ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 634

“ 25 ” ნოემბერი 2022 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის № 158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, 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 2022 წლის 2 ნოემბრის №22.1679.1814 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის №158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01223043288-67 (№01223043755-67) 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

განკარგულება - N 22.1679.1814
2 / ნოემბერი / 2022 წ.

,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 31 ოქტომბრის N01223043288-67 (N01223043755-67) განცხადებით მიმართა შალვა ოსიპოვმა (პ/ნ 31101060151) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 10 000 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 5 (სზ-5).

,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ოქტომბრის N514 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ

მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N158 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიაზე, ერთ მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) დაგეგმილი იყო სამი (8, 8 და 13 სართულიანი) მრავალბინიანის საცხოვრებელის, კომერციული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. დაცულია საცხოვრებელი ზონა-5-ისთვის (სზ-5) დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.

ქალაქთმშენებლობითი მაჩვენებლები დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით:

სზ-5 – 10 000 კვ.მ

კ-1 = 0,5 – 5 000 კვ.მ

კ-2 = 2,1 – 21 400კვ.მ

კ-3 = 0,3 – 3 000 კვ.მ

1 ბლოკი - 8 სართული

2 ბლოკი - 8 სართული

3 ბლოკი - 13 სართული

ფუნქცია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, კომერციული

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დაგეგმილია შენობათა განთავსების მცირედი ცვლილება, ასევე, სართულიანობის გადანაწილება. კერძოდ N3 ბლოკს აკლდება ერთი სართული და N1, N2 ბლოკს ემატება 2-2 სართული. დადგენილი პარამეტრები რჩება უცვლელი.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით:

სზ-5 – 10 000 კვ.მ

კ-1 = 0,5 – 5 000 კვ.მ

კ-2 = 2,1 – 21 400კვ.მ

კ-3 = 0,3 – 3 000 კვ.მ

1 ბლოკი - 10 სართული

2 ბლოკი - 10 სართული

3 ბლოკი - 12 სართული

ფუნქცია: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, კომერციული.

„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).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის

კორექტირებული პროექტის დამტკიცება 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, NN01223043288-67 (N01223043755-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

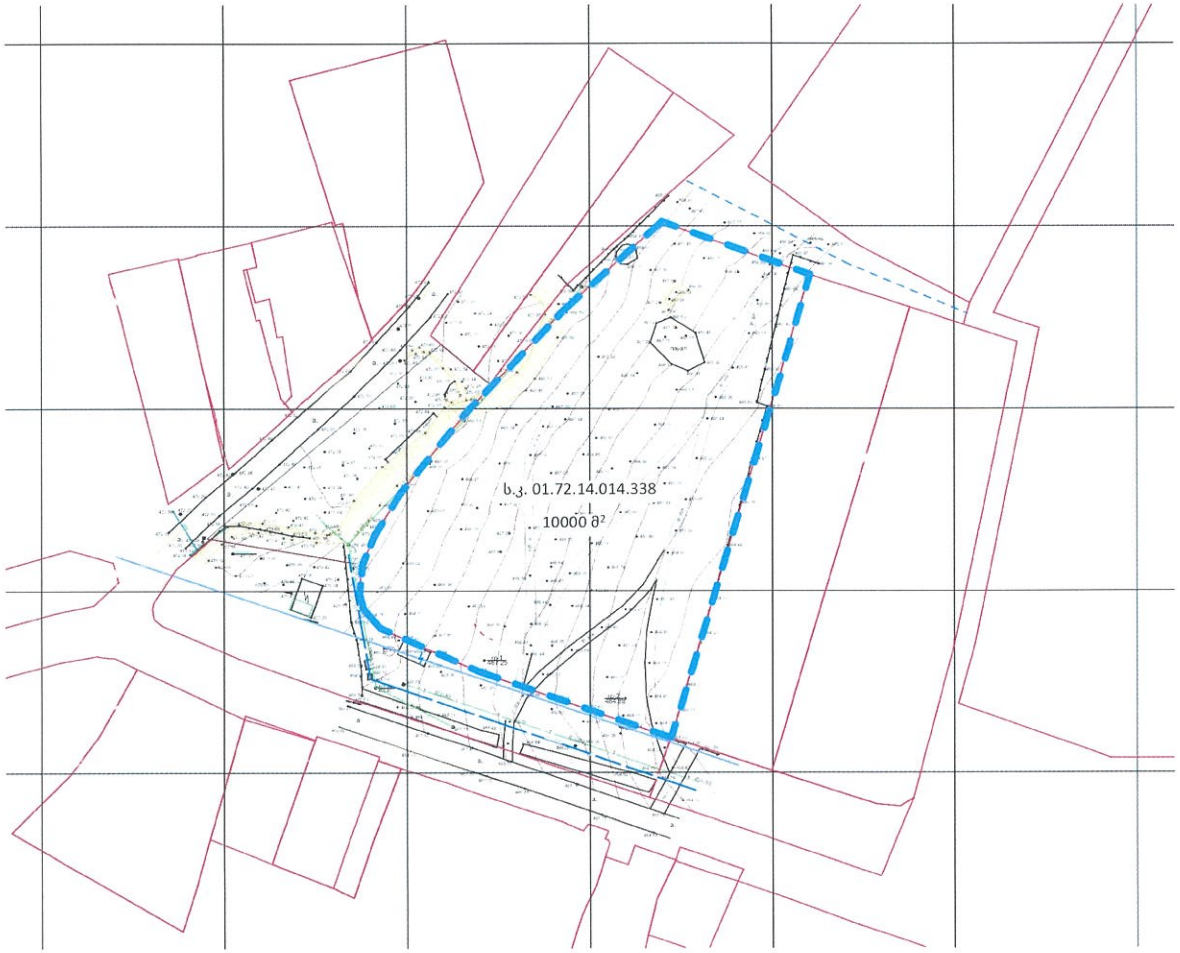
1.მოწონებულ იქნას ,,ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის ყოფილ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.338) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 აპრილის N158 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაეკისროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია
1 - საპროექტო მიწის ნაკვეთი

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. ნაკვეთისთვის ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტები და გამონაკლისები მიიღება 14-39 ის შესაბამისად.

