ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 62

“21” დეკემბერი 2021 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.03.467, №81.02.03.468, №81.02.93.330, №81.02.03.733, №81.02.03.558, №81.02.03.425, №81.02.03.426, №81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი 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, 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 9 დეკემბრის №21.1657.1866 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.03.467, №81.02.03.468, №81.02.93.330, №81.02.03.733, №81.02.03.558, №81.02.03.425, №81.02.03.426, №81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი 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 №01213092421-67 (№01213283247-67) 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.

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

განკარგულება - N 21.1657.1866
9 / დეკემბერი / 2021 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467, N81.02.03.468, N81.02.93.330, N81.02.03.733, N81.02.03.558, N81.02.03.425, N81.02.03.426, N81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 5 ნოემბრის N01213092421-67 (N01213283247-67) განცხადებით მიმართა მანანა ძოძუაშვილმა (პ/ნ 01017012563) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467, N81.02.03.468, N81.02.93.330, N81.02.03.733, N81.02.03.558, N81.02.03.425, N81.02.03.426, N81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, გიორგი კვინიტაძის ქუჩა NN2,4,6,8,10,12,14,16-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467, N81.02.03.468, N81.02.93.330, N81.02.03.733, N81.02.03.558, N81.02.03.425, N81.02.03.426, N81.02.98.911) და მიმდებარე ტერიტორია), საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი 13 132 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორია: 2 030 კვ.მ. მიმდებარე არეალი წარმოადგენს მეჩხერად განაშენიანებულ არეალს, ძირითადად, სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებით. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება გ. კვინიტაძის ქუჩიდან.

,,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 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ასევე სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

,,ქალაქი თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი კვინიტაძის ქუჩა N2, N6, N10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467; N81.02.03.468; N81.02.93.330; N81.02.03.733; N81.02.03.558; N81.02.03.425; N81.02.03.426; N81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 24 სექტემბრის N431 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

საპროექტო ზონირება: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

შემოთავაზებული წინადადების აღწერა:

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების

მშენებლობა. პროექტით ხდება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება და N8 მიწის ნაკვეთისა და მისი მომიჯნავე დაურეგისტრირებელი არეალის საკადასტრო საზღვრების კორექტირება ფართობის უცვლელად, რათა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურის სწორი დაგეგმარება.

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 13 132 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორია წარმოადგენს - 2 030 კვ.მ-ს.

ტერიტორია იმიჯნება 8 საცხოვრებელ ნაკვეთად და 1 საავტომობილო გზისთვის განკუთვნილ ნაკვეთად.

საპროექტო არეალის ფართობი - 13 132 კვ.მ

საპროექტო ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ასევე მოიხსნება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით დადგენილი სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

ნაკვეთი N1- ფართობი 800 კვ.მ. (რზ-3)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N2- ფართობი 800 კვ.მ. (რზ-3)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N3- ფართობი 1000 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N4- ფართობი 1501 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N5- ფართობი 1500 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N6- ფართობი 1501 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N7- ფართობი 1500 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N8- ფართობი 2500 კვ.მ.(რზ-3, ტზ-1)

კ1=0,3; კ2=1,0; კ3=0,6

ნაკვეთი N9- ფართობი 2030 კვ.მ. (დაურეგისტრირებელი არეალი)

საპროექტო ზონა- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

კ1=0; კ2=0; კ3=0,1

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 1 დეკემბრის N 01213353580 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 29 ნოემბრის N01213333805 წერილის შებამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა NN81.02.03.467, 81.02.03.468, 81.02.93.330, 81.02.03.733, 81.02.03.558, 81.02.03.425, 81.02.03.426, 81.02.98.911 საკადასტრო ერთეულებსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო 2021 წლის 10 აგვისტოს N61-01212222492 წერილის შესაბამისად, გზისთვის განკუთვნილ დაურეგისტრირებელ სივრცესთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია.

შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467, N81.02.03.468, N81.02.93.330, N81.02.03.733, N81.02.03.558, N81.02.03.425, N81.02.03.426, N81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის 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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01213092421-67 (N01213283247-67) 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 ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.03.467, N81.02.03.468, N81.02.93.330, N81.02.03.733, N81.02.03.558, N81.02.03.425, N81.02.03.426, N81.02.98.911) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი 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 N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

წერილის ნომერი: **01213333805**
თარიღი: **29/11/2021**
პინი: **1432**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 24 ნოემბრის №01213283247-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, გიორგი კვინიტაძის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.03.467; 81.02.03.468; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911 და ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე; არსებული ფუნქციური ზონირება: სარეკრეაციო ზონა (რზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკა: რზ-1; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებს, რომელთა მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები. **აღნიშნულთან დაკავშირებით, სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია.**

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, საპროექტო ტერიტორიაზე გასამწვავებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (**საპროექტოდ დასარგავი:** 7 ძირი იფანი, 7 ძირი ნეკერჩხალი, 2 ძირი კედარი და 8 ძირი ცაცხვი; **ჯამში - 24 ძირი**) სრულად ითვისებს ტზ-1-ისთვის დადგენილი გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(217 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.**

აქვე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის გამწვანების დეტალური პროექტის შეთანხმების საკითხზე, რომლის განვითარება იგეგმება რზ-3-ით (კ-3 = 0.6 = 7 985 მ^2), გადაწყვეტილება მიღებული იქნება თითოეული მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით სამშენებლოდ განვითარებისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის ფარგლებში, დეტალური პროექტირების დროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, **სამსახური თანახმაა 81.02.03.467, 81.02.03.468, 81.02.93.330, 81.02.03.733, 81.02.03.558, 81.02.03.425, 81.02.03.426, 81.02.98.911 საკადასტრო ერთეულებსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი 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: **01213353580**
თარიღი: **01/12/2021**
პინი: **1951**

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

2021 წლის 24 ნოემბრის N 01213283247-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 81.02.03.467, 81.02.03.468, 81.02.93.330, 81.02.03.733, 81.02.03.558, 81.02.03.425, 81.02.03.426, 81.02.98.911) ინდივიდუალური სააგარაკე-საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2021 წლის 16 აგვისტოს N 01212282260-67 განცხადების პასუხად N 01212451226 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.27	1:500	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

- საკვლევი არეალი
- საკადასტრო საზღვარი
- საკორდინატო ბადე
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

ნაკვ. № 1	
ს/კ	81.02.03.426
ნაკვ.	800 მ²

ნაკვ. № 2	
ს/კ	81.02.03.425
ნაკვ.	800 მ²

ნაკვ. № 3	
ს/კ	81.02.03.558
ნაკვ.	1000 მ²

ნაკვ. № 4	
ს/კ	81.02.03.733
ნაკვ.	1501 მ²

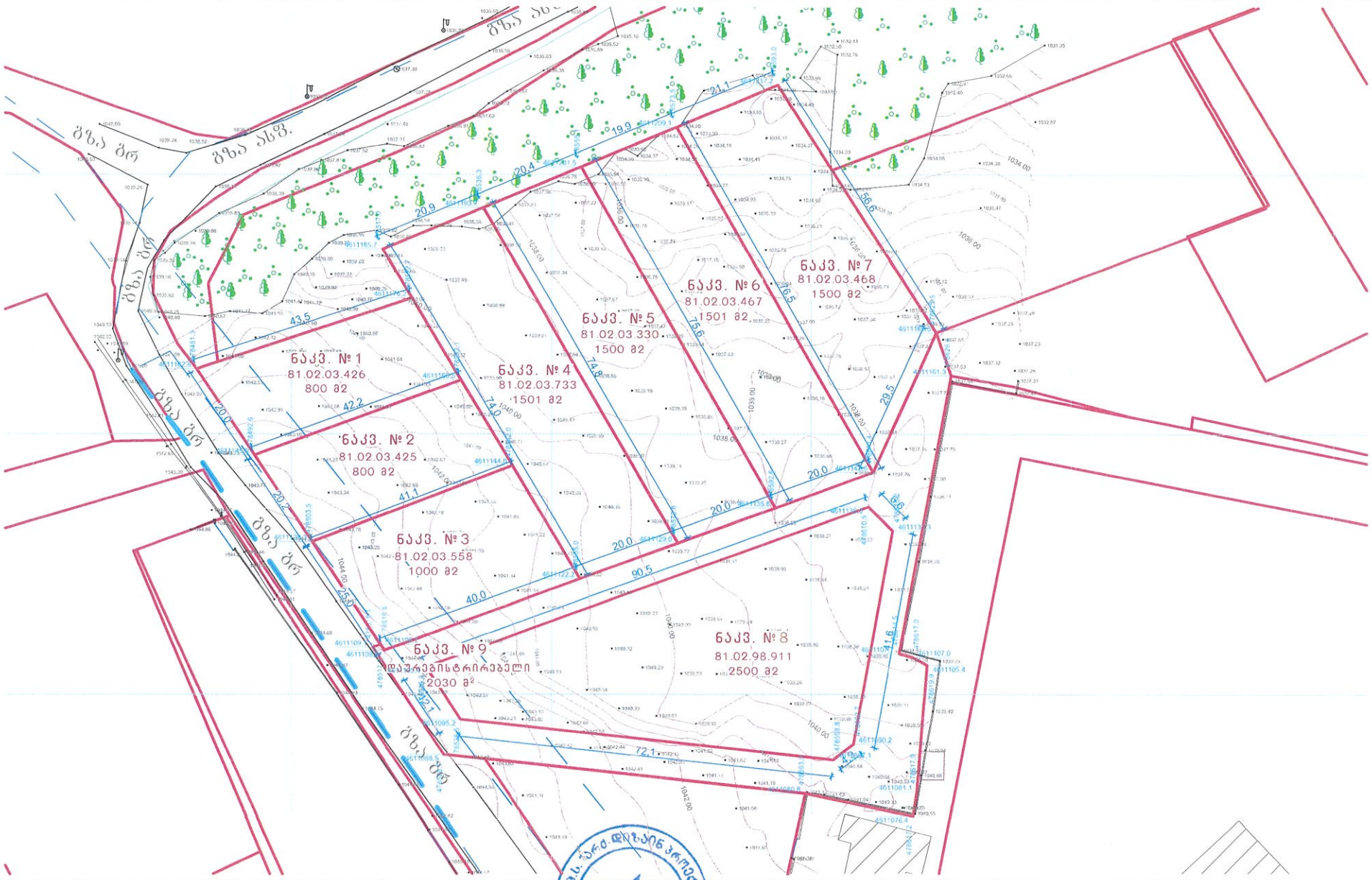
ნაკვ. № 5	
ს/კ	81.02.03.330
ნაკვ.	1500 მ²

