



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 172

“ 22 ” მაისი 2015 წ.

დ. თბილისი

**ქ. თბილისში, გლდანის ხიდსა და დიღმის მასივს შორის მდებარე მდინარე
მტკვრის კალაპოტისა და სანაპიროს სარეკრეაციოდ განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაფალების 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 2 აპრილის №15 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 4 მაისის №04/8396 წერილის თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, გლდანის ხიდსა და დიღმის მასივს შორის მდებარე მდინარე მტკვრის კალაპოტისა და სანაპიროს სარეკრეაციოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაფალება.

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: – გლდანის ხიდსა და დიღმის მასივს შორის მდებარე მდინარე მტკვრის კალაპოტისა და სანაპიროს სარეკრეაციოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

განმცხადებელი: – სსიპ არქიტექტურის სამსახური

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: – გლდანის ხიდსა და დიღმის მასივს შორის მდებარე მდინარე მტკვრის კალაპოტი და მისი სანაპირო

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საორიენტაციო ფართობი: – 518 012 კვ.მ

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 გეგმი“-ს მიხედვით ქ. თბილისში, გლდანის ხიდსა და დიღმის მასივს შორის მდებარე მდინარე მტკვრის კალაპოტისა და სანაპიროს არეალი უმეტესწილად მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2–ში (რზ-2). სარეკრეაციო ზონა 2 წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და ა.შ). ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #15 (02.04.2015.);

საბჭოს სხდომის მიერ გასათვალისწინებელი შენიშვნები და რეკომენდაციები:

- ტერიტორია უნდა განვითარდეს სარეკრეაციო ზონით და სარეკრეაციო ფუნქციით. პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობების სახეობები უნდა მოიცავდეს მხოლოდ სარეკრეაციო ფუნქციას. მაგალითად: სასტუმროები, კაფეები, საგამოფენო პავილიონები და ა. შ. გამოიყოს ტერიტორიები სკვერების, სპორტული მოედნების, გამწვანებული არეალების და მათთვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის
- საჭიროა კოორდინირებული მუშაობა ეკოლოგიის სამსახურთან
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის არეალში და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებელი სატრანსპორტო სქემა
- საპროექტო არეალის სივრცეში მოეწყოს, როგორც სატრანსპორტო გზები, ისე საველოსიპედე და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის განკუთვნილი ბილიკები. ასევე შესაძლებელია ლოკალურად აღნიშნული არეალის ფარგლებში ქვეითთა გადაადგილებისთვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის რომელიმე სახეობის გათვალისწინება

- პროექტის ფარგლებში უმჯობესია განხორციელდეს ტერიტორიის არეალის გაზრდა მიმდებარედ არსებული არაკერძო საკუთრებაში არსებული რესურსის გამოყენებით
- ტერიტორიების დეტალური დამუშავებისთვის პროექტი უნდა მოიცავდეს სქემას, რომელიც სამომავლოდ განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის/ების დასამუშავებელად არეალებს
- მდინარე მტკვარში არსებულ კუნძულებთან კავშირები განხორციელდეს მხოლოდ ფეხით და ველოსიპედით მოსიარულეთათვის
- პროექტის ფარგლებში განისაზღვროს ხიდის ოპტიმალური დისლოკაცია მტკვრის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროების დასაკავშირებლად

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

- მრავალფუნქციური კომპლექსი დაპროექტდეს საპროექტო გადაწყვეტით დაზუსტებული არეალის დადგენილ საზღვრების ფარგლებში;
- ტერიტორიის პერიფერიული ზონა გამოყოფილი იქნეს მაღალი განაშენიანების მქონე საზოგადო და დასასვენებელ-ტურისტული ფუნქციების მქონე შენობა-ნაგებობებისათვის, ისეთი როგორებიცაა: ტერასული სასტუმროები (ლანდშაფდის თავისებურების გათვალისწინებით), სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსები, კვების და სავაჭრო ობიექტები, კინო დარბაზები, თეატრები და საგამოფენო სივრცეები;
- პროექტის ფარგლებში შესაძლებელია წყლის ტრანსპორტის გამოყენების შესაძლებლობების განსაზღვრა
- შესაძლებელია ტერიტორია დაიყოს რამოდენიმე სექტორად უფრო დეტალური დამუშავებისთვის
- სექტორებში აისახოს გამიჯვნის სქემები
- პროექტში (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელ სავალდებულო რუკაზე) ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები იქნება საფუძველი შემდგომში ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის
- თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფასტრუქტურით, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის (სამანქანო ან საფეხმავლო) არსებობა, მათ შორის საჭიროების შემთხვევაში სერვიტუტის გამოყენებით. მხოლოდ საფეხმავლო კავშირის უზრუნველყოფის შემთხვევაში აუცილებელია სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებიდან გამომდინარე საფეხმავლო გზების დაგეგმარება განხორციელდეს ისე რომ საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელი იყოს სპეც ტრანსპორტის მიერ მათი გამოყენება
- წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის საკანალიზაციო სისტემის მოწყობის დეტალური სქემები

- გარემოს დაცვის სააგენტოს რეკომენდაციებით განისაზღვროს ჩასატარებელი ნაპირისამაგრი სამუშაოების აუცილებლობა

– 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;
- პროექტი მიზნად უნდა ისახავდეს ქალაქის სივრცეში ურბანულ სარეკრეაციო არეალის შექმნას, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება როგორც მოქალაქეებისთვის ასევე ტურისტებისთვის
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისად, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს საპროექტო ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით;
- გრგ-ს პროექტის შესაბამისად განისაზღვროს ტერიტორიები საზოგადოებრივი ღია და დახურული ავტოსადგომების მოსაწყობად, მათ შორის შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის.
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

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

- წარმოდგენილ და გათვალისწინებული იქნება საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტროს მონაცემები და რეკომენდაციები
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთების და მისი მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემები.
- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები.
- მოეწყოს პანდუსები შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის თავისუფალი გადაადგილებისათვის.
- გამოიყოს ტერიტორიები სანაგვე ყუთების და ლამპიონების განსათავსებლად;

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

- საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით.
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;
- ტერიტორიაზე საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

საორიენტაციო საპროექტო არეალი: – 518 012 კვ.მ;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: სარეკრეაციო ზონა–2

ტერიტორიის საპროექტ ზონის სახეობა და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:
დადგინდეს საპროექტო გადაწყვეტით განაშენიანების რეგულირების გეგმით

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა: — შერეული;

განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგინდეს:

- 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) 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);
17. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
18. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. 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.
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.