ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №953478

ნომერი: AR1167615

თარიღი : 11.10.2013

გაცემის თარიღი : 12.11.2013

გაცნობის თარიღი : 13.11.2013

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვის მიმდებარე , ნაკვეთი 01/147 ; ქალაქი თბილისი , თბილისის ზღვის მიმდებარე , ნაკვეთი 01/146 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი გუგუნავა პ/ნ 01033000108
- თბილისი პლ.იოსელიანის ქ. N 37 ბ. 93

ნომენკლატურა :

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

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისადა 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“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალფუნქციური კომპლექსი (სარეკრეაციო ტურისტული გასართობი ცენტრი)

ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ (ნაკვეთი #001/146 და #001/147);

მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა/გეგმები): – #01.12.21.001.146, #01.12.21.001.147;

განმცხადებელი: გიორგი გუგუნავა;

გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 91173 მ^2 ,123827 მ^2 (საერთო ფართობი 215000 მ^2);

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. თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთები (ნაკვეთი #001/146 და #001/147) მდებარეობს შემდეგ ფუნქციურ ზონებში: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2);
საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ”ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” შესაბამისად.

გრგ–ს გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველია:
– განცხადება AR1167615 (11.10.13წ.)
– ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #41 (17.10.13წ.) (იხ. დანართი);

შენიშვნა: 1) გათვალისწინებული იქნეს სამსახურის მიერ #18 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე შეთანხმებული #01/274 06.02.2012წ. პროექტი და მშენებლობის ნებართვა;
- გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული რეკომენდაციები;

–

.

– 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;
- წარმოდგენილ იქნეს, გამიჯვნის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები საფუძველი იქნება შემდგომი ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.
- 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.
– გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომების მოსაწყობად სატრანსპორტო დატვირთვების ანგარიშის გათვალისწინებით;
–ავტომანქანების მიწისქვეშა და მიწისზედა სადგომების 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 სამართლებლივ-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 მესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

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

– შემოღობვა შესაძლებელია განხორციელდეს განსაკუთრებული აუცილებლობის შემთხვევაში;

– საჭიროებისამებრ დაცული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული ვალდებულება (თუ ეს ეხება ახალ მშენებლობას);

– დაცული იქნეს არსებული საველოსიპედო და საფეხმავალო ბილიკები და შენარჩუნებული იქნეს მისი უწყვეტილება თბილისის ზღვის გარშემო;

– სპორტული მოედნები და ნაგებობები განისაზღვროს გრგ–ს პროექტის შესაბამისად;

– შენარჩუნებულ იქნეს ზღვისპირა ზოლი საზოგადოებრივ სივრცედ;

– სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების შესაბამისი მოცულობებით;

– შენობა–ნაგებობების განთავსებისას გათვალისწინებული იქნეს თბილისის ზღვის დატბორვის ზონა;

– გათვალისწინებული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერებში დაფიქსირებული ვალდებულება (თუ ეს ეხება ახალ მშენებლობას);

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

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

- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემა;

– ჰიდროლოგიური და დენდროლოგიური გადაწყვეტები განხორციელდეს თბილისის ზღვის სანაპირო დაცვის ზოლის გათვალისწინებით;

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორია ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

- მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად.

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;

- ავტოსადგომები განთავსდეს საკადასტრო რუკით განსაზღვრულ საზღვრებში; მათი რაოდენობა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

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

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;
მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 215000 მ^2;

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2);
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2)–ის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0,2;

– იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები, ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვროს წარმოდგენილი ზონების შესაბამისად;

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა - 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. 1. ტერიტორიის გრგ-ს გეგმარებითი დავალება ან რეკვიზიტი;
2. 2. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმები;
3. 3. ზოგადი გეოლოგია;
4. 4. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ. 1:500;
5. 5. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან მ 1:1000;
6. 6. გრგ-ს ტექსტური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
7. 7. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ. 1:500;
8. 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი (საჭიროების შემთხვევაში);
9. 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. 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. 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. 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 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.