სასაწყობე-სამრეწველო კომპლექსი

მისამართი: დეკემბრის თვალდადებულების ქ. №27, 27ა, 27ბ, 29, 29ა, 29ბ, 31, 31ა თბილისი, საქართველო

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

კორექტირება

შემსრულებელი

შპს „თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გეგა დათუაშვილი

მთ. არქიტექტორი: [illegible]

[illegible]

(995 599) 189885

ივერის [illegible]

თბილისი, საქართველო

დამკვეთი: შპს „ჯეოსტილი" (205125933), შპს „ნოვი სტილი ჯორჯია" (204546688)

მისამართი: ჯიქიას ქ. №5 / ბელინსკის ქ. №24, თბილისი, საქართველო

ელ-ფოსტა: freearchitects.co@gmail.com

ტელ: +(995 32) 2497778; (995 599) 565077

12.12.2016

სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: დეკაბრე თავდადებულის ქ. №27, 27ა, 27ბ, 29, 29ა, 29ბ, 31, 31ა თბილისი, საქართველო

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810

დამკვეთი(ები):	შპს „ჯეოსტილი" (205125933), შპს „ხუთი სტილი ჯორჯია" (204546688) კონტაქტირებული პირის, მისაწვდომი ტელეფონის და ელფოსტის მისამართი (დირექტორები)
შემსრულებელი:	შპს „თავისებური არქიტექტორები" გეგმის დამამუშავებელი (დირექტორი)
დაინტერესებული ორგანოები:	სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული სამსახური
ჩართული მხარეები:	- - - - - - - -



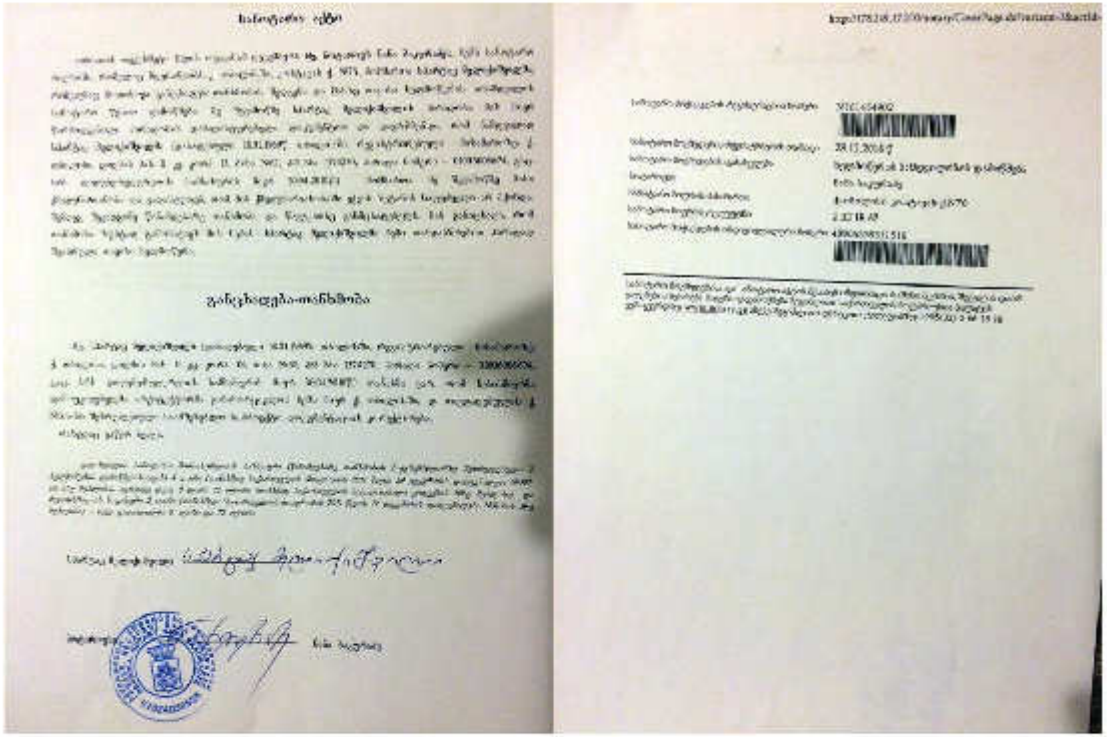
საერთო ნაწილი

12.12.2016

დოკუმენტზე მომუშავე სპეციალისტები:

დაგეგმვაზე პასუხისმგებელი:	ვახტანგ ჯოხაძე
დაგეგმარებაზე პასუხისმგებელი:	ვახტანგ ჯოხაძე, გიორგი დათუაშვილი
პროექტის მენეჯერი:	გუგა დათუაშვილი
ჯად-ტექნიკოსი:	გ. დათუაშვილი

დოკუმენტზე მომუშავე წინა სპეციალისტები:





სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: დემეტრე თავდადებულის ქ. №27, 27ა, 27ბ, 29, 29ა, 29ბ, 31, 31ა თბილისი, საქართველო

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810

დამკვეთი(ები):	შპს „ჯეოსტილი" (205125933), შპს „ხევი სტილი ჯორჯია" (204546688)
	კონტაქტები: ცხრილის ბოლოს დანართში (დირექტორები)
შემსრულებელი:	შპს „თავისებური არქიტექტორები"
	გეგმის დამამუშავებელი (დირექტორი)
დაინტერესებული ორგანოები:	სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურულის სამსახური
ჩართული მხარეები:	- - - - - - - -

გეგმარებითი დავალება

12.12.2016

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №302622

ნომერი: AR165880

თარიღი : 01.08.2012

გაცემის თარიღი : 17.08.2012

გაცნობის თარიღი : 21.08.2012

შენიშვნა : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დიდი დიღომი , მიმდებარე ტერიტორია , (ნაკვეთი 03/036) ;

დაინტერესებული–განმცხადებელი
- უწა უგულავა პ/ნ 01026006475
- თამაზლიანის 37. ბ 115

ორგანიზაცია:
- შპს G&A GROUP კოდი: 404943683

ნომენკლატურა :
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

დასაპროექტებელი ობიექტი: - სარწმოო-სასაწყობო მეურნეობა

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორია (ნაკვეთი #03/036)

მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა/გეგმები): – #01.10.07.003.036

განმცხადებელი: – უწა უგულავა

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: – 60 817 მ² ;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

- იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო ობიექტი თავისი მახასიათებლებით მიეკუთვნება V კლასის დაზიანების საშიშროების მქონე ნაგებობას (იხ. დანართი) და თუ მასში მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისთვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები, მშენებლობის ნებართვის სამიეე სტადიის გასაცემად ეკოლოგიკის და მდგრადი განვითარების სამსახურთა.

-იმ შემთხვევაში თუ ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან დაფიქსირებული ვალდებულება ეხება მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებას, გათვალისწინებული იქნეს აღნიშნული ვალდებულება.

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდეგში:
- ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილებით, დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“-ის მიხედვით ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში.
- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების შესაბამისად.

გრგ–ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:
- განცხადება AR165880 (01.08.12წ.)
- „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #31 (08.08.12.) (იხ. დანართი)

– შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ- კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან განსაზღვრულია:
- საპროექტო ობიექტები დაპროექტდეს საკადასტრო რეკიეი დადგენილ საზღვრებში,

- წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, მიმდებარე ქუჩათა ქსელის გათვალისწინებით;

- საჭიროებისამებრ წარმოდგენილ იქნეს, გაჩიჯვნის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები საფუძველი იქნება შემდგომი ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

- იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რასთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დაბთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.



– მიწის საკვლევ ნაკვეთთან მისასვლელის დამატება და ტიპის ა.ს მათი ხიდებით-გვირაბებით მოწყობის შეფასა გამოსწორებით;
- ძალი ან ელემენტი ავიდა საკონტროლო უბნისაკენ;

– ძალიანაწყენი ან დაზიანებული ან ინფორმაციული მოწყობის ტექნიკური ინფორმაციის ინფორმაციის ტიპის ტექნიკური საინჟინრო ინფორმაციის ტექნიკური ინფორმაციის ტიპის ტექნიკური ინფორმაციის ტიპის ტექნიკური ინფორმაციის ტიპ

სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: დეკაბრე თავდადებულის ქ. №27, 27ა, 27ბ, 29, 29ა, 29ბ, 31, 31ა ქობილისი, საქართველო

საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810

დამკვეთ(ებ)ი:	შპს „ჯეოსტილი" (205125933), შპს „ხევი სტილი ჯორჯია" (204546688) კონტაქტები: ცვლილ. მესაკუთრეთა შესაბამისად (დირექტორები)
შემსრულებელი:	შპს „თავისუფალი არქიტექტორები"
	გეგმა დაამუშავებული (დირექტორი)
დაინტერესებული ორგანოები:	სსიპ ქ. ქობილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული სამსახური
ჩართული მხარეები:	- - - - - - - -

C

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

12.12.2016

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობა

მიმოხილვა

სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია ჯერჯო დაჯვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას საწარმოო და სასაწყობე მშენებლობის განხორციელებისთვის.

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

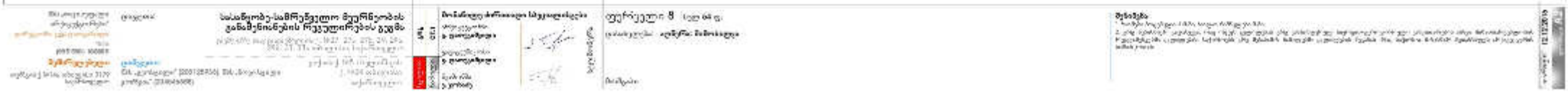
გრგ ალბომი შედგება ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაციისგან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ კანონმდებლობას, საუკეთესო გამოცდილებას და პრაქტიკას.

გრგ შემუშავების საფუძველია შეთანხმებული გრგ, გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის ტექნიკური დავალება.

გრგ ტექსტური ნაწილი შედეგება: აღწერისგან, განმარტებითი ბარათისგან, ეფექტიანობის შეფასებისგან, ეტაპებისა და რიგითობის აღწერისგან.
გრგ გრაფიკული ნაწილი შედეგება: ზონირების ნაწილისგან, საინჟინრო ნაწილისგან და თემატური ნაწილებისგან.

პროექტის ავტორები, არქიტექტორები: **ვახტანგ ჯოხაძე, გიორგი დათუაიშვილი.**





გამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები

N	კლასიფიკაცია	ავტორი/გამომცემი	შინაარსი	რეფერენსი
1	ორგანული კანონი	საქართველოს პარლამენტი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-IIს, 05.02.2014წ
2	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506–Iს, 24.06.2005წ
3	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ	№594–Iს, 10.11.2000წ
4	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
5	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
6	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
7	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ
8	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა	№104, 30.12.2014წ
9	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები	№14-39, 24.05.2016წ
10	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ	№17-55, 05.12.2014წ
11	სნდწ	საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმწიფო კომიტეტი	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება	2.07.01-89
12	სტანდარტი	ვ. ჯოხაძე, წ. გოგორიშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი. *პირველი ელექტრონული გამოცემა. სპეციალურად სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის.*	2016წ



გამოყენებული შემოკლებები

№	შემოკლება	სრული დასახელება
1.	დამკვეთი	საქართველოს მთავრობა; სახელმწიფო; საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
2.	თბილისი	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი / თბილისის თვითმმართველი ერთეული / თვითმმართველი ქალაქი თბილისი / დედაქალაქი
3.	მთავრობა	საქართველოს მთავრობა
4.	სამინისტრო	საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
5.	მერია	თბილისის მერია
6.	საკრებულო	თბილისის საკრებულო
7.	საბჭო	ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო
8.	სამსახური	თბილისის მერიის, სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
9.	სააგენტო	თბილისის მერიის, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო
10.	ეკოლოგიის სამსახური	თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გაწმენდის საქალაქო სამსახური
11.	განაშენიანების რეგულირების წესები	საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებ“
12.	57	საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“
13.	ძირითადი დებულებები	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“
14.	**14-39**	განაშენიანების რეგულირების წესები
15.	**59**	ძირითადი დებულებები
16.	სნდწ	საშშენებლო ნორმები და წესები
17.	მგგ (გენგეგმა)	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
18.	გრგ	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
19.	კვლევა	გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა
20.	გდ	გრგ გეგმარებითი დავალება
21.	**tas.ge**	სამსახურის ვებ გვერდი, განცხადებების ადმინისტრაციული საქმის წარმოების ერთიანი ავტომატიზებული ელექტრონული სისტემა
22.	გის	გეოინფორმაციული სისტემა
23.	***.shp**	გის პროგრამული უზრუნველყოფის ფაილის ფორმატი - ე. წ. „შეიპი“



გამოყენებული ტექსტური აღნიშვნები

კოდი	გაშიფვრა (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
M	Master Plan (MP)	მგგ
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
S	CRP Preplanning Study	გრგ გდ წინასაპროექტო კვლევა
T	CRP Terms of Reference	გრგ გეგმარებითი დავალება (გდ)
C	Construction Regulation Plan (CRP)	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
CT	CRP Text	ტექსტური ნაწილი
CZ	CRP Zoning	ზონირების ნაწილი
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
CI	CRP Infrastructure	საინჟინრო ნაწილი
CV	CRP Various	თემატური ნაწილი

გამოყენებული გრაფიკული აღნიშვნები

N	კატეგორია		განმარტება
1	ხატულები		ნახაზზე გამოყენებული მასშტაბგარეშე აღნიშვნები
2	გეომეტრიული ფორმები	ხაზოვანი	ნახაზზე გამოყენებული ხაზები
		პოლიგონალური	ნახაზზე გამოყენებული პოლიგონები
3	ანოტაციები		ნახაზზე გამოყენებული განმარტებები

ძირითადი პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

- მდინარე მტკვარი
- ქუჩა/გზა - საუბნო
- შენობის სავარაუდო კონტური

ზონირება:

- ცვლადი აღნიშვნა

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო საზღვარი
- გეგმარებითი ერთეული
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- რეგ. სერვიტუტი
- დაგეგმილი სერვიტუტი



განმარტებითი ბარათი

დამკვეთის მოთხოვნები

საპროექტო ტერიტორია არის ჯერძო იურიდიული პირების (შპს „ჯეოსტილი" (205125933), შპს „ნოვი სტილი ჯორჯია" (204546688) საკუთრებაში და მესაკუთრების მიერ დაგეგმილია დომინირებულად სანარმოს-სასაწყობე მეურნეობის განვითარება და მშენებლობა.

დამკვეთის მოთხოვნებია:

- დამტკიცებული გრგ კორექტირება სექტორ №4-ში, შენობათა განთავსების ნაწილში: განთავსების არეალები, პარამეტრები, სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა.
- დაგეგმილ ობიექტთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება.
- დანარჩენი საპროექტო ტერიტორიის შეთანხმებული სახით შენარჩუნება და გრგ ახალ სტანდართან შესაბამისობაში მოყვანა.

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

გამომდინარე წინასაპროექტო კვლევის შედეგებიდან, დამკვეთის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, გრგ მიზანია საპროექტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საპროექტო მიწის ნაკვეთის (01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810) განაშენიანების რეგულირება, უკვე შეთანხმებული გრგ დაგენილი ს-1 ქვეზონის ფარგლებში.

კორექტირებული გრგ ამოცანებია:

- სექტორ №4-ში ზონირების ნაწილის დაზუსტება:
  - შენობათა განთავსების რეგულირება.
- სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება.
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურასთან საპროექტო ობიექტის დაერთებისთვის მიმართულებების განსაზღვრა.

დაგეგმვის ძირითადი არსი

დაგეგმვის ძირითადი არსი მდგომარეობს საპროექტო მიწის ნაკვეთის (01.10.06.001.211, 01.10.06.001.212, 01.10.07.003.062, 01.10.07.003.063, 01.10.07.003.064, 01.10.07.003.065, 01.10.07.003.066, 01.10.07.003.067, 01.10.07.003.809, 01.10.07.003.810) განაშენიანების რეგულირებაში: შენობა-ნაგებობების პარამეტრების დადგენა, მიწაზე განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება.

დამკვეთის მიერ უკვე შერჩეული არქიტექტურული ესკიზურმა პროექტმა იმთავითვე განაპირობა დაგეგმივს ჩარჩო და ამოცანები. შესაბამისად, გრგ არ ეხება დაგეგმილი ობიექტის ქალაქგეგმარებით პოზიციონირებას და მხოლოდ მოქმედი წესების მოთხოვნათა შესაბამისად ახუსტებს განთავსების სავარაუდო არეალს.

ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფისთვის იდენტიფიცირებულია ძირითადი და ლოკალური ქსელები, რომელზეც დაერთება განხორციელდება სამშენებლო დოკუმენტის

განვითარების ტექნიკური მაჩვენებლები

№	მაჩვენებელი	მონაცემი
1.	**საპროექტო საზღვრის ფართობი:**	60848 კვ.მ
2.	**საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი:**	5259 კვ.მ
3.	**შენობის სავარაუდო განთავსების ფართობი:**	1800 კვ.მ
4.	**გამწვანების სავარაუდო ფართობი:**	700 კვ.მ

განმარტებითი ბარათი

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები
(მიწათსარგებლობა)

გრგ დადგენილი/დაზუსტებული მიწათსარგებლობის ზონირების სახეები:

- ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება: **გუ** და **პზ** (არ მოქმედებს 4-13 და არ ეხება წინამდებარე გრგ-ს)
- გეგმარების შემზღუდავი ზონირება: **არ მოქმედებს არც ერთი.**
- ფუნქციური ზონირება: **ს-1**

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რეგლამენტები

- **გუ** განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები ექვემდებარება რეგულირებას; კოეფიციენტის გადამეტების შეზღუდვა გრგ არ ვრცელდება; ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა საწარმოო და სასაწყობე ფუნქციისთვის არ რეგულირდება (14-39-ის მუხლები: 18; 21; 39)
- **პზ** - რეგლამენტი არ არსებობს (14-39-ის მუხლები: 18; 21; 39)

ფუნქციური ზონირების რეგლამენტები

- **სამრეწველო ზონა 1 (ს-1):**
ა) სამრეწველო ზონა, სადაც განაშენიანების დომინანტურ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის/მავნე საწარმოო პროცესები;
ბ) შესაძლებელია სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი სახოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

(№4-13, მუხლი 19, პ. 21)

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		–	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
სატრანსპორტო სიძლიერე		–	ერთეული/პა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე		მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

ს-1 : უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები განისაზღვრება №4-13 მუხლი 19, პ. 21.

ჩამონათვალი მოცემულია სივრცით ტერიტორიული განვითარების დეტალური რეგლამენტები იხ. CZ.2.3.8 - CZ.2.3.16

განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

CV.6

გრგ განხორციელების ეტაპები:

შეთანხმებულ გრგ განხორციელების ეტაპები არ არის განსაზღვრული და დამკვეთის მოთხოვნით მათი ეტაპობრიობა არც კორექტირებული პროექტით განისაზღვრება.

ამდენად გრგ ექნება ერთი ეტაპი, რომლის ფარგლებში გამოიყოფა რიგითობა.

იხ. რიგითობა

გრგ განხორციელების რიგითობა:

კორექტირებული გრგ ყველა სექტორში სათითაოდ გათვალისწინებულია შემდეგი რიგითობა:

1. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
2. დამხმარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
3. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელებზე დაერთება);
4. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების პროექტებში.

შენიშვნა: გამომდინარე ეტაპების და რიგითობის არასავალდებულო განსაზღვრისა, მათი დადგენის გეგმა არ მომზადდა.

