ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 368

„9" აგვისტო 2022 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.21.953; №81.02.21.679; №81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 20 ივლისის №22.1112.1233 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.21.953; №81.02.21.679; №81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01221732576-67 (№01221922965-67) 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მთავრობა

განკარგულება - N 22.1112.1233
20 / ივლისი / 2022 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.953, N81.02.21.679, N81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 22 ივნისს N01221732576-67 (N01221922965-67) განცხადებით მიმართეს თეა გადრანმა (პ/ნ 01009007858) და თამარ ლაბაძემ (პ/ნ 54001003467) და მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.953, N81.02.21.679, N81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.953, N81.02.21.679, N81.02.21.689). საპროექტო არეალის ფართობი ჯამში შეადგენს: 15 649 კვ.მ საპროექტო არეალს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება არსებული გრუნტის გზა, ჩრდილოეთიდან და დასავლეთიდან - კერძო მიწის ნაკვეთები, ხოლო სამხრეთიდან ასევე კერძო მიწის ნაკვეთები და არსებული გზა.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

,,ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.689, N81.02.21.679) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N167 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის N270 განკარგულებით.

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორია დაყოფილია 13 ნაკვეთად, მათ შორის, 12 ინდივიდუალური სახლებისთვის და 1 - გზისთვის/ტროტუარებისთვის. გზის და ტროტუარების არეალს დაედება ტზ-1 (კ-3=0,1) და სერვიტუტი, ხოლო დანარჩენ ტერიტორიას - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე გადის მიწისქვეშა გაზსადენი, ამ მილის ორივე მხარეს გათვალისწინებული იქნება 2მ-იანი სერვიტუტი, ხოლო საპროექტო შენობებამდე მანძილი - 10მ., სერვიტუტის არეალში დასაშვებია მხოლოდ მსუბუქი კონსტრუქციის ღობის მშენებლობა.

საპროექტო ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლებია:

საპროექტო არეალის ფართობი - 15 649 კვ.მ.

ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მ.

შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 3 მიწისზედა სართული

ნაკვეთიN1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

კ1=0,5; კ2=0,8; კ3=0,4

ნაკვეთი N11- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ1-; კ2-; კ3=0,1

ნაკვეთი N12-13 - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ1=0,5; კ2=0,8; კ3=0,4

კ1-; კ2-; კ3=0,1

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2022 წლის 4 ივლისის N01221852946 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 13 ივლისის N01221943165 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.953, N81.02.21.679, N81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01221732576-67 (N01221922965-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.21.953, N81.02.21.679, N81.02.21.689) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაიგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01221852946**
თარიღი: **04/07/2022**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 22 ივნისის №01221732576-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.21.679, 81.02.21.953 და 81.02.21.689; ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საპროექტო ზონირება: სზ-1 და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **192 ძირი მწვანე ნარგავი** (№1-№192) განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და არცერთი მათგანის დიამეტრი არ აღემატება 12 სანტიმეტრს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**ნაკვეთი №11 - საპროექტოდ დასარგავი:** 2 ძირი ქართული ნეკერჩხალი, 2 ძირი ჩვეულებრივი იფანი (კოპიტი), 2 ძირი ჰიმალაის კედარი; **ნაკვეთი №12 - საპროექტოდ დასარგავი:** 1 ძირი ტუია; **არსებული:** 1 ძირი იფანი; **ნაკვეთი №13 - საპროექტოდ დასარგავი:** 1 ძირი ტუია; **ჯამში - 9 ერთეული**) სრულად ითვისებს ტზ-1-ისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის (ტზ-1 = 0.1) საანგარიშო ფართობს (**ნაკვეთი №11 – 140 მ^2; ნაკვეთი №12 – 3 მ^2; ნაკვეთი №13 – 3 მ^2; სულ: 146 მ^2**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

რაც შეეხება საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის გამწვანების დეტალური პროექტის შეთანხმების საკითხს, რომლის განვითარებაც იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, სზ-1-ის პარამეტრებით (**კ-3 = 0.4 = 5 675 მ^2**), გადაწყვეტილება მიღებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით სამშენებლოდ განვითარებისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში **თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების**

განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01221943165**
თარიღი: **13/07/2022**

2022 წლის 11 ივლისის N 01221922965-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.21.689 ,81.02.21.679, 81.02.21.953) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

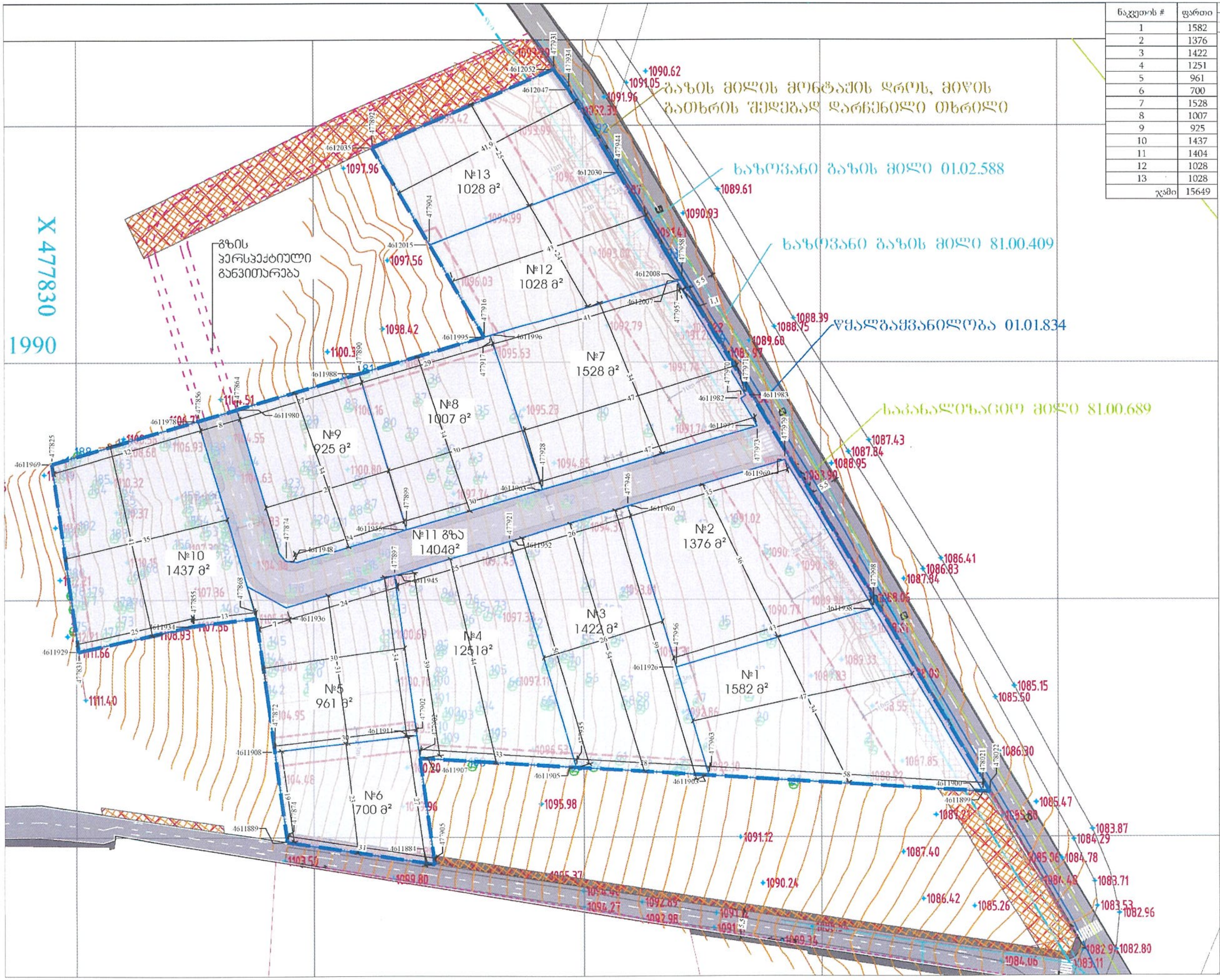
წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 3 მარტის N 012206285-67 განცხადების პასუხად N 0122075974 წერილით. ასევე თანხმობა დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე.

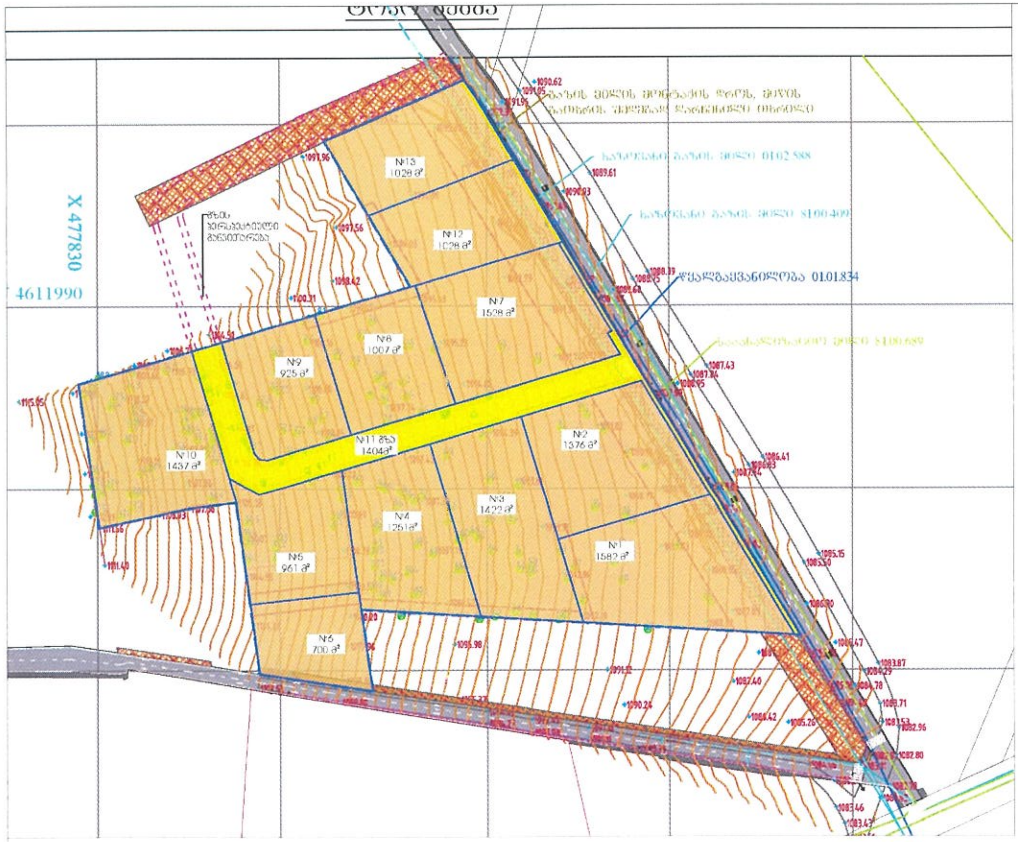
ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



