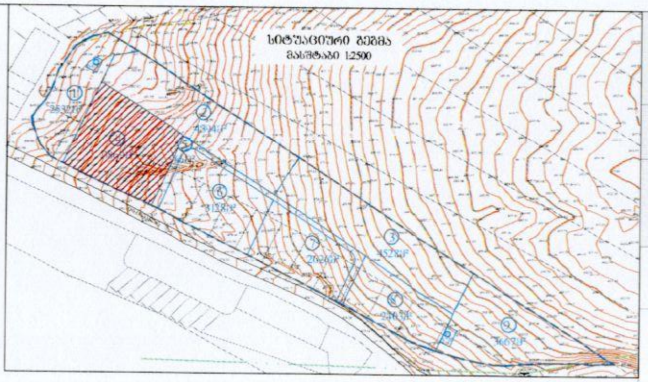
დამკვეთი:
შპს "[illegible]"

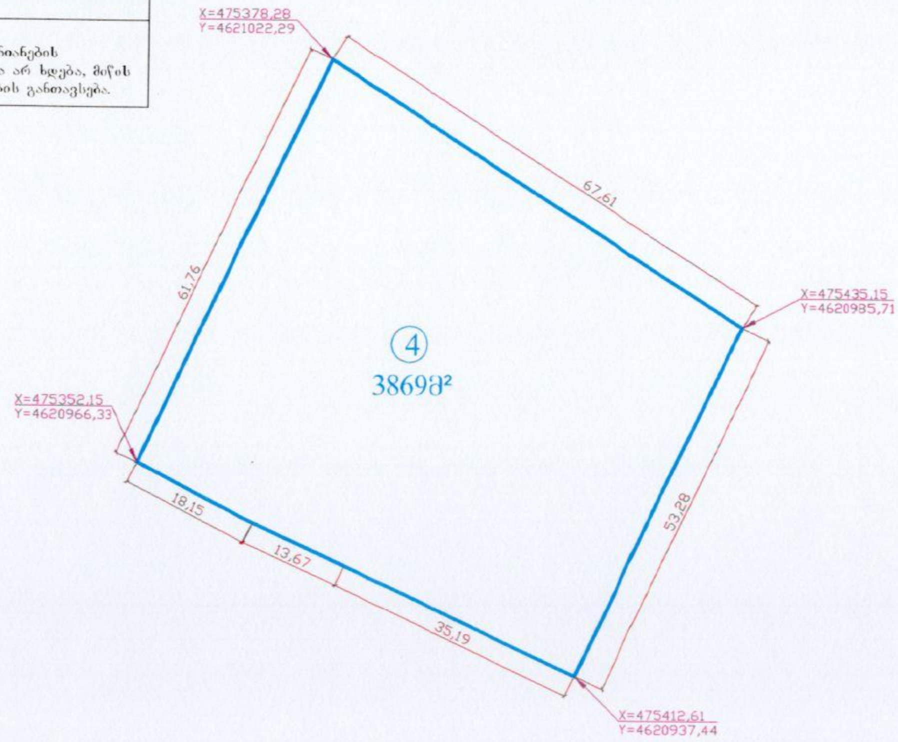
შემსრულებელი:

არქიტექტორი [illegible]
არქიტექტორი [illegible]

ფორმატი	A-1
ფურცელი	28.3
ფურცლები	39
თარიღი	2018 V

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	4
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.869
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	3869
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედნები; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; ღია საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება. საცხოვრებელი და კომერციული
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.3; კ2=1.6; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	21.9მ
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 79 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 47, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.





ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ხევის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

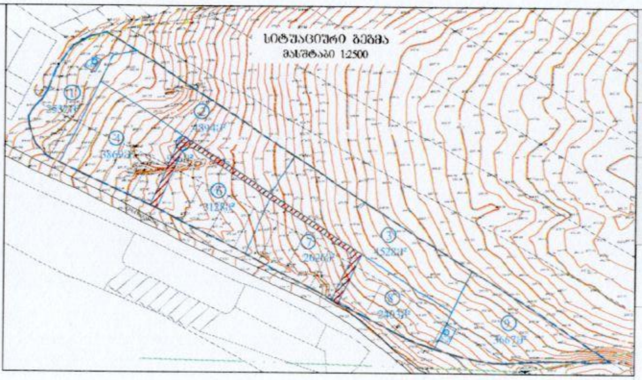
- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

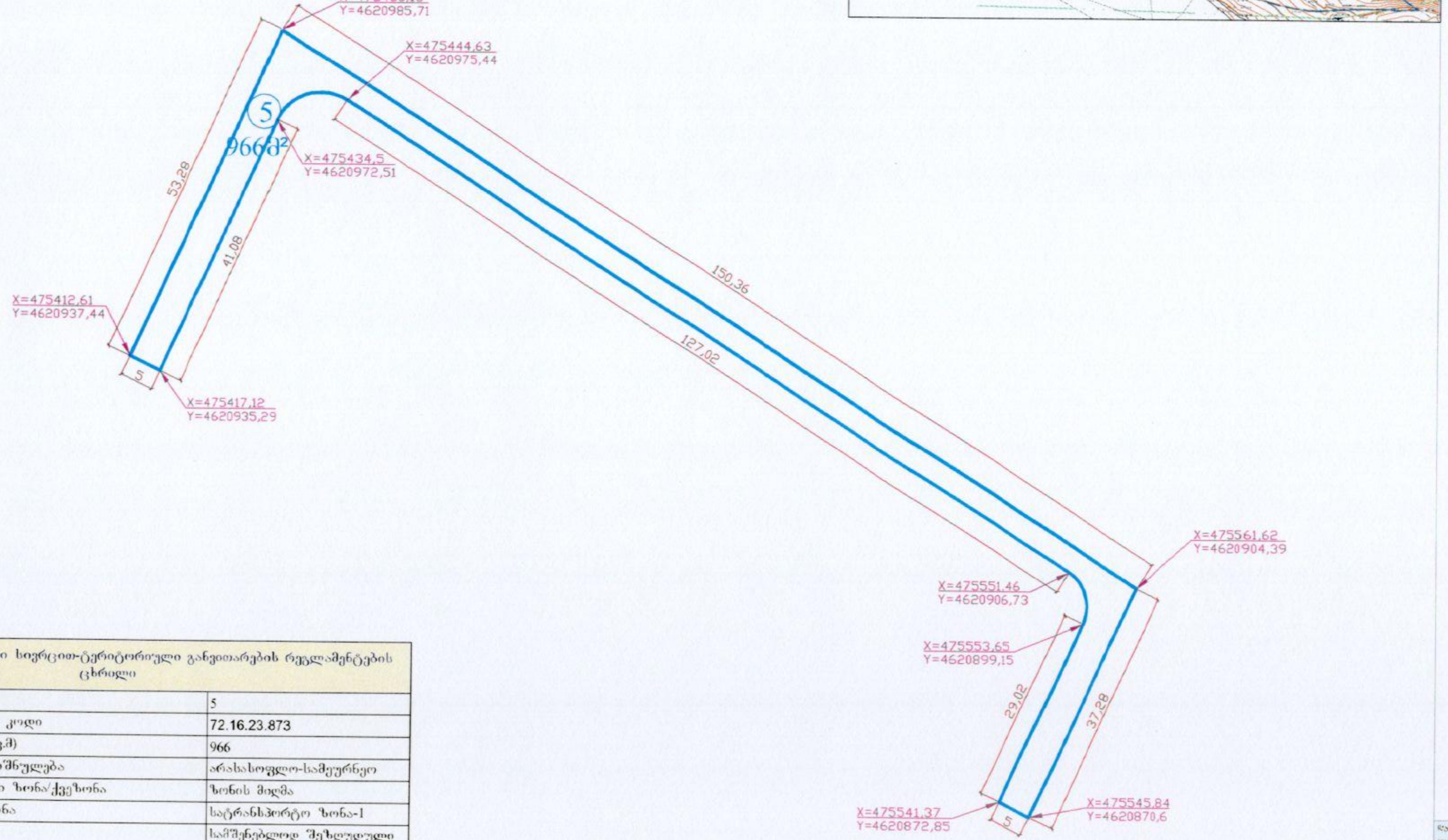
დამკვეთი:
შპს "ბიონ დეველოპმენტ"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი
არქიტექტორი

