



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 145

12 ივნისი
“ --- ” ----- 2018 ♡

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, როსტეგანის ქუჩა №61-სა და დავით აღმაშენებლის ხეივანის №6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.065.022) სასამართლო და მისი დამხმარე დანიშნულების ობიექტების (საგენერატორო და არსებული სატრანსფორმატორო ჯიხური) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 24 მაისის №18.343.596 განკარგულების და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 4 ივნისის №12-031815598-03 წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, როსტეგანის ქუჩა №61-სა და დავით აღმაშენებლის ხეივანის №6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.065.022) სასამართლო და მისი დამხმარე დანიშნულების ობიექტების (საგენერატორო და არსებული სატრანსფორმატორო ჯიხური) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.gov.ge რეგისტრირებული №01180943630-67 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო 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 გმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

I. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

განცხადება: 01180943630-67 (04.04.2018);

განმცხადებელი: ნუგზარ ბარელაძე;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, როსტევეანის ქუჩა #61, დავით აღმაშენებლის ხეივანი #6;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები: №01.72.14.065.022;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულების თანახმად: 15254 კვ.მ;

ფუნქციური დანიშნულება: საზოგადოებრივ-საქმიანი;

ფუნქციური გამოყენება: სასამართლო და მისი დამხმარე დანიშნულების ობიექტები (საგენერატორო და არსებული სატრანსფორმატორო ჯიხური);

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით;

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: _____

განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა: _____

გარემოს დაცვის ზონა: _____

ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 6 - დილომი; სოფელი დილომი (ფასი 36 ლარი);

შეზღუდვები: _____

სპეციალური რეჟიმები: _____

შენიშვნა:

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: _____

მთავრობის განკარგულება: №18.343.596 24.05.2018 (იხ.დანართი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი: 18-0118141458 21.05.2018 (იხ.დანართი)
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის წერილი: 16-01181372855 17.05.2018 (იხ.დანართი)

II. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

1. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

1. დაცულ იქნეს „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები;
2. შენობის საინჟინრო სისტემებით (კონდიციონერა, გათბობა-გენტილაცია და სხვა) უზრუნველყოფა: პრიორიტეტულად მიჩნეულია ცენტრალური სისტემების მოწყობა. სხვა შემთხვევებისთვის იხილეთ ზოგადი (სარეკომენდაციო) მითითებები;
3. 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასის დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;

2. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

საპროექტო ტერიტორია და მისი მიმდებარე არეალი წარმოადგენს ჯერ კიდევ ჩამოუყალიბებელ, თუმცა ბოლო წლებში უმეტესწილად სასაწყობო და საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციით განვითარებულ ტერიტორიას. მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია არსებული სასამართლოს შენობა-ნაგებობა. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.

3. საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები

გრგ საპროექტო ტერიტორია შესაძლებელია განვითარდეს:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით, დადგენილი ფუნქციური ზონით - საცხოვრებელი ზონა 5 -ის თანახმად და მოცემული ზონისთვის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობის შესაბამისად.

- შესაძლებელია შიდა საუბნო, ძირითადი ქუჩათა ქსელისთვის დადგინდეს სატრანსპორტო ზონა 1;

- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების (შემდგომში განაშენიანების რეგულირების წესები) შესაბამისად.

4. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან:

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში) იმგვარად, რომ არ სცდებოდეს გრგ დავალებით დადგენილ საპროექტო არეალს;

- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტების შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის;

- საჭიროების შემთხვევაში, ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანისას გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

5. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა; სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტა

- საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა;

- სართულიანობა/სიმაღლე და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

6. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად

საზოგადოებრივი საზღვარი: როსტევანის ქუჩის მხრიდან; საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი შიდა საუბნო, ძირითადი ქუჩათა ქსელისთვის განსაზღვრული სატრანსპორტო ზონა I-ის მხრიდან;

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით $H=L/Y$, სადაც;

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

- ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
- ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;
- გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

7. 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:

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;

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

- შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნ(ებ)ის შესაბამისად;

- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე გრგ არეალში შემავალი უფლებდაურეგისტრირებელი ტერიტორიების არსებობის შემთხვევაში, მოხდეს მათი საკადასტრო ერთეულებად ფორმირება და წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრ(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

- გათვალისწინებული იქნეს მიწის ნაკვეთის ამონაწერში დაფიქსირებული შეზღუდული სარგებლობა, თუ ეს ეხება მშენებლობას;

- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

- გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის შემთხვევაში მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს, ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტი თანახმად, დამრღვევის

მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი ან თუ აღნიშნული შენობა კანონიერია, წარმოდგენილი იქნეს მშენებლობის დამადასტურებელი საბუთი და განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა;

7. ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობისა და გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოწყოს ლიფტები და პანდუსები შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების ეტლების გადასადგილებლად;

- გათვალისწინებული იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 21 მაისის 18-0118141458 წერილში დაფიქსირებული მოთხოვნები;

8. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა:

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამისი ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე, საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაზომვითა A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტში მოცემული ინფორმაციის გათვალისწინებით);

9. ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით:

- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;

- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა, როგორც პროექტში, ასევე, ყველა საჭირო რუკაზე;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ პროექტში წარმოდგენილ საპროექტო ტერიტორიის ყველა საინჟინრო კომუნიკაციისთვის (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები (შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი, აგრეთვე, ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის (მათი არსებობის შემთხვევაში) განკუთვნილი სიმძლავრეები. მონაცემები და სქემები საინჟინრო ინფრასტრუქტურის შესახებ წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით);
- მიწის ნაკვეთის გამოკვეთის შემთხვევაში, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა შენეებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებული ქუჩათა ქსელისა და სატრანსპორტო კვანძების და დაგეგმილი ფუნქციური ზონირების კონტექსტში, შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშით, სავალი ნაწილების დასაშვები გამტარიანობის ინდიკატორის (ერთეული საათში) მითითებით;
- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად (ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით, საპროექტო ობიექტ(ებ)ის დანიშნულებიდან და ფუნქციებიდან გამომდინარე);
- გათვალისწინებული იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 17 მაისის 16-01181372855 წერილში დაფიქსირებული მოთხოვნები;

როსტეგვანის ქუჩაზე

- გზის საფარის მოწესრიგება
- ტროტუარების მოწყობა (შშ პირთა გადაადგილებისათვის ადაპტირებული)
- ქვეითთა „ზებრა“ გადასასვლელების მოწყობა

ლ. ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე

- არსებული ტროტუარის მოწესრიგება და აღმაშენებლის ხეივანამდე უწყვეტი კავშირის უზრუნველყოფა
- გზის მეორე მხარეს ტროტუარის მოწყობა და აღმაშენებლის ხეივანამდე უწყვეტი კავშირის უზრუნველყოფა
- ქვეითთა „ზებრა“ გადასასვლელების მოწყობა

საპროექტო ტერიტორიის და საკვლევი არეალის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, მოქმედი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

III. ტერიტორიის საშენებლო განვითარების პარამეტრები:

1. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკადასტრო ერთეულის თანახმად: 15254 კვ.მ;

2. გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობა:

საცხოვრებელი ზონა - 5;

3. ქალაქთშენებლობითი პარამეტრები:

სზ-5 — განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		—	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		—	მეტრი
შენიშვნა		* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის	

4. განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ მიზნებს.

IV. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები : (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი)
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება)
3. გეგმარებითი დავალება
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში)
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა).
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგვ დადგენილი ფერები.)
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით.)

8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ)
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი)
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (show) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში).
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები)
13. სიტუაციური გეგმა
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:5000-დან 1:10000-მდე)
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით)
17. ფოტოფიქსაციის სქემა
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება
20. სემშენებლო და არასემშენებლო ტერიტორიების ზონირება
21. გეგმარების შემზღუდვის ზონირება
22. ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
23. ფუნქციური ზონირება
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა
29. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი
34. ძირითადი და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა
35. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
36. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
38. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
39. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა
40. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
41. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა
42. ვერტიკალური გეგმარება
43. ვიზუალიზაცია
44. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
45. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
46. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
47. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

V. 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 შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://urban.tbilisi.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომენკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა, საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;

4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;

5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თაჩხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 16-01181372855

თარიღი: 17.05.2018

ადრესატი:

რუსუდან მირზიკაშვილი

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი
სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის
უფროსი)

ქალბატონო რუსუდან,

თქვენი 2018 წლის 14 მაისის წერილის (N 67-01181343569) პასუხად, რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევიანის ქუჩა #61, დავით აღმაშენებლის ხეივანი #6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: #01.72.14.065.022) სასამართლოს და მისი დამხმარე დანიშნულების ობიექტების (საგენერატორო და არსებული სატრანსპორტო ჯიხური) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებისათვის წინასაპროექტო კვლევის განხილვას, გაცნობებთ:

წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობა გულისხმობს სასამართლოს შენობის ადგილმდებარეობის შეცვლას მიმდებარე ტერიტორიაზე, არ იცვლება თანამშრომელთა და ვიზიტორთა რაოდენობა. აქედან გამომდინარე, პიკის საათში სატრანსპორტო ნაკადების მოცულობის გაზრდა ნაკლებად მოსალოდნელია.

წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა გამოყოფს ქვეითთა უსაფრთხო გადაადგილების ხელისშემშლელ ფაქტორებსა (შშმ პირების საჭიროებასთან არაადაპტირებული ინფრასტრუქტურა, გადასასვლელების არარსებობა, მოსაწესრიგებელი გზის საფარი და სხვ.) და მაკორექტირებელ ღონისძიებებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე და ვიზიტორთა და თანამშრომელთა რაოდენობის (შესაბამისად, 4000 და 1000) გათვალისწინებით, ნებართვის მიღების წინაპირობა უნდა იყოს პასუხისმგებლობის აღება წინასაპროექტო კვლევაში ასახული შემდეგი მაკორექტირებელი ღონისძიებების გატარებაზე:

როსტევიანის ქუჩაზე

- გზის საფარის მოწესრიგება
- ტროტუარების მოწყობა (შშმ პირთა გადაადგილებისათვის ადაპტირებული)
- ქვეითთა „ზებრა“ გადასასვლელების მოწყობა

ლ. ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე

- არსებული ტროტუარის მოწესრიგება და აღმაშენებლის ხეივანამდე უწყვეტი კავშირის უზრუნველყოფა
- გზის მეორე მხარეს ტროტუარის მოწყობა და აღმაშენებლის ხეივანამდე უწყვეტი კავშირის უზრუნველყოფა
- ქვეითთა „ზებრა“ გადასასვლელების მოწყობა

გარდა ამისა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოსადგენია საპროექტო ტერიტორიის და საკვლევი არეალის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, მოქმედი სამართლებრივი აქტების შესაბამისად.

პატივისცემით,

ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური -
პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის
უფროსი)



მამუკა მუმლაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 18-0118141458

თარიღი: 21.05.2018

ადრესატი:

რუსუდან მირზიკაშვილი

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი
სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის
უფროსი)

ქალბატონო რუსუდან,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა თქვენი მიმდინარე წლის 14 მაისის № 67-01181343570 სამსახურებრივი ბარათი, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, როსტევეანის ქუჩა #61, დავით აღმაშენებლის ხეივანი #6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: #01.72.14.065.022) სასამართლოს და მისი დამხმარე დანიშნულების მიზნების (საგენერატორო და არსებული სატრანსფორმატორო ჯიხური) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს და გაცნობებთ შემდეგს:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში – განაშენიანების რეგულირების წესები) მე-8 მუხლის 12 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოცავს დაგეგმილი გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად ინფორმაციას და ტერიტორიაზე არსებული ხე-მცენარეების ხარისხობრივი შეფასებას (ტაქსცია), რაზედაც, სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია. ამასთანავე, შესაძლებელია გადასარგავიდა საკომპენსაციოდ დასარგავი ხეები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გათვალისწინებულ იქნეს გამწვანების კონცეფციაში, რომლის დეტალური პროექტიც უნდა დამუშავდეს გრგ-ს დამტკიცების ეტაპზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ მშენებლობის პროცესში წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა უნდა განხორციელდეს საქართველოს კანონის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად. იმ შემთხვევაში თუ წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები გამოყენებული იქნება ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, საჭიროა მომზადდეს პროექტი, რომელიც შეთანხმებული უნდა იქნას შესაბამის უწყებასთან (ნარჩენების მართვის კოდექსი 21-ე მუხლის 51 პუნქტი).

პატივისცემით,

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური -
პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის
უფროსი)

გიგა გიგაშვილი