თავდაპირველი საპროექტო მიწის ნაკვეთი:

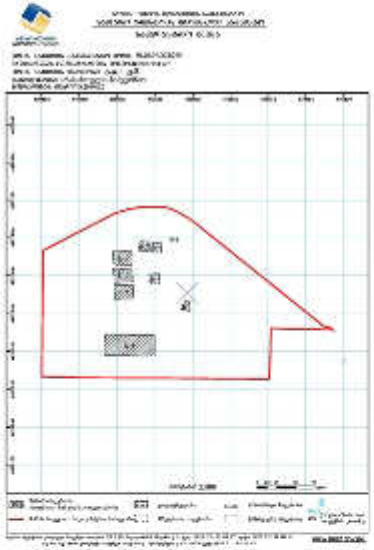
დიდი დიღმის საქვაბეს მიმდებარე ტერიტორია;

(ამჟამინდელი ერთობლივი მის.: დემეტრე თავდადებულის ქ. №27, 27ა, 27ბ, 29, 29ა, 29ბ, 31, 31ა თბილისი, საქართველო)

ს/კ 01.10.07.003.036

ფართობი: 60817.0 კვ.მ

პერიმეტრი: 106314 მ







დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. წყარო:
საგარო რეკვიზიტი მონაცემები 2012 წ.
http://maps.gov.ge

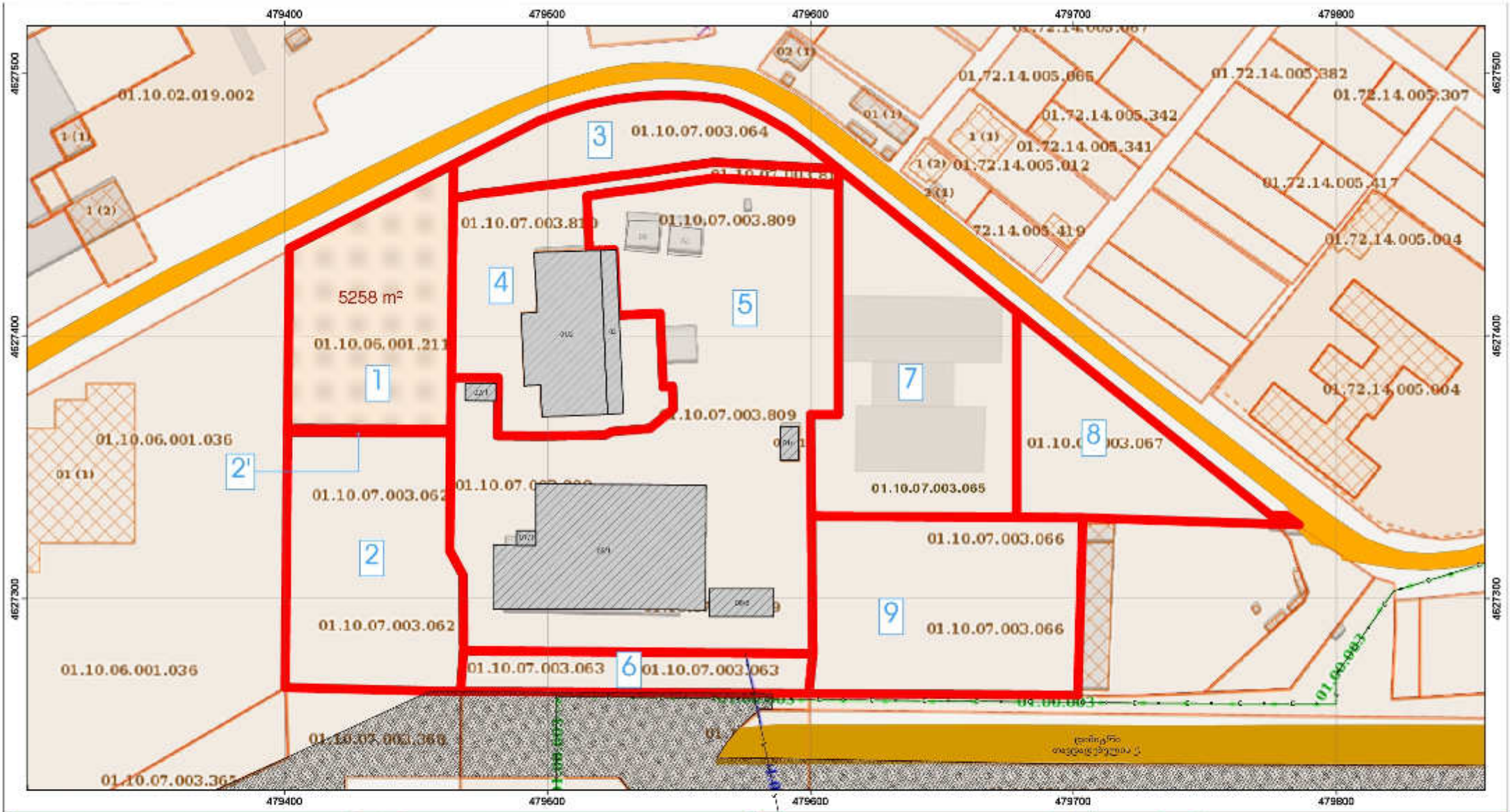
3. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამომაკლისი:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

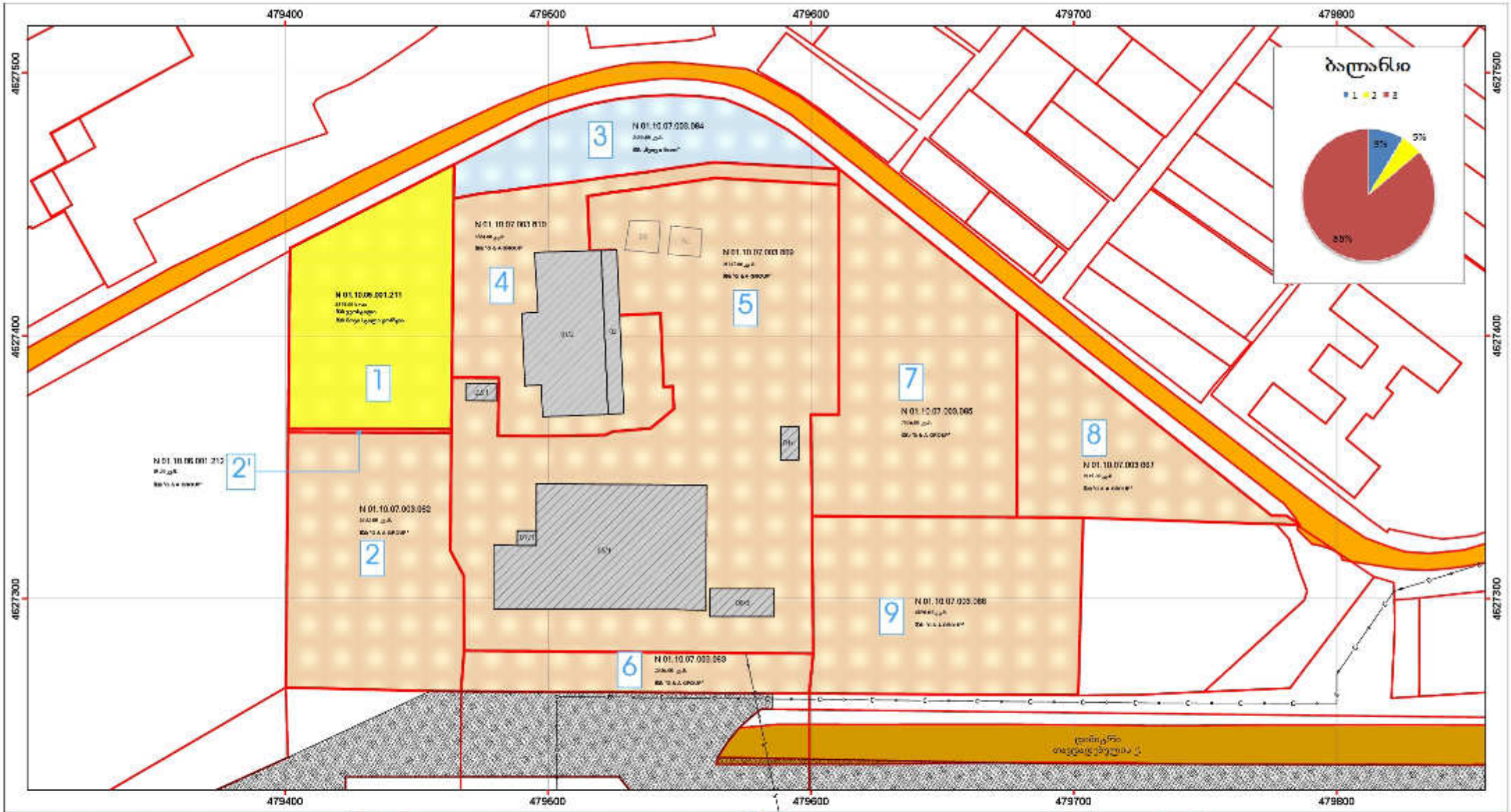
პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

საქართველოს მიწის ეროვნული სააგენტო



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამომაკლისი:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

საგარო რეესტრის მონაცემები 2016 წ.

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

საჯარო სამსახურის ბიუროს ნაკეთი

რეგ. მიწის ნაკვეთი

სერვიტუტი (რეგისტრირებული)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ფურცელი 17 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:1000

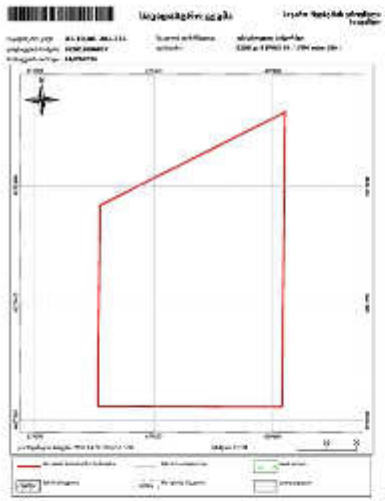


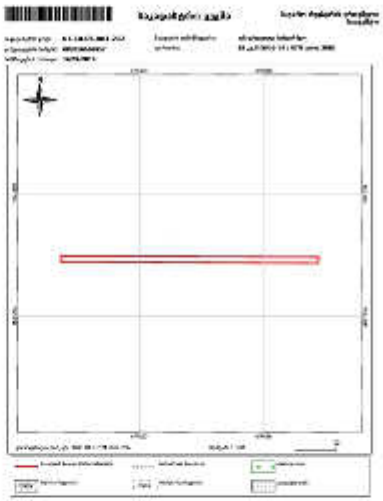


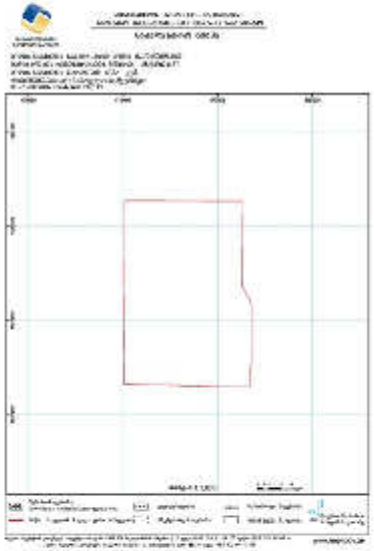


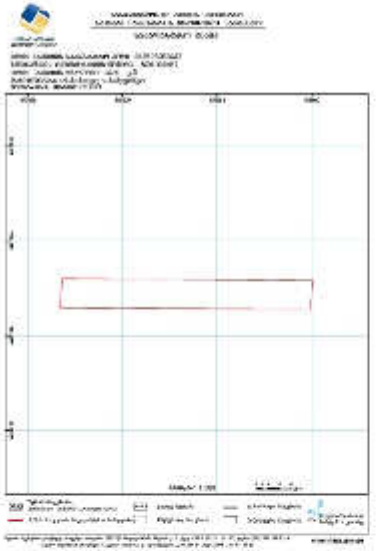


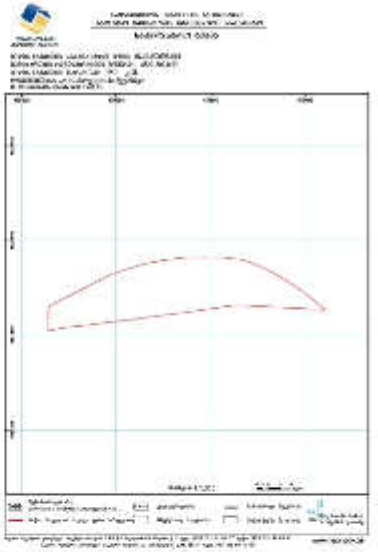












დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. წყარო:
საყარო რეკვიზიტი მონაცემები 2016 წ.
http://www.ri.gov.ge

3. მასსხისმგებლობის შეზღუდვა:
ნაცრისფერი მონაცემებით წარმოდგენილი ველი საჯარო მონაცემებს საუკუთვლის

პირობითი აღნიშვნები

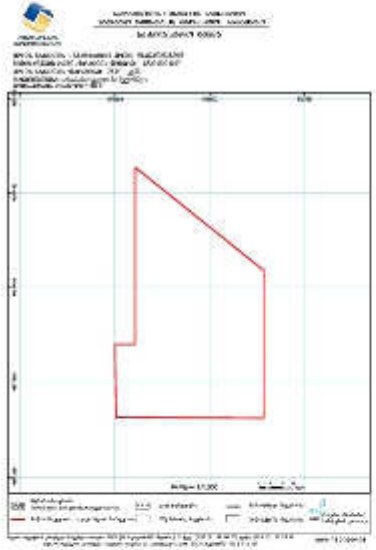
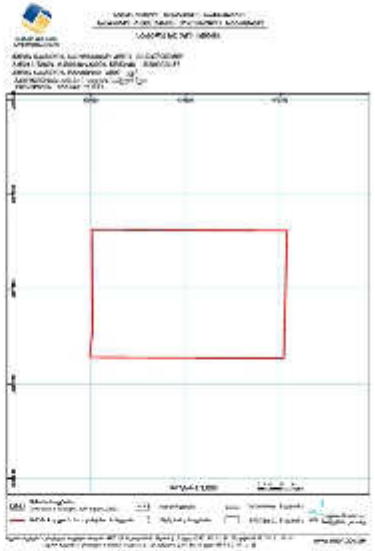
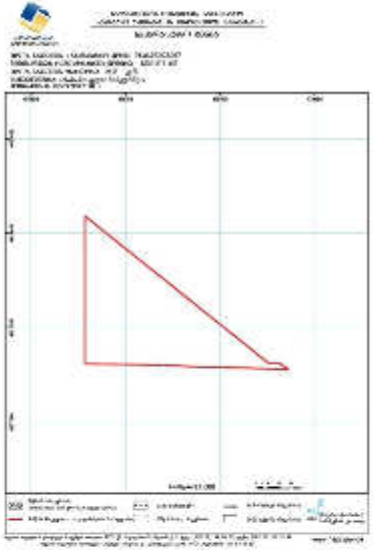
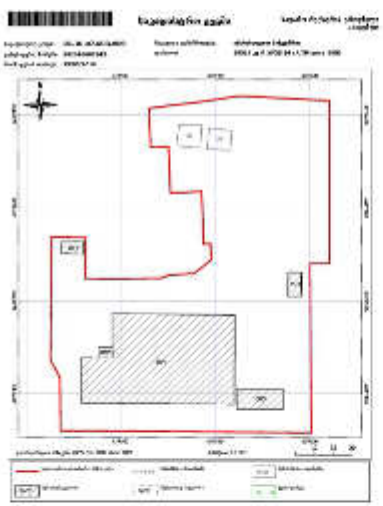
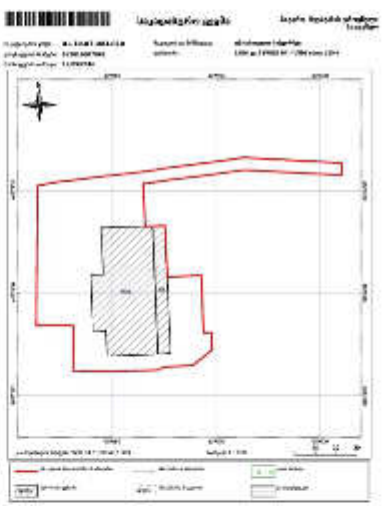
ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:





დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. წყარო:
საჯარო რეესტრის მონაცემები 2016 წ.
http://maxdn.gov.ge

3. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:
ნახაზი წარმოადგენს ნებაყოფლობით საინფორმაციო ხასიათის საჯარო მონაცემების ასლებს

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

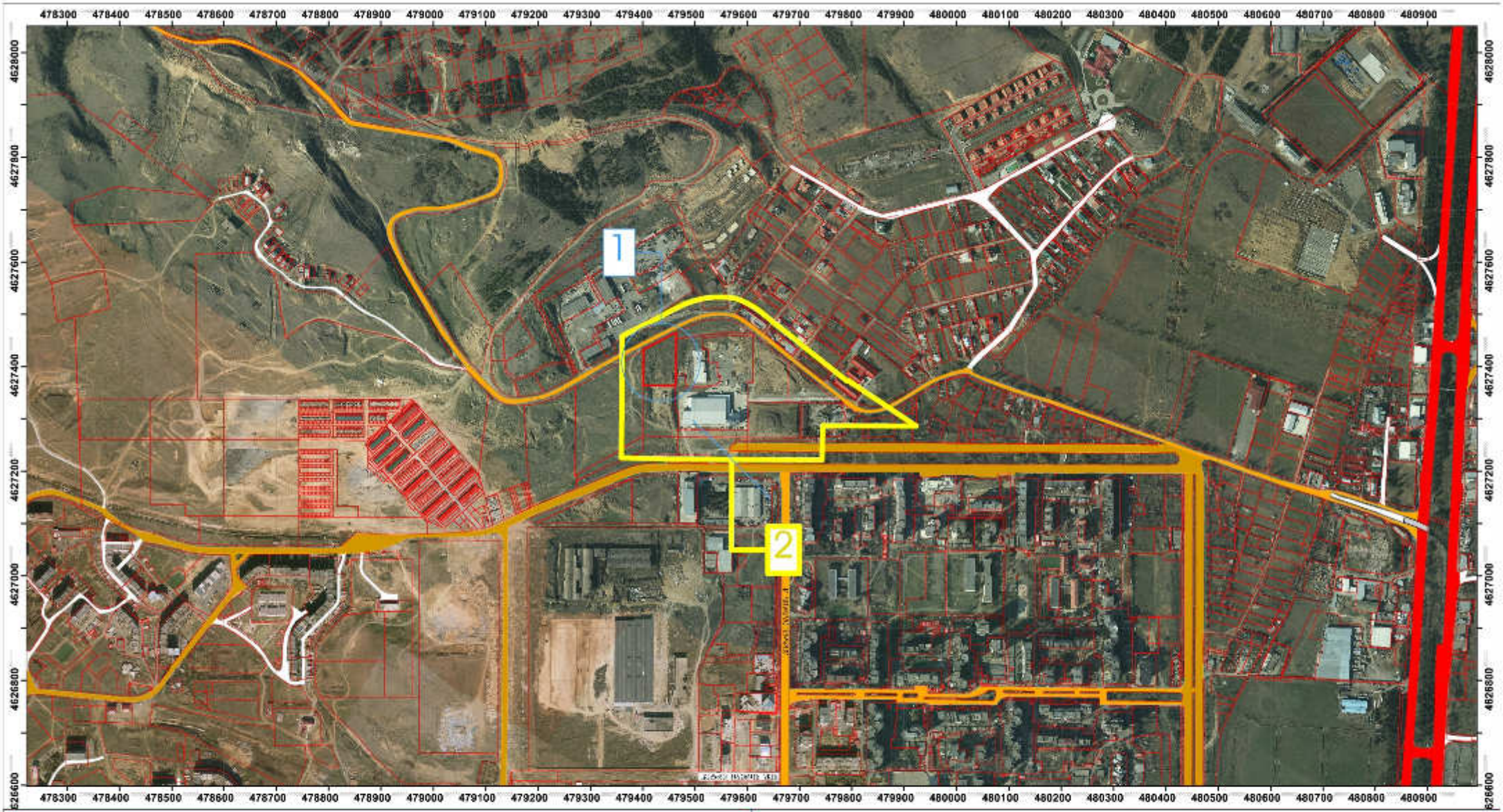
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო მონაცემების კორექტირების განყოფილება

ფურცელი 19 | სულ 84 ფ.

