



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 30 _

„ 19 _ „ _ თებერვალი 2016 წ

დ. თბილისი

ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, ვანის ქუჩა №1-ში არსებულ ტერიტორიაზე
ადმინისტრაციული ცენტრის 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 2016 წლის 28
იანვრის №5 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 15
თებერვლის №04/2671 წერილის (AR1372448) შესაბამისად, ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, ვანის ქუჩა №1-ში
არსებულ ტერიტორიაზე ადმინისტრაციული ცენტრის განაშენიანების რეგულირების
გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ
არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული
AR1372448 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 საკმეთაო კოლეგიაში (მისამართი: ქ.
თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. №5).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გ. ჯიჭიშვილი

გიორგი ალიბეგაშვილი

დასაპროექტებელი ობიექტი: ადმინისტრაციული ცენტრი (საქმიანი ობიექტები, სამინისტრო, ოფისები)

განმცხადებელი: ქეთევან ფანცულაია

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – დიდუბის რაიონი, ვანის ქუჩა #1 (ნაკვეთები #02/031; #02/033; #02/034)

საპროექტო ტერიტორიის დაუზუსტებელ არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: #01.13.06.002.031; #01.13.06.002.033; #01.13.06.002.034;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის დაუზუსტებელ არეალში შემავალი საკადასტრო ერთეულების ფართობი: 315063 მ²; 14961 მ²; 1965 მ² (საერთო დაუზუსტებელი ფართობი 331989 მ²);

შენიშვნა 1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

შენიშვნა 2. პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს/ების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

შენიშვნა 3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავება განხორციელდეს ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის წევრთა რეკომენდაციების შესაბამისად;

შენიშვნა 4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს არსებული და საპროექტი საფეხმავლო ხიდეები;

შენიშვნა 5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავების დროს გათვალისწინებულ იქნეს სტანისლავსკის ქუჩის ნამალადევის რაიონთან შემაერთებელი ორ დონიანი კვანძის ბუფერული ზოლი;

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, დიდუბის რაიონში, ვანის ქუჩა #1 არსებული მიწის ნაკვეთები მდებარეობს

შემდეგ ფუნქციურ ზონაში: – სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" შესაბამისად.

გრგ-ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1372448 (12.01.16.)

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #04 (28.01.16.);

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

- შენობა-ნაგებობები განთავსდეს საპროექტო ტერიტორიაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში;
- ტერიტორიასთან კავშირი განხორციელდეს არსებული და პერსპექტიული გზების გათვალისწინებით;
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის შიდა სატრანსპორტო ქსელი და მისი არსებულ სატრანსპორტო სისტემასთან მიერთების სქემა;
- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად;
- ავტომანქანების ღია და მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
- წარმოდგენილ იქნეს საერთო პროექტის შემადგენლობაში შემავალი ცალკეული ტერიტორიების დეტალური გეგმების გამიჯვნის სქემებით;
- გამიჯვნის სქემაში თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს მისასვლელი სამანქანო გზით.

სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის წევრთა რეკომენდაციების შესაბამისად;
- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით;

არსებობის შემთხვევაში განხორციელდეს მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი და ტერიტორიიდან გატანა (შესაბამისი პროექტით) ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა:

– მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ზუნებრივი 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.

– გრგ–ს პროექტში შემავალი ობიექტების ინდივიდუალური შეთანხმების დროს წარმოდგენილ იქნეს გრგ–ს გამიჯვნის 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.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავებით არ უნდა შეიზღუდოს რკინიგზის გამოთავისუფლებული ტერიტორიების სამომავლო განვითარება;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

გრგ-ს საპროექტო არეალის საერთო დაუზუსტებელი ფართობი (331989 მ²) დაუზუსტებულ იქნეს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

ტერიტორიის არსებული ფუნქციური ზონის სახეობები: სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1=—;

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

ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=—;

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

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა – წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს, მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობებს). (25.11.2011 N 12-55)

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) 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, 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 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 შეასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი 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.
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.