ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 13 სექტემბრის N467-ე განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებს, საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მოწყობას, რომელიც შედგება 3 ბლოკისგან.

გრგ-ს მიხედვით დამტკიცებული საპროექტო წინადადებით გათვასლიწინებულია

- ბლოკი N1: - 5 მიწისზედა და 3 მიწისქვეშა სართული, სიმაღლე 22 მეტრი.
- ბლოკი N2 და N3: 5 მიწისზედა სართული, სიმაღლე 18მ.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 13 სექტემბრის N467-ე განკარგულების თანდართულ გრაფიკულ დანართსა და გრგ-ს ალბომში „მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების გეგმის“, სიმაღლის განსაზღვრის სქემასა და „დეტალური რეგლამენტი“-ს გეგმაზე ფიქსირდება ჩანაწერი შენობების სახურავი წარმოადგენს უმეტესად ექსპლუატირებად ტერასას, და სამივე ბლოკის სიმაღლეში არ შედის ლიფტისა და კიბის შახტა და მსუბუქი კონსტრუქცია პერგოლა.

საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად გათვალისწინებულია 5 მიწისზედა სართულის მოწყობა (საცხოვრებელი ბინებით), ხოლო სახურავის უმეტეს ნაწილზე გათვალისწინებულია ექსპლუატირებადი ტერასების მოწყობა. ზემოაღნიშნული ექსპლუატირებად ტერასებზე მოხვედრა ხდება შესაბამისი ბინებიდან რისთვისაც მოწყობილია კიბის უჯრედები, ხოლო კიბის უჯრედებიდან სახურავზე გამოსასვლელად დატოვებულია მცირე სამოძრაო არეალი ჰოლის სახით. ამასთან სახურავის მომსახურეობისათვის 41-ე დადგენილების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, სახურავზე დამატებით ამოდის შენობის ძირითადი გზა-კიბეებიც.

დამატებით განგიმარტავთ, რომ პარალელურად მივმართეთ სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმისა შეთანხმების თაობაზე, კერძოდ საპროექტო არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, ექსპლუატირებად ტერასებზე ასასვლელი კიბის უჯრედების გათვალისწინებით, საპროექტო სართულიანობად 6 სართულის დაფიქსირება, მაქსიმალური სიმაღლის (ბლოკი N1 - 22 მეტრი და ბლოკი N2 და N3 - 18 მეტრი) უცვლელად და თვალსაჩინოებისთვის დავურთეთ სართულიანობის შესაბამისი გრაფიკული მასალა, მათ შორის ვიზუალიზაცია, სახურავზე საპროექტო მდგომარეობის ნათლად ასახვით, რაზეც სამსახურის მიერ მივიღეთ შუალედური გადაწყვეტილება, რომ სართულიანობად დაგვეფიქსირებინა კვლავ 5 მიწისზედა სართული და ერთი ექსპლუატირებადი ტერასის სართული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან უკვე დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ისედაც ითვალისწინებს 5 მიწისზედა

სართულისა და ექსპლუატირებადი სახურავის მოწყობას, ვაბრუნებთ საკითხს ხელახლა განსახილველად.

დამატებით განგიმარტავთ, რომ საპროექტო შენობებით დაცულია განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული სართულიანობა ვინაიდან სახურავზე არ ეწყობა დამატებით მე-6 სართული, პროექტი ითვალისწინებს მხოლოდ ლიფტის შახტის, კიბის უჯრედების, ექსპლუატირებადი ტერასებისა და მსუბუქი პერგოლის მოწყობას. ამასთან განვმარტავთ, რომ უშუალოდ სახურავის კონსტრუქციული ნიშნულის გათვალისწინებით დაცულია გრგ-ს შესაბამისად დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე, პირველი ბლოკისთვის 22 მეტრი, ხოლო მე-2 და მე-3 ბლოკებისათვის 18 მეტრი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **16-01250483993**
გაცემის თარიღი: **17/02/2025**

ადრესატი: მზეონა ზუმბაძე
პირადი ნომერი: 01024064988
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ტაშკენტის ქუჩა, N 23/1, ბინა 7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი 2025 წლის 14 თებერვლის N01250453602-67 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ქალაქი თბილისი , ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.18.06.018.235) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცებას.

გაცნობებთ, იმისთვის, რომ საკითხი განიხილოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ, საჭიროა გასწორდეს ძირითადი ხარვეზები და გრგ-ს პროექტის დოკუმენტაცია, კერძოდ:

ძირითადი შენიშვნები:

1. დეტალურ რეგლამენტსა და სართულიანობის განსაზღვრის ცხრილებში დააფიქსირეთ 5 სართული და დამატებით ერთი ექსპლუატირებადი ტერასის სართული.

2. სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები მოიყვანეთ დეტალური რეგლამენტის და აქსონომეტრიული ხედების შესაბამისობაში.

3. ალბომის ყდაზე და ყველა შესაბამის ნახაზზე მიეთითოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება.

4. ალბომის ყველა გვერდზე შესწორებული იქნეს თარიღი.

5. ალბომში განაახლეთ არსებული საკადასტრო მონაცემები და მის შესაბამისად ყველა გვერდი.

6. განახლდეს არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა.

7. ტოპოგრაფიული გეგმა განახლებული იქნეს არსებული მდგომარეობის შესაბამისად, რაც აისახოს უფლებრივი ზონირების ყველა გეგმაზე.

8. საპროექტო ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებული მინიმუმ A2 გაბარიტების საინფორმაციო დაფა (ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან),**ისე რომ ბანერზე ასახული ინფორმაცია იკითხებოდეს,** მასზე აღნიშნული უნდა იყოს გრგ–ს პროექტირების პროექტით განსაზღვრული ფუნქციები, მისამართი;

9. წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის განახლებული ფოტოსურათები მათი გადაღების თარიღების მითითებით (სტანდარტულ ფორმატში: რიცხვი, თვე, წელი) ;

10. უფლებრივი ზონირების გეგმებიდან ამოღებული იქნეს შენიშვნები.

11. სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის წერილის 01250482430 (17/02/2025) შესაბამისად გასწორდეს ალბომის ყველა გვერდი.

განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ შესაძლებელია დადგენილ იქნეს დამატებითი სარვეზები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისთვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარმოსადგენად თქვენ გეძლევათ გადაწყვეტილების ოფიციალური წესით გაცნობიდან 30 კალენდარული დღე. გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

წინამდებარე შუალედური გადაწყვეტილება დამოუკიდებლად არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგს, მისი გასაჩივრება შესაძლებელია საბოლოო გადაწყვეტილებასთან ერთად. განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების გასაჩივრება შესაძლებელია, ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დანართი 1 ფურცელი.

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 467

13 სექტემბერი
"___" _____ 2024 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.018.133; №01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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 2024 წლის 11 სექტემბრის №24.1537.1740 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.018.133; №01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01240662568-67 (№01241153134-67; №01241452059-67; №0124157389-67; №01241913129-67) 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 გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 24.1537.1740
11 / სექტემბერი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.018.133; N01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 6 მარტს N01240662568-67 (N01241153134-67; N01241452059-67; N0124157389-67; N01241913129-67) განცხადებით მიმართა გია ხოფერიამ (პ/ნ: 01007011176) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.018.133; N01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.018.133; N01.18.06.018.132), საპროექტო ფართობი: 11 674 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 3 (სზ-3);

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N532 განკარგულებით.

საპროექტო არეალის მიმდებარედ ფიქსირდება შერეული ტიპის განაშენიანება, კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

საპროექტო გადაწყვეტით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)-ით, რაზედაც მოეწყობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 13 ივნისის N61-01232342044 წერილის შესაბამისად, დაინტერესებული მხარის მიერ გადახდილია ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთა შორის სხვაობა.

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მახვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) 11 674 კვ.მ

სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -1;

შენობების რაოდენობა - 4;

შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - მიწისზედა 5

შენობა N1 -22 მ (5 მიწისზედა სართული; 3 მიწისქვეშა სართული);

შენობა N2 და შენობა N3 - 18 მ (5 მიწისზედა სართული)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) ;

განაშენიანების მაქსიმალური ფართობი (კ1-0.5) 6 300 კვ.მ.

სამშენებლო მოცულობა (კ2- 1.5): 18 020 კვ.მ.

გამწვანებული ტერიტორია (კ3-0.3) 3 503 კვ.მ.

ავტოსადგომების განთავსება მოხდება მიწისქვეშა სივრცეში.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 5 ივნისის N0124157756 (01242182926 - 05.08.2024) წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 18 ივლისის N01242002812 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.018.133; N01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის 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, N01240662568-67 (N01241153134-67; N01241452059-67 ; N01241157389-67; N01241913129-67) 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, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.018.133; N01.18.06.018.132) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის 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.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

4.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე

წერილის ნომერი: **0124157756**
თარიღი: **05/06/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 5 ივნისის №0124157389-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.18.06.018.132; 01.18.06.018.133; **საპროექტო ზონირება:** საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **86 ძირი (ს/კ: 01.18.06.018.132 -** №1; 2; 3; 4; 49; 52; 64; 79; 84; 96; 118; 6; 44; 45; 46; 47; 48; 72; 73; 74,76;N53, 54; 66, 67, 68, 69; 100; 95; 86; 88; 89; **ს/კ: 01.18.06.018.133 -** №9; 73; 74; 93; 94; 95; 101; 108; 109; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116;117; 118; 119; 126; 160; 161; 180; 181; 182; 183; 184; 208; 23; 102; 209; 29; 30; 31; 63; 85; 62; 64; 65; 66; 67; 68; 70; 71; 78; 75; 76; 89; 90; 91; 187; 195; 120; 132) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავის რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნების გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **41 ძირი (ს/კ:01.18.06.018.132 -** №50; 51; 58; 59; 60; 61; 62; 63; 65; 97; 98; 99; 102; 103; 104; 119; 81; 82; 83; 85; 57; **ს/კ: 01.18.06.018.133 -** №210; 82; 214; 226; 228; 24; 25; 200; 61; 69; 72; 77; 185; 186; 188; 189; 190; 191; 192; 193) ჯანსაღი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ზეხმელი/ხმობადი/ავარიული/ფაუტი/გადაბერებული ხეებისაგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **4 ძირი** (**ს/კ: 01.18.06.018.133 -** №79; 106; 107; 100) ხმობადი/ზეხმელი/ფაუტი მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **173 ძირი** მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა (**ს/კ:01.18.06.018.132** - №106; 107; 108; 109; 110; 112; 113; 114; 115; 116; 5; 7; 8; 93; 94; 101; 105; 120; 121; 80; 77; 78; 9; 10; 11;

12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; **ს/კ: 01.18.06.018.133 -** № 37; 38; 229; 194; 217; 2; 124; 19; 43; 53; 54; 55; 80; 83; 84; 86; 87; 97; 98; 99; 144; 197; 206; 225; 239; 96; 159; 163; 165; 168; 173; 201; 212; 227; 21; 123; 1; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 13; 14; 16; 17; 18; 20; 22; 26; 27; 28; 32; 33; 34; 35; 40; 41; 42; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 56; 57; 58; 59; 81; 121; 133; 134; 145; 146; 147; 148; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 157; 158; 166; 167; 169; 170; 171; 172; 174; 175; 176; 177; 178; 179; 196; 198; 199; 202; 203; 204; 205; 207; 211; 213; 215) დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **173 ძირი** მწვანე ნარგავი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **12 ძირი (ს/კ:01.18.06.018.132** - №111; 117; **ს/კ: 01.18.06.018.133 -** №60; 88; 92; 122; 162; 164; 39; 15; 36; 103) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და სამუშაოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში, გასამწვანებლად შემოთავაზებული ხე-მცენარეების რაოდენობა (არსებული/ გადასარგავი: 256 ძირი მწვანე ნარგავი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 25 ძირი იტალიური ფიჭვი და 25 ძირი ნეკერჩხალი ქორაფი, ჯამში - 306 ერთეული) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(სწ-5=0.3=3503 მ^2)**.