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია ტოპგეოდეზიური გეგმა - C.V.C.3

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო

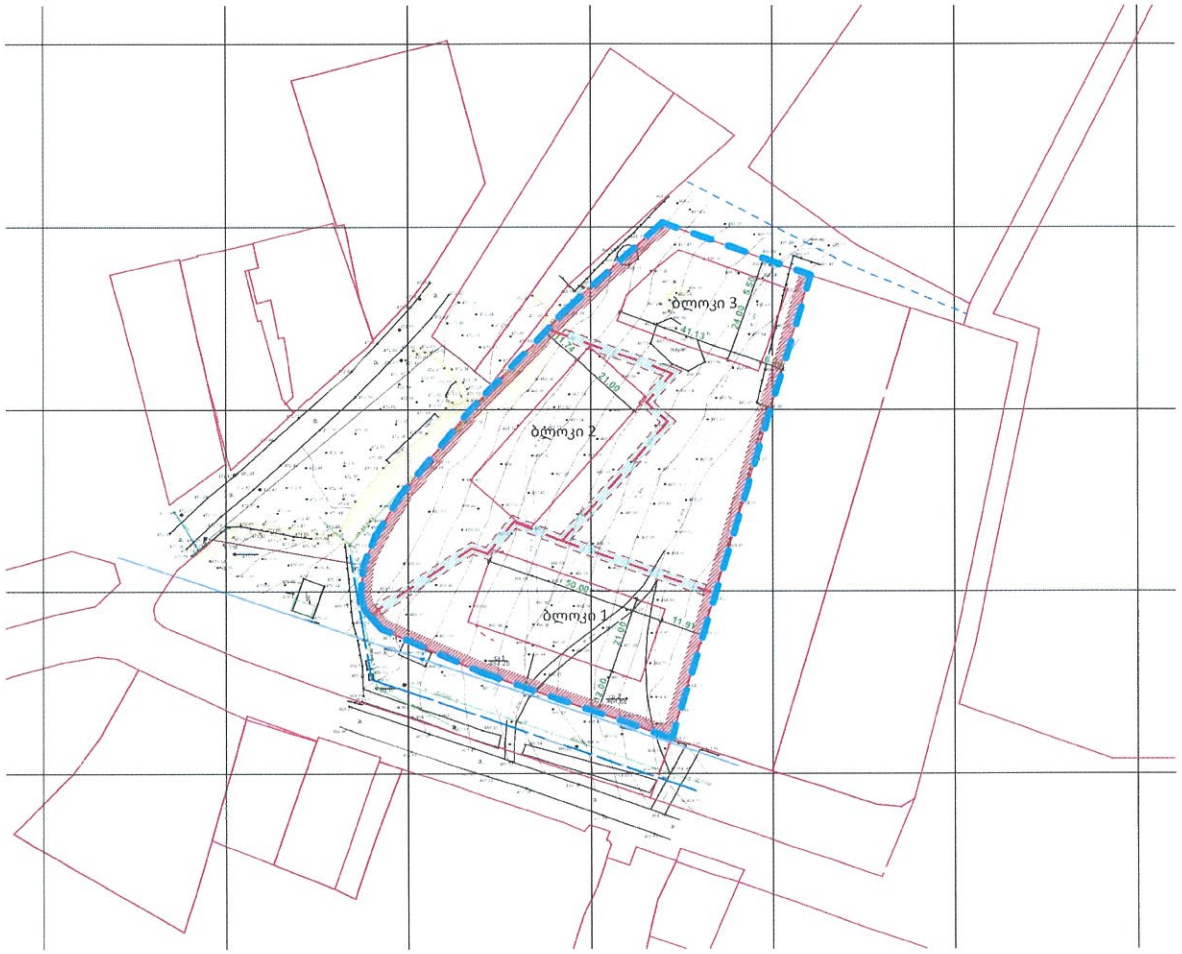
უფლებრივი მონაცემები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები გეგმარებითი ერთეული
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნა
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები

შენიშვნა

ნაკვეთის დაყოფა არ იგეგმება.
წარმოდგენილი ნაკვეთის
წარმოსახვითი დაყოფის სქემა

დამკვეთი: შპს "ჯებიკი" ს.ნ. 405212041	MA architects შპს ფირმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	კოდი C.Z.L.FZ.1 მასშტაბი 1:1000	გვერდი 31 სულ გვერდები // ფორმატი A2 (594x420)



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია
1 - საცხოვრებელი სახლი
2 - საცხოვრებელი სახლი
3 - საცხოვრებელი სახლი

