



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 152

“ 10 ” ივნისი 2016 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №72.13.38.293) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 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 მუხლის, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 28 აპრილის №23 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 23 მაისის №04/9538 წერილის (AR1394006) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №72.13.38.293) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1394006 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, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ალიბეგაშვილი

დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი);

განმცხადებელი: დავით ალექსიძე;

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, გლდანი;

საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: #72.13.38.293;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულის ფართობი– 60 ჰა;

შენიშვნა 1. საპროექტო არეალი უზრუნველყოფილ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით;

შენიშვნა 2. პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობები;

შენიშვნა 3. გათვალისწინებულ იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმში დაფიქსირებული მითითებები;

შენიშვნა 4. საზოგადოებრივი ობიექტების სახეობები, მათი გადანაწილება და რაოდენობა განისაზღვროს საპროექტო განაშენიანების სიმჭიდროვისა და ხასიათის შესაბამისად;

შენიშვნა 5. საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორიის დაყოფა დამოუკიდებელ გრგ-ს არელებად;

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 დადგენილების მიხედვით ქ. თბილისში, გლდანში არსებული მიწის ნაკვეთი

მდებარეობს შემდეგ ფუნქციურ ზონაში: – **სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3).** საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" შესაბამისად.

გრგ-ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1394006 (12.04.16);

– ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #23 (28.04.16.);

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

- შენობა-ნაგებობების განთავსება განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში;
- შენობა-ნაგებობების ფუნქციები განისაზღვროს რეკრეაციული და საზოგადოებრივი დანიშნულებით;
- ტერიტორიასთან კავშირი განხორციელდეს არსებული გზების გამოყენებით;
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის შიდა სატრანსპორტო ქსელი და მისი არსებულ სატრანსპორტო სისტემასთან მიერთების სქემა სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების გასათვალისწინებლად;
- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად;
- მოეწყოს განივი და გამჭოლი საფეხმავლო ბილიკები;
- წარმოდგენილ იქნეს საერთო პროექტის შემადგენლობაში შემავალი ცალკეული ტერიტორიების დეტალური გეგმები გამიჯვნის სქემებით;
- გამიჯვნის სქემაში თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს მისასვლელი სამანქანო გზით სახანძრო ნორმების დაცვით;

სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- ადამის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით და განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად;
- რეკრეაციული სივრცეები შესაძლებელია შემოიღობოს დაბალი დეკორატიული ღობით;
- პანორამული ხედები თბილისის ზღვის არეალიდან;

– მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულის 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 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.

– გრგ–ს პროექტში შემავალი ობიექტების ინდივიდუალური შეთანხმების დროს წარმოდგენილ იქნეს გრგ–ს გამოიკვანის სქემის შესაბამისი საკადასტრო ერთეულები, მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და სხვა პასუხისმგებელი პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი/მათი ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

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

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

წარმოდგენილი იქნეს:

- გამწვანება და დენდროლოგიური სქემა;
- არსებობის შემთხვევაში 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;
- 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

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

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

გრგ-ს საპროექტო არეალის ფართობი: 60 ჰა;

ტერიტორიის არსებული ფუნქციური ზონის სახეობები: სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3);

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1=0.3;

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-2=1.0;

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.5;

გრგ-ს პროექტით შესაძლებელია დადგინდეს სხვა ფუნქციური ზონები და შესაბამისი პარამეტრები;

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა: განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით

- ა) დატანილ 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) 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;
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 ელექტრონული ციფრული მაკეტირება;
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“

მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესატანხმებლად 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 მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.