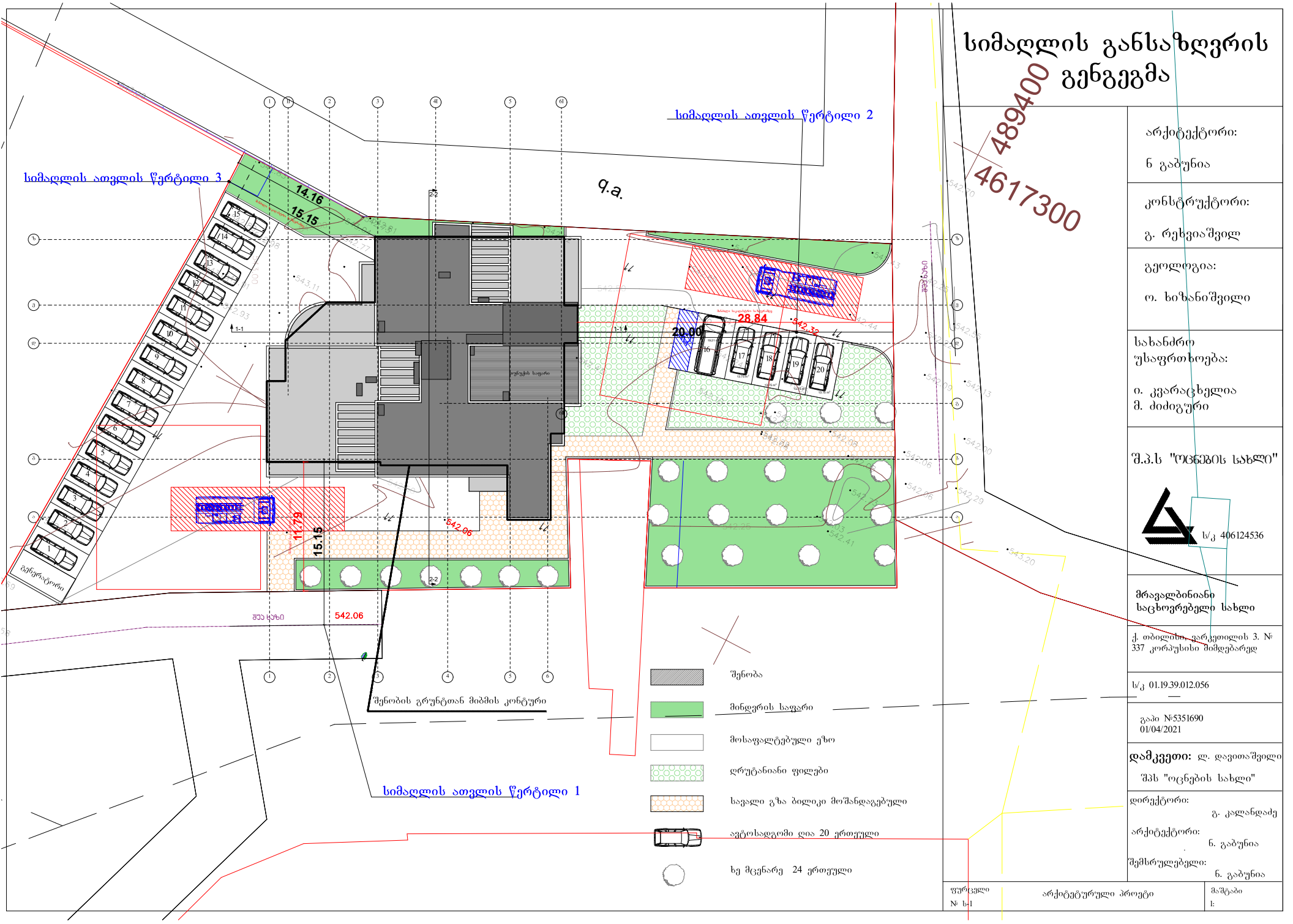

სიმაღლის განსაზღვრის გენგეგმა
489400
4617300
სიმაღლის ათვლის წერტილი 2
სიმაღლის ათვლის წერტილი 3
სიმაღლის ათვლის წერტილი 1
9.ბ.
14.16
15.15
28.84
20.00
11.79
15.15
542.06
შენობა
მინდვრის საფარი
მოსაფალტებული ეზო
ღრუტანიანი ფილები
სავალი გზა ბილიკი მოშანდაგებული
ავტოსადგომი ღია 20 ერთეული
ხე მცენარე 24 ერთეული
არქიტექტორი:
ნ გაბუნია
კონსტრუქტორი:
გ. რეხვიაშვილ
გეოლოგია:
ო. ხიზანიშვილი
სახანძრო უსაფრთხოება:
ი. კვარაცხელია
მ. ძიძიგური
შ.პ.ს "ოცნების სახლი"
ს/კ 406124536
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
ქ. თბილისი, ვარკეთილის 3. № 337 კორპუსისი მიმდებარედ
ს/კ 01.19.39.012.056
გაპი №5351690
01/04/2021
დამკვეთი: ლ. დავითაშვილი
შპს "ოცნების სახლი"
დირექტორი: გ. კალანდაძე
არქიტექტორი: ნ. გაბუნია
შემსრულებელი: ნ. გაბუნია
ფურცელი № 1-1
არქიტექტურული პროექტი
მაშტაბი 1:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შეს...

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე ითვლება განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონით.

2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი სარგებლის ძმაკი ეყოს ტოტ მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი სარგებლი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა უნდა დადგინდეს მისი საზღვრებიდან სარგებლიდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონის ნაშენული განაცილება ფორმულით, სადაც:

ა) H ნებადაკვეთს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონის ნიშნული;

ბ) L ნებადაკვეთს დამოკიდებული შენობისა და საზოგადოებრივ სიგრძეს ძმაკი სამუშაოდო სარგებლის შიგნით;

