



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 438

27 ნოემბერი
“ --- ” ----- 2015 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, სოფელ თელეთში 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 29
ოქტომბრის №50 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 5
ნოემბრის №04/20110 წერილის (AR1351846) შესაბამისად, ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, სოფელ თელეთში
არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge
რეგისტრირებული AR1351846 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: მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

ობიექტის მისამართი/ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, სოფელ თელეთში, არსებული მიწის ნაკვეთები;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი (საკადასტრო გეგმა/გეგმები): (საკადასტრო კოდი: №81.03.12.604, 81.03.12.600, 81.03.12.591, 81.03.12.601, 81.03.12.603, 81.03.12.034, 81.03.12.602)

განმცხადებელი: გია სკრიპნიჩენკო

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 61 246 მ²;

შენიშვნა -1: - გრგ-ს საპროექტო არეალი წარმოდგენილ იქნეს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

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. თბილისში, კრწანისის რაიონში, სოფელ თელეთში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№81.03.12.604, 81.03.12.600, 81.03.12.591, 81.03.12.601, 81.03.12.603, 81.03.12.034, 81.03.12.602) მდებარეობს შემდეგ ფუნქციურ ზონებში: საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) -ში და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3);

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 AR1351846 (28.10.15წ.)

- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #50 (29.10.15წ.);

შენიშვნა 2: – გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული რეკომენდაციები;

• პარკინგი მოეწყოს საპროექტო არეალში, შესასვლელებში გათვალისწინებული იქნას შემანელებელ-ამაჩქარებელი ზოლები.

• გზის პირზე დაიგეგმოს საზოგადოებრივი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები და პარკირება მოეწყოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე.

- მრავალფუნქციური კომპლექსი დაპროექტდეს გრგ-ს საპროექტო არეალის შესაბამის საზღვრებში;

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

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფასტრუქტურით 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;

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

– საჭიროების შემთხვევაში განხორციელდეს 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;

- 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;
- საჭიროებისამებრ მოეწყოს სპორტკომპლექსები, მოედნები და საზოგადოებრივი ნაგებობები (სკვერი, სტადიონები და სხვა);
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს მრავალფუნქციური კომპლექსის ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი მოცულობებით;
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
- #81.03.12.604 საკადასტრო გეგმაზე დაცული იქნეს დატანილი სერვიტუტი;

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

- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში, საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;
- ინდივიდუალური მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაციის პროექტებში წარმოდგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთების და მისი მიმდებარე ტერიტორიების კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემები.
- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
- მოეწყოს ლიფტები და 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;

- 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.

ტერიტორიის საშემენბლო განვითარების პარამეტრები:

საპროექტო არეალი: 61 246 მ²;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) –ში და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3);

საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) –ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 4,6;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1;

სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) –ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1): 0.3;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2): 1.0;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3): 0.5;

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 ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD ფორმატში იქნეს ატვირთული eas.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 გაზარიტული 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.