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა C.Z.L.FZ.1

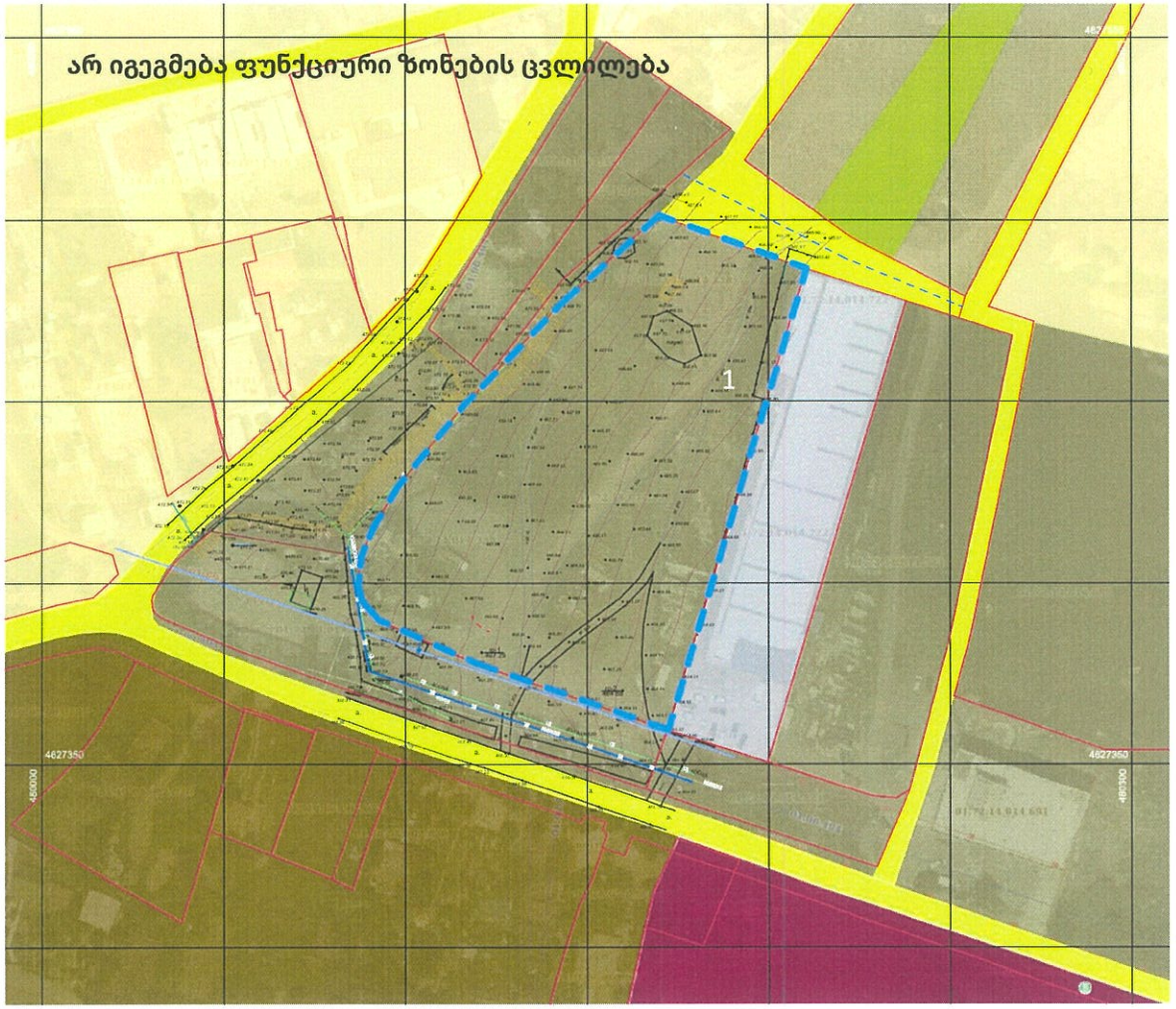
პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო

- ნაკვეთის პირობითი დაყოფის ხაზი
- სამეზობლო მიწის ზონები მთლიანი ნაკვეთისთვის
- წარმოსახვითი სამეზობლო მიწის ზონები განსათავსებელ შენობებს შორის

წარმოსახვითი მონაცემები

დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი; შეასრულა: ლ. ქობულია; შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი; შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება: მიწის ზონების ვანსაზღვრა	კოდი: C.Z.L.FZ.4 მასშტაბი: 1:1000	გვერდი: 34 სულ გვერდები: // ფორმატი: A2 (594x420)



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია

1 - შპს "კუბიკი" ს მიწის ნაკვეთი

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. მგგ რეგლამენტები მიიღება 14 39 ის შესაბამისად. მუხლი 18, მუხლი 21, მუხლი 39.

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

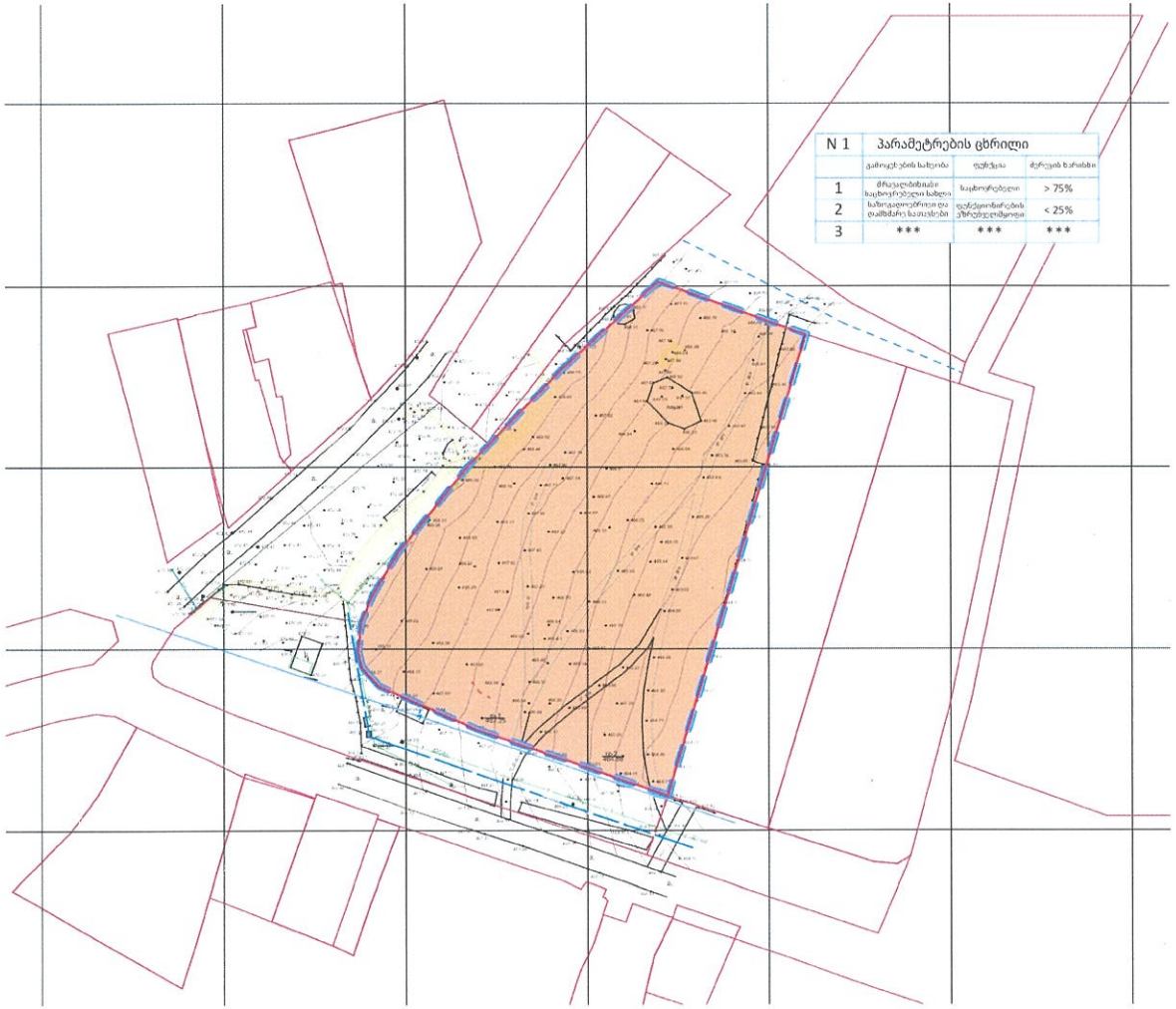
1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის სქემა ვებ გვერდიდან http://maps.tbilisi.gov.ge

