



ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N5 მიმდებარე არსებული მიწის
ნაპვეთების,

საპაღასტრო ჰოლებით: 01,14,06,006,045; 01,14,06,006,008

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

საჩივრი და ბრალდებები ნაწილობრივ ნუსხა

	შპს-ები 16-დან
	შპს-ები 16-დან
01	ქსა
02	სარეზერვუარი და ბრუნავილი ნაწილების ნუსხა
03	სარეზერვუარი და ბრუნავილი ნაწილების ნუსხა
04	საბრუნავილი ინვენტარი
05	კვანძოვანი
06	კვანძოვანი
07	კვანძოვანი
08	კვანძოვანი
09	ტანკების განმარტება
10	პრობლემები აღმოჩენები
11	განმარტებითი დავალება
12	განმარტებითი დავალება
13	განმარტებითი დავალება
14	განმარტებითი დავალება
15	წინა კომპლექტი
16	წინა კომპლექტი
17	წინა კომპლექტი
18	წინა კომპლექტი
19	განმარტებითი ბარათი
20	განმარტებითი ბარათი
21	განმარტებითი ბარათი
22	მტკიცება და რეგისტრაცია
23	განმარტებითი დავალების საკანონმდებლო მოწოდებები
24	განმარტებითი დავალების საკანონმდებლო მოწოდებები
25	განმარტებითი დავალების საკანონმდებლო მოწოდებები
26	განმარტებითი დავალების საკანონმდებლო მოწოდებები
27	სტრუქტურული გეგმა
28	ტოპოგრაფიული გეგმა
29	ტოპოგრაფიული გეგმა
30	ფოტოსურათები
31	ფოტოსურათები
32	ფოტოსურათების სერია
33	განმარტების შემსრულებელი ჯგუფების რუკა
34	ტექნიკური საფრთხეების ჯგუფების რუკა
35	განმარტების საფრთხეების ჯგუფების რუკა
36	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ჯგუფების რუკა
37	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ჯგუფების რუკა
38	სოციალური/კონსტრუქციული ურთიერთობების რუკა
39	განმარტების შემსრულებელი დანართების რუკა
40	ტერიტორიულ-სტრუქტურული დანართების რუკა
41	საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა
42	დაგეგმილი ჯგუფები და განმარტების საზღვრების რუკა
43	მთავრის ნაკვეთის კონსტრუქციების 1-1, 2-2, 3-3 დაგეგმვის რუკა
44	შენიშვნა-განმარტების მასშტაბული სივრცის ან/და სართულიანობის დაგეგმვის რუკა
45	მთავრის ნაკვეთის მონიტორინგის ფართობის და ჯგუფების დაგეგმვის რუკა
46	განმარტების სივრცით-განმარტებითი ფართობის დაგეგმვის რუკა
47	ავტომატური საფრთხე აღმოჩენის დაგეგმვის რუკა
48	მთავრის ნაკვეთების განმარტების/განმარტების რუკა
49	მთავრის ნაკვეთების შენობათა განმარტების რუკა
50	უფლებრივი ჯგუფების რუკა
51	პროექტი და განმარტება
52	პროექტი და განმარტება
53	მთავრის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
54	მთავრის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
55	მთავრის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
56	მთავრის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
57	პრობლემები და დოკუმენტი გეგმის ქონების რუკა
58	პრობლემები და დოკუმენტი გეგმის და ქონების - ავტომატური გეგმის განმარტების რუკა
59	პრობლემები და დოკუმენტი გეგმის და ქონების - საზღვარი მოძრაობის ორგანიზების რუკა
60	პრობლემები და დოკუმენტი გეგმის და ქონების - საზღვარი მოძრაობის ორგანიზების რუკა - გრანდინტები
61	ფაქტორების, სინამდვილე და საპროექტო/გეგმული ფაქტორების პრობლემები
62	ელექტრომომარტების პრობლემები და დოკუმენტი ქსელის რუკა
63	განმარტების დანართული/გეგმული რუკა
64	გეგმითი/გეგმული გეგმარების რუკა
65	მთავრის/გეგმული ფოტოსურათების გეგმა
66	გეგმითი/გეგმული ფოტოსურათების რუკა
67	გეგმითი/გეგმული ფოტოსურათების რუკა
68	გეგმითი/გეგმული ფოტოსურათების რუკა
69	გეგმითი/გეგმული ფოტოსურათების რუკა

[illegible]

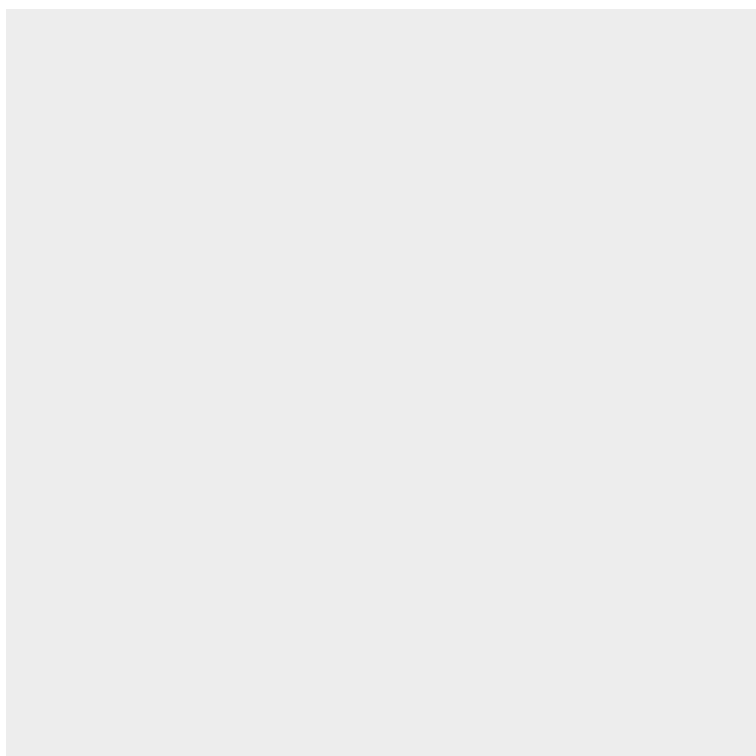
შენიშვნები და ანუნირები

ԹԱՅԱՐԱՆԱԿ	ԾԱՌԱՌ	ԵԾԵՐՈՒՄ
ԵՐԱՅԵՐՈՒՄ	Ձ ԵՐԱՅԵՐՈՒՄ	
ՅԻ. ՆԱԽԱՐԱՐ	Ո ԵՐԱՅԵՐՈՒՄ	
ԵԱՅԵՐՈՒՄ	Ե ԵԱՅԵՐՈՒՄ	
	Ե ԵԱՅԵՐՈՒՄ	
	Ձ ԵԱՅԵՐՈՒՄ	
ԵԱՅԵՐՈՒՄ	ԻՆԵ	ԵՐԱՅԵՐՈՒՄ A3
ԵԱՅԵՐՈՒՄ	ՄԱՅԵՐՈՒՄ	

სმართა	ფურცლები	ფურცელი
ბავშვების რაოდენობა		A.02

დამკვეთი

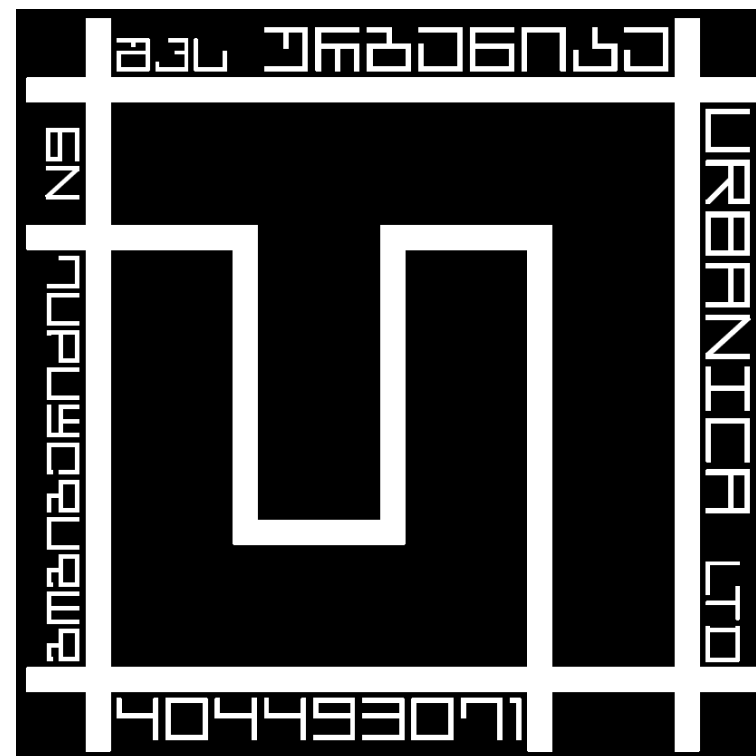
შ.პ.ს. ჩემი სახლი



საიდენტიფიკაციო კოდი 400119073

შემსრულებელი

შ.პ.ს. ურბანიკა



საიდენტიფიკაციო კოდი 404493071

საქართველო, ქ.თბილისი, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი,
გუგუბერიძის ქ. №9

დირექტორები: ირაკლი მურღულია, მერაბ მურღულია

ელ. ფოსტა: murguli@yahoo.com

კვალიფიკაცია

მერაბ მურდულია - არქიტექტორი, შპს. ურბანიკას დირექტორი

ირაკლი მურდულია - არქიტექტურის დოქტორი, საქართველოს ტექნიკური
უნივერსიტეტის პროფესორ-ასისტენტი

ნოდარ დეკანოსიძე - არქიტექტურის მაგისტრი

გიორგი მაღალდაძე - არქიტექტურის ბაკალავრი

დავით მატახერია - არქიტექტურის ბაკალავრი

კვალიფიკაცია

1. ზოგადი მონაცემები

გვარი:	მურგულია	სახელი:	ირაკლი
პირადი ნომერი:	01024005288	დაბადების თარიღი:	1 ივნისი 1978 წ.
მოქალაქეობა:	საქართველოს	ელ.ფოსტა:	murguli@yahoo.com
მისამართი:	ქ. თბილისი, მ. წინამძღვრიშვილის ქ. #96; ბინა 10		
ბინის ტელეფონი:	290 58 89	მობილური ტელ.:	577 17 10 70

2. განათლება

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:	საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვალიფიკაცია: არქიტექტორი 1995-2000 წწ. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის მაგისტრატურა. სპეციალობა: „ურბანისტიკა“; კვალიფიკაცია: არქიტექტურის მაგისტრი. 2001-2003 წწ.
--	---

3. სამეცნიერო ხარისხი

სამეცნიერო ან აკადემიური ხარისხი	სადისერტაციო თემის დასახელება, დაცვის წელი
დოქტორის აკადემიური ხარისხი ან მეცნიერებათა კანდიდატის ხარისხი (ხაზი გაესვას)	თბილისის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სრულყოფის ურბანული გადაწყვეტები. 2012 წელი

4. ქალაქგეგმარებითი საქმიანობის შედეგები (2010-2014 წლები)

განხორციელებული	წწ.	თემის/სამუშაოს დასახელება	პოზიცია (ხელმძღვანელი/მენეჯერი/ძირითადი შემსრულებელი)
1. USAID/Georgia-ს MSI GEORGIA პროექტ 3G (Good Governance in Georgia) ფარგლებში თვითმმართველი ქალაქების ურბანულ განვითარებაში დახმარება.	2012-13 წლები	თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება	ურბანისტი
2. USAID/Georgia-ს MSI GEORGIA პროექტ 3G (Good Governance in Georgia) ფარგლებში თვითმმართველი ქალაქების ურბანულ განვითარებაში დახმარება.	2012-13 წლები	თვითმმართველი ქალაქი ფოთის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება	ურბანისტი

კვალიფიკაცია

3. USAID/Georgia-ს MSI GEORGIA პროექტ 3G (Good Governance in Georgia) ფარგლებში, სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტის ეგიდით თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის დახმარება.	2013 წელი	თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება	ურბანისტი, ჯგუფის ხელმძღვანელი.
4. ქ.თბილისში ა.ქუთათელაძის სახელობის სამხატვრო აკადემიის არქიტექტურის ფაკულტეტის, ქალაქის მერიის და სტუ-ს არქიტექტურის ფაკულტეტის ერთობლივი საერთაშორისო პროექტი - ვორქშოფი.	2011 წლის 24-28 ოქტომბერი	„ქ. თბილისის ისტორიული ცენტრის რეკონსტრუქცია-რენოვაცია და რეაბილიტაცია“.	
5. ქ. თბილისის მერიის მიერ ორგანიზებული ვორქშოფი	2013 წლის 29 აპრილი	ბრენდირებული (თემატური) უბნების განვითარება თბილისში (მედიაცენტრი)	
6. გარდაბნის რაიონში, საერთაშორისო ლოჯისტიკური ცენტრი	2013 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
7. საცხოვრებელი კომპლექსი 700 მაცხოვრებელზე თბილისში	2014 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
8. საცხოვრებელი კომპლექსი 100 მაცხოვრებელზე თბილისში	2014 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
9. სასტუმრო კომპლექსი "თბილისის ზღვაზე"	2014 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
10. საცხოვრებელი კომპლექსი 300 მაცხოვრებელზე თბილისში	2014 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
11. საცხოვრებელი კომპლექსი 2500 მაცხოვრებელზე თბილისში	2015 წელი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი	პროექტის ავტორი
12. ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა	2015 წელი მიმდინარე	ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებაში კონსულტაცია	კონსულტანტი

კვალიფიკაცია

5. სამსახურებრივი გამოცდილება

წლები	დაწესებულების დასახელება, თანამდებობა
1999-2000 წწ.	სამშენებლო-არქიტექტურული ფირმა "კიდ-არქიტექტურა" – არქიტექტორი
2000-2001 წწ.	არქიტექტურული ფირმა "კასა ბელა" – არქიტექტორი
2000-2002 წწ.	არქიტექტურულ-სამშენებლო კომპანია "კულტმშენი – არქიტექტორი
2002-2003 წწ.	შპს "ა და დ" (არქიტექტურა და დიზაინი) – არქიტექტორი
2003-2004 წწ.	ტრანსპორტის დაგეგმარების ბიურო " R+T (Retzko,Topp, Darmstadt)."
2003-2004 წწ.	ქალაქგეგმარებითი ბიურო "Bachtler, Bohm und Partner" (Kaiserslautern).
2005-2008 წწ.	ქ. თბილისის მერიის, ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის, ქალაქგეგმარების განყოფილების მთავარი სპეციალისტი.
2006-2008 წწ.	სტუ-ს არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტის, არქიტექტურის და ქალაქთმშენებლობის (ურბანისტიკის) დეპარტამენტის მოწვეული სპეციალისტი.
2009-2010წწ.	ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის ქალაქგეგმარების დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი.
2009 - დღემდე	სტუ-ს არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტის, არქიტექტურის და ქალაქთმშენებლობის (ურბანისტიკის) დეპარტამენტის ასისტენტ- პროფესორი
2010-2012წწ.	ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის გენგეგმის მართვისა და ქალაქგეგმარების განყოფილების უფროსი.
2012 – 2013 წწ.	MSI GEORGIA – 3G (Good Governance in Georgia) ურბანისტი.
2013-2014 წ.	CSI - სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტი, ურბანისტი, ურბანული ჯგუფის ხელმძღვანელი
2015 წ. - დღემდე	შპს "ურბანიკას" დირექტორი

6. ენების ცოდნა

მშობლიური ენა:	ქართული
უცხოური ენა:	თვითშეფასებები
რუსული,	თავისუფლად
ინგლისური,	საშუალოდ
გერმანული.	საშუალოდ

7. ოჯახური მდგომარეობა

დაოჯახებული: მეუღლე მაგდანა ბერიშვილი; შვილები: ელენე მურდულია, სანდრო მურდულია.
--

ტერმინთა ნუსხა

არასრული სართული - სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა;

ბალი - გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;

ბულვარი - გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასაფარიდ და დასასვენებლად;

გაზონი - ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა;

განაშენიანების ინტენსივობა - განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა;

განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი - მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე;

გრუნტის ზედაპირი - მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი;

გეგმარების შემზღუდავი ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინტენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;

მანსარდა - საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე;

მიწის ნაკვეთის საზღვარი - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;

მიწათსარგებლობის ზონირება - მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე

განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიების გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება;

მრავალფუნქციური შენობა - ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს;

მწვანე სახურავი - სახურავი, რომლის ფართობის არანაკლებ 50% წყალგაუმტარი შრის ზემოთ დაფარულია მცენარეული საფარით და კეთილმოწყობილია სამყოფი მიზნებისთვის;

პარკი - დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას;

სახურავი - შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით);

სკვერი - დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;

ტერასული შენობა - რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება - ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად)

განთავსებული მიწის ნაკვეთების ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთების ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75%

გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთების ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;

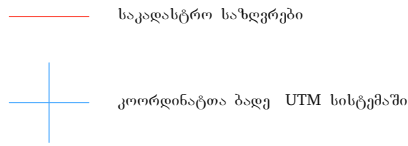
ფუნქციური ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით;

ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა;

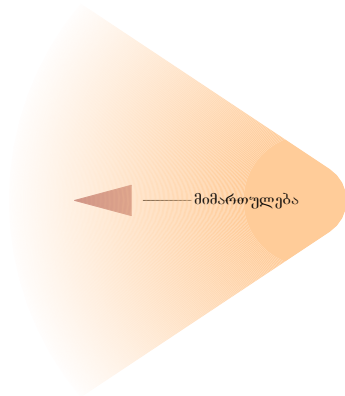
ლიობი - კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;

ჯიხური - საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

პირობითი აღნიშვნები

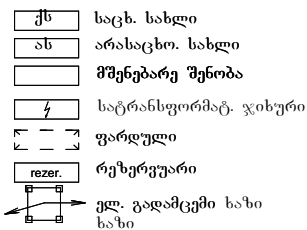
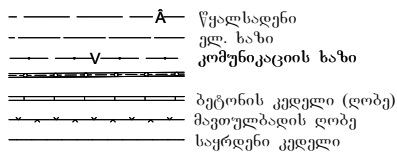


760 გრუნტის ზედაპირის ნიშნული



1 ფოტოსურათის ნომერი

სამშენებლო ტერიტორია



კერძო საკუთრება

სახელმწიფო საკუთრება

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

ნაკვეთის საზღვრები

14 ნაკვეთის ნომერი

245.3 ნაკვეთის ფართობი კვადრატული მეტრის მუათულის სისტემით

შენიშვნის განთავსების არეალი

ავტოსადგომის განთავსების ადგილი

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

საცხოვრებელი ზონა 2

სარეკრეაციო ზონა 3

საცხოვრებელი ზონა 6

საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1

საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2

სატრანსპორტო ზონა 1

დანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა 2

სარეკრეაციო ზონა 1

სარეკრეაციო ზონა 2

სპეციალური ზონა 1

კოორდინატა ბაღე UTM სისტემაში

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
ბავშვებისთვის რეკონსტრუქციის გეგმა		A.11

გეგმარებითი ღაჱაღაბა

2) საპროექტო ნაკვეთების ჩრდილოეთის მხარეს არსებული ინდივიდუალური განაშენიანებისთვის მაქსიმალურად დატოვებული იქნეს გახსნილი სივრცეები;

3)ახალი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ძალაში შესვლისთანავე, ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად ძალადაკარგულად ჩაითვალოს 30.05.2012 #165706 და 18.07.2014 #1349761 გადაწყვეტილებები– განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

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

– შენობა–ნაგებობები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში.

– წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებულ ქუჩათა ქსელის გათვალისწინებით;

- გამიჯვნის სქემის შესაბამისად თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო და სატრანსპორტო ისფრასტრუქტურით (მისასვლელი სამანქანო გზით)

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:

–სავალდებულო უფლებრივი ზონირების რუკაზე ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები იქნება საფუძველი შემდგომში ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

– ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური პროექტების მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე უნდა იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შესაბამისი სამშენებლო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;

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

- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი და პასუხილმგებელი პირის/პირების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

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

–მოხდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობა–ნაგებობების/ან მათი ნაწილის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა; სადემონტაჟო ნაგებობების კლასიდან გამომდინარე დამუშავდეს დემონტაჟის პროექტი/ები ან დემონტაჟის ეტაპები აისახოს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში/ებში.

–შენობა–ნაგებობების დემონტაჟის განსახორციელებლად წარმოდგენილი უნდა იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმის დამოწმებული თანხმობა;

ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგნაერად:

–წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიური სქემა;

–საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს საზღვრებში გათვალისწინებული იქნეს საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა (სკვერი, ბულვარი, ბავშვთა სათამაშო მოედნები, სპორტული მოედნები–შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, საბავშვო ბაღი, საჭიროების შემთხვევაში საშუალო სკოლა და სხვა საზოგადოებრივი ობიექტები)

- გამოიყოს ტერიტორიები სანაგვე ყუთების განსათავსებლად;

–მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდულ პირთა ეტლების თავისუფალი გადაადგილებისთვის.

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

– მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავების მაქსიმალური შენარჩუნება, ხოლო ხის მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს ცნობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან.

ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით

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

პროექტის სახელწოდება
ქ. თბილისი, მუნიციპალიტეტი, ღაბაშვილის რაიონი, კლდეთის რაიონი, საკადასტრო ერთეული: 01.14.006.006.045, 01.14.006.006.008
განაშენიანების რეგულირების გეგმა
გეგმარებითი ღაჱაღაბა

ამსაღმკამუა და პირობითი აღნიშვნები

	გ.პ.ს. "ურბანია" თბილისი 2015 წ.
--	-------------------------------------

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მორეგისტრირებული	გ. ბაქრაძე	
არ. ავტორი	ი. ბაქრაძე	
დაამუშავა	გ. ბაქრაძე	
	დ. ბაქრაძე	
	გ. ბაქრაძე	
გამოამართ	11.12	ფორმატი A3
თარიღი	01.03.2017	

სტადია	ფურცელი	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		A. 12

გეგმარებითი დავალება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:

1. ტერიტორიის გრგ-ს გეგმარებითი დავალება ან რეკვიზიტი;
2. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმები;
3. ზოგადი გეოლოგია;
4. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ. 1:500;
5. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან მ 1:1000;
6. გრგ-ს ტექსტური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
7. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ. 1:500;
8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი (საჭიროების შემთხვევაში);
9. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან მ 1:1000;
10. ფუნქციური ზონირების რუკა;
11. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა);
12. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა მ 1:500 ან მ 1:1000;
13. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება, მ 1:000, მ 1:200 ან მ 1:500;
14. მომიჯნავე ტერიტორიებზე ჩასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი და გეგმა მ 1:1000 ან მ 1:500 (საჭიროების შემთხვევაში);
15. გრგ-ს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების 3D ელექტრონულ-ციფრული მაკეტირება;
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ1:500 ან მ1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება #4-13-ით შეთანხმებული “ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD –ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ-ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

–განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით.

–ტერიტორიაზე საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან;

–მოეწყოს საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ობიექტების შესაბამისი რაოდენობის ღია ან დახურული ავტოსადგომები;

–ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს ფარგლებში;

- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად.

–მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: – 33858 მ²;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ);
ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ¹ ----

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის

მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ² – ----

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ³ – ----

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა — შერეული;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით; ქუჩის გაფართოების მიზნით გრგ–ს პროექტით გათვალისწინებული იქნეს განაშენიანების რეგულირების ხაზები;

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

– გეგმარებითი შეზღუდვები:

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

პროექტის სახელწოდება
შ. მონიში უნივერსიტეტი ღია ინჟინერია-სოციალური მეცნიერებების ფაკულტეტი საკანდიდატო კონკურსი: 01.14.06.006.045, 01.14.06.006.008
განაშენიანების რეგულირების გეგმა
გეგმარებითი დავალება

ამსაღმკაცრია და პირობითი აღნიშვნები

შპს „ურბანიკა“ შპს „ურბანიკა“ თბილისი 2015 წ.
--

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მორეგისტრირებული	მ. ბურღულია	
არ. ავტორი	ი. ბურღულია	
დაამუშავა	ნ. ბაქრაშვილი	
	მ. ბაქრაშვილი	
	მ. ბაქრაშვილი	
მასშტაბი	1:132	ფორმატი A3
თარიღი	01.03.2017	

სმზანი	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		A.13

ԱԹԱՔԵՆԱ	ԴՄԲԱԾԱԾԻ	ԴՄԲԱԾԻ
ԹԱՎԱԾՈՐԱԾՈՒՆ ԲԱԾՅՈՐԲՈՒՆ ՑՈՅՑ		A.14