ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2968534

ნომერი: AR1455739

თარიღი : 24.11.2016

გაცემის თარიღი : 29.11.2016

გაცნობის თარიღი : 29.11.2016

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქურდიანი , (ნაკვ. 038/028) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ს. ქურდიანი , N 2ბ-ს მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქურდიანი , N 2ბ ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N7 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N7 , (ნაკვეთი N38/42) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N7 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N7 , (ნაკვეთი N38/43) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ც. დადიანი , N7 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვალერი გელაშვილი პ/ნ LTU22074556
- რუსთაველის N14

ორგანიზაცია:

- შპს ლიტ ჯეო ინვესტი კოდი: 204531088

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმა

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-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 ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების

წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების, "დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის #6-17 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

თქვენი განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ გლდანი–ნაძალადევის რაიონში, ცოტნე დადიანის ქ. N7–ში არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას გაცნობებთ, იმისთვის რომ საკითხი განხილულ იქნას „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ (შემდგომში „საბჭო“) სხდომაზე საჭიროა გასწორდეს რიგი ხარვეზები, კერძოდ;

1. ნომენკლატურა

· აირჩიეთ ნომენკლატურა დაყენებული მოთხოვნის შესაბამისად;

2. მოთხოვნის ტექსტი

· წარმოადგინეთ ""მოთხოვნის ტექსტის"" ველში მოთხოვნა მხოლოდ შეთანხმების საგნის შესახებ;

· ცალკეულ მიწის ნაკვეთზე კოეფიციენტის გადამეტების საკითხის განსახილველად დააფიქსირეთ შესაბამისი მოთხოვნა ""მოთხოვნის ტექსტის"" ველში;

3. გეგმარებითი განმარტებითი ბარათი

· წარმოადგინეთ ველში ""განმარტებითი ბარათის ტექსტი"" მხოლოდ გრგ მოკლე აღწერა;

4. სამსახურის მოთხოვნები / პირობები

· წარმოადგინეთ გრგ გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი (მერის მიერ გამოცემული განკარგულება/ბრძანება);

· გრგ დოკუმენტით წარმოდგენილი გამოყენების სახეობები, ფუნქციები და პარამეტრები განსხვავდება გეგმარებითი დავალებით შეთანხმებულისაგან. მოითხოვეთ გეგმარებით დავალებაში შესაბამისი ცვლილების განხორციელება და წარმოადგინეთ სახეცვლილი გეგმარებითი დავალება;

5. კორექტირებული გრგ დოკუმენტში ცალკე ფრაგმენტებად წარმოადგინეთ არსებული და კორექტირებული უფლებრივი ზონირების გეგმების უკლებლივ ყველა ის ნაწილი, რომელსაც ეხება ცვლილება;

6. სამართლებრივი აქტი

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დამტკიცებულია გრგ გეგმარებითი დავალება;

7. გეგმარებითი დავალება

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალება;

8. ცვლილება

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალების ცვლილების აქტი;

9. გამოყენებული შემოკლებები

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა;

10. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა;

· გრგ ალბომის ზონირების ნაწილში გამოყენებული ფერები მოიყვანეთ მგგ დადგენილ ფერებთან შესაბამისობაში;

11. გრაფიკული ნაწილების ნუსხა

· გრგ ალბომში წარმოადგინეთ გრაფიკული ნაწილების ნუსხა;

12. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის მიზნები;

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის ამოცანები;

13. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტ(ებ)ი

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები;

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები;

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ გადამეტებული პარამეტრები - გამონაკლისები;

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში დეტალურად აღწერეთ შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი;

14. რიგითობა

· გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ (საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ დამტკიცების ან/და

ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების) ეტაპებში გამოყოფილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობა;
15.სიტუაციური გეგმა

· წარმოადგინეთ ნახაზი მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი აეროფოტო/ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე;

· წარმოადგინეთ გეგმა საკოორდინატო ბადის ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ გეგმა ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობების და საპროექტო ტერიტორიის ქუჩათა ქსელის მონიშვნით;

· შტამპში მიუთითეთ გეგმაში გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები;

· შტამპი წარმოადგინეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;

16. ტოპოგრაფიული გეგმა

· წარმოადგინეთ ნახაზი მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ განახლებული ნახაზი უკლებლივ ყველა სახის შენობა - ნაგებობის გათვალისწინებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრების ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი გეგმაში გამოყენებული მასშტაბის მითითებით;

· მიუთითეთ შტამპში შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების სახელი და გვარი;

· წარმოადგინეთ შტამპი შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების ხელმოწერით;

შენიშვნა: წარმოდგენილი ხელმოწერილი ტოპოგრაფიული გეგმა არასრულია (არ ჩანს სრულად ტერიტორია) ხოლო სრული კი ხელმოუწერელი და შტამპისა და ბეჭდის გარეშეა.

17. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· გარკვევით გამოყავით ნახაზზე მოცემული საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები ლურჯი წყვეტილი ხაზით;

18. ფოტოსურათები

· წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები ასევე მათი გადაღების თარიღების მითითებით;

19. ფიქსაციის სქემა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

20. ფუნქციური ზონირება

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა, ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

21. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· ნახაზი წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი გამიჯვნის სქემის ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ნომერის/საკადასტრო კოდის ჩვენებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზის შესაბამისი GIS ფაილი *.shp ფორმატში;

22. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· ნახაზზე წარმოადგინეთ ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი ფუნქციური ზონები, აგრეთვე მათი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცხრილი;

· ნახაზზე ზონების ფერები მოიყვანეთ მგგ დადგენილ ფერებთან შესაბამისობაში;

· წარმოადგინეთ ნახაზში მოცემული პარამეტრების ცხრილი ზონაში უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებით;

· წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის ფუნქციური ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი (%-ში);

23. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· ნახაზზე წარმოადგინეთ ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება ერთგვაროვანი კონკრეტული ფუნქციური ზონები, ასევე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შესაბამისი

ცხრილი;

· ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-1 კოეფიცინტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;

· ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-2 კოეფიცინტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;

· ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ კ-3 კოეფიცინტის მაჩვენებელი, რომელიც დამრგვალებულია მეათედის სიზუსტით;

· წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

24. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულების ჩვენებითა და შესაბამისი ცხრილით;

· ნახაზზე მოცმულ ცხრილში წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა;

· წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემით, განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზების ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზების ჩვენებით.

· ნახაზზე გამოყავით უკანა ეზო განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზებით;

· წარმოადგინეთ ნახაზი წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნების ჩვენებით;

· ნახაზზე მოცემულ ცხრილში წარმოადგინეთ ნაკვეთზე შენობების განთავსების რეჟიმი;

25. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა

· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;

· ნახაზზე წარმოადგინეთ ის სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულები, სადაც ვრცელდება კონკრეტული ფუნქციური ზონები. აგრეთვე, წარმოადგინეთ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცხრილი;

· ნახაზზე მოცემულ პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ ზონის შესაბამისი მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილი განაშენიანების აუცილებელი (მინიმალური) ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა;

· ცალკეული მიწის ნაკვეთებისთვის განსაზღვრული განსხვავებული პარამეტრებით დადგენილი გამონაკლისისთვის წარმოადგინეთ შესაბამისი დასაბუთება დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში და მიუთითეთ რელევანტური მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

26. ძირითადი და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების გეგმა

· ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის საფუძველზე;

· ნახაზზე წარმოადგინეთ არსებული ან/და დაგეგმილი ძირითადი და ლოკალური საავტომობილო გზები/ქუჩები და შესაბამისი პარამეტრების ცხრილი;

· ცხრილში მიუთითეთ ქუჩების/გზების იერარქია;

· ნახაზზე მიუთითეთ ქუჩების/გზების გაბარიტული ზომები იერარქიისა ან/და კატეგორიის მიხედვით;

· ნახაზი წარმოადგინეთ ფრაგმენტული კვანძების ჩვენებით მსხვილ მასშტაბში;

· წარმოადგინეთ ნახაზი საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ან/და დაგეგმილი კერძო და საჯარო სერვიტუტების დატანით და მათი პირობების ასახვით;

27. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა

· ნახაზი წარმოადგინეთ ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების გეგმის საფუძველზე;

· ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისზედა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;

· ნახაზი წარმოადგინეთ მიწისქვეშა ავტოსადგომების განლაგების სქემის ჩვენებით;

28. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა

· ნახაზი წარმოადგინეთ ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების რუკის საფუძველზე;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობაში გამოყოფილი სავალი ნაწილები, მიმართულებები და პარამეტრების ცხრილი;
· ცხრილში წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის დანიშნულება;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ სავალი ნაწილების დასაშვები გამტარიანობის ინდიკატორი;
· სქემაზე წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის ყველა მონაწილის გადაადგილების რეჟიმი: გამოყოფილი სივრცე, მიმართულებები და ინტენსივობა;

29. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა

· წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმის საფუძველზე;
· ნახაზი წარმოადგინეთ ყველა არსებული ხე-ნარგავების მონიშვნით;
· ნახაზი წარმოადგინეთ გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანების მონიშვნით;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ გამწვანების ტაქსონომია და შესაბამისი პარამეტრების ცხრილი;
· წარმოადგინეთ ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა იმგვარად, რომ საპროექტო შენობა-ნაგებობათა განთავსების არეალები არ ემთხვეოდეს ხე-ნარგავების განთავსების არეალს;
· წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი გადაწყვეტილება დაავადებული ხე-ნარგავის მოჭრის თაობაზე;
· წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი დაპირება ხე-ნარგავების სპეციალური ჭრის ან/და გადარგვის თაობაზე;

30. ვერტიკალური გეგმარება

· ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის საფუძველზე;
· ნახაზი წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების ჩვენებით;
· ნახაზი წარმოადგინეთ ძირითადი ან/და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების ჩვენებით;
· ნახაზი წარმოადგინეთ გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანების ჩვენებით;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილი;
· პარამეტრების ცხრილში წარმოადგინეთ მოსაჭრელი ან/და დასაყრელი გრუნტის მოცულობები;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ ტერიტორიის ჭრილები, მოსაჭრელი ან/და დასაყრელი გრუნტის მონიშვნითა და არსებული და საპროექტო ნიშნულების ჩვენებით;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ ძირითადი ან/და ლოკალური გზების ან/და ქუჩების პროფილები;

31. ვიზუალიზაცია
· ნახაზზე წარმოადგინეთ ვიზუალიზაციის არეალებში საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი განაშენიანების განშლების ან/და ჭრილების ნახაზები;

32. ტას.ჯი–ს პროგრამაში
„განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) გეგმარებითი დავალების რეკვიზიტები“ ველში, გთხოვთ მიუთითოთ მხოლოდ პირველად შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.
„სატიტულო ინფორმაცია“–ს ველში, „ფუნქციური დანიშნულების“ ქვე–ველში გთხოვთ ზუსტად მიუთითოთ ფუნქცია.

მხოლოდ გასწორებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ, საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იქნება „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ სხდომაზე. საბჭოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში, პროექტთან დაკავშირებულ კონკრეტულ მითითებებსა და რეკომენდაციებს, სამსახური საჭიროებისამებრ, დამატებით მოგწერთ ქ. თბილისის საკრებულოში განსახილველად გადაგზავნამდე.
ამასთანავე როგორც ირკვევა წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ხდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირება და არა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება, შესაბამისად მოთხოვნა უნდა დააყენოთ არა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებაზე არამედ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებაზე, რისთვისაც საჭიროა ამავე განაცხადზე შეცვალოთ ნომენკლატურა და აირჩიოთ: „განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება“ (ნომენკლატურის შეცვლა შეგიძლიათ ამავე განაცხადის გვერდზე).
შესწორებული კორექტირებული პროექტი უნდა აიტვირთოს http://tas.ge/–ზე ამავე განაცხადის დახარვეზებულ ან,

საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით ველში.
ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის შესაბამისად, თქვენ გეძლევათ განაცხადის გამოგზავნიდან 30 დღიანი ვადა მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარმოსადგენად. იმ შემთხვევაში, თუ სამსახურის მიერ დანიშნულ ვადაში არ იქნება წარმოდგენილი მოთხოვნილი, შესწორებული დოკუმენტაცია, სამსახური გამოიტანს გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.
ამასთან, გაცნობებთ, რომ ახალი განაცხადის წარმოდგენამდე, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება არის შეჩერებული და განახლდება აღნიშნული დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.