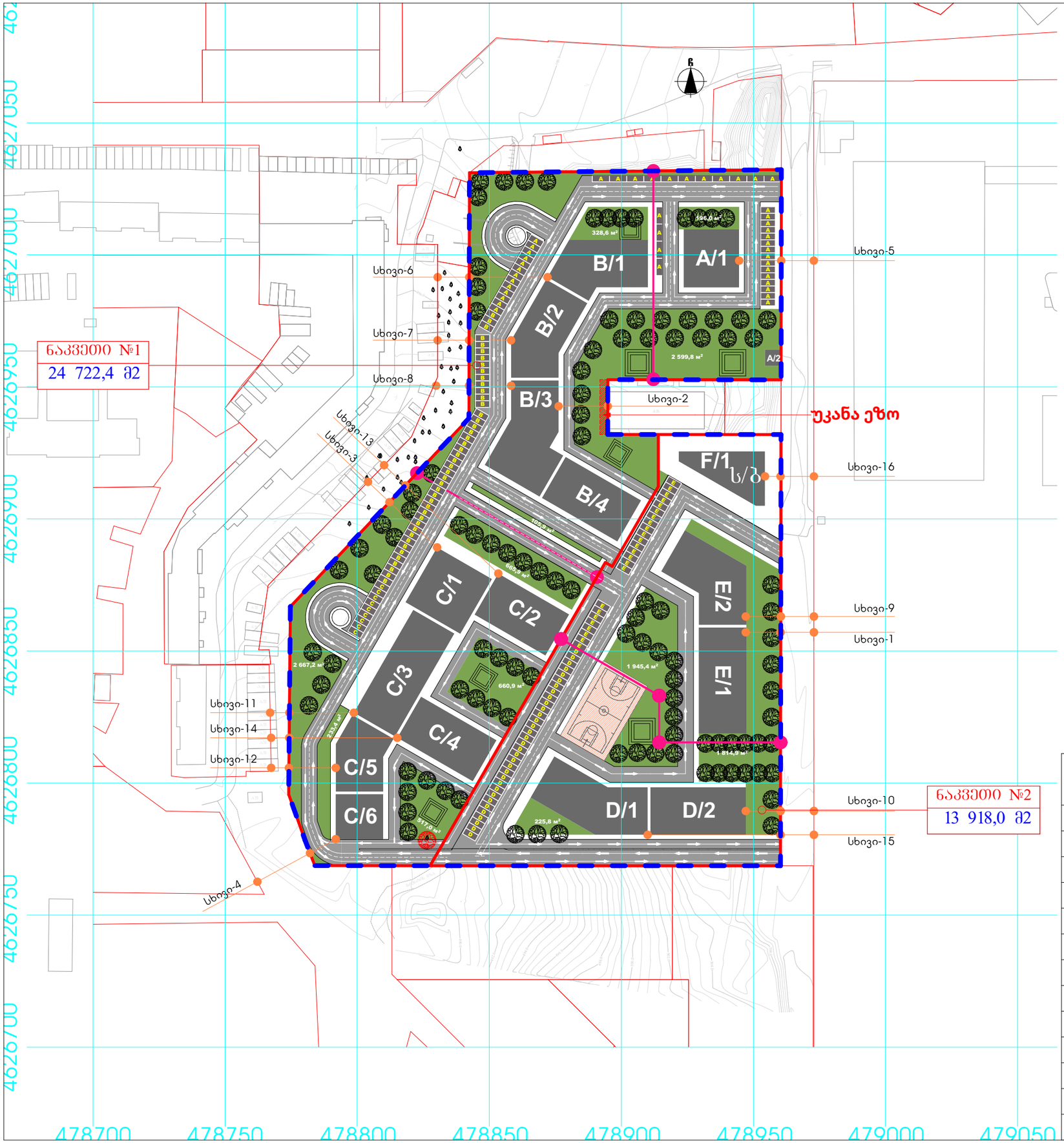


მუხლი 31. მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზომება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.
2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი სახელრის/ის ან/და უკანა ეზოს მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი სახელარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა დადგინდეს მისი საქმრობლო სახელრიდან.

3.განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით

H=L / Y , სადაც:

ა) H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

ბ) L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო სახეზარს შორის;

გ) Y წარმოადგენს კოეფიციენტს.