ფორმატი	A-1
ფურცელი	28.4
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ





მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	5
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.873
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	966
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა-1
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №57-ის მუხლი 7-ის შესაბამისად)
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საავტომობილო გზა

ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

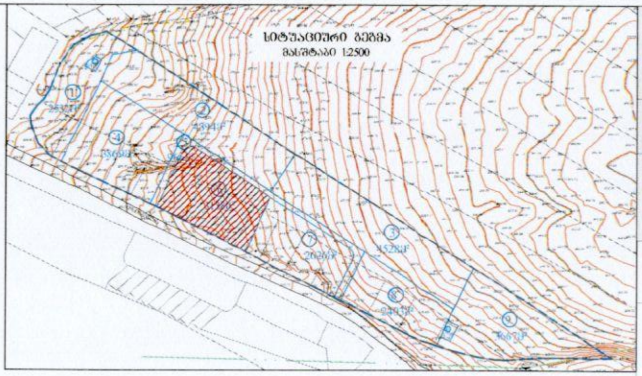
დამკვეთი:
შპს "ზიონ დეველოპმენტი"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი
არქიტექტორი

ფორმატი	A-1
ფურცელი	285
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	6
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.870
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	3128
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედნები; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; ღია საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება. საცხოვრებელი და კომერციული
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.3; კ2=1.6; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	20მ
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 61 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 33, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია. რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.
მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეზღუდული სანივთო უფლება	მწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთულ ნაწილზე კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოიქმნება ვალდებულება. სერვიტუტით დატვირთული არეალი მოიაზრება, როგორც გზა



ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

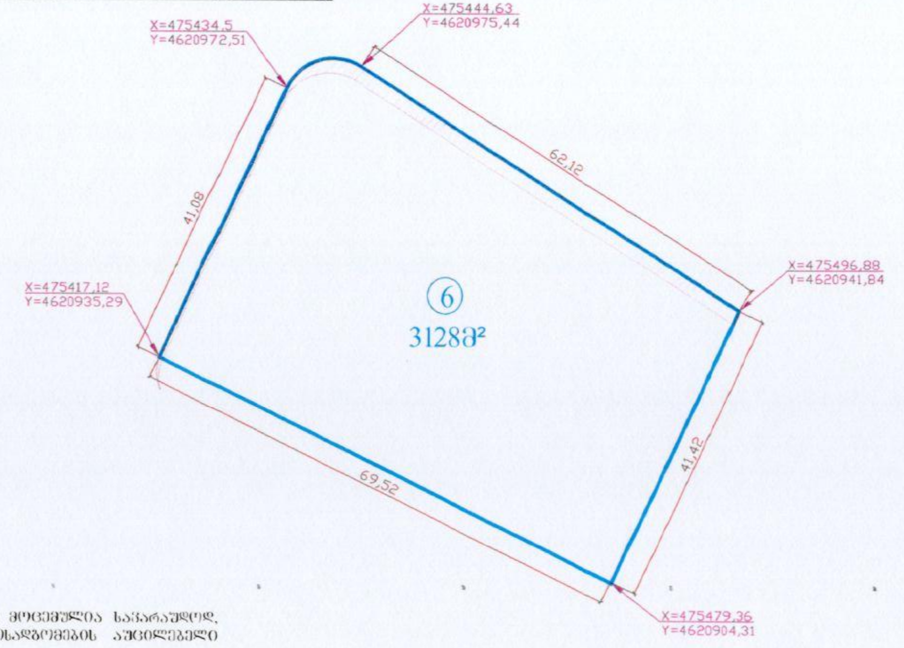
განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები
- სერვიტუტი



შენიშვნა: ცხრილში ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა მოცემულია სავარაუდოდ, რადგან ამ ეტაპზე არქიტექტურული პროექტი არაა დამუშავებული. ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის დამუშავების შემდგომ.

