



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 437

27 ნოემბერი
“ --- ” ----- 2015 წ

დ. თბილისი

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, II ხეივნის ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი №4, დიდი ხეივანის ქუჩა №36-ში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი 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 29 ოქტომბრის №50 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 5 ნოემბრის №04/20110 წერილის (AR1348577) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, II ხეივნის ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი №4, დიდი ხეივანის ქუჩა №36-ში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვემარებითი დაფალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1348577 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ერთი თვის ვადაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

დასაპროექტებელი ობიექტი: –ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი

განმცხადებელი: გიორგი თოხაძე

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, II ხეივნის ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი #4; დიდი ხეივანის ქუჩა #36;

საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები:
#01.18.05.006.031; #01.18.05.006.113; #01.18.05.006.115; #01.18.05.006.114; #01.18.05.006.116;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულების ფართობი:
800 მ²; 1000 მ²; 1350 მ²; 562 მ²; 10113 მ²;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის არეალის საერთო ფართობი: 13825 მ²;

შენიშვნა 1: –პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობები;

შენიშვნა 2: – პროექტის დამუშავების დროს გათვალისწინებულ იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის #50 (29.10.15.) სხდომის რეკომენდაციები;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის #20–105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“-ს მიხედვით ქ. თბილისი, კრწანისის რაიონი, II ხეივნის ქუჩის მიმდებარედ, ნაკვეთი #4; დიდი ხეივანის ქუჩა #36, გრგ საპროექტო არეალზე ვრცელდება შემდეგი ფუნქციური ზონა: – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), რომელიც ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილება #4-13 „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს მიხედვით წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას, განაშენიანების დომინირებული სახეობა დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები

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

- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1348577 (12.10.15.)

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #50 (29.10.15.) (იხ. დანართი);

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

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი (საცხოვრებელი სახლები და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები) დაპროექტდეს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში;
- პროექტში (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელ სავალდებულო რუკაზე) ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების გამოჯვრის სქემა, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები იქნება საფუძველი შემდგომში ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.
- თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის საჭიროების შემთხვევაში სერვიტუტის გამოყენებით.
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის არეალში და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებელი სატრანსპორტო სქემა;
- პარკინგის სისტემის აღწერა და ზოგადი გადაწყვეტები;
- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად;
- ავტომანქანების ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- საცხოვრებელი ინფრასტრუქტურისთვის მოეწყოს სპორტული მოედანი/ები და მისთვის საჭირო საზოგადოებრივი ნაგებობები, საჭიროების შემთხვევაში საბავშვო ბაღი და სკოლა;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით (სკვერი, ბავშვთა სათამაშო მოედანი, სპორტული მოედანი);

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 დატანით (პირობითი აღნიშვნების მითითებით);

- 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.

-მშენებლობის პერიოდში შესაძლებელია სამშენებლო ტერიტორიები (ეტაპობრივად) შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

-გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

-გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთების ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმა; სხვა პასუხისმგებელი პირის/პირების არსებობის შემთხვევაში მისი მათი ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

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

წარმოდგენილი იქნეს:

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

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.
- 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:

გრგ-ს საპროექტო არეალის დაუზუსტებელი ფართობი 13825 მ²;

-ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-1=0.5$;

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-2=1.5$;

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: $k-3=0.2$;

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

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა: — საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი (განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით);

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

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

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

გ) 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 ქალაქთშენებლობითი 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);

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 ჩამონათვალი 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD -ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ-ს შეთანხმების ვებზე. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power Point-ის ფორმატში.
4. გრგ-ით მოცული ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:
 - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
 - მიწის ნაკვეთების 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.