

ფუნქციური ზონა **ფუნქციური კეტიზონა**
 შერეული ზონა - შზ ცენტრის ზონა - შზ-2
უბრავე ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

- ა) მრავალფუნქციური შენობა;
- ბ) სარეკლამო საფარი და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- გ) კვების, საკაპრო და საფოსტო ობიექტი;
- დ) სასაქონლო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამუხილო თემის პრინციპებს;
- ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- ვ) სკოლა/საბავშვო და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ზ) სასაფლაო;
- თ) ადგილობრივი ობიექტი;
- ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულებაა მისი დასაშვების სახეობის იძლევა;
- ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი;
- მ) საკომერციო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) სავაჭრო ცენტრი.

განაშენიანების ძირითადი პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები:

გეგმარებითი ერთეულისათვის:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,7
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -3,5
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,2

დაკავსების ერთეულისათვის 05.29.06.024; 05.29.06.025:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -17,0
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,1

ავტოსადგომების რაოდენობა - 140
 მუქი/მარცხენი სიმაღლე 132 მ
 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

განაშენიანების სახეობა - დიპლომატიური რეგულირების სახეობა (წითელი სახეობა) გაეღობა საკავსების საზღვრებზე, ხოლო წმ. სვეტიცხოველს კარგის ქუჩის მხრიდან საკავსების ერთეულის **05.29.06.024**; უკავსების დასავლეთი წიგნიდან 3 მეტრი ჭარბი ზოლის გასწვრივ განაშენიანების საკავსების (ლურჯი სახეობა) სვეტიცხოველს კარგის ქუჩის მხრიდან გაეღობა წითელი სახეობა.

ესთეტიკური პარამეტრები:

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-დარბაზში ან/და გვირაბებში. თუ გვირაბებში არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა გამოიყოფილდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.

საინჟინრო საშრობ-გასაღები, გაბიძობის კონდიციონერები და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის მიწისქვეშა. სხვა შემთხვევებში უნდა მოხდეს მათი შენობა/შენიშვნა დეკორატიული ელემენტებით (გალუხი, კურანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადების ერთადერთი სივრცეში უნდა ექვემდებარებოდეს. არ არის რეკომენდებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსება.

ანტიენი (სატელეკომუნიკაციო, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე, ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამოწვეული ფასადისა.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 300 მ².

შემოღობების პირობები:

მიწის ნაკვეთი იმე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათების, განიავების, დასაბლეს იერსახის ესთეტიკური ხარისხის შენარჩუნება და სხვა საკარი ინტერესების დაცვა.
 მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
 ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
 ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზაირი საზღვარი).

ლობის მუქი/მარცხენი სიმაღლეები

უკანა ეზო (საქირების შემთხვევაში): - 18 მეტრამდე
 გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საქირების შემთხვევაში): - 18 მეტრამდე
 გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში (საქირების შემთხვევაში): ყოველი ან ლობის ნაწილი - 08 მეტრამდე
 გამწვანებადი ლიფთის გასივრცეში ლიფტ - 18 მეტრამდე

