

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალება

1. ფიზიკური გარემოს კვლევა
2. დოკუმენტური კვლევა
3. ტექნიკურ-ეკონომიური დასაბუთება
4. ესკიზური პროექტი

ადმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

აგრომეტი

თბილისი
2013

1. ფიზიკური გარემოს კვლევის შემადგენლობა

1-ა საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო არსებული მდგომარეობით.

1-ბ საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიური რუკა.

1-გ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები.

1-დ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემები.

1-ე საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელი

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალება

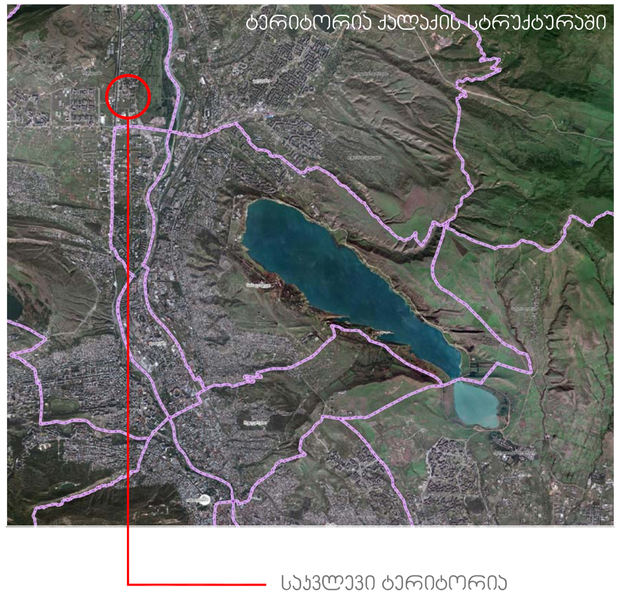
აგრომეტი

თბილისი
2013

აღმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

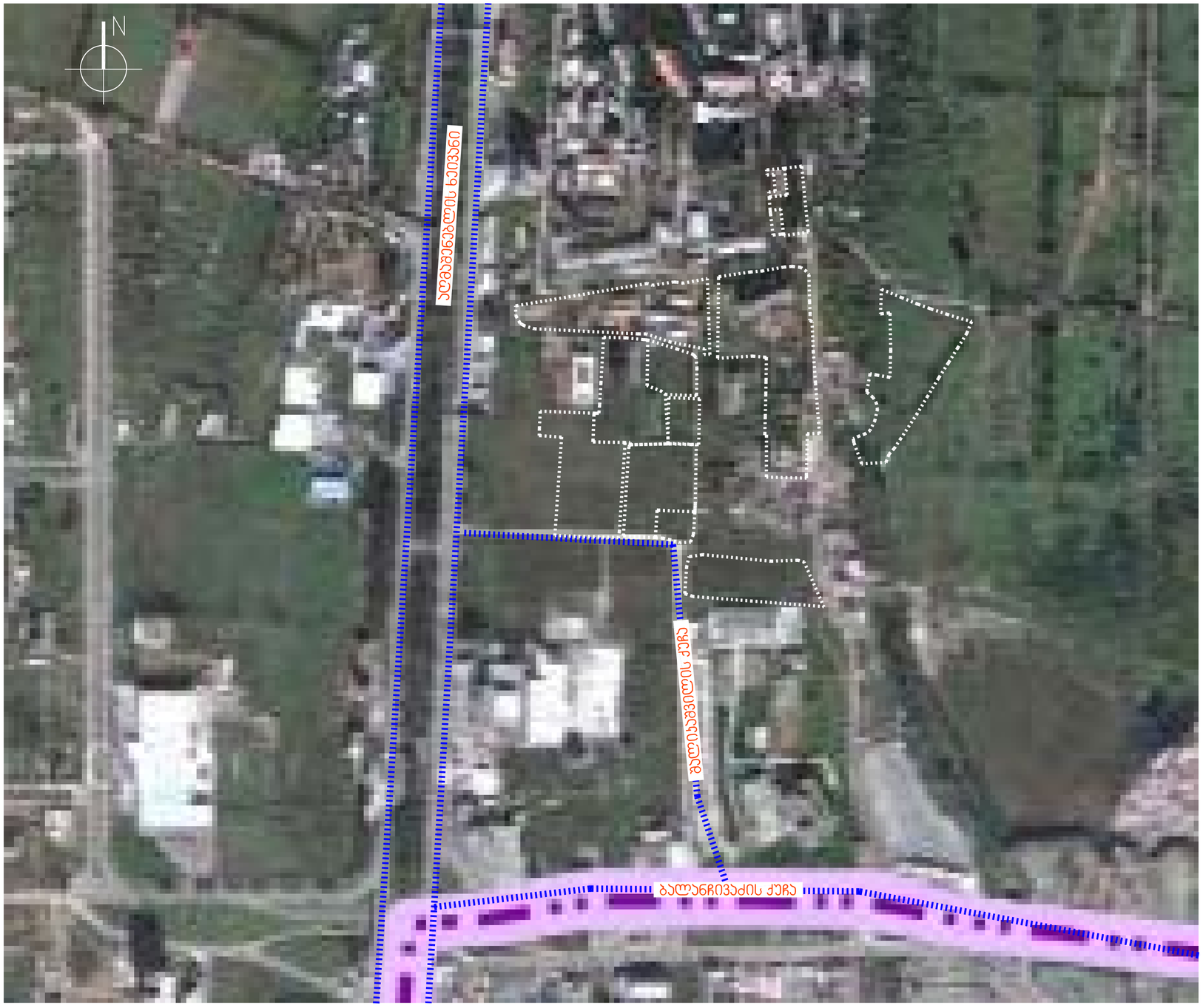
1- ფიზიკური კვლევა



საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისის ჩრდილო-დასავლეთ განაპირას, საბურთალოს რაიონში, აღმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ.

