



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 31

„19“ _თებერვალი_ 2016 წ

დ. თბილისი

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-13 კმ-ზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.013.607; №01.72.14.013.606) 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 2016 წლის 28 იანვრის №5 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 15 თებერვლის №04/2671 წერილის (AR1372832) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღგენს:

1. დამტკიცებულ იქნეს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-13 კმ-ზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.013.607; №01.72.14.013.606;) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1372832 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

საპროექტო ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი – სასაწყობო და საოფისე შენობა ნაგებობები (რეკონსტრუქცია, ახალი მშენებლობა)

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-13 კმ-ზე არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდი: №№01.72.14.013.607; 01.72.14.013.606;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: – #01.72.14.013.607; #01.72.14.013.606;

განმცხადებელი: – თეიმურაზ ჯაფარიძე

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: – 19980მ²; (10234 მ², 9746 მ²)

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 საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6)

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

გრგ-ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:

– განცხადება AR1372832 24.01.2016

– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #5 (28.01.2016) (იხ. დანართი);

შენიშვნა: გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს წევრთა რეკომენდაციები, კერძოდ: სკვერის ნაწილში დაუშვებელია მშენებლობა (ესკიზი ამ ნაწილში მიუღებელია). დასაზუსტებელია მისასვლელი გზის (სერვიტუტის საკითხი). ფუნქციური ზონა დაზუსტდეს გრგ-ს პროექტით, მიმდებარე განაშენიანების კვლევის საფუძველზე;

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

- საპროექტო ობიექტები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრებში „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს მუხლი-34 მიხედვით;

- წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა, არსებულ ქუჩათა ქსელის და ტერიტორიაზე მისასვლელი სამანქანო გზის/გზების გათვალისწინებით; საჭიროების შემთხვევაში გზის უზრუნველსაყოფად ტერიტორია დაიტვირთოს სერვიტიუტით.

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

- იმ შემთხვევაში თუ მოხდება 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.

-საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად სატრანსპორტო დატვირთვების ანგარიშის გათვალისწინებით;

-მიწისქვეშა ავტოსადგომების არსებობის შემთხვევაში მათი რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით სატრანსპორტო დატვირთვების ანგარიშის გათვალისწინებით;

- 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.

- 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 შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს სამშენებლო ტერიტორიის შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს ამონაწერები სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორიაზე მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

- შემოღობვა შესაძლებელია განხორციელდეს განსაკუთრებული აუცილებლობის შემთხვევაში;

- ვინაიდან ტერიტორიაზე ფიქსირდება მშენებარე ობიექტი, ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს მშენებლობის დაწყების საფუძველი (მშენებლობის ნებართვა), იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობა ნაწარმოებია უნებართვოდ უნდა განხორციელდეს დაწყებული მშენებლობის დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტის თანახმად დამრღვევის მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი.

-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.

-გამწვანებულ სივრცეებს მიზანშეწონილია მოენიჭოს სარეკრეაციო სტატუსი;

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

-შენარჩუნებული იქნას ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები; ხის მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში აღებული იქნეს შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან;

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემა;

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორია სანაგვე ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს პანდუსები და (საჭიროების შემთხვევაში ლიფტები) უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი

ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) შესაბამისად;

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.
- საინჟინრო კომუნიკაციებთან დაცული იქნეს სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი სამშენებლო ტერიტორიის გეოლოგიური დასკვნა.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: – 19980 მ²;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: - საცხოვრებელი ზონა (სზ-6)
ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1): 0.5

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2): 2.5

მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3): 0.1

- იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შეთანხმდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვრება წარმოდგენილი ზონების შესაბამისად;

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა - სამეურნეო/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 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);
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 –ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.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 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 თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.