ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 74

“ 21 ” ნოემბერი 2025 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა №33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი 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 2025 წლის 28 ოქტომბერის №25.1826.2050 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა, №33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი 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 №012509313-67 (№01251477-67; №01252123736-67; №012525018-67; №01252624502-67; №01252783-67; №01252811908-67; №01252823589-67; №01252894124-67) 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 ზურაბ აბაშიძე

განკარგულება - N 25.1826.2050
28 / ოქტომბერი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 აპრილის N012509313-67 (N01251477-67; N01252123736-67; N012525018-67; N01252624502-67; N01252783-67; N01252811908-67; N01252823589-67; N01252894124-67) განცხადებით მიმართა შენგელი იაშაღაშვილმა (პ/ნ 01031005384) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056). საპროექტო ფართობი: 5 715 კვ.მ.

,,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).

განაშენინების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N623 განკარგულებით.

საცხოვრებელი კომპლექსი შედგება 9 მიწის ნაკვეთისგან, აქედან 8 ნაკვეთი სამშენებლოა და ერთი - გზისთვის განკუთვნილი. სამშენებლო ნაკვეთებზე აშენდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და მათი დამხმარე სამეურნეო-ტექნიკური ნაგებობები. ნაწილობრივ ხდება სერვიტუტის გავრცელება.

შენობის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

არსებული ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

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

სზ-1-კ1=0.5; კ2=0.8; კ3=0.4

ტზ-1 კ3-0.1

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 9

შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 8

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 3 სართული/15 მეტრი

„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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 12 სექტემბრის N01252553886 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 ოქტომბრის N01252901946 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „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, N012509313-67 (N01251477-67; N01252123736-67; N012525018-67; N01252624502-67; N01252783-67; N01252811908-67; N01252823589-67; N01252894124-67) 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, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი

საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3.განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/ სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

4.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაეკისროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

5.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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01252553886**
თარიღი: **12/09/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 7 სექტემბრის №012525018-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ:01.81.02.363.056; **არსებული ფუნქციური ზონა:** საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1)) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები, შესაბამისად, აღნიშნულთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა **(საპროექტოდ დასარგავი:** 22 ძირი იფანი; 12 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი; 28 ძირი ჰიმალაის კედარი; **ჯამში - 62 ერთეული)** სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(ტზ-1= 157, 33 მ^2).**

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 აგვისტოს №25.1358.534 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

აქვე, გაცნობებთ, რომ იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

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: **01252901946**
თარიღი: **17/10/2025**

2025 წლის 16 ოქტომბრის N 01252894124-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა, N 33-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.81.02.363.056) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

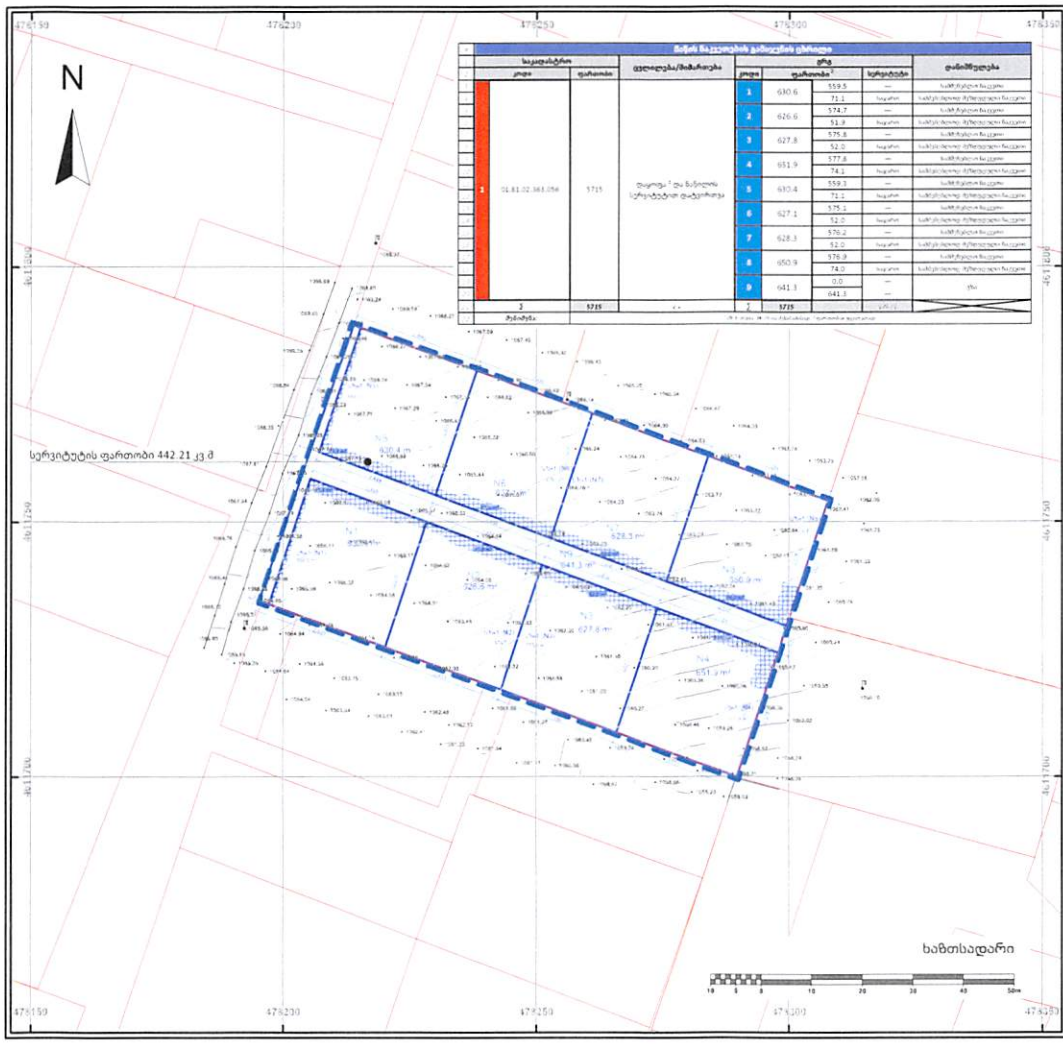
სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი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

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 30 აგვისტოს N 01242432730-67 განცხადების პასუხად N 01242612955 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



	მიწის ნაკვეთების გამოყენების ცხრილი								
	საკადასტრო		**ფუნქციონალური ზონირება/მიმართულება**	**ეზრ**					**დანიშნულება**
	კოდი	**ფართობი**		**კოდი**	**ფართობი**		**სერვიტუტები**		
	01.81.02.363.056	1715	ფაფუნა 2 და ნაპირის სერვიტუტით დატვირთვა	1	630.6	559.5	—		საბინაო ზონა
						71.1	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				2	626.6	574.7	—		საბინაო ზონა
						51.9	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				3	627.8	575.8	—		საბინაო ზონა
						52.0	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				4	651.9	577.8	—		საბინაო ზონა
						74.1	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				5	630.4	559.3	—		საბინაო ზონა
						71.1	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				6	627.1	575.1	—		საბინაო ზონა
						52.0	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				7	628.3	576.2	—		საბინაო ზონა
						52.0	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				8	650.9	576.9	—		საბინაო ზონა
						74.0	საკერძო		საბინაო ზონა/ ტერიტორიული ზონა
				9	641.3	0.0	—		ეზო
						641.3	—		
	1	1715	- -	1	1715				
	ბონიტეტი								

ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი
- მონაცემებული (საწყისი) მიწის ნაკვეთი
- სერვიტუტი (დაკანონილი)
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა პროექტი

(ამოცანა ნულოვანია)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი

ქ. ... (...)

მუშარელიანი

FREE STUDIO

PLANNING DESIGN INNOVATIONS

ფ. ... შენგელი იამაღაშვილი

შენიშვნები:

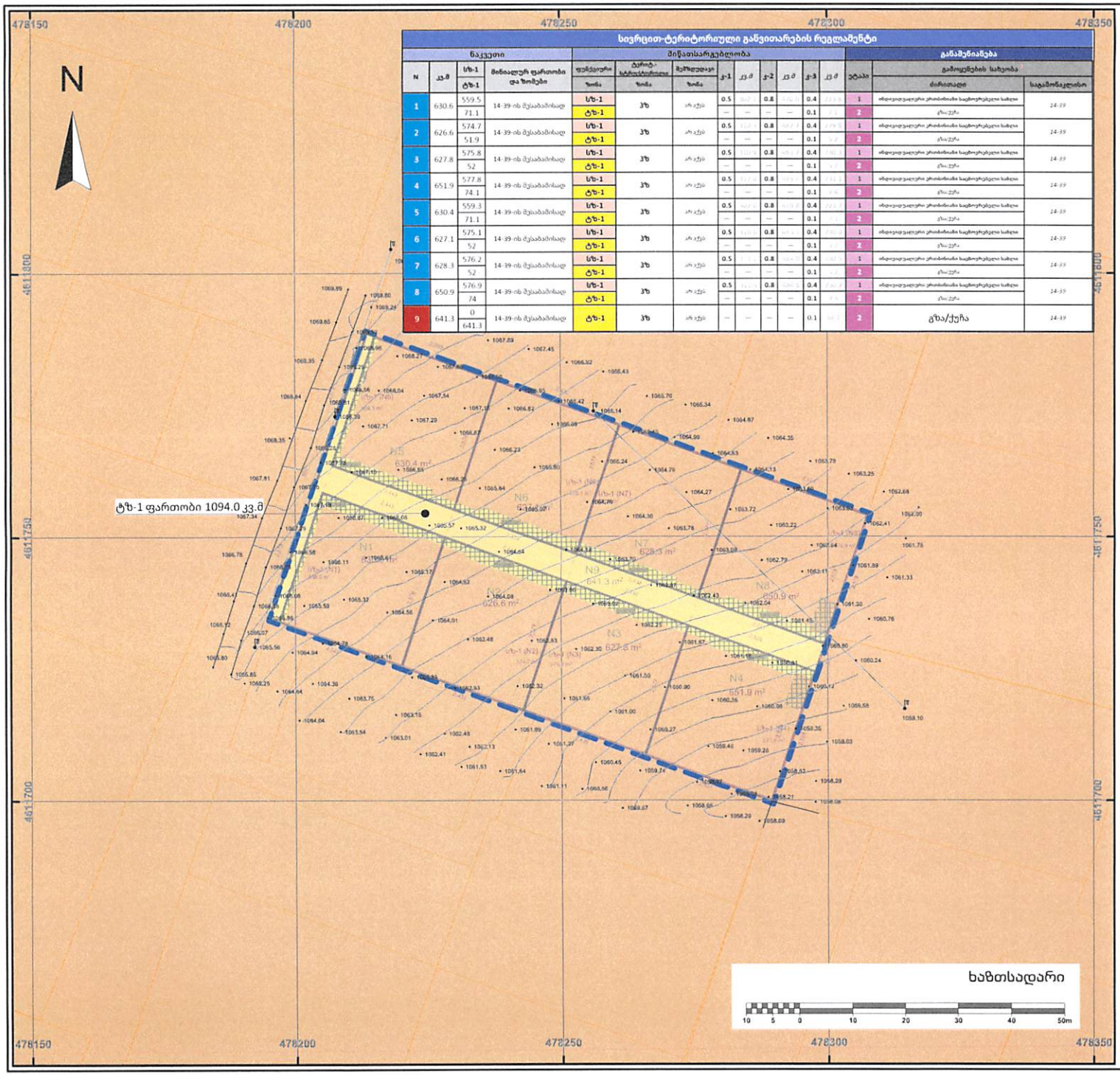
1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

ზონირების ნაწილი (გრგ)

მიწის ნაკვეთების განაწილება

...	
...	
...	
...	
...	

...	A2
...	
...	



სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

N	კვ.მ	სზ-1 / ტზ-1	მინიმალურ ფართობი და ზომები	ფუნქციური ზონა	ტერიტ. სატრანსპორტო ზონა	ბეშფუდური ზონა	კ-1	კ-1 მ	კ-2	კ-2 მ	კ-3	კ-3 მ	ეტაპი	გამოყენების სახეობა: ძირითადი	გამოყენების სახეობა: საგამონაკლისო
1	630.6	სზ-1	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		71.1		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
2	626.6	574.7	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		51.9		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
3	627.8	575.8	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		52		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
4	651.9	577.8	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		74.1		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
5	630.4	559.3	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		71.1		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
6	627.1	575.1	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		52		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
7	628.3	576.2	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		52		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
8	650.9	576.9	14-39-ის შესაბამისად	სზ-1	კზ	კზ აკრძ	0.5	[illegible]	0.8	[illegible]	0.4	[illegible]	1	ინდივიდუალური ეროვნული საცხოვრებელი სახლი	14-39
		74		ტზ-1			—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	
9	641.3	0	14-39-ის შესაბამისად	ტზ-1	კზ	კზ აკრძ	—	—	—	—	0.1	[illegible]	2	გზა/ქუჩა	14-39
		641.3													

ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი / გეგმარებითი ერთეული
- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

განამშენიანებლის რეგულირების გეგმა
პროექტი
(სარეგისტრაციო)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
სზ-1 მუნიციპალური განაშენიანება

მემსრულებელი

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

ფ. ჯ. შენგელი იიმაღაშვილი
01031005384

მენიშვნები:
1. ზონები მოცემულია სმ მი, ნიმუშები — მ მი

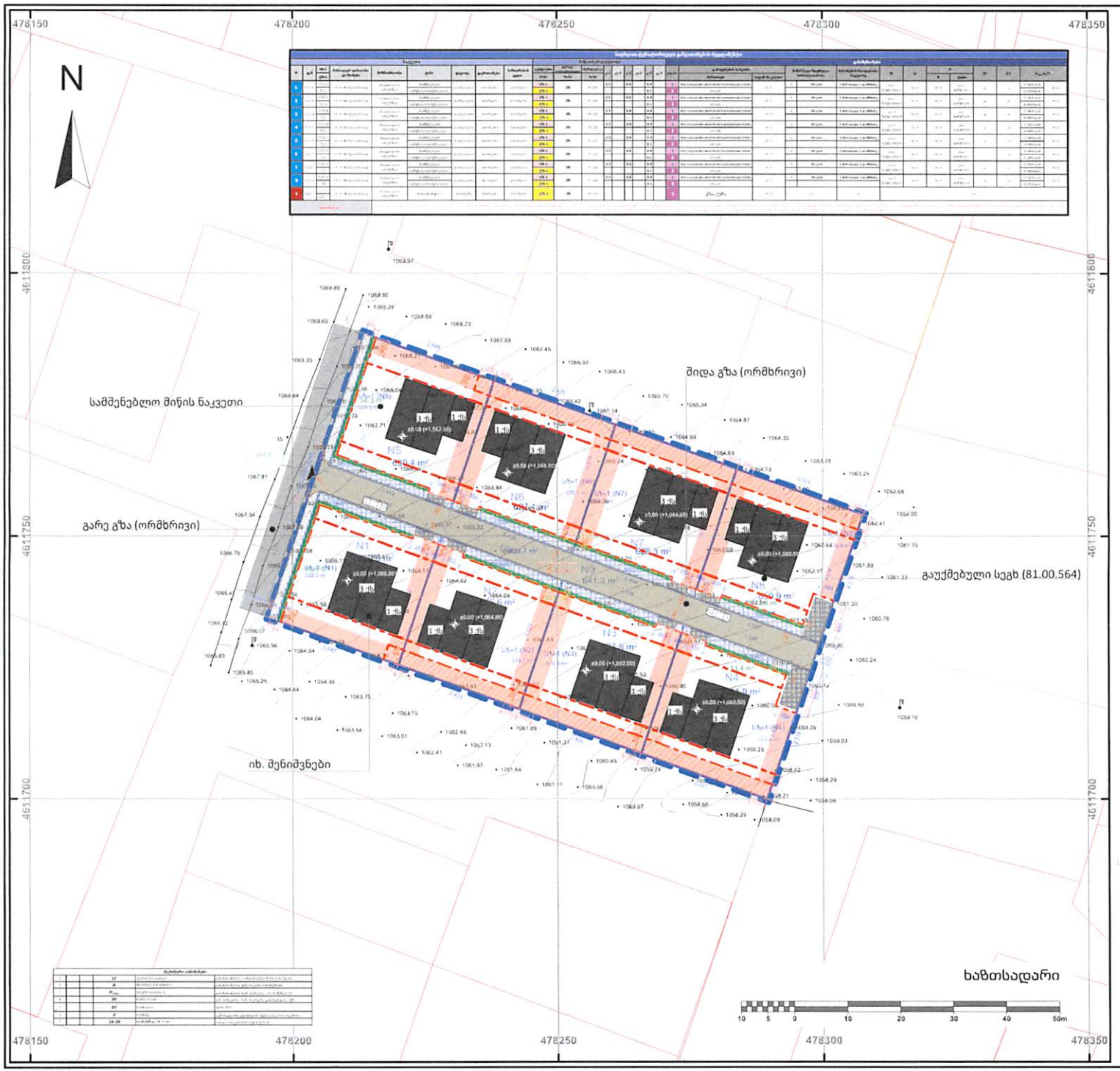
ზონირების ნაწილი (გრგ)

ფუნქციური ზონირება

ფუნქციური ზონირების, ელემენტების სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის გეგმა

ხელმძღვანელი
ვახტანგ ჯორბაძე
დამუშავება
მარიამ ბებიძე
მენეჯერი

პლანშეტი
#4.2
ფურცელი #35
A2



ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის შუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- შენობის განთავსების არეალი (რეგულირება (წითელი) ბმრხ ძალაში)
- 1 ეტ. — არსებული შენობა
- 1 ეტ. — სადემონტაჟო შენობა
- 1 ეტ. — საპროექტო შენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

შენიშვნები:

1. ზონები მოცემულია სმ მი, ნიშნულები — მ მი.
2. ეკანა ეზო გამოყოფილია გამამკვანიანებლის რეგულირების (წითელი) ხაზებით, 14 19. მუხლი 30. 3. 2 6 მითითებათა მესაბამისად;
3. საზოგადოებრივი სივრცეები ასევე გამოყოფილია წითელი ხაზებით;
4. გამამკვანიანების საკალდებული (ლურჯი) ხაზები ამ ტრანს დადგენილია;
5. **საპროექტო შენობათა განთავსება, კონფიგურაცია/ კონტურები აკ ნაჩვენებია პირობითად და მესაკალებელია დაზუსტდეს** არქიტექტურული პროექტის, მეთაანშენების სტადიაზე, ამ ტრეგ დადგენილი პარაკეტრების და მათი ზედრელად ღაბამდები მარეგულირებლის, მათ მორის (ლურჯი) და (ლურჯი) ხაზებისა, დაცვით პირობით.

