ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1163759

ნომერი: AR1201436

თარიღი : 04.03.2014

გაცემის თარიღი : 08.04.2014

გაცნობის თარიღი : 10.04.2014

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა რჩეულიშვილი , ჩიხი II , N 2 ; ქალაქი თბილისი , რჩეულიშვილის (სევასტოპოლის) 3-ე ჩიხი N9; ქალაქი თბილისი , გ.რჩეულივილის III ჩიხი , N7 ; ქალაქი თბილისი , გურამ რჩეულიშვილის III ჩიხი, N 5 ; ქალაქი თბილისი , რჩეულიშვილის(სევასტოპოლის) , მე-2 ჩიხი N16 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა სევასტოპოლი , ჩიხი II , N 6-8-10 , /ქალაქი თბილისი, ქუჩა რჩეულიშვილი, ჩიხი III, N3/ ქალაქი თბილისი , ქუჩა გურამ რჩეულიშვილის , N 19 ; ქალაქი თბილისი , გ. რჩეულიშვილის II ჩიხი , N 12ა ; ქალაქი თბილისი , რჩეულიშვილის მე-2 ჩიხი N12; ქალაქი თბილისი , ქუჩა რჩეულიშვილი , ჩიხი II , N 4 , (ნაკვეთი N55/167) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა რჩეულიშვილი , ჩიხი II , N 4 , (ნაკვეთი N55/168) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა გურამ რჩეულიშვილის , N 19 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა რჩეულიშვილი , N 17 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა რჩეულიშვილი , N 17 ; ქალაქი თბილისი , რჩეულიშვილის(სევასტოპოლის) , მე-2 ჩიხი N16 ; ქალაქი თბილისი , გ. რჩეულიშვილის II ჩიხი , N 12ა ; ქალაქი თბილისი , რჩეულიშვილის მე-2 ჩიხი N12;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვლადიმერ აბრამიშვილი პ/ნ 01011025815
- თბილისი ძევერას ქ. N 20

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: – საცხოვრებელი კომპლექსი
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, რჩეულიშვილის ქუჩა, ჩიხი II, #2, რჩეულიშვილის (სევასტოპოლის) 3–ე ჩიხი #9, გ. რჩეულიშვილის III ჩიხი, #7, გურამ რჩეულიშილის III ჩიხი, #5, სევასტოპოლის ქუჩა, ჩიხი II, #6–8–10, რჩეულიშვილის ქუჩა, ჩიხი III, #3, გურამ რჩეულიშვილის ქ. #19, გ. რჩეულიშვილის II ჩიხი, #12ა, რჩეულიშვილის მე–2 ჩიხი, #12, რჩეულიშვილის (სევასტოპოლის), მე–2 ჩიხი #16, რჩეულიშვილის ქ. #17, რჩეულიშილის ქუჩა, ჩიხი II, #4, გურამ რჩეულიშვილის ქ. #19, რჩეულიშვილის ქ. #17, გ. რჩეულიშვილის II ჩიხი, #12ა,
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა :– #01.15.02.055.113–544კვ.მ; #01.15.02.055.162–483 კვ.მ; #01.15.02.055.075–551 კვ.მ; #01.15.02.055.073–474 კვ.მ; #01.15.02.055.205–2008 კვ.მ; #01.15.02.055.141–491კვ.მ;#01.15.02.055.142–236 კვ.მ; #01.15.02.055.155–717კვ.მ; 01.15.02.055.207–202 კვ.მ; 01.15.02.055.208 –1097კვ.მ
გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი წარმოდგენილი საკადასტროების მიხედვით: – 6803 მ^2; იმ შემთხვევაში თუ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე განხორციელდება საკადასტრო ერთეულების ცვლილებები, დაზუსტდეს საპროექტო არეალის ფართობი და წარმოდგენილი იქნეს დაზუსტებული ფართობის ამსახველი საკადასტრო გეგმები.

შენიშვნა: განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებული იქნეს გრგ–ს არეალში შემავალ საკადასტრო ერთეულებზე არსებული და მშენებარე ყველა შენობა–ნაგებობა და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების დათვლა განხორციელდეს მათი გათვალისწინებით;

.

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 მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 2–ში (სზ–2) დომინირებული სახეობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები;

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;

–საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ”ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” შესაბამისად.
გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:
– განცხადება AR1201436 04.03.2014
ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #09 06.03 2014

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

– შენობა–ნაგებობები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში.
– წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებულ ქუჩათა ქსელის გათვალისწინებით;
- სქემაში თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო და სატრანსპორტო ისფრასტრუქტურით (მისასვლელი სამანქანო გზით)

<u>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</u>:

– პროექტში (უფლებრივი ზონირების დამოუკიდებელ სავალდებულო რუკაზე) ასახული იქნეს თითოეული საპროექტო ობიექტისთვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები იქნება საფუძველი შემდგომში ობიექტების ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.
– ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.
- 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.
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
– საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს #01.15.02.055.073 საკადასტრო ერთეულის საკადასტრო გეგმა და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების თანხმობა, შპს შემთხვევაში ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
–მოხდეს 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.

<u>ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგნაერად:</u>

.

– წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიური სქემა;
–საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს საზღვრებში გათვალისწინებული იქნეს საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა (სკვერი, ბულვარი, ბავშვთა სათამაშო მოედნები, სპორტული მოედნები–შესაბამისი ინფრასტრუქტურით)
- გამოიყოს ტერიტორიები სანაგვე ყუთების განსათავსებლად;
–მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდულ პირთა ეტლების თავისუფალი გადაადგილებისთვის.
- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
– მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავების მაქსიმალური შენარჩუნება, ხოლო ხის მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს ცნობა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან.

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

.

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;
– განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის

ინფრასტრუქტურით.
- ტერიტორიაზე საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს ფარგლებში;
- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად.
–მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;

.

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: – 6803 მ^2; იმ შემთხვევაში თუ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე განხორციელდება საკადასტრო ერთეულების ცვლილებები, დაზუსტდეს საპროექტო არეალის ფართობი და წარმოდგენილი იქნეს დაზუსტებული ფართობის ამსახველი საკადასტრო გეგმები.

ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ–2)
ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ1 – 0.5
ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის
მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 – 0.8
ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 – 0.25
განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა — საცხოვრებელი;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით; ქუჩის გაფართოების მიზნით გრგ–ს პროექტით გათვალისწინებული 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) 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);

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 ან ArchiCAD –ის ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ–ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

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.