



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 176

“ 22 ” მაისი 2015 წ

ძ. თბილისი

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ჟ. შარტავას ქ. №№32,36,38,40-ში, დები
იშხნელების ქ. №3-ში, იოსებბიძის ქ. №69,71-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 23 აპრილის №17 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერის 2015 წლის 4 მაისის №04/8396 წერილის (AR1302832) თანახმად ქ.
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ჟ. შარტავას
ქ. №№32,36,38,40-ში, დები იშხნელების ქ. №3-ში, იოსებბიძის ქ. №69,71-ში არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების
გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ
არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული
AR1302832 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

საპროექტო ობიექტი: – მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ქ. შარტავას ქ. №№38–36, ქ. შარტავას (ყოფ.ანაგის) ქ. №32, დები იშხნელების ქ. №3, იოსებძის ქ. №69–71, შარტავას ქ. №40

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა :#01.10.13.012.012, #01.10.13.012.011, #01.10.13.012.010, #01.10.13.012.009, #01.10.13.012.005, #01.10.13.012.004, #01.10.13.012.003

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2384 კვ.მ; 742 კვ.მ; 1626 კვ.მ; 1366 კვ.მ; 2194 კვ.მ, 1433 კვ.მ, 4567 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 გეგმა“-ის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6);

დომინირებული ფუნქციური სახეობა: სზ-6 მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. სსზ-2 განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

საპროექტო ფუნქციური ზონები და ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით:

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

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

– ელექტრონული განცხადება AR1302832 20.04.2015

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #17 23.04.2015

შენიშვნა: 1) გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის წევრთა რეკომენდაციები, კერძოდ გათვალისწინებული იქნას მშენებლობის განხორციელების რიგითობა, გრგ-ს პროექტში აისახოს ტერიტორიის კვარტალური განვითარების ეტაპები.

2) საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალათმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

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

– შენობა-ნაგებობები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში.

– წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებულ ქუჩათა ქსელის გათვალისწინებით;

- გამიჯვნის სქემის შესაბამისად თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო და სატრანსპორტო ისფრასტრუქტურით (მისასვლელი სამანქანო გზით), გამართული შიდა საპრანსპორტო სქემით.

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:

–სავალდებულო უფლებრივი ზონირების რუკაზე ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები იქნება საფუძველი შემდგომში ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

– ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-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 ეგზემპლარი 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 მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობები/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნოტარიულად დამოწმებული კრების ოქმები – 100% თანხმობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების თაობაზე.

-საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

-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.

-შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის განსახორციელებლად წარმოდგენილი უნდა იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმის დამოწმებული თანხმობა;

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

-წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიური სქემა;

-წარმოდგენილი იქნეს ტოპოგრაფიული გეგმა მ 1:500; (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების, მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების ჩვენებით);ხელმოწერილი პასუხისმგებელი პირის/პირების მიერ;

-საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს საზღვრებში გათვალისწინებული იქნეს საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა (სკვერი, ბულვარი, ბავშვთა სათამაშო მოედნები, სპორტული მოედნები-შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, საჭიროების შემთხვევაში საბავშვო ბაღი, საშუალო სკოლა და სხვა საზოგადოებრივი ობიექტები)

- გამოიყოს ტერიტორიები სანაგვე ყუთების განსათავსებლად;

-მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდულ პირთა ეტლების თავისუფალი გადაადგილებისთვის.

-გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების მაქსიმალური 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.

-ტერიტორიაზე საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან;

–მოეწყოს საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ობიექტების 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: – 14312 კვ.მ მ²;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2);

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6)

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ¹ 0.5

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის

მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ² – 2.5

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ³ – 0.1

საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2)

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ¹ 0.7

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის

მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ² – 4.6

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ³ – 0.1

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა — შერეული;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით; ქუჩის გაფართოების მიზნით გრგ-ს პროექტით გათვალისწინებული იქნეს განაშენიანების რეგულირების ხაზები;

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) 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, მ1:500 ან მ1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება #4-13-ით შეთანხმებული “ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. 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.

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.