[illegible]

შენობათა განთავსება და რეგლამენტები

[illegible]

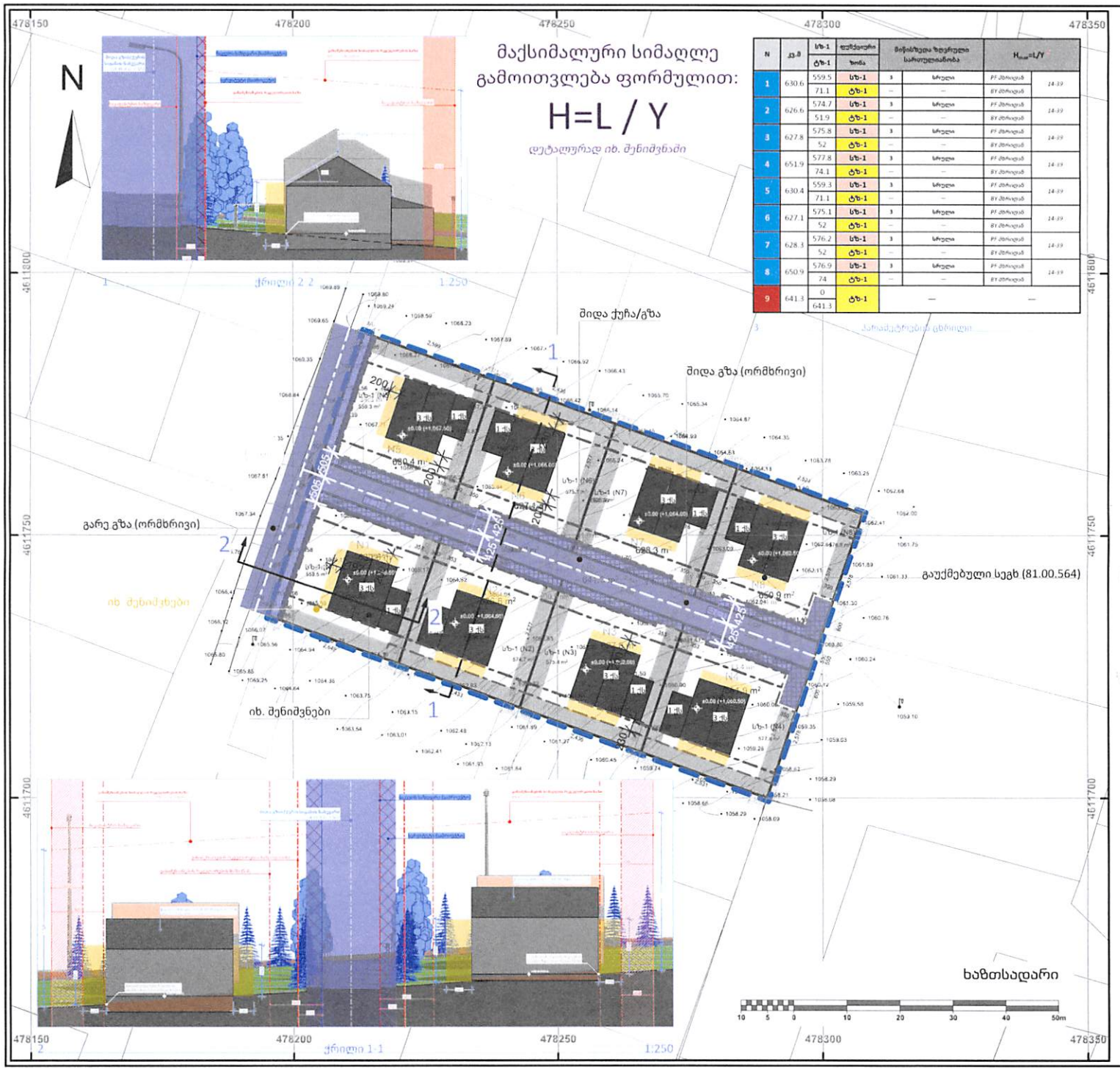
შენობათა განთავსების სქემა, ფუნქციური რეგლამენტების ცხრილი

[illegible]

ექსპერტიზა
ვახტანგ ჯიბლაძე
ექსპერტიზა
მარიამ ბაბაძე
ინჟინერი
[illegible]

[illegible]

პლანშეტი
#4.3
ფურცელი #36
A2



N	კვ.მ	სხ-1 / ტტ-1	ფუნქციური ზონა	მიწისზედა ზოგიერთი სართულიანობა		$H_{max}=L/Y$	
1	630.6	559.5	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		71.1	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
2	626.6	574.7	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		51.9	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
3	627.8	575.8	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		52	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
4	651.9	577.8	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		74.1	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
5	630.4	559.3	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		71.1	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
6	627.1	575.1	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		52	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
7	628.3	576.2	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		52	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
8	650.9	576.9	სხ-1	3	სრული	FF ეზოიდან	14.39
		74	ტტ-1	–	–	BY ეზოიდან	
9	641.3	0	ტტ-1	—		—	
		641.3					

ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის შუა ხაზი
- L / H პროექტია
- უკანა ეზო
- ქრილი სქემის აგების ადგილზე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
პროექტი
(პირველი მეცანმბეჭდი)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
სხ-1 მეცანმბეჭდი განთავსება

მემსრულებელი

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

მეწ. თავისუფალი სპეციალისტი
405665061

ფ. ჯ. შენგელი იამაღაშვილი
01031005384

შენიშვნები:

1. ზონები მოცემულია სქემა, ნიმშულები – 8 ფა.
2. ფრეს ნაკვეთზე ტერიტორიის განთავსებისას მათი მაქსიმალური სიმაღლე გამოითვლება 14-39-ის ტოლი 31-ის მეცანმბეჭდად, ფორმულით H=L/Y, რომელიც კითვლება ქუჩისთვის საამგალიანი ზეგანაპრის საპროექტო ფრენტის ზედაპირთან ტერასა ნაზიდან და ანალოგიურ სხ-1-ში ტერიტორიაზეთვის დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლეთან – 15 მ.
3. ინდივიდუალური ტერიტორია განთავსებულია (4 ბ) ნაგებობის საფუძველზე ფილაკელი ტერიტორია პროექტი ტოვლება განსაზღვრული ფორმა და მეცანმბეჭდელია ფარეშტეტეი ანრეტტეტეტელი პროექტის მეფანმბეჭდის ინტერიერზე, ამ ფრენ დადგენილი პარამეტრებია და მათი ზედაფენად დასაშვები მაჩვენებლებია, მათი ბოლოს ყველელი და ეიერეკი ნაზეზეს, დაცვა პირობით

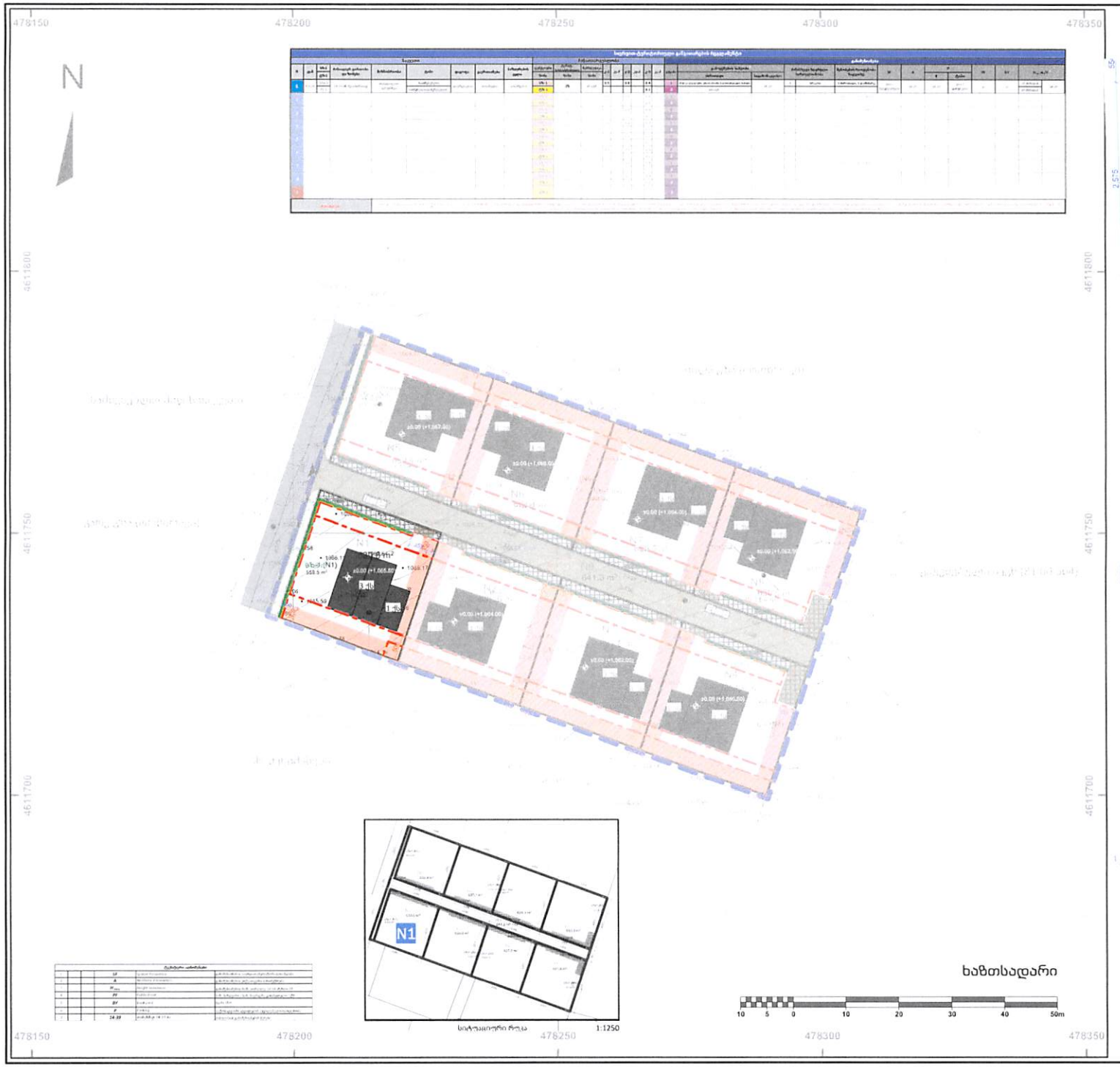
ზონირების ნაწილი (გრგ)