გ) Y ნებადაკვეთს კოეფიციენტს.

4. N-ის რიცხვით მნიშვნელობა მრეკლადება მეათედის სიზუსტით და მოთვალ ქვემით მამოყვანილ სიმაღლეებს, გარდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის სიმაღლის რეგულირებისა, რომლის დროსაც არ დაშვებული ძმაკი სართულის ქარ ქვეშ ნაწილის მოცულობა სამეურნეო დანიშნულებით, რომლის ფართობი არ აღემატება ძმაკი სართულის ფართობის 50 %-ს და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონის დადგენის მიზნებს წარმოადგენს მინიმუმ 3 მეტრით:

ა) სახურავის სიმაღლეს სამგანიერო კიდეთან ქმაყნებულ ქმაყნებულ:

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

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

ბ) სამეურნეო-საყოფაცხოვრებო და სხვა მსგავსი ძოცულობითი დანიშნულების სიმაღლეს, თუ მათი ვიწრო სიგანე აღემატება ძმაკ ფასადის სამგანიერო ზედაპირის სიმაღლის 1/2-ს;

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის ლიანდაგის და ის ამსგავსი დანიშნულების სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2.4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ²-ს აღემატება.

5. L-ის რიცხვით მნიშვნელობა მრეკლადება მეათედის სიზუსტით და განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი სარგებლის (ქუჩის) მხარეს შენობის სამგანიერო ზედაპირის ქუჩების ზედაპირიდან შენობის სარიგელ ძმაკის სიგანის, ნაშენიანი წითელხაზიანი ფასადიდან სიმაღლის მიმართ იმხელაზე, რამდენიც ფასადის სიგანეა, მაგრამ არა უმეტეს 37.87 მეტრისა (ამ სიმაღლის ზემოთ მდებარე ნაწილებისთვის დაშვებულია მხოლოდ ტექნიკური დანიშნულების ნაგებობების მოწყობა, რომლის ფართობი არ აღემატება ძირითადი სართულის ფართობის 50%-ს და სიმაღლე 3 მეტრს);