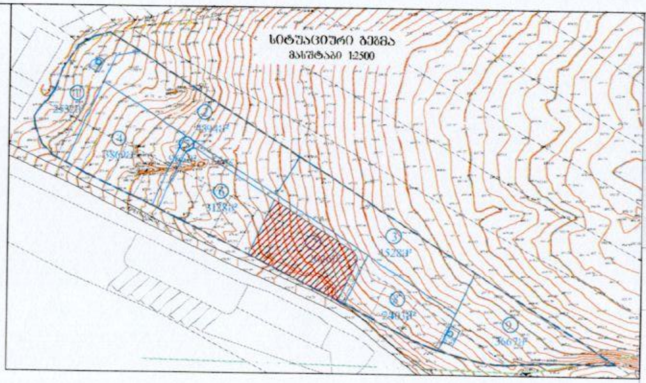
დამკვეთი:
შპს "ბრიკ დეველოპმენტი"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი ზ.თინიკაშვილი
არქიტექტორი ნ.ქოჩლაძე

ფურცელი	A-1
ფურცელი	28.6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	7
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.871
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	2626
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედნები; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; ღია საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება. საცხოვრებელი და კომერციული
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.3; კ2=1.6; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	20მ
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 54 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 25, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება, მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.
მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შეზღუდული სანივთო უფლება	მწის ნაკვეთის სერვიტუტით დატვირთულ ნაწილზე კანონმდებლობის შესაბამისად წარმოიქმნება ვალდებულება. სერვიტუტით დატვირთული არეალი მოიაზრება, როგორც გზა



ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ხევის მიმდებარე ტერიტორია

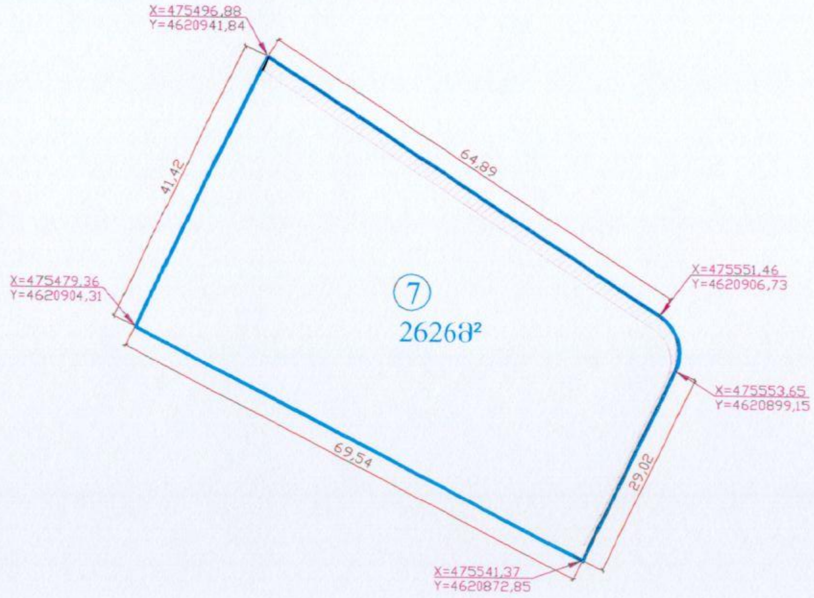
განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები
- სერვიტუტი



შენიშვნა: ცხრილში ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა მოცემულია სავარაუდოდ, რადგან ამ ეტაპზე არქიტექტურული პროექტი არაა დამუშავებული. ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის დამუშავების შემდგომ.

