ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ებ ა № 433

"7" ნოემბერი 2017 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.05.008.279) სკოლის (დახურული და ღია სპორტული მოედნები, დახურული აუზი, დამხმარე ნაგებობები, საქვაბე და ა.შ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლის, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 17 აგვისტოს №33 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 12 სექტემბრის №04/9831 წერილის (AR1517255) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №30-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.05.008.279) სკოლის (დახურული და ღია სპორტული მოედნები, დახურული აუზი, დამხმარე ნაგებობები, საქვაბე და ა.შ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1517255 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2.აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის 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).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ალიბეგაშვილი

საპროექტო ობიექტი: სკოლა (დახურული და ღია სპორტული მოედნები, დახურული აუზი, დამხმარე ნაგებობები, საქვაბე და ა.შ)

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა (ფუნქციური დანიშნულება):

საგანმანათლებლო ობიექტი;

განმცხადებელი: გოუჭან ჩენ;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N30;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: N01.14.05.008.279;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულის თანახმად: 18 765 კვ.მ;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ————

განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა:————

კულტურული მემკვიდრეობის ზონა:————

გარემოს დაცვის ზონა:————

ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 19 (ფასი 68 ლარი);

სპეციალური რეჟიმები: ————

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:————

I. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

1. ელექტრონული განცხადება AR1517255 (25.06.2017);

2. - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #33 17.08.2017წ. (იხ.დანართი);

შენიშვნა: 1.- გათვალისწინებული იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნები და რეკომენდაციები.

2. - გათვალისწინებული იქნეს მოქმედი სტანდარტები სასწავლო დაწესებულებებთან, სპორტულ მოედნებთან და საცურაო აუზთან მიმართებაში.

3.- ობიექტის სპეციფიკაციიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნეს თანამედროვე, ეკოლოგიურად უსაფრთხო მიდგომებისა და ტექნოლოგიების გამოყენება.

4.- საპროექტო ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონირების რეჟიმები განისაზღვროს დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციების შესაბამისად, გზისპირა ტერიტორიაზე არსებული მკვეთრი გამწვანების არეალში გრგ-ს პორექტით განისაზღვროს რეკრეაციული ზონის სტატუსი.

5.-გრგ- ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა

- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმის საფუძველზე;
- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს არსებული ხე-ნარგავები ტოპოგრაფიული გეგმის შესაბამისად (ხე-ნარგავები, მათი მოჭრის ან/და გადარგვის დაგეგმვის შემთხვევაში უნდა იყოს მონიშნული და დანომრილი);
- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანება — ხე-ნარგავების გაშენების არეალები და ტაქსონომია (ხე-ნარგავის ჯიში);
- ნახაზზე წარმოადგინეთ გამწვანების ტაქსონომია და შესაბამისი პარამეტრების ცხრილი;
- წარმოადგინეთ ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა იმგვარად, რომ საპროექტო შენობა-ნაგებობათა განთავსების არეალები არ ემთხვეოდეს ხე-ნარგავების განთავსების არეალს;
- წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი გადაწყვეტილება დაავადებული ხე-ნარგავის მოჭრის თაობაზე ან/და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი დაპირება ხე-ნარგავების სპეციალური ჭრის ან/და გადარგვის თაობაზე;

მითითება: ხე-ნარგავების მიმართ რეგლამენტები განსაზღვრულია საქართველოს კანონით „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესი“ (დამტკიცებულია თბილისის საკრებულოს 2014წ დადგენილება №1755).

6.- დაცული იქენეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული ვალდებულება (თუ ეხება მშენებლობას);

<u>დამატებითი დოკუმენტი: 1.-ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის 2017 წლის 1 აგვისტოს #18-01172131887 და 2017 წლის 8 სექტემბრის #18-01172511959 წერილები;</u>

<u>II. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები</u>

გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

1. დაცულ იქნას „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 (კონდიცირება, გათბობა-ვენტილაცია 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;

<u>2. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები</u>

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის #20–105 დადგენილების მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-სა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)–ში;**

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)— საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული

ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

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;

<u>საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;</u>

- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" შესაბამისად.