ნახაზის დასახელება: საჯარო მონაცემები კორექტირების ეტაპზე

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ქსელის ტიპი:
   N1 - ხელოვნური N4 (ტოპოგეოდეზიური)
   N2 - ქსელ-სამოთხელოვნური

2. რეგლამენტი და გამოსაყენებელი:

3. წყარო და მასალისმგებლობის შეზღუდვა:
   1. http://maps.tbilisi.gov.ge/

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:
- მდინარე მტკვარი
- ქუჩა/გზა - სახელმწიფო
- ქუჩა/გზა - საქალაქო
- ქუჩა/გზა - საუბნო

უფლებრივი მონაცემები:
- საკადასტრო კვლ არეალი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი

სასაზღვრო-საგზრეველო მწერნეობის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ფურცელი 20 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:5000

შენიშვნა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

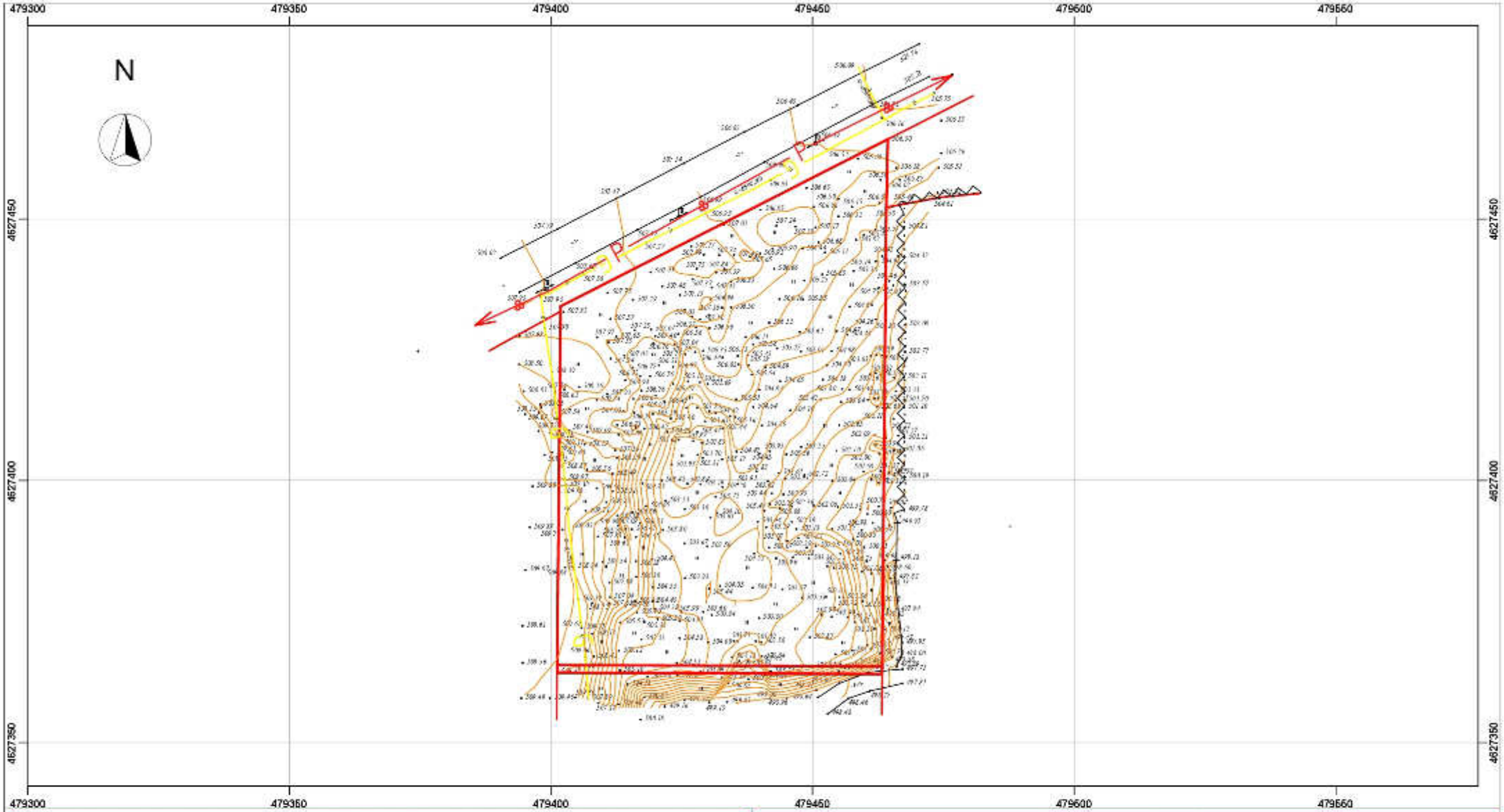
უფლებრივი მონაცემები:

სასაზღვრო-საგზრეწველო მწერნეობის განმეორებების რეგულირების გეგმა

ექსპერტიზა 21 | ხელმოწერა

ადგილმდებარეობა: ქვემო ალვანის ტერიტორიული გეგმა

მასშტაბი 1:1000



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ესპლიკაცია:

2. წყარო:

3. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

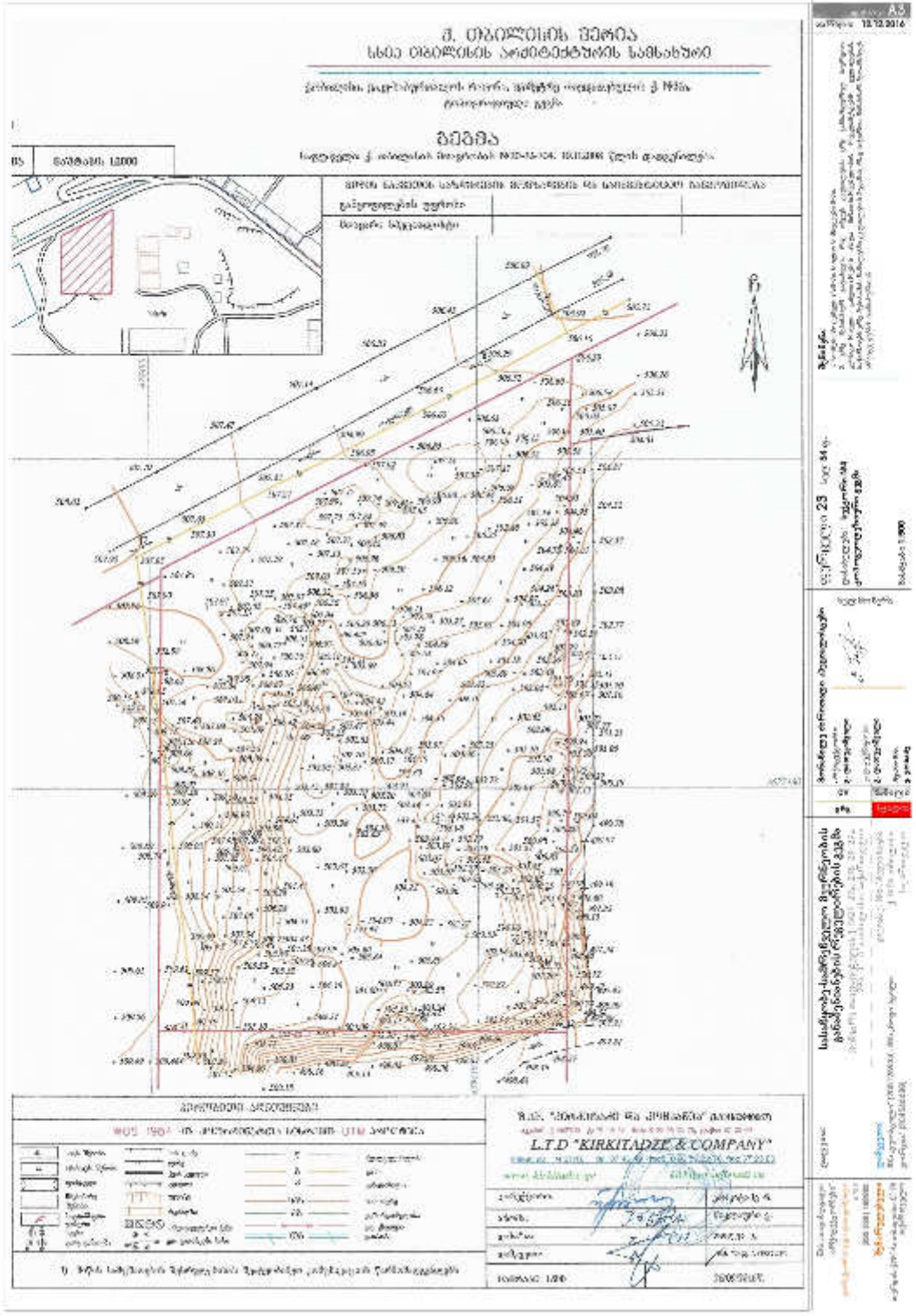
წარმოსახვითი ზონაცვლები:

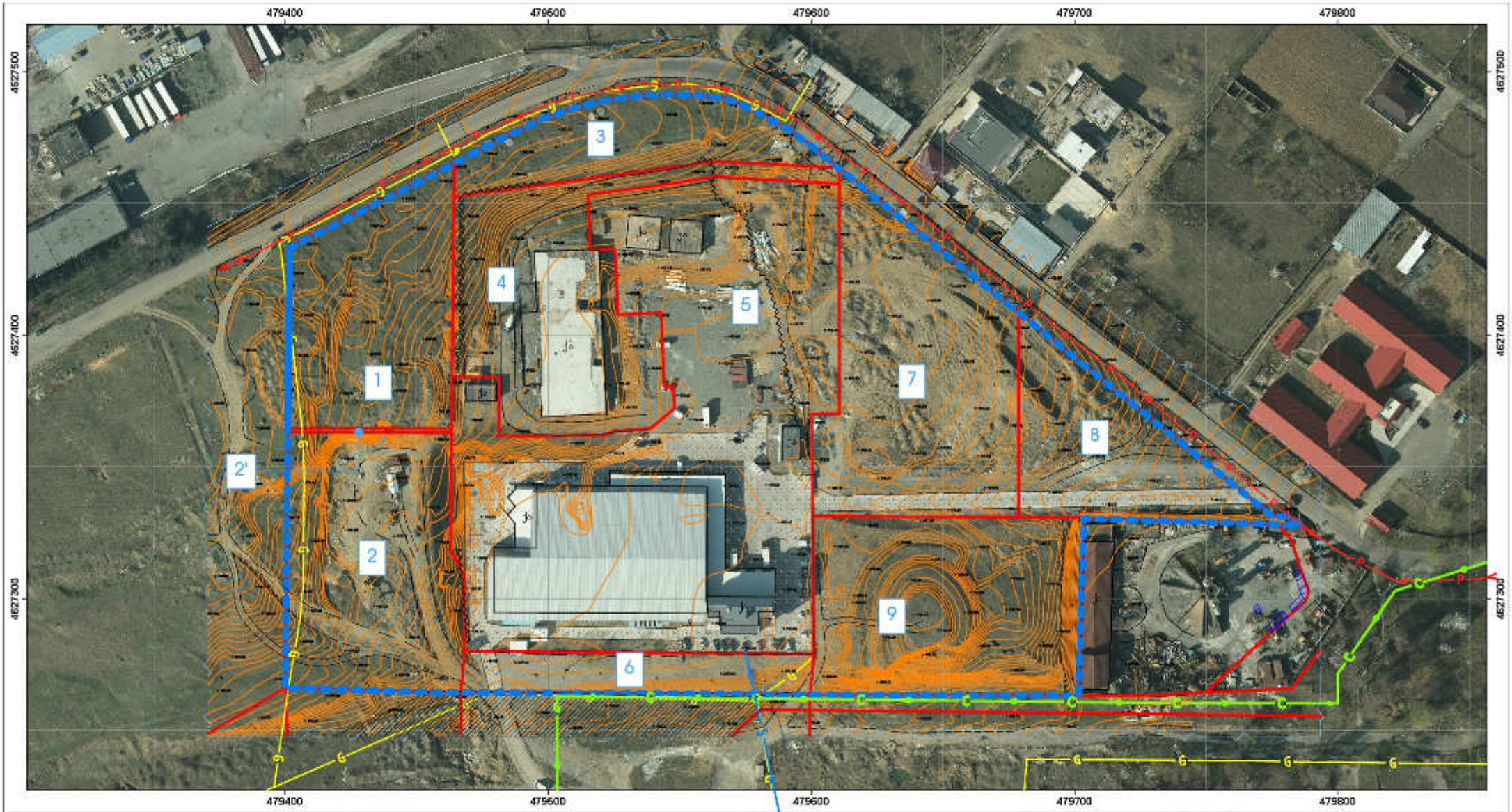
უფლებრივი ზონაცვლები:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ფურცელი 22 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:500


შ. ობოლესის შეხრა
სხვა ობოლესის პრეტენზიების სამსახურიო
გეგმა
L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"



დოკუმენტის ანოტაცია

1. უძრავი ქონება:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

3. ზღვრო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

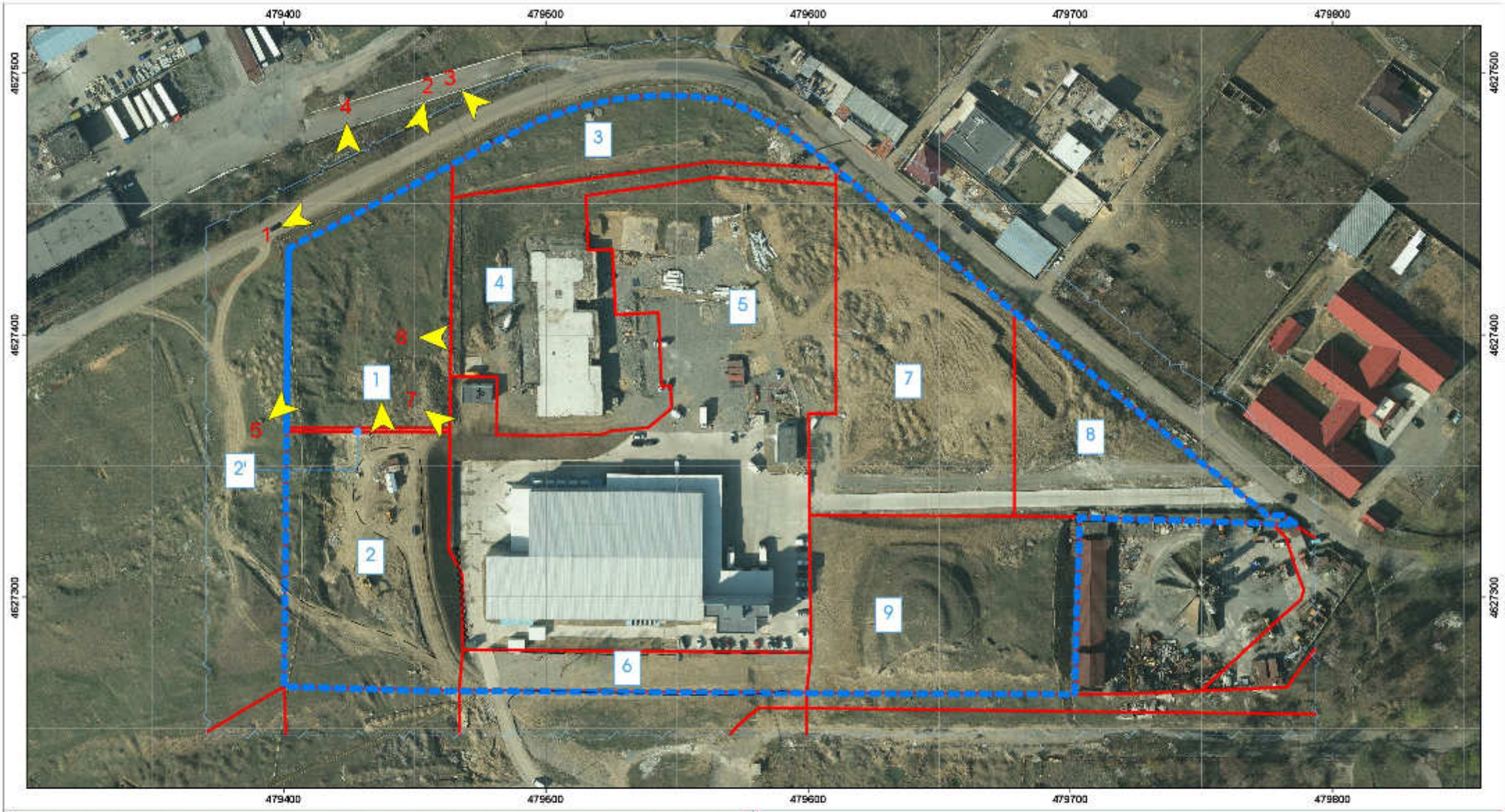
წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

სასაზღვრო-საგზრეველო მწერნეობის
განმეორებების რეგულირების გეგმა

ფურცელი 24 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:1000



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ქსელი/ობიექტი:

N1 - სვეტი/ანძა №1 (ტიპი/მასალა)
N2. 2 - სვეტი/ანძა №2
N3 - სვეტი/ანძა №3
N4 - სვეტი/ანძა №4
N5 - სვეტი/ანძა №5
N6 - სვეტი/ანძა №6
N7 - სვეტი/ანძა №7
N8 - სვეტი/ანძა №8
N9 - სვეტი/ანძა №9

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

მოთხოვნები ზონაში

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ობიექტის ფაქტი სამშენებლო კვეთა GNSS
2. მონაცემების ინტერპრეტაცია სატელიტური...

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

წარმოსახვითი მონაცემები:

4269 — გეოგრაფიული კოორდინატული ბადისები

479700 — გეოგრაფიული მართკუთხა კოორდინატული ბადისები

4 — ფოტოგადაღების მიმართულება

უფლებრივი მონაცემები:

საქართველოს მიწის საზღვარი

საქართველოს ტერიტორიის საზღვარი

საქსაზღვრებ-საგზრეველო მწერნეობის განმანიანების რეგულირების კვეთა

ფერადები 25 | სულ 84 ც.

ფოტოგადაღება (2)

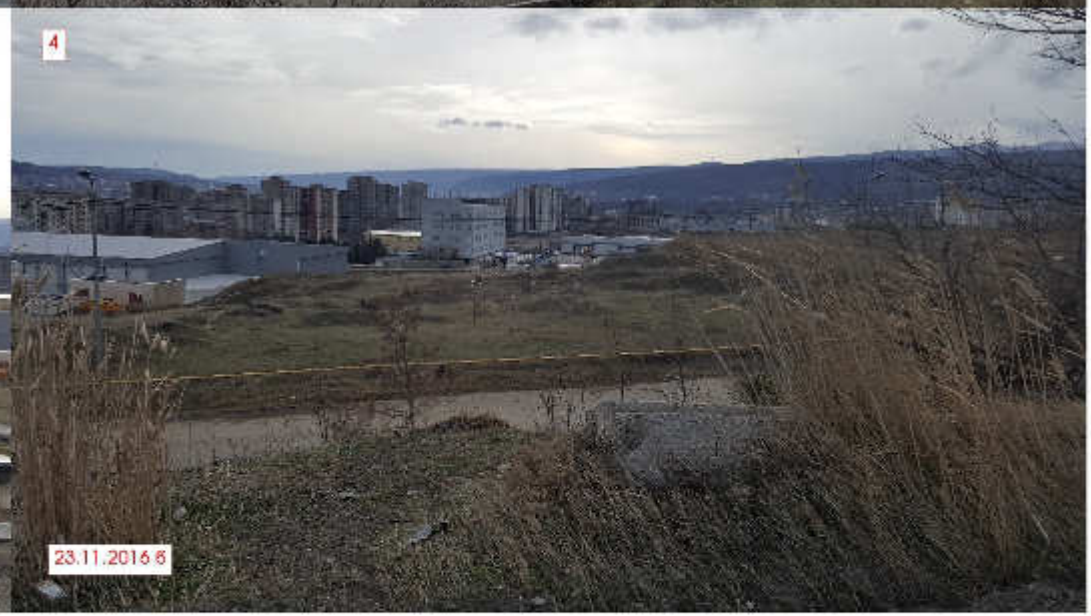
შენიშვნა

1. ობიექტის ფაქტი სამშენებლო კვეთა GNSS
2. ...