ნაკვ. № 6	
ს/კ	81.02.03.467
ნაკვ.	1501 მ²

ნაკვ. № 7	
ს/კ	81.02.03.468
ნაკვ.	1500 მ²

ნაკვ. № 8	
ს/კ	81.02.98.911
ნაკვ.	2500 მ²

ნაკვ. № 9	
ს/კ	დაურეგისტრირებელი
ნაკვ.	2030 მ²



შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი: გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საბარაკე-სასხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბიორგი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

PROJECT
არქ-დიზაინ პროექტი

შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი" ARCH-DESIGN PROJECT LTD 204639044

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საპროექტო ფუნქციური ზონირება

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.28	1:1,47, 1:500	10/07/21

კერძოობითი კონვენციები

	საკვლევი არეალი		საცხოვრებელი ზონა 1 (საზ-1)		სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)		
	საავადასტრო საზღვარი		სატრანსპორტო ზონა 1 (სტზ-1)				
	საკოორდინატო ბადე		სპეცზ-1				
	სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)		გამწვანებული ტერიტორიები				

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;

[illegible]

- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სასუნთქი დასასვენების პუნქტი;
- ღიაცური ან/და დროებითი პავილიონი (საგაჭრო ან/და საგამოფენო);
- საწყალოსანი ობიექტი (ნაკეთობადგომი, ელიოდგა);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- ხასიათლი და სკოლამდელი ასაკის სამაგვანი სპეციალიზირებული (სახელოვნები, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, ღონისძიება საჯაროებულ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებებს:

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.29	1:500	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი		საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)		სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)	
საკადასტრო საზღვარი		სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)			
საკოორდინატო ბადე		სპეცზ-1			
სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)		გამწვანებული ტერიტორიები			

ნაკვ. № 1		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.426	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	800 მ²				

ნაკვ. № 2		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.425	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	800 მ²				

ნაკვ. № 3		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.558	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	1000 მ²				

ნაკვ. № 4		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.733	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	1501 მ²				

ნაკვ. № 5		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.330	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	1500 მ²				

ნაკვ. № 6		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.467	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	1501 მ²				

ნაკვ. № 7		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.03.468	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	1500 მ²				

ნაკვ. № 8		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	81.02.98.911	რზ-3	0.3	1.0	0.6
ნაკვ.	2500 მ²				

ნაკვ. № 9		ზონირება	კ1	კ2	კ3
ს/კ	დაურეგისტრირებელი	ტზ-1	-	-	0.1
ნაკვ.	2030 მ²				

ეზ **რზ-3** - დასაშვებია განაშენიანების რეგულირებლის წესების დანართი 1 ით გამსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ნებადართული მეორისხარისხოვანი) დაშვებული სახეობები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1		0,3	კოეფიციენტი
კ2		1,0	კოეფიციენტი
კ3		0,6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი ფართობი		10/1**	ერთეული ს
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
	მინიმალური სიგრძე		მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		12***	მეტრი

*2019 წლის 1 აპრილიდან (ჩათვლით) გაცემული შენებლად წარმოებადი მიწის ნაკვეთე სასტენდოს და საკარაჟე დასამაგრებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის

შენიშვნა "საკარაჟე-დასამაგრებელი საცხოვრებელი სახლებისათვის განაშენიანების რეგულირების ელემენტ ფარფლებში

***მაგალითად,ლოგინა სტაციონარი (ზონალური შეთანხმებით დაშვებული მშენიერებისათვის

ეზ **ტზ-1** - დაშვებულია კომერციული მშენებლობა. გარდა ამ წესების მე-15 მუხლისა გამსაზღვრული ქვეზონით ნებადართული მშენიერების ნუსხისა:

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1	-	კოეფიციენტი
კ2	-	კოეფიციენტი
კ3	0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი ფართობი	-	ერთეული ს
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიგრძე	-	მეტრი
შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი

შენიშვნა * კოეფიციენტები ეხება ტერიტორიის მაშენებელი ნაკვეთების, ტიპის მიხედვით გამწვანებული ზოლების, გამწვანებული ეზოკაფეების ეზოების, ეზოებში ნებადართული მშენიერებისა ან ეზოებში ნებადართული ობიექტების, ადგილ ეს ტაბლიერად ითვის შესაბამისად

ნაკვეთები ვითარდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N14-39-იმ: განსაზღვრული. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ის და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის განაშენიანების რეგულირების კარამეტრების ფარგლებში. არსებულ ნაკვეთზე არ ხდება კარამეტრების გაზომვებია ან საკადასტროსალმოსო ზონაული გაჩენებლობის დაფიქსირება. პარამეტრები განსაზღვრულია მიმდინარე ნაკვეთისთვის ინდივიდუალურად

გვიგარეკვეული დაკალების საარეკეტო ერინადდების ალბომში მოყვანილი ეზო მიწის ნაკვეთებისთვის სავალალო მიმიგალური ასაფრეველი კოეფიციენტებია. რომარა ეს მოთხოვნებელია გვიგარეკვეული დაკალების განაკარტებიდან (არარსებ) ვინაიდან ნაკვეთები არის სხვადასხვა კერძო კირების ფლერეტერობაში და ინდივიდუალური სახლების პროექტირება მოხდება ყველა ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. დაკვეთების მოთხოვნების გამეორებისნინაების ან ეგეაზე კოეფიციენტების უფრო ორნარეტელად დაზუსტება ვერ ხერხდება ზუსტი ციფრები დადგინდება უფალოდ არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას თითოეულ ნაკვეთზე. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ის განაშენიანების რეგულირების კარამეტრები (კ1-0.3, კ2-1.0, კ3-0.6). რომრა ეს კანონი არის გამეორებისნინაებელი.

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საბარაკე-საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

PROJECT არქ-დიზაინ პროექტი

შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი" ARCH-DESIGN PROJECT LTD 204839044

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.30	1:500	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი	განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის	გამწვანებული ტერიტორია	საპროექტო ღობე
საკადასტრო საზღვარი	ქუჩის ღერძულა ხაზი	ტზ-1	ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
საკოორდინატო ბადე	შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა	საპროექტო საცხოვრებელი სახლი	
მდინარის წყალდაცვითი ზონები	შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი	

ნაკვ. № 1		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.426	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	800 მ²						

ნაკვ. № 2		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.425	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	800 მ²						

ნაკვ. № 3		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.558	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	1000 მ²						

ნაკვ. № 4		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.733	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	1501 მ²						

ნაკვ. № 5		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.330	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	1500 მ²						

ნაკვ. № 6		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.467	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	1501 მ²						

ნაკვ. № 7		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.03.468	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	1500 მ²						

