ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №165706

ნომერი: AR146547

თარიღი : 05.05.2012

გაცემის თარიღი : 30.05.2012

გაცნობის თარიღი : 18.06.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 5 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზაქარია ზირაქიშვილი პ/ნ 01024021439
- გიული ჭოხონელიძის ჩიხი 6

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(საზოგადოებრივი, საცხოვრებელი, დასასვენებელი,სავაჭრო და ა.შ)
ობიექტის მისამართი/ ადგილმდებარეობა: – ვაკე–საბურთალოს რაიონი, უნივერსიტეტის ქ. #5
მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა): – #01.14.06.006.004
გრგ-ს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: – 17437 მ^2;
ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:
ტრიტორიის 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. თბილისში, ვაკე–საბურთალოს რაიონში, უნივერსიტეტის ქ. #5–ში არსებული მიწის ნაკვეთი #006/004 მდებარეობს სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ–1)–ში. და ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)–ში.
–დაცულ იქნეს საკადასტრო გეგმნაზე დასმული ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი, ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონა შენარჩუნებულ იქნეს როგორც რეკრეაცია.
–საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ”ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” შესაბამისად.
გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:
– განცხადება AR146547 (05.05.12.) და ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #18 (11.05.12.);
შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან განხორციელდეს:
– საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრებში.
– წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა მიმდებარედ არსებულ ქუჩასთან მიმართებაში;
– საჭიროებისამებრ წარმოდგენილ იქნას პროექტის შემადგენლობაში შემავალი ცალკეული ობიექტებისთვის მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა;
- სქემაში თითოეული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იქნეს მისასვლელი სამანქანო გზით.
– მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა განხორციელდეს საჭიროების შემთხვევაში;

– 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.
- 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;
- გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და სხვა პასუხისმგებელი პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი/მათი ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;
ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგნაერად:
– წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიური სქემა;
- გამოიყოს ტერიტორია ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;
– მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასაადგილებლად.
- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო

და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;
- საინჟინრო კომუნიკაციებიის არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს მათთან სამშენებლო ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებელობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელთან;
- ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს ფარგლებში;
- საჭიროების შემთხვევაში გამოიყოს ტერიტორია საერთო სარგებლობის ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად.
– ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით;

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;
მიწის ნაკვეთის ფართობი: – 17437 მ^2;
ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა: სპეციალური ზონა – (სპეცზ–1); ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);
– იმ შემთხვევაში თუ გრგ-ს პროექტით წარმოდგენილი იქნება სხვა ფუნქციური ზონები, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები განისაზღვროს წარმოდგენილი ზონების შესაბამისად;
ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ1 ——
ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 ——
ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 ——
განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა — შერეული;

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;
– გეგმარებითი შეზღუდვები: ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონაში;
– 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. 10. ფუნქციური ზონირების რუკა;
11. 11. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა);
12. 12. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა მ 1:500 ან მ 1:1000;
13. 13. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება, მ 1:000, მ 1:200 ან მ 1:500;
14. 14. მომიჯნავე ტერიტორიებზე ჩასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი და გეგმა მ 1:1000 ან მ 1:500 (საჭიროების შემთხვევაში);
15. 15. გრგ-ს ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების 3D ელექტრონულ-ციფრული მაკეტირება;
16. 16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ1:500 ან მ1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
17. 17. ტერიტორიის ისტორიულ-კულტურული კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში);
18. 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 შეასაბამისად;

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. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.

3. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power Point-ის ფორმატში.

.

1. 4. 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.