პირობითი აღნიშვნები

ზონირება

სზ (დაუზუსტებელი)	რზ-2	ს-1	საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
სზ-5	ტზ-1		
სზ-6	სსზ-2		

დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება გ.რ.გ. ფუნქციური ზონები	კოდი C.Z.L.TSZ მასშტაბი 1:1000	გვერდი 30 სულ გვერდები // ფორმატი A2 (594x420)



N 1	პარამეტრების ცხრილი		
	გამოყენების სახეობა	ფუნქცია	ტერიტორიის ხარისხი
1	ძირითადი/ძირითადი საცხოვრებელი სახეობა	საცხოვრებელი	> 75%
2	საზოგადოებრივი და დამხმარე სათავსები	ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი	< 25%
3	***	***	***

დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია

პარამეტრების ცხრილი
1. ძირითადი დომინირებული გამოყენების სახეობა
2. ძირითადი არადომინირებული გამოყენების სახეობა
3. საგამონაკლისო სახეობა, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. ნაკვეთისთვის ქალაქთმშენებლობითი რეგლამენტები და გამონაკლისები მიიღება 14-39 ის შესაბამისად.
საცხოვრებელი ზონა სზ-5 მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განამენიანების დომინირებული სახეობა შეადგენს საცხოვრებელ სახლებს.
სზ-5 ის კოეფიციენტები:
კ1-0.5 კ2-2.1 კ3-0.3

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთის გეგმა C.Z.L.FZ.1

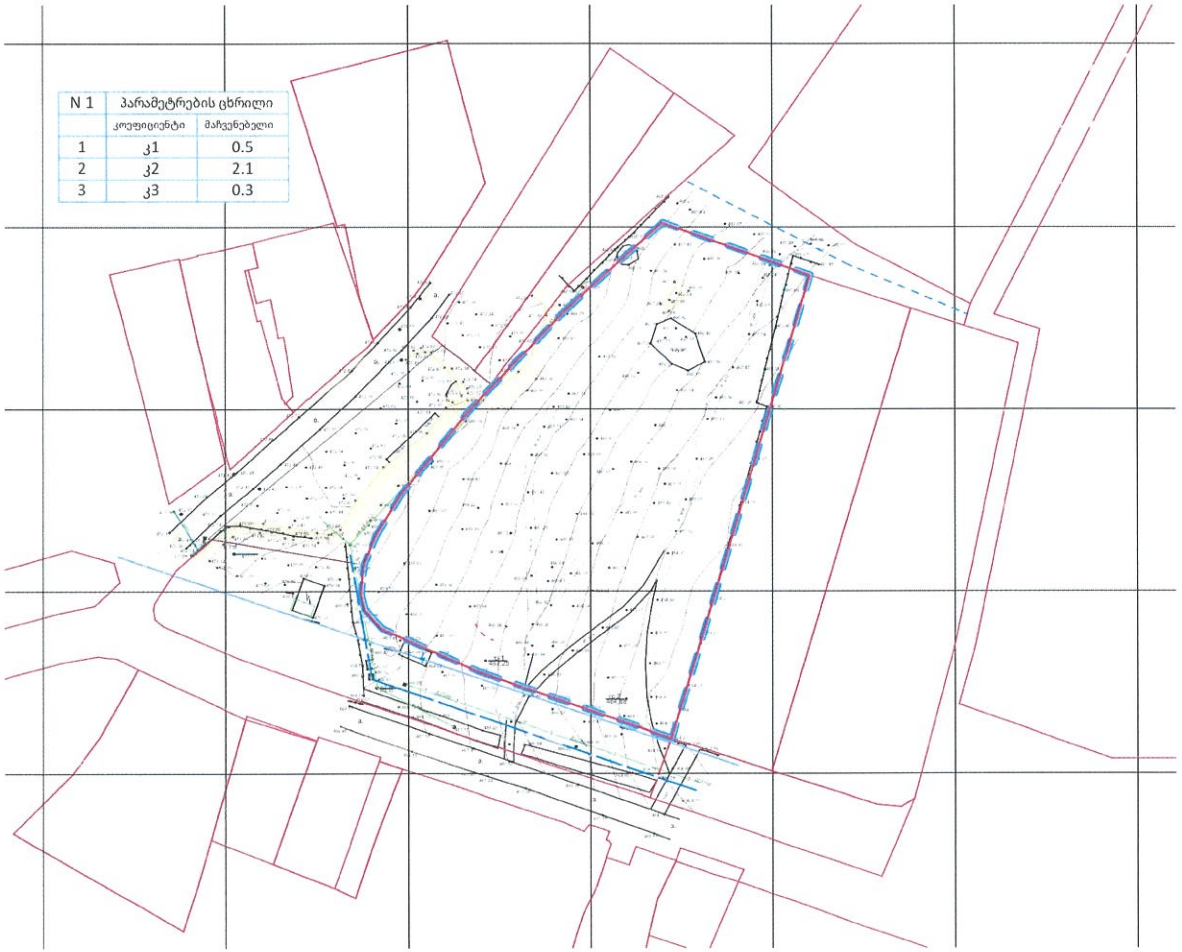
პირობითი აღნიშვნები

ზონირება

სზ-5

პირობითი აღნიშვნები მოცემულია ნახაზზე C.V.C.3

დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფირმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა.	კოდი C.Z.L.FZ.2 მასშტაბი 1:1000	გვერდი 32 სულ გვერდები // ფორმატი A2 (594x420)



N 1	პარამეტრების ცხრილი	
	კოეფიციენტი	მაჩვენებელი
1	კ1	0.5
2	კ2	2.1
3	კ3	0.3

დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია

N	პარამეტრების ცხრილი	
	კოეფიციენტი	მაჩვენებელი
1	კ1	***
2	კ2	***
3	კ3	***

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. კოეფიციენტების მაჩვენებლები განისაზღვრება 14-39 ის შესაბამისად
2. რეგლამენტების მოთხოვნები არ ვრცელდება დროებითი შენობა-ნაგებობებისთის.