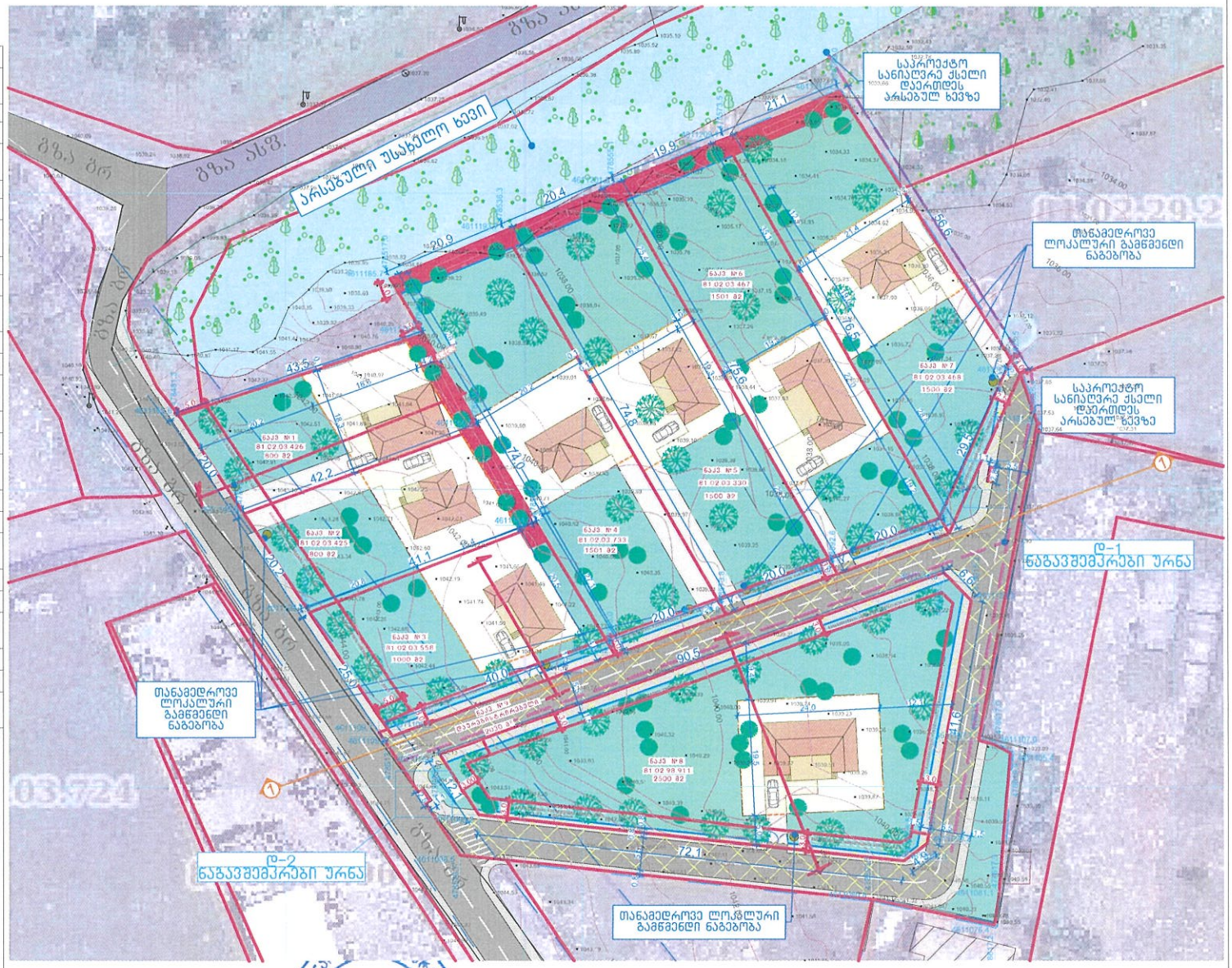
ნაკვ. № 8		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	81.02.98.911	რზ-3	0.3	1.0	0.6	ღია	14-39-ის მუხლი 29-30-იდ დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად
ნაკვ.	2500 მ²						

ნაკვ. № 9		ზონირება	კ1	კ2	კ3	სიმაღლის-განგრძობითი წვიმის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
ს/კ	დაურეგისტრირებელი	ტზ-1	-	-	0.1	-	-
ნაკვ.	2030 მ²						

შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (საცხოვრებელი სახლი). ხოლო განთავსების არეალს მიეშვა შესაძლებელია განთავსდეს მისი შენაგადგომილებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია აბ ბადეხურული აუზი ოფისები აერბოლა. მცირე არქიტექტურული ფორმები. აუზი

ნაკვეთ №8-ზე (ს/კ 81.02.98.911) მოხდება წითელი ხაზების კორექტირება ფარფის უფლებად. რაც აუცილებელია საპროექტო არეალში ტრანსპორტის ბაგირმოძრავ მოძრაობისთვის ასევე შიდა საუბნო გზას ეადგება ტზ-1-ის შენაგადგომილი ზონა და განთავსდება მოთხოვნის შესაბამისად (13-ე 1). სატრანსპორტო სავალი გზა გაფართოება ფალეკ საპარკინგო ადგილად (ის ტრანსპორტის სავლის ოთახებისა)



შემსრულებელი						
		თანამდებობა	სახელი: გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
		დირექტორი	მ. რევაზიშვილი			
		მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი			
		თანაავტორი	შ. მაღრაძე			
PROJECT არქ-დიზაინ პროექტი	შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"				ანანა ჯოჯუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საგარაკე-საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბირკბი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.32	1:200	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი		

ნაკვ. № 1		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.426	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	800 მ²							

ნაკვ. № 2		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.425	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	800 მ²							

ნაკვ. № 3		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.558	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	1000 მ²							

ნაკვ. № 4		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.733	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	1501 მ²							

ნაკვ. № 5		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.330	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	1500 მ²							

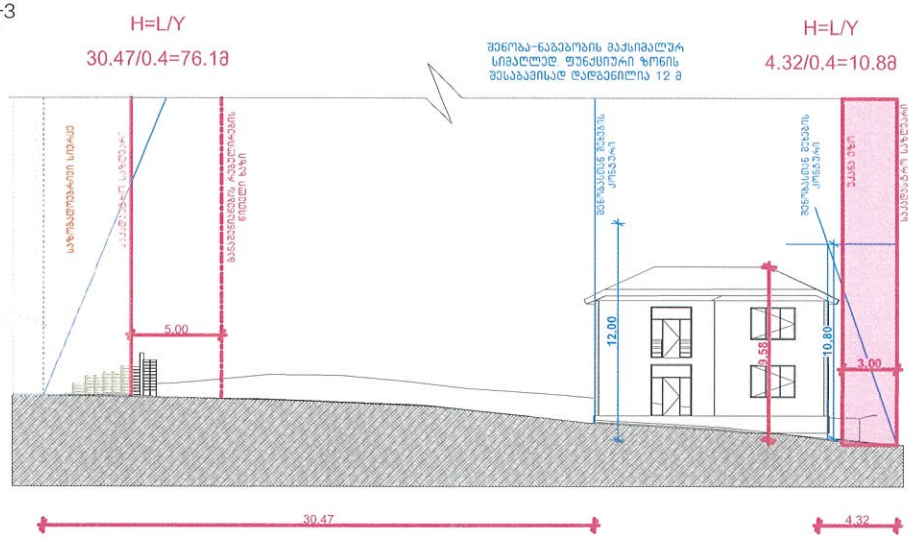
ნაკვ. № 6		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.467	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	1501 მ²							

ნაკვ. № 7		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.03.468	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	1500 მ²							

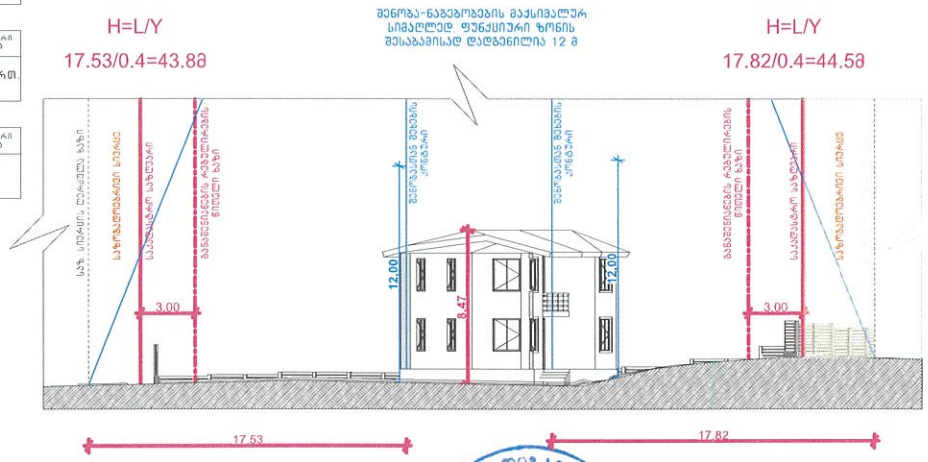
ნაკვ. № 8		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	81.02.98.911	რზ-3	0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.
ნაკვ.	2500 მ²							

ნაკვ. № 9		ზონირება	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		
ს/კ	დაურეგისტრირებელი	ტზ-1	-	-	0.1	-	-	-
ნაკვ.	2030 მ²							

