



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 221 _

“ _ 23 _ ” _ ივლისი _ _ 2019 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, სოფელ ზემო ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.18.847) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 ივნისის №19.634.791 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, სოფელ ზემო ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.18.847) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის სსიპ მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1549859 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

I. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

განცხადება: AR1549859 (17.10.2017);

საპროექტო ობიექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ფუნქციური დანიშნულება: საცხოვრებელი;

განმცხადებელი: ანტონ ზურაბიშვილი;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, სოფელი ზემო ლისი;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები: NN 72.16.18.847;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულების თანახმად: 7100 კვ.მ;

საპროექტო ტერიტორიის არეალი და ფართობი: 7100 კვ.მ;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: _____

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა:

განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა: _____

გარემოს დაცვის ზონა: _____

ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 14 -ლისი, ქვეზონა - ლისის ტბა (ფასი 16ლარი);

შეზღუდვები: _____

სპეციალური რეჟიმები:

შენიშვნა:

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: _____

მთავრობის განკარგულება: N 19.634.791 (05.06.2019)

II. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

1. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

1. დაცულ იქნეს „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები;

2. შენობის საინჟინრო სისტემებით (კონდიციონერა, გათბობა-გენტილაცია და სხვა) უზრუნველყოფა: პრიორიტეტულად მიჩნეულია ცენტრალური სისტემების მოწყობა. სხვა შემთხვევებისთვის იხილეთ ზოგადი (სარეკომენდაციო) მითითებები;

3. 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

2. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ დადგენილი ფუნქციური ზონაა **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)**. ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობებს მიეკუთვნება **ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები** (დომინირებული სახეობა).

სამხრეთით ტერიტორიას ესაზღვრება ლ. კვაჭაძის ქუჩა, ხოლო ჩრდილოეთით არსებული სეზონური მდინარეებით წარმოქმნილი ხევი.

საპროექტო ტერიტორიაზე სამსახურის მიერ დადგენილია ხევის დაცვის არეალი (25მ. ხევიდან);

საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ სატრანსპორტო კავშირი უნდა დაიგეგმოს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიზანშეწონილად მიჩნეული განაშენიანების რეგულირების ხაზების შესაბამისად, ლ. კვაჭაძის ქუჩიდან მისი პარალელური განივი კავშირების გავლით.

3. საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები

გრგ საპროექტო ტერიტორია შესაძლებელია განვითარდეს:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით, დადგენილი ფუნქციური ზონით - **საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)**.

- **შიდა საუბნო, ძირითადი ქუჩათა ქსელისთვის განისაზღვროს სატრანსპორტო ზონა 1 და გამოიყოს დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად;**

- 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.

4. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით გათვალისწინებული და დაცული იქნეს საცხოვრებელი ქვეზონებისთვის N14-39 „წესების“ თანახმად დადგენილი კ3 კოეფიციენტის მაჩვენებლები.

3. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან განხორციელდეს:

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;

- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტების შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის;

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას 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;

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

4. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა; სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- საჭიროების შემთხვევაში შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა;

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით; გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების შემთხვევაში განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 20%-ის მწვანე ნარგავების გასაშენებელ სივრცედ გამოყენება, ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

5. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა 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

საზოგადოებრივი საზღვარი: დადგინდეს საპროექტო ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიზანშეწონილად მიჩნეული განაშენიანების რეგულირების ხაზების შესაბამისად საპროექტო სატრანსპორტო კავშირების და შიდა საუბნო გზების მხრიდან.

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები განისაზღვროს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიზანშეწონილად მიჩნეული განაშენიანების რეგულირების ხაზების შესაბამისად (იხ. დანართი);

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: 2 სრული და 1 არასრული სართული;

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.

6. 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) განისაზღვროს:

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად.

- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)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;

- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, საჭიროების შემთხვევაში შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- **გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს** გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის შემთხვევაში მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს, ან საქართველოს

მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტი თანახმად, დამრღვევის მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი ან თუ აღნიშნული შენობა კანონიერია, წარმოდგენილი იქნეს მშენებლობის დამადასტურებელი საბუთი და განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა;

7. ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგ წაირად:

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;

8. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა:

- 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 გაზომვითაა 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 ქალაქმშენებლობის 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.)

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

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით:

- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;

- კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ პროექტში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები (შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები;
- მიწის ნაკვეთის გამოუცნისას, 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;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებული ქუჩათა ქსელისა და სატრანსპორტო კვანძების და დაგეგმილი ფუნქციური ზონირების კონტექსტში, შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშით, სავალი ნაწილების დასაშვები გამტარიანობის ინდიკატორის (ერთეული საათში) მითითებით;
- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად (ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით, საპროექტო ობიექტ(ებ)ის დანიშნულებიდან და ფუნქციებიდან გამომდინარე);

III. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

1. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულის თანახმად: 7100 კვ.მ;

2. გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობა:

საცხოვრებელი ზონა -1;

3. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი

შენიშვნა	შენიშვნა-ნიგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	15 °	მეტრი
	* სასტუმროსთვის		

4. განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით; აგრეთვე გათვალისწინებულ იქნეს გეგმარებითი დავალების II თავის მე-5 ქვეპუნქტის მითითებები.

წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

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

IV. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მთხოვნები: (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 მგგ 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 (ზეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების კრილში).
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა:
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები)
13. სიტუაციური გეგმა
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:5000–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

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 მასშტაბური 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. ძირითადი და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა
35. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
36. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
38. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
39. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა
40. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
41. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა
42. ვერტიკალური გეგმარება
43. ვიზუალიზაცია
44. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა:
45. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები:
46. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში):
47. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში):

V. 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 შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომერალატურა: 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 მასშტაბების 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) კ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

