ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 142

“27” აპრილი 2021 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; №01.12.01.005.051; №01.12.01.005.091; ნაკვეთი: №5/50, №5/51, №005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 22 აპრილის №21.500.593 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №64-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.12.01.005.129-ის ნაწილზე; №01.12.01.005.051; №01.12.01.005.091; ნაკვეთი: №5/50, №5/51, №005/056) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №012102912-67 (012108527-67; 01210973930-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

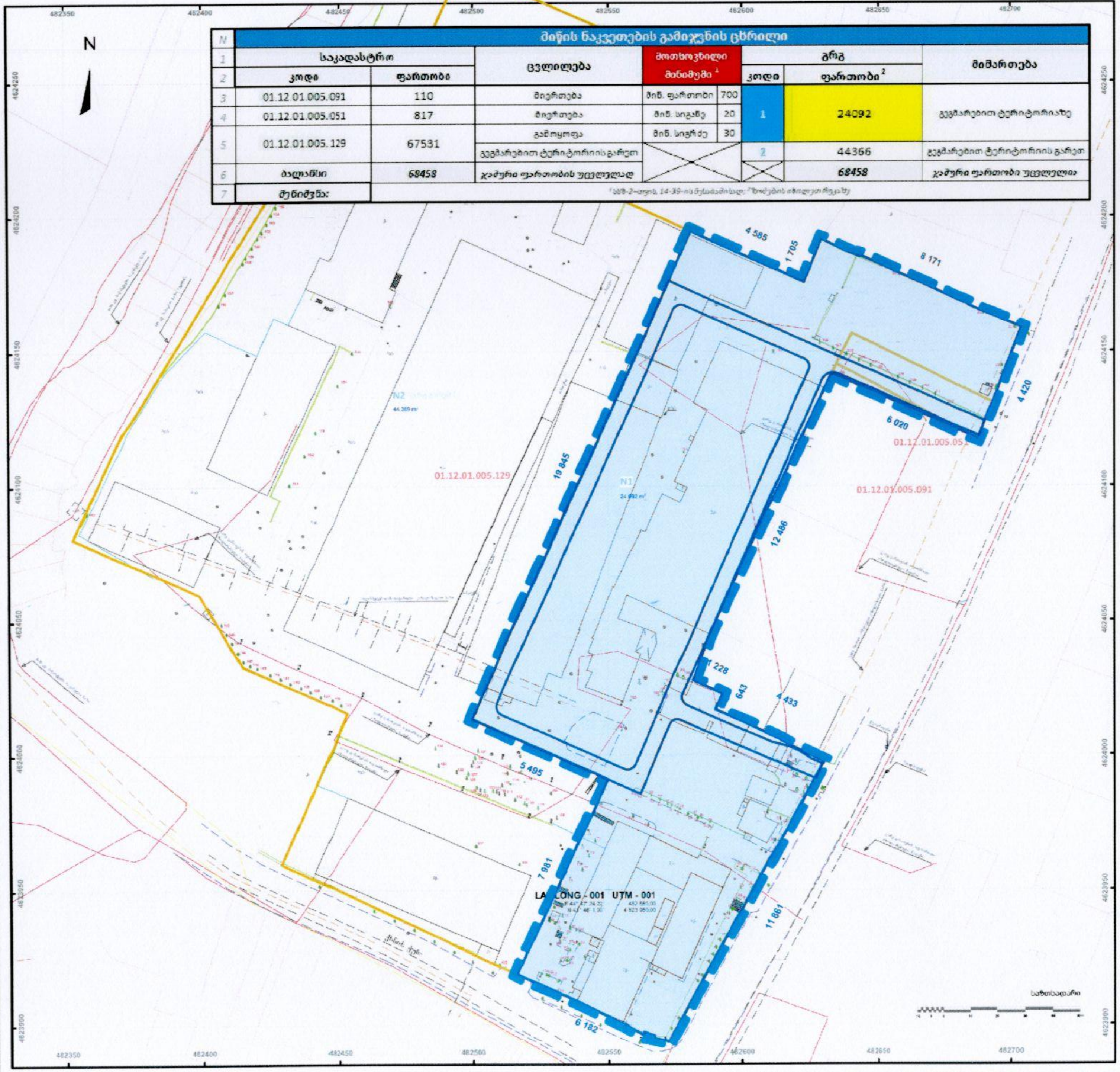
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

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



N	მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის ცხრილი							
1	საკადასტრო		ცვლილება	მოთხოვნილი მინიმუმი [1]		გრგ		მიმართება
2	კოდი	ფართობი				კოდი	ფართობი [2]	
3	01.12.01.005.091	110	მიერთება	მინ. ფართობი	700	1	24092	გეგმარებით ტერიტორიაზე
4	01.12.01.005.051	817	მიერთება	მინ. სიგანე	20			
5	01.12.01.005.129	67531	გამოყოფა	მინ. სიღრმე	30			
			გეგმარებით ტერიტორიის გარეთ			2	44366	გეგმარებით ტერიტორიის გარეთ
6	ბალანსი	68458	ჯამური ფართობის უცვლელად				68458	ჯამური ფართობი უცვლელია
7	შენიშვნა:	[illegible]						

ექსპლიკაცია

1. გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი გეგმარებითი ტერიტორიაზე
2. დარჩენილი მიწის ნაკვეთი (სანყობები) - გეგმარებითი ტერიტორიის გარეთ

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი N1 (გრგ)
- მონაცვლეობული (სანყისი) მიწის ნაკვეთი
- სერვიტუტი (დაგეგმილი)

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

შემსრულებელი

Free ARCHITECTS®

შპს თბილ...