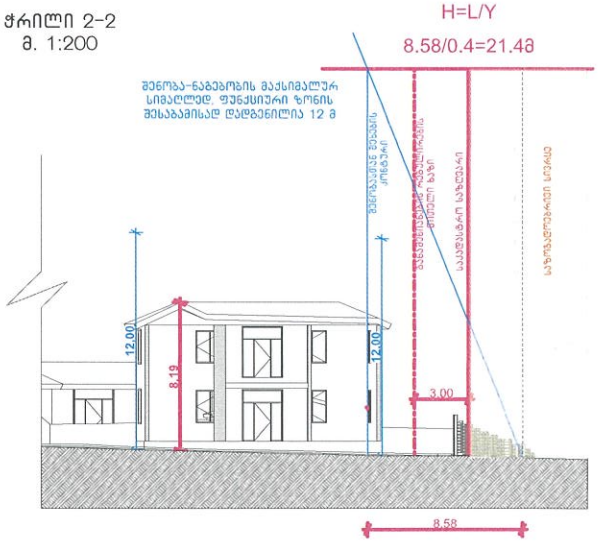
ჭრილი 3-3
მ. 1:200



ჭრილი 1-1
მ. 1:200



ჭრილი 2-2
მ. 1:200



შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი: გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საგარაკე-საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბირკბი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

PROJECT
არქ-დიზაინ პროექტი

შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი" PROJECT 204639044 ARCHI-DESIGN PROJECT LTD

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები

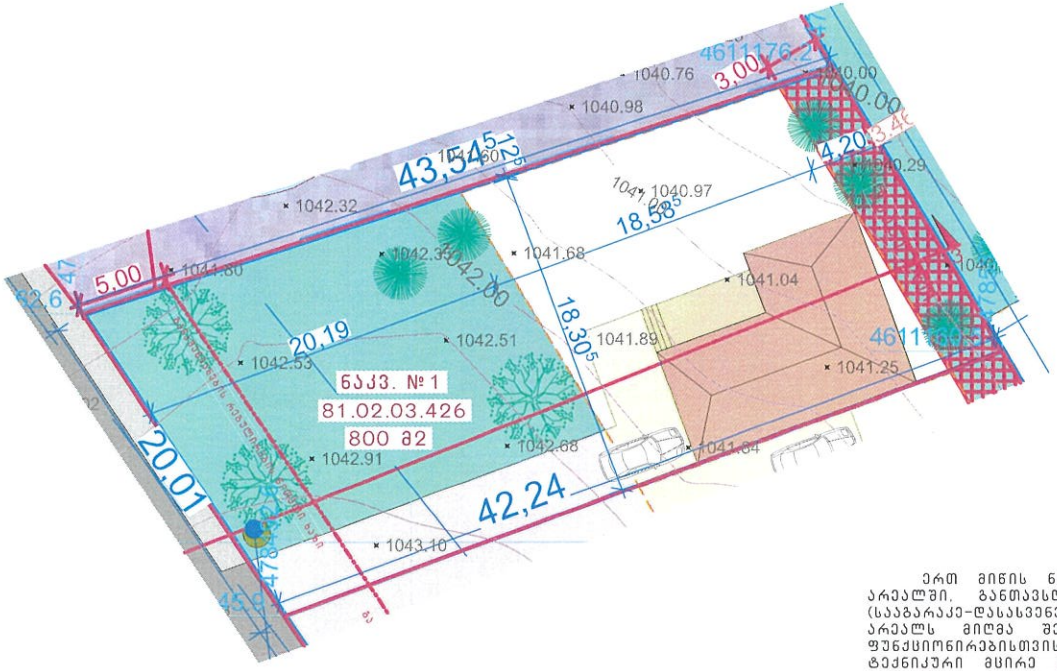
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.35	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძულა ხაზი		ტზ-1		ნაგების ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო სასხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნიშული ხაზი		

ნაკვ. № 1		მიმზიდველობა	ბუნებრივი ფასეულობა	ტერიტორიულ-სივრცითი ზონირება	ფუნქციური ზონირება	სამშენებლო გაფართოების სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.426	არასასოფლო სამეურნეო	სასაფლაოს შეზღუდვის არეალი	კერძოფრიული ზონა (კზ)	საცხოვრებელი ზონა 3 რზ-3	სამშენებლო	სააგარაკე-დასასვენებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი
ნაკვ.	800 მ²						

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები									
კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა			მიწის ნაკვეთის ღია ფუნქციონალური რეზერვი	ავტომობილის პარკირებელი (მიწისქვეშა) რაოდენობა	რეგულირებადი შენობის მაქსიმალური ნაგებობა	სიმაღლის-დაბლარებითი ნიშნის სახეობა
0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ღია ბალახოვანი ზონა, ბუჩქოვანი ნარგავებით, ავტომობილის პარკირებისა და ტროტუარის ჩათვლით	1 მანქანა სარეკლამო ბანერის, ბუჩქოვანი ნარგავებით ამოფარებული ავტომობილის პარკირებისა	14-39-ის მუხლი 29-30-იდან დაბალი ნიშნული მოსახლეობის შესაბამისად	ღია



9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- [illegible]
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი ხანძარმაქრობის პუნქტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
- საწყალოსნო ობიექტი (წყვმისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის სამავშვო საუკეთესოზარებული (სასეფლოებები, ZOO3 და სპორტული) დანესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ საჯაროსა (ზონალური) მეთანხმებას:

- საბაზრო ობიექტი (ტარაფა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
- მიხეცვა, მავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- აკვარიუმი;
- კაფე, რესტორანი;

*ზონისა და ასევე დამუშავებული შენობა ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის გასაუთვისებელი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სასულიერო, გარეული და სხვები).

შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (სააგარაკე-დასასვენებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, კერგოლა, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

შემსრულებელი		თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
	შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება სააგარაკე-სასხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი ქვინიტაძის ქუჩა №14, ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
		მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
		თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები

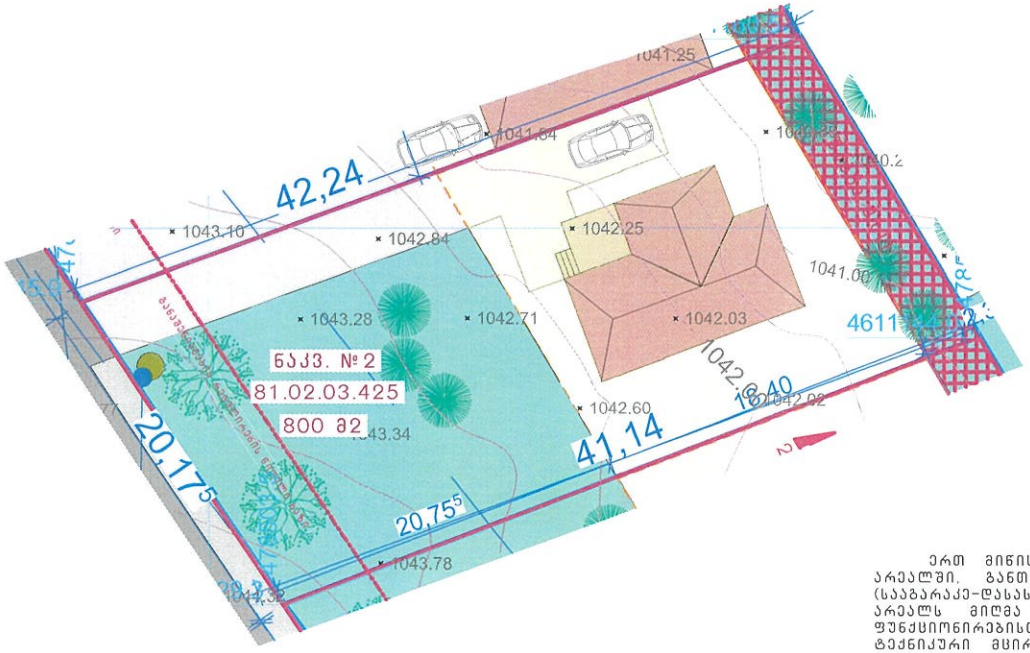
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.36	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი		

ნაკ3. № 2		მიზნობრივი დანიშნულება	ბაზისარგების მეფლობელი ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	ფუნქციური ზონირება	საგზაო ნაგებობის სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში მფლობელი ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.425	პრასასოფლო საგზურანი	სასაფლაოს მეზღუდვის არეალი	პერიფერიული ზონა (პზ)	სარეკრეაციო ზონა 3 რზ-3	საგზაოებლი	საბაღარაკე-დასასვენებელი სახლოვრებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი. აუზი
ნაკ3.	800 მ²						

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები								
კ1	კ2	კ3	მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა			მიწის ნაკვეთის დაბინძურება-გაჭუჭიანების რისკები	ეკოლოგიურად სუფთა ტერიტორიის ეკოლოგიურად (მინიმალურად) რეგულირება	რეკლამების შენობის ფასადებზე, ბანერების, ანაკრამების, ანძების	სიმაღლე-ნებადართული ნიშნების სახეობა
0.3	1.0	0.6	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ფასადის ზონა, ბაბალიანი ბინაურ-ეზოების, ავტონაგების ეკოლოგიურად სუფთა ტერიტორიებ	1 განაცხადი ეკოლოგიურ ტერიტორიებ ეკოლოგიურად სუფთა ტერიტორიებ	14-39-ის მუხლი 29-30-იდან დაფიქსირებული მოთხოვნების შესაბამისად	ღია



ზზ-3	სასაზღვრო განაშენიანების რეგულირების ნებების ცხრილი 1 და განსაზღვრული ძირითადი და ნებადართული ზონალური მეფლობელობა დაშვებული სახეობები.		
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ1		0,3	კოეფიციენტი
კ2		1,0	კოეფიციენტი
კ3		0,6	კოეფიციენტი
საფეხმავლო სიმაღლე		10/1**	ეროვნული ს.
მიწის ნაკვეთის ფართობი	მინიმალური ფართობი	600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგრძე		მეტრი
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
მენობის ნებადართული სიმაღლე		12***	მეტრი

* 2019 წლის 1 აპრილიდან ფერფოვნის გამოყენების შეფასებად ნარჩენმაბინა ბინის ჩაკეთებულ სანაგებლის და საკადასტრო დასაბეჭდავი საფეხურებული სანაგებლის ბინებისთვისაც.