1-ა. საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო არსებული მდგომარეობით.

აგრომეტი



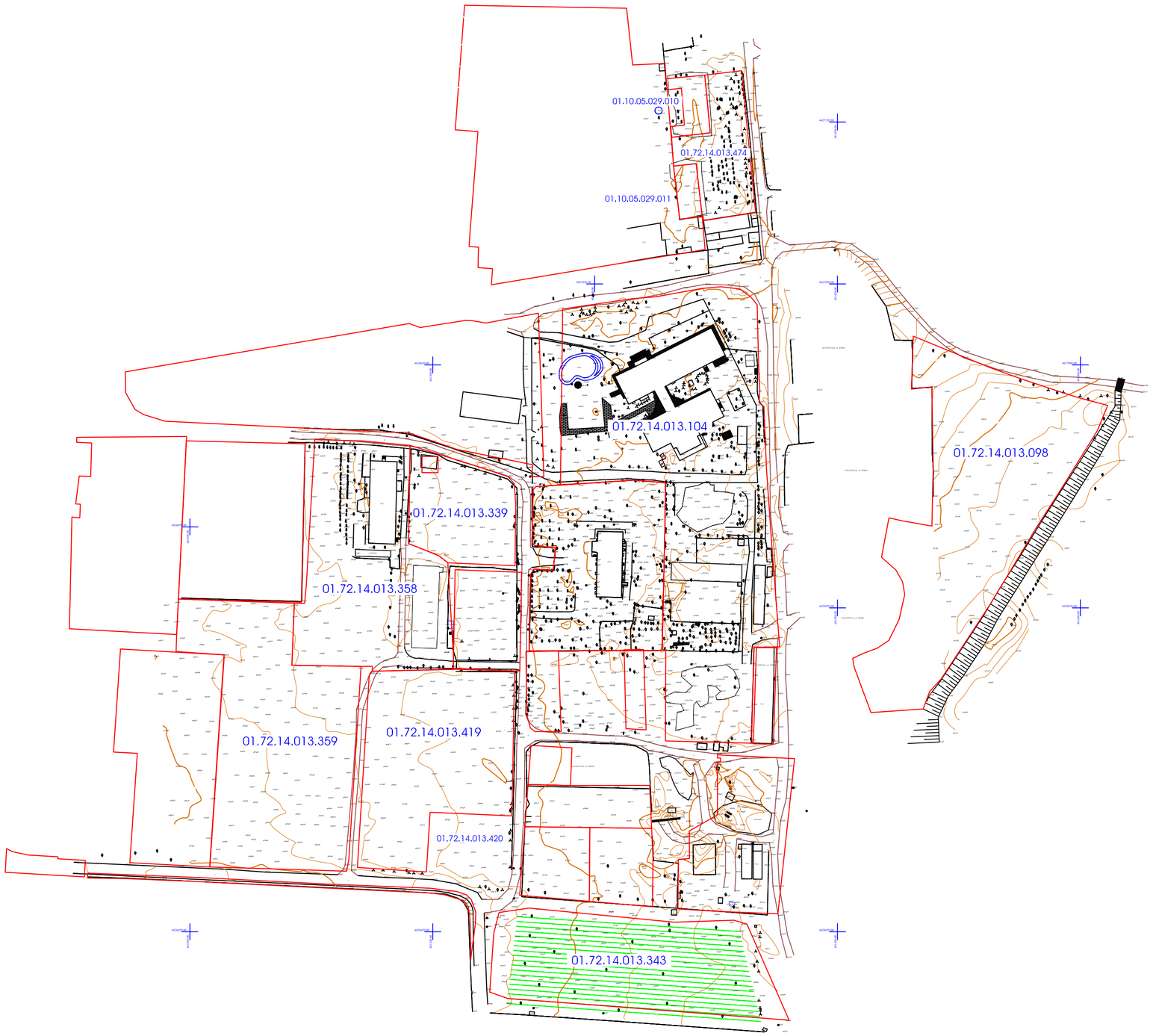
ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

1- ფიზიკური კვლევა

1-ბ საპროექტო ტერიტორიის ტოპო-გეოდეზიური რუკა

აგრომეტი



0 100 200

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

1- ფიზიკური კვლევა

1-გ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ფასეულობები

აგრომეტი



3- გავლურებული ხილის ბაღები





1- მტკვრის ჭალების მიმდებარე ნაკვეთი



2- თუთის ბაღი

0 100 200

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

1- ფიზიკური კვლევა

1-8 საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

აგრომეტი



1- ყოფილი მეაბრეშუმეობის ინსტიტუტის შენობა



2- არსებული 4-სართულიანი შენობა



3 - სამშენებლო ბლოკის საწარმო

საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

0 100 200

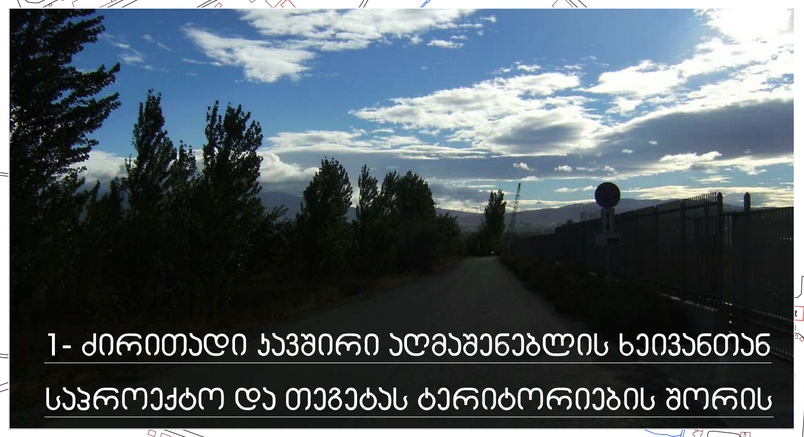
ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აბშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

1- ფიზიკური კვლევა

1-გ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სატრანსპორტო ქსელი

აგრომეტი



1- ძირითადი კავშირი ალმაშენებლის ხეივანთან საპროექტო და თეგეტას ტერიტორიების შორის



2-შიდასაუბნო გზა



3 - გზა მტკვრის ჭალისკენ

ზურგოვანი

2. დოკუმენტური კვლევა

2 - ა | საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების, სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და პონონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები

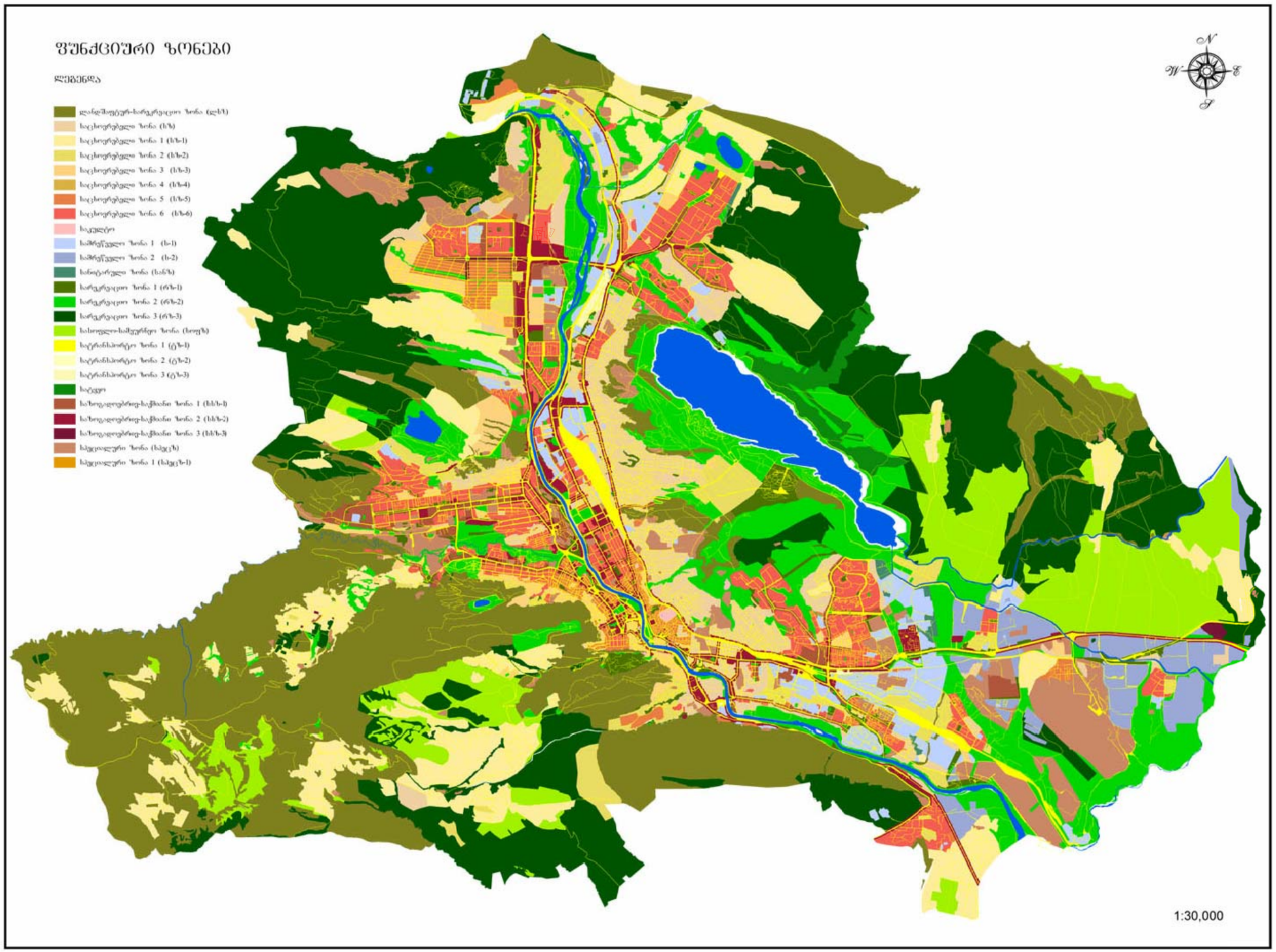
2 - ბ | საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალება

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

აგრომეტი

თბილისი
2013


ᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ ᲖᲝᲜᲔᲑᲘ
ᲚᲔᲒᲔᲜᲓᲐ
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლზს)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
საკულტო
საშრომწესო ზონა 1 (ს-1)
საშრომწესო ზონა 2 (ს-2)
სანიტარული ზონა (სანზ)
სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სახიფლე-სამეურნეო ზონა (სიფზ)
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)
სატრანსპორტო ზონა 3 (ტზ-3)
საქვაო
სახიფლეებრივ-საკმაო ზონა 1 (სსზ-1)
სახიფლეებრივ-საკმაო ზონა 2 (სსზ-2)
სახიფლეებრივ-საკმაო ზონა 3 (სსზ-3)
სპეციალური ზონა (სპეც)
სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1)
N
W
E
S
1:30,000

2. დოკუმენტური კვლევა:

2.1. სამართლებრივი აქტები

საქართველოს კანონი

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ

თავი IV

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა

მუხლი 23. ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების კომპეტენცია დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სფეროში

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა დამოკიდებულია ქვეყნის და რაიონის სივრცითი მოწყობის სფეროში მიღებულ გადაწყვეტილებებსა და წინაპირობებზე. შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო მაღალი იერარქიული დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა ხორციელდება დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მიწათსარგებლობის უფლებრივი ბონირების პრინციპზე დამყარებული მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტაციის ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ბონირების ზოგადი რუკა;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ნაწილია დასახლების ტერიტორიის ნაწილებისათვის ან მთელი ტერიტორიისათვის მიწათსარგებლობის უფლებრივი ბონირების დეტალური რუკა.

4. თუ ქალაქგანვითარების რეგულირების, მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრისა და ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტილებების მიღებისათვის საკმარისია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, აუცილებელი არ არის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენა.

მუხლი 24. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი, საჭიროება, მიზნები, განხორციელების უზრუნველყოფა და განხორციელება

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ინიციატორი არის შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო, ხოლო თუ დაგეგმვა მოიცავს რამდენიმე დასახლებას – შესაბამისი რაიონების ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანოები.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჭიროებას ასაბუთებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის უფლებამოსილი ორგანო.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნები არის ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრა.

4. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზნების ფორმირებას დაინტერესებულ უწყებებთან შეთანხმებით ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური. დაგეგმვის მიზნების საფუძველზე დგება გეგმარებითი დავალება.

5. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის განხორციელებას უზრუნველყოფს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური, ფიზიკურ, კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე სახელმწიფო დაკვეთის გაცემის საფუძველზე ან/და თავად.

მუხლი 25. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის საჯაროობა და კოორდინაცია, დაგეგმვის დოკუმენტების შეთანხმება, დამტკიცება, მათ შესრულებაზე მედამხედველობა, მათში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა, სისტემური რევიზიის ვადა

1. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

2. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტები თანხმდება დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან.

3. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) წარმომადგენლობითი ორგანო იმავე ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს წარდგენით.

4. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების შესრულებაზე მედამხედველობას ახორციელებს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს უფლებამოსილი სამსახური.

5. სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით.

6. დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებისათვის დგინდება სისტემური რევიზიის ვადა, რომელიც, როგორც წესი, 5-10 წელია.

მუხლი 26. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები და წესები

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მიზანია მშენებლობისათვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების დადგენა.

2. მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მიზნით დაგეგმვაზე უფლებამოსილი საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყება შეიმუშავებს და ამტკიცებს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითად დებულებებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების ძირითადი დებულებები“).

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დამტკიცებული „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები შეიმუშავებენ და ამტკიცებენ „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს“ (შემდგომში – „განაშენიანების რეგულირების წესები“) დაგეგმვაზე უფლებამოსილ საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამის უწყებასთან შეთანხმებით.

4. ცალკეულ დასახლებათა განაშენიანების რეგულირების წესები არ ცვლის „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნებს, თუ ეს არ არის გათვალისწინებული თვით „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

5. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე შემუშავდება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტები და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი (ტექსტური ნაწილი).

6. თუ არ მოქმედებს „განაშენიანების რეგულირების წესები“, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები ხელმძღვანელობენ „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“.

7. თუ „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“ მოთხოვნები ეწინააღმდეგება „განაშენიანების რეგულირების წესებს“, უპირატესობა ენიჭება „განაშენიანების ძირითად დებულებებს“.

მუხლი 27. დასახლებათა მიწათსარგებლობის დაგეგმვა

1. დასახლებათა მიწათსარგებლობის (უფლებრივი მონირების) დაგეგმვის არსია დასახლების ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა, მისი დაყოფა ერთგვაროვანი მახასიათებლებისა და დასაშვები მაჩვენებლების მქონე მიწათსარგებლობის ზონებად (ქვეზონებად).

2. მიწათსარგებლობის თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) მიწათსარგებლობის ზონების შესაძლო სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი;

ბ) ცალკეულ ზონებში ტერიტორიების გამოყენების სახეობები და ამ ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები.

3. ტერიტორიების განაშენიანების თვალსაზრისით, მიწათსარგებლობის გეგმებით დგინდება:

ა) თითოეული ზონისათვის განაშენიანების (სამშენებლო განვითარების) პარამეტრები და მათი მაქსიმალური ან/და მინიმალური მაჩვენებლები;

ბ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა (საჭიროების შემთხვევაში).

4. „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“, „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით ყოველი ზონისათვის დადგენილი სამართლებრივი რეჟიმი გამოიყენება ამ ზონაში განლაგებული ყველა მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ქონების (ობიექტების) მიმართ.

5. იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, რომელთა საკუთრების უფლებები და კანონიერი ინტერესები დაირღვა მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებით, უფლება აქვთ მიმართონ სასამართლოს.

მუხლი 28. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი განისაზღვრება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებით“ ან/და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ და აისახება მიწათსარგებლობის დაგეგმვის დოკუმენტებში.

2. უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ნებადართული სახეობების ჩამონათვალი მოიცავს:

ა) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების ძირითად სახეობებს;

ბ) უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობებს.

3. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობას;

ე) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობისათვის ან/და სიმაღლისათვის ან/და მოცულობისათვის;

ვ) მიწის ნაკვეთების ფართობის მინიმალურ და მაქსიმალურ მაჩვენებლებს ან/და ნაკვეთების ზომებს;

ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ი) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;

კ) სხვა პარამეტრებს, რომლებიც დგინდება მოთხოვნათა შესაბამისად.

4. „განაშენიანების რეგულირების წესები“ ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებისათვის შემდეგ ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს.

5. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმებით უფლებრივი ზონირების რუკების საფუძველზე მიწათსარგებლობის ზონების ტიპების დადგენის შედეგად „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად გამოყენება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები. ასევე განისაზღვრება განაშენიანების სხვა პარამეტრები, თუკი ისინი დამატებით დადგინდება ამ ზონებისათვის ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მოცემული ჩამონათვალიდან.

6. თუ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა არ მოქმედებს ან შემუშავების სტადიაზეა, ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს უფლებრივი ზონირების რუკებით (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელი რუკები).

7. თუ მოცემულ ტერიტორიაზე არ მოქმედებს ამ კანონით განსაზღვრული არც ერთი გეგმა (რუკა), ქალაქთმშენებლობითი პროცესი შეიძლება დარეგულირდეს „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე, ჩამოყალიბებულ ქალაქთმშენებლობით გარემოში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე, კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

8. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრისა და დაინტერესებული მხარეებისათვის განსაზღვრავს ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობით შესაძლებლობებს.

მუხლი 29. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა

1. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას. მისი შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, თუ უფლებრივი ზონირების რუკა განსაზღვრავს ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ძირითად პარამეტრებს, და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

2. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

3. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ზოგადი პრინციპები, რომლებიც საჭიროებისამებრ ბუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში.

4. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა განსაზღვრავს დასახლების ტერიტორიის გამოყენებას (მიწათსარგებლობას), გამომდინარე მიწათსარგებლობის ზონის ტიპიდან, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების სტრატეგიისა და შესაძლო განვითარების გათვალისწინებით, მათ შორის:

ა) სივრცის კატეგორიებს: ურბანიზებული ტერიტორია, სასოფლო ტერიტორია, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია, სპეციალური ტერიტორიები;

ბ) დასახლების სტრუქტურას და საზოგადოებრივ-საქმიანი ცენტრების იერარქიას;

გ) ძირითად საინჟინრო და სატრანსპორტო კომუნიკაციებს;

დ) ინფრასტრუქტურისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ძირითად გეგმარებით ღერძებს;

ე) დასაქმებისა და საცხოვრებლის განვითარების ადგილებს, სუსტად განვითარებული სტრუქტურის მქონე ტერიტორიებს;

ვ) სივრცეებს ზელოკალური ტრანსპორტისათვის და ძირითადი ადგილობრივი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისათვის;

ზ) კომუნალური მომსახურების და ტერიტორიების კეთილმოწყობის ძირითად ასპექტებს;

თ) გამწვანების სისტემას;

ი) სარეკრეაციო და საკურორტო ტერიტორიებს;

კ) ბუნებრივი ლანდშაფტის სტრუქტურის გაუმჯობესების წინაპირობებს;

ლ) დაცული ტერიტორიების სისტემას;

მ) სოფლის მეურნეობის განვითარების ტერიტორიებს;

ნ) სატყეო მასივის დაცვისა და განვითარების ტერიტორიებს;

ო) წიაღისეულის მოპოვების ადგილებს;

პ) წყლის ობიექტებს და წყალშემკრებ ტერიტორიებს, წყლის რეზერვუარებს, ავზებს;

ჟ) მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი მიზნებისათვის გამოყენებულ სხვა ტერიტორიებს;

რ) თავდაცვის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერიტორიებს;

ს) მიწათსარგებლობის პრინციპებს.

5. ტერიტორიული მოთხოვნები ამ მუხლის მე-4 პუნქტში მოცემული ასპექტების დასაკმაყოფილებლად უნდა აისახოს დასახლების მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფისას.

6. როგორც წესი, გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ძირითადი ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა;

ბ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა;

გ) სამრეწველო ზონა;

დ) კომერციულ-სასაწყობო ზონა;

ე) სპეციალური დანიშნულების ზონა.

7. ასევე გამოიყოფა განაშენიანების შემდეგი ზონები:

ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ზონა;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა, მათ შორის, სასოფლო დასახლებათა;

გ) გამწვანებული ტერიტორიების ზონა;

დ) წყლის ობიექტების ზონა.

8. დაგეგმვის ამოცანებიდან გამომდინარე, ადგილობრივი პირობების გათვალისწინებით, აღნიშნულ ზონებს შეიძლება დაემატოს სხვა სახის ზონები გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე.

9. მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში გრაფიკულ (კარტოგრაფიულ) ნაწილთან ერთად შესაძლებელია ტექსტური ნაწილის და დამატებითი რუკების (თემატური დოკუმენტაციის) არსებობა, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კანონის მე-12 მუხლით და გამოიყენება გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად ან/და მუშავდება დარგობრივ გეგმებში ინტეგრირების მიზნით.

მუხლი 30. განაშენიანების რეგულირების გეგმა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს დასახლების მთელ ტერიტორიას ან მის ნაწილებს.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესრულება სავალდებულოა ყველა სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოსა და დაწესებულებისათვის და სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის, ასევე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისაგან. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბი უნდა იყოს კანონმდებლობის ან/და გეგმარებითი დავალების შესაბამისი, წარმოდგენილი რუკის (რუკების) სახით და აკმაყოფილებდეს დადგენილ კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

4. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილია დასახლების ან მისი ნაწილების (გეგმარებითი ერთეულების) სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები (ფიზიკური, სივრცით-მოცულობითი, ტექნიკური, საინჟინრო უზრუნველყოფის, კეთილმოწყობის, ტერიტორიის მოწყობის და სხვა), მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ან დამოუკიდებლად დაგეგმვისა და განვითარების ამოცანების საფუძველზე, ამ კანონის 29-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

5. განაშენიანების რეგულირების გეგმა „განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესების“ საფუძველზე ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) და განსაზღვრავს ასეთი ზონებისათვის ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პარამეტრებიდან ამ გეგმის მიზნებისათვის საჭირო პარამეტრებს. ამასთანავე, მიწათსარგებლობის ზონებისათვის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ძირითადი პარამეტრები დგინდება

„განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ ან შეიძლება შეიცვალოს არგუმენტირებული საზოგადოებრივი საჭიროების საფუძველზე, ამ კანონის 31-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად.

6. ზონების ქვეზონებად დაყოფა შეიძლება დადგინდეს გეგმარებითი დავალების, „განაშენიანების ძირითადი დებულებების“, „განაშენიანების რეგულირების წესების“ ან/და კანონმდებლობის საფუძველზე.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გრაფიკულ (კარტოგრაფიულ) ნაწილთან ერთად შესაძლებელია ტექსტური ნაწილის და დამატებითი რუკების (თემატური დოკუმენტაციის) არსებობა, რომლებიც გათვალისწინებულია ამ კანონის მე-12 მუხლით და გამოიყენება გეგმაში მოცემული პირობების დასაზუსტებლად ან/და მუშავდება დარგობრივ გეგმებში ინტეგრირების მიზნით.

მუხლი 31. ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა

1. „განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე

მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

2. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას გასცემს შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.

3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წესი დგინდება „განაშენიანების ძირითადი დებულებებითა“ და „განაშენიანების რეგულირების წესებით“.

მუხლი 32. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, ქალაქთმშენებლობით და მოცულობით-სივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს, რომელსაც ანიჭებს ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანო.

2. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის შემცირების პირობით.

3. დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებისა და წესების, აგრეთვე მიწათსარგებლობის გეგმების მოქმედების არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით (ფართობი, კონფიგურაცია) არ შეესაბამება ზონის განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, იძენს განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსს.

4. განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ტერიტორიებისათვის დაგეგმვაზე უფლებამოსილი უწყება ადგენს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ინდივიდუალურ პარამეტრებს, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს მესაკუთრეთა და საზოგადოებრივ ინტერესებს.

მუხლი 33. უპირატესი შესყიდვის უფლება

1. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს უფლება აქვთ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოიყენონ უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწის ნაკვეთზე და მასთან მყარად დაკავშირებულ შენობა-ნაგებობებზე სივრცით-ტერიტორიული განვითარების აუცილებელი საჭიროებისთვის, თუ ამ მიზნის მიღწევა სხვაგვარად შეუძლებელია.

2. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებს აქვთ ფიზიკურ და იურიდიულ

პირთა კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ:

ა) ტერიტორიები მოქცეულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოქმედების არეალში და მათი გამოყენება ითვალისწინებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობას, ქალაქთმშენებლობით რეკონსტრუქციას ან დასახლების განვითარების პროგრამის განხორციელებას;

ბ) ტერიტორიების განაშენიანება უნდა განხორციელდეს გარემოს და საინჟინრო უსაფრთხოების დაცვით;

გ) ტერიტორიები მოქცეულია ურბანული მემკვიდრეობისა და დასახლების ისტორიული ნაწილის ზონაში.

3. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებმა უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოსაყენებლად უნდა განსაზღვრონ და დაასაბუთონ მიწის ნაკვეთების გამოყენების მიზნები და შესაძლებლობები.

4. საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოებისათვის უპირატესი შესყიდვის უფლებით დატვირთული მიწის ნაკვეთები აღნიშნული უნდა იყოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციაში, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების ამ ნაწილის განაშენიანებას.

მუხლი 34. დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

1. დასახლებათა ტერიტორიები, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა შესაბამისად, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სათანადო ინფრასტრუქტურით.

2. დასახლებათა ტერიტორიებზე ცვლილებების შეტანა (ახალი მშენებლობა, რეკონსტრუქცია) დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ შესაბამისი ტერიტორიები უზრუნველყოფილია ან არსებობს ქმედითი მექანიზმი, რომ უზრუნველყოფილი იქნება სათანადო ინფრასტრუქტურით.

3. დასახლებათა ტერიტორიებზე ინფრასტრუქტურის შექმნისა და განვითარებისათვის პასუხისმგებელნი არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოები.

4. უძრავი ქონების (ობიექტების) მესაკუთრეები და ამ ქონებით (ობიექტებით) მოსარგებლეები დასახლებათა ტერიტორიების ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პროცესში მონაწილეობენ ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დადგენილი წესით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. დასახლებათა ტერიტორიებისა და მათი ნაწილების ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სახეობები, მათი ექსპლუატაციის პირობები განისაზღვრება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებით და მათ საფუძველზე შემუშავებული ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემებით, ამ კანონის მე-12 მუხლით განსაზღვრული გეგმების (თემატური გეგმები) საფუძველზე.

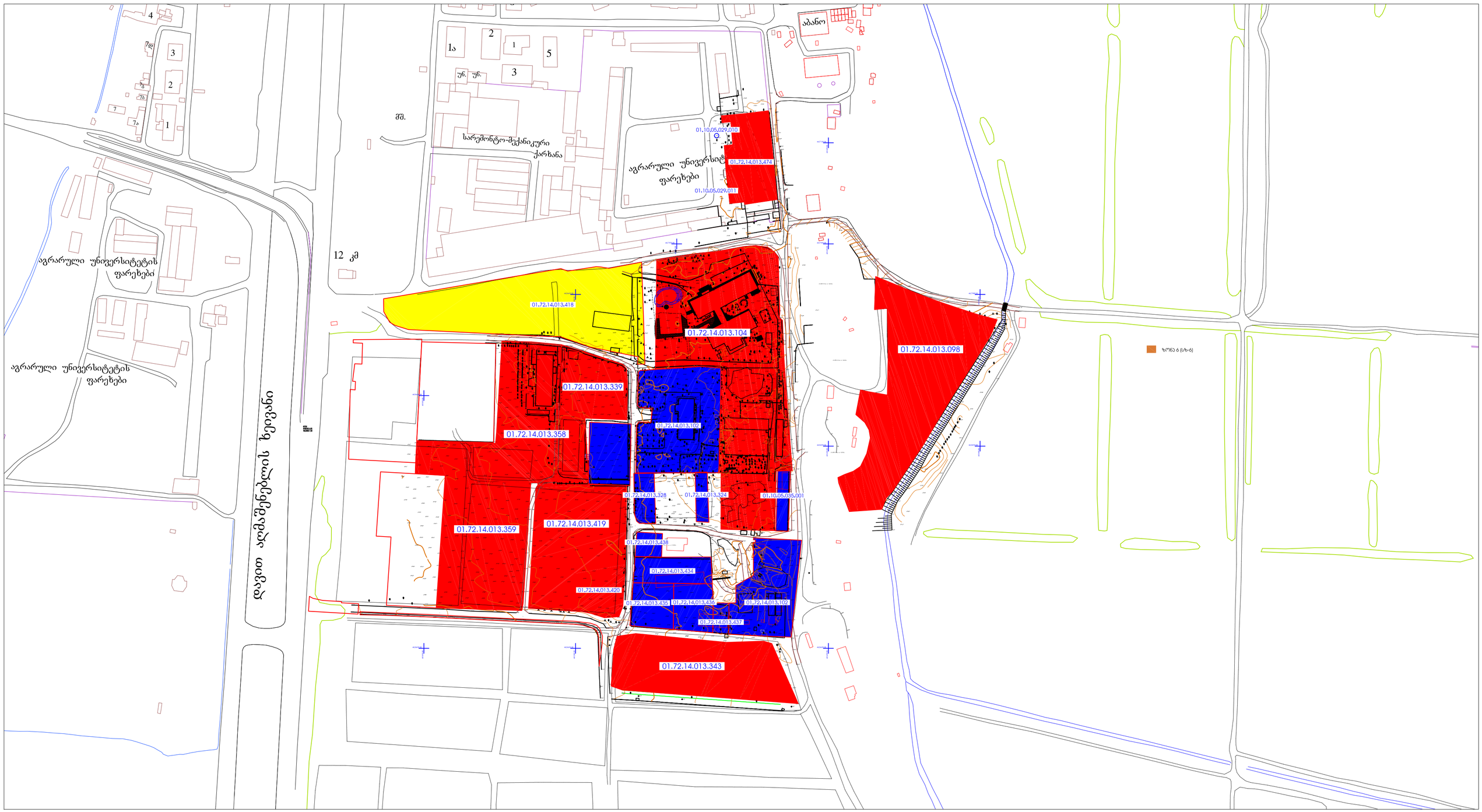
აღმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

3 - დოკუმენტური ხვლევა

2-ბ საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების საკუთრების ტიპები

აგრომეტი



- დამკვეთის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები
- მიმდებარე ჯერჯო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები
- თვითმართველი ერთეულის საკუთრება

3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

3 -ა | განმარტებითი ბარათი

3 -ბ | არსებული და საპროექტო ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალება

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

აგრომეტი

თბილისი
2013

1. საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი აღწერა

1.1 საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისის ჩრდილო-დასავლეთ განაპირას, აღმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ-ს საელჩოს მიმდებარედ.

1.2 ოროგრაფია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მტკვრის ხეობაში, რომელსაც წარმოადგენს ბორცვოვან-ტალღოვან ვაკეს, ამ ტერიტორიის ფორმირება ხდებოდა როგორც მდინარე მტკვრის ძველი ხეობა, რომელიც ტექტონიკური და ეროზიული პროცესების შედაგად იცვლიდა ადგილს.
საპროექტო ტერიტორია ზღვის დონიდან მდებარეობს 430-450 მეტრზე. რელიეფი საკმაოდ მარტივია, ხასიათდება ერთგვაროვანი ტოპოგრაფიით. მთლიანი ტერიტორია ხასიათდება ამაღლებით დასავლეთისაკენ და დახრილობით აღმოსავლეთისაკენ და გააჩნია საუკეთესო მიწის გამოყენების პირობები.

1.3 შეზღუდვები

საპროექტო ტერიტორიას არ გააჩნია ბუნებრივი და საკანონმდებლო შეზღუდვები.

1.4 მწვანე საფარი

ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი წარმოადგენს გაველურებულ ხილის ბაღებს.

1.5 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა ხასიათდება როგოც შიდა საუბნო გზები, კავშირებით აღმაშენებლის ხეივანთან და ბალანჩივაძის ქუჩასთან.

1.6 არსებული შენობები

საპროექტო ტერიტორიაზე არის ორი 4-სართულიანი შენობა და ერთი 2-სართულიანი ყოფილიმეაბრეშუმეობის ინსტიტუტის სადემონტაჟო შენობა.
მიმდებარე ტერიტორიაზე სამხრეთიდან განთავსებულია აშშ-ს საელჩო და თეგეტა მოტორსის შენობა ნაგებობებ, სამხრეთ ღმოსავლეთითბეტონის ბლოკის საწარმოო შენონობები, დასავლეთით რობაქიძისუნივერსიტეტის შენობა, ხოლო დანარჩენი მიმდებარე განაშენიანება წარმოადგენს უსისტემო, უკანონო მშენებლობას.

2. საპროექტო გადაწყვეტები

2.1 საპროექტო კონცეფციის ზოგადი აღწერა

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კონცეფცია უნდა ითვალისწინებდეს შემდეგი ქალაქგეგმარებითი საკითხების გადაწყვეტას:

1. შიდა და საქალაქო სატრანსპორტო კავშირების გაძლიერებას და მის რეაბილიტაციას.
2. ახალი მაშტაბის და შინაარსის საცხოვრებელი უბნის ჩამოყალიბებას.

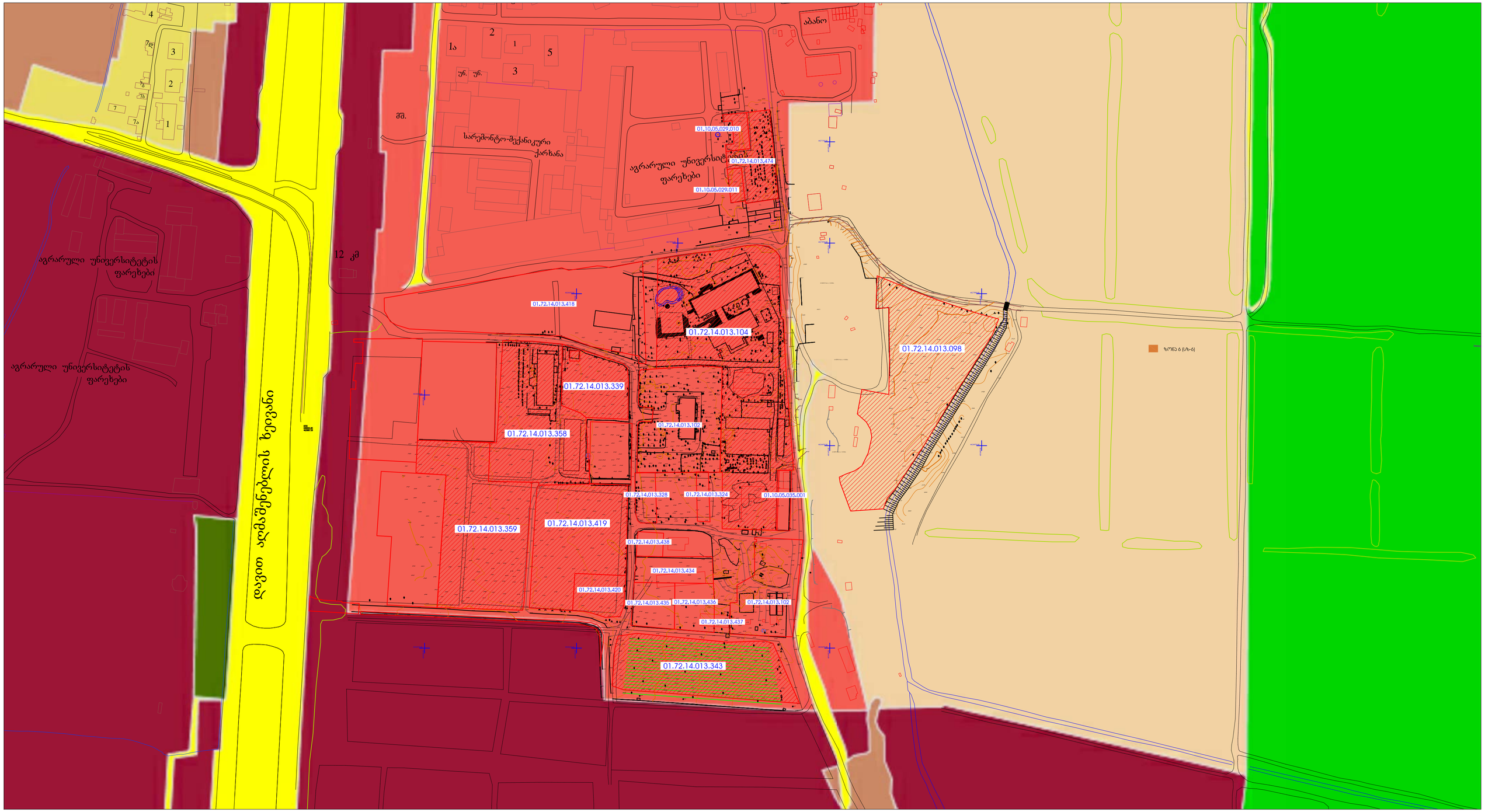
ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

3 - ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

3-ბ არსებული ფუნქციური ზონირება

აგრომეტი



- საცხოვრებელი ზონა (ს-ზ)
- საცხოვრებელი ზონა -6 (სზ-6) კ1-0.5 კ2-2.5 კ3=0.1
- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ-2) კ1-0.7 კ2-4.6 კ3-0.1

ალმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

4 - ესკიზური პროექტი

გენერალური გეგმის ესკიზი

აგრომეტი



- საპროექტო საცხოვრებელი შენობები
  - თაუნჰაუსის ტიპის 3-4 სართულიანი სახლის ბლოკი - 37 ცალი
  - ბლოკირებული ინდივიდუალური სახლი - 74 ცალი
  - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი -26 ცალი
  - მთლიანი მოშენების ფართი - 18568კვ.მ
- საპროექტო საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები
  - მთლიანი მოშენების ფართი - 2400კვ.მ
- არსებული ნაგებობები
- საზოგადოებრივი სარეკრეაციო სივრცე - 18220კვ.მ
- პარკინგი - 9510კვ.მ
- ჯერჯერობით ნაკვეთები 50900კვ.მ
- უსისტემო განაშენიანება

აღმაშენებლის ხეივანს და მტკვრის ჭალებს შორის, აშშ საელჩოს მიმდებარედ საცხოვრებელი უბნის პროექტი

თბილისი
2013

4 - ესკიზური პროექტი

გენერალური გეგმის ესკიზი

აგრომეტი

481050.00

გენგეგმის ფრაგმენტი
სამეზობლო პარკით და
სპორტული მოედნებით

- საპროექტო საცხოვრებელი შენობები
- საპროექტო საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები
- არსებული ნაგებობები
- საზოგადოებრივი სივრცე
- პარკინგი
- ჯერჯერობით ნაკვეთები
- უსისტემო განაშენიანება