სასაზღვრო-სამხრეთველო მწერნეობის
განმეორების რეკულტივაციის გეგმა

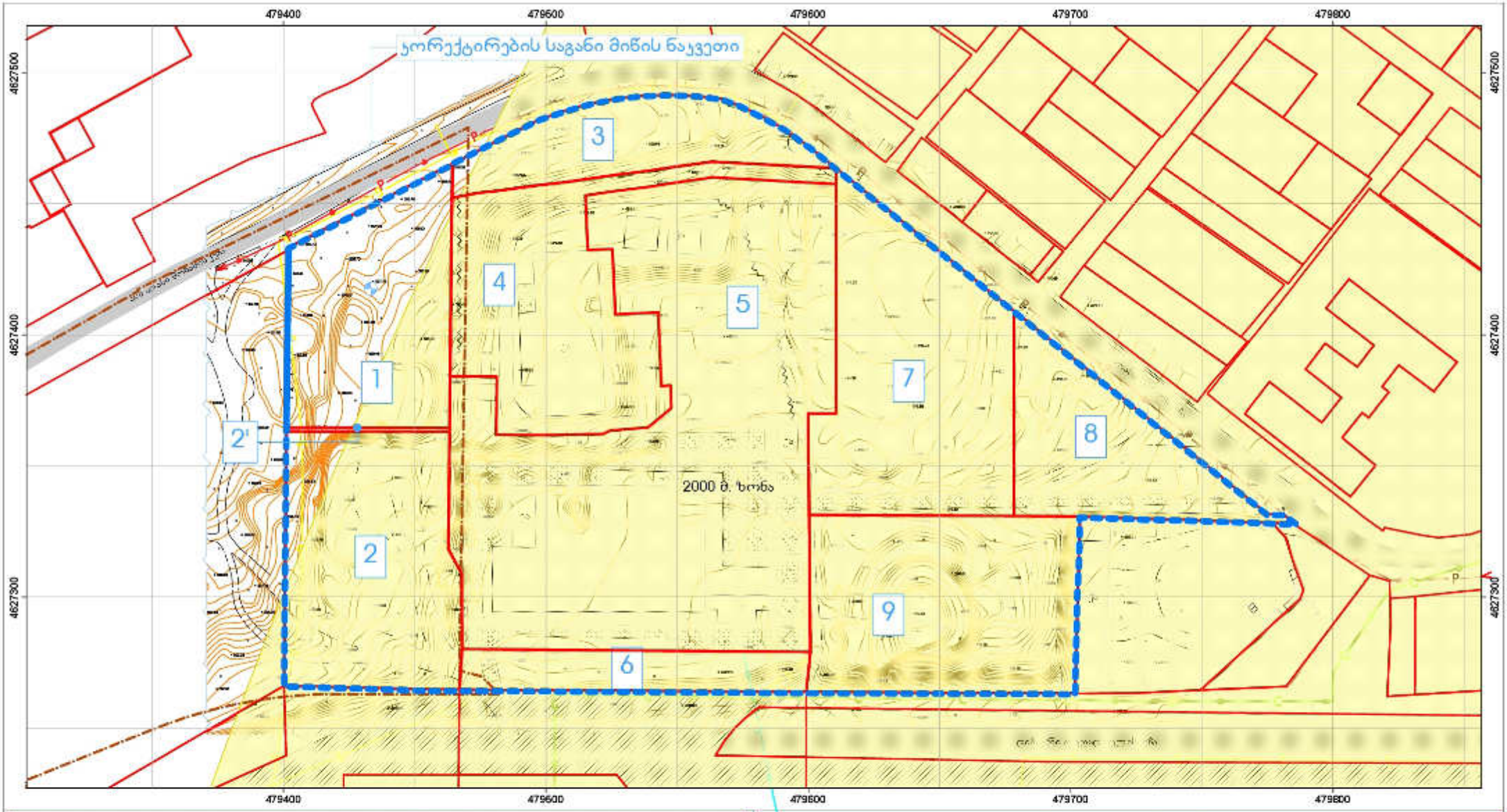
ფურცელი 26 | სულ 84 ფ.


5
23.11.2016 წ


6
23.11.2016 წ


7
23.11.2016 წ


8
23.11.2016 წ



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:
N1 - სექტორი N4 (პორექტირება)
N2, 2' - სექტორი N3
N3 - სექტორი N5
N4 - სექტორი N1
N5 - სექტორი N1
N6 - სექტორი N2
N7 - სექტორი N6
N8 - სექტორი N7
N9 - სექტორი N8

2. რეკლამების და განთავსების:
1. 2000 მ ზონა

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:
1. ნებართვა ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს
2. [illegible]

პირობითი აღნიშვნები

ფონური გარემო:
- ტყეები

უფლებრივი მონაცემები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- [illegible]
- [illegible]
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

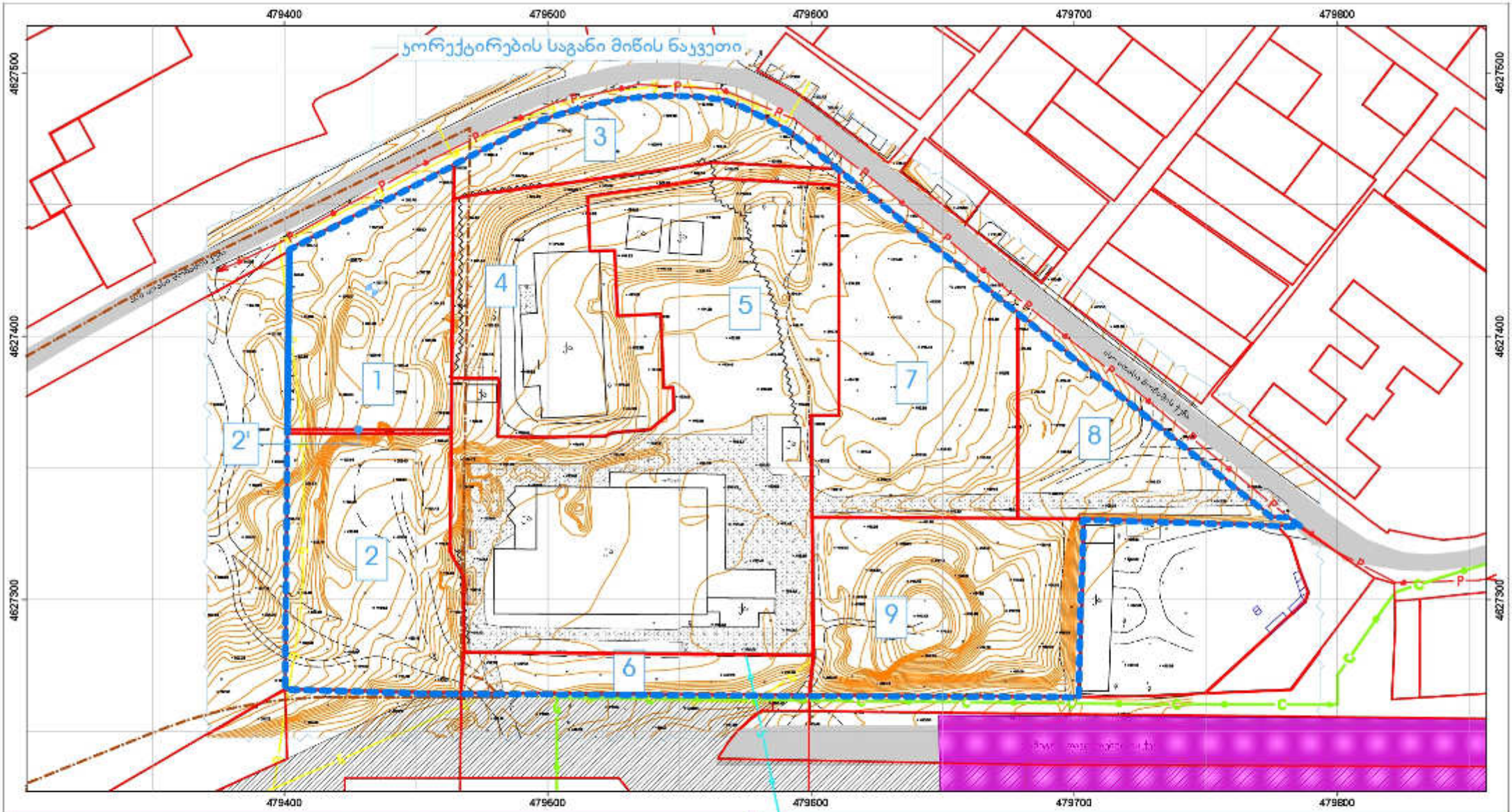
ზონირება:
- [illegible]

საპროექტო-საძიებო სამუშაოების განმახორციელებელი ორგანიზაციის დასახელება

ექსპერტიზა 28 | [illegible]

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა
1. [illegible]
2. [illegible]



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

N1 - სკვერი №4 (ორსკვერები)
N2, 2' - სკვერი N3
N3 - სკვერი №5
N4 - სკვერი №1
N5 - სკვერი №1
N6 - სკვერი №2
N7 - სკვერი №6
N8 - სკვერი №7
N9 - სკვერი №8

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფონიური გარემო:

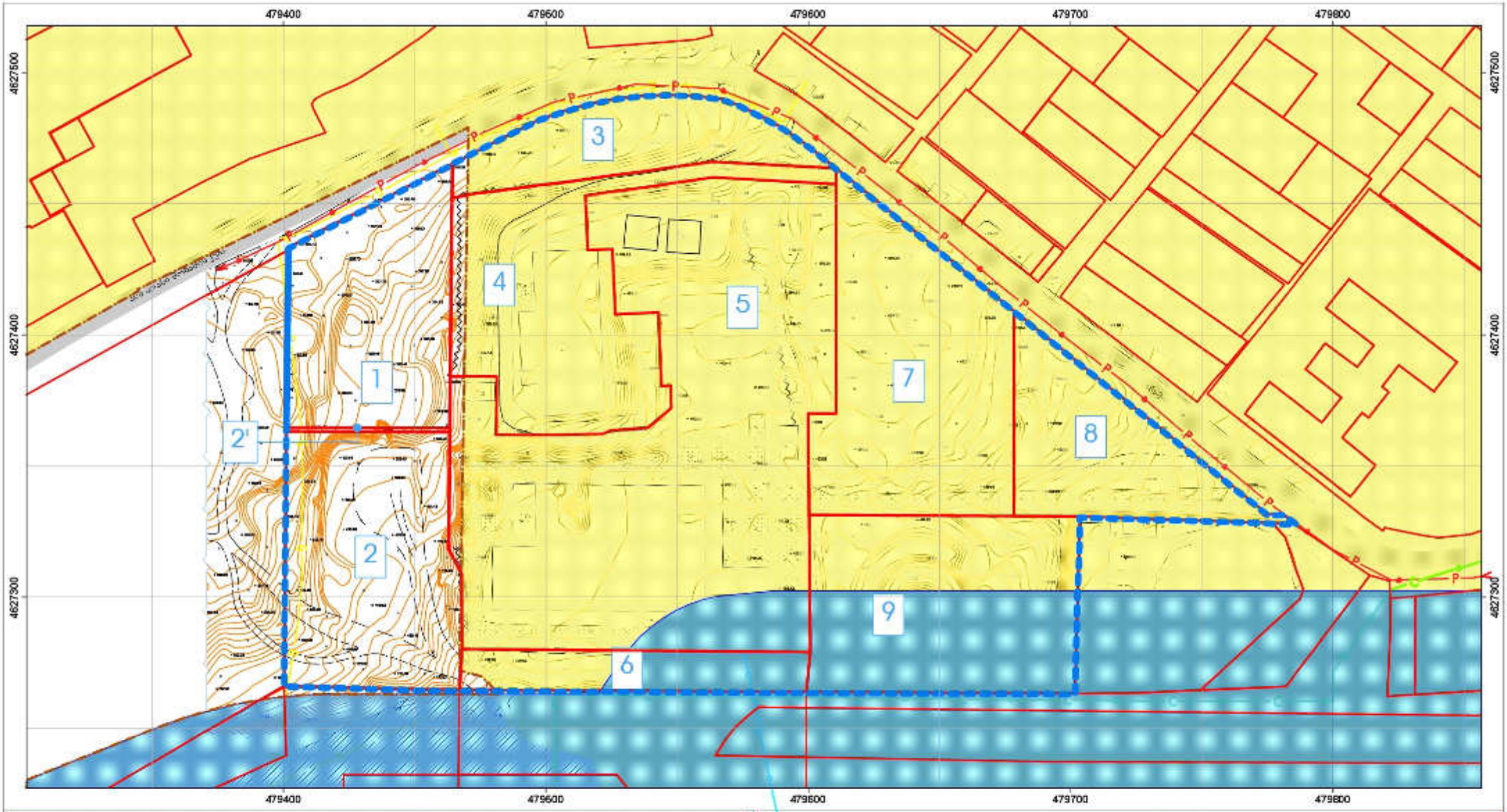
უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:

სასაზღვრო-საგრძნეველო მეურნეობის განმანიშნების რეკულტირების ჯგუფი

ექსპერტიზა 29 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:1000



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

N1 - სკვერი №1 (კორპუსებით)
N2, 2' - სკვერი N3
N5 - სკვერი №5
N6 - სკვერი №1
N5 - სკვერი №1
N8 - სკვერი №2
N7 - სკვერი №6
N10 - სკვერი №7
N9 - სკვერი №8

2. რეკლამები და ვაჭრობა:

1. ზოგადად, ტერიტორიაზე განთავსებული რეკლამები და ვაჭრობა უნდა შეესაბამებოდეს 2015 წლის ნოემბრის ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე ვაჭრობის წესებს.

2. ზემო რეკლამირებული მიწის ნაკვეთი 1 (2015 წლის ნოემბრის)
- ნაკვეთი 1;
- ნაკვეთი 2;
- ნაკვეთი 3;

3. წყარო და ბასეინისშეუძლებლობის შეხედულება:

1. ნაკვეთის ფარგლებში საშიშროდ ნაგვის CM-4 ექსპლუატაციის და ნარჩენების ექსპლუატაციის ...
2. ნაკვეთის ნაწილი ...
3. ტერიტორიის ნაწილი (1:500)

პირობითი აღნიშვნები

ფერადკური გარეშე:

- ნაკვეთი

უფლებრივი მონაცემები

- საშრომელი მიწის ნაკვეთი
- ნაკვეთის ნაწილი
- ...
- საშრომელი ტერიტორიის საზღვრები

ზონირება:

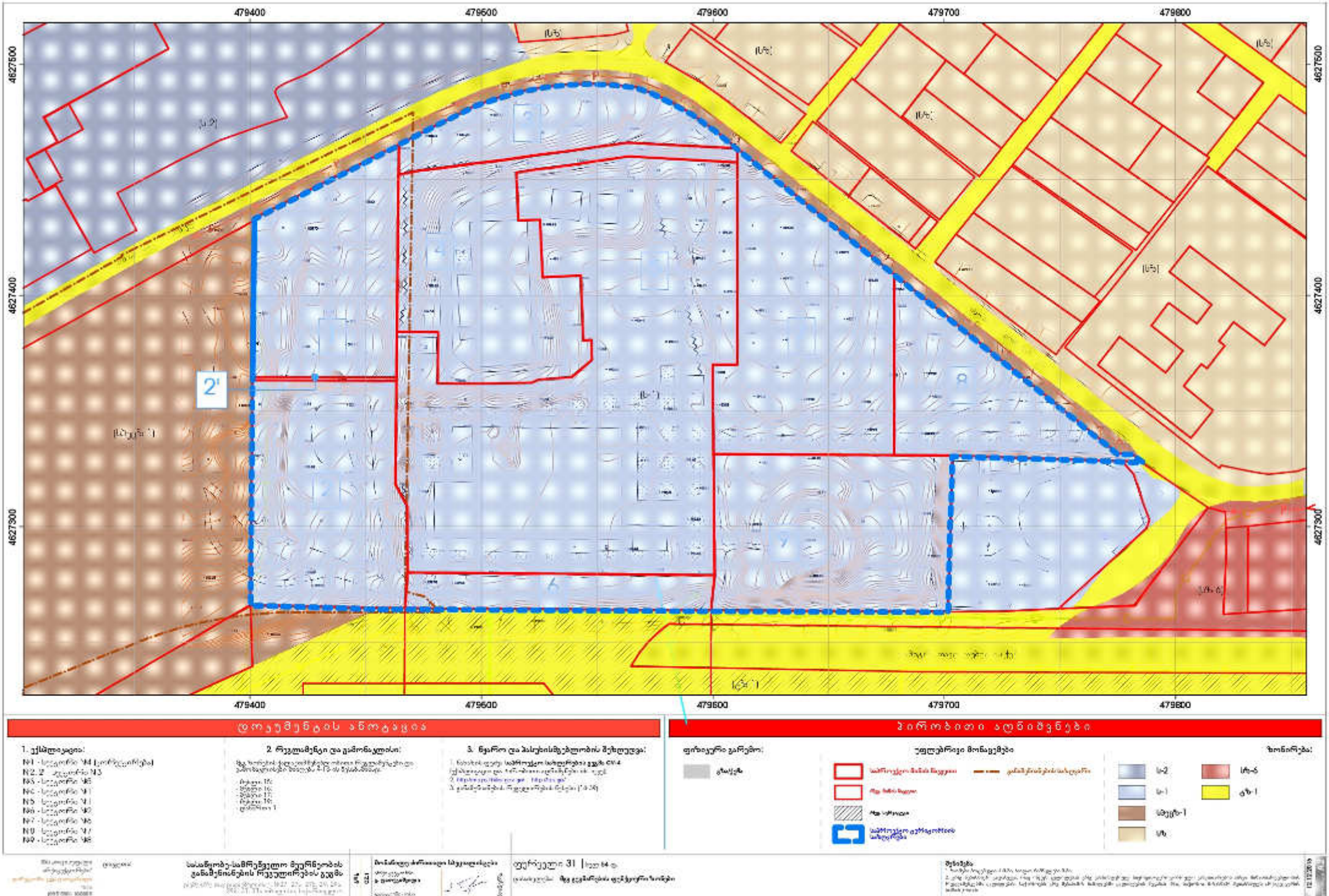
- 8.5
- 3%

ექსპერტიზი 30 | ...

ნაკვეთის ნაწილი ... ნაკვეთის ტერიტორიული ნაწილი

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

N1 - სვეტორი N4 (კორპუსორები)
N2, 2' - სვეტორი N3
N3 - სვეტორი N6
N4 - სვეტორი N1
N5 - სვეტორი N1
N6 - სვეტორი N2
N7 - სვეტორი N6
N8 - სვეტორი N7
N9 - სვეტორი N8

2. რეკლამები და განათებები:

- მეტალი 15;
- მეტალი 16;
- მეტალი 17;
- მეტალი 18;
- განათება 1

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის მეხსიერება:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

- ტყეები

უფლებრივი მონაცემები

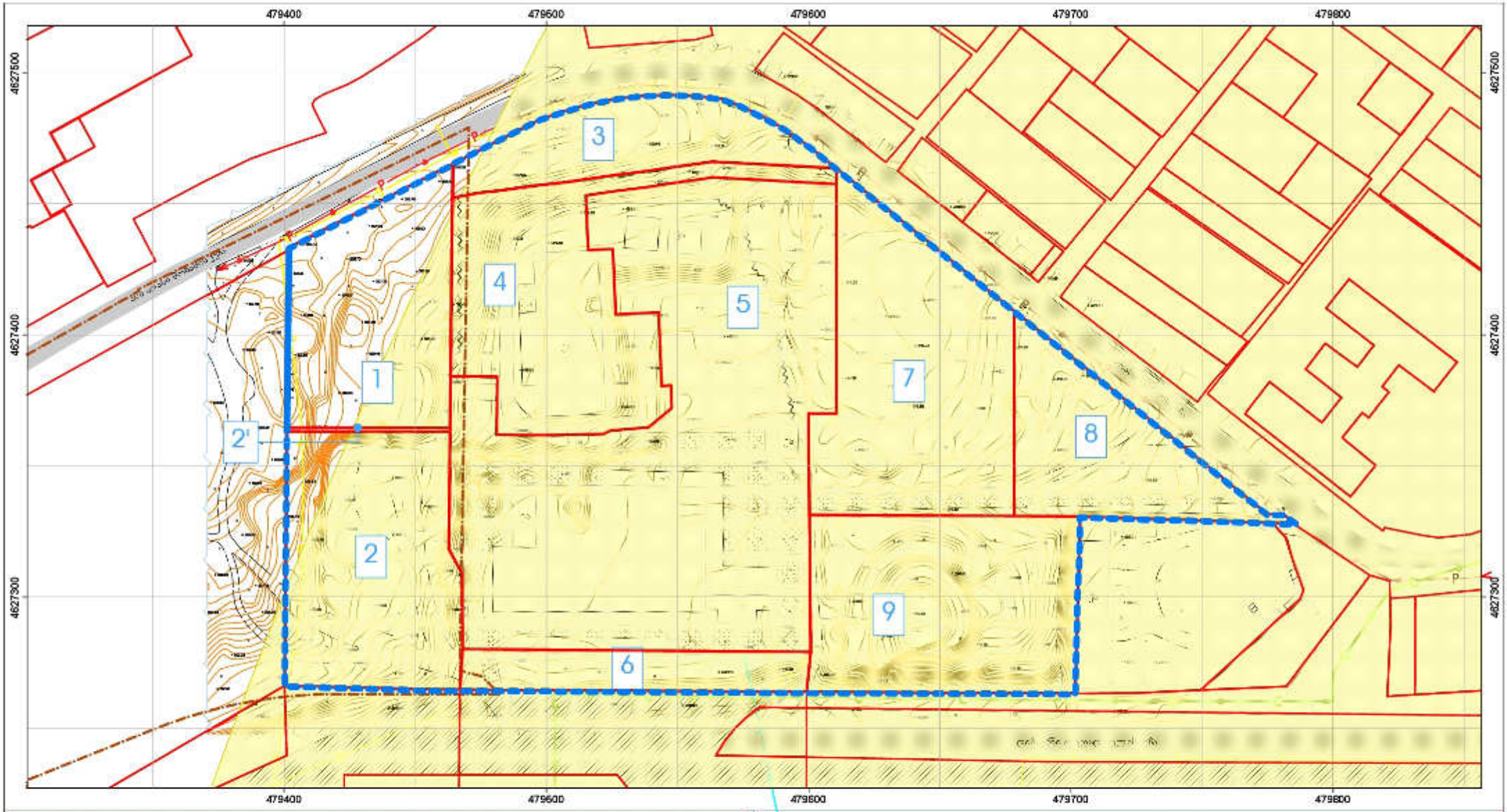
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- მეზ. მიწის ნაკვეთი
- მეზ. სტრუქტურა
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- განაშენიანების საზღვარი

ზონირება:

- ს-2
- ს-1
- სპეც-1
- სზ
- სრ-5
- ტ-1

ექსპერტიზა 31 | სულ 84 ტ.