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.**

ამასთან, 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 მრავალფუნქციური კომპლექსის 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: **01242002812**
თარიღი: **18/07/2024**

2024 წლის 9 ივლისის N 01241913129-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ყოფილი კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.18.06.018.132, 01.18.06.018.133) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 8 თებერვლის N 01230393447-67 განცხადების პასუხად N 0123044432 წერილით.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

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

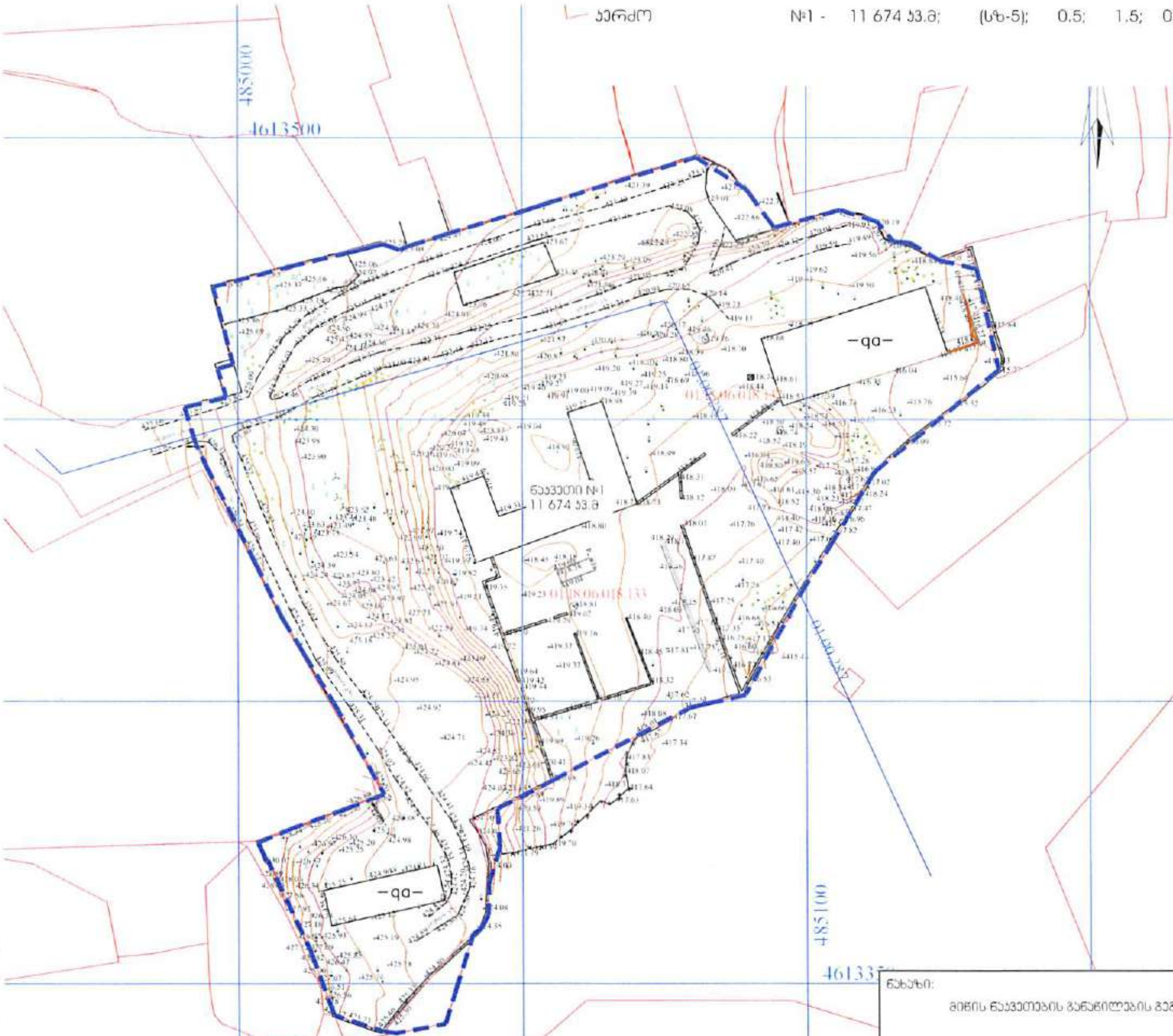
გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

არეალის ფართობი - 11 674 კვ.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	11 674 კვ.მ;	(სზ-5);	0.5;	1.5;	0.3.	დახურული



პირობითი აღნიშვნები

---- გეგმის არეალი

ნახაზი: მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

არქიტექტორი: მ. ეფრემიძე

მასშტაბი:	ფურცელი № :	თარიღი :
1:1 000	36	02.02.2024

არეალის ფართობი - 11 674 კვ.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

3. საცხოვრებელი ზონა 5.