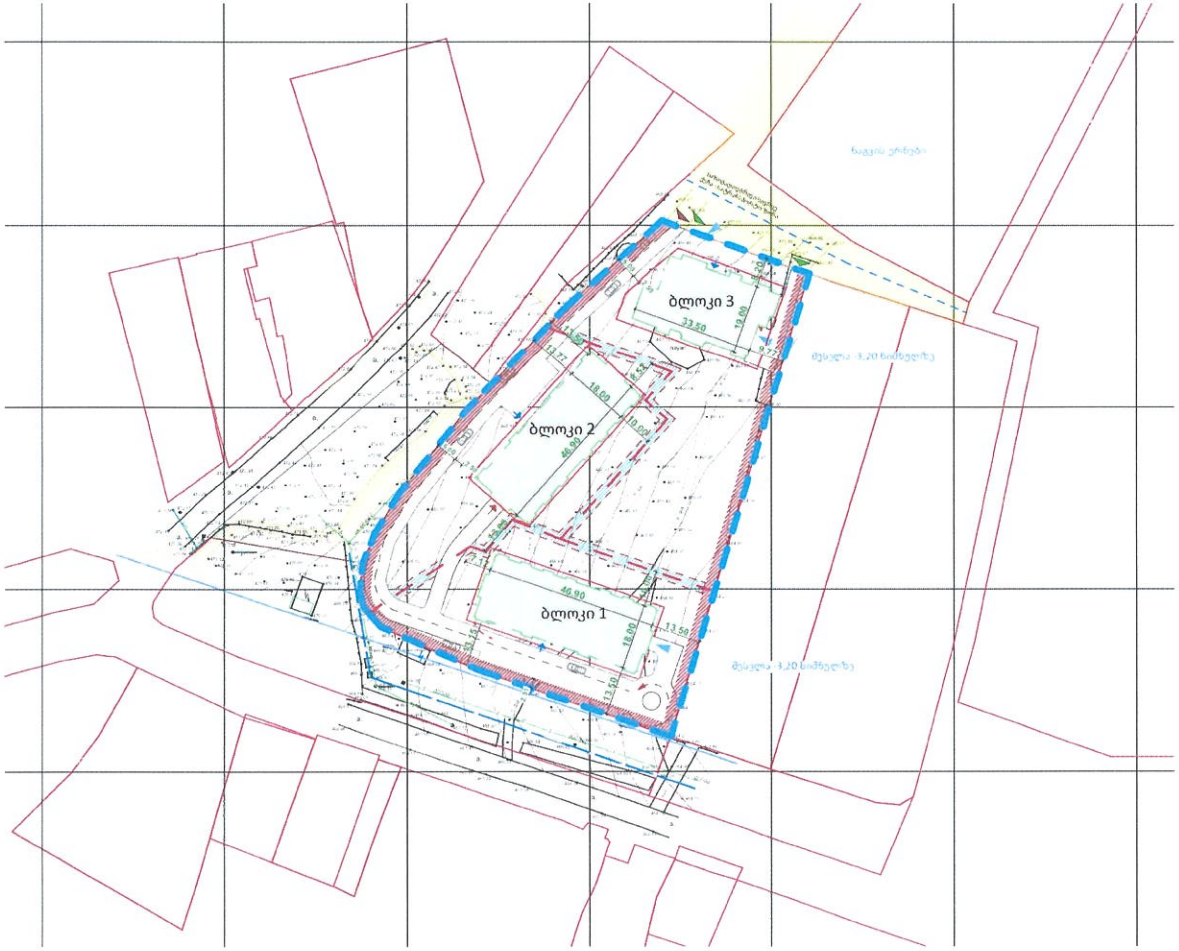
3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთის გეგმა C.Z.L.FZ.3

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო	შენიშვნა	წარმოსახვითი მონაცემები
	კოეფიციენტები გადანაწილებულია სან ბლოკზე.	

დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება: კ1. კ2. კ3. კოეფიციენტების დადგენის გეგმა	კოდი: C.Z.L.FZ.3 მასშტაბი: 1:1000	გვერდი: 33 სულ გვერდები: // ფორმატი: A2 (594x420)



დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია
   1 - საცხოვრებელი სახლი
   2 - საცხოვრებელი სახლი
   3 - საცხოვრებელი სახლი

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა C.Z.L.FZ.1

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო

- შენობათა განთავსების პირობითი კონტური
- შენობებთან მისასვლელი სამანქანო გზები
- განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები

შენიშვნა

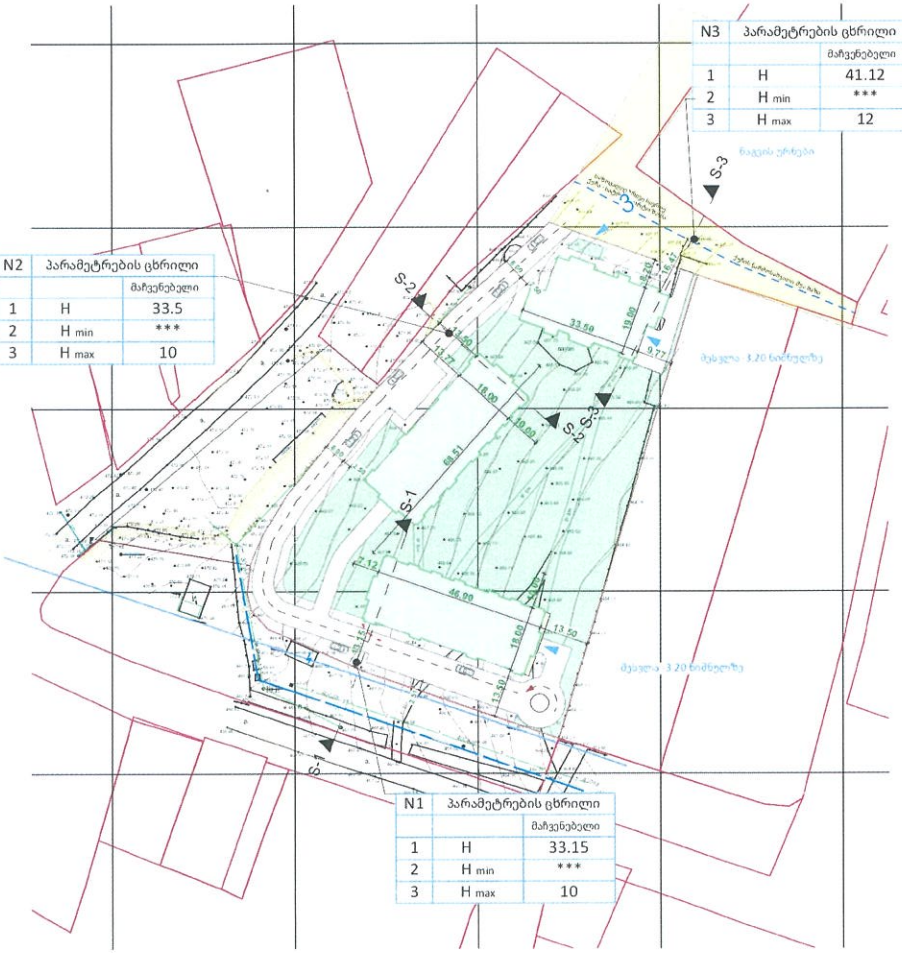
შენობის განთავსების კონტურები არის პირობითი და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას შესაძლოა მათი მცირედი ცვლილება

დახურული ავტოსადგომები ეწყობა შენობების მიწისქვეშა სართულებზე

წარმოსახვითი მონაცემები

- წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ზონები განსათავსებელ შენობებს შორის
- ნაკვეთის პირობითი დაყოფის ხაზი

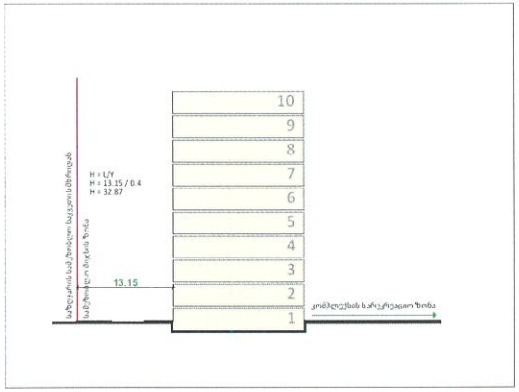
დამკვეთი: შპს "ჯებიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი; შეასრულა: ლ. ქობულია; შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი; შეასრულა: ა. სულაბერიძე		ბრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება: მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა	კოდი: C.Z.L.FZ.5 მასშტაბი: 1:1000	გვერდი: 35 სულ გვერდები: // ფორმატი: A2 (594x420)



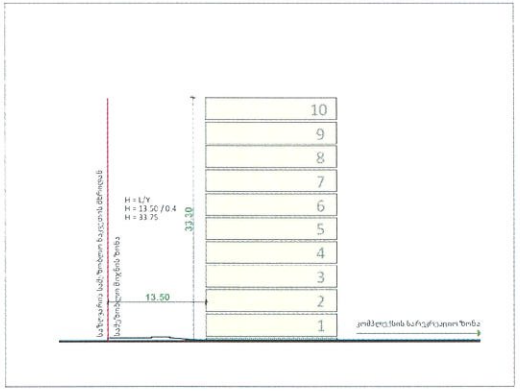
N3	პარამეტრების ცხრილი	
		მაჩვენებელი
1	H	41.12
2	H min	***
3	H max	12

N2	პარამეტრების ცხრილი	
		მაჩვენებელი
1	H	33.5
2	H min	***
3	H max	10

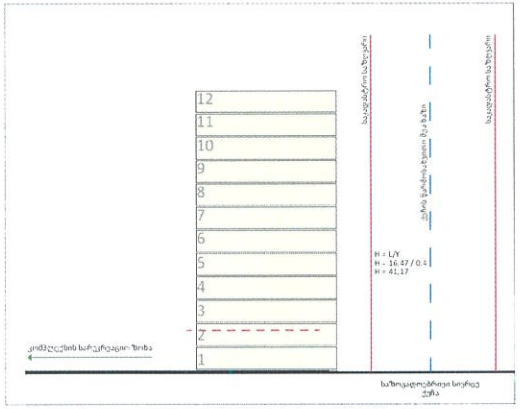
N1	პარამეტრების ცხრილი	
		მაჩვენებელი
1	H	33.15
2	H min	***
3	H max	10



S-1 სიმაღლის განსაზღვრა 1:500



S-2 სიმაღლის განსაზღვრა 1:500



S-3 სიმაღლის განსაზღვრა 1:500

დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია

H - შენობის სიმაღლე (მეტრი)
H min - შენობის მინიმალური სართულიანობა
H max - შენობის მაქსიმალური სართულიანობა (მიწისზედა სართულები)

*** - არ არის დადგენილი

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. შენობის სიმაღლე გამოითვლება 14-39 ის შესაბამისად

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა C.Z.L.FZ.1
2.