4. **H**-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახურავზე/ტერასაზე ამ წესების დაცვით მოწყობილი საქმოფის/სათავსისა, რომლის ფართობი არ აღემატება ამავე სართულის ქარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50 %-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის მხრიდან შეზღუდულია მინიმუმ 5 მეტრით:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კუთხემდე:

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;

ა.ბ) 70 გრადუსი და მეტი ქანობის შემთხვევაში – სრულად.

ბ) სამეურნეო/საცხოვრებლების და სხვა მსგავსი მოცულობითი ელემენტების სიმაღლეს, თუ მათი უკიდური სიგანე აღემატება ამავე ფასადის საანგარიშო სახეზარის სიგანის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის ფუძედის ან/და ის არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2.3 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.

5. **L**-ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი სახეზრის (ქუჩის) მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრეხების ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით, თუ საზოგადოებრივ ტერიტორიას/სივრცეს მეორე მხრიდან ესაზღვრება სხვა საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (მაგ. ქუჩას ესაზღვრება სკვერი), ამგვარობას აღება ვერ/ური სიგანე;

ბ) მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს მხარეს: შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრეხების ზედაპირთან შეხების ხაზიდან საქმრობლო სახეზრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ უმოკლესი მანძილით;

გ) შესაბამის მხარეს **L** აითვლება უახლოესი შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, ხოლო იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის საანგარიშო ზედაპირის ნახევარი ან მეტი წარმოადგენს არაერთგვაროვან სიბრტყეს, მაშინ შენობის საანგარიშო ზედაპირის უახლოესი წერტილიდან;

დ) თუ მიწის ნაკვეთის ქსაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/ეზო), მაშინ **L** იანგარიშება სავალი ნაწილის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან.

ე) თუ **L**-ის მნიშვნელობა შენობის საანგარიშო ზედაპირის მიმართ განსხვავებულია, **H** უნდა გამოითვალოს **L**-ის უმცირესი მნიშვნელობიდან.

ვ) **L**-ის განსაზღვრისას მხედველობაში არ მიიღება:

ვ.ა) კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული შენობა-ნაგებობა;

ვ.ბ) შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან 1,4 მეტრამდე გამოწეული შენობის მცირე არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ან/და ავეჯები;

ვ.გ) შენობის საანგარიშო ზედაპირზე, 1,4 მეტრამდე მოწყობილი ერკერ(ებ)ი, თუ მისი/მათი სიგანე არ აღემატება იმ სართულის ფასადის სიგანის 1/2-ს, რომელზეც აღნიშნული ერკერ(ებ)ი არის განთავსებული.

ზ) **L**-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტიპლი 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.

6. **Y** მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

6[1]. კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/ გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე შესაძლებელია დადგინდეს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები ემთხვევა ტერიტორიის გამოყენების ხაზებს

დამუშავებულია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 2016 წლის 24 მაისის შესაბამისად

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება № 277 შესაბამისად

წითელი ხაზი

გრგ-ის საპროექტო არეალი

კოორდინატთა ბადე **UTM** სისტემაში

ნაკვეთის ნომერი

ნაკვეთის ფართობი

უკანა ეზო მიჯნის ხაზი

II კატეგორიის ქუჩა

მიწის ზედა სერვიტუტი

A-ბლოკის დასახელება

1-კორპუსის ნუმერაცია საპროექტო შენობა

	სპორტული მოედანი დატვირთული სერვიტუტით
	ბავშვთა გასართობი მოედანი
	საპროექტო ხე ნარგავები
	წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ხაზი
	საფეხმავლო გზა
	ტერიტორიის გამწვანება
	მიწისზედა სერვიტუტი
	საცხოვრებელი ზონა -ბ (სზ-ბ)
	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)
	პერიფერიული ზონა (პზ)
	გეგმარებითი ჯარჯასი (გჯ)
	არქიოლოგიური უბანი
	II კატეგორიის ქუჩა
	III კატეგორიის ქუჩა