შენიშვნები:
1. ზომები მოცემულია სმ-ში, ნიშნულები — მ-ში
2. ...(14-39. მუხლი 26)

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

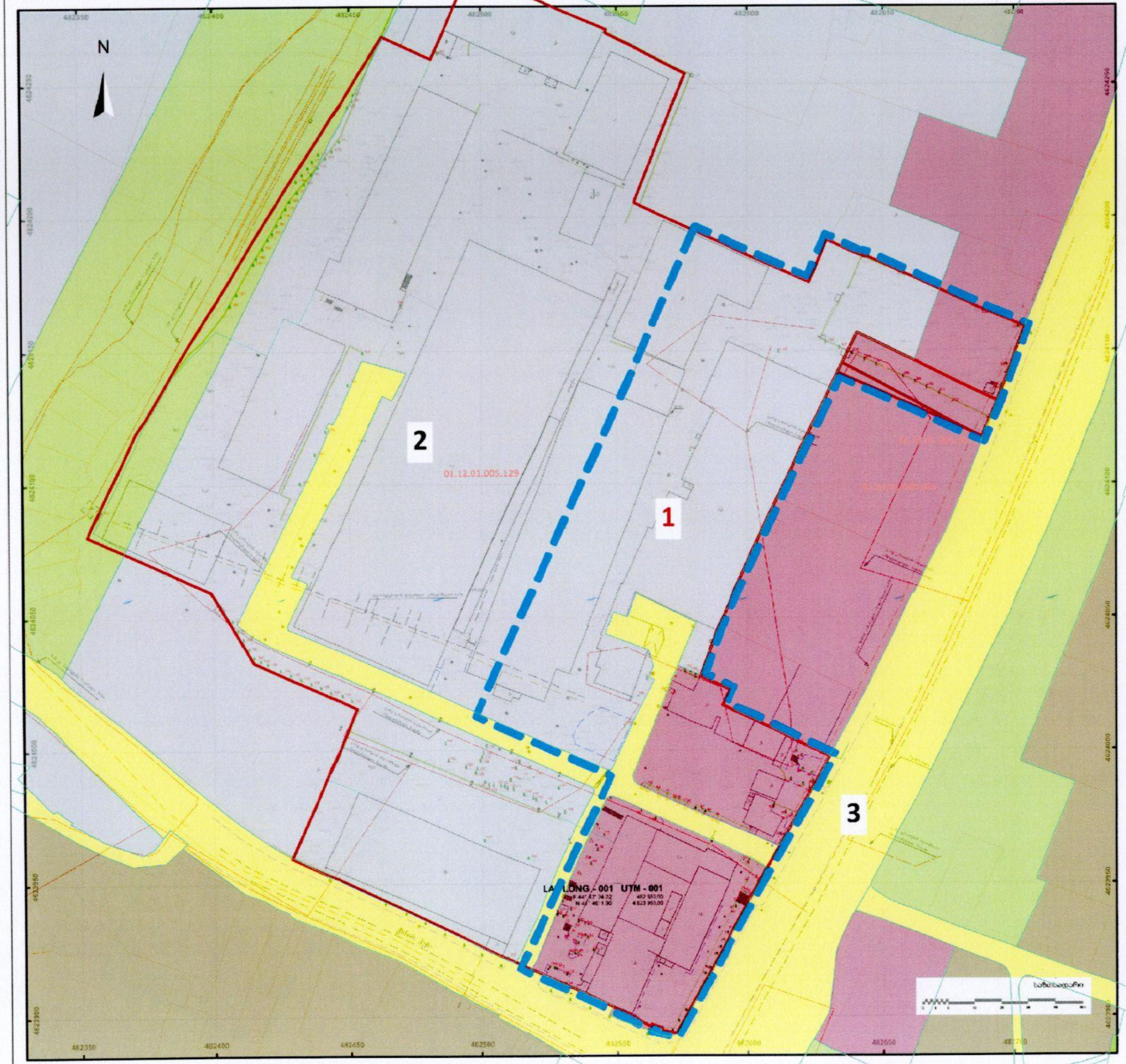
მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყოფა

მასშტაბი 1:1000

უხელმძღვანელი:
მთავა ფალია
გლეთი მამიძე
შეამოწმა:
მარიამ ამამიძე
ოქტომბერი, 2020

პლანშეტი # 4.1

A2



ექსპლიკაცია

1. გეგმარებითი ტერიტორია
2. მპს თბილაბრეშუმი (საწყობები) - გეგმარებთი ტერიტორიის გარეთ
3. გურამიშვილის გამზირი

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

Free ARCHITECTS®

მპს თბილ

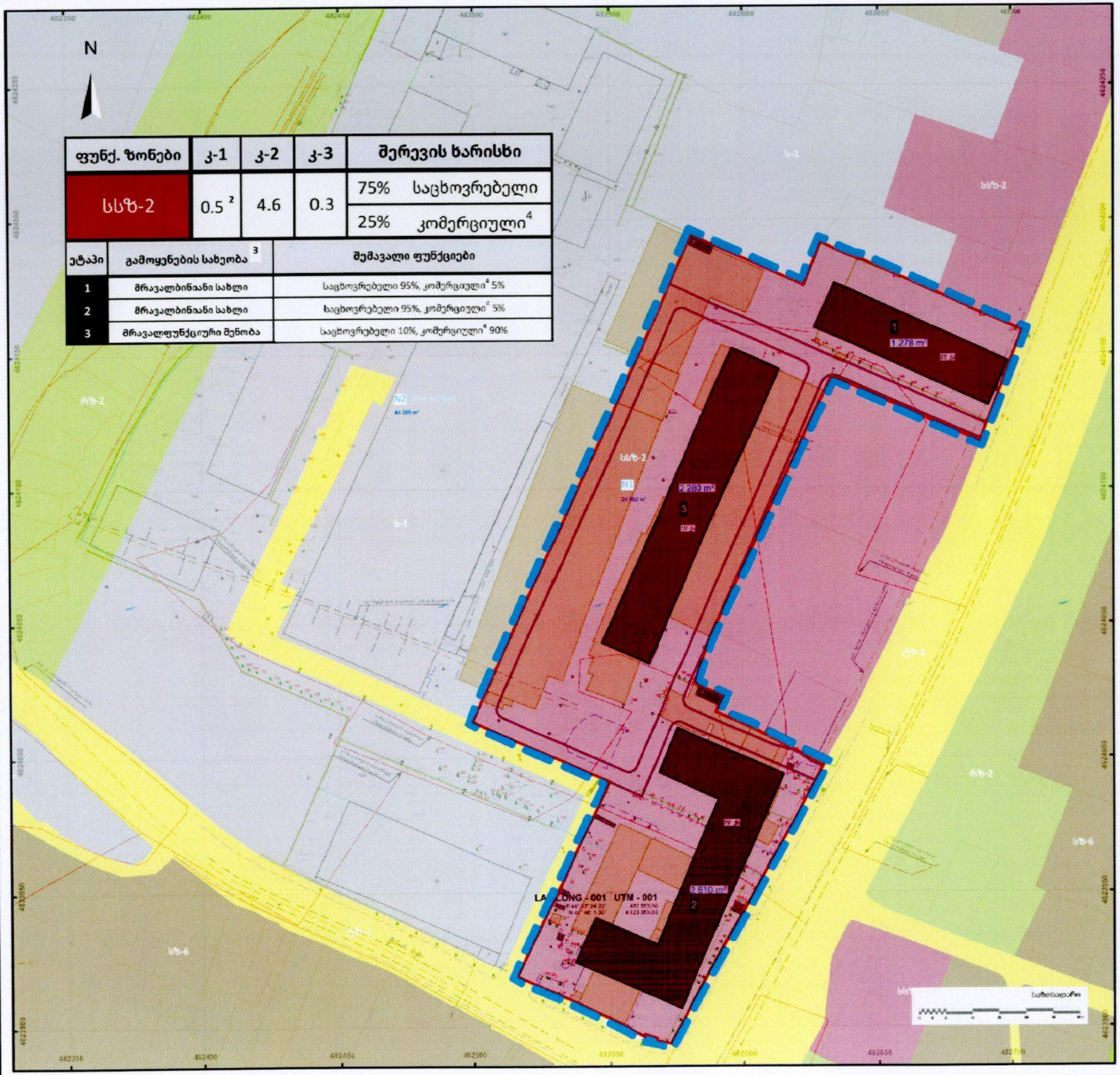
ფუნქციური ზონირება (მგგ არსებული)

ფუნქციური ქვეზონები

ოქტომბერი, 2020

პლანშეტი
2.5.3

A2



ფუნქ. ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	შერევის ხარისხი	
სსზ-2	0.5 [2]	4.6	0.3	75%	საცხოვრებელი
				25%	კომერციული [4]

ეტაპი	გამოყენების სახეობა [3]	შემავალი ფუნქციები
1	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [4] 5%
2	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [4] 5%
3	მრავალფუნქციური შენობა	საცხოვრებელი 10%, კომერციული [4] 90%

ექსპლიკაცია

1. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
2. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
3. ეტაპი — მრავალფუნქციური შენობა.

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- გეგმარებითი მიწის ნაკვეთი
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- სერვიტუტი (დაგეგმილი)
- არსებული შენობა
- სადემონტაჟო შენობა
- საპროექტო შენობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

Free ARCHITECTS®

შპს თბილ...

შენიშვნები:

1. ზონები მოცემულია სმ-ში, ნიშნულები — მ-ში.