<u>3. საპროექტო ნაგებობების არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან</u>

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმადრეს გრგ-ს პროექტით განსაზღვრული სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად რომ არ სცდებოდეს გრგ-ს დადგენილ საპროექტო საზღვრებს.

- საჭიროებისამებრ წარმოდგენილ იქნეს, გამიჯვნის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტების შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში გათვალისწინებულ 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 საპროექტო ობიექტის შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად (ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ–ს პროექტით);

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

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით (სკვერი, ბავშვთა სათამაშო მოედანი, სპორტული მოედანი);
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიისა და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, საპროექტო ობიექტის შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;
- საექსპერტო შეფასების განხორციელება სარეკონსტრუქციო შენობა–ნაგებობის მდგადობის შესახებ.

5. მიწის ნაკვეთზე ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

საზოგადოებრივი საზღვრები: განისაზღვროს გრგ–ს პროექტით;

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.

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 სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

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

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

– საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

– გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

– განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისთვის მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

<u>-გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:</u>

–გრგ–ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეა შპს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

<u>7. ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგნაირად:</u>

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დეტალური დენდროლოგიის სქემა.

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად.

<u>8. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა:</u>

ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილ 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.

<u>9. ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა</u>

- ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური 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 დეტალურ სავალდებულო რუკაზე.

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;

<u>**III. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები**</u>

1. საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 18 765 კვ.მ;

2. ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

3. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

(სსზ-1) — შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები		
კ-1	0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2	3,5	კოეფიციენტი

კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	600 / 700 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	15 / 20 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	25 / 30 *	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*		

რზ-2 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		9 *	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლისთვის		

ტზ-1 —დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ხსენებული წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

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-ნეგებობის 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*		

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

IV. <u>განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:</u>

<u>განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:</u>

1. *<u>ალბომის სატიტულო მოთხოვნები :</u> (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი)*
2. *<u>სამართლებრივი აქტი</u> (განაშენიანების რგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება)*
3. *<u>გეგმარებითი დავალება</u>*
4. *<u>გეგმარებით დავალებაში ცვლილება</u> (არსებობის შემთხვევაში)*
5. *<u>გამოყენებული შემოკლებები</u> (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა).*
6. *<u>გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები</u> (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები.)*
7. *<u>გრაფიკული ნაწილის ნუსხა</u> (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით.)*
8. *<u>დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები</u> (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ)*
9. *<u>სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები</u> (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი)*
10. *<u>დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი</u> (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში).*
11. *<u>მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;</u>*
12. *<u>ეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები)</u>*
13. *<u>სიტუაციური გეგმა</u>*
14. *<u>ტოპოგრაფიული გეგმა</u> <u>(1:500მ–დან 1:10000–მდე, დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე);</u>*
15. *<u>საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა</u>*
16. *<u>ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით)</u>*
17. *<u>ფოტოფიქსაციის სქემა</u>*
18. *<u>ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება</u>*
19. *<u>ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება</u>*
20. *<u>სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება</u>*
21. *<u>გეგმარების შეზღუდვის ზონირება</u>*
22. *<u>ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება</u>*
23. *<u>ფუნქციური ზონირება</u>*
24. *<u>გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;</u>*
25. *<u>ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება</u>*
26. *<u>მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა</u>*
27. *<u>დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა</u>*
28. *<u>მიწის ნაკვეთის კ–1, კ–2 ,კ–3 დადგენის გეგმა</u>*
29. *<u>შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა</u>*
30. *<u>მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა</u>*
31. *<u>მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა</u>*
32. *<u>ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა</u>*
33. *<u>მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი</u>*

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. *საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;*
45. *ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);*
46. *არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);*

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 გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ–ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გდ 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) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.