ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №515382

ნომერი: AR1101964

თარიღი : 09.01.2013

გაცემის თარიღი : 24.01.2013

გაცნობის თარიღი : 25.01.2013

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა გედევანიშვილი , N 25 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა გედევანიშვილი , კორპუსი N25-ის მიმდებარედ ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- მიხეილ ბალიაშვილი პ/ნ 01005001410
- თბილისი დ.უზნაძის ქ. N 95

ორგანიზაცია:
- ბაუ დიზაინი კოდი: 404393483

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის და ქალაქ თბილისის 2009 წლის 27 მარტის # 4-13 გადაწყვეტილების მე-3 თავის თანახმად

გადაწყვეტილება

დასაპროექტებელი ობიექტი: შერეული ტიპის – საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ–საქმიანი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

ობიექტის მისამართი: – ქ. თბილისი, დიდიუბე–ჩუღურეთის რაიონი, გედევანიშვილის ქ. #25 და გედევანიშვილის ქ. #25–ის მიმდებარედ;

მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა/გეგმები): – #01.16.07.002.025 და #01.16.07.002.002;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: – 39429 კვ.მ და 57 კვ.მ;

შენიშვნა:
– საპროექტო მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მოქმედებს გზის მოდერნიზაციის მიზნით დადგენილი შეზღუდვა, რომელიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისას;
– გათვალისწინებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული შეზღუდვა (სერვიტუტი).

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაცია:

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტით გათვალისწინებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟი და ტერიტორიიდან გატანა, გარდა #01.16.07.002.025 საკადასტრო ერთეულისთვის დადგენილ ვალდებულებაში მითითებული უძრავი ნივთისა.

ტრიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

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

გრგ–ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:
– განცხადება AR1101964 (09.01.13.)
– “ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის” ოქმი #2 (16.01.19)

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

- შერეული ფუნქციის კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- წარმოდგენილ იქნეს სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებული ქუჩათა ქსელთან მიმართებაში, სატრანსპორტო დატვირთებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფით;.
- გათვალისწინებულ იქნეს აღნიშნული განაშენიანების ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საჭირო ინფრასტრუქტურა და ტერიტორიის ადგილმდებარეობა წმინდა „სამების“ საკათედრო ტაძრის კომპლექსთან მიმართებაში;

– საჭიროებისამებრ წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნის სქემა რომლითაც თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილ იქნება მისასვლელი სამანქანო გზებით;

– 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.
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია სამშენებლო ტერიტორიები (ეტაპობრივად) შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა და #01.16.07.002.002 მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა .
- გზების დაპროექტებისას და შენობების განთავსებისას მაქსიმალურად იქნეს გამოყენებული ხე-ნარგავებისაგნ თავისუფალი ტერიტორიები.

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

- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული მრავალწლიანი ხე–ნარგავები და გამწვანებული ტერიტორიები; ხოლო მათი მოჭრის ან გადანერგვის შემთხვევაში, საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა;
- დამუშავებული იქნეს ტერიტორიის დენდროლოგიური სქემა;
- გამოიყოს ტერიტორია ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
- საზოგადოებრივი ფუნქციის შენობა–ნაგებობებზე მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად.

ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;
- საინჟინრო კომუნიკაციებიის არსებობის შემთხვევაში მათთან დაცული იქნეს სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელთან;
- ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის ან ნაკვეთების საკადასტრო ფარგლებში;
- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად.
– ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
– სათამაშო და სპორტული მოედნების რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: – 39486 კვ.მ;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა – საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) და საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ–3) (იხ. დანართი);

ტერიტორიის საპროექტო ზონები: განისაზღვროს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების და ზონალური საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად;

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა (სსზ–2)–სთვის:
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0,7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=4,6;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=0,1;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა: განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი

დანიშნულების ფუნქციებით;
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა (სზ–3)–სთვის:
• მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0,5;
• მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=1,5;
• მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=0,2;
მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა: საცხოვრებელი სახლები
– იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვროს წარმოდგენილი ზონების შესაბამისად;
ტერიტორიის განაშენიანების საპროექტო მაქსიმალური კოეფიციენტები: –

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა – დაზუსტდეს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით გარდა დადგენილი ხაზების;
ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
– გეგმარებითი შეზღუდვები: – თუ #01.16.07.002.025 საკადასტრო ერთეულისთვის დადგენილი ვალდებულება დაკავშირებულია ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებასთან გათვალისწინებული იქნეს მისი პირობები;

– 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, მ1:500 ან მ1:1000 (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 საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის გადაწვეტილება #4-13-ით შეთანხმებული “ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” მე–2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AUTOCAD 2007-ს ან ARCHICAD 11-ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ–ს შეთანხმების ველში.

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 _ ჰ;
- 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.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.