ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3193313

ნომერი: AR1491981

თარიღი : 03.04.2017

გაცემის თარიღი : 11.05.2017

გაცნობის თარიღი : 11.05.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გ. ჭყონდიდელის , N 22 , (ნაკვ.24/110) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა გ. ჭყონდიდელი , N 22 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა გ. ჭყონდიდელი , N 22 ; ქალაქი თბილისი , გ. ჭყონდიდელის ქუჩა , N 22 ; ქალაქი თბილისი , ჭყონდიდელის ქუჩა N22 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჭყონდიდელი , N 22 ; ქალაქი თბილისი , ჭყონდიდელის ქუჩა N22 ა ; ქალაქი თბილისი , გ. ჭყონდიდელის ქუჩა , N 22 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თამაზი კბილაშვილი პ/ნ 12002000205
- თბილისი.გახოკიძის 139

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის N57 დადგენილების და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების თანახმად.

გადაწყვეტილება

თქვენი განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქ. თბილისში, გ. ჭყონდიდელის ქ. N122-ში არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, გაცნობებთ, იმისთვის, რომ საკითხი განხილულ იქნას „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ (შემდგომში „საბჭო“) სხდომაზე, საჭიროა გასწორდეს რიგი ხარვეზები.

ამასთან, დამატებითი ინფორმაციის სახით, გაცნობებთ, რომ სამსახურმა განაახლა წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მიმართ მოთხოვნები, რომელსაც უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. აქედან გამომდინარე, წარმოსადგენია გრგ–ს კორექტირებული პროექტის სრული შემადგენლობა და არა მხოლოდ ის ნაწილი, რაც კორექტირებითაა გათვალისწინებული.
წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლენილი ხარვეზები:
http://tas.ge/-ზე ელექტრონული განცხადების ველებში:
1. მოთხოვნის ტექსტი

- ცხადად დააფიქსირეთ "მოთხოვნის ტექსტის" ველში მოთხოვნა მხოლოდ შეთანხმების საგნის შესახებ;

2. გეგმარებითი განმარტებითი ბარათი

- წარმოადგინეთ ველში "განმარტებითი ბარათის ტექსტი" მხოლოდ გრგ მოკლე აღწერა;
- განმარტების ნაწილში ცხადად დააფიქსირეთ დაგეგმვის მიზანი;

თქვენს მიერ წარმოდგენილი ნახაზებითა, თუ გეგმებით არ ირკვევა განაშენიანების რეგულირების შეთანხმებული პროექტის თანახმად პროექტის რა ნაწილი იქნა რეალიზებული და და რა ნაწილი დარჩა განსახორციელებელი.
გთხოვთ, გრგ კორექტირებული პროექტის ალბომში ნათლად ასახოთ გრგ საპროექტო არეალში განხორციელებული ეტაპები (მშენებლობები) და სხვაობა შეთანხმებულ კორექტირებულ გრგ-სა და ამჟამად მოთხოვნილ გრგ კორექტირებას შორის.
გთხოვთ, ალბომს თან დაურთოთ:
ალბომის სატიტულო მოთხოვნები
დოკუმენტი არ აკმაყოფილებს ალბომის სატიტულო მოთხოვნებს. წარმოადგინეთ განახლებული გრგ დოკუმენტი, რომელშიც გრგ ალბომს უნდა გააჩნდეს:

- ყდა — სადაც მოცემულია: ტერიტორიის დასახელება, მისამართ(ებ)ი, დაგეგმვის არსი, თარიღი და ადგილი.
- სატიტულო გვერდ(ებ)ი — სადაც მოცემულია ინფორმაცია: დამკვეთის შესახებ; შემსრულებელის შესახებ; დაინტერესებული სახელმწიფო უწყებ(ებ)ის ან/და მუნიციპალური ორგანოების შესახებ; ჩართული მხარეების შესახებ.
- საკვალიფიკაციო გვერდი — სადაც მოცემულია ინფორმაცია: დოკუმენტის შემსრულებელი ფიზიკური პირების კვალიფიკაციის შესახებ.
- სარჩევი — სადაც მოცემულია ალბომის შინაარსი, გრგ ნაწილების და მათი გვერდებზე მდებარეობის მიხედვით. შინაარსში აუცილებლად გამოიყოფა თავები და ქვეთავები, სურვილისამებრ მუხლები და პუნქტები.

გრგ ალბომში ყველა ნაწილს, გარდა სატიტულო ნაწილისა, უნდა გააჩნდეს შტამპი, სადაც მითითებული უნდა იყოს მისი განმახორციელებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტები და დამოწმებული უნდა იყოს ხელმოწერით მათ მიერ.
1. გრგ ალბომში წარმოდგენილი ნახაზები და პირობითი აღნიშვნები მოიყვანეთ ერთმანეთთან შესაბამისობაში და მიუთითეთ გრგ ალბომის ფურცლების ნუმერაცია.
2. გეგმარებითი დავალება/ქალაქთმშენებლობითი პირობები

- გრგ ალბომში წარმოადგინეთ შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დამტკიცებულია გრგ გეგმარებითი დავალება და დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალება/ქალაქთმშენებლობითი პირობები;
- გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალების/ქალაქთმშენებლობითი პირობების ცვლილების აქტი;

3. სრულყოფილი განმარტებითი ბარათი;
4. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები
გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში:

• განმარტებული უნდა იყოს დაგეგმვის მიზანი — რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ;
• განმარტებული უნდა იყოს დაგეგმვის ამოცანები — რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ;
5. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტ(ებ)ი (N8-13 „წესების“ თანახმად)

• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები;
• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები;
• საჭიროებისამებრ (არსებობის შემთხვევაში), გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ გადამეტებული პარამეტრები - გამონაკლისები;
6. ეტაპები და რიგითობა

• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ დამტკიცების ან/და ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების ეტაპები;
• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ (საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ დამტკიცების ან/და ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების) ეტაპებში გამოყოფილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობა;
მითითება: ეტაპები და რიგითობა ასევე, უნდა იყოს წარმოდგენილი თემატური რუკის სახით. გთხოვთ, მოცემულ რუკაზე ასახოთ მშენებლობა დათავრებული და მშენებარე ობიექტები და მიუთითოთ მათი მშენებლობის ვადები;
7. საწყისი საკადასტრო მონაცემები

• გრგ ალბომის თემატურ ნაწილში ცალკე ნაწილად წარმოადგინეთ გეგმარებითი დავალების/ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის მომენტისთვის დაფიქსირებული საკადასტრო გეგმები;
• გრგ ალბომის თემატურ ნაწილში ცალკე ნაწილად წარმოადგინეთ გეგმარებითი დავალების/ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის მომენტისთვის დაფიქსირებული ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
8. სიტუაციური გეგმა

• წარმოადგინეთ ნახაზი მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი აეროფოტო/ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე;
• წარმოადგინეთ გეგმა საკოორდინატო ბადის ჩვენებით;
• წარმოადგინეთ გეგმა ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობების და საპროექტო ტერიტორიის ქუჩათა ქსელის მონიშვნით;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ შტამპი;
• შტამპში მიუთითეთ მასშტაბი;
• შტამპში მიუთითეთ გეგმაში გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები;
• შტამპში მიუთითეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის სახელი და გვარი;
• შტამპი წარმოადგინეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;
9. ტოპოგრაფიული გეგმა

• გთხოვთ, წარმოადგინოთ გრგ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე არსებული ტოპოგრაფიული გეგმა ამზომველი ორგანიზაციის მიერ ბეჭდით დამოწმებული და შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების მიერ ხელმოწერილი (ან არსებობის შემთხვევაში, წარმოადგინეთ განახლებული ტოპოგრაფიული გეგმა);
10. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

• გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
• გარკვევით გამოყავით ნახაზზე მოცემული საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები ლურჯი წყვეტილი ხაზით;
მითითება: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები უნდა გამეორდეს ზონირების, საინჟინრო და თემატური ნაწილების რუკებზე, აქ მოცემული პირობითი აღნიშვნის გამოყენებით;
საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები არ უნდა განსხვავდებოდეს გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირებულისგან. საპროექტო საზღვრების ცვლილების შემთხვევაში გეგმარებით დავალებაში უნდა შევიდეს შესაბამისი ცვლილება.
11. ფოტოფიქსაციის სქემა

• გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის

დაცვით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი ფოტოსურათების გადაღების ადგილებისა და მიმართულებების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი ფოტოსურათების ნუმერაციის მითითებით;

12. ფოტოსურათები

- წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი გადაღების თარიღების მითითებით (სტანდარტულ ფორმატში: რიცხვი, თვე, წელი);
- წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი ნუმერაციის მითითებით;

13. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით:
- ნახაზზე წარმოადგინეთ ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება;
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზზე მოცემულია საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;

<u>მითითება:</u> გეგმა უნდა მომზადდეს ზონირების არსებობის შემთხვევაში;
თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს ზონირება, უნდა გაკეთდეს შესაბამისი განმარტება ტექსტურ ნაწილში;
ზონირება უნდა მომზადდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 14 მიხედვით ან/და იმ წესის შესაბამისად, რითაც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება.

14. ფუნქციური ზონირება (არსებული)

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა, ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზზე მოცემულია საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- წარმოადგინეთ ნახაზი გრგ შეთანხმების მომენტისთვის მგგ დადგენილ ზონირებასთან შესაბამისობაში;

<u>მითითება:</u> გეგმა უნდა მომზადდეს მგგ ზოგადი/კონკრეტული ფუნქციური ზონირების ასახვით;
ზონირება უნდა მომზადდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 15 მიხედვით ან/და იმ წესის შესაბამისად, რითაც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება.

15. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების ჩვენებით;
- არსებული საკადასტრო ერთეულების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი გამიჯვნის სქემის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ნომერის/საკადასტრო კოდის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობის ჩვენებით (მთელის სიზუსტით);

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</u> განაწილება გულისხმობს რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ან დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის გამიჯვნას და განაწილებას სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდულ ან/და არასამშენებლო მიწის ნაკვეთებად;
მიწის ნაკვეთის საზღვრების ის მონაკვეთ(ებ)ი, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულის მითითებით.

16. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა (<u>N8-13 „წესების“ თანახმად</u>)

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ დაზუსტებული კონკრეტული ფუნქციური ზონირებით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი ფუნქციური ზონები, აგრეთვე მათი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცხრილი;
- ნახაზზე ზონების ფერები შეუსაბამეთ მგგ დადგენილ ფერებს;
- წარმოადგინეთ ნახაზში მოცემული პარამეტრების ცხრილი ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებით;
- პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების საგამონაკლისო ნებადართული სახეობები წარმოადგინეთ ცალკეულ მიწის ნაკვეთებთან მიბმით გამიჯვნის სქემასთან შესაბამისობაში;

• პარამეტრების ცხრილში მიუთითეთ მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის შესაბამისი ფუნქციები;
მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: ზონირება მომზადებული უნდა იყოს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 15 მიხედვით (ზონების ფერები უნდა შეესაბამებოდეს გენგეგმით დადგენილს);
გამოყენების სახეობები შესაძლებელია მოცემული იყოს ჩამონათვალის სახით, ან კონკრეტული სახეობის მითითებით.
17. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

• წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა საფუძველზე;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც გამოყოფილია კონკრეტული ფუნქციური ზონები და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცხრილი;
• პარამეტრების ცხრილში მოცემული უნდა იყოს შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის მაჩვენებელი;
• პარამეტრების ცხრილში მოცემული უნდა იყოს შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობის მაჩვენებელი;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენის სქემები განსხვავებული სიგანის საზოგადოებრივი სივრცეების მიმართ;
• პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ანგარიშის ფორმულა H=L/Y;
მითითება: გეგმაზე მოცემული უნდა იყოს დავალების ან/და გრგ გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის დადგენილი მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ან/და სართულიანობა, იმ წესის გათვალისწინებით, რითიც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება;
სიმაღლის განსაზღვრის შემთხვევაში მითითებული უნდა იყოს: გრუნტის ზედაპირიდან მაქსიმალური სიმაღლე მეტრებში (1 მეტრის სიზუსტით);
სართულიანობის განსაზღვრის შემთხვევაში მითითებული უნდა იყოს რა ტიპის სართულებია დადგენილი: სრული, არასრული, მანსარდის და სხვა;
სიმაღლე ან/და სართულიანობა მოცემული უნდა იყოს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულისთვის (როცა ის საერთოა რამდენიმე მიწის ნაკვეთისთვის), ხოლო ცალკე მიწის ნაკვეთებისთვის გამოიყოფა მხოლოდ განსხვავებული ან გადამეტებული პარამეტრები - გამონაკლისი, რაც უნდა იყოს დასაბუთებული ტექსტურ ნაწილში (ნაკვეთის ნომრის მითითებით) და განსაზღვრული შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება. გამონაკლისი მიწის ნაკვეთი უნდა გამოიყოს ნახაზზე და გააჩნდეს დამოუკიდებელი პარამეტრების ცხრილი;
შესაძლებელია ფრაგმენტული ნახაზების ცალკე მომზადება, რაც მიბმული უნდა იყოს მოცემულ გეგმას და დასახელება უნდა შეესაბამებოდეს ამ გეგმის დასახელებას;
გამონაკლისი განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა დაუშვებელია — არ არის გათვალისწინებული მოქმედი კანონით „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“;
Y მნიშვნელობა უნდა შეესაბამებოდეს გრგ დადგენილ ზონას, თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39)-ის მუხლი 31 მოთხოვნათა დაცვით ან იმ წესის შესაბამისად, რითიც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება.
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა წარმოსადგინია შემდეგი შემადგენლობით: გეგმაზე სიმაღლის განსაზღვრის ადგილ(ებ)ის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილები; ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით.
18. ძირითადი და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა

• ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმის საფუძველზე;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ არსებული ან/და დაგეგმილი ძირითადი და ლოკალური საავტომობილო გზები/ქუჩები და შესაბამისი პარამეტრების ცხრილი;
• პარამეტრების ცხრილში მოცემული უნდა იყოს ქუჩების/გზების იერარქია (სახელმწიფო, საქალაქო, საუბნო) და კატეგორიები (I, II, III - მთავრობის 57-ე დადგენილების მიხედვით);
• ნახაზზე მიუთითეთ ქუჩების/გზების გაბარიტული ზომები იერარქიისა ან/და კატეგორიების მიხედვით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ან/და დაგეგმილი კერძო და საჯარო სერვიტუტების დატანით და მათი პირობების ასახვით;
• ნახაზი წარმოადგინეთ ფრაგმენტული კვანძების ჩვენებით მსხვილ მასშტაბში;
მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: საავტომობილო გზა - ხაზობრივი ნაგებობა, განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შედგება ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და როგორც წესი ქვეითთა სავალი ნაწილი არ გააჩნია.