შენიშვნა "საგარეო დასაბეჭდავი საფეხურებული სანაგებლისთვის განაშენიანების რეგულირების კვანძის ეთანადება»

*** საგამონაკლისი ხასიათისა ზონალური ტერიტორიებ დაშვებული შენიშვნებისთვის.

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- ტერიტორიული ფორმირება სასეირნო ბილიკები, რიტუალები, ფასადური, ბაბალიანი, ტერიტორიული, სანაგებლი მოედანი, ფეხბურთული ველი, ნელის სახელო მაგარეული, კალეთი, ეზო, ეზე და ასანები, საფეხმავლო ველები და სხვა.
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (ნაგაჭრო ან/და ნაგამოფენი);
- სანგალოსნო ობიექტი (ნიმფისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- ხანგრძლივი და ხანმოკლე ახალის სპეციალიზირებული (სასეფლოებები, შინაბ და სპორტული) დაფესტივალებში;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სანატორიუმი;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

ნებადართული დასაშვებები საფეხურებული სახლი

- სასეირნოლი ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, ნებადოფენი დარბაზი, კინოთეატრი);
- მოხეტიალი, ბაგეშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- სავაჭრო-მეფოფენი;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (სწორხაზული ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- აეროპლანი;
- კაფე, რესტორანი;

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მოსახერხებლის ობიექტები, სასულლისოები, გარაჟები და სხვები).

შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (საბაღარაკე-დასასვენებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, პერგოლა, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი			განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საბაღარაკე-საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბიორგი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე		ანანა ძოძუაშვილი		

PROJECT
არქ-დიზაინ პროექტი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები

ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.37	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ძუძის ღერძულა ხაზი		ტზ-1		ნაგების ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი		

ნაკვ. № 3			მიმზიდველი დანიშნულება			ტერიტორიული ზონირება			ფუნქციური ზონირება	სამშენებლო გაჯამოვნების სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.558		არასასოფლო სამეურნეო			სასაფლაოს შეზღუდვის არეალი			პერიფერიული ზონა (პზ)		საერაკრეაციო ზონა 3 ტზ-3 სატრანსპორტო ზონა 1 ტზ-1	სამშენებლო	საცხოვრებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი
ნაკვ.	1000 მ²												
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-3			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1										
კ1	კ2	კ3	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა			მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეგამი		ავტომობილის პარკირების მინიმალური რაოდენობა		რეკომენდირებული შენობის განთავსების წესი	სამანქანო-გასაჯარიანი ნაგებობის სახეობა
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ფასადებზე ბორბლიანი ნაგებობის განთავსებისას ფასადებიდან 5 მეტრის		1 მანქანა სტაციონარულ ავტომობილთა პარკირების ნორმებზე აპარატებიდან		14-39-ის მუხლი 29-30-იმ ფარგლებში ფოსტოსრულების შესაბამისად	ღია

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

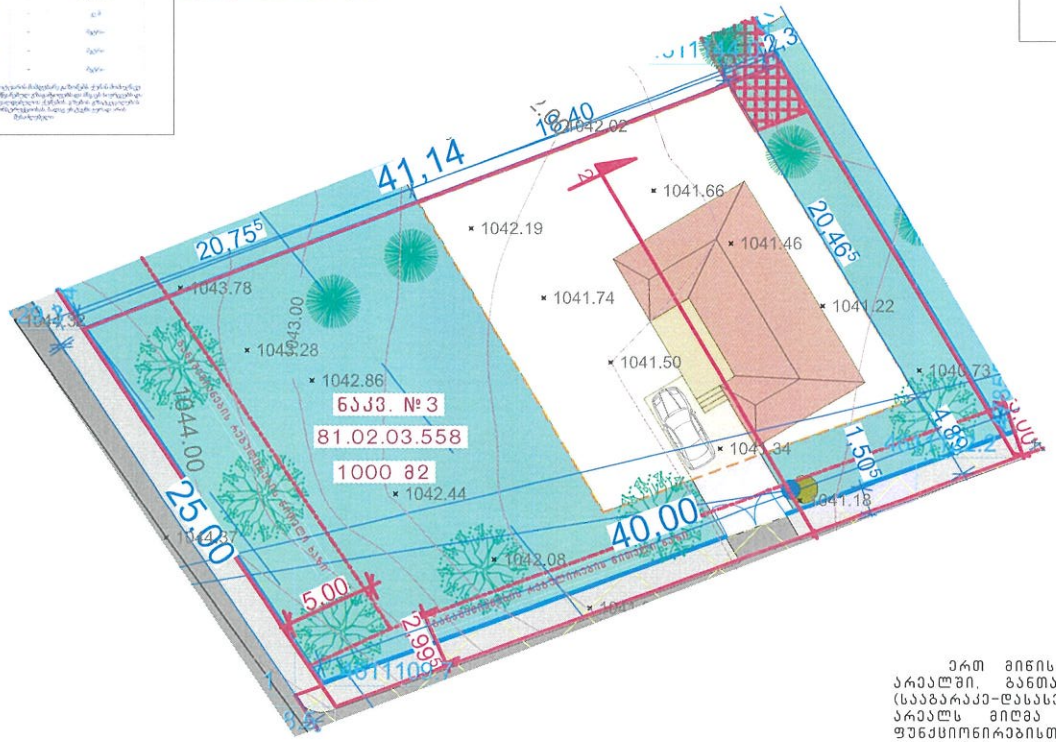
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- ფეხით არსებულებული ფეხიანი სასეირნო ბილიკები, ველობილიკი, ველოსიპედი, ეზოები, ტერასები, სამაგალითო მოედანი, მეგობრები, ფეხბურთელები ფეხი, ნელის სამანი მაგრეული, კოლეგები, ბინა, ფილ, ეზო, ეზოს დასასვენები, საცხოვრები, ველოსიპედ და სხვა
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი ხანძარსანინააღმდეგო დასახარების პუნქტი;
- ჯიხურები ან/და დროებითი პავილიონები (ბავშვრა ან/და ხაგამოფენა);
- სწავლებისო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის სამაგვარ სპეციალიზირებული (სახელოვნები, ბმშ3 და სპორტული) დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

- საცხოვრებელი ობიექტი (ვილერადა, ამეფოიტირი, საგამოფენი დარბაზი, კინოთეატრი);
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (სანერონელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული სალარო ელუნები);
- აკვარიუმი;
- კაფე, რესტორანი;

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის გასაუთვნელი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და სხვებიანი).



შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (საცხოვრებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, კერგოლა, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი ქვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.38	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგების ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნიშელი ხაზი		

ნაკვ. № 4			მიზნობრივი დანიშნულება	გამგებლობის მეფუძნებელი ზონა	ტერიტორიულ-სტრატეგიული ზონირება	ფუნქციური ზონირება	საგზაო-სანებართვო სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში მფლობელი ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.733		არასასოფლო სამეურნეო	სასაფლაოს მეზღუდვის არეალი	კერძოფერდული ზონა (კზ)	საერთაშორისო ზონა 3 ტზ-3 სატრანსპორტო ზონა 1 გზ-1	საგზაო-სანებართვო	საცხოვრებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი
ნაკვ.	1501 მ²							

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები									
J1	J2	J3	J1	J2	J3	მენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		მიწის ნაკვეთის ღონეზე-ნაგებობების რაოდენობა	ინტენსივობის ავეიანობის ნორმატივი (მინიმალური რეკომენდაციები)	ინტენსივობის ნორმა		სიმაღლის-ინტენსიურობის ნორმის სახეობა
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ღონეზე ერთი ნაგებობა ინტენსივობის ნორმა ნაგებობის ფარგლებში	1 ნაგებობა სპორტული ფუნქციისთვის ავეიანობის ნორმაში	14-39-ის მუხლი 29-30-იმ დებულებიდან მეოთხოვნების შესაბამისად	ღია

ტზ-1 - დაბალი ფენოვანი (მაქსიმალურ 3 სართულიანი) ინდივიდუალურ-ოჯახური საცხოვრებლების ტერიტორიული ზონა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

J1	0,3	კოეფიციენტი
J2	1,0	კოეფიციენტი
J3	0,6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი ფართობი	10/1**	ერთეული
ნაგებობა ნაკვეთის ფარგლებში	მაქსიმალური ფართობი	600* კვ.მ
	მაქსიმალური სიგრძე	მეტრი
	მაქსიმალური სიგანე	მეტრი
ნაგებობა ნაკვეთის მაქსიმალური სიმაღლე		12*** მეტრი

*2019 წლის 1 აპრილიდან (დაფუძნებ) გამოყენებ ნებადართულ ნაგებობებად მიჩნეულ ნაკვეთზე სასტუმროს და ბაღჩეს დასაშვებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის

შენიშვნა "საგარეო დასაშვებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების ბ ველის ფარგლებში

*** საგანმანათლებლო საგაკვლევო ზონირების ტერიტორიებზე დაშვებული მენობებისთვის

ტზ-3 - ქალაქებისა განაშენიანების რეგულირების ნორმატიული ნაწილის დამატება 1 და განაშენიანების ძირითადი და სავალდებულო ზონირების ტერიტორიებზე დაშვებული სახეობები.