ნაკვეთის #	ფართი
1	1582
2	1376
3	1422
4	1251
5	961
6	700
7	1528
8	1007
9	925
10	1437
11	1404
12	1028
13	1028
ჯამი	15649



ნაკვეთის #	ფართი	ზონის სახეობა		კ1 (სზ-1)	კ1 (ტზ-1)	კ2 (სზ-1)	კ2 (ტზ-1)	კ3 (სზ-1)	კ3 (ტზ-1)	დასაშვები სახეობა და შენობების რაოდენობა
		სზ-1	ტზ-1							
1	1582	1582	x	0.5		0.8		0.4		1 ინდ. საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
2	1376	1376	x	0.5		0.8		0.4		
3	1422	1422	x	0.5		0.8		0.4		
4	1251	1251	x	0.5		0.8		0.4		
5	961	961	x	0.5		0.8		0.4		
6	700	700	x	0.5		0.8		0.4		
7	1528	1528	x	0.5		0.8		0.4		
8	1007	1007	x	0.5		0.8		0.4		
9	925	925	x	0.5		0.8		0.4		
10	1437	1437	x	0.5		0.8		0.4		
11	1404	x	1404	x	x	x	x	x	0.1	საპროექტო გზა და ტროტუარები
12	1028	1001	27	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1	1 ინდ. საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
13	1028	1000	28	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო- სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან [illegible]		

სზ-1 - განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:
ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა); ბაღი; სკვერი; საოჯახო საბაღე და საბოსტნე მეურნეობა (არასამეწარმეო); საოჯახო (დამხმარე, არასამეწარმეო) მეფრინველეობა-მეცხოველეობის სამეურნეო და ტექნიკური სამეურნეო ნაგებობა სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებისათვის); საბავშვო მოედანი; საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასამეწარმეო); ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის); საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება (სოფლის დასახლებებისთვის); დაწყებითი სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის);საშუალო სკოლა (სოფლის დასახლებებისთვის); საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; ამბულატორია (სოფლის დასახლებებისთვის); აფთიაქი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია; საფოსტო განყოფილება და კავშირგაბმულობის განყოფილება; ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი; პარკი; ბულვარი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:
სასტუმრო; პოლიკლინიკა (სოფლის დასახლებებისთვის); ბარი; კაფე; სწრაფი კვების ობიექტი; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ- ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის); ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საცალო ვაჭრობისა და მომსახურეობისათვის); ბანკის ფილიალი, განყოფილება; ოფისი (სოფლის დასახლებებისთვის); პოლიციისა და არასაუწყებო დაცვის განყოფილებები; სახანძრო დეპო; კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტები; საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; საკულტო შენობები და ნაგებობები.

სატრანსპორტო ზონა (ტზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გზებს/ქუჩებს, მიმდებარე ტერიტორიებს ან/და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს;

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) -- სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ბულვარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ" საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს.

ტზ-1 - დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე 15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1		–	კოეფიციენტი
კ2		–	კოეფიციენტი
კ3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	[illegible]		

ქაღალდის ზომა PAPER SIZE
A-2

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი
- საჯარო [illegible] საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სავალდებულო მწვანე -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-48)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- საცხოვრებელი ზონა სზ 1 (149082)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (145982)

დამკვეთი: შპს "[illegible]"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, [illegible]
ს/კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შპს "[illegible]"
Email: urban__designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
[illegible]	[illegible]	
არქიტექტორი	[illegible]	

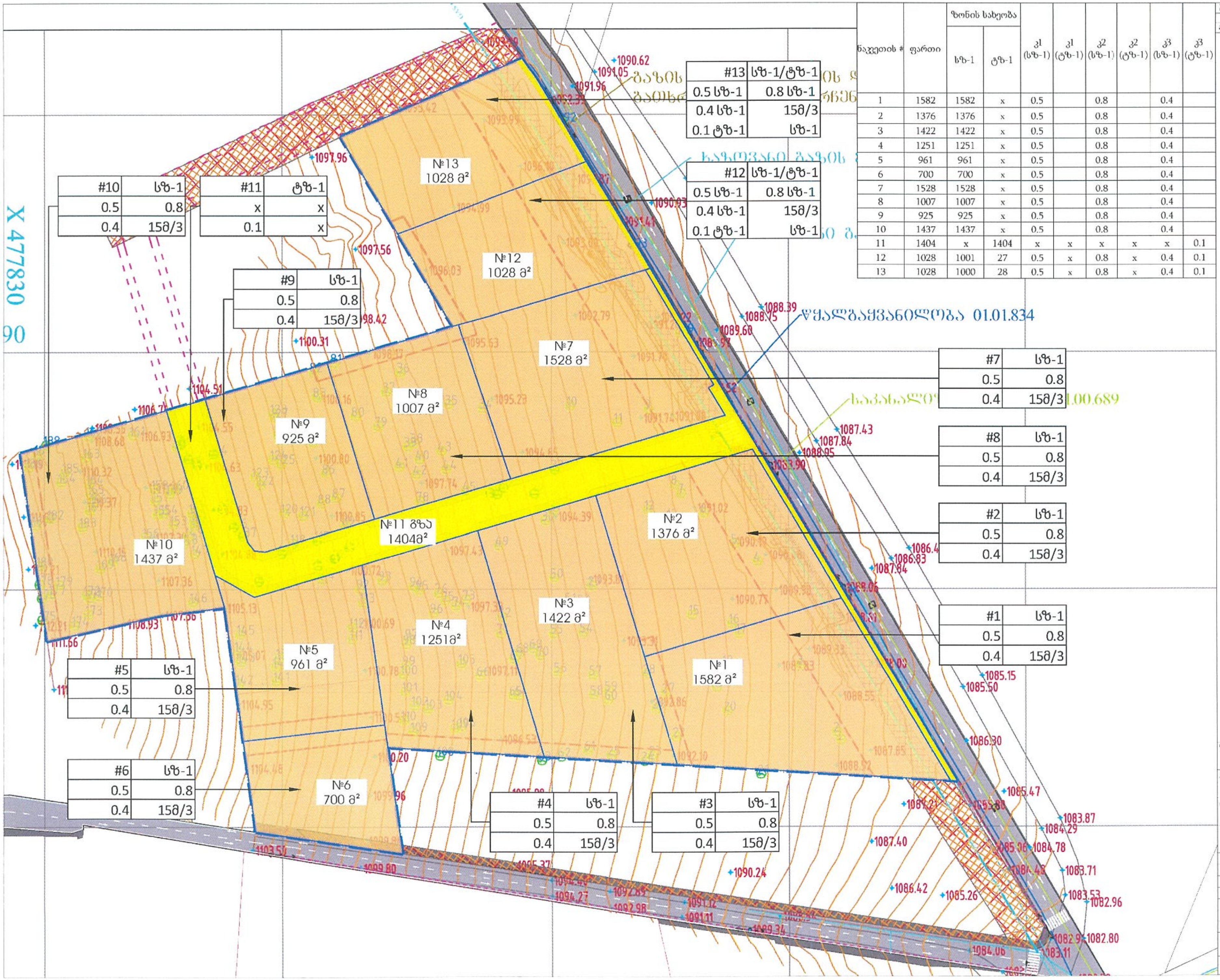
არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