მასშტაბი 1:1000



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:
N1 - სვეტობრივი N4 (კორექტირებული)
N2, 2' - სვეტობრივი N3
N3 - სვეტობრივი N5
N4 - სვეტობრივი N1
N5 - სვეტობრივი N1
N6 - სვეტობრივი N2
N7 - სვეტობრივი N6
N8 - სვეტობრივი N7
N9 - სვეტობრივი N8

2. რეკლამების და ბანერების ადგილმდებარეობა:

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის მიხედვით:
1. ნებართვის ტიპი: საქართველოს ავიაციის კოდექსი
2. ნებართვის ორგანო: საქართველოს ავიაციის სააგენტო
3. ნებართვის ვადა: განუსაზღვრელი ვადით

პირობითი აღნიშვნები

ფონური გარემო:
- ტყე

უფლებრივი მონაცემები:
- საქართველოს მიწის საკუთრება
- ტყე სახელმწიფო საკუთრება
- ტყე სახელმწიფო
- საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო

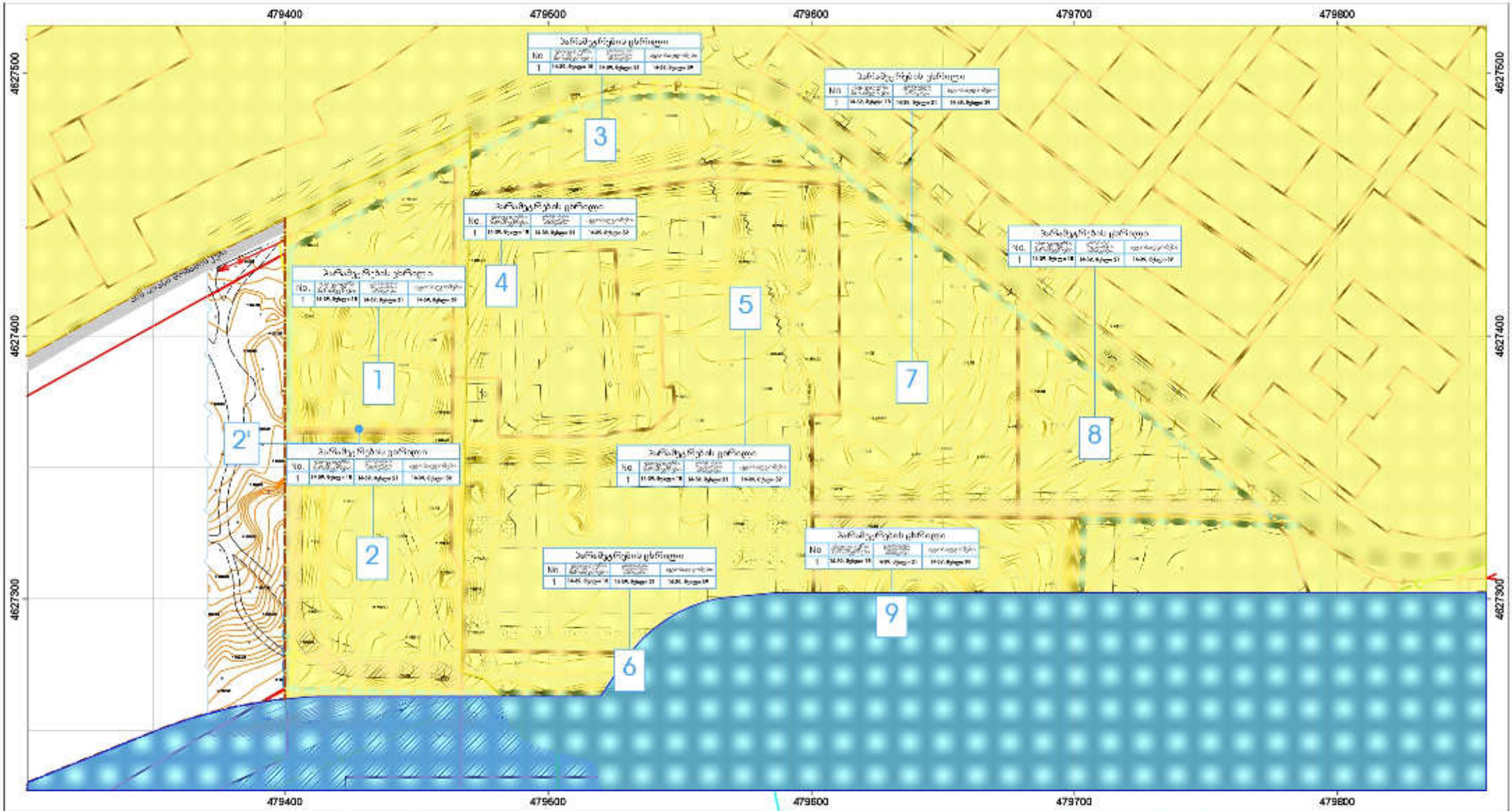
ზონირება:
- ტერიტორიის ზონირების 2000 წლის

საჯარო-საკონსულტაციო მუშაობის განმარტებების რეკომენდაციის გეგმა

ფურცელი 32 | სულ 64 ფ.

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

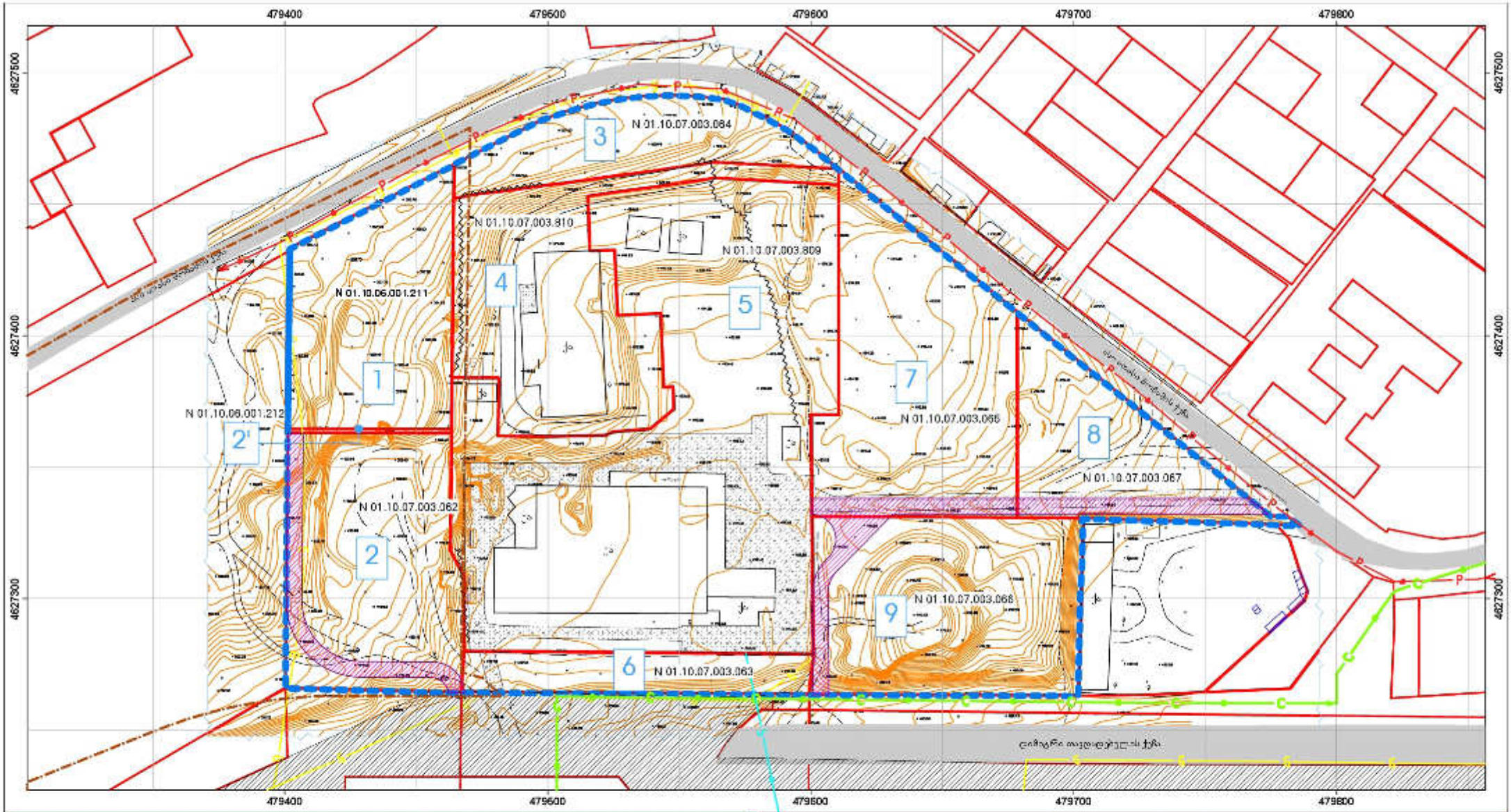
3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფირიანური გარემო:

უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

N1 - სკვერი №4 (კორექტირება)
N2, 2' - სკვერი N3
N3 - სკვერი №5
N4 - სკვერი №1
N5 - სკვერი №1
N6 - სკვერი №2
N7 - სკვერი №6
N8 - სკვერი №7
N9 - სკვერი №8

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფონური გარემო:

- ქალაქი

უფლებრივი მონაცემები

- საზოგადო მიწის ნაკვეთი
- განაშენიანების საზღვარი
- ნაკვეთის საზღვარი
- თავისუფალი სერვიტუტი
- მიწის სერვიტუტი
- საზოგადო ტერიტორიის სარგებლობა

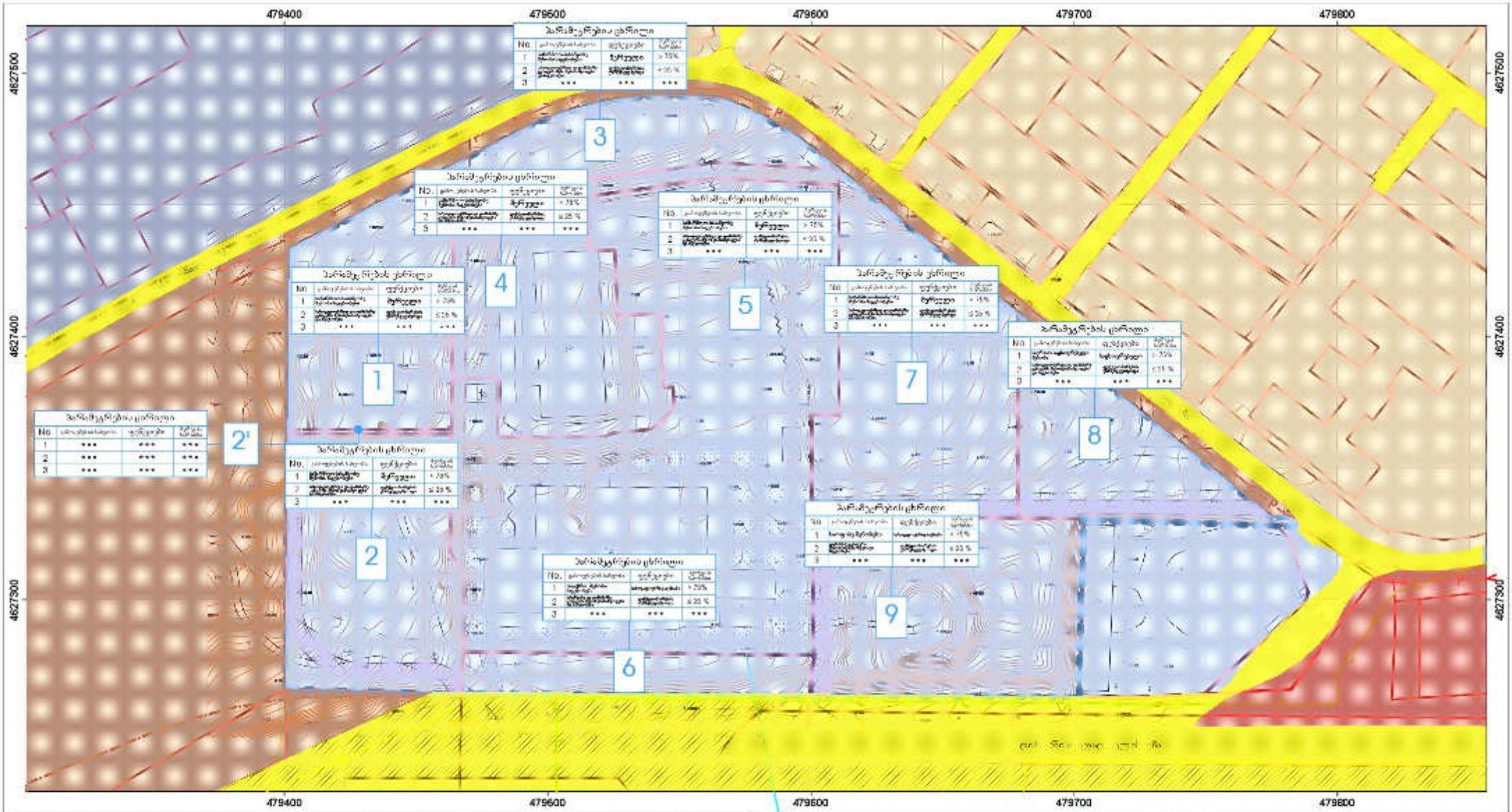
ზონირება:

საკადასტრო-საგზრეველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ფურცელი 34 | სულ 84 ფ.

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

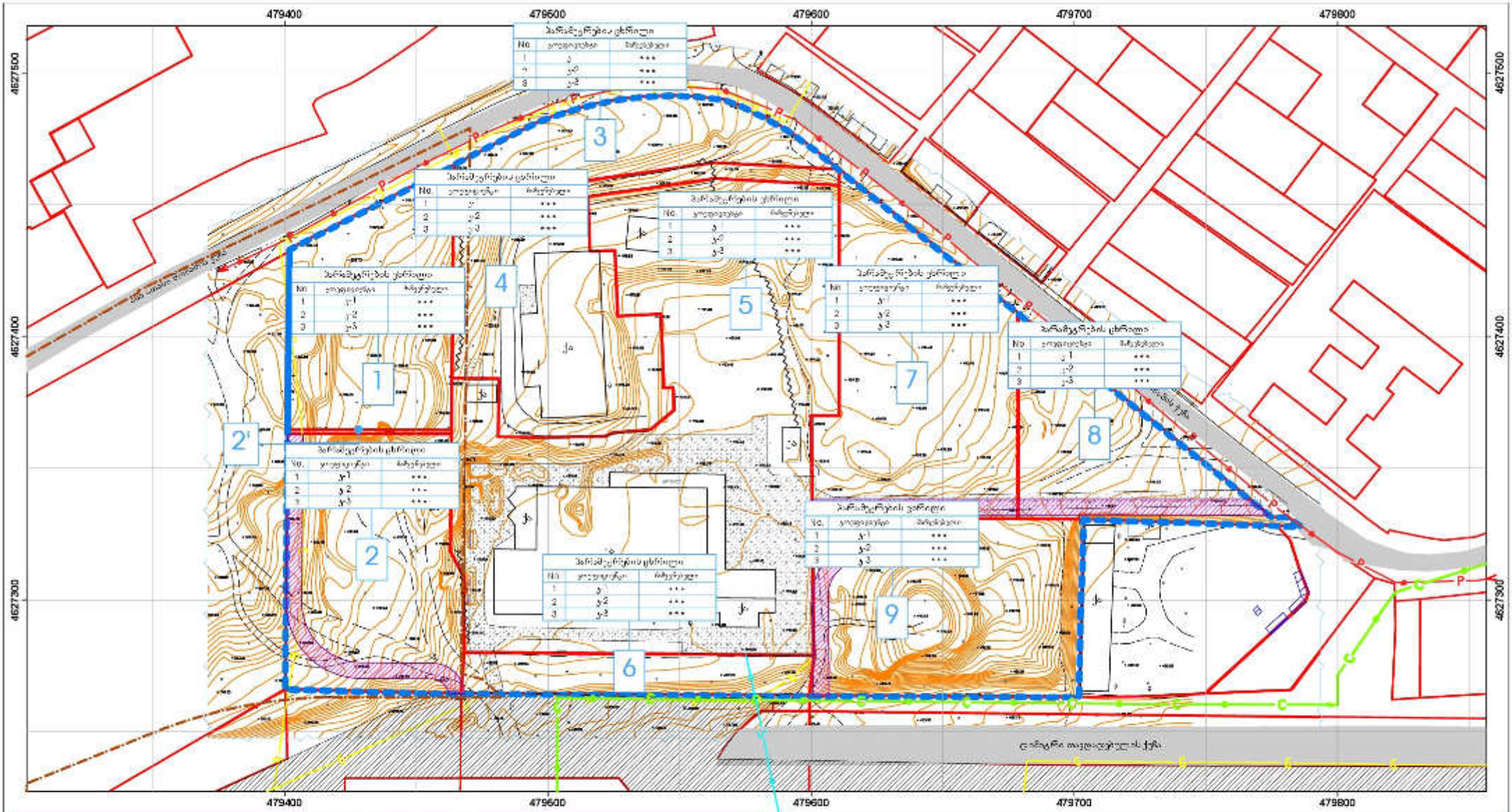
3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფერადკერა გარემო:

უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:
   1. ა-1
   2. ა-2
   3. ა-3
   — 14-39. მუხლები 11, 12, 13

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

3. მცირე და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

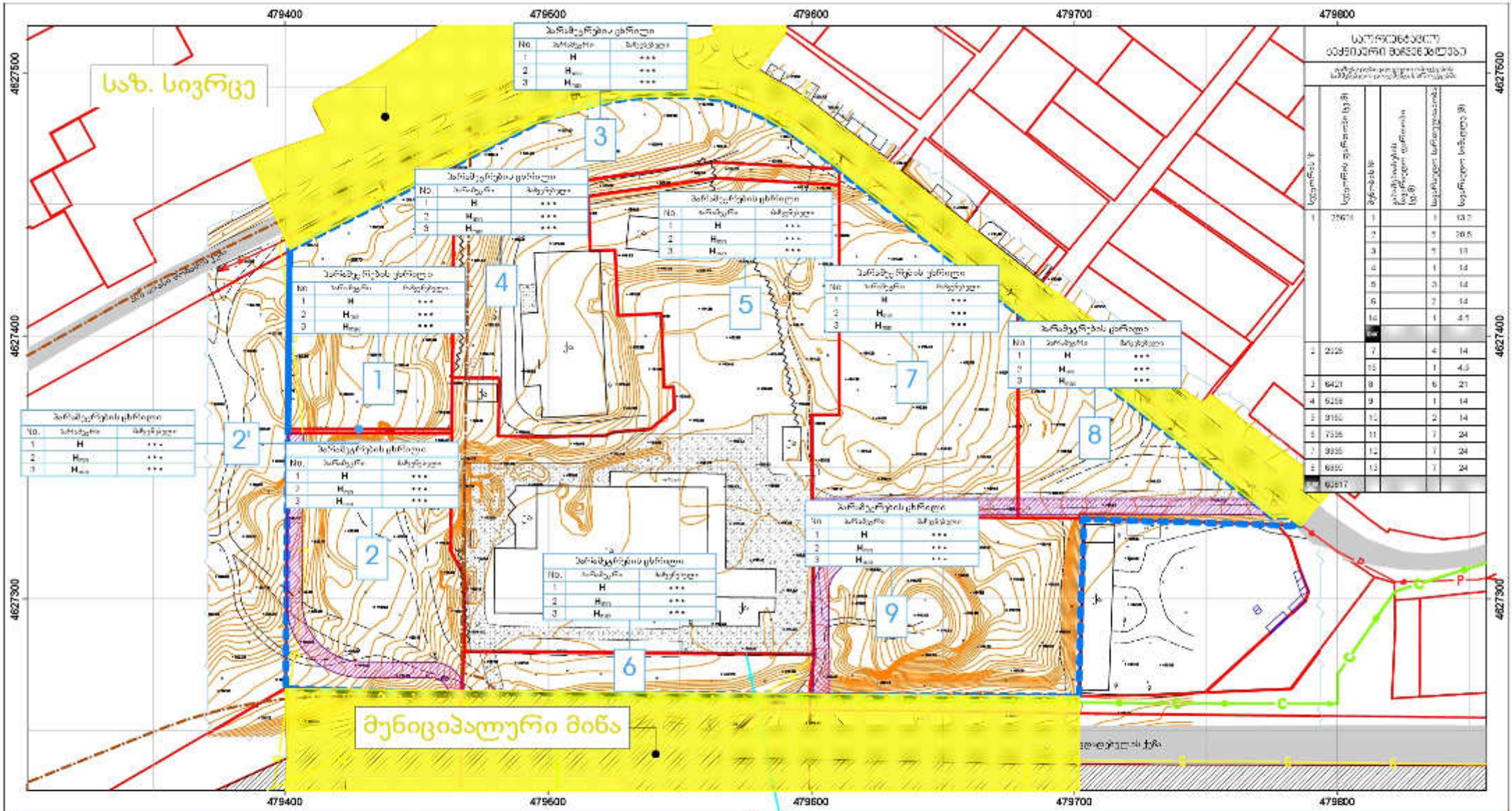
პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:
- ქანაფა

ეკლესიური მონაცემები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- ტერიტორიის საზღვარი
- ქვ. მიწის ნაკვეთი
- ზღ. ობიექტი
- საპროექტო ქუჩა/გზის ღერძი

ზონირება:

საბაზრობე-საბრენვალო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

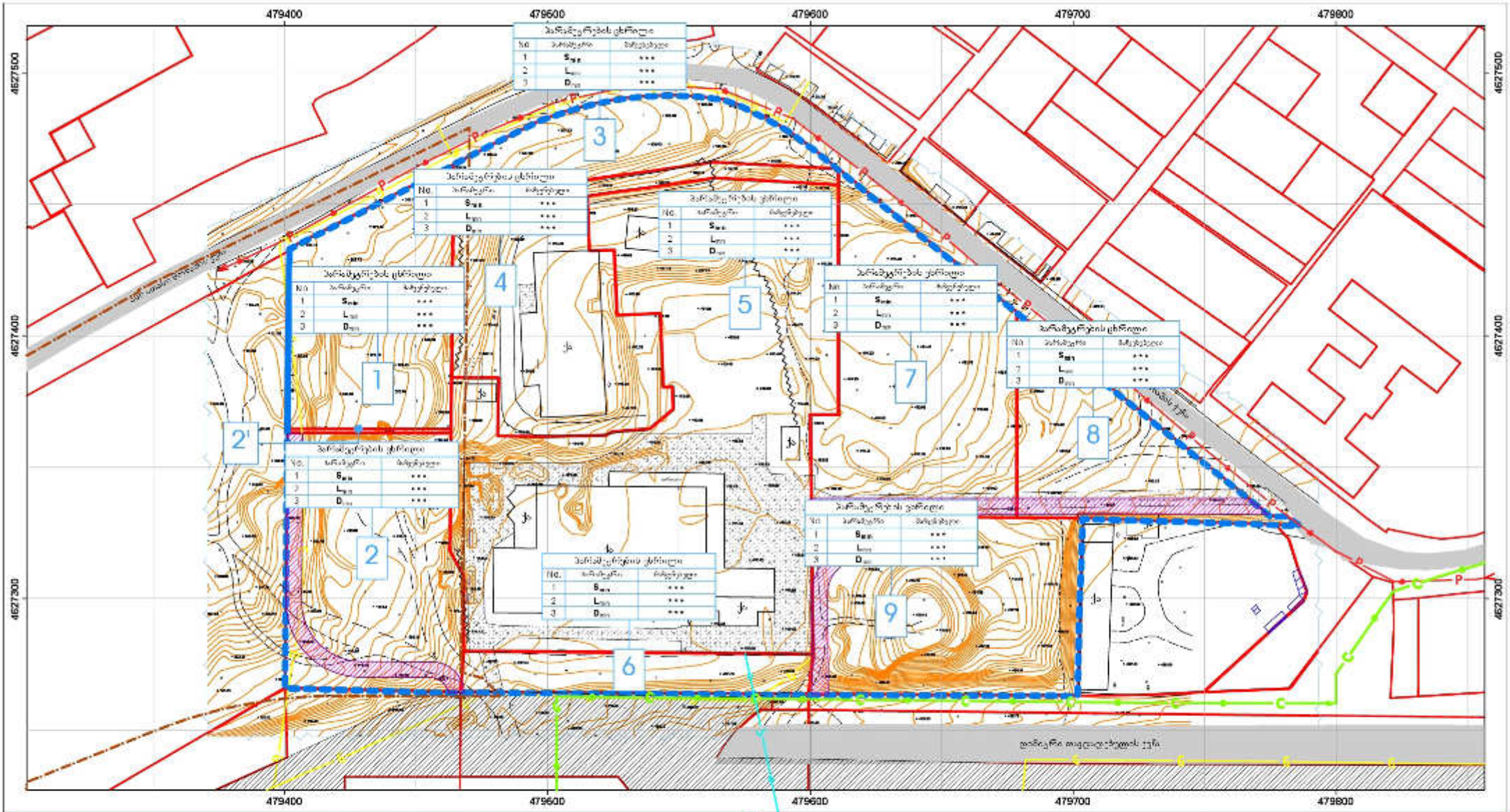
3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფირიანური გარემო:

უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:



დოკუმენტის ანოტაცია

1. უსწორდებოდა:

1. S_{min} - პარამეტრის დასახელება
2. L_{min} - პარამეტრის სიდიდე
3. D_{min} - პარამეტრის სიდიდე

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

1. 1-10 მარის ნაგებობის პარამეტრი დასრულება და ზომები განსაზღვრულია 12.16, მუხლის 11. ნაწილის 1 ცვლილების მიხედვით.

2. მარის ნაგებობის პარამეტრის დასრულება და მარის ზომები ამოწმის ობიექტების სამშენებლო ნორმებით.

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. სახის ფაქტი მარის ნაგებობის განთავსების ეკვს 02.2.3.1 ხელშეკრულება პირობითობებში ან იქვე

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

- ტყიანი

უფლებრივი მონაცემები

- საპროექტო მარის ნაგებობა
- გამავლობის საზღვარი
- რეგ. მარის ნაგები
- ოფიციალური ტერიტორია
- რეგ. ტერიტორია
- საპროექტო ელექტრომის საზღვარი

ზონირება:

სასაწყობე-სამრეწველო მშენებლობის განმაწესიანების რეგულირების გეგმა

ტერიტორია 38 | ხელ 84 ც

მასშტაბი 1:1000

შენიშვნა



ნაკვეთის №	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	შენობის №	შენობის ფართობი (კვ.მ)	სართულების რაოდენობა	სართულის სიმაღლე (მ)
1	25674	1	4817	1	13.2
		2	390	5	20.5
		3	357	5	18
		4	2282	1	14
		5	2282	3	14
		6	1855	3	14
		14	167	1	4.5
		ჯამი	12350		
2	2226	7	855	4	14
		15	120	1	4.5
3	6421	8	1750	6	21
4	5265	9	2600	1	14
5	9150	10	1460	2	14
6	7535	11	2400	7	24
7	9935	12	1200	7	24
8	6890	13	2050	1	24
ჯამი	69017		26250		

დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეკლამები და გამონაკლისი:

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის მიხედვით:

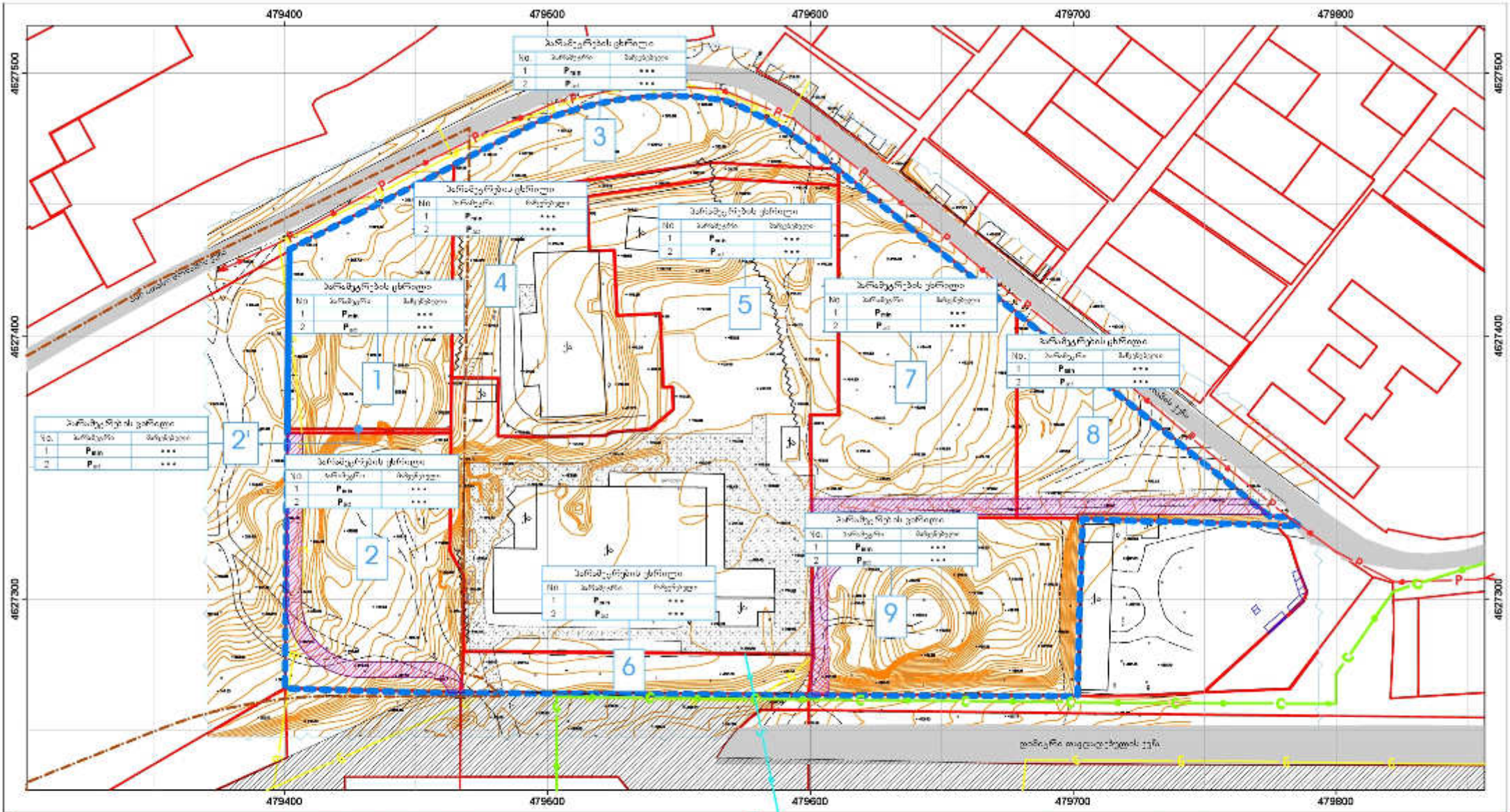
პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



დოკუმენტის ანოტაცია

1. უკმარისობები:

1. P_{min} - ...
2. P_{max} - ...

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

1. გე ის მხ/ხ4-13 ...
2. ...

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ...

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

- ნაგები

უფლებრივი მონაცემები

- საქართველო მიწის ნაკვეთი
- ნაკ. მიწის ნაკვეთი
- ...
- საქართველო ელექტროენერგიის სისტემა
- ...
- ...

ზონირება:

საქართველოს მიწის ნაკვეთის განმეორებითი რეგისტრაციის სააგენტო

ექსპერტიზა 40 | ხელმოწერა

ტოპოგრაფიული მასალა: ...

მასშტაბი 1:1000



1 სიტუაციური ასაგებასწორო გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №1

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოლქო-სამეურნეო

3. გეგმარების შემზღუდავი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ბზ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ს-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები:
7.1. ძირითადნებადართული (> 75%) საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2. არაძირითადნებადართული (≤ 25 %): საზოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3. საგამონაკლისო ***

8. კოეფიციენტები: კ-1 =_ , კ-2=_ , კ-3=_

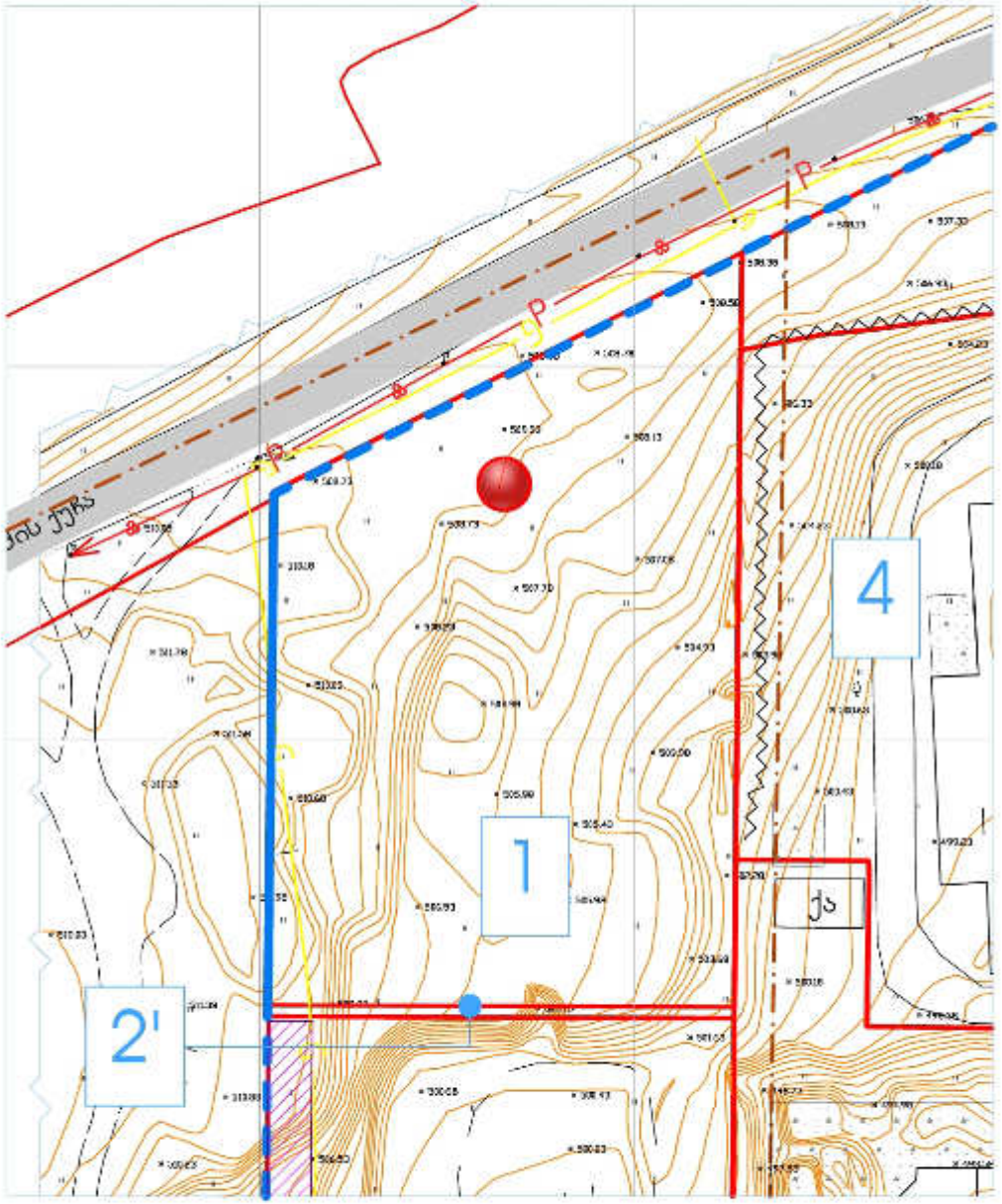
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება; H_{max} განისაზღვრება სახ. კირცის ბრძანებით (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: ნებადართულია, აქ მითითებული დანარჩენი რეგლამენტებია დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისთვის არ განისაზღვრება (იხ. 4-ე პ. მუხლი 41)

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13. მუხლები 34 საფეხურებრივ. უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 №1 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



1 სიტუაციური ასაგებასრული გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №2

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების შემხლუდავი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ЗЬ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: С-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1 ძირითადი(ბ): (> 75%) საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2 არაძირითადი(ბ): (≤ 25 %): საზოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები
7.3 საგამონაკლისო: * * *

8. კოეფიციენტები: კ-1 =_ , კ-2=_ , კ-3=_

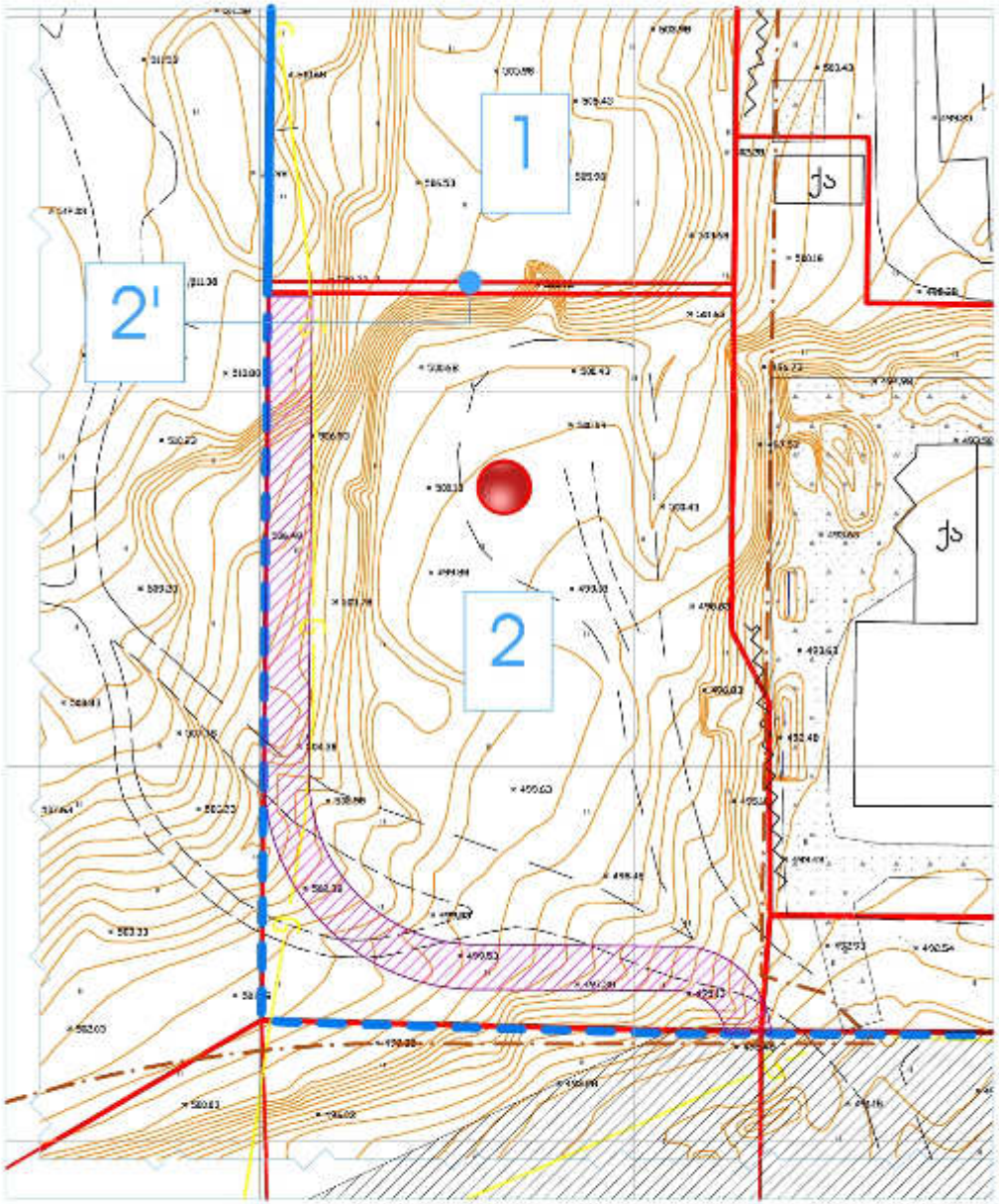
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განსაზღვრება; H_{max} განსაზღვრება ად. სივრცის მერიდან (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განსაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: დაუშვებელია, აქ მითითებული დამარწმენი რეგლამენტების დაცვით

12. ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისათვის არ განსაზღვრება (იხ. 4-13, მუხლი 21)

13. შენობის განთავსების წესი: განსაზღვრება. 4-13, მუხლები 34 საქართველოს უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 №2 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



1 სიტუაციური ასაგებასრული გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №2'

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების მემხრეულობა ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ჰზ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ს-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1. დომინანტურებული (> 75%): საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2. არადომინანტურებული (≤ 25 %): სახოგადოებრივი შენობები/სამყოფები.
7.3. საგამონაკლისო: ***

8. კოეფიციენტები: კ-1 =_ , კ-2=_ , კ-3=_

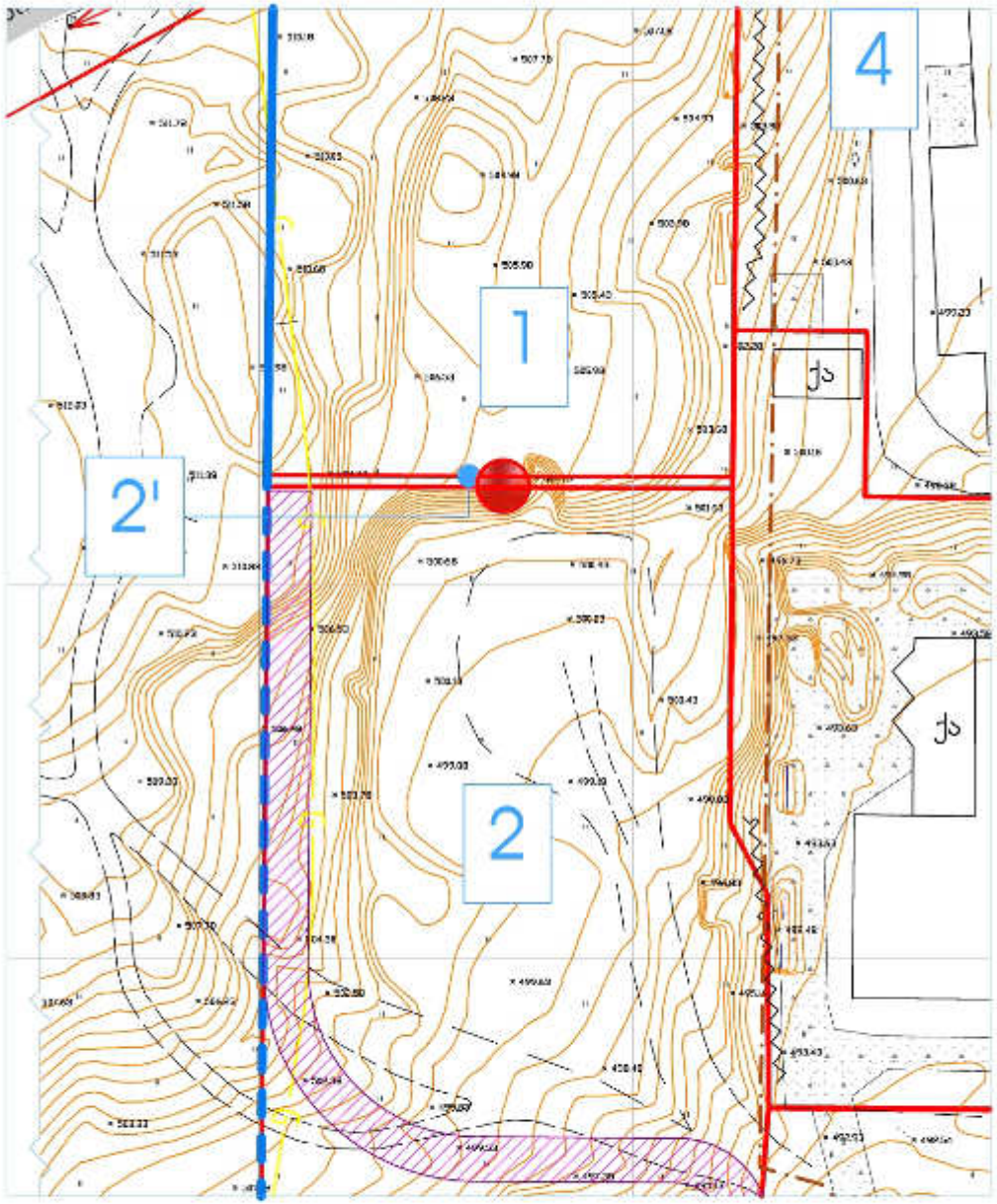
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება, H_{max} განისაზღვრება სხ. აივრცის მხრიდან (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: თავისუფალი, აქ მითითებული დანარჩენი რეგლამენტებია დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არომავეხორებელი შენობებისთვის არ განისაზღვრება (იხ. 4-13. მუხლი 41)

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13. მუხლები 34 საფუძველზე. ეკანა ეხლი არ არის დადგენილი.



2 №2 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



1 სიტუაციური ასაღებ-საზომი გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №3

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების შემხლულავი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ЗЬ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: U-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1 ძირითადი ნებადართული (> 75%): საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2 არაძირითადი ნებადართული (≤ 25 %): სახოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები
7.3 საგამონაკლისოდ: * * *

8. კოეფიციენტები: კ-1=_ , კ-2=_ , კ-3=_

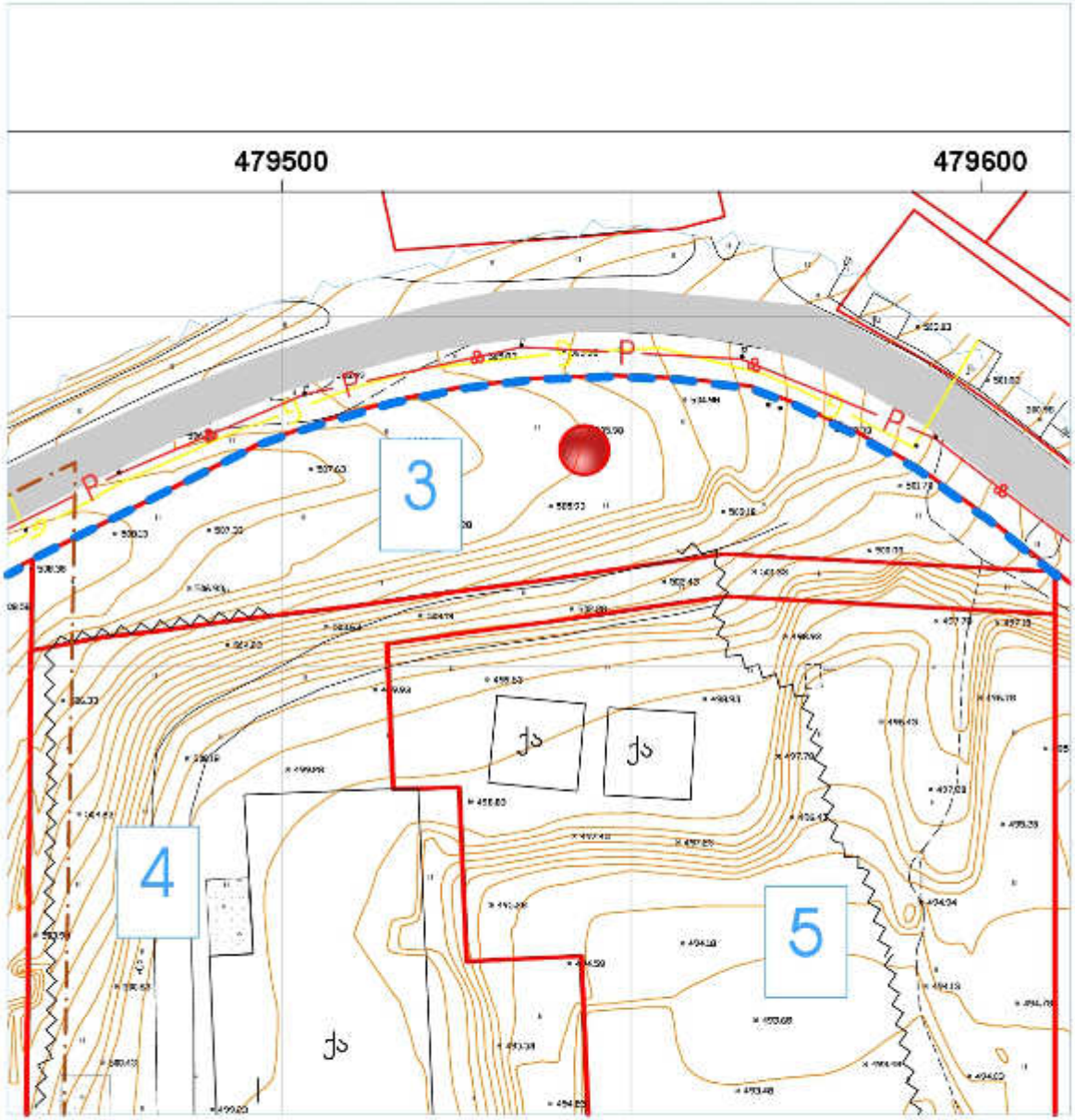
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება, H_{max} განისაზღვრება სან. სივრცის მიხედვით (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: თავისუფალი, აქ მითითებული დაბარეზენი რეგლამენტების დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისათვის არ განისაზღვრება (იხ. 4-13, მუხლი 41)

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13, მუხლები 34 საკუთრებულზე უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 N3 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



1 სიტუაციური ასაგებასწორო გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №4

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების შემხუდველი ხაზი: არ არის დაკანონებული

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ЗХ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ა-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: ათვისებული მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1. დომინანტებული (> 75%): საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2. არადომინანტებული (≤ 25 %): სახელგადებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3. საგანონაკრებო: - - -

8. კოეფიციენტები: კ-1 =_ , კ-2=_ , კ-3=_

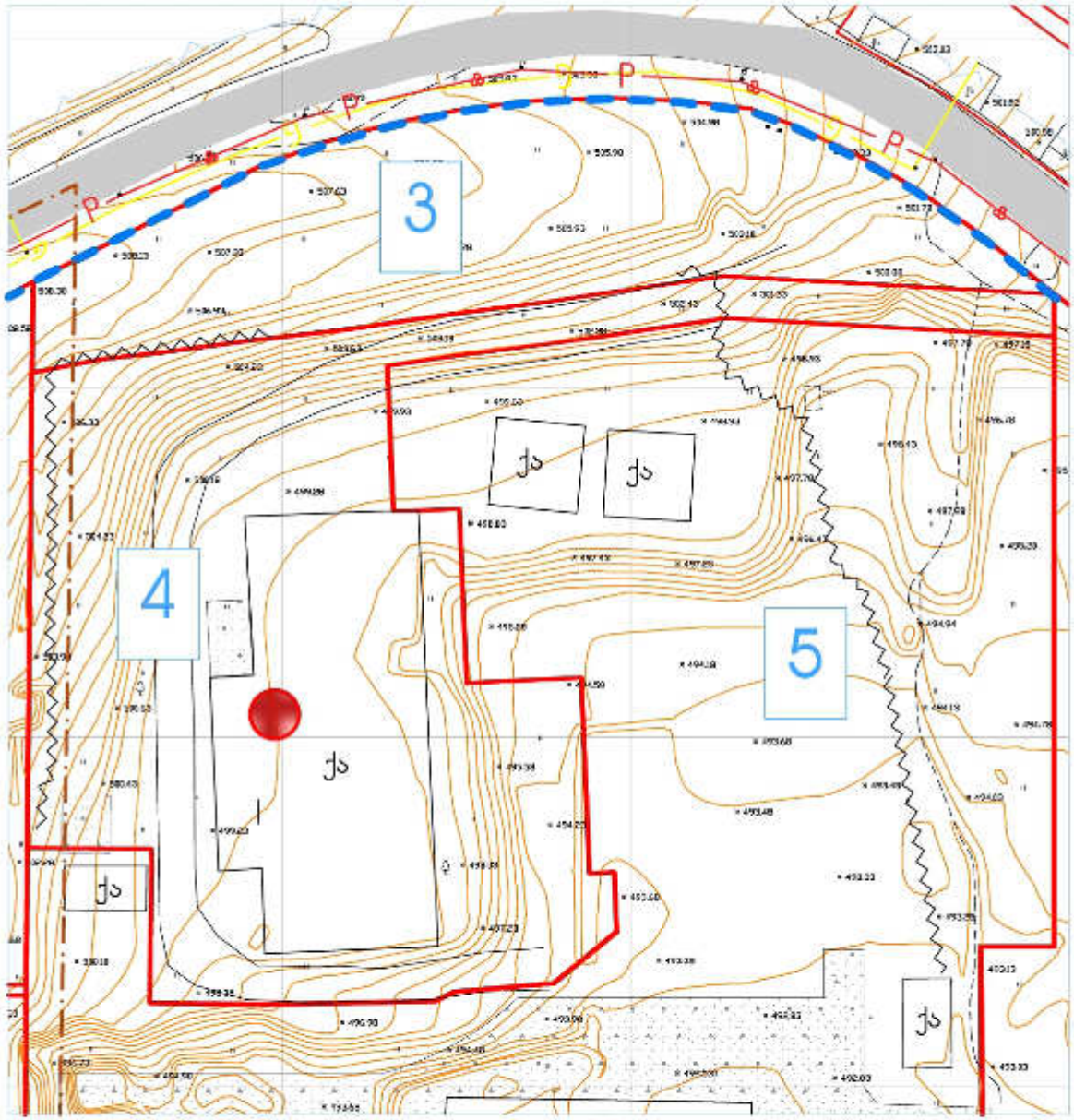
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება; H_{max} განისაზღვრება სახ. სივრცის მხრიდან (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: დაუშვებელია. აქ მითითებული დანარჩენი რეგლამენტების დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საბარწიო, საასწყობე და სხვა არსაცხოვრებელი შენობებისთვის არ განისაზღვრება [იხ. 4-13. მუხლი 41]

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13. მუხლები 34 საკუთრებულ უკანა ეზო არ არის დაიდგენილი.



2 NM მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500

სასაწყობე-სამრეწველო მეურნეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ფურცელი 45 | სულ 84 ფ.

შენიშვნა



1 სიტუაციური ასახვასაწორი გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №5

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოპერაციო-საბუღრიზეო

3. გეგმარების მეზობელი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: გვ. 3ზ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ა-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში მემავალი ფუნქციები
7.1 ძირითადი: (> 75%); საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2. არაძირითადი: (≤ 25 %); საზოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3. საგამონაკლისო: * * *

8. კოეფიციენტები: კ-1 =_ , კ-2=_ , კ-3 =_

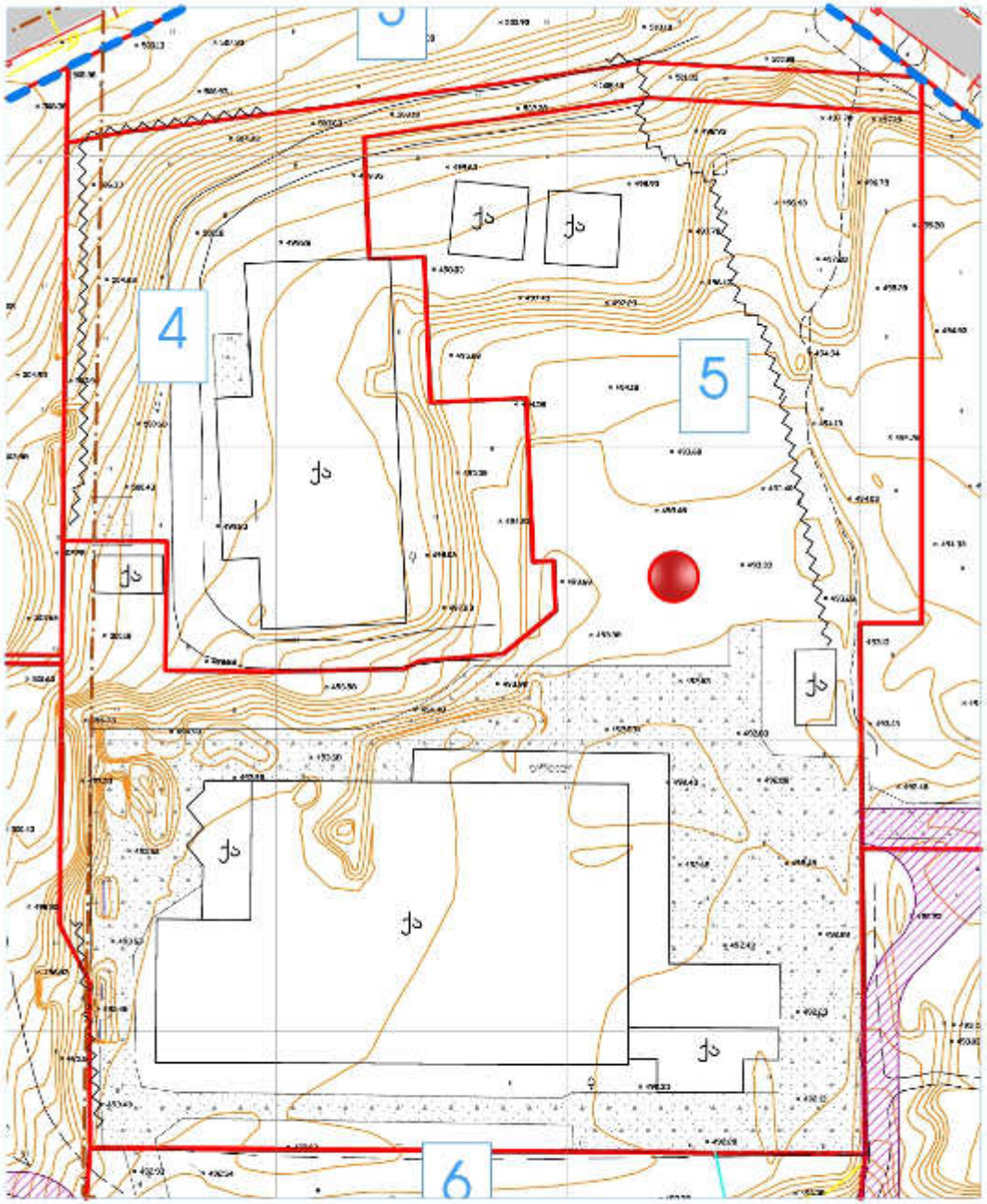
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განსაზღვრება; H_{max} განსაზღვრება სახ. კვირის მხრიდან (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განსაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: დაუშვებელია, აქ მითითებული დაბარჩენი რეგლამენტების დაცვით.

12. ავტომანქანების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისათვის არ განსაზღვრება (იხ. 4- 3, მუხლი 41).

13. შენობის განთავსების წესი: განსაზღვრება. 4-13, მუხლები: 34 სატყუარელზე უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 №5 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



1 სიტუაციური ასაღებ-საზღვრო გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №6

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოპერაციო-საბუღრებო

3. გეგმარების მეზღუდავი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: გ3. ზ1

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ა-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1 ძირითადი/ნებადართული (> 75%): სავაჭრო შენობა-ნაგებობები.
7.2 არაძირითადი/ნებადართული (≤ 25 %): -სასაწყობე შენობები/სამყოფები და დამხმარე ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3 საგამონაკლისო: * * *

8. კოეფიციენტები: კ-I =_ , კ-2=_ , კ-3=_

9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განსაზღვრება; H_{max} განსაზღვრება სახ. კოდექსის მიხედვით (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განიაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: დაშვებულია, აქ მითითებული დაბარჩენი რეგლამენტების დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისათვის არ განიაზღვრება (იხ. 4-13, მუხლი 21)

13. შენობის განთავსების წესი: განსაზღვრება. 4-13, მუხლები: 34 სატუალეტზე უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 N6 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500

ფურცელი 47 | სულ 64 ფ.
ცვლილება: №6 მიწის ნაკვეთის გეგმა, სიტუაციური სიტუაციური გეგმა, ტექსტური რეგლამენტები

მასშტაბი: 1:100, 1:2500, 1:1000



1 სიტუაციური ასახვასაწორი გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №7

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების შემზღუდავი ზონა: არ არის დარეგისტრირებული

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: პზ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ს-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი.

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1. ძირითადი ნებადართული (> 75%): საწარმოო-სასაწყობე შენობა-ნაგებობები.
7.2. არაძირითადი ნებადართული (≤ 25 %): საზოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3. საგამონაკლისო: * * *

8. კოეფიციენტები: კ1 =_ , კ2=_ , კ3=_

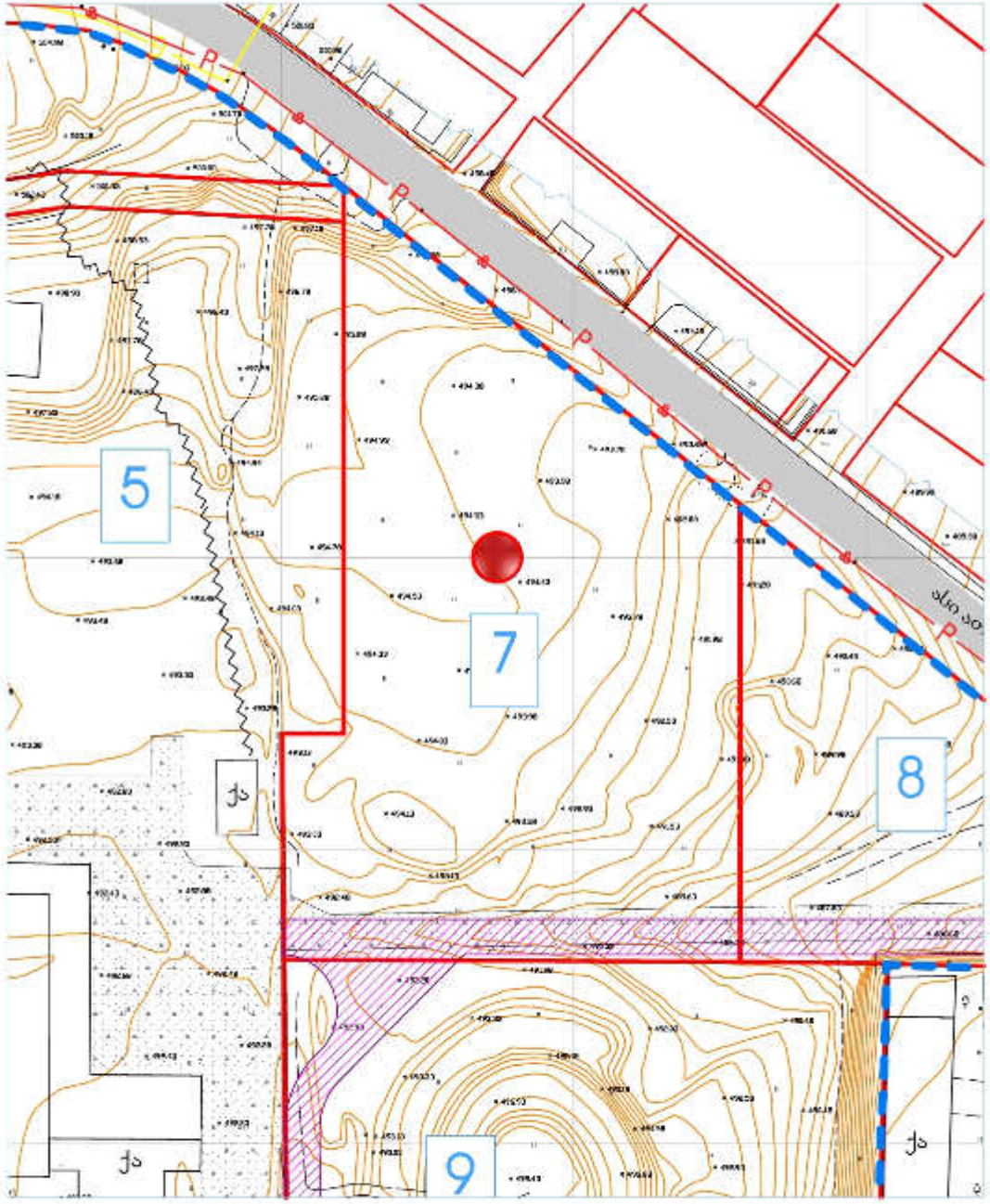
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება; H_{max} განისაზღვრება აზ. სივრცის მიხედვით (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: თავისუფალია, აქ მითითებული დანარჩენი რეგლამენტებია დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არაადმინისტრაციული შენობებისათვის არ განისაზღვრება (იხ. 4-13, მუხლი 21)

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13, მუხლები 34 ადგილზე ან ეზო არ არის დადგენილი



2 №7 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:630

ფურცელი 48 | სულ 84 ფ.

ცვლილება: №7 მიწის ნაკვეთის გეგმა, სიტუაციური სიტუაციური გეგმა, ტექსტური რეგლამენტები

მასშტაბი: 1:500, 1:2500, 1:1000



1 სიტუაციური ასაგებასწორო გეგმა 1:2500

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

1. მიწის ნაკვეთის №8

2. მიზნობრივი დანიშნულება: არასაოფლო-სამეურნეო

3. გეგმარების მემხრუდავი ზონა: არ არის დადგენილი

4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: ჰზ

5. კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ს-1

6. სამშენებლო გამოყენების სტატუსი: სამშენებლო მიწის ნაკვეთი

7. უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები
7.1. დომინანტური (> 75%): საერთო საცხოვრებელი შენობა.
7.2. არადომინანტური (≤ 25 %): სახოგადოებრივი შენობები/სამყოფები და დამხმარე-ტექნიკური შენობა-ნაგებობები.
7.3. საგამონაკლისო ***

8. კოეფიციენტები: კ1=_ , კ2=_ , კ3=_

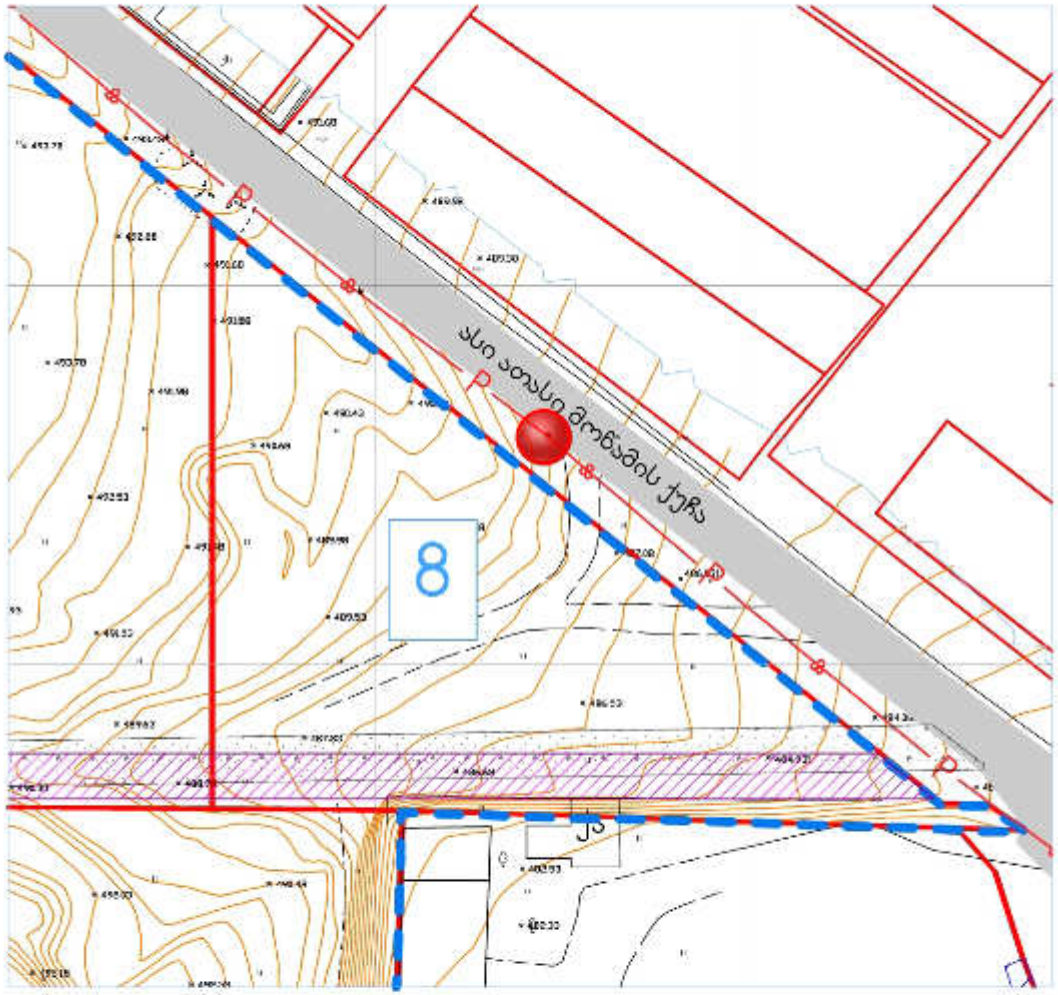
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: არ განისაზღვრება, H_{max} განისაზღვრება სახ. კივრცის ზღვრიდან (იხ. C.Z.2.3)

10. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი და ზომები: არ განისაზღვრება;

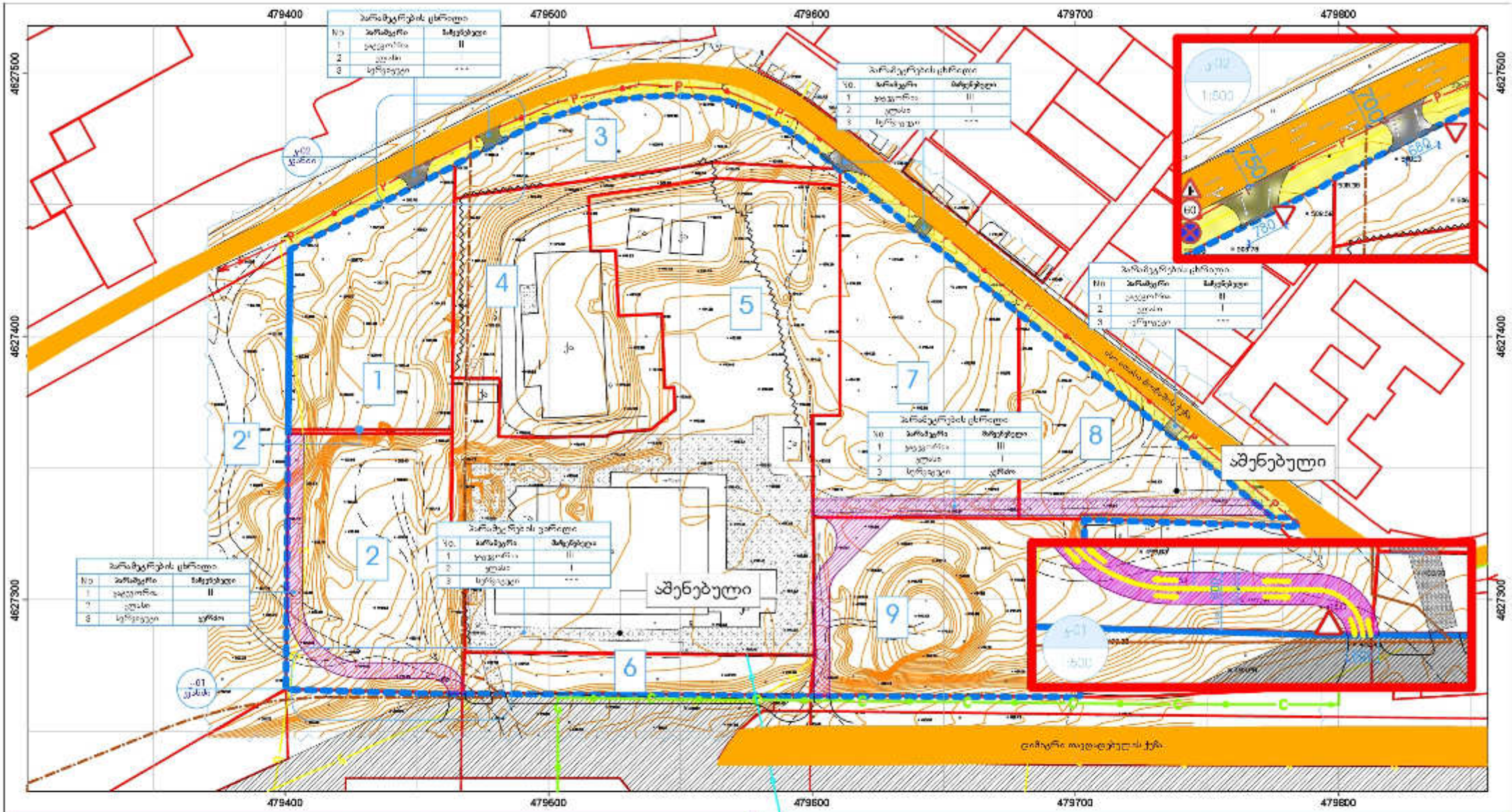
11. მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება: დაუშვებელია, არ მითითებული დანარჩენი რეგლამენტებიც დაცვით.

12. ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: საწარმოო, სასაწყობე და სხვა არასაცხოვრებელი შენობებისთვის არ განისაზღვრება (იხ. 4-13, მუხლი 41)

13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება, 4-13, მუხლები 34 საფუძველზე. უკანა ეზო არ არის დადგენილი.



2 №8 მიწის ნაკვეთის გეგმა 1:500



დოკუმენტის აღწერა

1. ქუსლილაკია:
1. II ფილტრობის ქუჩა - ქუჩის ბინადარი, რომელიც არის ზონისაასაწყლო (№57)
2. მაშინისწავი ნაგებობები - II ფილტრობის ტერიტორია, II ფილტრობის ზედაპირი, II ფილტრობის ზედაპირების ნაგებობა, II ფილტრობის ქუჩა, IV და V ფილტრობის ტერიტორიული სამუშაო - (№57)

2. რეკლამები და ტაბონაკლისი:

3. ნებართვა და პასუხისმგებლობის მიხედვით:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:
- საავტომობილო გზა ასფალტით
- მიწის საგზაო გზა ასფალტით

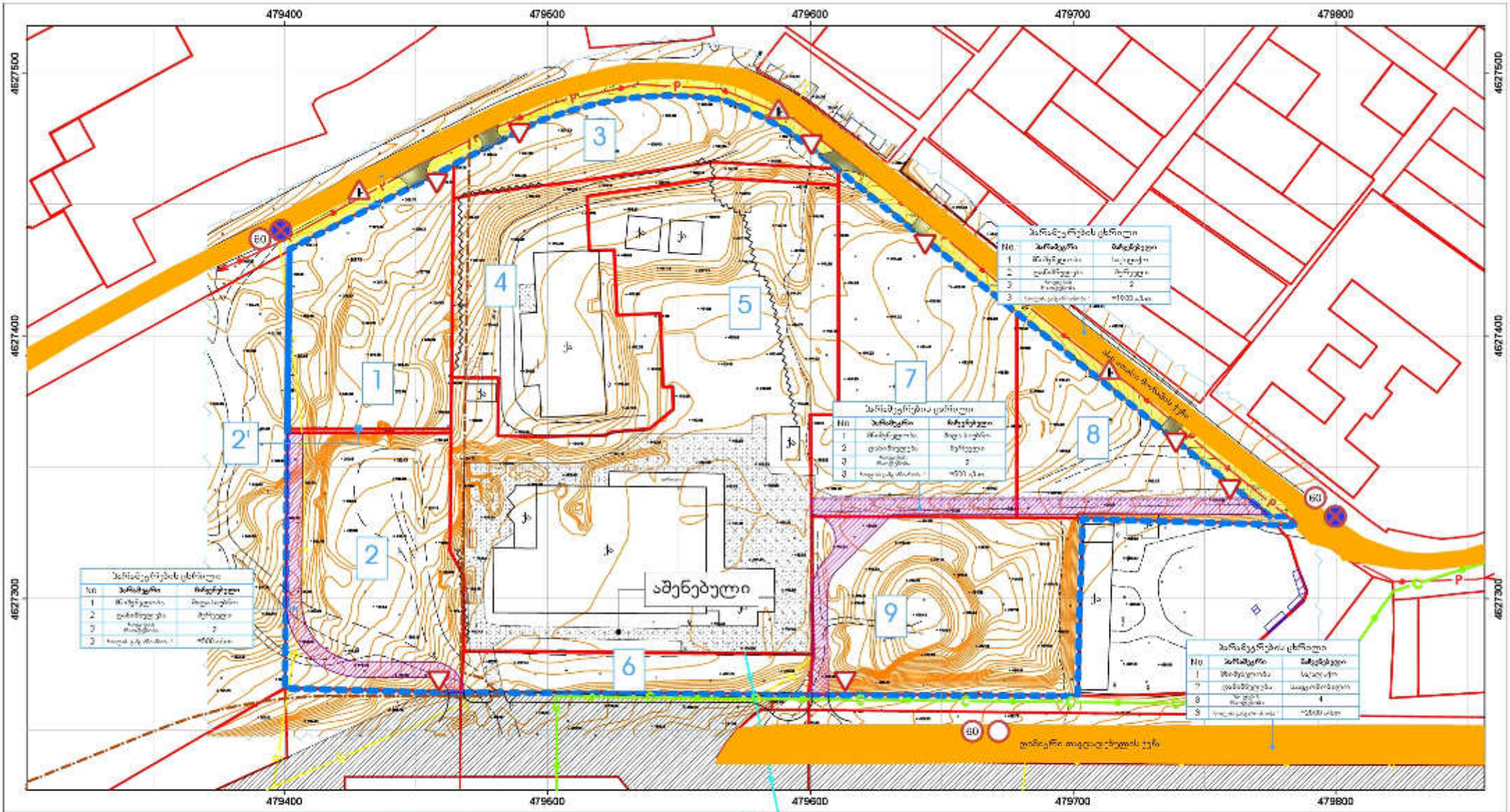
უფლებრივი მონაცემები
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- არსებული მიწის ნაკვეთი
- მიწა სერვიტუტი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- განაშენიანების საზღვარი
- ტყე
- ტყის ხაზის საპროექტო ტერიტორიის ნაკვეთი
- ტყის ხაზის ტერიტორიის არსებული

ზონირება:

საქართველოს ტერიტორიული ორგანიზაციის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ტერიტორიული ორგანიზაციის ქუჩის გეგმა, ყ-01 ეტაპი, ყ-02 ეტაპი

მასშტაბი 1:1000, 1:500


479400
479600
479600
479700
479800
4527500
4527400
4527300
აშენებული
1
2
2'
3
4
5
6
7
8
9
60
60
60
P
P
P

განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

CV.6

გრგ განხორციელების ეტაპები:

შეთანხმებულ გრგ განხორციელების ეტაპები არ არის განსაზღვრული და დამკვეთის მოთხოვნით მათი ეტაპობრიობა არც კორექტირებული პროექტით განისაზღვრება.

ამდენად გრგ ექნება ერთი ეტაპი, რომლის ფარგლებში გამოიყოფა რიგითობა.

იხ. რიგითობა

გრგ განხორციელების რიგითობა:

კორექტირებული გრგ ყველა სექტორში სათითაოდ გათვალისწინებულია შემდეგი რიგითობა:

1. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
2. დამხმარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
3. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელებზე დაერთება);
4. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების პროექტებში.

შენიშვნა: გამომდინარე ეტაპების და რიგითობის არასავალდებულო განსაზღვრისა, მათი დადგენის გეგმა არ მომზადდა.



დოკუმენტის ანოტაცია

1. უსაფრთხოება:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

3. წვერო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო:

უფლებრივი მონაცემები

ზონირება:

