ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3650066

ნომერი: AR1546013

თარიღი : 03.10.2017

გაცემის თარიღი : 01.11.2017

გაცნობის თარიღი : 01.11.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 17 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 19 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ყიფიანი , ნაკვეთი 01/031 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 17 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 19 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ყიფიანი , ნაკვეთი 01/031 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 17 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა მთაწმინდა , N 19 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ყიფიანი , ნაკვეთი 01/031 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ყიფიანი , N 31 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ირაკლი ქაფიანიძე პ/ნ 01011008250
- ქ. თბილისი, ილ.ჭავჭავაძის გამზირი 49ბ, ოფისი 1

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, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის

30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად.

გადაწყვეტილება

თქვენი 2017 წლის 03 ოქტომბრის AR1546013 განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, გაცნობებთ, შემდეგს: იმისათვის, რომ არქიტექტურის სამსახურს მიეცეს შესაძლებლობა საკითხი შემდგომი განხილვისთვის გადააგზავნოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, საჭიროა გამოსწორდეს მთელი რიგი ხარვეზები:
საერთო სახის შენიშვნები:
1. წარმოადგინილი იქნეს ისტორიულ–არქიტექტორული კვლევა.
2. ძეგლების კატეგორიები (კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ – კანონის გათვალისწინებით);
3. ძეგლების ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის რადიუსი;
4. ამონაწერები და თანხმობის აქტები
ა. ვინაიდან გრგ–ს კორექტირება ეხება ყველა მიწის ნაკვეთს, წარმოსადგენია ყველა საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრის თანხმობა/მინდობილობა გრგ–ს კორექტირებასთან დაკავშირებით.
ბ. საჯარო რეესტრის განახლებულ ამონაწერში (N01.15.06.001.008) ფიქსირდება იპოთეკარები, წარმოსადგენია იპოთეკარების თანხმობა.
გ. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება ვალდებულება: მხარეები ვალდებულები არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, გამომდინარე აქედან წარმოდგენილი უნდა იქნეს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები;
დ. შეცვლილია გრგ–ს პროექტის ავტორები, გამომდინარე აქედან წარმოდგენილი უნდა იქნეს ორივე ავტორის თანხმობა კორექტირებასთან დაკავშირებით (ნ. ჩხაიძის თანხმობა);
5. იმ შემთხვევაში თუ ორ სექტორად მოხდება პროექტის კორექტირება, საჭიროა განხორციელდეს სექტორში შემავალი ნაკვეთების გაერთიანება; მოცემული პირობის გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში დამოუკიდებელი სექტორის სტატუსი უნდა მიენიჭოს ცალკეულ რეგისტრაციებს და საპროექტო მოცულობის კოეფიციენტები, მხოლოდ იმ ნაკვეთიდან დაფიქსირდება, რომელზეც უშუალოდ განთავსებულია შენობა, რომელიც საბოლოო ჯამში გამოიწვევს კოეფიციენტების გადამეტებას და სამეზობლო მიჯნების დარღვევას;
6. ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, არსებულ მშენებარე შენობაზე დაფიქსირებულია 7 ქს, პროექტით კი გათვალისწინებული იყო ბ ბლოკზე 6 სართულის მშენებლობა, გთხოვთ განმარტოთ თუ რატომ არის აცდენილი ტოპოგრაფიული გეგმის და შეთანხმებული პროექტის მონაცემები.
7. ტოპოგრაფიული გეგმის მიხედვით ნაკვეთის მიჯნაზე ფიქსირდება კოლექტორი, გამომდინარე აქედან დაცული უნდა იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციასთან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები და წარმოადგინილი უნდა იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
8. საპროექტო ფუნქციური ზონაა საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ–3), ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4–13 გადაწყვეტილების თანახმად მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) შეადგენს – 0,2–ს, საპროექტო დოკუმენტაციაში დაფიქსირებულია კ3= 0.1–ს,გთხოვთ მოიყვანოთ აღნიშნული კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში;
9. შეთანხმებული გრგ–ს პროექტის მიხედვით H max=18.75 H max=15.00 მეტრს, ამჯერად H max მაჩვენებელი 30 მეტრია, გთხოვთ შესაბამისობაში მოიყვანოთ სიმაღლის მაჩვენებელები.
10. 01.15.06.001.008 საკადასტრო ერთეულზე ფიქსირდება სერვიტუტი, რომელიც ნახაზებზე დატანილი არ არის;

გრგ პროექტის ალბომი

გრგ ალბომი უნდა მოიცავდეს ქვემოთ წარმოდგენილი შემადგენლობასა და ხარისხობრივ მაჩვენებლებს.
ალბომის სატიტულო მოთხოვნები
დოკუმენტი არ აკმაყოფილებს ალბომის სატიტულო მოთხოვნებს. წარმოადგინეთ განახლებული გრგ დოკუმენტი, რომელშიც გრგ ალბომს უნდა გააჩნდეს:

- ყდა — სადაც მოცემულია: დაგეგმვის არსი, თარიღი.
- 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.

-

- საინფორმაციო დაფა

საპროექტო ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებული მინიმუმ A2 გაბარიტების საინფორმაციო დაფა (ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან),ისე რომ ბანერზე ასახული ინფორმაცია იკითხებოდეს, მასზე აღნიშნული უნდა იყოს გრგ–ს პროექტით განსაზღვრული ფუნქციები, მისამართი;

1. გეგმარებითი დავალება (არეულია გვერდები, დალაგდეს ქრონოლოგიურად)

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

მითითება: (არეულია გვერდები, აქტები დალაგდეს ქრონოლოგიურად; 1. გრგ დავალება 2. გრგ პროექტი)

2. 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;

<u>მითითება:</u> დეტალურად უნდა იყოს აღწერილი მიწათსარგებლობის ზონებით დადგენილი რეგლამენტები.

3.გაუგებარია წარმოდგენილი ეტაპები და რიგითობა, ალბომში ნათლად ასახეთ გრგ საპროექტო არეალში განხორციელებული ეტაპები (შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მქონე, მშენებლობა დამთავრებული და მშენებარე ობიექტები და მიუთითეთ მათი მშენებლობის ვადები);

- 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.

<u>მითითება:</u> წარმოდგენილი უნდა იყოს გრგ დამტკიცების ან/და ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების ეტაპები და ამ ეტაპებში შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობა;

4. განახლებული ტოპოგრაფიული გეგმა

- წარმოადგინეთ ნახაზი გეგმაში გამოყენებული მასშტაბის მითითებით;

თარიღის მითითებით–სტანდარტულ ფორმატში: რიცხვი, თვე, წელი;

5. 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;

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

6. ფოტოსურათები

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

7. 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;

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: 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.

8. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- ნახაზი წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი გამიჯვნის სქემის ჩვენებით;

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: 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.

9. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა

- 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 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);

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: (ზონების ფერები უნდა შეესაბამებოდეს გენგეგმით დადგენილს);
გამოყენების სახეობები შესაძლებელია მოცემული იყოს ჩამონათვალის სახით, ან კონკრეტული სახეობის მითითებით.

10. განახლებული მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა

- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი კონკრეტული ფუნქციური ზონები, ასევე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შესაბამისი ცხრილი;
- ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-1 კოეფიციენტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;
- ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;
- ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-3 კოეფიციენტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;
- პარამეტრების ცხრილში ცალკე გამოყავით შეცვლილი საგამონაკლისო კ-1, კ-2 და კ-3 ზღვრული მაჩვენებლები

კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის;
- წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

11. 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) ხაზების ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზების ჩვენებით;
- ნახაზზე გამოყავით საზოგადოებრივი საზღვრები (სივრცეები);

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

12. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა (შეთანხმებული გრგ–ს პროექტის მიხედვით H max=18.75 H max=15.00 მეტრს, ამჯერად H max მაჩვენებელი 30 მეტრი აქვს ნაჩვენები, ისტორიული განაშენიანებაა სასურველია შეეზღუდოს სიმაღლე და როგორც შეთანხმებულ პროექტშია იმგვარად აჩვენოს. შეთანხმებულში 13.30 აქვს და ერთი არასრული სართულია რომლის ზომაც არ უწერია, ამჯერად 13.70–ს აკეთებს და ერთ არასრულ სართულს, ნახაზებზე მიეთითოს შესაბამისი აღნიშვნები ჭრილი 1, ჭრილი 2 და ა.შ, გადაიხედოს ნიშნულები;

- 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;

<u>მითითება:</u> 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;
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 ღერძული ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით.

13. განახლებული მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი (ორივე სექტორისთვის)
ნახაზზე მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთის გეგმა მასშტაბის დაცვით და ჩვენებით;

- მიწის ნაკვეთის გეგმაზე მიუთითეთ ნაკვეთის ნომერი / საკადასტრო კოდი, მისაკუთვნებელი ფართობი (1 კვ.მ

სიზუსტით);

- მიწის ნაკვეთის გეგმაზე მოცემული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთების საზღვრების ზომები და კოორდინატები;

ნახაზზე წარმოადგინეთ განხილული მიწის ნაკვეთისთვის გრგ დადგენილი სივრცით–ტერიტორიული რეგლამენტების ცხრილი. ცხრილში მიუთითეთ:

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო);
2. მიწის ნაკვეთის გამოყენების ნებადართული სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები;
3. მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტები: შესწორდეს კ-3 კოეფიციენტის მაჩვენებელი;
4. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან/და სართულიანობა;
5. მიწის ნაკვეთის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი: აკრძალვა, დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;
6. 6. ავტოსადგომების აუცილებელი / მინიმალური რაოდენობა;

<u>მითითება:</u> ნახაზი მზადდება თოთოეული მიწის ნაკვეთისთვის ცალკე (ერთ ფურცელზე) ყველა მოცემული ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით.

14. 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;
- წარმოადგინეთ ნახაზი საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ან/და დაგეგმილი კერძო და საჯარო სერვიტუტების დატანით და მათი პირობების ასახვით;

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

15. საინჟინრო ქსელების გეგმები წარმოადგინეთ თემატური რუკების სახით დაერთების წერტილების ჩვენებით.

- წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
- ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
- ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა
- სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა

16. ვერტიკალური გეგმარება

- 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;

მითითება ნახაზთან დაკავშირებით: 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 გეგმარების ნახაზზე ჭრილი უნდა აიგოს ყველა იმ მონაკვეთში, სადაც გათვალისწინებულია გრუნტის ცვლილება.
17. ამონაწერები და თანხმობის აქტები
ა. ვინაიდან გრგ–ს კორექტირება ეხება ყველა მიწის ნაკვეთს, წარმოსადგენია ყველა საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრის თანხმობა/მინდობილობა გრგ–ს კორექტირებასთან დაკავშირებით.
ბ. საჯარო რეესტრის განახლებულ ამონაწერში (N01.15.06.001.008) ფიქსირდება იპოთეკარები, წარმოსადგენია იპოთეკარების თანხმობა.
გ. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება ვალდებულება: მხარეები ვალდებულები არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, გამომდინარე აქედან წარმოდგენილი უნდა იქნეს ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები;
დ. შეცვლილია გრგ–ს პროექტის ავტორები, გამომდინარე აქედან წარმოდგენილი უნდა იქნეს ორივე ავტორის თანხმობა კორექტირებასთან დაკავშირებით (ნ. ჩხაიძის თანხმობა);

18. განახლებული უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა
ნახაზი წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე და მასზე დაიტანეთ:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
- 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 კოეფიციენტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;
- არსებობის შემთხვევაში, 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..);
- 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;
- 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.
- საჭიროებისამებრ, წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისთვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს

დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარმოსადგენად თქვენ გეძლევათ გადაწყვეტილების ოფიციალური წესით გაცნობიდან 30 სამუშაო დღე. აღნიშნულ ვადაში სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში თქვენი განცხადება დარჩება განუხილველი.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, სამსახურის ტექნიკური პრობლემების ცხელ ხაზზე - 2378346, ან ისარგებლოთ არქიტექტურის სამსახურის ონლაინ კონსულტაციის სერვისით, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე#4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.