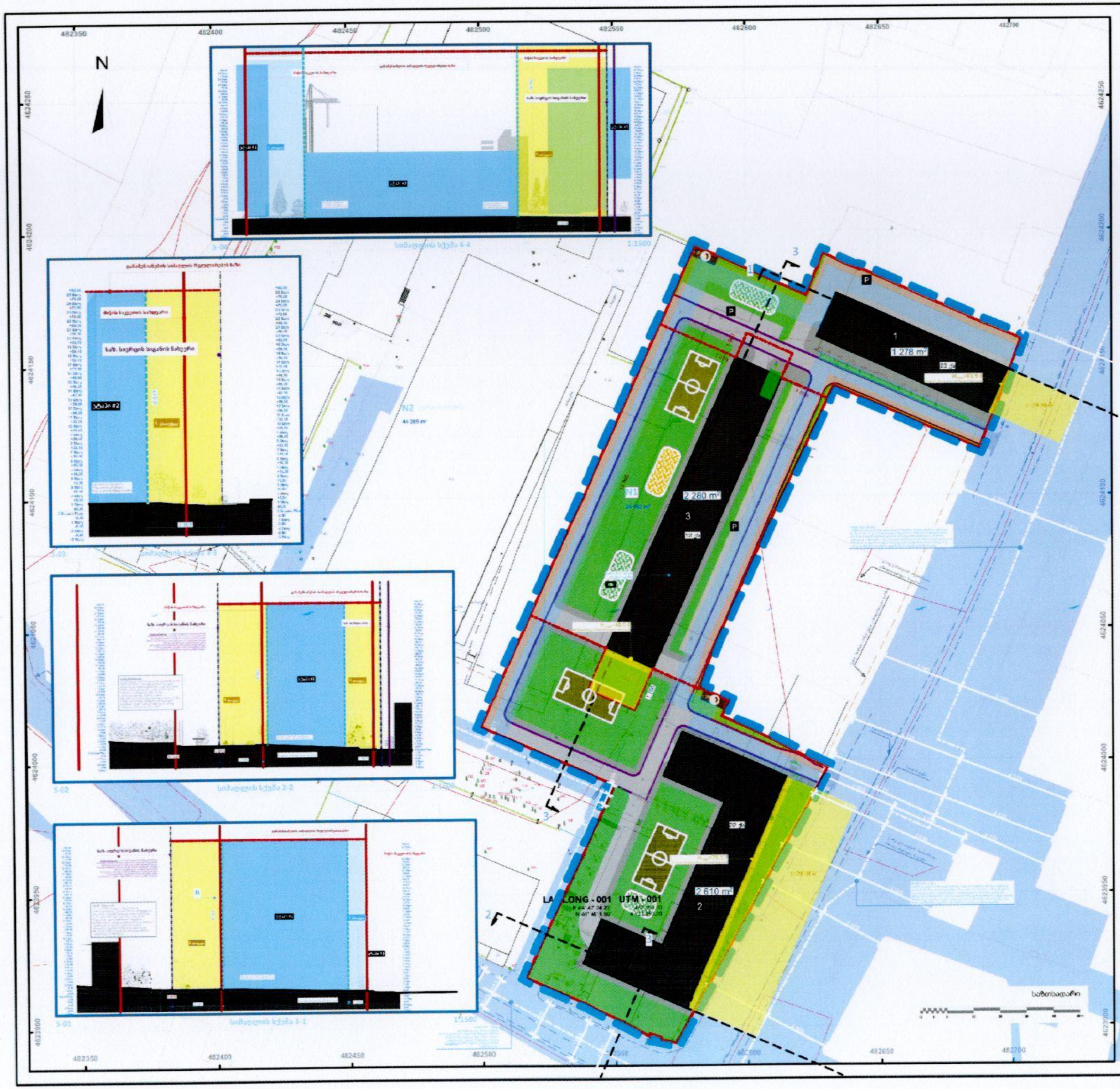
ფუნქციური ზონირება (გრგ საპროექტო)

ფუნქციური ქვეზონები; გამოყენების სახეობები; კოეფიციენტები

წელი: 2020

პლანშეტი # 4.2

A2



ექსპლიკაცია

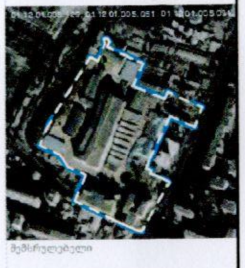
1. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
2. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
3. ეტაპი — მრავალფუნქციური შენობა.

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის შუა ხაზი
- დაშორება (L)
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- ღია ნაწილების რეგულირების ზონა
- არსებული შენობა
- სადემონტაჟო შენობა
- საპროექტო შენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ელექტრო ქვესადგური
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი



მემსრულებელი

Free ARCHITECTS®

შპს თბილ

შენიშვნები:

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

შენობათა განთავსებისა და სიმაღლის განსაზღვრის გეგმა/სქემები

შენობათა განთავსება;
სიმაღლის/სართულიანობის განსაზღვრა,
სიმაღლის სქემა 1-1, სიმაღლის სქემა 2-2,
სიმაღლის სქემა 4-4

ოქტომბერი, 2020

პლანშეტი
4.3

A2

განმარტებითი ბარათი

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

თემატური ნაწილის რეგლამენტები
(სარეკომენდაციო)

ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება შემდეგი რეგლამენტებით:
1. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის დადგენილება N255 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობების შესახებ";
2. თბილისის საკრებულოს 2014 წ დადგენილება N19-75 „ცალკეული ხაზობრივი ნაგებობების განთავსების, სამუშაოების წარმოების ან/და მათი შემდგომი რეგისტრაციის თაობაზე თანხმობის გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ";
3. I კლასის ქუჩა/გზა მოწყობა - ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოა:
ა) საზ. სივრცეში ქონების მართვის სააგენტო;
ბ) კერძო საკუთრების სივრცეში არქიტექტურის სამსახური.
4. გეგმარებით ტერიტორიაზე და მიმდებარედ არსებობს: წყალმომარაგების, საყოფაცხოვრებო/სანიაღვრე წყალარინების, ელექტრომომარაგების ქსელი და ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელები. წინამდებარე გრგ ითვალისწინებს დაგეგმილი განაშენიანების მხოლოდ ყველა საინჟინრო ქსელით უზრუნველყოფას. იხ. შესაბამისი თანხმობის პასუხები.
5. ყველა საინჟინრო ქსელის (გარდა ქუჩისა/გზისა) მოწყობის პირობა დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში შესაბამისი ტექნიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაპზე შენობებისთვის საჭირო სიმძლავრეები უცნობია.

დეტალური რეგლამენტების ცხრილი

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

ნაკვეთი							მიწათსარგებლობა								
N	ფართობი და ზომები	მიზნობრიობა	ტიპი	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	ფუნქ. ზონები	ტერიტ.-სტრ. ზონები		შემზღუდავი ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	შერევის ხარისხი	
1	14-39-ის შესაბამისად	არასასოფლო-სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია [1]	დასაშვებია [2]	დასაშვებია	სსზ-2	გკ	35%	შიდა კვარტ. გამწ.	0.5 [8]	4.6	0.3	75%	საცხოვრებელი
								პზ	65%					25%	კომერციული [4]

განაშენიანება

ეტაპი	გამოყენების სახეობა [3]	შემავალი ფუნქციები	მიწისზედა სართულიანობა		ბლოკებად დაყოფა	SF	A	P		PF	BY	H_{max} [7]		
1	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [4] 5%	25 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია	14-39-ის შესაბამისად	გკ	194	კი	კი	PF ძხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.10
2	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [4] 5%	22 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია		პზ	301	კი	არა	PF ძხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.9
3	მრავალფუნქციური შენობა	საცხოვრებელი 10%, კომერციული [4] 90%	12 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია		∑	**495**	კი	კი	PF ძხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.10

შენიშვნა: 1. მხოლოდ ყველა ეტაპის დასრულების შემდეგ, წარმოსახვითი საქუზოლო მიჯნების და სხვა პარამეტრების დაცვით. 2. სხვა ნაკვეთის მიერთება, გრგ დადგენილი პარამეტრების დაცვით. 3. მოცემულია დასაშვები დომინანტური სახეობა. დამხმარე სახეობები/ფუნქციები (მათ შორის სოციალური , კომუნალური) მიიღება 14-39-ის შესაბამისად. 4. კომერციული ფუნქციები მოიცავს: ოფისებს, მაღაზიებს, გასართობს, საზ. კვებას, გამაჯანსაღებელს და მსგავს ფუნქციებს, რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 5. სოციალური ფუნქციები მოიცავს: სოციალური მომსახურების ობიექტები, მათ შორის: საბავშვო ბაღი, ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულება, და სხვა რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 6. კომუნალური ფუნქციები წარმოადგენს დამხმარე ფუნქციებს კომპლექსისთვის და მოიცავს: კომუნალური და ტექნიკური მომსახურების ობიექტებს, რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 7. იხ. შესაბამისი გეგმა. 8. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.

ტექსტური აღნიშვნები			
1	A	Aesthetic Parameters	განაშენიანების ესტეთიკური პარამეტრები
2	H_{max}	Height maximum	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე, 14-39: მუხლი 31
3	PF	Public Front	საზოგადოებრივი საზღვარი / საზ. სივრცეზე გასასვლელი / ტზ
4	BY	Back yard	უკანა ეზო
5	P	Parking	ავტომანქანების სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

Free ARCHITECTS®

შემსრულებელი

შენიშვნები:

განმარტებითი ბარათი

რეგლამენტები

ოქტომბერი, 2020

პლანშეტი # 3.4

A2

განმარტებითი ბარათი

განვითარების ტექნიკური მაჩვენებლები

გეგმარებითი ტერიტორია შედგება 3 საკადასტრო ერთეულისგან, რომელთა საერთო ფართობა 68458 კვ.მ, აქედან უშუალოდ დაგეგმვა-დაგეგმარების საგანია 24092 კვ.მ.
გეგმარებით ტერიტორიაზე დაგეგმილია ერთი, შერეული ფუნქციური ზონის გამოყოფა — სსზ-2, რაც ასევე ასახულია გდ თანდართულ დოკუმენტაციაში და შესაბამისად გრგ ფარგლებში გამოყოფილია მხოლოდ ერთი გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფა, რომელიც ემთხვევა გეგმარებით ტერიტორიასვე.
დაგეგმილი განაშენიანებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოყოფა განხორციელდება ზემოხსენებული სამი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება-დაყოფის გზით, საიდანაც **24092** კვ.მ მიეკუთვნება დაგეგმილ კომპლექს, ხოლო დარჩენილი 44366 კვ.მ, რომელიც გრგ-ს გარეთ ექცევა — დარჩება შპს თბილაბრეშუმის საწარმოო და კომერციულ-სასაწყობე მერუნეობას. იხ. ქვემოთ მოყვანილი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის ცხრილი.

N	მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის ცხრილი							
1	საკადასტრო		ცვლილება	მოთხოვნილი მინიმუმი [1]		გრგ		მიმართება
2	კოდი	ფართობი				კოდი	ფართობი [2]	
3	01.12.01.005.091	110	მიერთება	მინ. ფართობი	700	1	24092	გეგმარებით ტერიტორიაზე
4	01.12.01.005.051	817	მიერთება	მინ. სიგანე	20			
5	01.12.01.005.129	67531	გამოყოფა	მინ. სიგრძე	30			
			გეგმარებით ტერიტორიის გარეთ			2	44366	გეგმარებით ტერიტორიის გარეთ
6	ბალანსი	68458	ჯამური ფართობის უცვლელად				68458	ჯამური ფართობი უცვლელია
7	შენიშვნა:	[1] სსზ-2–თვის, 14-39-ის შესაბამისად; [2] ზომების იხილეთ რუკაზე						

გდ მიხედვით, გეგმარებითი ტერიტორიაზე შეიძლება გამოიყოს ორი ქვეზონა: სსზ-2 და ტზ-1. თუმცა, როგორც გდ ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებაშია მოცემული (იხ. გდ თანდართული განაშენიანების ესკიზი და ზონირების რუკა), დაგეგმვაში არ იქნა გამოყენებული ტზ-1, რადგან დაგეგმილი კომპლექსის ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში განთავსებისთვის საჭიროა მთლიანი გეგმარებითი ერთეულის განხილვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთად. გამომდინარე აქედან, დაგეგმილი კომპლექსისთვის დადგენილი და ათვისებული სამშენებლო რესურსი ასე გამოიყურება:

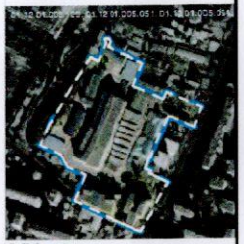
გდ დადგენილი სამშენებლო რესურსი							ათვისება მთლიან კომპლექსზე					
$S_{landplot}$	K-1	S_{K-1}	K-2	S_{K-2}	K-3	S_{K-3}	K-1	S_{K-1}	K-2	S_{K-2}	K-3	S_{K-3}
24092	0.7	17828.08	4.6	111883.2	0.3	7227.6	0.3	6168	4.6	111876.3	0.3	7447.1

გდ მიხედვით, გეგმარებითი ტერიტორიაზე შეიძლება გამოიყოს ორი ქვეზონა: სსზ-2 და ტზ-1. თუმცა, როგორც გდ ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებაშია მოცემული (იხ. გდ თანდართული განაშენიანების ესკიზი და ზონირების რუკა), დაგეგმვაში არ იქნა გამოყოფილი ტზ-1, რადგან დაგეგმილი კომპლექსის ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში განთავსებისთვის საჭიროა მთლიანი გეგმარებითი ერთეულის განხილვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთად. გამომდინარე აქედან, დაგეგმილი კომპლექსისთვის დადგენილი და ათვისებული სამშენებლო რესურსი ასე გამოიყურება:

ათვისება ეტაპების მიხედვით																						
	დაგეგმილი განაშენიანება											ათვისებული სამშენებლო რესურსი							ეფექტიანობა			
ეტაპი	მიწისზედა სართულიანობა								საჭირო სიმაღლე/დაშორება			შენობის ძირი		შენობის სართულები			გრუნტი					
	Res	$H_{სართ}$	Com	$H_{სართ}$	P	$H_{სართ}$	Tech	$H_{სართ}$	H_{max}	Y	L	K-1	S_{K-1}	K-2	იატაკი S_{K-2}	ათვ. S_{K-2}	K-3	S_{K-3}	$S_{landplot}$	S_{neto}	$S_{ბადე}$	სხვაობა
1	23	3.3	1	4.0	1	3.0	1	2.1	85.0	0.35	29.75	0.2	1278	4.64	30672.0	438.1	0.3	7447.1	6699	24888.1	33228.0	8339.9
2	20	3.3	1	4.0	1	3.0	1	2.1	75.1	0.35	26.29	0.2	2610	4.64	54810.0	438.1			11897	44198.5	60030.0	15831.5
3	1	3.3	10	4.0	1	3.0	1	2.1	48.4	0.35	16.94	0.4	2280	4.64	25080.0	438.1			5495	20414.5	29640.0	9225.5
შენიშვნა	H მოცემულია იატაკიდან იატაკამდე მეტრებში								იხ. შესაბამისი რუკა/გეგმა			∑	6168.0	∑	110562.0	1314.3	∑	7447.1	24091	89501.0	122898.0	33397.0

შენიშვნა: *გდ/გრგ, მოქმედი კანონმდებლობით სამშენებლო რესურსი დგინდება კოეფიციენტებით და არა ფართობებით. გამომდინარე აქედან, ტექნიკური მაჩვენებლებში ფართობები მოყვანილია მხოლოდ საილუსტრაციო მიზნებით და შეიძლება შეიცვალოს სამშენებლო დოკუმენტის პროექტით, კოეფიციენტების დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების ფარგლებში.*

განაშენიანების რეგულირების გეგმა



მდებარეობა

Free ARCHITECTS®

შპს თბილ...