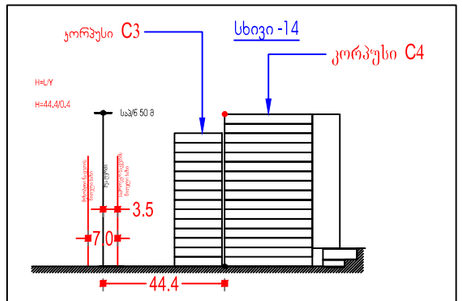
CLASS GROUP

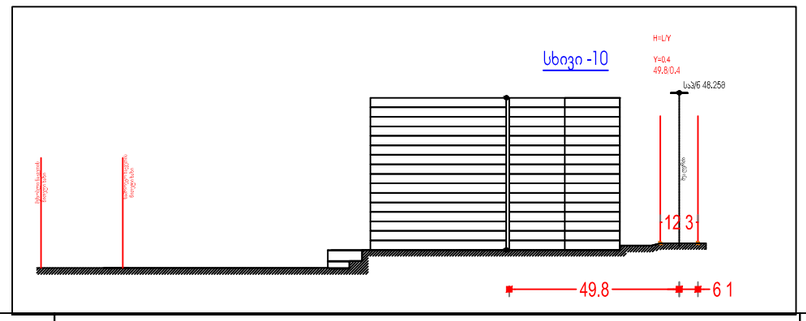
შენობება-ნაგებობების მაქსიმალურისიმაღლის დადგენა

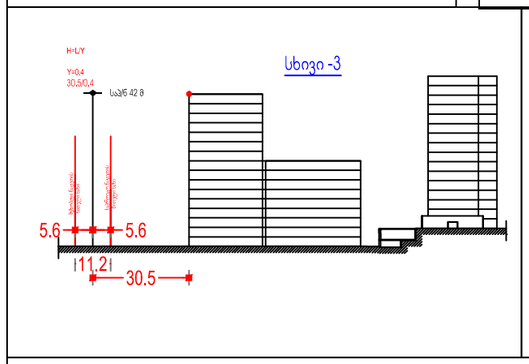
CLIENT	„დიღომი გრინი“
პროექტი PROJECT	"დიღომი გრინი" მრავალფუნქციური კომპლექსი
მისამართი	
	ქ. თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა №40 (01.10.07.007.141)

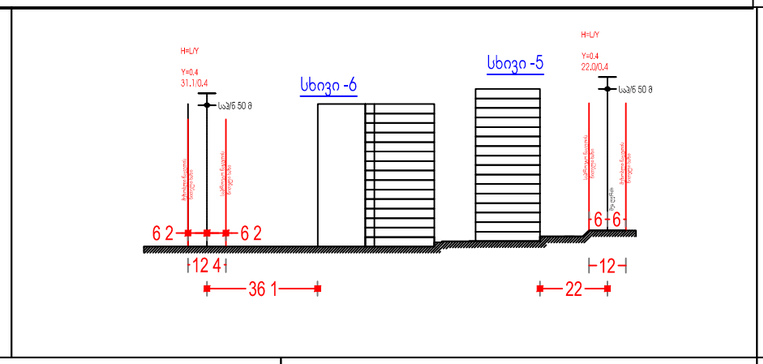
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
გვარი	ვ.ჟიჟილაშვილი	
მთ.არქიტექტ.	ვ.ჟიჟილაშვილი	
ავტორი	ვ.ჟიჟილაშვილი	

