



**ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საგრეგოლო**



გ ა ნ გ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 225

„_2_“ _აგვისტო_ – 2016 წ

ა. თბილისი

ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“, ჭავჭავაძის I ჩიხის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №01.14.14.005.236; №01.14.14.005.233; №01.14.14.005.232) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლის, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 9 ივნისის №29 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 21 ივლისის №04/13661 წერილის (AR1411797) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნეს ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“, ჭავჭავაძის I ჩიხის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №01.14.14.005.236; №01.14.14.005.233; №01.14.14.005.232) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1411797 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2.აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

საპროექტო ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსის (სპორტული და ზიზნეს პარკი) პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ, ჭავჭავაძის I ჩიხის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: ##01.14.14.005.236; 01.14.14.005.233, 01.14.14.005.232

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა: ##01.14.14.005.236; 01.14.14.005.233, 01.14.14.005.232;

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 9367 კვ.მ, 17454 კვ.მ, 12392 კვ.მ (საერთო ფართობი 39 213 კვ.მ);

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის #20-105 დადგენილების მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში და სატრანპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ში;

საპროექტო ფუნქციური ზონები და ქალაქებური მარაშეტრები განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით:

– საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

– ელექტრონული განცხადება AR1411797 08.06.2016

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #29 09.06.2016

შენიშვნა: სამშენებლო მოცულობის სიმაღლის აქცენტი მაქსიმალურად ორიენტირებული იყოს ქუჩის და არა კალაპოტის მხარეს;

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

- მრავალფუნქციური კომპლექსი (სპორტული და ბიზნეს პარკი) დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში.
- წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებულ ქუჩათა ქსელის გათვალისწინებით;
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნეს მისასვლელი სამანქანო გზით;
- გამიჯვნის სქემის შესაბამისად თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო და სატრანსპორტო ისფრასტრუქტურით (მისასვლელი სამანქანო გზით), გამართული შიდა სატრანსპორტო სქემით.

მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე. რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტულების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა) განისაზღვროს:

- სავალდებულო უფლებრივი ზონირების რუკაზე ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის 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 ეგზემპლიარი 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 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის წოტარიულად დამოწმებული თანხმობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების თაობაზე.
- დაცული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული შეზღუდვა (თუ ეს ეხება მშენებლობას);
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

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

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიური სქემა;
- გამოიყოს ტერიტორიები სანაგვე ყუთების განსათავსებლად;
- მოეწყოს პანდუსები/ლიფტები უნარშეზღუდულ პირთა ეტლების თავისუფალი გადაადგილებისთვის.
- გრგ-ს პროექტის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების 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;
- განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით (წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი სქემები).
- ტერიტორიაზე საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან;
- მოეწყოს მრავალფუნქციური კომპლექსის (სპორტული და ბიზნეს პარკი) 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: 39 213 კვ.მ;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: სარეკორდო ზონა 2 (რზ-2) და
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

სარეკორდო ზონა 2(რზ-2)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ1 – 0.2

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის

მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 –

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 – 0.8

შენობა-ნაგებობობის მაქსიმალური სიმაღლე 5 მეტრი;

სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1)-ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ1 –

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის

მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 –

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 – 0.1

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა — სარეკორდო,
საზოგადოებრივი;

– იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკურებულოს მიერ შეთანხმდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქებურებითი პარამეტრები განისაზღვრება წარმოდგენილი ფუნქციური ზონების შესაბამისად;

- ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
- ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
- გეგმარებითი შეზღუდვები:
- განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.

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 პროექტის აღწერა, განმარტებითი ბარათი (მიზანი, დასაბუთება, შეფასება), განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
7. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ. 1:500;
8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტები (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 ქალაქითმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი და გეგმა მ 1:1000 ან მ 1:500;
15. გრგ-ს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების 3D ელექტრონულ-ციფრული მაკეტი;
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000;

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შეასაბამისად:

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად ჩარმოსადგენი 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.

გრგ-ით მოცული ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- მიწის ნაკვეთის საზღვრები;
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები);
- შენობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები _ H;
- მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა)
- განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2;
- გამწვანების კოეფიციენტი კ3;
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები;
- მითითებული იქნეს გაბარიტული ზომები;

დამტკითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარებული გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.