ბ) მიწის ნაკვეთის ორი ქუჩის მხარეს შენობის სამგანიერო ზედაპირის ქუჩების ზედაპირიდან შენობის სარიგელ წითელხაზიანი ფასადის მიმართ იმხელაზე, რამდენიც ფასადის სიგანეა, მაგრამ არა უმეტეს ორჯერ ქუჩის სიგანისა;

გ) შენობის მხარეს L ათვლება უახლოესი შენობის სამგანიერო ზედაპირიდან, ხოლო ამ შენობებებში, რომელიც შენობის სამგანიერო ზედაპირის ნაწილი ან მეტი წითელხაზიანი ფასადიდან სიმაღლეზე, მაშინ შენობის სამგანიერო ზედაპირის უახლოესი წერტილიდან;

დ) თუ მიწის ნაკვეთის ქანობიანი ანაკრძალებიდან სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორიისაგან (ქუჩა/ზა), მაშინ L იანგარიშება სიგანის ნაწილის სიგანის წითელხაზიანი ფასადიდან სიმაღლეზე სიმაღლეზე.

ე) L-ის განსაზღვრის შეკვეთაში არ მიიღება:

ე.ა) განაშენიანების ფარგლებში აშენებული შენობა-ნაგებობა;

ე.ბ) შენობის სამგანიერო ზედაპირიდან 1.4 მეტრამდე გამოშვებული შენობის ნაწილი არქიტექტურული დეტალები, გადახურვის ნაწილები ქმაყნი ელემენტი;

ე.გ) შენობის სამგანიერო ზედაპირზე მოწყობილი ეზიარები, თუ მათი ვიწრო სიგანე არ აღემატება ძმაკ ფასადის სამგანიერო ზედაპირის სიგანის 1/2-ს.

ზ) L-ის მაქსიმალური სამგანიერო მნიშვნელობა სრ-1 და სრ-2 ტიპის 8 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საქმიანობებისთვის ზონაში – 20 მეტრის.

6. Y მნიშვნელობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

ა) 0.35 – ფასადებთან საზოგადოებრივ-ნაგებობა ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 – ყველა სხვა ზონისათვის.

7. თუ მიწის ნაკვეთი ერთზე მეტი მხრიდან ქსაზღვრება ერთიანების ფასადებით ქუჩა ძმაკი სხვა საზოგადოებრივი სიგრძე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება უფრო გაფართო ქუჩის ან საზოგადოებრივი სიგრძის მხრიდან. სიმაღლის ეს მანკიერებით აღნიშნულ ქუჩებში უფრო ქუჩის განაშენიანების შენობის სამგანიერო ზედაპირის (ფასადის) ან ნაწილებით, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გასვლილ სამგანიერო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განაშენიანების სამგანიერო ზედაპირის (ფასადის) ვანიანებ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება მისი მობილიების ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სიგრძის მხრიდან.

8. თუ მიწის ნაკვეთს გააჩნია ერთისმეტის მიპარკალიანი (ასანთისებური) საზოგადოებრივი სიგრძე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება ამკვეთ მიპარკალიანის საზოგადოებრივი სიგრძეებიდან ყველაზე მაღალ მიპარკალის ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სიგრძის მხრიდან.

9. საზოგადოებრივი ანაკრძალებიდან შენობებისათვის, რომელსაც მიწის ნაკვეთი მიეკრობის. საზოგადოებრივ-ნაგებობა ზონის მიეწერების არეალში და მის ერთზე მეტი მხრიდან ქსაზღვრება ქუჩა ან სხვა საზოგადოებრივი სიგრძე, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა საზოგადოებრივი სარგებლის მხარიდან დადგება უფრო განიერი ქუჩიდან ან სხვა საზოგადოებრივი სიგრძიდან.

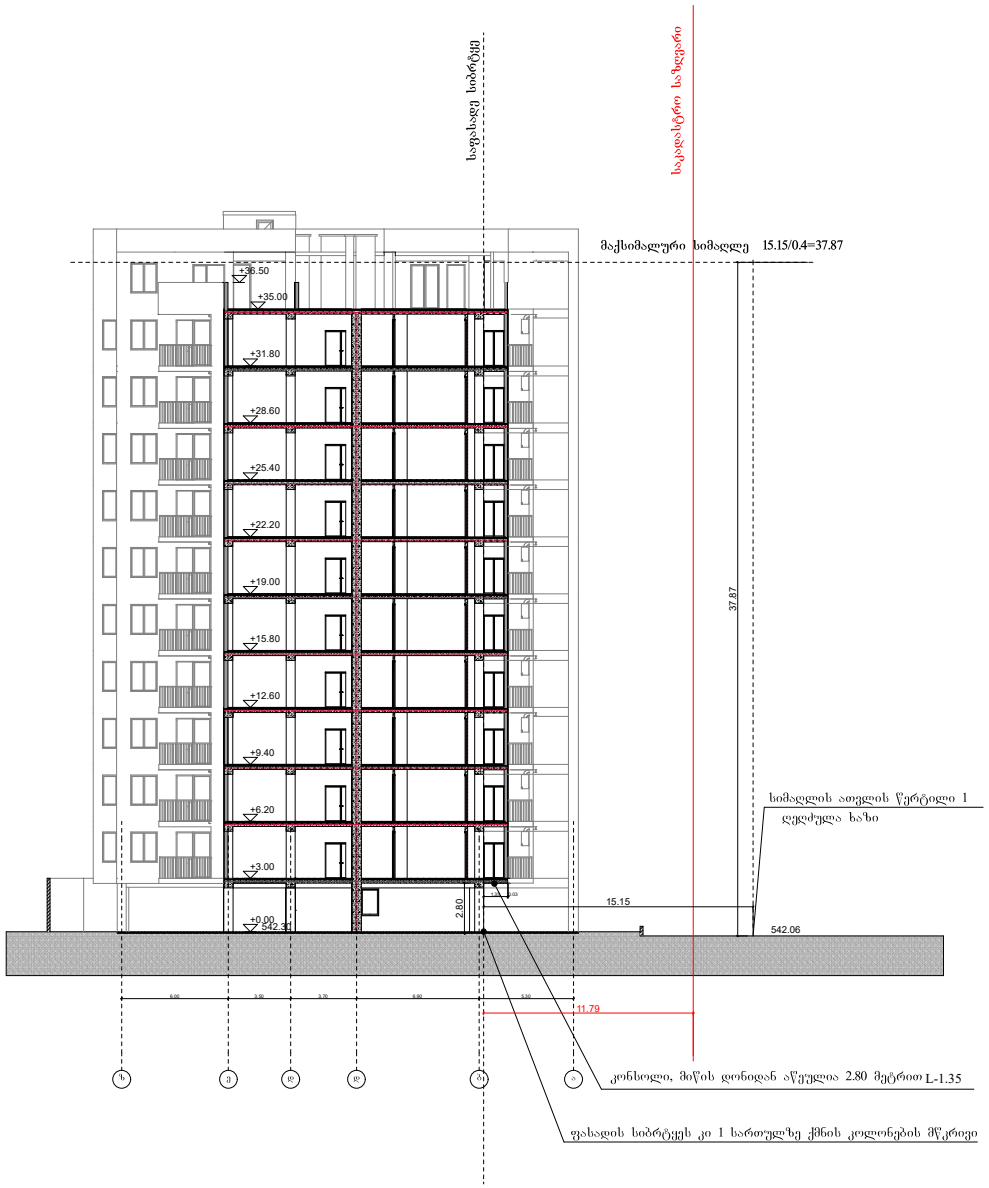
10. თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-ნაგებობა ზონის მიეწერების არეალში და მასზე განაშენიანება შენობის უკან ერთ მხარეს საცხოვრებლად ზედაპირი და სამშენებლო ხაზიდან წითელხაზიანი ფასადიდან ფარდაგილის სარეზერვო ხაზამდე მეორე L ათვლება, 10 მეტრს, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება მხოლოდ მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი სარგებლის მხრიდან.

11. თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი სარგები და ვერ ხვრდება უკანა ერთ გასასვლის, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ზონა დადგება მისი სამშენებლო ხაზიდან ქსაზღვრებიდან ამსგ წერით. რაც დადგენილია უკანა ერთისთვის.

მუხლი 32. ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

ერთ მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა ხდება ქალაქ თბილისის დაგეგმარების ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

მუხლი 33. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების საზოგადოებრივ ტერიტორიაზეზიდრეები ინდივიდუალური შეზღუდვა, რომელიც არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიისმართველის შესაბამისობას.



სიმაღლე 1

არქიტექტორი:
ნ გაბუნია

კონსტრუქტორი:
გ. რეხვიაშვილ

გეოლოგია:
ო. ხიზანიშვილი

სახანძრო უსაფრთხოება:
ი. კვარაცხელია
მ. ძიძიგური

შ.პ.ს "ოცნების სახლი"

ს/კ 406124536

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქ. თბილისი, ვარკეთილის 3. № 337 კორპუსისი მიმდებარედ

ს/კ 01.19.39.012.056

გაპი №5351690
01/04/2021

დამკვეთი: ლ. დავითაშვილი
შპს "ოცნების სახლი"

დირექტორი:
გ. კალანდაძე

არქიტექტორი:
ნ. გაბუნია

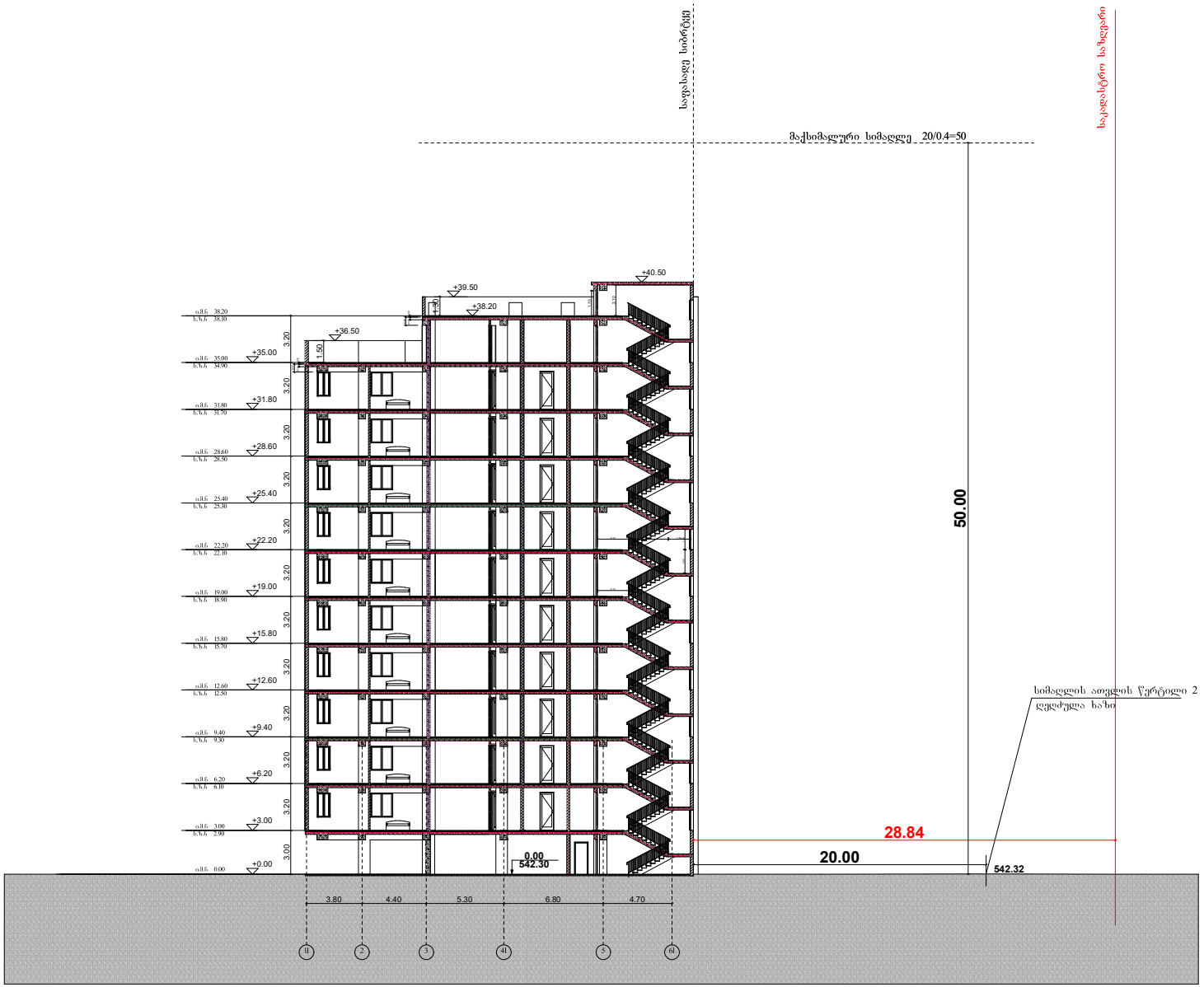
შემსრულებელი:
ნ. გაბუნია

ფურცელი
№ ს-2

არქიტექტურული პროექტი

მაშტაბი
1:

სიმაღლე 2



არქიტექტორი:

ნ გაბუნია

კონსტრუქტორი:

გ. რეხვიაშვილ

გეოლოგია:

ო. ხიზანიშვილი

სახანძრო უსაფრთხოება:

ი. კვარაცხელია
მ. ძიძიგური

შ.პ.ს "ოცნების სახლი"

ს/კ 406124536

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქ. თბილისი, ვარკეთილის 3. № 337 კორპუსისი მიმდებარედ

ს/კ 01.19.39.012.056

გაპი №5351690
01/04/2021

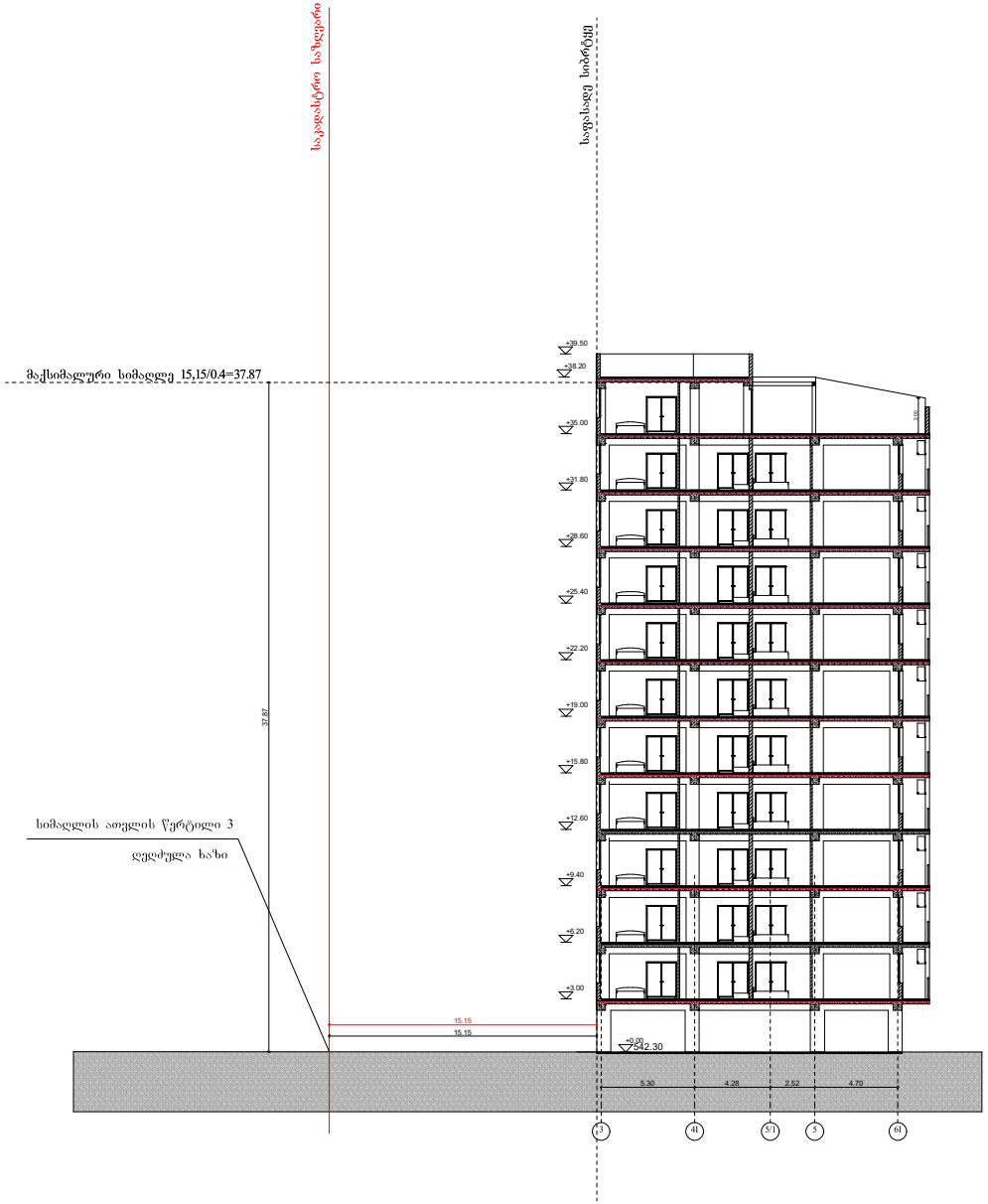
დამკვეთი: ლ. დავითაშვილი
შპს "ოცნების სახლი"

დირექტორი: გ. კალანდაძე

არქიტექტორი: ნ. გაბუნია

შემსრულებელი: ნ. გაბუნია

ფურცელი	არქიტექტურული პროექტი	მაშტაბი
№ ს-3		1:



სიმაღლე 3

არქიტექტორი:

ნ გაბუნია

კონსტრუქტორი:

გ. რეხვიაშვილ

გეოლოგია:

ო. ხიზანიშვილი

სახანძრო უსაფრთხოება:

ი. კვარაცხელია
მ. ძიძიგური

შ.პ.ს "ოცნების სახლი"

ს/კ 406124536

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქ. თბილისი, ვარკეთილის 3. № 337 კორპუსისი მიმდებარედ

ს/კ 01.19.39.012.056

გაპი №5351690
01/04/2021

დამკვეთი: ლ. დავითაშვილი

შპს "ოცნების სახლი"

დირექტორი: გ. კალანდაძე

არქიტექტორი: ნ. გაბუნია

შემსრულებელი: ნ. გაბუნია

ფურცელი	არქიტექტურული პროექტი	მაშტაბი
№ ს-4		1: