ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3456721

ნომერი: AR1517388

თარიღი : 25.06.2017

გაცემის თარიღი : 07.08.2017

გაცნობის თარიღი : 07.08.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , კოსმონავტების სანაპირო N51გ ; ქალაქი თბილისი , სანაპირო კოსმონავტების , N 47 ; ქალაქი თბილისი , კოსმონავტების სანაპირო N51 ; ქალაქი თბილისი , სანაპირო კოსმონავტების , N 49 ; ქალაქი თბილისი , კოსმონავტების სანაპირო N45 ; ქალაქი თბილისი , კოსმონავტების სანაპირო N43 ; ქალაქი თბილისი , გამომცემლობა "სამშობლო"-ს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , გამომცემლობა "სამშობლო"-ს მიმდებარედ/ ქალაქი თბილისი , სანაპირო კოსმონავტები , N 37 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხოშარაული , N 29 , (ნაკვეთი N4/139) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხოშარაული , N 29 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხოშარაული , N 27ა / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხოშარაული , N 29 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ნუგზარი კუბლაშვილი პ/ნ 60003001471
- ქუთაისი ნიკეას ქ. 1 N 4 ბ. 1

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესების“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების "დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

თქვენი განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, კოსმონავტების სანაპირო N51გ-ში, ხოშარაულის ქ. N29-ში, კოსმონავტების სანაპირო N49-ში, კოსმონავტების სანაპირო N45-ში, გამომცემლობა „სამშობლო“-ს მიმდებარედ, კოსმონავტების სანაპირო N37-ში, ხოშარაულის ქ. N27ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: ## 01.13.05.004.058, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.057, 01.13.05.004.142, 01.13.05.004.173, 01.13.05.004.190, 01.13.05.004.213, 01.13.05.004.232, 01.13.05.004.139, 01.13.05.004.137, 01.13.05.004.234) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, გაცნობებთ, რომ საკითხი განხილულ იქნა „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ სხდომაზე, რომელზეც მიეცა დადებითი რეკომენდაცია.
წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვისას დადგინდა რიგი ხარვეზი, კერძოდ:
თქვენს მიერ წარმოდგენილი ნახაზებითა, თუ გეგმებით არ ირკვევა განაშენიანების რეგულირების შეთანხმებული პროექტის თანახმად პროექტის რა ნაწილი იქნა რეალიზებული და და რა ნაწილი დარჩა განსახორციელებელი. გრგ კორექტირებული პროექტის ალბომში ნათლად ასახეთ გრგ საპროექტო არეალში განხორციელებული ეტაპები (მშენებლობები) და სხვაობა შეთანხმებულ გრგ-სა და ამჟამად მოთხოვნილ გრგ კორექტირებას შორის. გრგ პროექტის კორექტირებისას ცალკე ფრაგმენტებად (წარმოდგენილი ფრაგმენტები ემსახურება კორექტირების შედეგად დაგეგმილი ცვლილებების ილუსტრაციას) უნდა იქნეს წარმოდგენილი არსებული და კორექტირებული უფლებრივი ზონირების გეგმების ის ნაწილ(ებ)ი, რომელსაც ეხება ცვლილება.
http://tas.ge/-ზე ელექტრონული განცხადების ველებში:
1. „ფუნქციური დანიშნულების“ ველში მიუთითეთ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ კომპლექსში შემავალი საპროექტო ობიექტების ფუნქციები;
2. გეგმარებითი განმარტებითი ბარათი

- განაახლეთ "განმარტებითი ბარათის ტექსტი" როგორც განცხადების ელექტრონულ ველში, ასევე, პროექტის ალბომშიც და წარმოადგინეთ სრულყოფილად;

გრგ პროექტის ალბომში:
ალბომის სატიტულო მოთხოვნები

- წარმოადგინეთ სარჩევი — სადაც მოცემულია ალბომის შინაარსი, გრგ ნაწილების და მათი გვერდებზე მდებარეობის მიხედვით. შინაარსში აუცილებლად გამოიყოფა თავები და ქვეთავები, სურვილისამებრ მუხლები და პუნქტები.
- განაახლეთ ალბომში მითითებული თარიღები (ფიქსირდება 2016წ.)
- გრგ კორექტირებულ პროექტში მითითებული შტამპი დაამოწმეთ განმახორციელებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების ხელმოწერით (ყველა გვერდზე).

1. სამართლებრივი აქტი

- გრგ ალბომში წარმოადგინეთ შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დამტკიცებულია გრგ გეგმარებითი დავალება;

2. გეგმარებითი დავალება

- გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალება;
- არსებობის შემთხვევაში გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალების ცვლილების აქტი;

3. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტ(ებ)ი

- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები;
- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები;
- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ გადამეტებული პარამეტრები - გამონაკლისები ან/და გამოყენების სახეობები;

- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი;

მითითება: დეტალურად უნდა იყოს აღწერილი მიწათსარგებლობის ზონებით დადგენილი რეგლამენტები.

4. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (SWOT)

- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის შედეგად გასაწევი ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი);
- გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ პროექტის განხორციელების სარგებლიანობის შეფასება კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში;

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: წარმოდგენილი უნდა იყოს SWOT ანალიზი — ძლიერი და სუსტი მხარეები, შესაძლებლობები და საფრთხეები;

5. 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;
- ეტაპები და რიგითობა ასევე უნდა იყოს წარმოდგენილი თემატური რუკის სახით. მოცემულ რუკაზე ასახეთ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მქონე, მშენებლობა დათავრებული და მშენებარე ობიექტები და მიუთითეთ მათი მშენებლობის ვადები;

6. სიტუაციური გეგმა

- წარმოადგინეთ ნახაზი მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ გეგმა საკოორდინატო ბადის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ გეგმა ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობების და საპროექტო ტერიტორიის ქუჩათა ქსელის მონიშვნით;
- შტამპში მიუთითეთ მასშტაბი;
- შტამპი წარმოადგინეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;

7. ტოპოგრაფიული გეგმა

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ ხერხდება გრგ მთლიანი საპროექტო არეალისთვის ტოპოგრაფიული გეგმის განახლება, შესაძლებელია წარმოადგინოთ მხოლოდ იმ ტერიტორიების ტოპოგრაფიული გეგმები, რომელსაც ეხება გრგ კორექტირება. ნახაზი წარმოადგინეთ:

- მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;
- საკოორდინატო ბადის და ვერტიკალური ნიშნულების (მათ შორის იზოჰიფსების) ჩვენებით;
- აზომილი ტერიტორიის რელიეფის ყველა მახასიათებლის გათვალისწინებით;
- განახლებული ნახაზი უკლებლივ ყველა სახის შენობა - ნაგებობის გათვალისწინებით (ყველა სახის ხაზობრივი ნაგებობის დატანით);
- მიწის ნაკვეთ(ებ)ის რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრების ჩვენებით (დღეის მდგომარეობით);
- გეგმაში გამოყენებული მასშტაბის მითითებით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ შტამპი;
- მიუთითეთ შტამპში შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების სახელი და გვარი;
- წარმოადგინეთ შტამპი შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების ხელმოწერით;
- ალბომში, ცალკე ფურცლად, წარმოადგინეთ ამზომველი ორგანიზაციის მიერ ბეჭდით დამოწმებული და შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტი.

8. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

- ნახაზის საფუძველად აიღეთ სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- გარკვევით გამოყავით ნახაზზე მოცემული საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები ლურჯი წყვეტილი ხაზით;
- ნახაზზე დაიტანეთ პირველი და მეორე რიგის მშენებლობის ტერიტორიის საზღვრების კონტურები;

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: 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.

9. ფოტოსურათები

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

10. ფიქსაციის სქემა

- წარმოადგინეთ განახლებული სიტუაციური გეგმის საფუძველზე მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

11. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება

გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

- ნახაზზე წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ გეგმარების შემზღუდავი ზონირება;

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</u> გეგმა უნდა მომზადდეს გეგმარების შემზღუდავი ზონირების არსებობის შემთხვევაში;

თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს გეგმარების შემზღუდავი ზონირება უნდა გაკეთდეს შესაბამისი განმარტება ტექსტურ ნაწილში;

ზონირება უნდა მომზადდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 17 მიხედვით ან/და იმ წესის შესაბამისად, რითაც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება.

12. 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 ნახაზთან დაკავშირებით:</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.

13. ფუნქციური ზონირება (არსებული) ფურცელი - გვ.6 - ნახაზზე დაიტანეთ შემდეგი მაჩვენებლები:

- ტოპოგრაფიული გეგმა, ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- წარმოადგინეთ ნახაზი გრგ შეთანხმების მომენტისთვის მგგ დადგენილ ზონირებასთან შესაბამისობაში;
- გრგ ალბომის ზონირების ნაწილში გამოყენებული ფერები მოიყვანეთ მგგ დადგენილ ფერებთან შესაბამისობაში;

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</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.

14. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა ფურცელი - გვ. 9- ნახაზზე დატოვეთ მხოლოდ შემდეგი მაჩვენებლები:

- ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით (დღეის მდგომარეობით არსებული საკადასტრო ერთეულების ჩვენებით);
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები გარკვევით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი საპროექტო გამიჯვნის სქემის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ნომრის/საკადასტრო კოდის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობის ჩვენებით (მთელის სიზუსტით);
- არსებობის შემთხვევში, დაიტანეთ არსებული და საპროექტო სერვიტუტი;

<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.

15. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა - გვ. 7

- ნახაზის საფუძველი უნდა იყოს 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 მოიყვანეთ მგგ დადგენილ ფერებთან შესაბამისობაში;
- 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;
- წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის ფუნქციური ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი (%-ში);

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</u> 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.

16. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულების ჩვენებითა და შესაბამისი ცხრილით;
- ცხრილში წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემით, განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები;
- საჭიროების შემთხვევაში, ნახაზზე დაიტანეთ განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები;
- წარმოადგინეთ ნახაზი წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნების ჩვენებით;
- ცხრილში წარმოადგინეთ ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი (აკრძალვა ან დაშვება).

- მოცემულ რუკაზე ასახეთ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მქონე, <u>მშენებლობა დათავრებული</u> და <u>მშენებარე ობიექტები</u>.

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</u> სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა განისაზღვრება ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის, ცალკე მიწის ნაკვეთებისთვის გამოიყოფა მხოლოდ წყობის განსხვავებული სახეობა (გამონაკლისის არსებობის შემთხვევაში);
მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსება უნდა შეესაბამებოდეს თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39) მუხლი 29-30 დადგენილ მოთხოვნებს ან იმ წესის შესაბამისად, რითიც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება; წითელი და ლურჯი ხაზები გამოყოფილი უნდა იყოს წყვეტილ-წერტილი ხაზებით და მითითებული უნდა იყოს დაშორების ზომები (1 მ სიზუსტით). ამასთან:

- წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის <u>სავალდებულო</u> ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;
- ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის <u>არასავალდებულო</u> ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს.

17. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა (მხოლოდ კორექტირებული ნაწილისთვის) <u>წარმოსადგენია შემდეგნაირად:</u>

- წარმოადგინეთ ნახაზი <u>განახლებული</u> მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმის 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;
• ამასთან, 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.
მითითება: გეგმაზე მოცემული უნდა იყოს დავალების ან/და გრგ გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის დადგენილი მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ან/და სართულიანობა, 14-39-ის მუხლი 16 მოთხოვნათა დაცვით ან 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.
18. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა და ავტოსადგომების განაწილების გეგმა

• ნახაზზე მიუთითეთ 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 იმ წესებს (4-13), რითიც დამტკიცებულია გეგმარებითი დავალება);
• ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისზედა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;
• ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისქვეშა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;
მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: ზონირების ნაწილში მოცემული ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის უნდა იქნეს გათვალისწინებული და მითითებული მინიმალური/აუცილებელი ავტოსადგომების რაოდენობა.
19. 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;
• ნახაზი წარმოადგინეთ ფრაგმენტული კვანძების ჩვენებით მსხვილ მასშტაბში;
• საჭიროების შემთხვევაში, წარმოადგინეთ ნახაზი საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ან/და დაგეგმილი კერძო და საჯარო სერვიტუტების დატანით და მათი პირობების ასახვით;
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.
20. 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.

<u>მითითება:</u> სქემა უნდა პასუხობდეს საქართველოს კანონს „საგზაო მოძრაობის შესახებ“.
21. 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;
- იმ შემთხვევაში, თუ იგეგმება საპროექტო ტერიტორიაზე ხე-ნარგავების მოჭრა/გადარგვა, 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;

<u>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).</u>
22. ვერტიკალური გეგმარება <u>(მხოლოდ კორექტირებული ნაწილისთვის)</u>

- ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის საფუძველზე;
- ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების ჩვენებით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ ძირითადი ან/და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების ჩვენებით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ 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;

<u>მითითება ნახაზთან დაკავშირებით:</u> 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. 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;
24. ვიზუალიზაცია

- წარმოადგინეთ ნახაზი ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების გეგმის საფუძველზე;
- ნახაზი წარმოადგინეთ ვიზუალიზაციის არეალების მონიშვნით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ ვიზუალიზაციის არეალებში საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი განაშენიანების განშლების ან/და ჭრილების ნახაზები;
- წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილ განაშენიანების სამგანზომილებიან (3D) მაკეტი და მიუთითეთ განსხვავება შეთანხმებულ გრგ-სა და კორექტირებულ გრგ პროექტს შორის;

<u>მითითება:</u> ვიზუალიზაცია მოცემული უნდა იყოს დავალების ან/და გრგ მიზნების შესაბამისად.
25. უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა <u>შეავსეთ, განაახლეთ და მასზე დაიტანეთ შემდეგი მაჩვენებლები:</u>
ნახაზი წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე და მასზე დაიტანეთ:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა არქიტექტურული პროექტის მქონე, მშენებლობა დათავრებული და მშენებარე ობიექტების ასახვით;
- არსებობის შემთხვევაში, გეგმარების შემზღუდავი ზონირება;
- ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი კონკრეტული ფუნქციური ზონები, ასევე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შესაბამისი ცხრილი;
- 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;
- ნახაზში წარმოდგენილ პარამეტრების ცხრილში მიუთითეთ შენობა-ნაგებობების ზონაში დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა;
- ცხრილში წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა (ღია, დახურული, შერეული..);
- განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზების ან/და საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნების ჩვენებით;
- არსებობის შემთხვევაში, წარმოადგინეთ ნახაზი არსებული და საპროექტო სერვიტუტის ჩვენებით;
- ცხრილში წარმოადგინეთ ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი (აკრძალვა ან დაშვება).
- 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;
- წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის ფუნქციური ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი (%-ში);
- სქემატურად დაიტანეთ საპროექტო გამწვანება, ქუჩათა ქსელი, ღია ავტოსადგომები (რაოდენობის მითითებით);
- ნახაზზე დაიტანეთ გაბარიტული ზომები;
- საჭიროებისამებრ, დაიტანეთ შენობა-ნაგებობების ჭრილების ნახაზები.

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 მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე.
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 ანმცხადებელს 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, ჭ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.