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო

- შენობათა განთავსების პირობითი კონტური
- სამეზობლო მიჯნის ზონა 14-39-ის შესაბამისად

შენიშვნა:
სიმაღლე/სართულიანობა განისაზღვრება
ბლოკი 1 - სამხრეთით არსებული სამეზობლო საზღვრიდან
ბლოკი 2 - დასავლეთით არსებული სამეზობლო საზღვრიდან
ბლოკი 3 - საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან

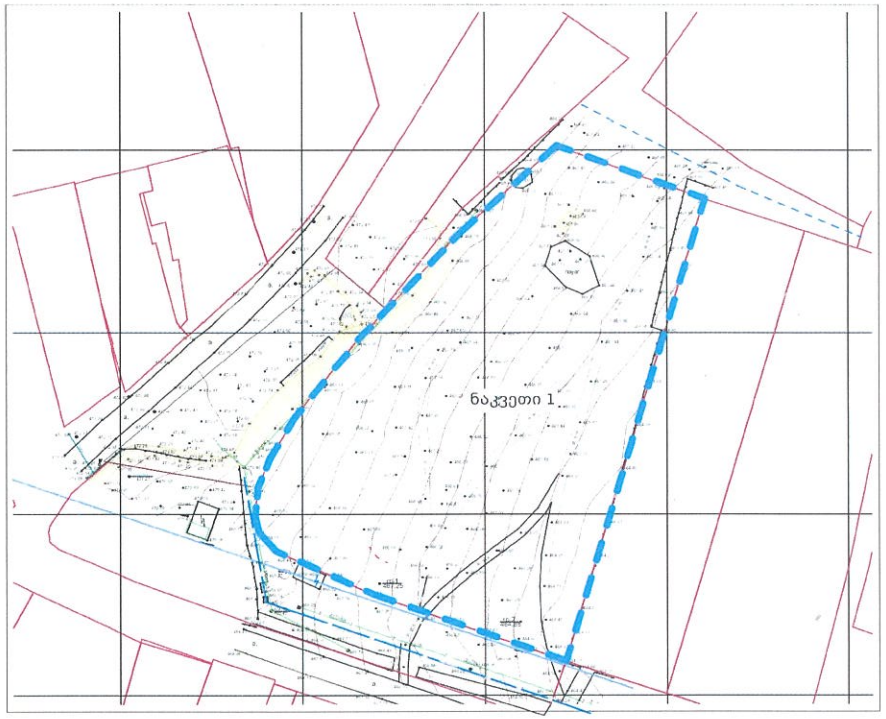
სიმაღლე დაანგარიშებულია სამეზობლო საზღვრამდე ყველაზე ვიწრო ადგილას

დამკვეთი: შპს "ჯუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანდაშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება: მაქსიმალური სიმაღლია / სართულიანობის დადგენის გეგმა	კოდი C.Z.L.FZ.6 მასშტაბი 1:1000, 1:500	გვერდი 36 სულ გვერდები // ფორმატი A2 (594x420)

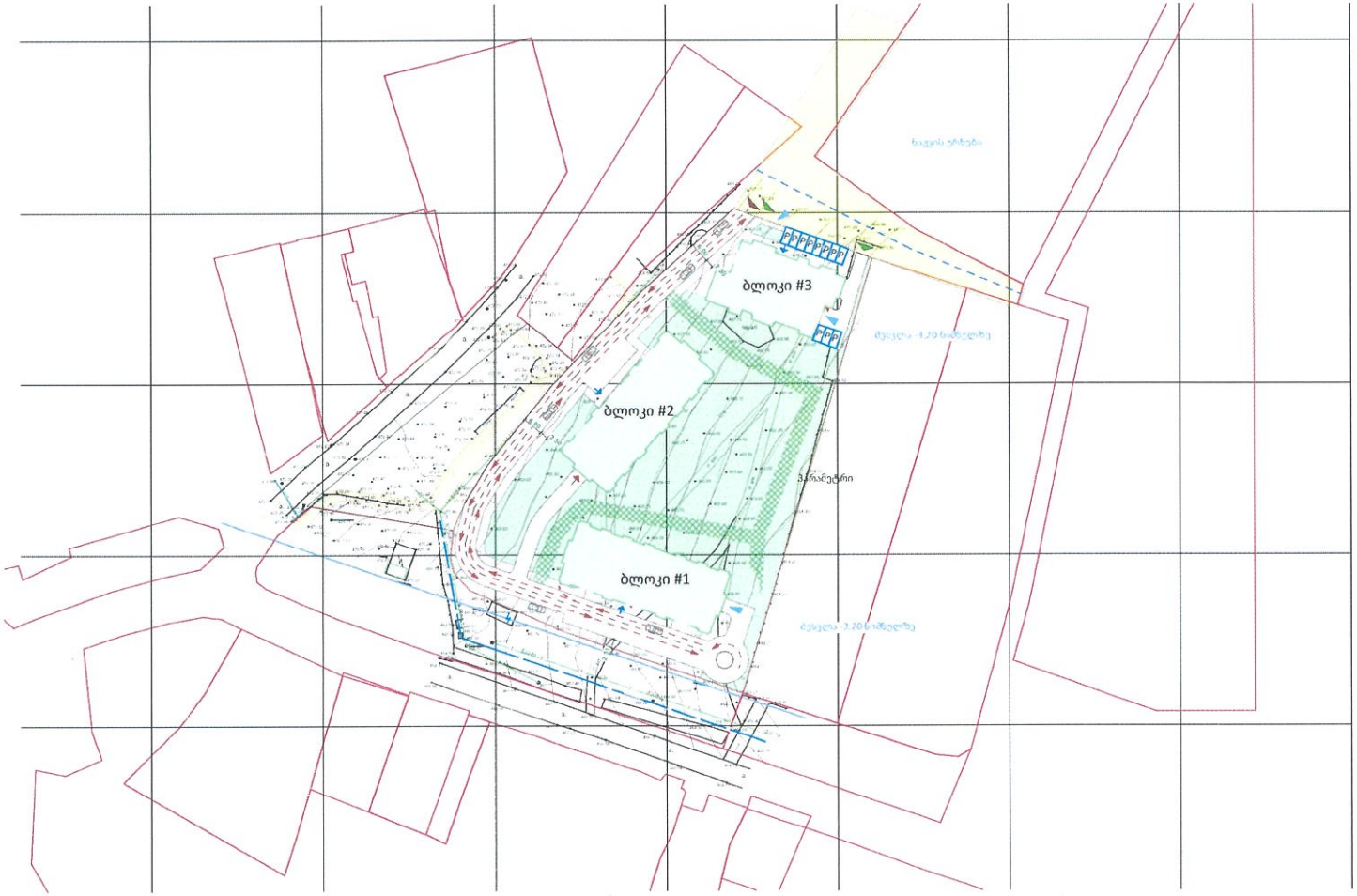
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების ცხრილი