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;

მცირე არქიტექტურული ფორმები: სასხლეტი ადგილები, ოთხრიგები, ფანრები, ტრიბუნები, ეკონომიკური ბოქაულები, ტელეფონის ყუთები, ნაგების ურნები, ფერფლიანები, ფანრები, ბანერები, ანძები, ფიფა, ეროვნული დროშა, ფასადური ფანრები, ეკლიანი ელემენტები, ბორბალ-ბალიშები, ხანგრძლივი ელემენტები და სხვა;

- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტები;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (საკვები ან/და საგამოფენო);
- საწყალსწმინდა ობიექტი (წმინდისადგომი, ეკლესია);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის სპორტული სპეციალიზირებული (სახელოვნური, შეშა და სპორტული) დაწესებულებები;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო;
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

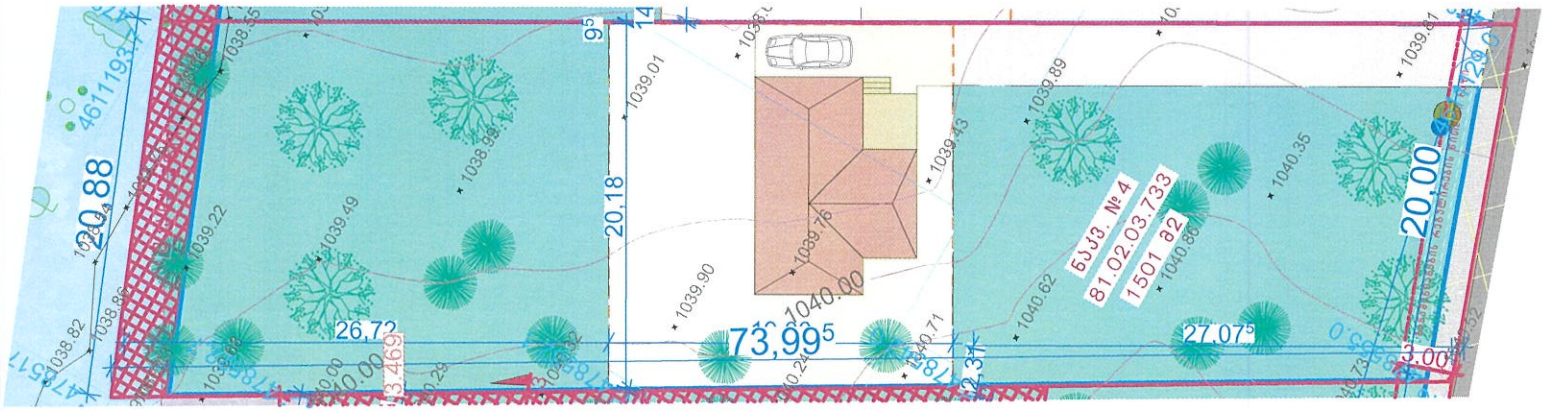
საგარეო დასაშვებელი საცხოვრებელი სახლი:

- სასაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი);
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;

სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული ხალიჩა აუზები);

- აკვარიუმი;
- კაფე, რესტორანი;

ზონისა და ამასა დაშვებული შენობა ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის გასაკეთებელი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრები მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და სხვები).



შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (საცხოვრებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, კერგოლა, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

შემსრულებელი	თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი		მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე				

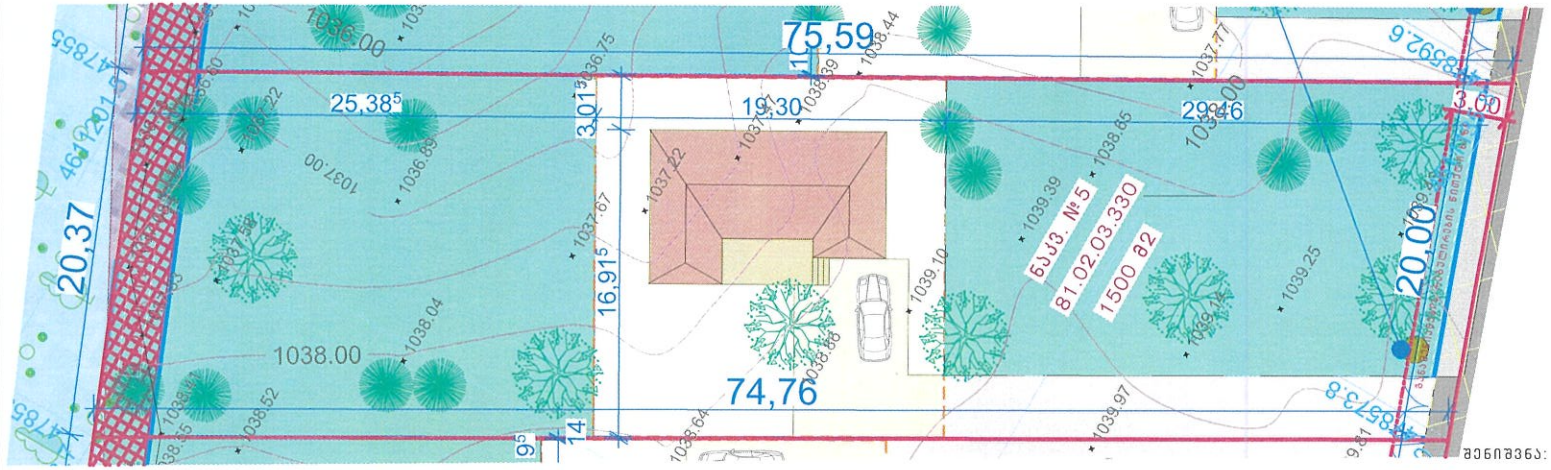
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.39	1:200, 1:1500,	10/07/21

კირეულობითი აღნიშვნები							
	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკორორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო სასხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი		

ნაკვ. № 5			მიზნობრივი დანიშნულება	მშენებლობის მეთაღლეობის ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	ფუნქციური ზონირება	საამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა ან მასში მდებარე ობიექტი
ს/კ	81.02.03.330		არასასოფლო სამეურნეო	სასაღოლოს მეზღუდვის არეალი	კერძოფერმული ზონა (ეზო)	სარეკრეაციო ზონა 3 ტზ-3 საკარანსპორტო ზონა 1 ტზ-1	საამშენებლო	საცხოვრებელი სახლი, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი
ნაკვ.	1500 მ²							

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-3			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები									
K1	K2	K3	K1	K2	K3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა	მიწის ნაკვეთის დაშვება-ბაღობრივების რაოდენობა	ავტომობილების პარკირების (მინიმალური) რაოდენობა	რამდენიმე შენობის მშენებლობის წესი	სიმრავლე-ნაგებობების დაშვების ნებადართული
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y 12 მ 3 სართ.	ფასადებიდან ძირითადი ნაგებობის ფასადებამდე ობიექტებამდე მანძილი: 3 მეტრზე	1 მანქანა 1 ტაბლეტზე: 200 ადამიანზე ბუნებრივ ადამიანზე ერთეული ავტომობილი	14-39-ის კუბური 29-30-მდე დაფარული მეთოდოლოგიის შესაბამისად	ღია



ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (საცხოვრებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, პergola, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

შემსრულებელი							
	თანამდებობა	სახელი; გვარი	ხელმოწერა		დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი					
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი					
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"	თანაავტორი	შ. მაღრაძე			მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, გიორგი კვინიტაძის ქუჩა №14. ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები

ფორმატი	ფურცლები	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.40	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის დერეფანი ხაზი		ტზ-1		ნაგების ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი		

ნაკვ. № 6			მიწათმოქმედების დანიშნულება	ბუნებრივი მეჩეხლეობის ზონა	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება	ფუნქციური ზონირება	სამშენებლო გამოყენების სქემები	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში მეფეული ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.467		არასასოფლო სამეურნეო	სასაფლაოს შეზღუდვის არეალი	კერძოფერმული ზონა (კზ)	საერთაშორისო ზონა 3 ტზ-3 საგარანტიერო ზონა 1 ტზ-1	სამშენებლო	საბაბარაკაძ-დასასვენებელი სასხოვრებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი
ნაკვ.	1501 მ²							

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-3			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1								
კ1	კ2	კ3	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის გაკანონიერების სიმაღლე და სართულიანობა	მიწის ნაკვეთის ფუნქციონალური ინდექსი	ინტენსივობის (მეჩეხლეობის) კოეფიციენტი	რეგულირების შენობის განთავსების ხაზი	სიერეფიდან-ნაგებობებიდან ნაგებობამდე	
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ფასიანი ბინადრობა ბინადრობა-ეკონომიკა რეკრეაციული ეკონომიკა	1 ფასიანი სარეკრეაციო ბინადრობა ბინადრობა-ეკონომიკა	14-39-ის მუხლი 29-30-ის დაფიქსირებული მოთხოვნების შესაბამისად

ღია

ტზ-3 - ტერიტორიული ზონირება: განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ის განმარტებული ძირითადი და სპეციალური ზონირებიდან მეორეხარისხოვანი ტერიტორიული ერთეული.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ1	0.3	კოეფიციენტი
კ2	1.0	კოეფიციენტი
კ3	0.6	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სამშენებლო	10.1**	ერთეული ს
მაქს. ნებადართული ფართობი	600*	კვ.მ
მაქს. ნებადართული სიმაღლე		მეტრი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები

ფორმატი	ფურცლები	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.41	1:200, 1:1500,	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები

	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძულა ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი		

ნაკვ. № 7			მიმზიდველი ფუნქციონალი			ფუნქციური ზონირება		ფუნქციური ზონირება		საკადასტრო ნაკვეთში გაფორმებული სამეზობლო		მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
ს/კ	81.02.03.468		არასასოფლო სამეურნეო			სასაფლაოს მეზობელი არეალი		პერიფერიული ზონა (პზ)		საერთაშორისო ზონა 3 ტზ-3 სატრანსპორტო ზონა 1 ტზ-1		საცხოვრებელი		სააგარაკე-დასასვენებელი სასხოვრებელი სახლი. დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები. ღია ან დაფარული ავტოფარეხი. აუზი
ნაკვ.	1500 მ²													
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-3			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1											
კ1	კ2	კ3	კ1	კ2	კ3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა		მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი რეგისტრაციის რეგისტრი		ავტომობილის პარკირების ადგილების რაოდენობა		რაოდენობე შენობის მაქსიმალური ფენა		სიმაღლის-გამგარაგამიერი ნაგებობის ნებადართული სახეობა
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y	12 მ	3 სართ.		ფაქტობრივ ზონაში ეფექტიანი ფუნქციონირებისა და ეკოლოგიურ-ეკონომიკურ ეფექტიანობის მიზნით		1 მანქანა სტაციონარ. ავტომობილის ფუნქციონირების ადგილზე ავტოფარეხში		14-39-ის მუხლი 29-30-იმ დადგენილი მიმოხილვების შესაბამისად		ღია

ტერ.1 - ფუნქციური ფუნქციონალი ამ ტერ. 1 ტერიტორიის ზონირებულ ტერიტორიებზე ნებადართული ფუნქციონალი ნებადართულია

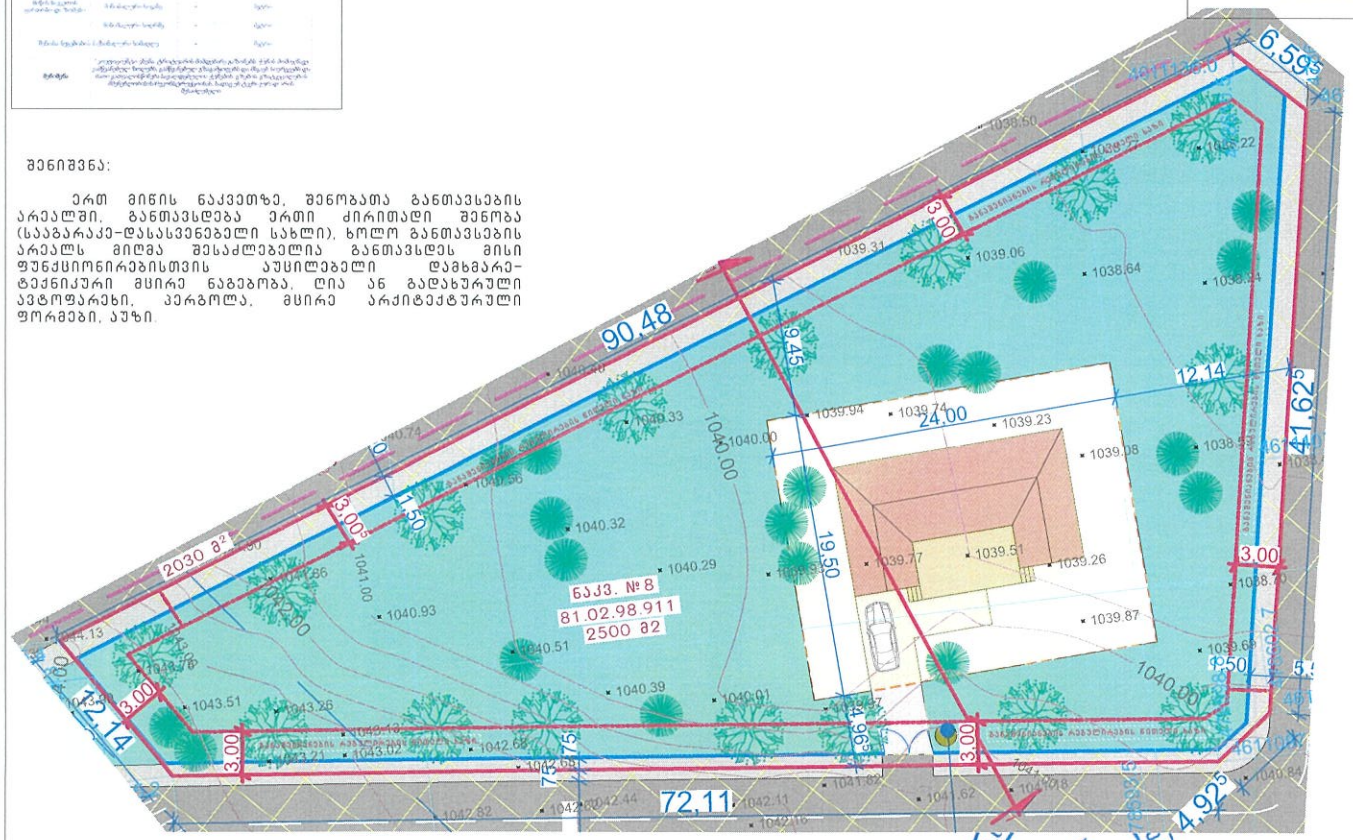
ტ.ზ.1 - ტ.ზ.1 - ... ტ.ზ.1 ... ტ.ზ.1 ... ტ.ზ.1

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.42	1:250, 1:1500,	10/07/21

კირითი აღნიშვნები							
	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საავადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო სასტუმრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდასცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი		

ნაკვ. № 8			მიზნობრივი დანიშნულება			გეგმარების შეფასებული ზონა			ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება			ფუნქციური ზონირება			საგზაო-ნაგებობის ტიპი			მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში მომავალი შეფასული ფუნქციები		
ს/კ	81.02.98.911		არასასოფლო სამეურნეო			სასაფლაოს მეზღუდვის არეალი			კერძოფუნქციული ზონა (კზ)			საარქიტექტურო ზონა 3 ტზ-3 სატრანსპორტო ზონა 1 ტზ-1			სამგზავნელო			სააბარაკე-დასასვენებელი სასხოვრებელი სახლი, დამხმარე-ტექნიკური ნაგებობები, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, აუზი		
ნაკვ.	2500 მ²																			
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-3			მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1																	
J1	J2	J3	J1	J2	J3	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა			მიწის ნაკვეთის ფუნქციონალური რეგიონი			ავტომობილის პარკირების (მინიმალური) რაოდენობა			რაოდენობრივ მაჩვენებლებზე გაანგარიშება			სიმრავლე-ბეგმარებითი ნორმის სახეობა		
0.3	1.0	0.6	-	-	0.1	H=L/Y	12 მ	3 სართ.	ფერმერული ზონა: ფერმერული, ბაღეთმოქმედების, ბაღეთმოქმედების, ადამიანური ფუნქციის			1 მანქანა საცხოვრელი ფართობის 100 მეტრზე, ადამიანური ფუნქციის			14-39-ის მუხლი 29-30-იმ რამდენილი მოთხოვნების შესაბამისად			ღია		



შენიშვნა:

ერთ მიწის ნაკვეთზე, შენობათა განთავსების არეალში, განთავსდება ერთი ძირითადი შენობა (სააბარაკე-დასასვენებელი სახლი), ხოლო განთავსების არეალს მიღმა შესაძლებელია განთავსდეს მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი დამხმარე-ტექნიკური მცირე ნაგებობა, ღია ან გადახურული ავტოფარეხი, კერგოლა, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზი.

9. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- ბაღის ინვენტარი (ფარეხები, სასხლეტი ადგილები, ნიავსაფარი, ტერასები, ტრიბუნები, სანიაღვრე მოწყობილნი, შეიღებული ფიგურალიზებული ფერხი, ნაგავის სასხვლი მაგიდები, ბენჩები, ღია ეზოს ფანრები, საფრენი ეკიპაჟები და სხვა);
- ბალიანი-არქიტექტურული მოწყობილობა;
- სპორტული მოედანი;
- პირველადი ჩამესაფილი დასასრების პუნქტი;
- ეკიპური ან/და ფრიალებითი პავილიონი (საავტო ან/და საგამოფენო);
- საწყალსასმელი ობიექტი (წყლისსადგომი, ელინგი);
- დასასვენებელი სახლი;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სასკოლო და საკოლიმეტალი ასაკის სამოგზაო სპეციალიზირებული (სასეირნოები, ბანაკ და სპორტული) დასვენებელებში;
- დასვენების ბანაკი და ბაზა;
- სანატორიუმი;
- სასტუმრო.
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;

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

- საბავშვო ბაღი;
- მოხუცთა, ბავშვთა და სხვათა ინტერნატი;
- საავადმყოფო;
- პოლიკლინიკა;
- ამბულატორია;
- სპორტული შენობა-ნაგებობა (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- აეროდრომი;
- კაზინო, რესტორანი;

ზონისა და მასში დაშვებული შენობა ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის გასაუთვალისწინებელი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სასეირნოები, გარაჟები და სხვები).

შემსრულებელი		თანამდებობა	სახელი: გვარი	ხელმოწერა	დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
		დირექტორი	მ. რევაზიშვილი				
		მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი				
		თანაავტორი	შ. მაღრაძე				
AD PROJECT არქ-დიზაინ პროექტი	შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"				მანანა ძოძუაშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება სააბარაკე-სასხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბიორბი ქვინიტაძის ქუჩა № 14, ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911

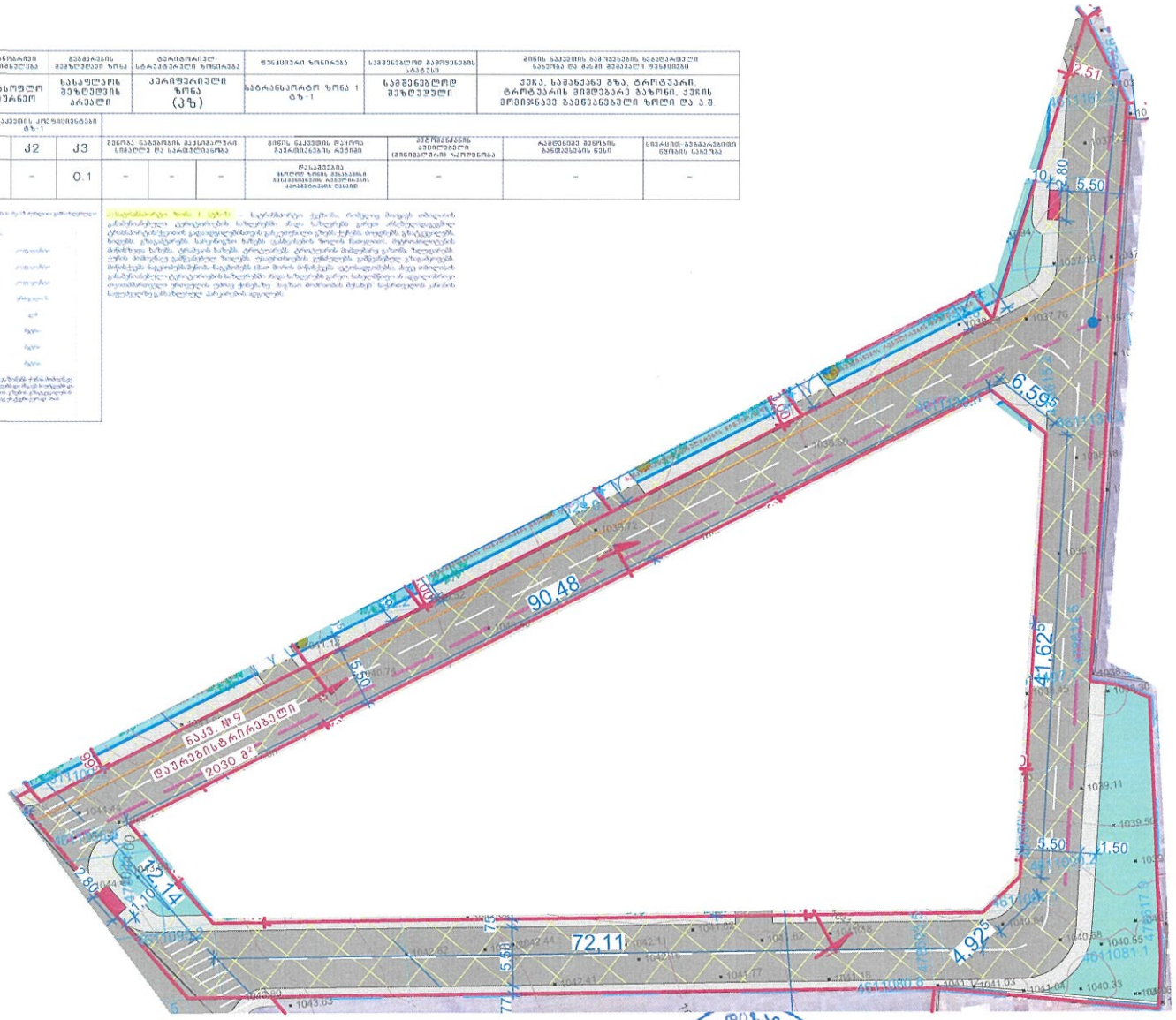
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტები			
ფორმატი	ფურცელი	მასშტაბი	თარიღი
A3	A.43	1:300, 1:1500	10/07/21

პირობითი აღნიშვნები								
	საკვლევი არეალი		განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის		გამწვანებული ტერიტორია		საპროექტო ღობე
	საკადასტრო საზღვარი		ქუჩის ღერძული ხაზი		ტზ-1		ნაგვის ურნების განთავსების ადგილი
	საკოორდინატო ბადე		შიდა საუბნო სატრანსპორტო გზა		საპროექტო საცხოვრებელი სახლი		
	მდინარის წყალდაცვითი ზონები		შიდა საუბნო საფეხმავლო გზა		განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი		

ნაკვ. № 9		მიზნობრივი დანიშნულება	გვერდითი შეზღუდვის ზონა	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება	ზონირული ზონირება	სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ზონირული
ს/კ	დაურეგისტრირებელი	არასასოფლო სამეურნეო	სასაფლაოს შეზღუდვის არეალი	კერძოფერიული ზონა (კზ)	საბრანსპორტო ზონა 1 ტზ-1	სამშენებლოდ შეზღუდული	ქუჩა, სამანქანე გზა, ტროტუარი, ტროტუარის მიმდებარე გაზონი, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებული ზონები და ა.შ
ნაკვ.	2030 მ²						

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები ტზ-1									
კ1	კ2	კ3	შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა			მიწის ნაკვეთის ღიაფრის გამამიჯნავის რეჟიმი	ეუბნებოდანების აუცილებელი (მინიმალური) რაოდენობა	რამდენიმე მენობის განთავსების წესი	სანიაღვრე-გამაბინძურებელი ნივთიერების სახეობა
–	–	0.1	–	–	–	ღია აუცილებელია ამოღობილ ზონის მიმაჯნავი ობიექტების ფასადების ტიპები	–	–	–



შენიშვნა:

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ტექნოგენური და ბუნებრივი საფრთხეები, მთელი ტერიტორია მიჩნეულია სამშენებლოდ. ხოლო სამშენებლოდ შეზღუდულ ტერიტორიად მონიშნულ არეალში ხდება მხოლოდ საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა (სამანქანე გზა, ტროტუარი, ქუჩის გამწვანება და ა.შ.)

შემსრულებელი							
	თანამდებობა	სახელი: გვარი	ხელმოწერა		დამკვეთი	პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
	დირექტორი	მ. რევაზიშვილი					
	მთ. არქიტექტორი	მ. რევაზიშვილი					
	თანაავტორი	შ. მაღრაძე					
შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი"							

PROJECT
არქ-დიზაინ პროექტი

შ.პ.ს. "არქ-დიზაინ პროექტი" PROJECT 204839044 ARCH-DESIGN PROJECT LTD

ანანა ძოძუაშვილი

პროექტის დასახელება	ობიექტის მისამართი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საბარაკე-საცხოვრებელი სახლები	ქ. თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, ბიორბი ქვინიტაძის ქუჩა №14, ს/კ 81.02.03.468 81.02.03.467; 81.02.93.330; 81.02.03.733; 81.02.03.558; 81.02.03.425; 81.02.03.426; 81.02.98.911