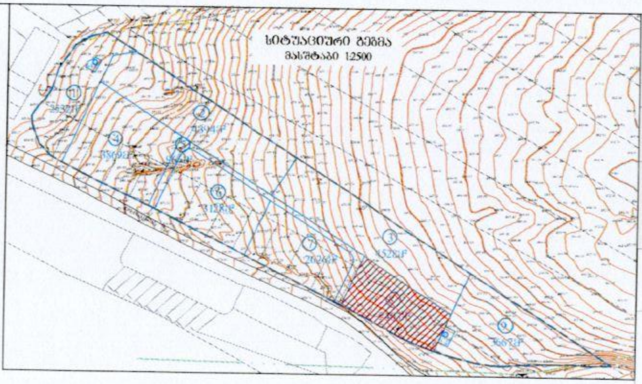
დამკვეთი:
შპს "ზრინ დეველოპმენტ"

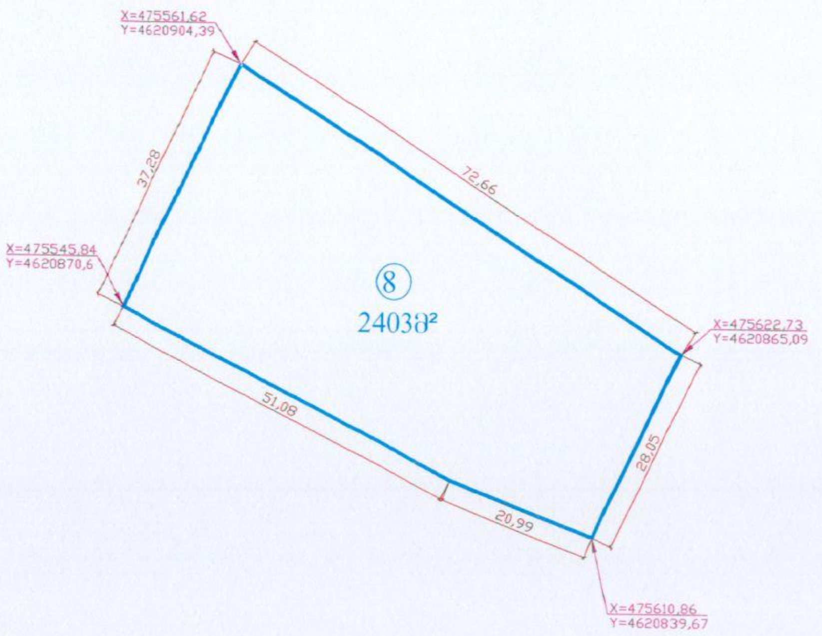
შეთანხმებულია:

არქიტექტორი [illegible]
არქიტექტორი [illegible]

ფორმატი	A-1
ფურცელი	6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	8
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.866
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	2403
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა-3
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; ბაღი; სკვერი; საბავშვო მოედნები; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; ღია საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მომხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილება. საცხოვრებელი და კომერციული
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები	კ1=0.2; კ2=1.0; კ3=0.2;
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	შენობა 1 - 22მ; შენობა 2 - 20მ.
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	დადგენილი მინიმალური რაოდენობა სავარაუდოდ არის 25 ავტოსადგომი (ბინაზე ერთი ავტომობილის ანგარიშით), მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობაა 15, დანარჩენის კომპენსირება მოხდება №1 და №9 ნაკვეთებზე დაგეგმილი ავტოსადგომებით
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია. რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება. მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება.





შენიშვნა: ცხრილში ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა მოცემულია სავარაუდოდ, რადგან ამ ეტაპზე არქიტექტურული პროექტი არაა დამუშავებული. ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის დამუშავების შემდგომ.

ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

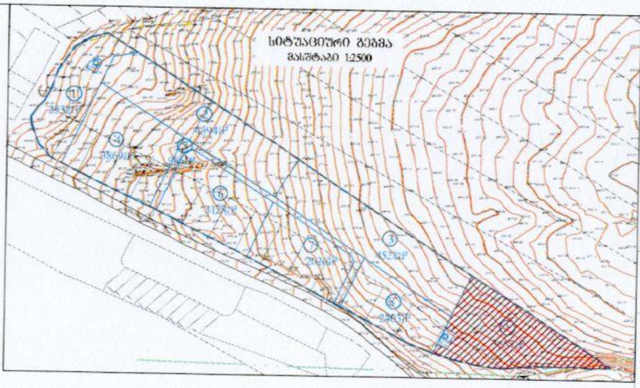
დამკვეთი:
შპს "[illegible]"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი
არქიტექტორი

ფორმატი	A-1
ფურცელი	6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 V

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	9
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	72.16.23.867
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	3667
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა-2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	ავტოსადგომი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	4 სართული
ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	200
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია, რეგულირების ხაზი - წითელი, განაშენიანების სავალდებულო ლურჯი ხაზის დადგენა არ ხდება. მიწის ნაკვეთზე დასაშვებია ერთი შენობის განთავსება.



ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

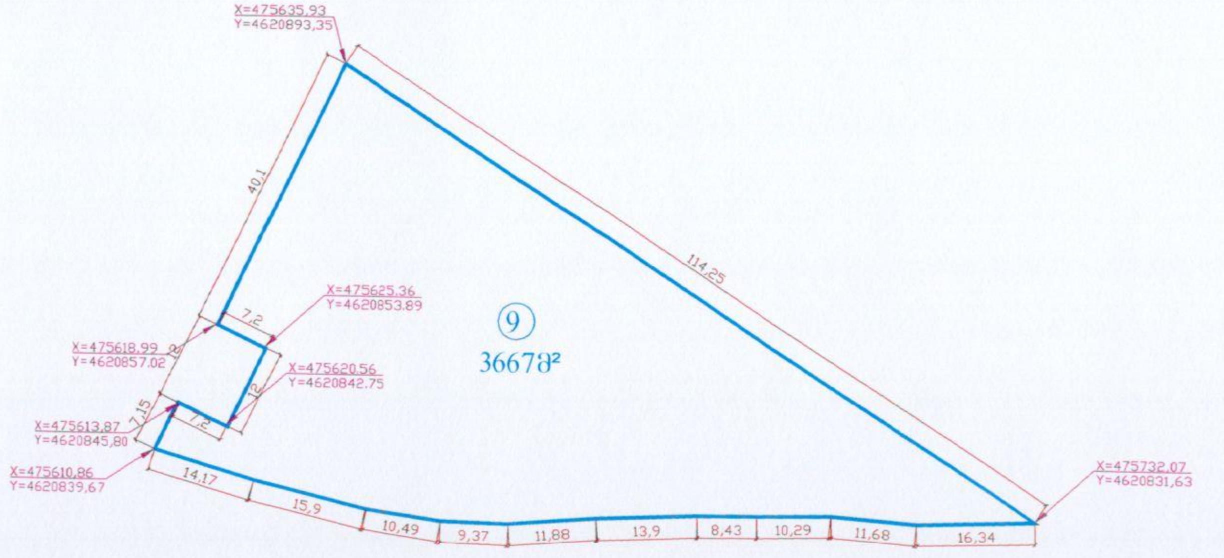
I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