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

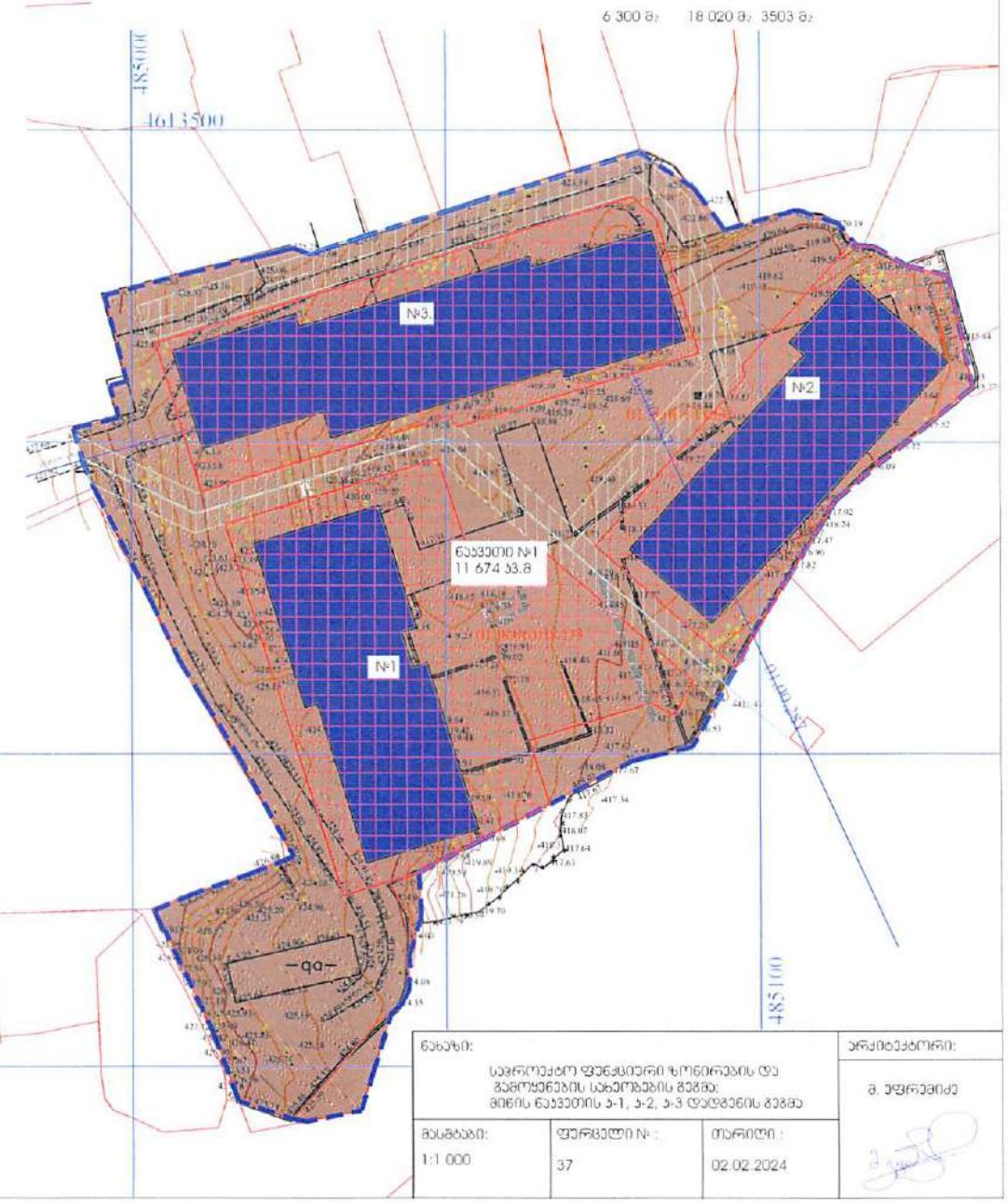
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- პარკი;
- ბოლოვარი;
- საბავშვო მოედნები;
- საბაღჩო მოედნები;
- საკურორტო აუზი;
- საპორტულო მოედანი;
- პირველადი მომხმარებლის საქონლის მაღაზია;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ საჯარო (ზონალური) მსჯელობას:

- სასტუმრო;
- ბარი;
- კლუბი;
- სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის საცალო ცენტრი;
- ოფისი.

პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	ა-1:	ა-2:	ა-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	11 674 კვ.მ;	(სზ-5);	0.5;	1.5;	0.3.	დახურული



საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) დადგენილი კოეფიციენტები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0.5	კოეფიციენტი
კ-2		1.5	კოეფიციენტი
კ-3		0.3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400*/600	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12*/15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		18-22 მ	მეტრი
შენიშვნა	*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების და სასტუმროებისთვის		

პირობითი აღნიშვნები
ნორმატიული საკვანძო
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

ტერიტორიის ქვემოთ მითითებული ნორმატიული და ტექნიკური მოთხოვნების გათვალისწინებით (მათ შორის, დაშვების ხშირების, ავტომანქანის ხშირების, ნაკლოვანი ტერიტორიის ტიპების და სხვა) ტერიტორიის ინტენსიური განვითარების მიზნით, ნორმატიული მოთხოვნების ცვლილების საჭიროების შემთხვევაში.

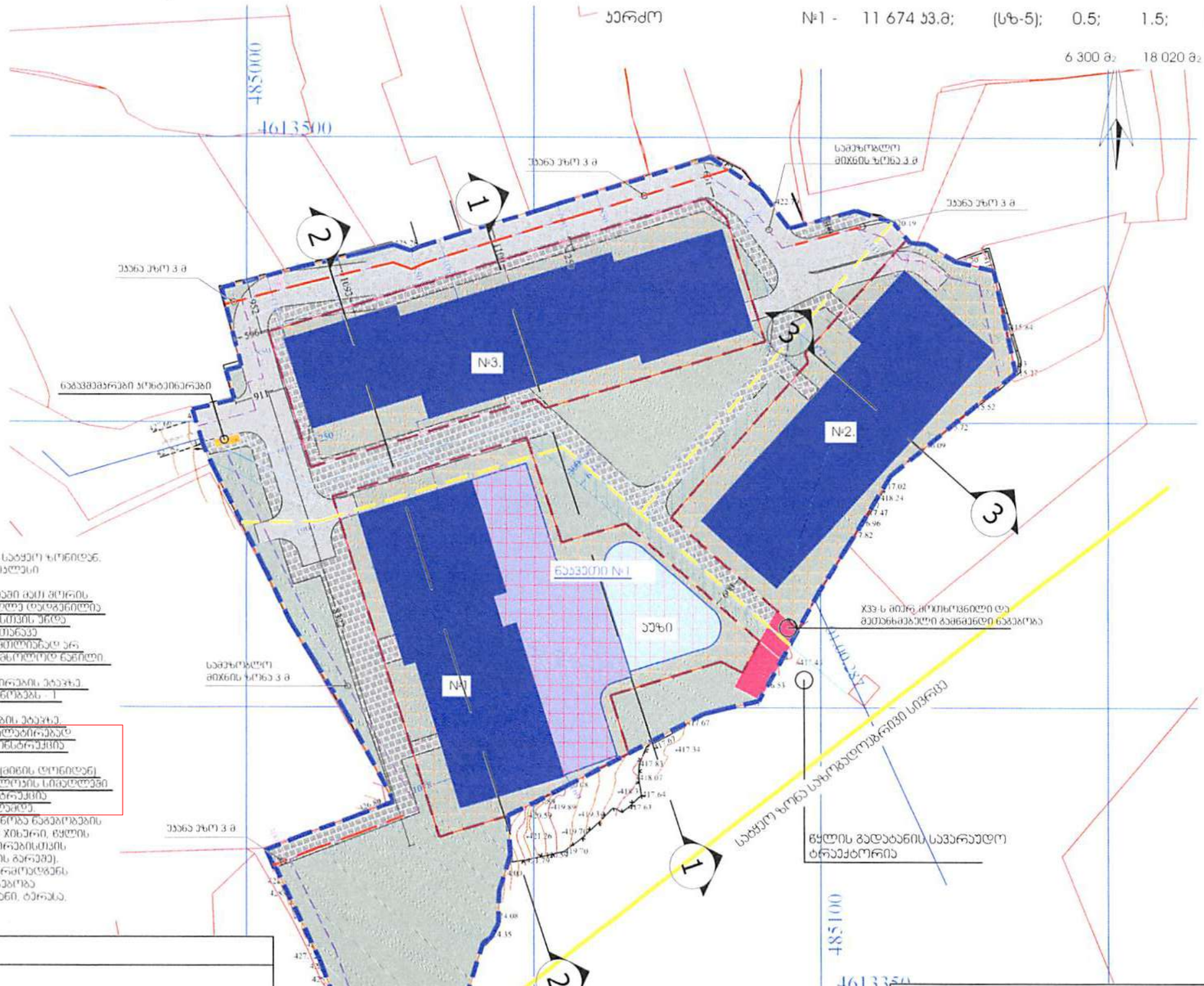
ნახაზი:		პროექტორი:
საკონკურსო ფუნქციური ზონირების და განაშენიანების პარამეტრების ნახაზი: მიწის ნაკვეთის ა-1, ა-2, ა-3 დადგენის გვერდი		გ. ეფრემიძე
მასშტაბი: 1:1 000	ფურცელი №: 37	თარიღი: 02.02.2024