სიმაღლე/სართულიანობა

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა, ქრილი 1-1, ქრილი 2-2, პარალელეპიპედი

ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯიბუტი
დაამუშავა:
ბაბილან ამაშიძე
მეპროექტე:

პლანშეტი #4.4
გვერდი #37
A2



ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის მწვანე ზონა
- რეგულირების (წითელი) ზონა
- სამეზობლო მიწის ზონა
- უკანა ეზო
- მშენობის განთავსების არეალი *(რეგულირების (წითელ) ზონის ფარგლით)*
- არსებული მშენობა
- სადემონტაჟო მშენობა
- საპროექტო მშენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

განამშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტი

(ინდივიდუალური მეთაბრეა)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

სბ-1 მეზობლისი გამოსარეა

მემსრულებელი

FREE STUDIO

PLANNING | DESIGN | MORE

ფ. ჰ. შენგელი იამაღაშვილი

01031005384

მენიშვნები:

1. ზონები მოგებულია ეს ბა. ნიმუშებები – 8 ბა
2. ეკანა ეზო გამოყოფილია განამენიანების რეგულირების (წითელი) ზონებით, 14.39. მუხლი 30. 3. 2 4 მითითებითა მეაბამბისად;
3. საზოგადოებრივი სივრცეები ასევე გამოყოფილია (ნითელი) ზონებით;
4. განამენიანების საკადასტრო (ლილაგი) ზონები ამ არია დაფიქსირდა;
5. **საპროექტო მშენობია განთავსება, კონფიგურაციაც/ კონტურები და საერთოლობა აქ ნაჩვენებია პირობითად და მეაბამებელია დაზუსტდეს** არქიტექტურული პროექტის მეაბამბების საბოლოოდ, ამ გრე დაფიქსირდა ბარაბერების და ბალი ზეფიერად დასაბეები ბარეტენტების, მაგ. მორის (ლილაგი) და ლიერი ზონებს, დაცვის პირობით.

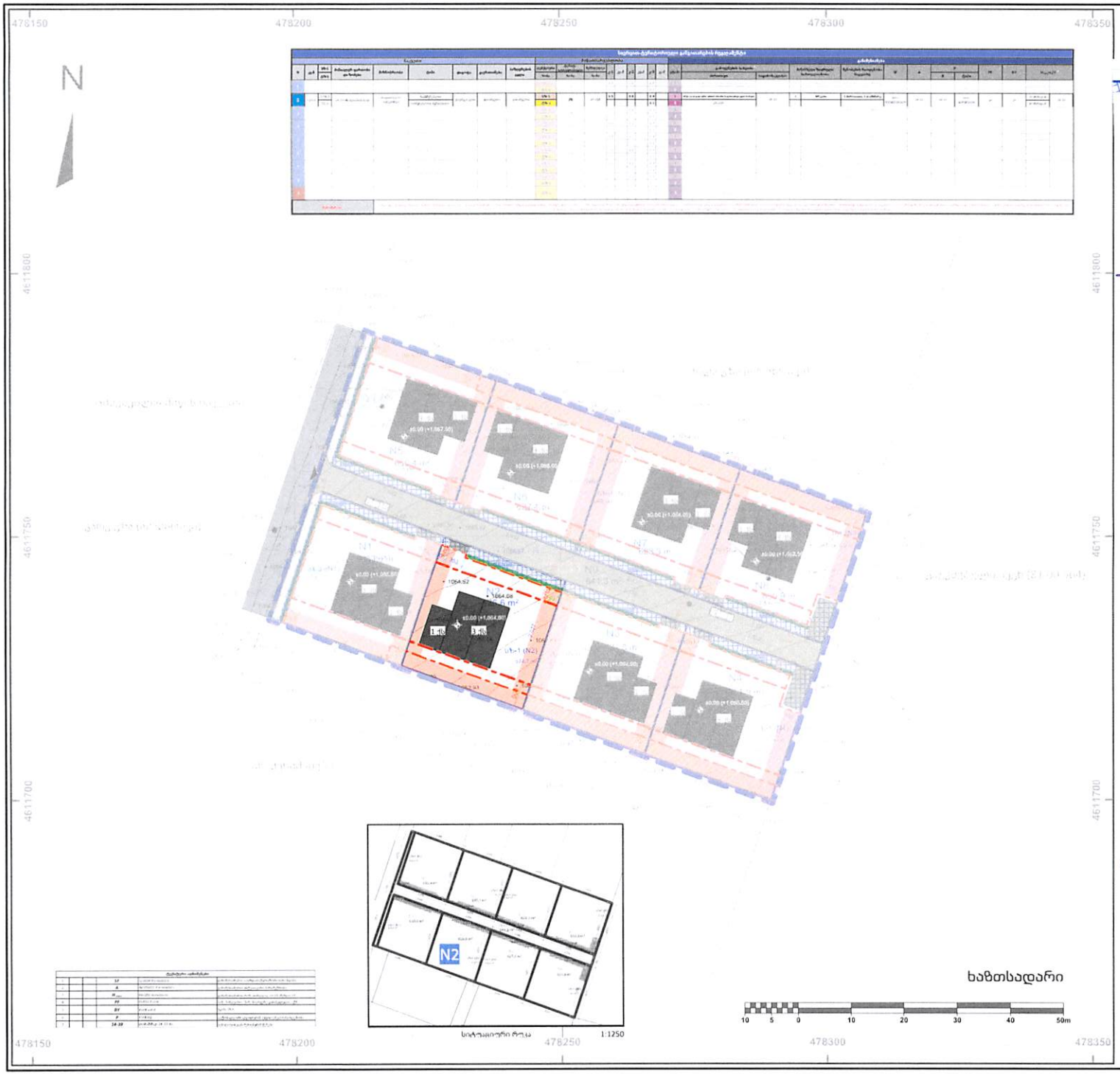
ზონირების ნაწილი (გრგ)

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი N1

სიტუაციური რუკა, ძეგლთადმცველობა
განთავსების სქემა, რეგლამენტაციების ცხრილი

უფლებამოსილი	**ეკატერინე ჯორბენაძე**
დამამზადა	**ბაბილინ ალამიძე**
მენეჯერი	

პლანშეტი #4.5 გვერდი #38	A2



ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- სა.ზ. სივრცის შუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- მენობის განთავსების არეალი (რეგულირების წითელ ხაზს მაგალითე)
- 1 ეს — არსებული მენობა
- 2 ეს — სადემონტაჟო მენობა
- 3 ეს — საპროექტო მენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

ხაზთსადარი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
პროექტი
(ხარჯვადი მეთოდოლოგია)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
სს-1 მესამაბრი გამოთარება

მემსრულებელი

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

ფ. ჰ. შენგელი იამაღაშვილი
01031005384

მენიმენები:

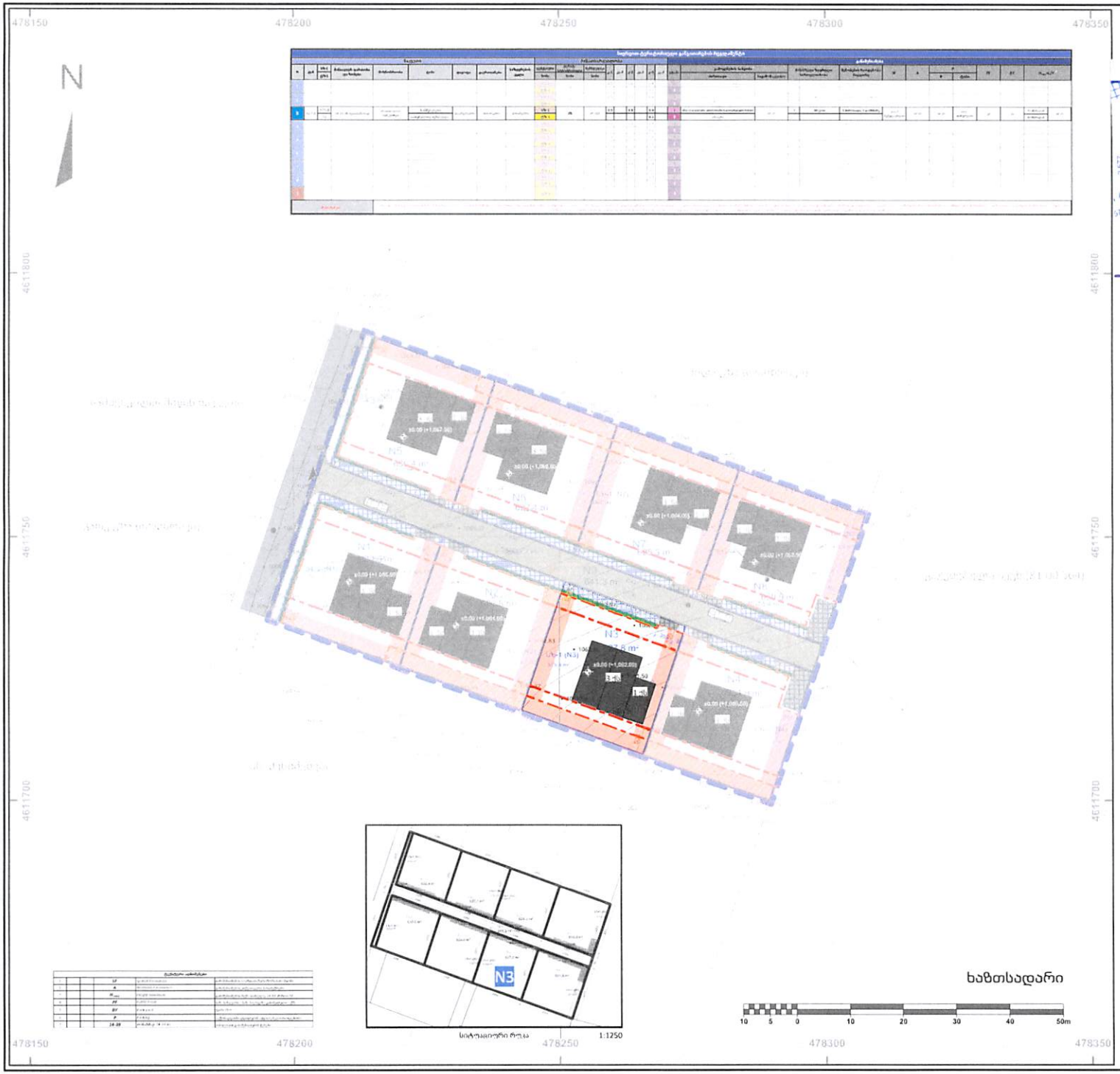
1. ზონები მოიცავენ სა ბა. ნაშენები — 8 ბა.
2. უკანა ეზო გამოიყოფილია განაშენიანების რეგულირების (ეროვნული) ნაზებით, 14.19. მეხლი 30. 3. 2 4 მოთხოვნათა მეალაბიისად;
3. საზოგადოებრივი სერვისტები ასევე გამოყოფილია (ეროვნული) ნაზებით;
4. განაშენიანება საკალკულეული (ეროვნული) ნაზები არ არის დაცულნილ;
5. **საპროექტო მენობათა გამოიყენება, კონფიგურაცია/ კონტურები და სართულიობა აქ ნაჩვენებია პირობითად და მესაძლებელია დაზუსტდეს** არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების საფეხურზე, ამ ეზრ. დაცულნილი პარამეტრებია და ნაცი. ზღვრულად დაშვებული მაჩვენებლებია, მაგ. მოცულობა (ეროვნული) და ეროვნული ნაზებია, დაცული პირობით.

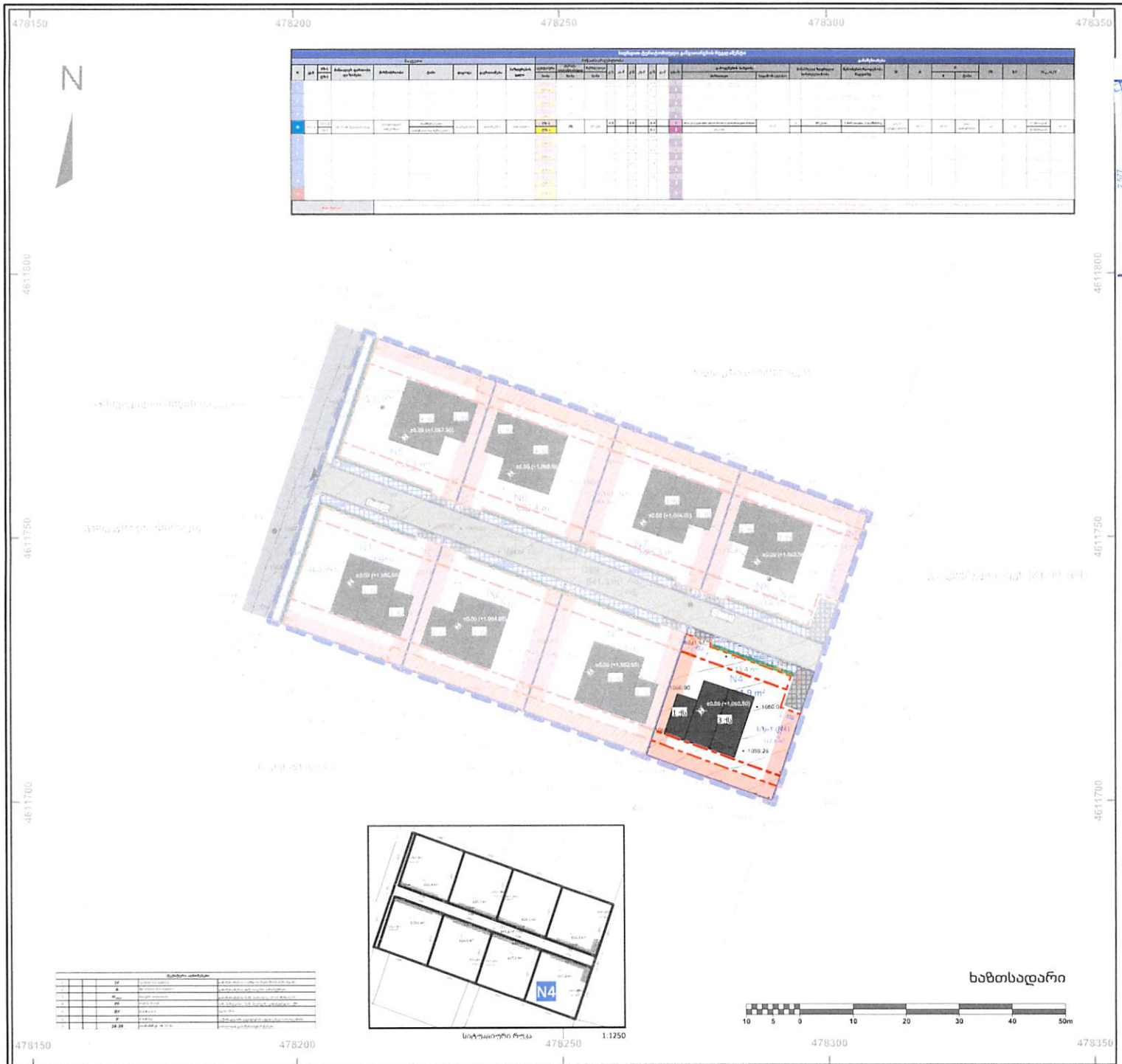
ზონირების ნაწილი (გრგ)

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი N2

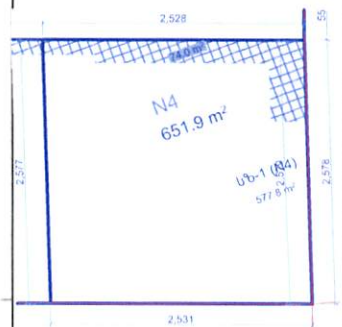
მენეჯერი: **ეკატერინა ბერიძე**
დაამუშავა: **მარიამ ალაბიძე**
მეპროექტე:

პლანშეტი **#4.6** **გვერდი #35** | A2


N
N3
627.8 m²
641.3
2,438
2,577
2,436
N3
N2
N1
N4
N5
N6
N7
N8
N9
N10
N11
N12
N13
N14
N15
N16
N17
N18
N19
N20
N21
N22
N23
N24
N25
N26
N27
N28
N29
N30
N31
N32
N33
N34
N35
N36
N37
N38
N39
N40
N41
N42
N43



