



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 194

“ 9 ” ივნისი 2015 წ

დ. თბილისი

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 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 მუხლების, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2015 წლის 7 მაისის №19 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 20 მაისის №04/9442 წერილის (AR1307410) თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1307410 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6), გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, სასტუმრო, ადმინისტრაციული და სასაწყობო ობიექტები)

განმცხადებელი: გია ხორგუაშვილი

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სარაჯიშვილის ქუჩა #36;

საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: NN01.10.10.007.039, 01.10.10.007.041, 01.10.10.007.042;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულების ფართობი: 72 165 კვ.მ; 10 000 კვ.მ; 1000 კვ.მ;

შენიშვნა: 1: ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის რეკომენდაციების შესაბამისად შესაძლებელია საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)-ის ფარგლებში;

შენიშვნა 2: პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობები;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილებით, დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმა“-ის მიხედვით ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონი, სარაჯიშვილის ქუჩა #36-ში არსებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა (რზ-2)-ში;

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ”ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” შესაბამისად.

- საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები შესაძლებელია განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

გრგ-ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1307410 (05.05.2015 წ.);

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #19 (07.05.2015წ.);

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

- მრავალფუნქციური კომპლექსი დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრებში;

- წარმოდგენილ იქნეს, გამოიჯვინის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები საფუძველი იქნება შემდგომი ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის/ების გამოიჯვინისას გათვალისწინებულ იქნეს, თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიისა და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, მრავალფუნქციური კომპლექსის შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

- გრგ-ს პროექტის შესაბამისად განისაზღვროს ტერიტორიები საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად.

- მრავალფუნქციური კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. მათი რაოდენობა, როგორც საცხოვრებელი ისე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისთვის განისაზღვროს ცალკეული ერთეულების რაოდენობის შესაბამისად.

- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს საცხოვრებელი ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით (სკვერი, ბავშვთა სათამაშო მოედანი, სპორტული მოედანი, საცხოვრებელი ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობები და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები);

მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა განხორციელდეს:

- საპროექტო ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში, საჭიროების შემთხვევაში განხორციელდეს მათი დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა; სადემონტაჟო ნაგებობების კლასიდან გამომდინარე დამუშავდეს დემონტაჟის პროექტი/ები ან დემონტაჟის ეტაპები აისახოს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში/ებში.

- დემონტაჟის შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის (იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში) შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

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 განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

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

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისთვის მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

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

- კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემები;
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში. საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;
- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
- მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;

ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს:

- ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით.
- კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: - 83 165 კვ.მ;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2);

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

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: $K-1=0,2$;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: $K-2$ -
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $K-3$ -

- საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა - საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

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

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

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად 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, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
17. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
18. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ-ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
2. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power Point-ის ფორმატში.
3. 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;

დამატებითი ინფორმაცია:

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

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.