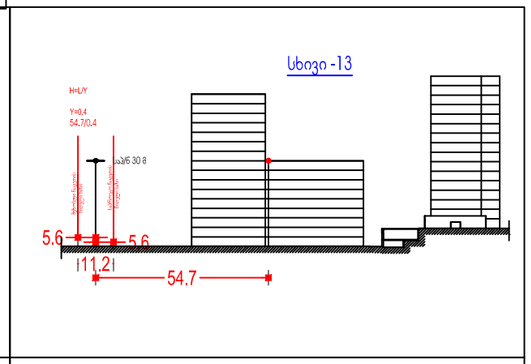
მასშტაბი		ფურცელი
1:1500		17-1

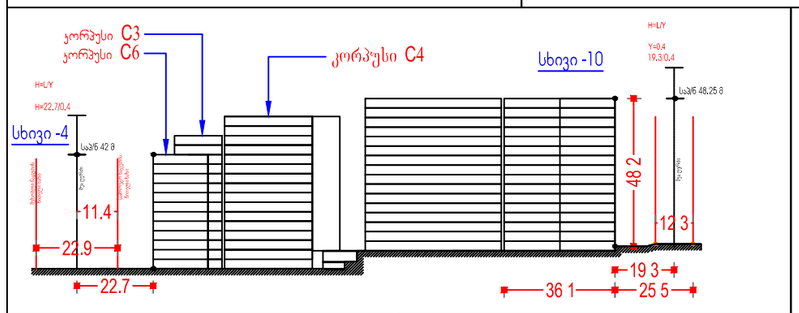


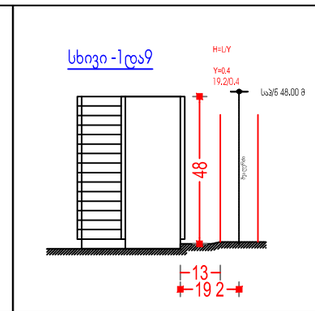


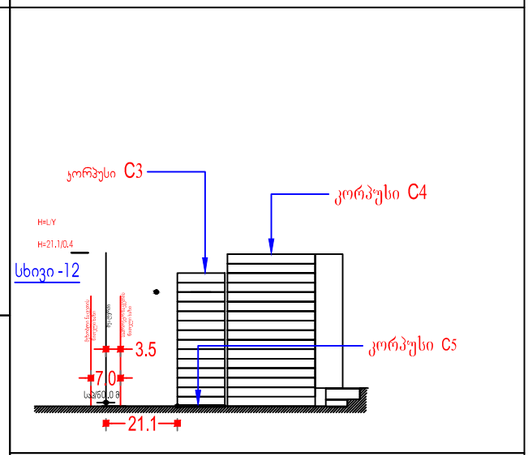


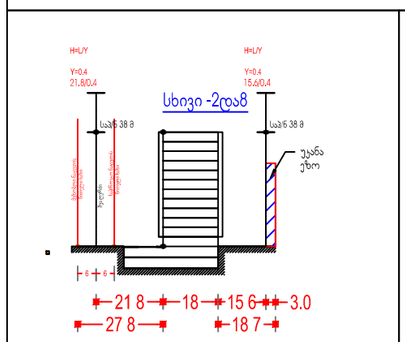


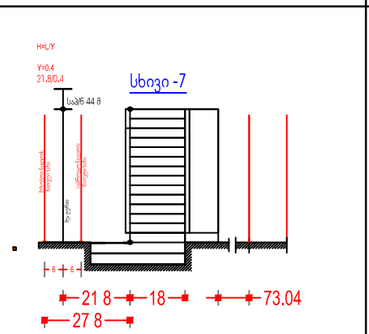


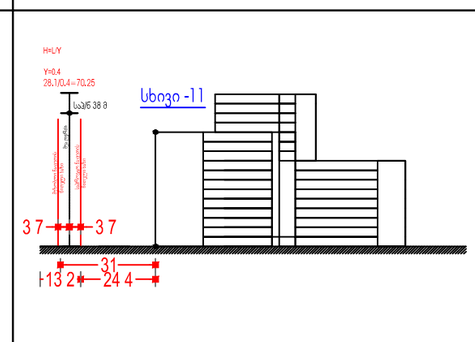


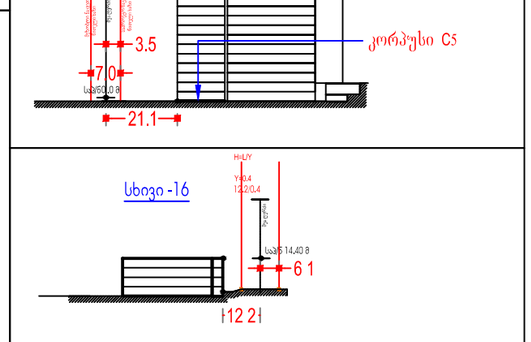












განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები ემთხვავა ტერიტორიის გამიჯვნის ხაზებს

დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 2016 წლის 24 მაისის შესაბამისად

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება №277 შესაბამისად

კორდინატთა ბადე UTM სისტემაში

საპროექტო საზღვრები

საკადასტრო საზღვრები

CLASS GROUP

შენობების-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის დადგენა

CLIENT "დიღომი გრინი"

პროექტი PROJECT "დიღომი გრინი" მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი

ქ. თბილისი, დიდი დიღომი მიკრორაიონი IV კორპუსი 2მიმდებარედ (01.10.07.007.050, 01.10.07.007.051 01.10.07.007.052 01.10.07.007.053)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. მიმინოშვილი	
მთ.არქიტექტ.	ვ. მიმინოშვილი	
ავტორი	ვ. მიმინოშვილი	

მასშტაბი		ფურცელი
1:1500		17-2