



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბანკარბულება № 321

„11“ ოქტომბერი 2016 წ.

ქ.თბილისი

ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №01.18.01.001.002; №01.18.01.002.160) სპორტულ - გამაჯანსაღებელი კომპლექსის (გოლფის სათამაშო მოედნები, ხელოვნური ტბა, ღია სპორტული მოედნები, საფეხმავლო ბილიკები, გოლფ - კლუბი, სასტუმრო) 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“, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2016 წლის 4 აგვისტოს №30 ოქმის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2016 წლის 4 აგვისტოს №41 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 22 სექტემბრის №04/17010 წერილის (AR1422800) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ №01.18.01.001.002; №01.18.01.002.160) სპორტულ - გამაჯანსაღებელი კომპლექსის (გოლფის სათამაშო მოედნები, ხელოვნური ტბა, ღია სპორტული მოედნები, საფეხმავლო ბილიკები, გოლფ - კლუბი, სასტუმრო)

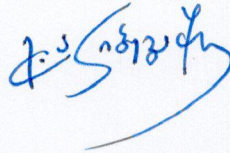
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1422800 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

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: სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსი (გოლფის სათამაშო მოედნები, ხელვანური ტბა, ღია სპორტული მოედნები, საფეხმავლო ბილიკები, გოლფ-გოლუბი, სასატუმრო);

განმცხადებელი: მიხეილ ბალიაშვილი;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ.თბილისი, კრწანისის რაიონში, ბოტანიკური ბაღის მიმდებარე ტერიტორია; ქ თბილისი, დასახლება ოქროყანა;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: ##01.18.01.001.002, 01.18.01.002.160;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 297576 კვ.მ. 100000კვ.მ; (საერთო ფართობი 397576 კვ.მ);

ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: _____

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 საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა ' (ლსზ') — ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს როგორც წესი თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას;

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

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამუშავდეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს (#41 04.08.2016) რეკომენდაციით;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამუშავდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს

წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს (#30 04.08.2016) რეკომენდაციით:

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

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

- განცხადება AR1422800 (03.08.2016);

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი (#41 04.08.2016) (იხ.დანართი);

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს (#30 04.08.2016)

შ ე ნ ი შ ვ ნ ა : 1. საჯარო რეესტრის ამონაწერში (შპს “თაბორი რიზორტის”-ს 297576 კვ/მ) ფიქსირდება ნაკისრი ვალდებულებები, დასაზუსტებელია თუ რა სახის ვალდებულება და პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დოკუმენტაცია;

2. წარმოდგენილი იქნეს ტოპოძირზე დასმული საბოლოო გენგეგმა საპროექტო შენობა-ნაგებობების დატანით (ფუნქციების მითითებით);

3. ტერიტორია მთლიანად გამწვანებულია და ადგილზე მრავლად არის წიწვოვანი ხეები. გამომდინარე აქედან წარმოდგენილი იქნეს გამწვანების დეტალური ანალიზი შემდეგი შემადგენლობით: ხე-მცენარეების აღრიცხვა ხის ნომრის, სახეობის, დიამეტრის, GPS-კოორდინატის და მდგომარეობის მითითებით. თითოეულ ხე-მცენარეზე დეტალური ფიტოპათოლოგიური კვლევა და სათანადო ანალიზის საფუძველზე მავნებლებთან ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვა. აღნიშნული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით დამუშავებული საბოლოო გენგეგმა და დენდროლოგიური პროექტი.

4. მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები და წარმოდგენილი იქნეს ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის პოზიცია და სქემა არსებულ ხეების სასიცოცხლო უნარების შენარჩუნებისთვის აუცილებელი გასხვისების არეალების დატანით;

5. წარმოდგენილი იქნეს გარემოზე ზემოქმედების კვლევა;

6. წარმოდგენილი იქნეს არქეოლოგიური კვლევა;

7. წარმოდგენილი იქნეს გეოლოგიური კვლევა;

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

- საპროექტო ობიექტები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრებში;
- გამიჯვნის შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნეს, გამიჯვნის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტის შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.
- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნისას გათვალისწინებულ იქნეს, თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით,
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსის (გოლფის სათამაშო მოედნები, ხელვნური ტბა, ღია სპორტული მოედნები, საფეხმავლო ბილიკები, გოლფ კლუბი,სასტუმრო) შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;
- გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად (ღია და დახურული სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით);

სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- ალქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- გათვალისწინებულ იქნეს სპორტული მოედანი/ები და საპარკო ინფრასტრუქტურისთვის სხვა საჭირო საზოგადოებრივი ნაგებობები;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით;

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 სამშენებლო განვითარება 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;

- შენობის 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 შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისთვის მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

- გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეა შპს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

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 მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემა.

- 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;

- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტროსადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა როგორც პროექტში ასევე დეტალურ სავალდებულო რუკაზე.

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:

საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: - 397576 კვ.მ.

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა:-სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენიშვნა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5 *	მეტრი
შენიშვნა		* გარდა ატრაქციონებისა	

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა - სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, 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) 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 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. 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 შეასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ-ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
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 - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.