შენიშვნები:

განმარტებითი ბარათი

ტექნიკური მაჩვენებლები

A2

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

ნაკვეთი							მიწათსარგებლობა								
N	ფართობი და ზომები	მიზნობრიობა	ტიპი	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	ფუნქ. ზონები	ტერიტ.-სტრ. ზონები		მემზღუდავი ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	მერევის ხარისხი	
1	14-39-ის შესაბამისად	არასასოფლო-სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია [1]	დასაშვებია [2]	დასაშვებია	სსზ-2	ბკ	35%	მიდა კვარტ. გამწ.	0.5 [5]	4.6	0.3	75%	საცხოვრებელი
								პზ	65%					25%	კომერციული [4]

განაშენიანება

ეტაპი	გამოყენების სახეობა [3]	შემავალი ფუნქციები	მიწისზედა სართულიანობა		ბლოკებად დაყოფა	SF	A	P		PF	BY	H_{max} [7]		
1	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [4] 5%	25 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია	14-39-ის შესაბამისად	ბკ	194	კი	კი	PF მხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.10
2	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი 95%, კომერციული [6] 5%	22 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია		პზ	301	კი	არა	PF მხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.9
3	მრავალფუნქციური შენობა	საცხოვრებელი 10%, კომერციული [4] 90%	12 სრული	1 ტექნიკური	დასაშვებია	ღია		∑	495	კი	კი	PF მხრიდან	14-39	მუხლი 31, 3.10

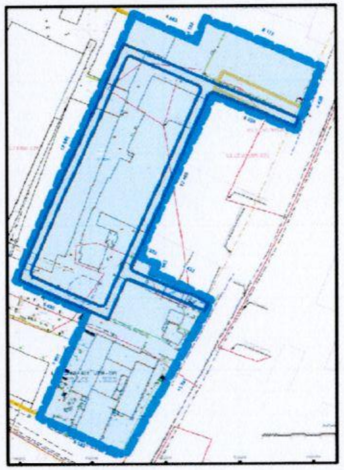
შენიშვნა: 1. მხოლოდ ყველა ეტაპის დასრულების შემდეგ, წარმოსახვითი სამშენებლო მიჯნების და სხვა პარამეტრების დაცვით. 2. სხვა ნაკვეთის მიერთება, გრგ დადგენილი პარამეტრების დაცვით. 3. მოცემულია დასაშვები დომინანტური სახეობა. დამხმარე სახეობები/ფუნქციები (მათ შორის სოციალური, კომუნალური) მიიღება 14-39-ის შესაბამისად. 4. კომერციული ფუნქციები მოიცავს: ოფისებს, მაღაზიებს, გასართობს, საზ. კვებას, გამაჯანსაღებელს და მსგავს ფუნქციებს, რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 5. სოციალური ფუნქციები მოიცავს: სოციალური მომსახურების ობიექტები, მათ შორის: საბავშვო ბაღი, სკოლამდელი აღზრდის დაწესებულება, და სხვა რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 6. კომუნალური ფუნქციები წარმოადგენს დამხმარე ფუნქციებს კომპლექსისთვის და მოიცავს: კომუნალური და ტექნიკური მომსახურების ობიექტებს, რაც დასაშვებია ზონაში 14-39-ით. 7. იხ. შესაბამისი გეგმა. 8. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.

2 რეგლამენტების ცხრილი

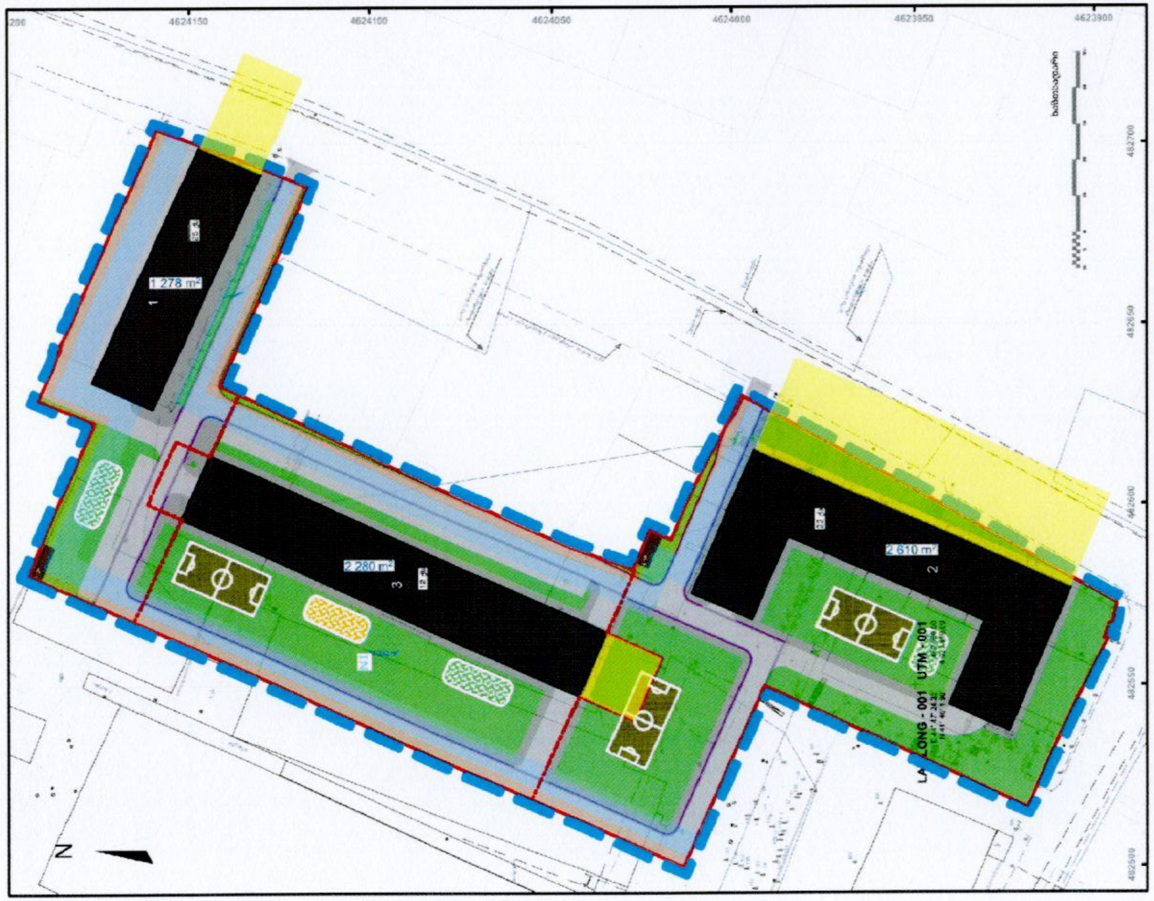
ტექსტური აღნიშვნები			
1	A	Aesthetic Parameters	განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები
2	H_{max}	Height maximum	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე, 14-39: მუხლი 31
3	PF	Public Front	საზოგადოებრივი სივრცე / საზ. სივრცეზე გამავალი / ფა
4	BY	Back yard	უკანა ეზო
5	P	Parking	ავტოსადგომების საჭირო ადგილების აუცილებელი რაოდენობა

ექსპლიკაცია

1. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
2. ეტაპი — მრავალბინიანი სახლი;
3. ეტაპი — მრავალფუნქციური შენობა.



3 სიტუაციური გეგმა 1:2500



1 შენობათა განთავსების გეგმა 1:1000

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- დამორება (L)
- წარმოსახვითი სამშენებლო მიჯნა
- სამშენებლო მიჯნის ზონა
- ღია ნაწილების რეგულირების ზონა
- არსებული შენობა
- საპროექტო შენობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

Free ARCHITECTS®

შენიშვნები:
1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში.

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

შენობათა განთავსების გეგმა, რეგლამენტების ცხრილი, სიტუაციური გეგმა, აღნიშვნები

A2

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

მემსრულებელი

Free ARCHITECTS®

შპს თბილ

მენიშვნები:

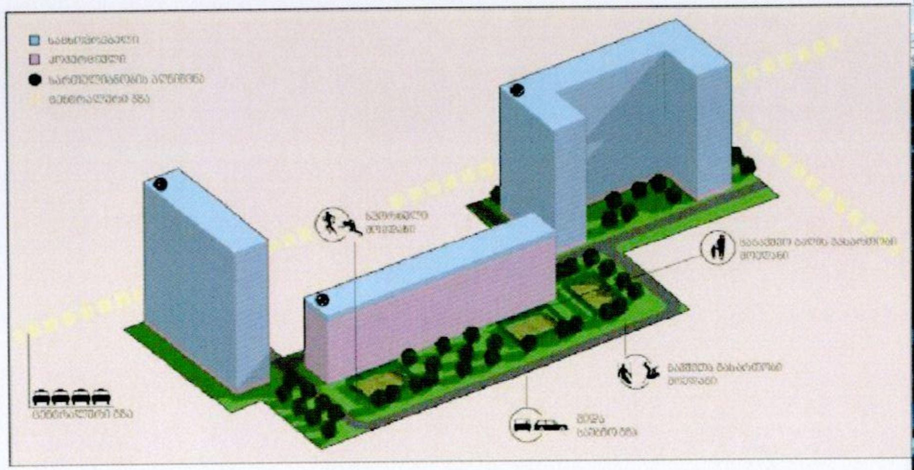
ვიზუალიზაცია

ციფრული მაკეტის ფოტორენდერები

2020

პლანშეტი
5.9

A2



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსი

Free ARCHITECTS®

შენიშვნები:

ვიზუალიზაცია

ინფოგრაფიკა და ფოტომონტაჟები

პლანშეტი # 5.10

A2