N	დაგეგმვის მიზნობრივი დანიშნულება	ტერიტორიის შეზღუდული ზონა ან ტერიტორია	ტერიტორიული სტრუქტურული ზონა ან ტერიტორია	კონტრაქტული ფერადოვანი ზონა	საამქროები ა.შ.ობიექტების სტატუსი	ნებადართული ნაგებობის სიმაღლე და ძმანძარებული ფერადი	კ1	კ2	კ3	მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური სართულიანობა	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ²)	მიწის ნაკვეთის ფლორა-ბიოლოგიური რეგიონი	ავტომანქანების ადგილების მინიმალური რაოდენობა	მიწის ნაკვეთის წესები
1	არსებული საამქრო	ფიზიკურ-გეოგრაფიული ზონა ფიზიკურ-გეოგრაფიული ზონა	PR	UN-5	საამქროები	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი: მაქსიმალური - 27 მ. ზონაში ეკისპერტის მიერ, სახურავში - 25%	0.5	2.1	0.3	10-12	10000	დაუშვებელია	119	1. [illegible] 2. [illegible] 3. [illegible] 4. [illegible]
[illegible]					მიდგმული ზონის ეკისპერტის	[illegible]	500000/[illegible]	2145000/[illegible]	300000/[illegible]	სართულიანობა განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა				1. [illegible]

სიტუაციურუ სქემა



დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი შეასრულა: ლ. ქობულია შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი	კოდი C.Z.L.FZ.8 მასშტაბი	გვერდი 38 სულ გვერდები // ფორმატი A2 (594x420)



ჯამური პარამეტრები

N	პარამეტრების ცხრილი	
	პარამეტრი	მაჩვენებელი
1	P min	119
2	P act	***

დოკუმენტის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია

P min - ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა
P act - ავტოსადგომების რეალური რაოდენობა

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვრება 14-39 ის შესაბამისად
პერიფერიული ზონისთვის 1 ავტოსადგომი 180 კვ.მ ისთვის

3. წყარო. პასუხისმგებლობის შეზღუდვა

1. ნახაზის ფუძედ გამოყენებულია მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა C.Z.L.FZ.1

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური გარემო

- ძირითადი გზები
- შიდა საუბნო გზები (საპროექტო)
- შიდა გზა მხოლოდ სახანძრო და სასწრაფო მანქანებისთვის

უფლებრივი მონაცემები

- P — ღია ავტოსადგომები ეზოში
- ბლოკი # 3 ისთვის

შენიშვნა:

ბლოკი #1 ში მოეწყობა - 40
ბლოკი #2 ში მოეწყობა - 40
ბლოკი #3 ში მოეწყობა - 39 (მათ შორის 11 ღია ავტოსადგომი ეზოში)

სულ 119 ავტოსადგომი

დამკვეთი: შპს "კუბიკი" ს.ნ. 405212041	4MA architects შპს ფორმა 404544445	საპროექტო ჯგუფი: დირექტორი: ა. მგალობლიშვილი; შეასრულა: ლ. ეობულია; შეასრულა: მ. სამარღანიშვილი; შეასრულა: ა. სულაბერიძე		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა თბილისი. აგრალური უნივერსიტეტის ყოფილი ტერიტორია ს.კ. 01.72.14.014.338	გვერდის დასახელება: ავტოსადგომების რაოდენობის დადგენის გეგმა	კოდი: C.Z.L.FZ.7 მასშტაბი: 1:1000	გვერდი: 37 სულ გვერდები: // ფორმატი: A2 (594x420)

2.4 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა თა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან; საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროს საპროექტო გზიდან (სატრანსპორტო ზონა 1-ის გავრცელების არეალიდან).

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვრება ფორმულით H=L/Y, სადაც;*
H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;
L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.
Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:
ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;
გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

2.5 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ეებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული

თანხმობით;

- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;

2.6 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

2.7 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების

მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ", მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები" მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

2.8 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- მოქმედი რეგულაციების თანახმად ინდივიდუალური განაშენიანების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული ტროტუარების სიგანე უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 1.5 მეტრს, ამასთან, გზის სიგანე ორმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში არანაკლებ 5.5 მეტრს, ცალმხრივი მოძრაობის შემთხვევაში კი – 3.5 მეტრს;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა მოიცავდეს სერტიფიცირებულ მწარმოებელსა და დამკვეთს შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების შესახებ გაფორმებულ ხელშკრულებას, რომელიც ბიოტალების საგარანტიო ვადად უნდა ითვალისწინებდეს არანკლებ 2 (ორ) წელს და არანაკლებ 10 (ათი) წლის ვადით უნდა იყოს დადებული.

- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან

მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით,

3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი წარმოადგენს 15 200 კვ.მ.

3.2 არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონაა: **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), ხოლო მცირედზე, სატყეო ზონა (სატყეოზ) ;**

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) – დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		0.8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* – 2020 წლის 1 იანვრის გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის)შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად, სატყეო ზონა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყეს, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს"; სატყეო ზონაში

დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურისა. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე ასევე დასაშვებია საკულტო და კანონმდებლობით განსაზღვრული საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხაზობრივი-საინჟინრო შენობა-ნაგებობების განთავსება.

3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) – დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		0.8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15	მეტრი
შენიშვნა	600* – 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუწაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის)შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის		

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს,ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი

ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა	** კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი*		

3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ-ს მიზნებს.

4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);

6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში ძგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ–1, კ–2,კ–3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;

38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

5 შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე–2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შეასაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე https:/ms.gov.ge განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში.