



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 175

“ 22 ” მაისი
“ --- ” ----- 2015 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიძის IV მიკრორაიონში, №36-ე კორპუსის მიმდებარედ, ლისის ტბის სამხრეთით, ნუცუბიძის ფერდობის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრამდე 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 16 აპრილის №16 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 4 მაისის №04/8396 წერილის (AR1293067) თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიძის IV მიკრორაიონში, №36-ე კორპუსის მიმდებარედ, ლისის ტბის სამხრეთ ტერიტორიაზე, ნუცუბიძის ფერდობის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრამდე, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1293067 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 და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტები)

განმცხადებელი: ილია შარაშენიძე

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ნუცუბიდის IV მ/რ, კორპუსი N36-ის მიმდებარედ, ლისის ტბის სამხ. ტერ. ნუცუბიდის ფერდ. განაშენ. ტერ. საზღვრამდე, ლისის ტბის მიმდებარედ;

საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: NN01.14.16.009.101, 01.14.16.009.036, 01.14.16.008.020, 01.14.16.008.029, 01.14.16.009.137, 01.14.16.009.139, 01.14.16.008.033, 01.14.16.009.053;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულების ფართობი: 300 კვ.მ; 235 კვ.მ; 484 კვ.მ; 80 კვ.მ; 400 კვ.მ; 2000 კვ.მ; 246 კვ.მ; 760 კვ.მ;

შენიშვნა: 1: ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის რეკომენდაციების შესაბამისად სასურველია გრგ-ს პროექტი დამუშავდეს ფერდის გარეშე სამსახურის მიერ განსაზღვრულ საპროექტო არეალში (იხ. დანართი);

გრგ-ს საპროექტო არეალის დაზუსტებული ფართობი წარმოდგენილ იქნეს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

შენიშვნა 2: პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობები და საკადასტრო ერთეულები, მათ შორის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის;

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, ვაკის რაიონი, ნუცუბიდის IV მ/რ, კორპუსი N36-ის მიმდებარედ, ლისის ტბის სამხ. ტერ. ნუცუბიდის ფერდ. განაშენ. ტერ. საზღვრამდე, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს შემდეგ ფუნქციურ ზონაში: საცხოვრებელ ზონა 2 (სზ-2) –ში, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) –ში, სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

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 AR1293067 (12.03.2015 წ.);

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #16 (16.04.2015წ.);

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

- მრავალფუნქციური კომპლექსი დაპროექტდეს გრგ-ს საპროექტო არეალის შესაბამის საზღვრებში;
- წარმოდგენილ იქნეს, გამოიკვანოს სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები საფუძველი იქნება შემდგომი ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.
- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიკვანოს, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, 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:

–მოხდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობა-ნაგებობების/ან მათი ნაწილის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა; სადემონტაჟო ნაგებობების კლასიდან გამომდინარე დამუშავდეს დემონტაჟის პროექტი/ები ან დემონტაჟის ეტაპები აისახოს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში/ებში.

– 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;
- ტოპო გეგმა (მ. 1:500) ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ, საინჟინრო კომუნიკაციების, ხე-ნარგავების და სხვა დატანით (პირობითი აღნიშვნების მითითებით);

- 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;

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

- 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:

- კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემები;

- არსებობის შემთხვევაში 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;

- საზოგადოებრივი ობიექტებისთვის მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგომად;

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:

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)–ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**;
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – **2,5**;
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) –**0,1**;

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)–ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – **0,5**;
მიწის ნაკვეთების გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3) – **0,8**;
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) –**0,25**;

- 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 შესათანხმებლად 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.