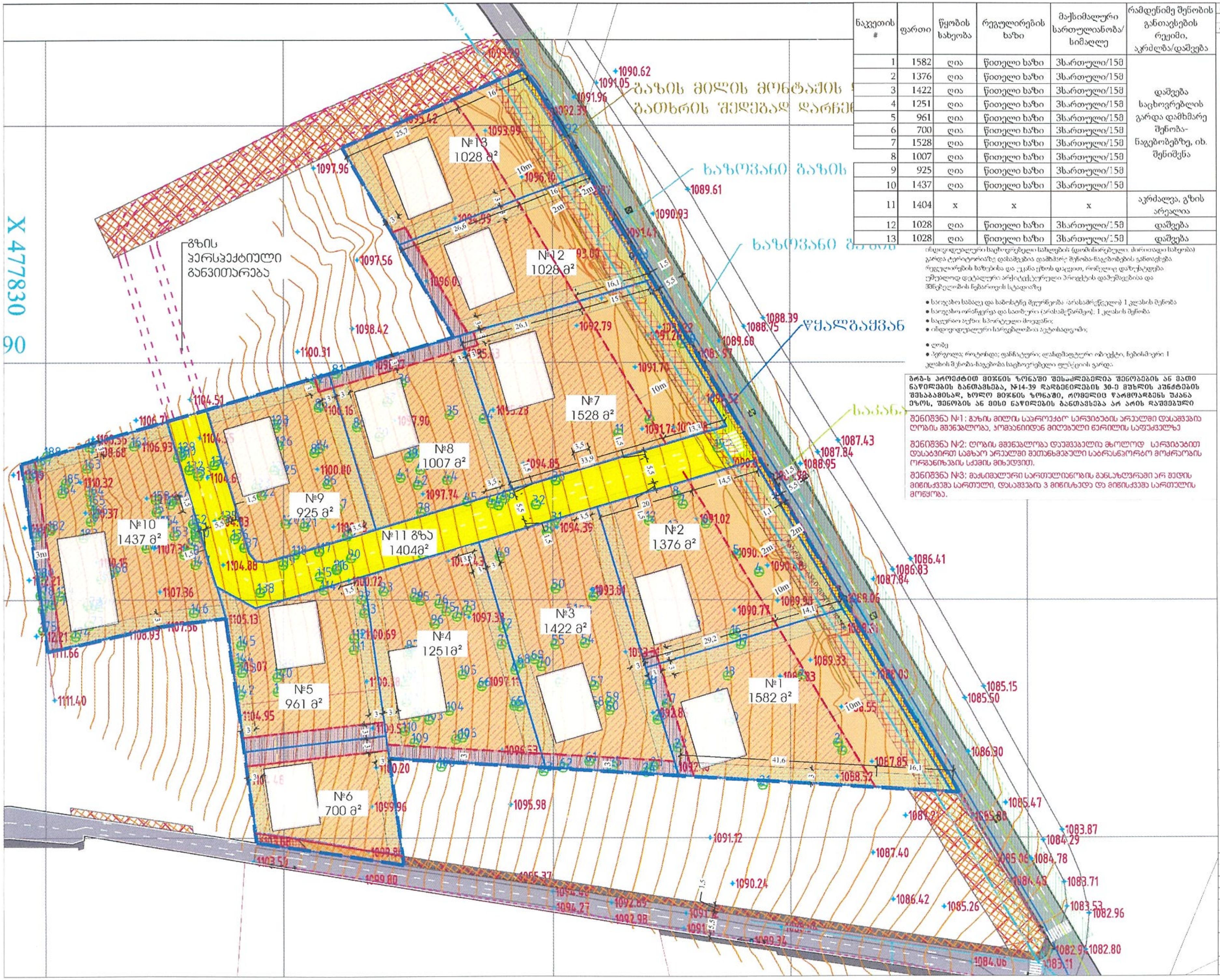
მასშტაბი SCALE	1:1000	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022

ნახაზი DRWG. საპროექტო [illegible]

სტადია	კოდი	ფურც.
[illegible]	110	

ნაკვეთის #	ფართი	ზონის სახეობა		კ1 (სზ-1)	კ1 (ტზ-1)	კ2 (სზ-1)	კ2 (ტზ-1)	კ3 (სზ-1)	კ3 (ტზ-1)
		სზ-1	ტზ-1						
1	1582	1582	x	0.5		0.8		0.4	
2	1376	1376	x	0.5		0.8		0.4	
3	1422	1422	x	0.5		0.8		0.4	
4	1251	1251	x	0.5		0.8		0.4	
5	961	961	x	0.5		0.8		0.4	
6	700	700	x	0.5		0.8		0.4	
7	1528	1528	x	0.5		0.8		0.4	
8	1007	1007	x	0.5		0.8		0.4	
9	925	925	x	0.5		0.8		0.4	
10	1437	1437	x	0.5		0.8		0.4	
11	1404	x	1404	x	x	x	x	x	0.1
12	1028	1001	27	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1
13	1028	1000	28	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1





ნაკვეთის #	ფართი	წყობის სახეობა	რეგულირების ხაზი	მაქსიმალური სართულიანობა/ სიმაღლე	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი, აკრძალვა/დაშვება
1	1582	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	დაშვება საცხოვრებლის გარდა დამხმარე შენობა-ნაგებობებზე, იხ. შენიშვნა
2	1376	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
3	1422	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
4	1251	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
5	961	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
6	700	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
7	1528	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
8	1007	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
9	925	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
10	1437	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	
11	1404	x	x	x	აკრძალვა, გზის არეალია
12	1028	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	დაშვება
13	1028	ღია	წითელი ხაზი	3სართული/15მ	დაშვება

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა (დომინირებული, ძირითადი სახეობა) გარდა ტერიტორიაზე დასაშვებია დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება რეგულირების ხაზებისა და უკანა ეზოს დაცვით, რომელიც დაზუსტდება უშუალოდ დეტალური არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და მშენებლობის ნებართვის სტადიაზე

- საოჯახო სათბური და საბოსტნე მეურნეობა (არასაწარმოო) 1 კლასის შენობა
- საოჯახო ორანჟერეა და სათბური (არასაწარმოო); 1 კლასის შენობა
- საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი;
- ინდივიდუალური სარეკრეაციო აქტივობები;
- ღობე
- პერგოლა; როტონდა; ფანჩატური; ლანდშაფტური ობიექტი, ნებისმიერი 1 კლასის შენობა-ნაგებობა საცხოვრებელი ფუნქციის გარდა.

გრგ-ს პროექტით მიჯნის ზონაში შესაძლებელია შენობების ან მათი ნაწილების განთავსება, №14-39 დადგენილების 30-ე მუხლის პუნქტების შესაბამისად, ხოლო მიჯნის ზონაში, რომელიც წარმოადგენს უკანა ეზოს, შენობის ან მისი ნაწილების განთავსება არ არის დაშვებული

შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით.

შენიშვნა №3: მაქსიმალური სართულიანობის განსაზღვრაში არ შედის მიწისქვეშა სართული, დასაშვებია 3 მიწისზედა და მიწისქვეშა სართულის მოწყობა.

ქაღალდის ზომა
PAPER SIZE
A-2

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- საპროექტო შენობების პირობითი კონტური (დაზუსტდება დეტ. დაპროექტებისას შენობის განთავსების არეალის დაცვის გათვალისწინებით)
- სამეზობლო მიჯნა - უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის

დამკვეთი: შპს "ზღაპრის კოშკი"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ს/კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

URBAN DESIGN STUDIO

Email: urban_designstudio@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი		
არქიტექტორი		

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022

ნახაზი DRWG.: მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა

სტადია	კოდი	ფურც.
გრგ	11	

ნაკვეთის #	ფართი	ზონის სახეობა		კ1 (სზ-1)	კ1 (ტზ-1)	კ2 (სზ-1)	კ2 (ტზ-1)	კ3 (სზ-1)	კ3 (ტზ-1)	მაქსიმალური სიმაღლე მ./სართულიანობა
		სზ-1	ტზ-1							
1	1582	1582	x	0.5		0.8		0.4		15მ/ 3 მიწისზედა სართული
2	1376	1376	x	0.5		0.8		0.4		
3	1422	1422	x	0.5		0.8		0.4		
4	1251	1251	x	0.5		0.8		0.4		
5	961	961	x	0.5		0.8		0.4		
6	700	700	x	0.5		0.8		0.4		
7	1528	1528	x	0.5		0.8		0.4		
8	1007	1007	x	0.5		0.8		0.4		
9	925	925	x	0.5		0.8		0.4		
10	1437	1437	x	0.5		0.8		0.4		
11	1404	x	1404	x	x	x	x	x	0.1	საპროექტო გზა და ტროტუარები
12	1028	1001	27	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1	15მ/ 3 მიწისზედა სართული
13	1028	1000	28	0.5	x	0.8	x	0.4	0.1	

წარმოდგენილი ქრილები პირობითია, რომელიც დაზუსტდება თითოეული შენობა ნაგებობის დეტალური არქიტექტურული პროექტის დამუშავების, შეთანხმების სტადიაზე. თუმცა დაცულ იქნას გრგ ს პროექტით დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე 15მ და მიწისზედა 3 სართული.

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა არის 3 მიწისზედა სართული, დამატებით შესაძლებელია მოეწყოს მიწისქვეშა სართული.

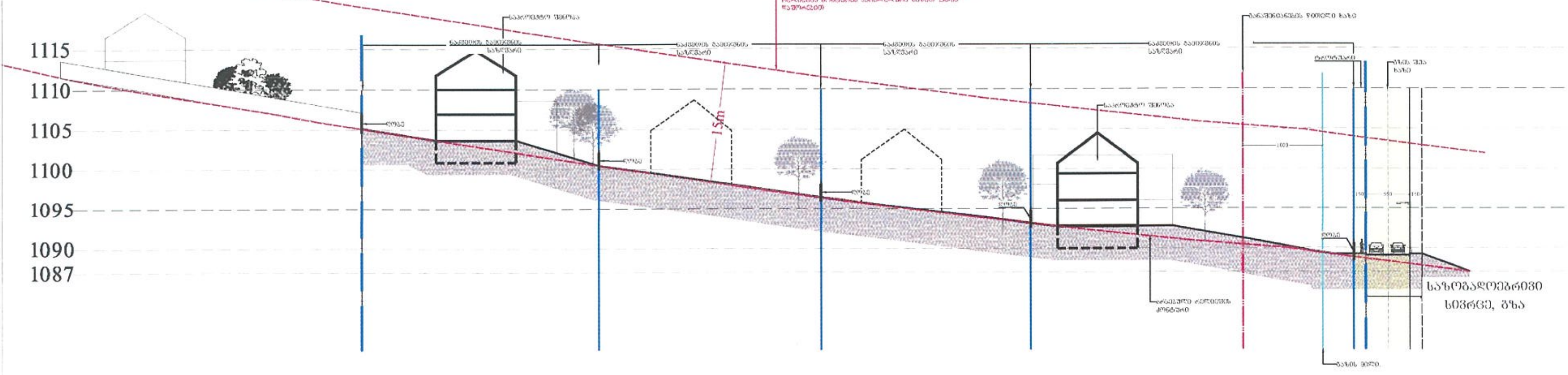
ფუნქციური ზონირების მიხედვით სზ 1 სთვის მაქსიმალური სიმაღლე არის 15მ. ვინაიდან რელიეფი ქანობიანია, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება არსებული რელიეფის კონტურის პარალელური ხაზით 15მ-ის დაშორებით.