არეალის ფართობი - 11 674 ჯ3.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	ჯ-1;	ჯ-2;	ჯ-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	11 674 ჯ3.მ;	(სზ-5);	0.5;	1.5;	0.3.	დახურული



შენიშვნა:
1. საზოგადოებრივი სივრცე დგინდება სამხრეთით საბჭოთა ზონიდან. ხოლო შენობა №3 -ს სამხრეთ სახლების შემოსვლის მანძილიდან.
2. ყველა შენობა უნდა სრულდეს განსაზღვრის სქემაში მათ მიერის ქუჩა ეზოს ნაწილში . კონტიდან მაქსიმალური სიმაღლე დაშვებულია 18 მ. მასშტაბისად დაშორება ქუჩა ეზოდან შენობისთვის ნორმ. შეიძლება პრაქტიკა 7.2 მ. - 7.2/0.4 = 18 მ. ამასთანავე სახლოებრივი სივრცე საბჭო ზონა ნაგებობა მიმდინარე არ ერის დაბანილი რადგან ეს შემთხვევაში საჭირო მხოლოდ ნაწილი რასაც ეხმაურებოდა შენობები.
3. მინისქვეშა პარკირებისა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე. საპარკინგე №1 შენობას - 3 პარკინგი ;№2 და 3 შენობებს - 1 პარკინგი.
4. სიმაღლის განსაზღვრა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.
5. შენობების სახურავი წარმოადგენს უკიდურეს ექსპლუატირებად ტერასას სადაც შესაძლებელია მოეწყოს ისეთი ინფრასტრუქტურა ჯარგოლა.
6. შენობის სიმაღლე II - III ბლოკი 0.00 ნიშნულიდან (მიწის დონიდან) სახურავის ფილის ნიშნულამდე 18 მეტრი. ასევე ბლოკის სიმაღლეში არ შედის შტიტის და ჯიხის შენა და მისაღები ინფრასტრუქტურა ჯარგოლა. № 1 ბლოკი 22 მეტრი სახურავის ნიშნულამდე.
7.დასაშვებია 3 ძირითადი შენობის და დამხმარე შენობა ნაგებობების განთავსება (მათ შორის: დაცვის ჯიხური, ელექტრო ჯიხური, წყლის გამწმენდი დანადგარი (ჯიხური) და სხვა ფუნქციონირებისთვის საჭირო ობიექტების მოწყობა , გრგ-ს პირობებით განსაზღვრული).
8. შენობის განთავსების პრინციპის გარე პირნარი ნარჩენები რეგულირების წითელ ხაზს. რომელსაც შენობა ნაგებობა შესაძლებელია გასცდეს მხოლოდ პირსოლიდის ტერასა. ერკერი)

ვირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს პრინციპი
- საბრუნავო საკუთრების საზღვარი
- შენობის განთავსების ვირობითი პრინციპი
- ქუჩა ეზო 3 მ
- საზოგადოებრივი საზღვრები
- ნარმოსახვითი სამეზობლო მიწა
- რეგულირების წითელი ხაზი
- შენობის განთავსების პრინციპი
- სამეზობლო მიწის ზოლი 3 მ
- ნაგავსამტვრები პუნქტები
- ჯვ-ს მეზობლის პრინციპი შენობა ნაგებობა შესაძლებელი გადმოსცდეს პირსოლიდით, ერკერით
- ჯვ-ს მიერ მოწყობილი და მეთვალყურეობის ქვეშ მყოფი ნაგებობა

ნახაზი:	არქიტექტორი:
მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა.	მ. ეფრემიძე

მასშტაბი:	ფურცელი № :	თარიღი :
1:1 000	38	02.02.2024

არეალის ფართობი - 11 674 ა3.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

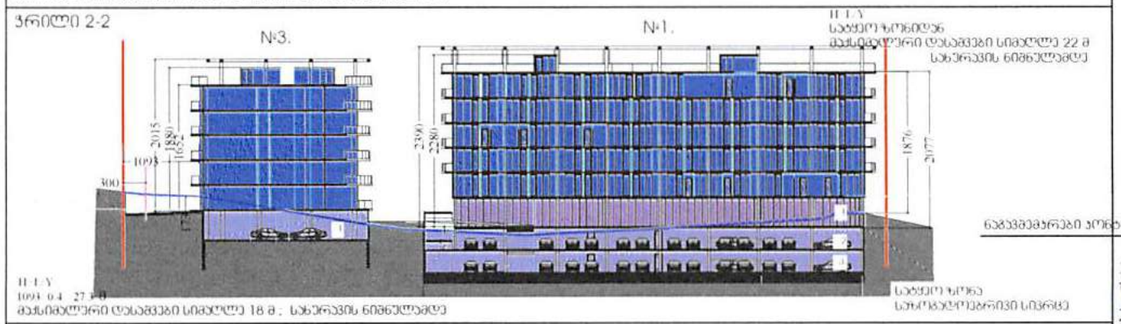
პარამეტრების ცხრილი:

საპუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	ა-1;	ა-2;	ა-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	11 674 ა3.მ;	(სზ-5);	0.5;	1.5;	0.3.	დახურული

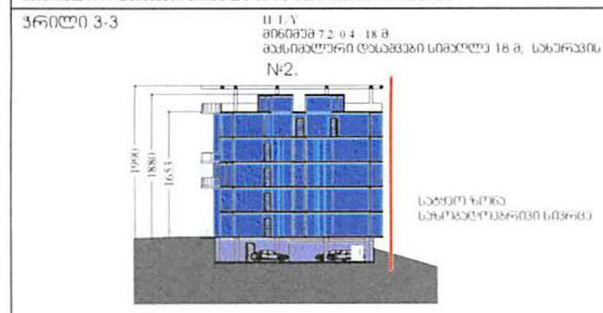
ჭრილი 1-1

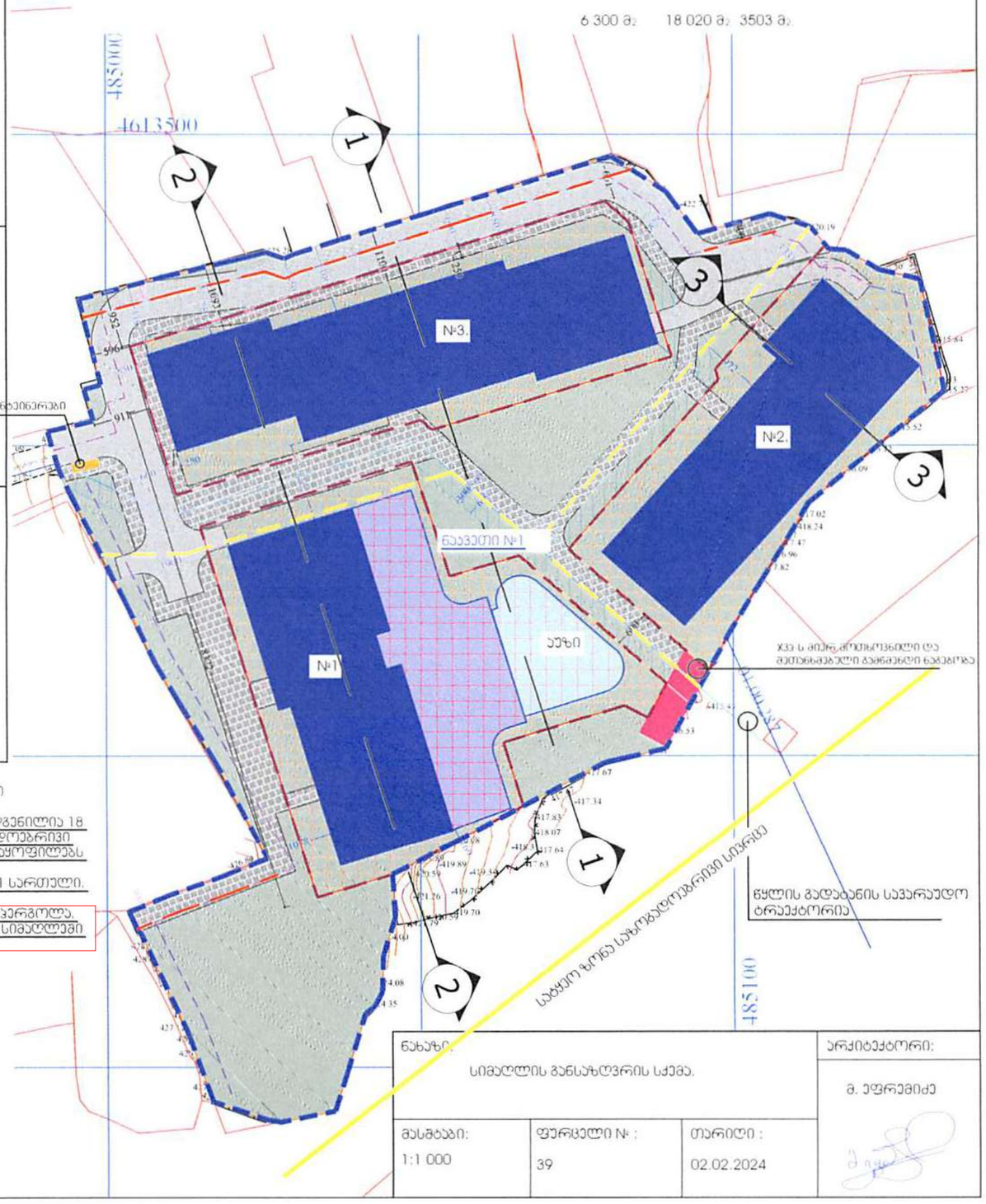


ჭრილი 2-2



ჭრილი 3-3





შენიშვნა:

1. სეისმომედეგობრივი სივრცე დგინდება სამხრეთით სატყეო ზონიდან, ხოლო შენობა №3 -ს საჯარისტრო სეზღვრების უმოკლესი მანძილიდან.
2. ყველა შენობა ეტეპა სიმაღლის განსაზღვრის სქემაში მათ მორის უკანა ეზოს ნაწილში , ვინაიდან მაქსიმალური სიმაღლე დადგენილია 18 მ. შესაბამისად დაშორება უკანა ეზოდან შენობისთვის უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 7.2 მ. 7.2/0.4 = 18 მ. ამასთანავე სეისმომედეგობრივი სივრცე სატყეო ზონა ნახაზებზე ძალიანად არ არის დატანილი რადგან ამ შემთხვევაშიც საჭირო მხოლოდ ნაწილი, რასაც ასმაყოფილებს შენობები.
3. მიწისქვეშა სართულიანობა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე. საერაუდოდ:№1 შენობას - 3 სართული ;№2 და 3 შენობებს - 1 სართული.
4. სიმაღლის განსაზღვრა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.
5. შენობების სახერხი წარმოდგენს ეძებესად ეკისტატირებად ტერასას სადაც შესაძლებელია მოეწყოს მსუბუქი კონსტრუქცია ჰერგოლა.
6. შენობის სიმაღლე II - III ბლოკი 0.00 ნიშნულიდან (მიწის დონიდან) სახერხის ფილის ნიშნულამდე 18 მეტრი. (სამივე ბლოკის სიმაღლეში არ შედის ლიფტის და ვიბის შახტა და მსუბუქი კონსტრუქცია ჰერგოლა) № 1 ბლოკი 22 მეტრი სახერხის ნიშნულამდე.
7. შენობა ნაგებობების 0.00 ნიშნულის აბსოლუტური ნიშნულები არის მიახლოებითი.დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.

პირობითი აღნიშვნები

- ბორ.ს პრიალი
- სეისმომედეგობრივი სახერხი
- შენობის გაბარიტების პირობითი პრიალი
- ეკანა ეზო 3 მ
- სეისმომედეგობრივი სახერხები
- ნარჩენსახეობის სეისმოლი მიწა
- რეგულირების ნიშნული ხაზი
- შენობის გაბარიტების პრიალი
- სამეზობლო მიწის ზონა 3 მ
- ნაკვამეარები პრინციპირები
- ჯვ-ს მეზღუდვის პრიალი შენობა ნაგებობა შესაძლებელია გადმოსდეს პრინციპებიდან, ეიცნებიდან.
- ჯვ-ს მიერ მოშლილი და მეთვალყურეობის ქვეშ მყოფი ნაგებობა

ნახაზი: სიმაღლის განსაზღვრის სქემა.		არქიტექტორი: მ. ეფრემიძე
მასშტაბი: 1:1 000	ფურცელი № : 39	თარიღი : 02.02.2024

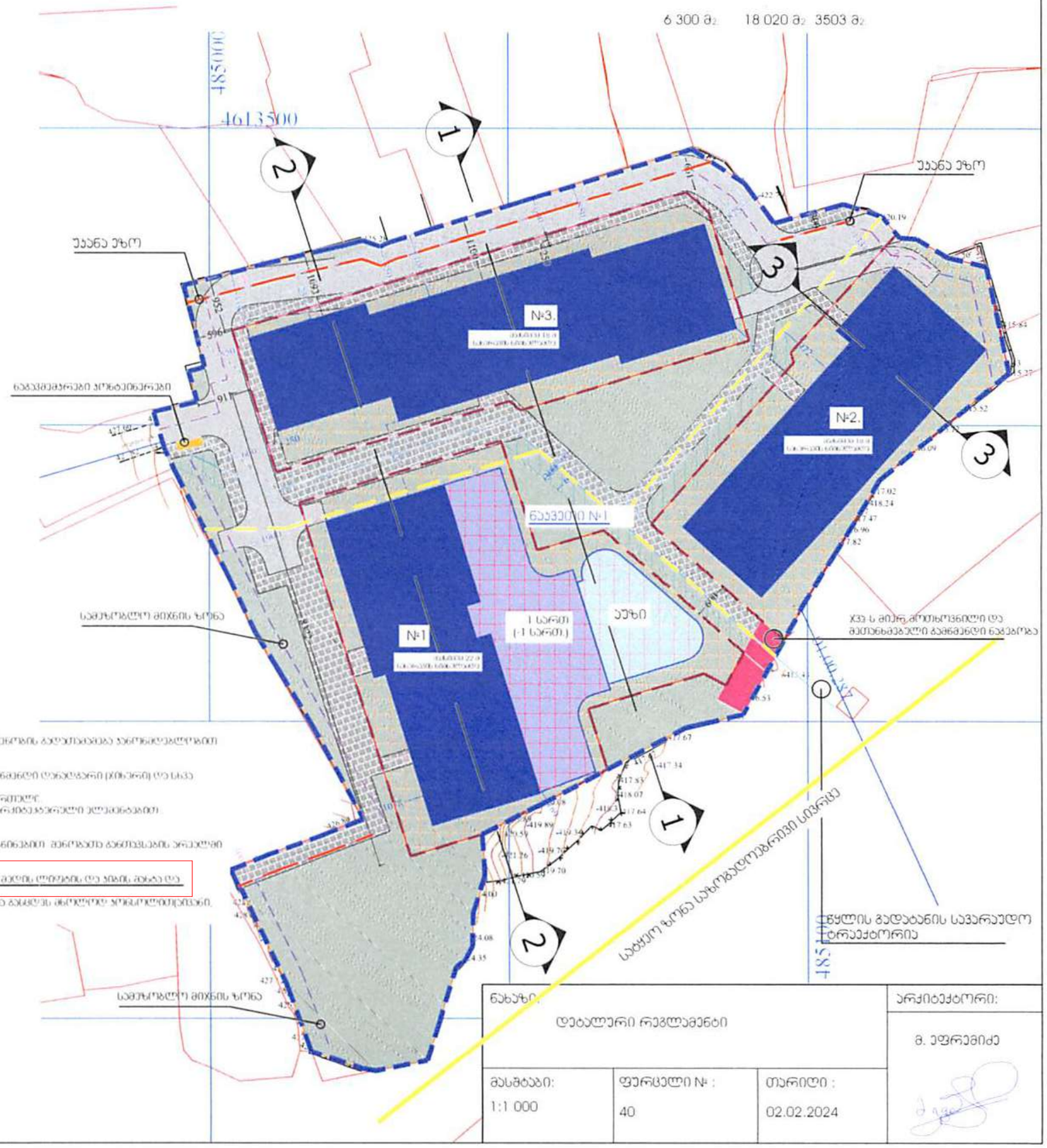
არეალის ფართობი - 11 674 კვ.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი		
1	ნაკვეთის ნომერი	№1;
2	ნაკვეთის ფართობი	№1- 11 674 კვ.მ
3	მიწის ნაკვეთის დაბრკმილი მიზნობრიობა	პრესასაწყლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა 36 კვ.ზონა .	ვერიფერიული ზონა
5	მიწის ნაკვეთის კონვრეტული ფუნქციური ზონა.	სამრეწველო ზონა 5 (სზ-5)
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სახეობა (სამშენებლო, სამშენებლოდ მეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასზე შემავალი ფუნქციები .	მრავალფუნქციანი სამრეწველო კომპლექსი
8	მიწის ნაკვეთის ს-1 პოლიფიციები .	სზ-5 ს-1 = 0.5 = 6 300 კვ.მ
9	მიწის ნაკვეთის ს-2 პოლიფიციები .	სზ-5 ს-2 = 1.5 = 18 020 კვ.მ
10	მიწის ნაკვეთის ს-3 პოლიფიციები :	სზ-5 ს-3 = 0.3 = 3 503 კვ.მ
11	მიწის ნაკვეთზე მშენება ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე 36/ და სართულიანობა	№2,№3 - 5 ფენამდე(22) სართული 18 მ №1 - 5 ფენამდე(22) სართული 3 ფენამდე(სართული დაზუსტდება კონკურსის პირობების მიხედვით) - 22 მ სანიტარის დაცვის ზონით)
12	მიწის ნაკვეთის სზ-3 ის დასაშვები მინიმალური ფარმეტრი და ზომები	ავტომობილთა სადგომების რაოდენობა განისაზღვრება სამშენებლო პროექტირების პირობებით.
13	მიწის ნაკვეთის დაშორება გეოლოგიური რისკების ეპარაკლევ,დაშვება 36/და მასაზღვრის პირობა.	არაა დაშვებული
14	მიწის ნაკვეთის ავტომობილების პარკირების /მინიმალური რაოდენობა (C.Z.1.EZ.7).	14.39 ფენამდე(სართული) მშენებლობის 180 კვ.მ-ზე 1 პარკირების ადგილი უზრუნველყოფილი ტერიტორიაზე 11 ფენა/სართული
15	მიწის ნაკვეთზე მშენებების განთავსების წესი (C.Z.1.EZ.6).	ფრონტალური - ტორცული ფრონტალური - 3 მეტრი ტორცული - 3 მეტრი ფრონტალური - 3 მეტრი ტორცული - 3 მეტრი ფრონტალური - 3 მეტრი ტორცული - 3 მეტრი

პარამეტრების ცხრილი:

საპუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	ს-1;	ს-2;	ს-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	11 674 კვ.მ;	(სზ-5);	0.5;	1.5;	0.3.	დახურული



შენიშვნა:
1. ავტომობილების განთავსება მოხდება მიწის ქვეშ მიწის ზედაპირთან 3 მიწის ქვეშ სართულში. მისაღებების შენობის მიწის ავტომობილების რაოდენობის განსაზღვრის დროს გათვალისწინებული ჯამური რაოდენობის დაშვება.
2. დაშვებები ტოვების და ჩასული ხელსაწყოს სამოდელო მიწიდან ქვეშ მიწის შესვენებისების თვალსაზრისით.
3.დაშვებები 3 ძირითადი შენობის და დაბინძურ შენობა ნაგებობების ტიპებით | ქვეშ მიწის დაშვების ხმაური. ელექტრო ხმაური. ნაწილი განთავსდეს დაბალსართი (ბინები) და სხვ. შენობების საპირე ობიექტების მოწყობა , გრძ.ს პროექტირების პირობებ.
4. მიწის ქვეშ სართულებიდან დაზუსტდება პროექტირების პირობა. სპეციალური №1 შენობის - 3 სართული ,№2 და 3 შენობის - 1 სართული. სართული.
5. შენობების განთავსების პირველ და რეგლამენტების ნაწილ ხაზებ მისაღებელი შენობა განცდეს მიწილით პირებით . პოზიციები და სხვა ორიენტაციული ელემენტები.
6. ნაგავმეტრების მიწის ზონები პოზიცია დაზუსტდება შენობა ნაგებობის პირველის დაზუსტების შემდეგ. პროექტირების პირობა.
7. პუზის განთავსების პირველი ნაგამოსახვა პირობით პოზიცია.
8. ნაწილ-ნიშნების ქსელის გადატანის და განთავსების ნაგებობის განთავსების პოზიცია მისაღებელის დაკორექტირდეს მეზობელების განთავსების ნაწილით შენობების განთავსების დაზუსტების შემდეგ. ტექნიკური პროექტირების პირობა.
9. შენობების სანიტარულ ნაგამოსახვა ზომასთან ურთიერთობა ტერიტორიის სანიტარული ტერიტორიის ფარგლებში.
10. შენობის სიმაღლე 11.00 ფენიდან(ნიშნის ნიშნით) სანიტარული ზონის 18 მეტრი (სანიტარული ზონის სიმაღლეები არ მეტის ლიანდაგის და ხიდის მეშვეობით) და მასზე ზემოთ პოზიციონირების პირობით № 1 ბლოკი 22 მეტრი სანიტარული ნაწილით).
11. შენობის განთავსების პირველი გარე პოზიცია 36.33 ნაგამოსახვა რეგლამენტების ნაწილ ხაზე, რომელზეც შენობა ნაგებობა მისაღებელის განცდეს ინდივიდუალური პოზიციონირების. ტერიტორიის პირობები.

ვიზუალიზაციის აღნიშვნები

- ბრძ-ს პირველი
- სანიტარული საკვლევარე სანიტარი
- შენობის განთავსების ვიზუალიზაციის პირველი
- ეკონ ეზო 3 მ
- სანიტარულ ვიზუალიზაციები
- ნაგავმეტრების მიწის ზონა
- რეგლამენტების ნაწილი ხაზი
- შენობის განთავსების პირველი
- სამეზღვლო მიწის ზონა 3 მ
- ნაგავმეტრები პუნქტები
- ჯვ-ს მეზღვლების პირველი შენობა ნაგებობა მისაღებელის განცდეს პოზიციონირების, ვიზუალიზაციის.
- ჯვ-ს მიერ მოშენილი და მფლობელი გამწვანე ნაგებობა

ნახაზი: დეტალური რეგლამენტი		არქიტექტორი: გ. ეფრემიძე
მასშტაბი: 1:1 000	ფურცელი №: 40	თარიღი: 02.02.2024