ექსპლიკაცია



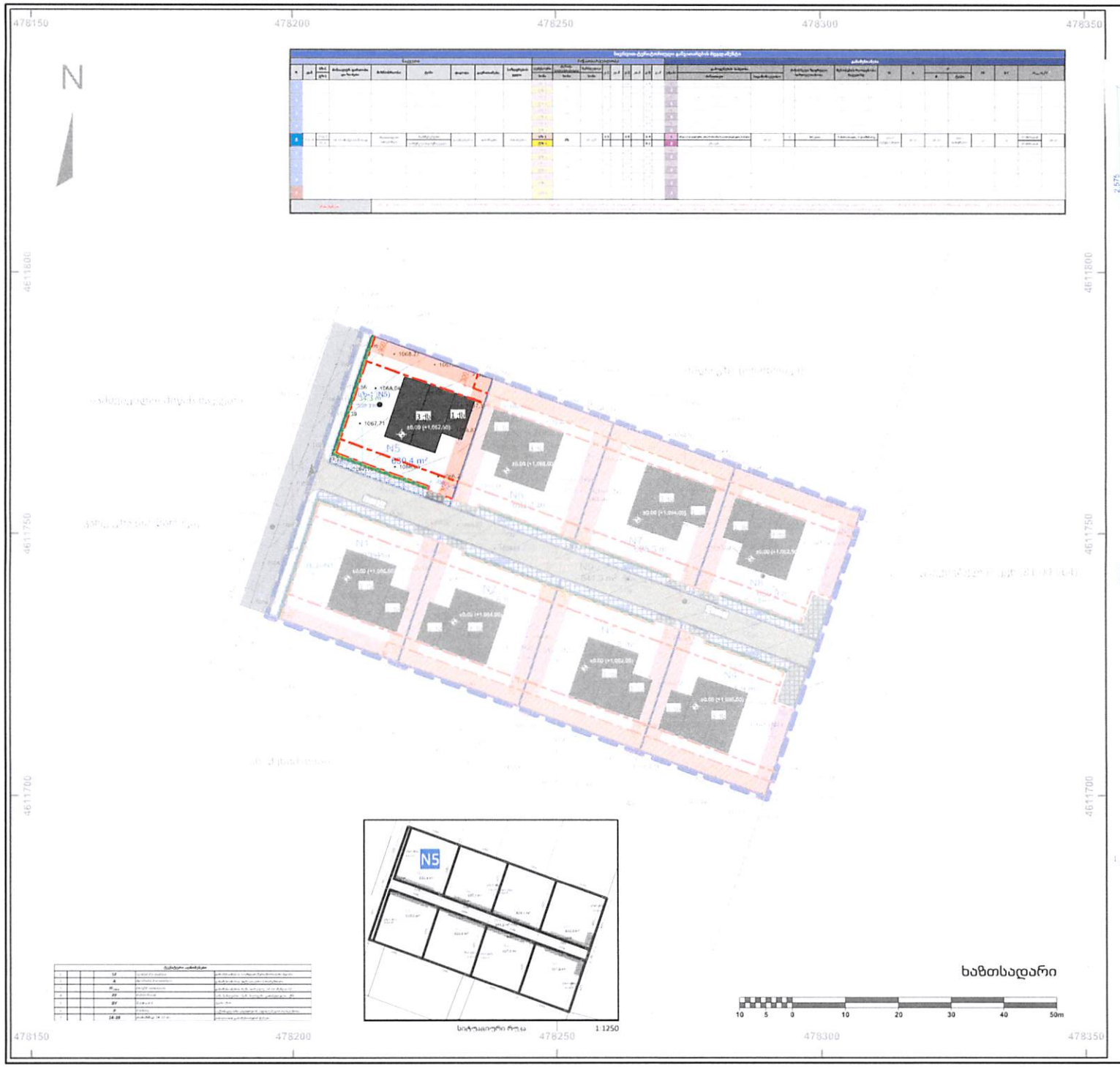
პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის მუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიწის ზონა
- უკანა ეზო
- მშენობის განთავსების არეალი *(რეგულირების (წითელი) ხაზს მაცდენი)*
- არსებული მშენობა
- საფეხმრუკავო მშენობა
- საპროექტო მშენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

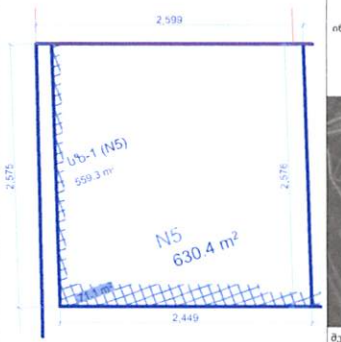
ხაზთსადარი

10 5 0 10 20 30 40 50m

| | | |



ექსპლიკაცია



პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- სუნ სივრცის შეა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- მუნიციპალური განთავსების არეალი (რეგულირების (წითელ) ხაზს მიღმა)
- 1.ეს — არსებული მუნობა
- 2.ეს — სადემონტაჟო მუნობა
- 3.ეს — საპროექტო მუნობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

განამშენიანებლის რეგულირების გეგმა
პროექტი
(ობიექტი მეორადია)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები
სუნ-1 მეორადი გამოყენება

მეპატრონე

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

მბა თაბაოდელი სიბელიანი
405665061

ფ. პ. შენგელი იამაღაშვილი
01031005384

მუნიმუნები:

1. ზონები მოგებულია სმ მა. ნიმუნელები – მ მა.
2. ეკანა ეზო გამოიყოფილია განაპირა რეგულირების (ეზოგანი) ხაზებით, 14.39. ტუნელი 30.1 2.4 მოთხოვნათა მეკანამბილად;
3. საზოგადოებრივი სივრცეები ასევე გამოყოფილია ზონიები ხაზებით;
4. განაშენიანების საკალდებელი ნიშნული ხაზები არ არის დაფიქსირები.
5. **საპროექტო ტერიტორია განთავსება, კონფიგურაციას/ კონტურები და საერთელობა აქ ნაჩვენები პირობითია და მეორადებელია ფაქტობრივ** ანტიკვლეტერი პროექტის ტერიტორია ფაქტობრივ ფაქტობრივ, ამ გრე ფიგურებლი პარალერებია და მაინ ზედაპირად დასაბეები ნარეკვლეტია, მაი მიჩინა ეზოგანი და ეზოგანი ხაზებია, ტაკვა პირობით.

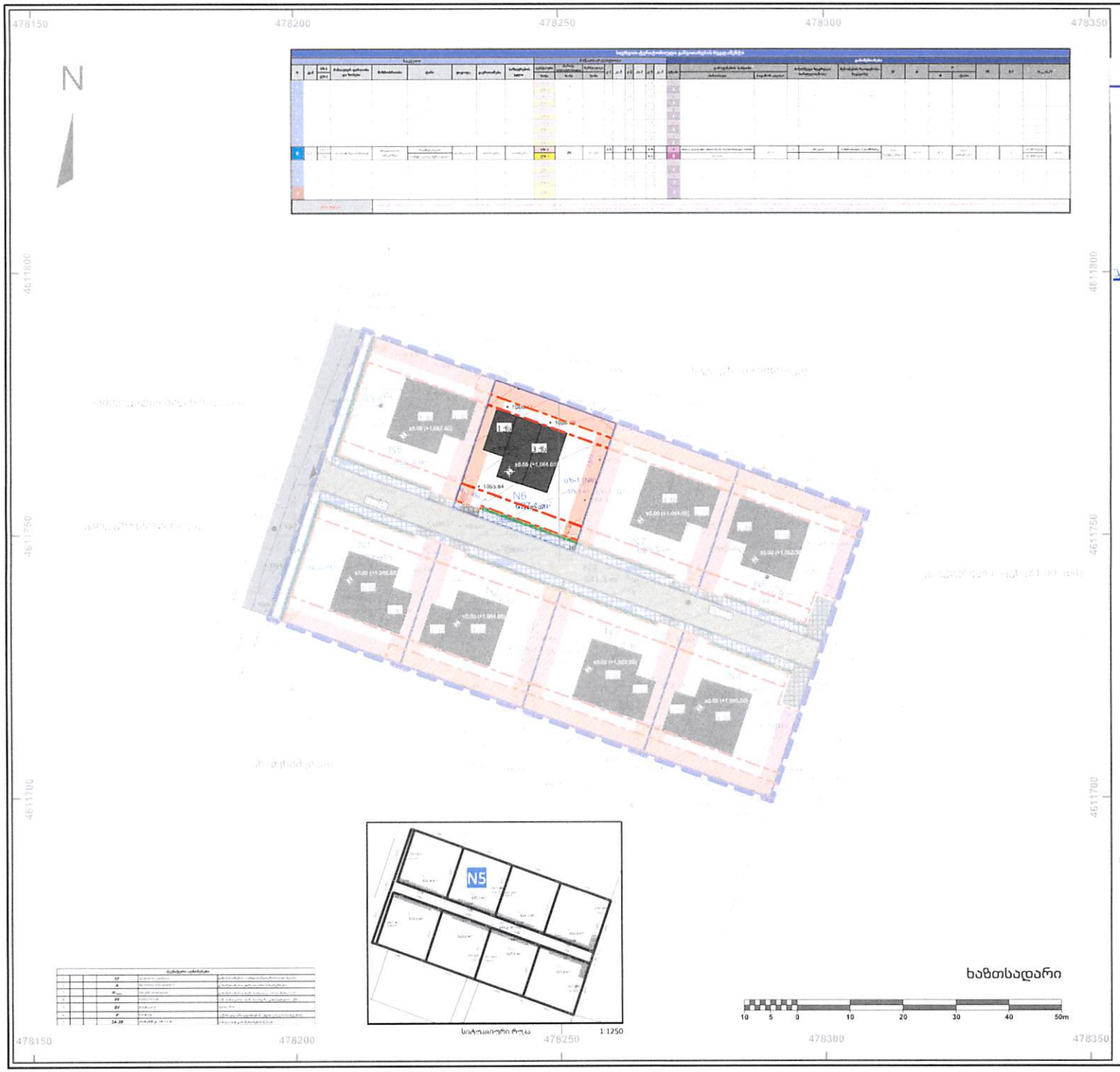
ზონირების ნაწილი (გრგ)

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი N5

ტერიტორია განთავსების სქემა,
რეგლამენტების ცხრილი, სიტუაციური
სქემა

ავტორმბეჭდელი
ვახტანგ ჯიბლაძე
დაამუშავა
მარიამ ახალაძე
ტეამლეგი

პლანშეტი #4.9	A2
ფურცელი #42	

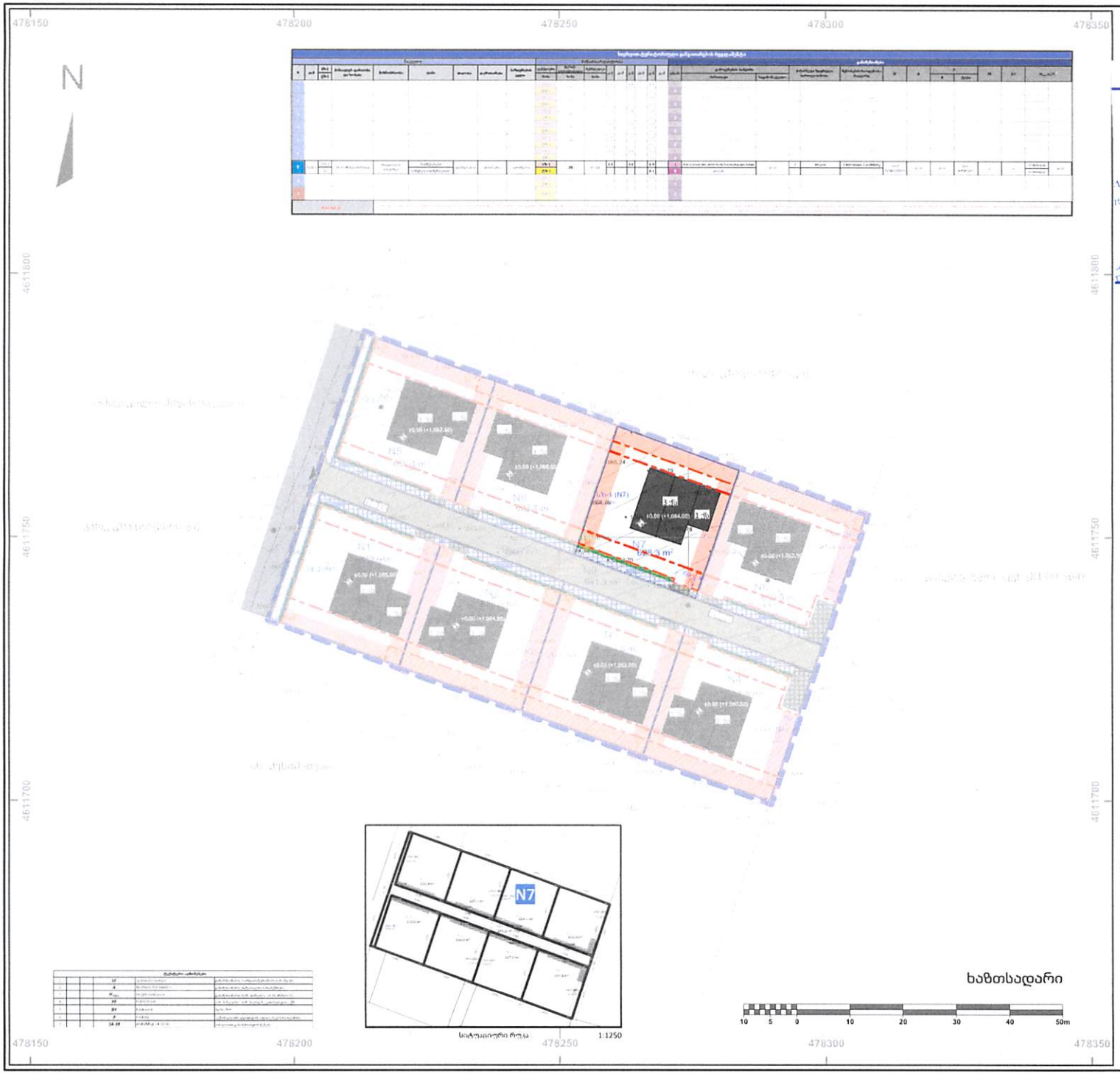


ექსპლიკაცია

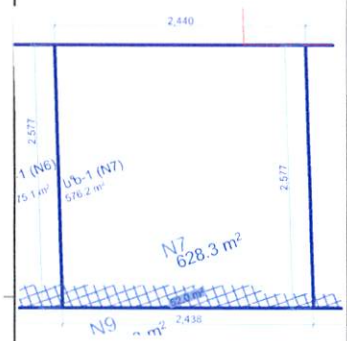
პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის მუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- მენობის განთავსების არეალი (რეგულირების წითელი ხაზის მიღმა)
- 1-ეს — არსებული მენობა
- 1-ეს — საფემონტაჟო მენობა
- 1-ეს — საპროექტო მენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჩრილი - სქემის აგების ადგილზე

| | | |



ექსპლიკაცია



პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საზ. სივრცის მუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- მენობის განთავსების არეალი (რეგულირებადი (წითელ) ხაზს მიღმა)
- 1 ეს — არსებული მენობა
- 1 ეს — სადემონტაჟო მენობა
- 1 ეს — საპროექტო მენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

განამშენიანებლის რეგულირების გეგმა
პროექტი
(ინდივიდუალური მეთაბლეობა)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

Ub-1 მეთაბლური გამოყენება

მემსრულებელი

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

მმს ფიზიკური სუბიექტი
405665061

ფ. პ. შენგელი იამაღაშვილი
01031005384

მენიშვნები:

1. ზონები მოცემულია 1:0 მ.ზ. ნიშნულები — 0 მ.
2. უკანა ეზო გამოიყოფოდეა განამენიანების რეგულირების (ყითელი) ხაზებით, 14.19. ტერი 10.3 2.4 მოთხოვნათა მეთაბლისაგან;
3. სამზეოებლური ტერიტორიები ასევე გამოიყოფოდეა ყითელი ხაზებით;
4. განამენიანების საკადასტრო ყითელი ხაზები ან არია დაფიქსირდა;
5. **საპროექტო მენობათა განთავსება, კონფიგურაცია/კონტურები და სართულიანობა კვ ნარჩენებია პირობითად და მეცადინეობენა დაზუსტდეს** არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების საფეხურზე, ამ გზა თავდებული ბარიერების და ბალი ზეფრეულად დაიარეთ ბარეკეთლების, მათ მორის ყითელი და ლურჯი ხაზებია, ფიქსია პირობითი.

ზონირების ნაწილი (გრგ)

დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი N7

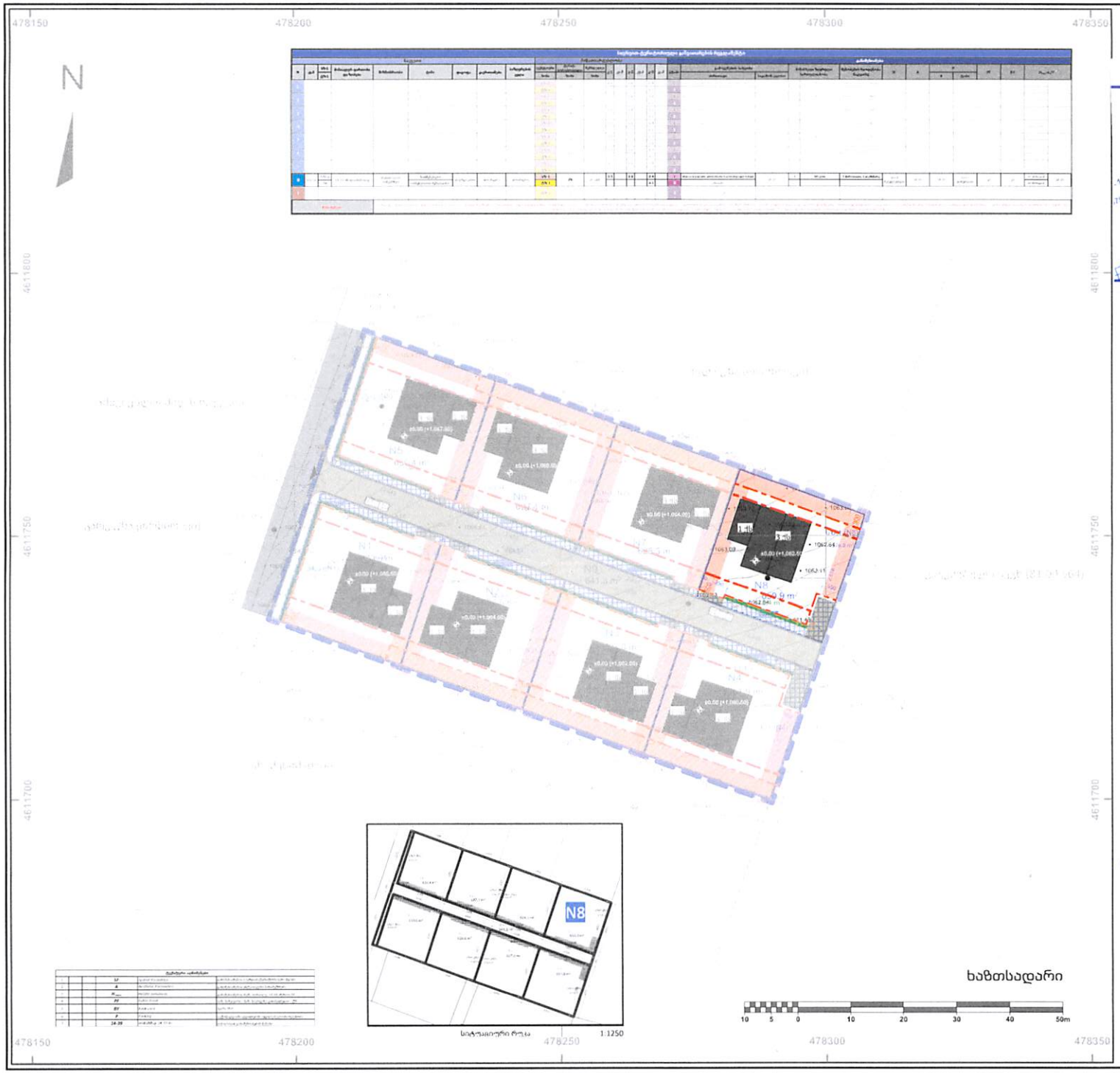
მენეჯერი: გამშვებების ხელმძ.
რეგულ. ამოცანების ფეხოვანი, სიტუაციური ინგენ.

ეპიტმძღვანელი
ეკატერინე ჯიმშიძე

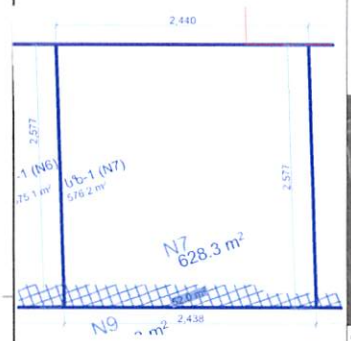
დაამუშავა
ბარბარე ბაბაძე

მეპროექტე

პლანშეტი	A2
N4.11	
გვერდი #44	



ექსპლიკაცია



პირობითი აღნიშვნები

- გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვარი
- საზოგადოებრივი სივრცე
- სახ. სივრცის შუა ხაზი
- რეგულირების (წითელი) ხაზი
- სამეზობლო მიჯნის ზონა
- უკანა ეზო
- მენობის განთავსების არეალი *(რეგულირების (წითელ) ხაზს მაცდენი)*
- არსებული მენობა
- საფეშენტაჟო მენობა
- საპროექტო მენობა
- P — ავტოსადგომი / პარკინგი
- ჭრილი - სქემის აგების ადგილზე

განამშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტი

(ორეული მეთაბრეა)

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები

სს-1 მეცამეტის გამოყენება

მემსრულებელი

FREE STUDIO
PLANNING | DESIGN | MORE

ფ. პ. შენგელი იამაღაშვილი

01031005384

შენიშვნები:

1. ზონები მოგებულია 1ბ მი, ნიშნულები — 8 მი.
2. უკანა ეზო გამოიყოფილია განამენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზებით, 14.19. მუხლი 10. 1. 2 4 მიხმოვანთა მეთაბმისად;
3. საზოგადოებრივი სივრცეები ასევე გამოყოფილია (ნითელი) ხაზებით;
4. განამენიანების საკადასტრო (ნითელი) ხაზები არ არის დაფიქსირული;
5. **საპროექტო მენობათა განთავსება, კონფიგურაციას/ კონტურები და სართულიობა აქ ნაჩვენები პირობითად და მესაძლებელია ფუნქციებეს** არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების საფუძველზე, ამ გრაფ. დაფაგენილი პარამეტრების და მათი ზღვრულად დაშვებული ჩარეკვების, მათ შორის (ნითელი) და (ლურჯი) ხაზებია, ფიქსირა პირობით.

ზონირების ნაწილი (გრგ)

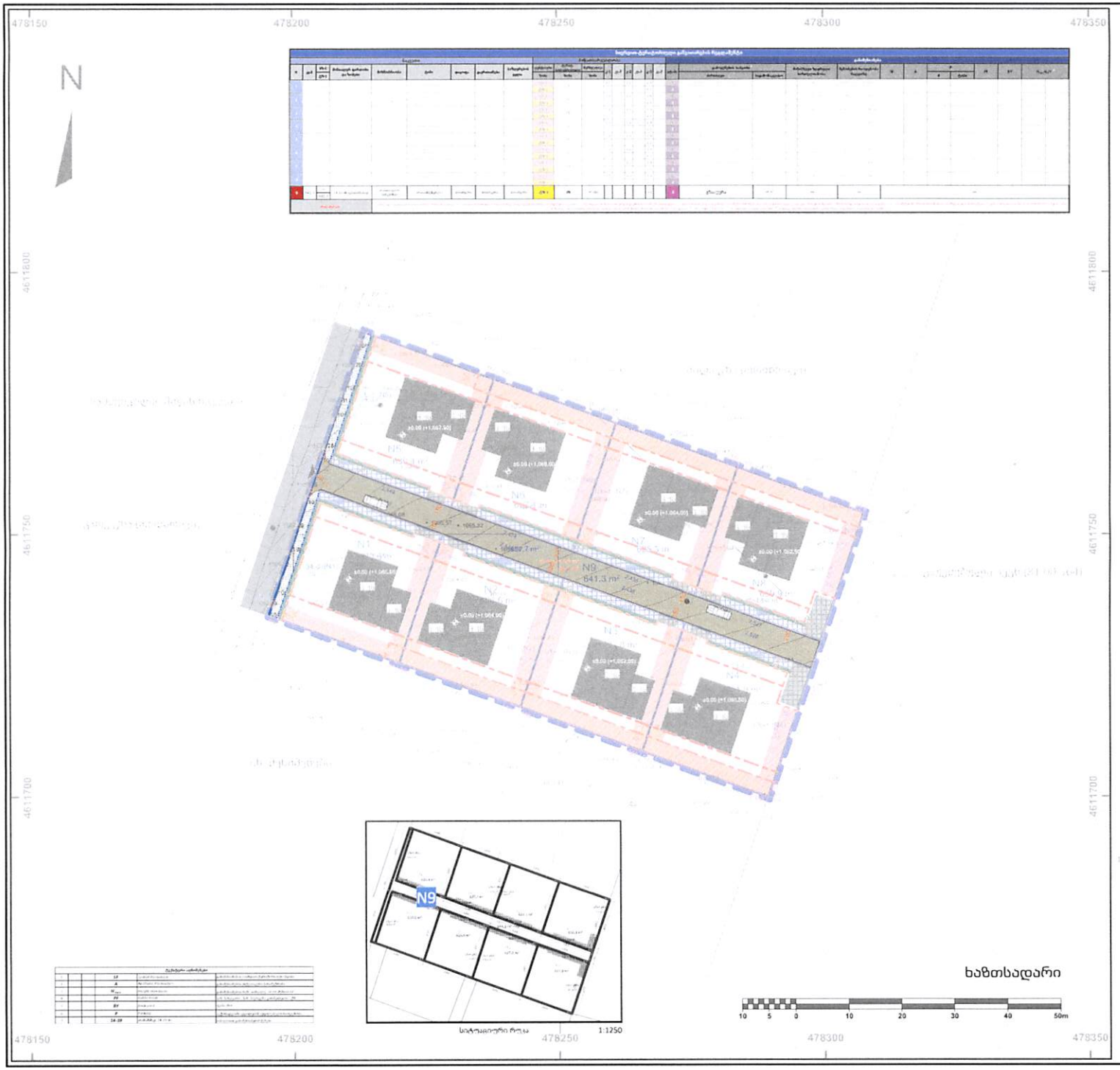
დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი N8

მენეჯერი განამენიანების სექტორ,
რეგულირების ცენტრალი, სიტუაციური
ინ ეგეა

ეგალმმეფელი:
ეკატერინე ჯოხაძე
დაამუშავა
მარიამ ამირეძე
ბეკიზმა:

პლანშეტი
#4.12
გვერდი #45

A2


N
N9
641.3 m²
N7
N8
N10
N11
N12
N13
N14
N15
N16
N17
N18
N19
N20
N21
N22
N23
N24
N25
N26
N27
N28
N29
N30
N31
N32
N33
N34
N35
N36
N37
N38
N39
N40
N41
N42
N43
N44
N45
N46
N47
N48
N49