1. გზა შეიძლება იყოს: საავტომობილო, საჰაერო-საბაგირო, რკინიგზა. საავტომობილო გზა არ არის მოშენებული შენობა-ნაგებობებით.
2. ქუჩა - ხაზობრივი ნაგებობა, განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შედგება ქვეითთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარი, ქვეითთა ზონა) ან/და ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და როგორც წესი მოშენებულია შენობა-ნაგებობებით.
3. ნახაზზე გზა და ქუჩა გამიჯნული უნდა იყოს აღნიშვნით.
4. კერძო სერვიტუტი დგინდება მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.
საჯარო სერვიტუტი დგინდება საჯარო ინტერესების უზრუნველსაყოფად და ნიშნავს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ან ნაწილის საჯარო სარგებლობაში გადაცემას.
სერვიტუტი წარმოადგენს უკიდურეს აუცილებლობას ქალაქთმშენებლობაში და საჭიროებს დასაბუთებას.
19. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა

- ნახაზი წარმოადგინეთ ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების გეგმის საფუძველზე;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობაში გამოყოფილი სავალი ნაწილები, მიმართულებები და პარამეტრების ცხრილი;
- ცხრილში წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის დანიშნულება (საავტომობილო, საველოსიპედო, ქვეითთა, შერეული);
- ცხრილში წარმოადგინეთ სავალი ნაწილების დასაშვები გამტარიანობის ინდიკატორი (ერთეული საათში);
- ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს საგზაო მოძრაობის ყველა მონაწილის გადაადგილების რეჟიმი საგზაო ნიშნების გამოყენებით.

მითითება: სქემა უნდა პასუხობდეს საქართველოს კანონს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“.
20. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა და ავტოსადგომების განაწილების გეგმა

- გთხოვთ, ნახაზზე მიუთითოთ ის ნორმატივი, ან განმარტება, რის მიხედვითაც ხდება ავტომანქანების სადგომი ადგილების მინიმალური რაოდენობის დადგენა (გეგმაზე მოცემული უნდა იყოს დავალების შესაბამისი, მიწის ნაკვეთებზე დადგენილი გამოყენების სახეობებისთვის აუცილებელი (მინიმალური) ადგილების რაოდენობა, რაც უნდა შეესაბამებოდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 39 დადგენილ მოთხოვნებს ან იმ წესის შესაბამისად, რითიც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება);
- ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისზედა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისქვეშა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;

21. წარმოადგინეთ გამწვანების სქემატური ნახაზი

- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმის საფუძველზე;
- საპროექტო ტერიტორიაზე ხე-ნარგავების არსებობის შემთხვევაში, ნახაზი წარმოადგინეთ ყველა ხე-ნარგავის მონიშვნით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანების მონიშვნით;
- იმ შემთხვევაში, თუ ხდება ხე ნარგავის ჭრა/გადარგვა წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი გადაწყვეტილება დაავადებული ხე-ნარგავის მოჭრის ან/და 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).
22. ვერტიკალური გეგმარება
ნახაზი წარმოადგინეთ:

- მხოლოდ გრგ პროექტის კორექტირებული ნაწილისთვის;
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის ჩვენებით;
- მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ჩვენებით;
- ძირითადი ან/და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების ჩვენებით;
- გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანების ჩვენებით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილი;
- პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ მოსაჭრელი ან/და დასაყრელი გრუნტის მოცულობები;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ ტერიტორიის ჭრილები, მოსაჭრელი ან/და დასაყრელი გრუნტის მონიშვნითა და

არსებული და საპროექტო ნიშნულების ჩვენებით;

- ნახაზზე წარმოადგინეთ ძირითადი ან/და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების პროფილები;

მითითება: გრგ მიზნებისთვის ვერტიკალური გეგმარება შეიძლება იყოს ზოგადი სურათის ამსახველი, რომელიც მშენებლობის მიზნებისთვის ზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტებში;
ვერტიკალური გეგმარების ცალკეული ნახაზები (გეგმა, ჭრილი, გზის პროფილი) შეიძლება იყოს შეთავსებული ან განცალკევებული. ასეთ შემთხვევაში, ნახაზების სახელწოდება იქნება: ვერტიკალური გეგმარება - გეგმა; ვერტიკალური გეგმარება - ჭრილი; ვერტიკალური გეგმარება - გზის/ქუჩის პროფილი;
ვერტიკალური გეგმარების ნახაზზე ჭრილი უნდა აიგოს ყველა იმ მონაკვეთში, სადაც გათვალისწინებულია გრუნტის ცვლილება.

23. უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა

წარმოადგინეთ განახლებული ნახაზი ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე, სადაც გარკვევით იქნება ნაჩვენები შემდეგი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები (ქალაქთმმშენებლობით პირობებში ცვლილების თანახმად);
- მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა / არსებული საკადასტრო ერთეულების ჩვენებით;
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა შეთანხებული არქიტექტურული პროექტის მქონე, მშენებარე და მშენებლობა დასრულებული ობიექტების მითითებით;
- ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი კონკრეტული ფუნქციური ზონები, ასევე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შესაბამისი ცხრილი (N8-13 „წესების“ თანახმად);
- ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიცინტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;
- პარამეტრების ცხრილში ცალკე გამოყავით შეცვლილი საგამონაკლისო კ-1, კ-2 და კ-3 ზღვრული მაჩვენებლები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის;
- ნახაზზე წარმოდგენილ პარამეტრების ცხრილში მიუთითეთ შენობა-ნაგებობების ზონაში დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა;
- ცხრილში წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა (ღია, დახურული, შერეული..);
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა, განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზების ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზში მოცემული პარამეტრების ცხრილი ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებით;
- პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების საგამონაკლისო ნებადართული სახეობები წარმოადგინეთ ცალკეულ მიწის ნაკვეთებთან მიბმით გამიჯვნის სქემასთან შესაბამისობაში;
- პარამეტრების ცხრილში მიუთითეთ მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის შესაბამისი ფუნქციები;
- სქემატურად დაიტანეთ საპროექტო გამწვანება, ქუჩათა ქსელი, ღია ავტოსადგომები (რაოდენობის მითითებით);
- ნახაზზე დაიტანეთ გაბარიტული ზომები;
- საჭიროებისამებრ, დაიტანეთ შენობა-ნაგებობების ჭრილების ნახაზები.
- საჭიროებისამებრ, წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

24. ვინაიდან ხდება გრგ პროექტის კორექტირება, ერთ ფურცელზე, ცალკე ფრაგმენტებად უნდა იქნეს წარმოდგენილი შეთანხმებული და კორექტირებული უფლებრივი ზონირების გეგმების ის ნაწილ(ებ)ი, რომელსაც ეხება ცვლილება.

25. წარმოსადგენია საინჟინრო კომუნიკაციების ნახაზები, კერძოდ:

1. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
2. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
3. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
4. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;

შესწორებული კორექტირებული პროექტი უნდა აიტვირთოს http://tas.ge/–ზე ამავე განაცხადის დახარვეზებულ ან, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით ველში.
მხოლოდ გასწორებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ, საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნება „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ სხდომაზე.

საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, პროექტთან დაკავშირებულ კონკრეტულ მითითებებსა და რეკომენდაციებს, სამსახური საჭიროებისამებრ, დამატებით მოგწერთ ქ. თბილისის საკრებულოში განსახილველად გადაგზავნამდე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას ამ კოდექსის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან;

თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის დაწესებული ვადა არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, მაგრამ არა უმეტეს 15 დღით, გააგრძელოს დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის ვადა;

თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენამდე განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულად ითვლება;

თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ; განცხადების განხილვის ვადის დინება განახლდება შესაბამისი საბუთის ან ინფორმაციის წარდგენისთანავე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული დოკუმენტაციის/ან სხვა ინფორმაციის წარმოსადგენად გეძლევათ 30 დღე.

გაითვალისწინეთ, რომ დადგენილ ვადაში დოკუმენტაციის/ან სხვა ინფორმაციის წარმოუდგენლობის ან არასრულყოფილად წარმოდგენის შემთხვევაში სამსახური უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.