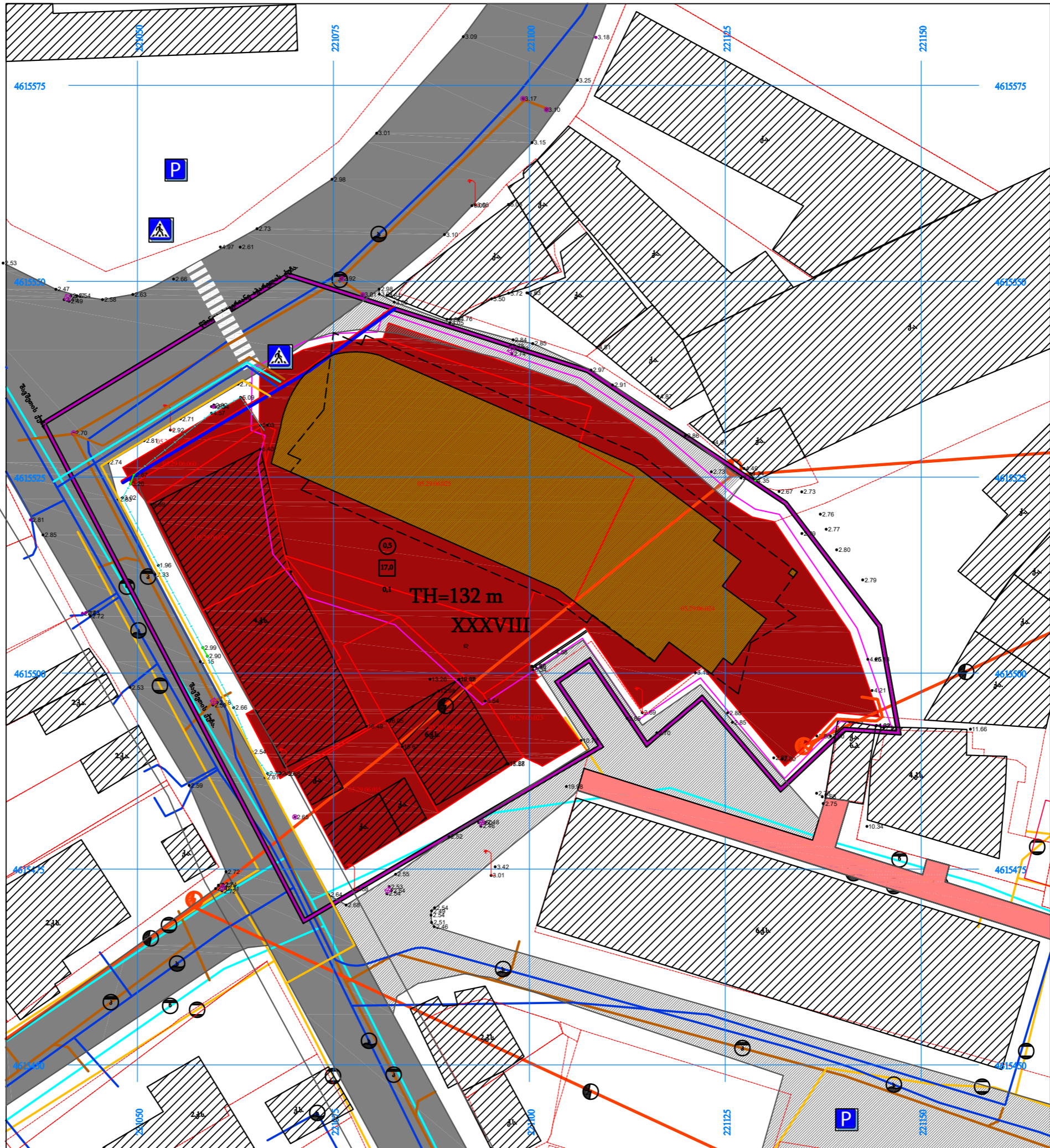
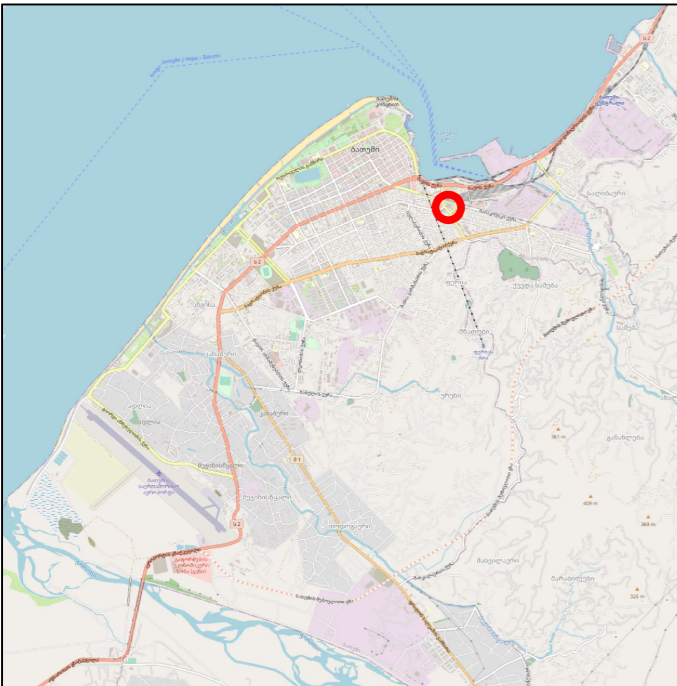
გამწვანების პირობები:

გეგმარებითი ერთეულზე დენდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო საშუალების გამოყენებისას მინიმალური დამორბე მუშენებო შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეში არსებულ ხეებთან არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დადგენილია შენობა/ნაგებობის მუქი/მარცხენი სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს, სხვა შემთხვევა დაიბრუნება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასჯენის საფუძველზე, ხე-მარჯავების სიციფელს/სურათიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

სხვა პირობები:

ყველა სხვა პირობა, რომელიც ამ გეგმით არ არის დადგენილი, გამოიყენება "ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების დებულებები"-ს მიხედვით.



განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების განმარტების რუკა

ტერიტორიის გამოყენების რუკა

მუხატარაობა

- განაშენიანების პირობები
- საკავსების საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- ბასა/პარკი, ნიხი
- სამშენებლო
- საპროექტო შენობა
- შზ-2

განაშენიანების სახეობა

- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო

კავსების რეგულირების პირობები

- 0,7
- 16,0
- 0,2
- მაქს. მას/შედეგის სიმაღლე
- TH
- მაქს. სიმაღლე ქუჩის ზონის
- წითელი ხაზი
- ლურჯი ხაზი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა საპროექტო ტერიტორიაში

- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო
- საინჟინრო

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეგულირების პირობები

- ქმ. გზის განაშენიანების გზის
- ბიზნისი
- ლობი მხრის
- ლობი ლიფტის
- ლობი
- გადასასვლელი
- საინჟინრო

დაამტკიცებელი
 საქართველოს რეგულირების საკავსების, 2023 წ.
 № _____ განაშენიანების
 ინჟინერი / არქიტექტორი
 შპს "სტრუქტურა"
 ქ.თბილისი, მ.თბილისის რაიონი, მ.თბილისის რაიონის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 08 თებერვლის №14.14230396 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, შვედეთის ქ. N15-19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.29.06.024; N05.29.06.025 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის თაობაზე“.

„საქართველოს რეგულირების საკავსების, 2023 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილება „საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეგულირების პირობები და განაშენიანების რეგულირების პირობები“; ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2023 წლის 08 თებერვლის №14.14230396 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, შვედეთის ქ. N15-19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.29.06.024; N05.29.06.025 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის თაობაზე“.