H=L/Y 6/0.4=15მ

ჭრილი 1-1

საცხოვრებელ ზონა 1-სთვის №14-39-ის მიხედვით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა არის 6მ და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 15მ. ვინაიდან რელიეფი ქანობიანია, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება არსებული რელიეფის კონტურის პარალელური ხაზით 15მ-ის დაშორებით

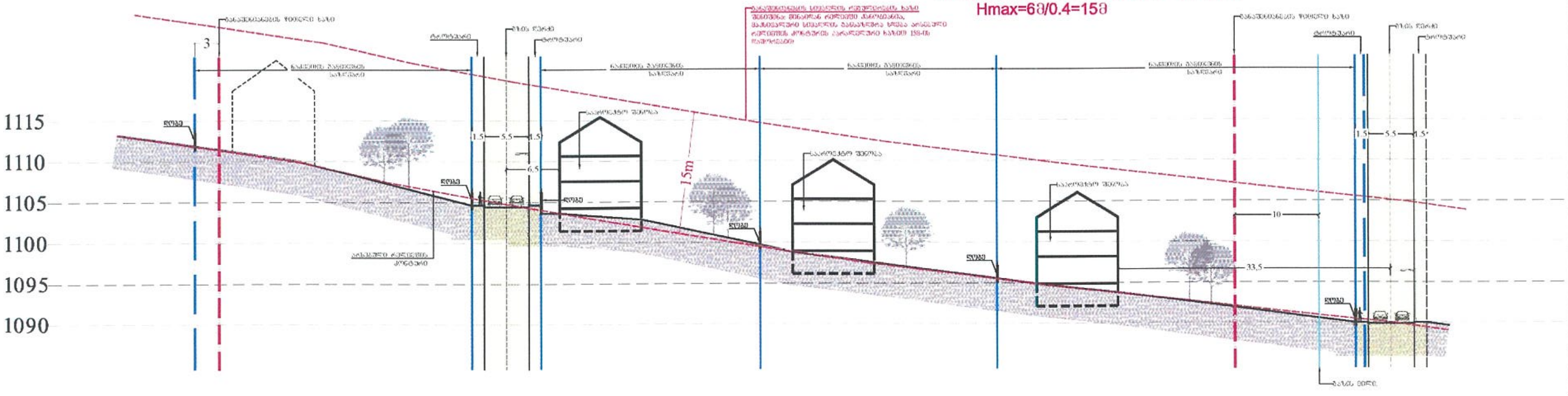
Hmax=6მ/0.4=15მ



ჭრილი 2-2

საცხოვრებელ ზონა 1-სთვის №14-39-ის მიხედვით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა არის 6მ და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 15მ. ვინაიდან რელიეფი ქანობიანია, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება არსებული რელიეფის კონტურის პარალელური ხაზით 15მ-ის დაშორებით

Hmax=6მ/0.4=15მ



შენიშვნა: შენობების კონტურები და შესაბამისად მათი დაცილება საზოგადოებრივი სივრცის შუა ღერძიდან პირობითია, დაზუსტდება დეტალური პროექტირებისას 15მ-იანი სიმაღლის შეზღუდვის დაცვით

ფორმატი PAPER SIZE: A-2

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი
- რეკრეაციული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელი ხაზი)
- საპროექტო შენობების პირობითი კონტურები (დაზუსტდება დეტ. დაგეგმარებისას შენობის განთავსების არეალის დაცვის გათვალისწინებით)
- საზოგადოებრივი სივრცე

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, ... ს/კ 81.02.21.689, 81.02.21.679, 81.02.21.963

URBAN DESIGN STUDIO
Email: urban_designstudio@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი		
არქიტექტორი		

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022

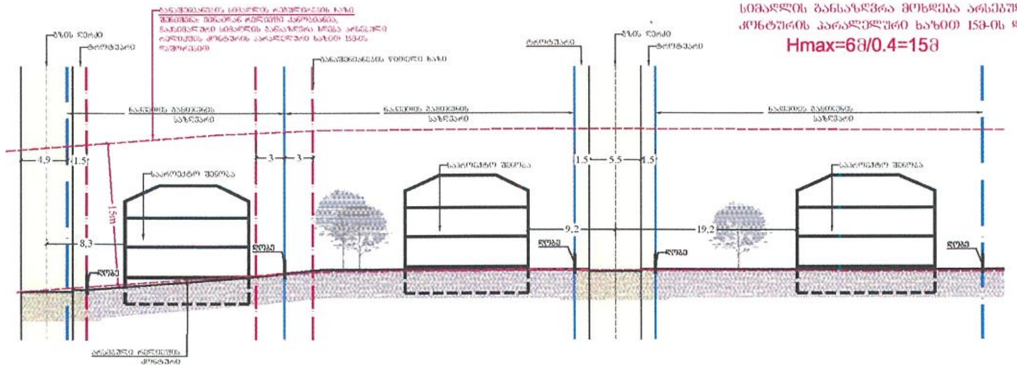
ნახაზი DRWG.: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ... ჭრილი 1-1 2-2

სტადია	კოდი	ფურც.
	113.2	

ჭრილი 3-3

საცხოვრებელ ზონა 1-სთვის №14-39-ის მიხედვით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა არის 6მ და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 15მ. ვინაიდან რელიეფი ქანობიანია, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება არსებული რელიეფის კონტურის პარალელური ხაზით 15მ-ის დაშორებით

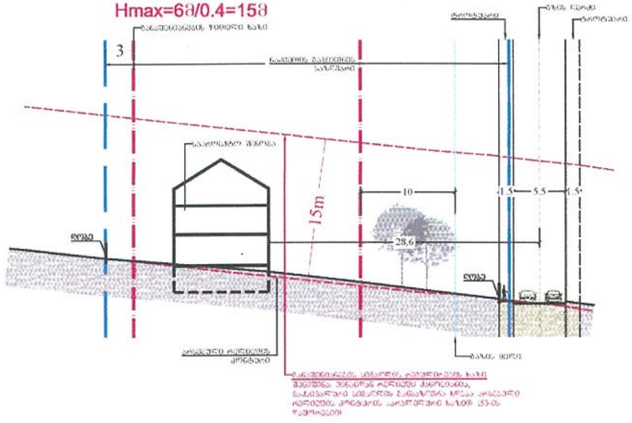
Hmax=6მ/0.4=15მ



ჭრილი 4-4

საცხოვრებელ ზონა 1-სთვის №14-39-ის მიხედვით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა არის 6მ და შენობა-ნაგებობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგენილია 15მ. ვინაიდან რელიეფი ქანობიანია, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდება არსებული რელიეფის კონტურის პარალელური ხაზით 15მ-ის დაშორებით

Hmax=6მ/0.4=15მ



შენიშვნა: შენობების კონტურები და შესაბამისად მათი დაცილება საზოგადოებრივი სივრცის შუა ღერძიდან პირობითია, დაზუსტდება დეტალური პროექტირებისას 15მ-იანი სიმაღლის შეზღუდვის დაცვით

PAPER SIZE A-2

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ხაზი)
- საპროექტო შენობების პირობითი კონტურები (დაზუსტდება დეტ. დაგეგმარებისას შენობის განთავსების არეალის დაცვის გათვალისწინებით)
- საზოგადოებრივი სივრცე

URBAN DESIGN STUDIO

Email: urban_designstudio@yahoo.com

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

SCALE	1:500	DATE OF ISSUE	29.04.2022

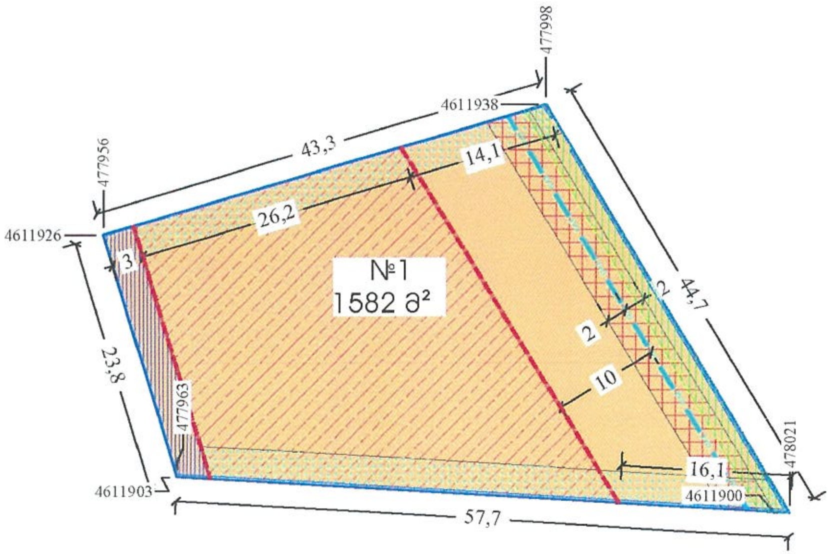
113.3

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	*600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუხამშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში (2-2მ მილის ორივე მხარეს) დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს გაზის მილიდან 10მ-იანი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დასაშვებია წყალმომარაგება-კანალიზაციის არსებული ქსელების შეზღუდვის არეალში, ხოლო შენობის განთავსება ისედაც შეზღუდულია გაზის მილიდან 10მ-იანი დაცილების გათვალისწინებით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით, მოცემულ ნაკვეთზე საგზაო ინფრასტრუქტურის არეალი არ ვრცელდება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	1
2	ნაკვეთის ფართობი	1582კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალში (დაშვებულია მხოლოდ ღობე)
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- **განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი**
- **საკვლევი არეალის საზღვარი**
- **რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი**
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა
- გეგმარების შემზღუდავი ზონა (საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვა, წყალმომარაგება, კანალიზაცია)

დამკვეთი:	შპს "მეგზრუა ჯორჯია"
პროექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	[signature]
არქიტექტორი	ე. კარეპლიძე	[signature]

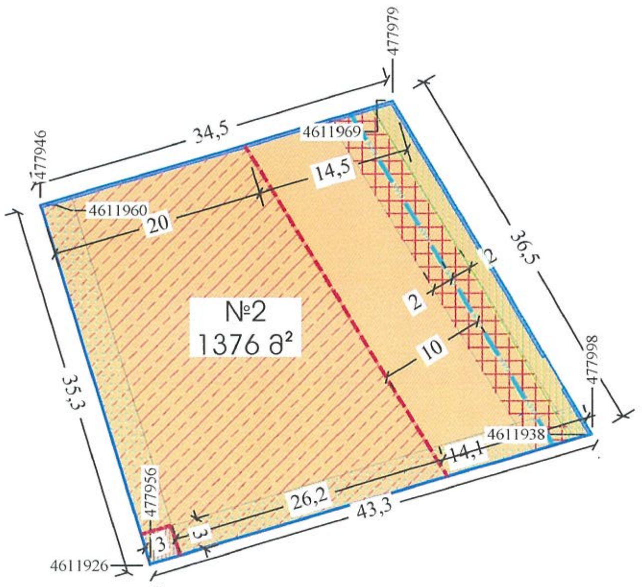
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №1	
სტადია	კოდი	ფურც.	
გრგ	116.1		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	***600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის***		



შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში (2-2მ მილის ორივე მხარეს) დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს გაზის მილიდან 10მ-იანი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დასაშვებია წყალმომარაგება-კანალიზაციის არსებული ქსელების შეზღუდვის არეალში, ხოლო შენობის განთავსება ისედაც შეზღუდულია გაზის მილიდან 10მ-იანი დაცილების გათვალისწინებით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით, მოცემულ ნაკვეთზე საგზაო ინფრასტრუქტურის არეალი არ ვრცელდება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	2
2	ნაკვეთის ფართობი	1376კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალში (დაშვებულია მხოლოდ ღობე)
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა

მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა
- ბუნებრივი სპეციალური ზონა (საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვა, წყალმომარაგება, კანალიზაცია)

დამკვეთი:	შპს "მელზრუკ ჯორჯია"
პროექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შპს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com

URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. კერესელიძე	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

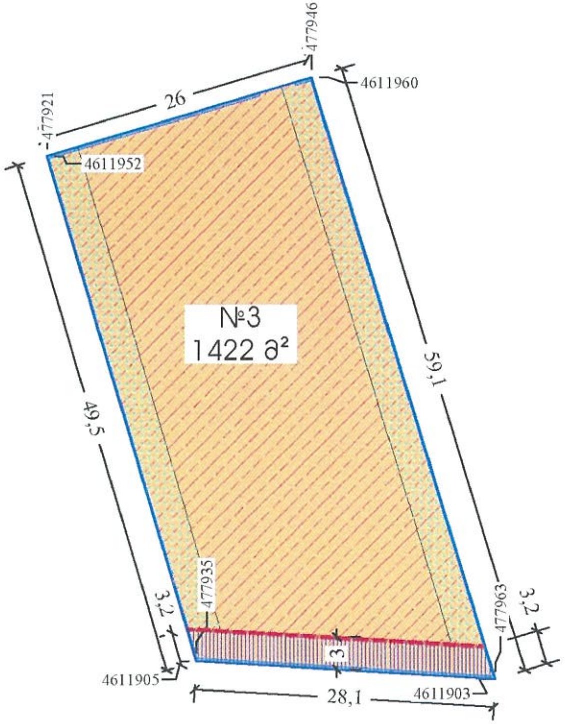
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №2		
სტადია	კოდი	ფურც.	
გრბ	116.2		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

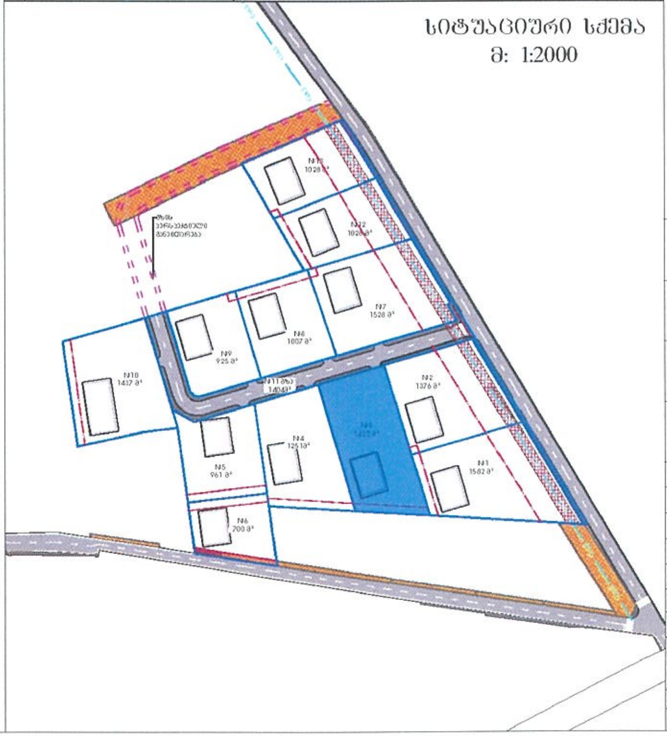
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	***600*** - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაწევრებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	3
2	ნაკვეთის ფართობი	1422კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მეღვრუკა ჯორჯია"

პროექტი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების I ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban__designstudio@yahoo.com

URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. კარესელიძე	

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

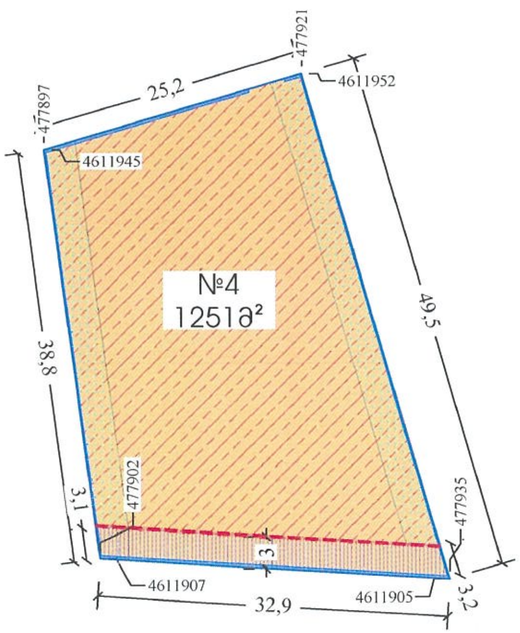
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №3	
სტადია		კოდი	ფურც.
მრფ		116.3	

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

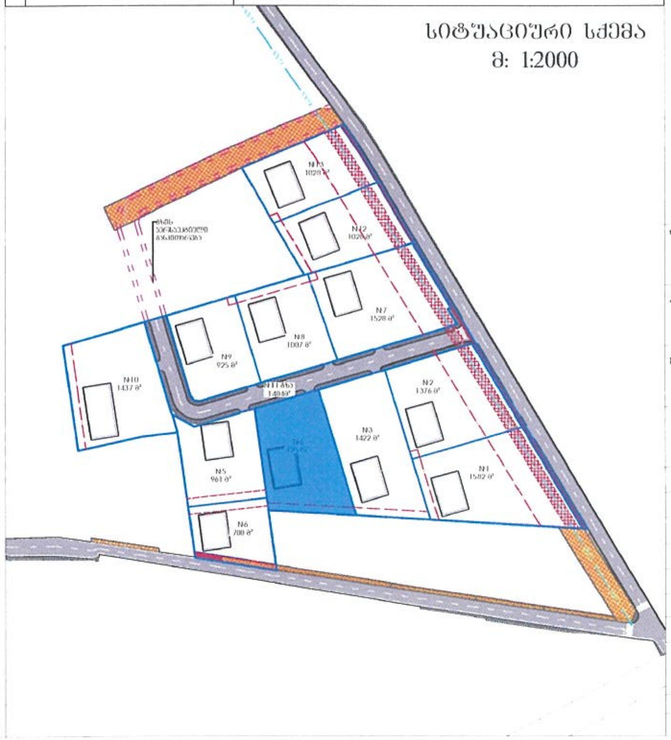
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ 2		0,8	კოეფიციენტი
კ 3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	4
2	ნაკვეთის ფართობი	1251კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 6082-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE A-3 | ფაილის სახელი

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი:	შპს "მეზობლები ჯგუფი"
პროექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შპს "ურბან დიზაინ სტუდიო" თბილისი, აკაკლების 1 ნომ.ი ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. გოგოსაშვილი	

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

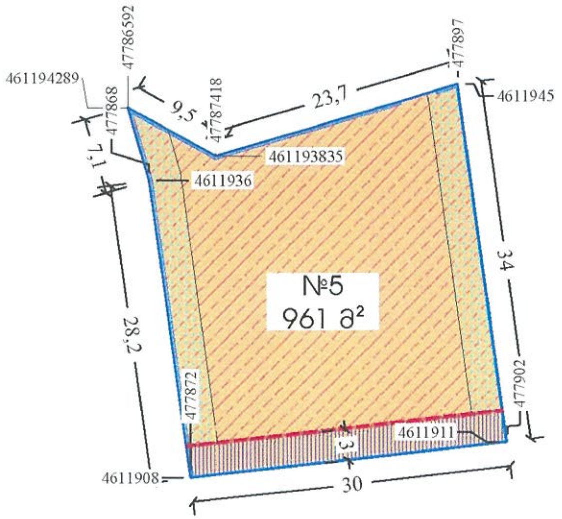
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი N4		
სტადია	კოდი	ფურც.	
გრგ	116.4		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

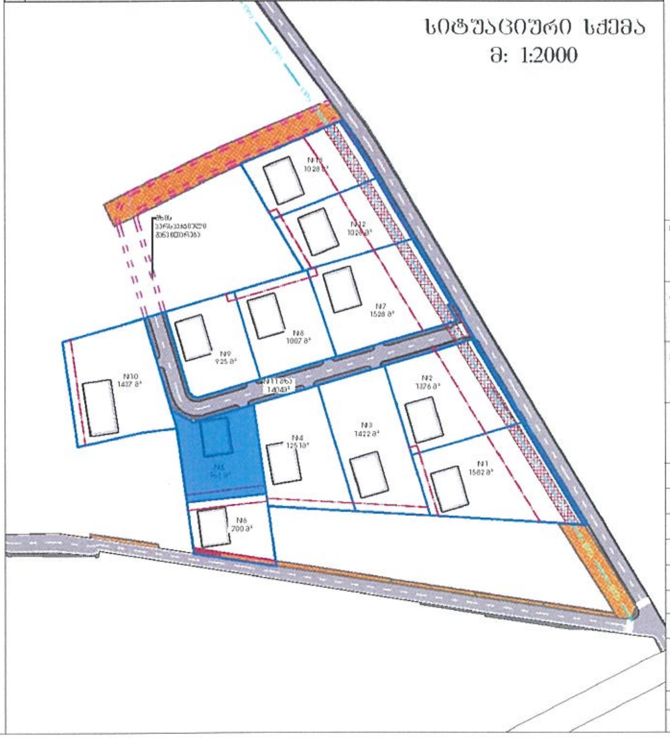
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	*600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუსაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	5
2	ნაკვეთის ფართობი	961კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა

მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE				ფაილის სახელი
A-3				

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-48)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მედბრუკ ჯორჯია"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების I ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. [illegible]	
არქიტექტორი	ე. [illegible]	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

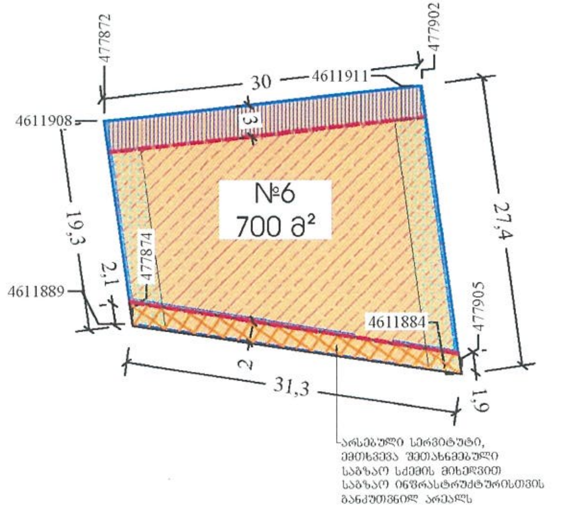
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №5		
სტადია	კოდი	ფურც.	
[illegible]	116.5		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის შემთხვევაში, ახლად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისთვის		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	6
2	ნაკვეთის ფართობი	700კვ.მ.
3	დაგეგმილი ძირითადი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული არსებული სერვიტუტის არეალში, სადაც დაუშვებელია ღობეც, ვინაიდან საგზაო ინფრასტრუქტურისთვისაა სერვიტუტი
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წესების სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-48)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მედგრუპ ჯორჯია"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. [illegible]	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

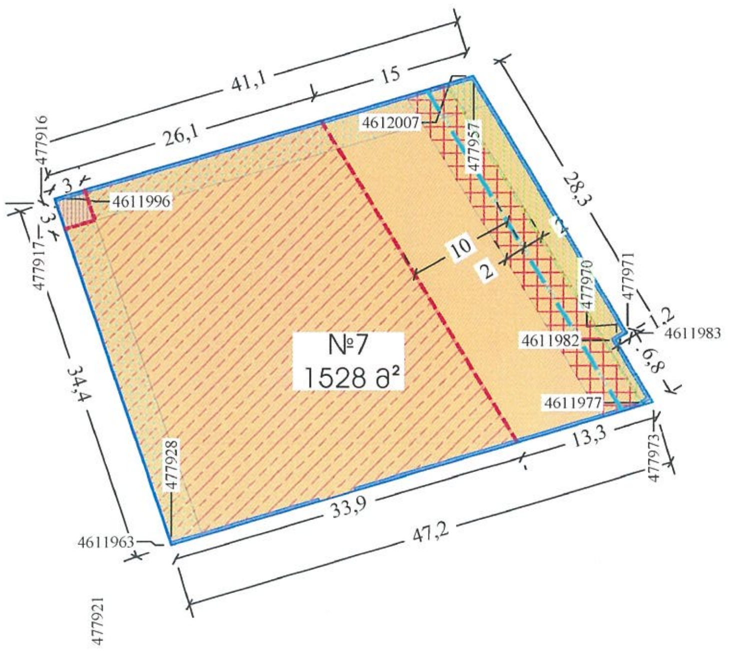
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №6		
სტადია	კოდი	ფურც.	
მრგ	116.6		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

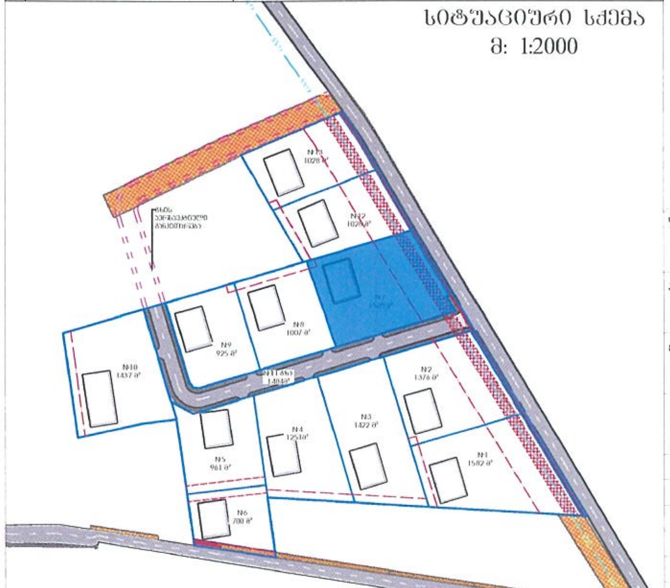
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	*600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	7
2	ნაკვეთის ფართობი	1528კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალში (დაშვებულია მხოლოდ ღობე)
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE: A-3 | ფაილის სახელი

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა
- გეგმარების სემზღუდავი ზონა (საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვა, წყალმომარაგება, კანალიზაცია)

დამკვეთი: შპს "მედზრუპ ჯორჯია"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი, ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შპს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიკოვანი	
არქიტექტორი	ე. კარესელიძე	

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №7	
სტადია		კოდი	ფურც.
ბრნ		116.7	

შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში (2-2მ მილის ორივე მხარეს) დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს გაზის მილიდან 10მ-იანი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დასაშვებია წყალმომარაგება-კანალიზაციის არსებული ქსელების შეზღუდვის არეალში, ხოლო შენობის განთავსება ისედაც შეზღუდულია გაზის მილიდან 10მ-იანი დაცილების გათვალისწინებით

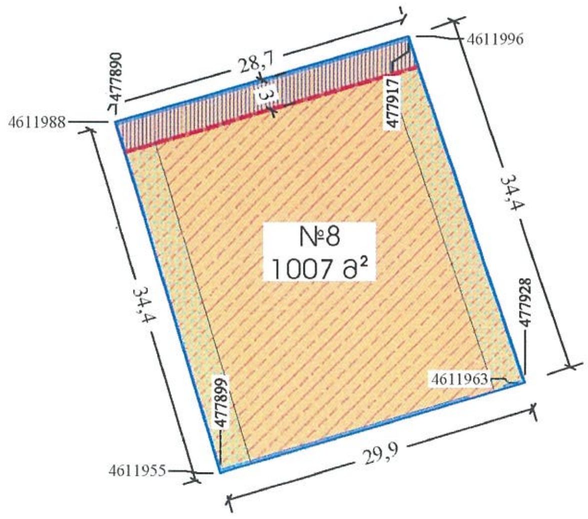
შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით, მოცემულ ნაკვეთზე საგზაო ინფრასტრუქტურის არეალი არ ვრცელდება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

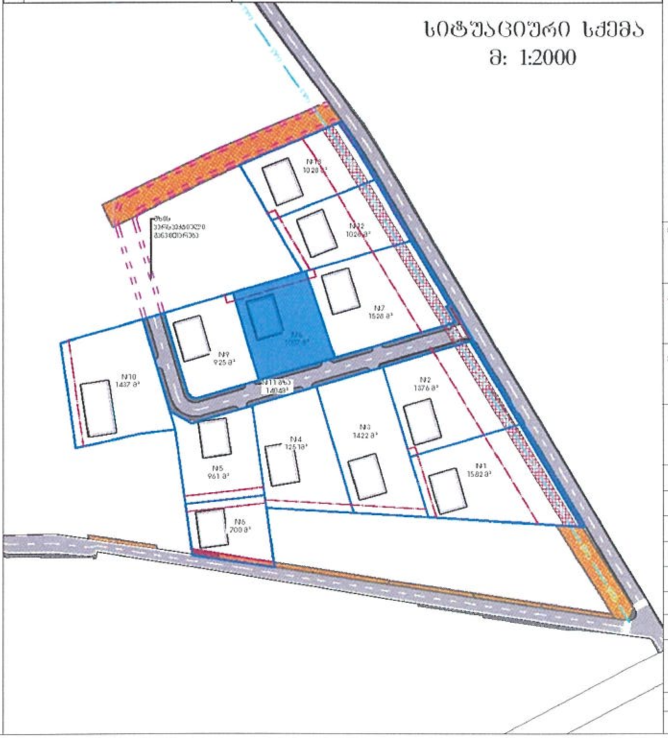
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	***600**** *- 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	8
2	ნაკვეთის ფართობი	1007კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიწზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე



სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE		ფაილის სახელი
A-3		

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მედგრუპ ჯორჯია"

პროექტი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. მიქოშვილი	
არქიტექტორი	ე. ვარდაკიძე	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

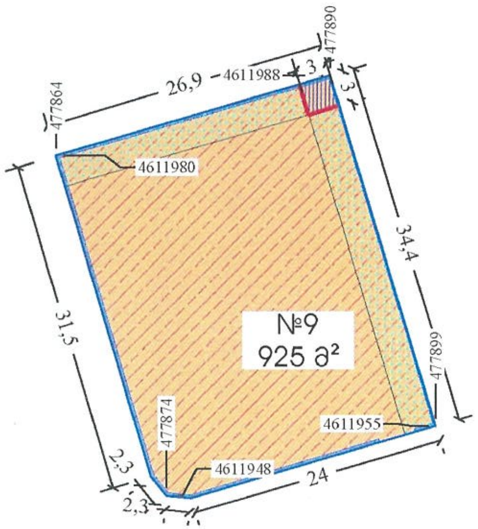
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №8		
სტადია	კოდი	ფურც.	
გრგ	116.8		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1 –** განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

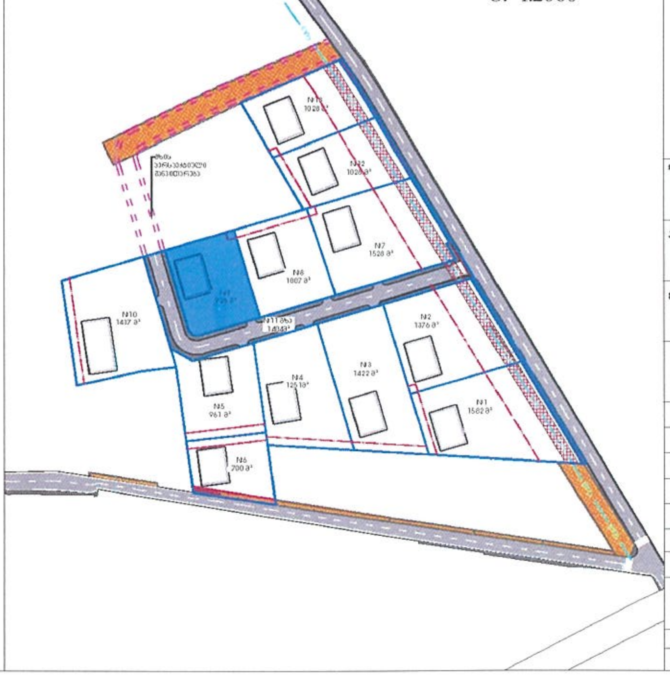
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ 2		**0,8**	კოეფიციენტი
კ 3		**0,4**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**200/600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**9**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**15**	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15**	მეტრი
შენიშვნა	***600*** - 2019 წლის 1 აპრილამდე გაუხამებისებულ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	9
2	ნაკვეთის ფართობი	925კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	___
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია წინიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე. მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- **განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი**
- **საკვლევი არეალის საზღვარი**
- **რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი**
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მეღვრუა ჯორჯია"

პროექტი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban__designstudio@yahoo.com

URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. კორკალიძე	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

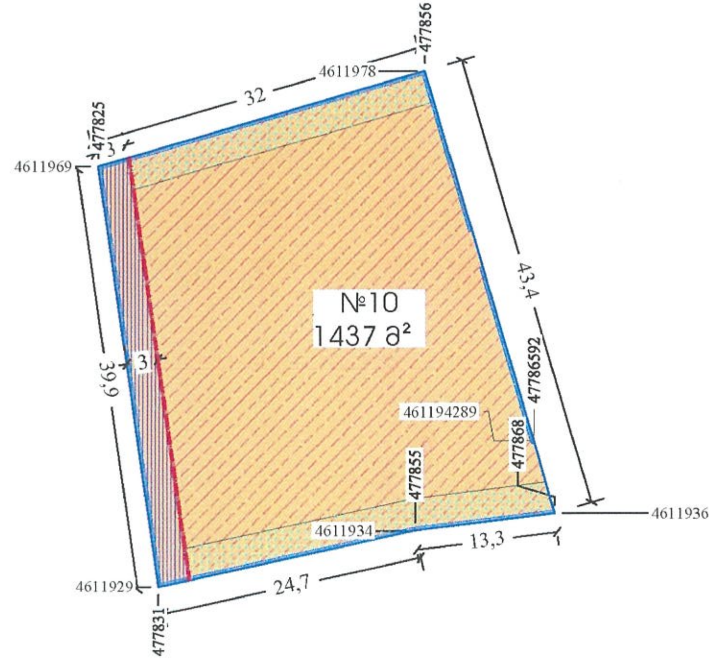
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №9	
სტადია		კოდი	ფურც.
გრგ		116.9	

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

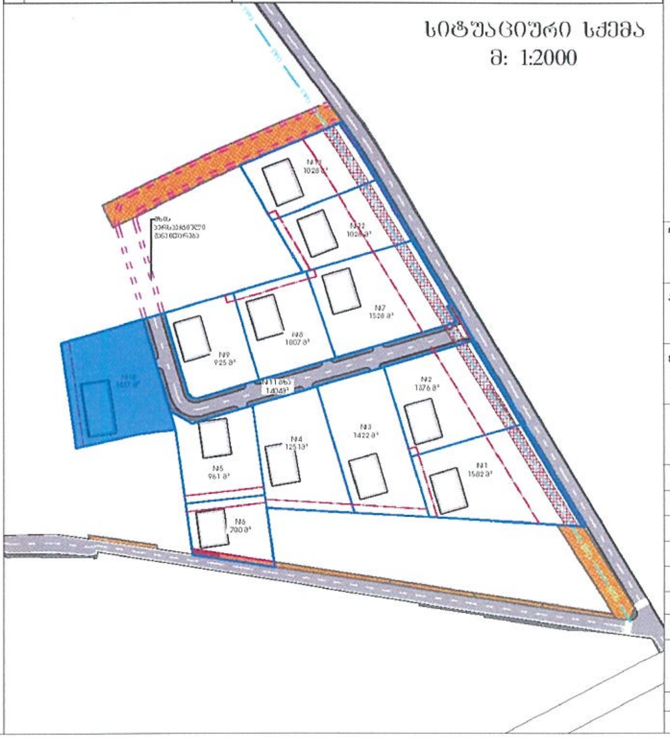
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ 2		0,8	კოეფიციენტი
კ 3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	*600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის*		



	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი	
1	ნაკვეთის ნომერი	10
2	ნაკვეთის ფართობი	1437კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე. მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა

მ: 1:2000



ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საძიებო არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-48)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი: შპს "მედბრუა ჯორჯია"

პროექტი: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com

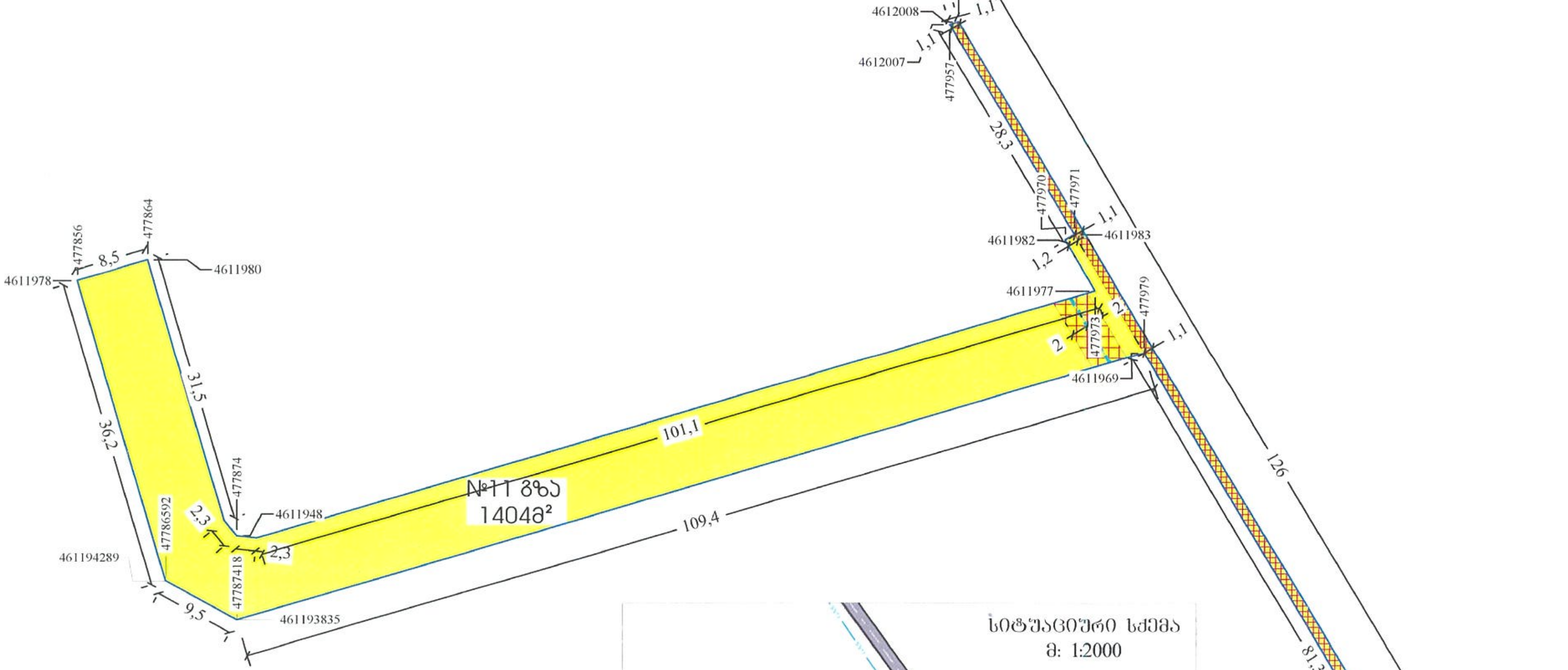
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	[illegible]	
არქიტექტორი	[illegible]	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №10		
სტადია	კოდი	ფურც.	
[illegible]	116.10		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	11
2	ნაკვეთის ფართობი	1404კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	სატრანსპორტო ზონა 1
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლოდ შეზღუდული
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სამანქანო გზა და ტროტუარები
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	X
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	X
11	კ-1 კოეფიციენტი	X
12	კ-2 კოეფიციენტი	X
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.1
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	ნაკვეთი განკუთვნილია მხოლოდ საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის

ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საძლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა

დამკვეთი:	შპს "მედბრუკ ჯორჯია"
პროექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების I ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com

URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტორი	ე. კერესელიძე	

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №11	
სტადია	კოდი	ფურც.	
მრშ	116.11		

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) **სზ-1** – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

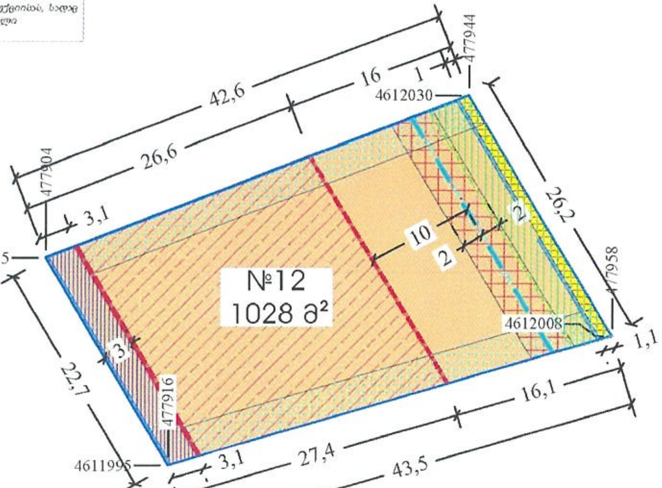
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუხაძეხიაძებულ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) ძალებად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)- დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3 *		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის ძიძლებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და ძვავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას, სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		



შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში (2-2მ მილის ორივე მხარეს) დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს გაზის მილიდან 10მ-იანი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დასაშვებია წყალმომარაგება-კანალიზაციის არსებული ქსელების შეზღუდვის არეალში, ხოლო შენობის განთავსება ისედაც შეზღუდულია გაზის მილიდან 10მ-იანი დაცილების გათვალისწინებით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით, რომელიც ასევე ემთხვევა საპროექტო სატრანსპორტო ზონა-1-ს

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	12
2	ნაკვეთის ფართობი	1028კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიწზობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1 -1001მ2; სატრანსპორტო ზონა-1 - 27მ2
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალში (დაშვებულია მხოლოდ ღობე), ხოლო ტზ-1 -ის გავრცელების არეალში, რომელსაც უნდა დაედოს ასევე სერვიტუტი საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის, დაუშვებელია ღობეც
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4(სზ-1); 0.1(ტზ-1)
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE		ფაილის სახელი
A-3		

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარი
- სამილე არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა
- გეგმარების შემზღუდავი ზონა (საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვა, წყალმომარაგება, კანალიზაცია)

დამკვეთი:	შპს "მედზრუკ ჯორჯია"
პროექტი	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შპს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების 1 ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com
URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. [illegible]	[signature]
არქიტექტორი	ა. კარაპეტიანი	[signature]

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.		მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №12	
სტადია		კოდი	ფურც.
მრმ		116.12	

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

ი) სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები:

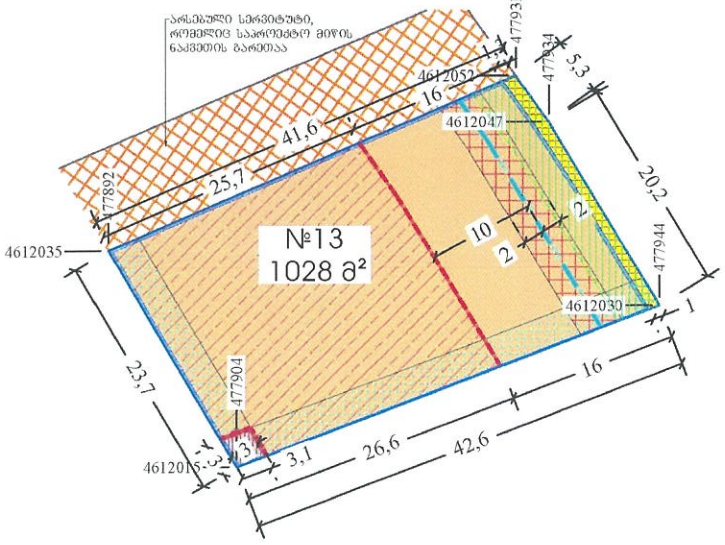
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* - [illegible]		

სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)- დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3*		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	* კოეფიციენტი ვრცელდება: [illegible]		



შენიშვნა №1: გაზის მილის საპროექტო სერვიტუტის არეალში (2-2მ მილის ორივე მხარეს) დასაშვებია ღობის მშენებლობა, კომპანიიდან მიღებული წერილის საფუძველზე, ხოლო შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა მოხდეს გაზის მილიდან 10მ-იანი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დასაშვებია წყალმომარაგება-კანალიზაციის არსებული ქსელების შეზღუდვის არეალში, ხოლო შენობის განთავსება ისედაც შეზღუდულია გაზის მილიდან 10მ-იანი დაცილების გათვალისწინებით

შენიშვნა №2: ღობის მშენებლობა დაუშვებელია მხოლოდ სერვიტუტით დასატვირთ საგზაო არეალში შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მიხედვით, რომელიც ასევე ემთხვევა საპროექტო სატრანსპორტო ზონა-1-ს

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	13
2	ნაკვეთის ფართობი	1028კვ.მ.
3	დაგეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
4	გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	—
5	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	პერიფერიული ზონა
6	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 1 -1000მ2; სატრანსპორტო ზონა-1 - 28მ2
7	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; სამშენებლოდ შეზღუდული საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვის არეალში (დაშვებულია მხოლოდ ღობე), ხოლო ტზ-1 -ის გავრცელების არეალში, რომელსაც უნდა დაედოს ასევე სერვიტუტი საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის, დაუშვებელია ღობეც
8	გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	ერთი შენობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი თითოეულ ნაკვეთზე, ასევე აუზი და 1 კლასის შემდეგი ობიექტები: ღობე; 60მ2-მდე შენობა-ნაგებობა არასაცხოვრებელი ფუნქციით; დროებითი შენობა; პერგოლა; როტონდა, ფანჩატური; ავტოსადგომი; ლანდშაფტური ობიექტი; ღია სათამაშო და სპორტული მოედანი
9	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	15მ/3 მიწისზედა სართული, დაშვებულია დამატებით მიწისქვეშა სართულიც
10	ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2
11	კ-1 კოეფიციენტი	0.5
12	კ-2 კოეფიციენტი	0.8
13	კ-3 კოეფიციენტი	0.4(სზ-1); 0.1(ტზ-1)
16	მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი	აკრძალვა
17	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (წყობის სახეობა, რეგულირების ხაზი, შენობების რაოდენობა	შენობა-ნაგებობის განთავსება დაშვებულია მონიშნულ არეალში, მათ შორის სამეზობლო მიჯნის ზონაშიც 14-39 დადგენილების შესაბამისი მუხლის წესების გათვალისწინებით, შენობისა და მისი ნაწილების განთავსება დაუშვებელია უკანა ეზოს ნაწილში. <u>შენობის განთავსების არეალის შეზღუდვა არ ვრცელდება ღობეზე - მისი მოწყობა დაშვებულია ნაკვეთის მთელ პერიმეტრზე, მათ შორის გაზის მილის სერვიტუტით დასატვირთ არეალშიც</u> გაზმომარაგების კომპანიისგან მიღებული წერილის საფუძველზე

სიტუაციური სქემა
მ: 1:2000

ფორმატი PAPER SIZE			ფაილის სახელი
A-3			

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვარი
- საკვლევი არეალის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთების კორექტირებული საზღვარი
- საპროექტო ღობე
- შენობების განთავსების არეალი (დასაშვები)
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (უკანა ეზო)
- სამეზობლო მიჯნა -უკანა ეზო დაუშვებელია შენობების განთავსება
- სამეზობლო მიჯნა (დასაშვებია შენობების განთავსება 14-39 დადგენილების შესაბამისად)
- არსებული სერვიტუტი
- საპროექტო სერვიტუტი გაზის მილისთვის (4-4მ)
- საპროექტო სერვიტუტი გზისთვის
- შპს "თბილისი ენერჯის" მიწისქვეშა D=300მმ-იანი მაღალი წნევის მილსადენი
- საცხოვრებელი ზონა სზ-1
- სატრანსპორტო ზონა 1
- საზოგადოებრივი სივრცე - გზა
- გეგმარების შემზღუდავი ზონა (საინჟინრო კომუნიკაციების შეზღუდვა. წყალმომარაგება, კანალიზაცია)

დამკვეთი: შპს "მეღვრუპ ჯორჯია"

პროექტი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი ქ. თბილისი, სოფელი წავკისი
ს.კ 81.02.21.689; 81.02.21.679; 81.02.21.953

შ.პ.ს "ურბან დიზაინ სტუდიო"
თბილისი, ამაღლების I ჩიხი
ტელ: 555118033
Email: urban_designstudio@yahoo.com

URBAN DESIGN STUDIO

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ლ. ჩიქოვანი	[signature]
არქიტექტორი	ქ. კორკელიძე	[signature]

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	29.04.2022
ნახაზი DRWG.	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი ნაკვეთი №13		
სტადია	კოდი	ფურც.	
ბრმ	116.13		