მიწის ნაკვეთი

ნაკვეთის ნომერი

4489მ² ნაკვეთის ფართობი

X/Y - კოორდინატები



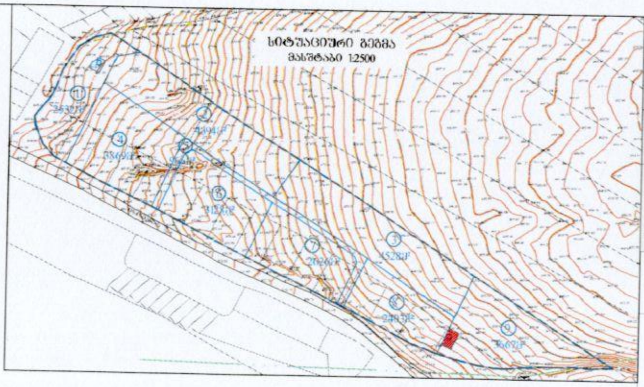
შენიშვნა: ცხრილში ავტოსადგომების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა მოცემულია სავარაუდოდ, რადგან ამ ეტაპზე არქიტექტურული პროექტი არაა დამუშავებული. ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის დამუშავების შემდგომ.

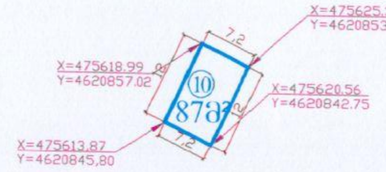
დამკვეთი:
შპს "[illegible]"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი	[illegible]
არქიტექტორი	[illegible]
ფორმატი	A-1
ფურცელი	6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	10
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	-
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	87
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა-2 სპეც -2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საინჟინრო და ტექნიკური კომუნალური ობიექტი (სატრანსფორმატორო)
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	1 სართული
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია.





ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

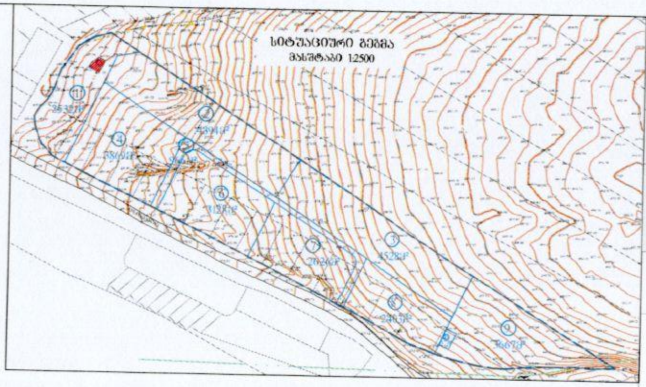
დამკვეთი:
შპს "ბირნ დეველოპმენტ"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი [illegible]
არქიტექტორი [illegible]

ფორმატი	A-I
ფურცელი	6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ

მიწის ნაკვეთის დადგენილი სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ცხრილი	
მიწის ნაკვეთის ნომერი	11
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	-
მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვმ)	64
დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა/ქვეზონა	ზონის მიღმა
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სპეციალური ზონა-2 სპეცზ -2
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები	საინჟინრო და ტექნიკური კომუნალური ობიექტი (სატრანსფორმატორო)
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	I სართული
შენობა-ნაგებობების განთავსების წესი	წყობის სახეობა - ღია,

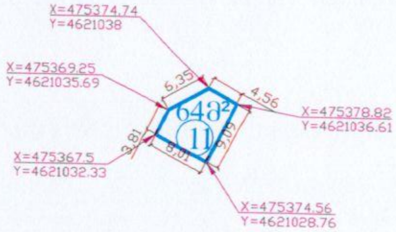


ვაკის რაიონში, სოფელ თხინვალაში ვარაზის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.
I ეტაპი (კორექტირებული)

ნახაზი:
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

მასშტაბი
1:500



პირობითი აღნიშვნები:

- I ეტაპის საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთი
- ① ნაკვეთის ნომერი
- 4489მ² ნაკვეთის ფართობი
- X/Y - კოორდინატები

დამკვეთი:
შპს "ზიონ დეველოპმენტი"

შემსრულებელი:

არქიტექტორი	ბ.იონიაშვილი
არქიტექტორი	ნ.[illegible]
ფორმატი	A-1
ფურცელი	6
ფურცლები	39
თარიღი	2018 წ