ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3175098

ნომერი: AR1487211

თარიღი : 17.03.2017

გაცემის თარიღი : 05.04.2017

გაცნობის თარიღი : 05.04.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მოედანი ვარდების რევოლუცია , ნაკვეთი 02/010 ; ქალაქი თბილისი , გამზირი რუსთაველი , N 31/13 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა კვალი , N 13 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა კვალი , N 13 ; ქალაქი თბილისი , მოედანი ვარდების რევოლუცია ; ქალაქი თბილისი , გამზირი რუსთაველი , N31-ის მიმდებარედ , ნაკვეთი 12/016 ; ქალაქი თბილისი , რუსთაველის გამზირი/კვალის ქუჩა N 31/13; ქალაქი თბილისი , რ. თაბუკაშვილის ქუჩაზე არსებული ესტაკადის თავზე,, ცენტრალური ფოსტა-ტელეგრაფის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , მოედანი რესპუბლიკა ; ქალაქი თბილისი , მოედანი რესპუბლიკა ; ქალაქი თბილისი , მოედანი ვარდების რევოლუცია , ნაკვეთი 02/012 ; ქალაქი თბილისი , მოედანი ვარდების რევოლუცია , ნაკვეთი 02/010 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ქეთევან ფანცულაია პ/ნ 01008010269
- თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 66 ბ. 5

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმა

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვისგაცემის წესისა და სანებართვო პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის#14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა

დაგანაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“თანახმად.

გადაწყვეტილება

თქვენი 2017 წლის 17 მარტის AR1487211 განცხადების პასუხად რომლითაც ითხოვთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებას, გაცნობებთ, შემდეგს:
მრავალფუნქციური კომპლექსისთვის (კონგრეს ცენტრი) განაშენიანების რეგულირების გეგმარებით დავალება გაცემულია #01.15.04.013.001, #01.15.04.012.017, #01.15.04.002.014, #01.15.04.002.010, #01.15.04.002.015, #01.15.04.012.018, #01.15.04.012.006, #01.15.04.012.005, #01.15.04.012.016, #01.15.04.004.043, #01.15.04.004.042 (ასევე საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი დაურეგისტრირებელი სივრცე), საკადასტრო ერთეულებზე სადაც ფიქსირდება შემდეგი შენიშვნები:
1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მოხდეს საპროექტო არეალში შემავალი ტერიტორიის დარეგისტრირება და წარმოდგენილი იქნეს ყველა საკასტრო ერთეული, მიწის ნაკვეთების ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები.
2. იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ობიექტი თავისი მახასიათებლებით დაექვემდებარება მე-V კლასის ნაგებობას (იხ. დანართი), საპროექტო მოცულობის მშენებლობის ნებართვის სტადიას გასცემს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო.
3. საექსპერტო შეფასების განხორციელება სარეკონსტრუქციო შენობა–ნაგებობის/ების მდგრადობის შესახებ;
4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამუშავდეს ისტორიულ–არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების საფუძველზე.
5. მრავალფუნქციური კომპლექსი (კონგრეს ცენტრი) გულისხმობს ორიარსებული სასტუმროს გაერთიანების შედეგად მოედნის რეაბილიტაციის კონცეფციას, რომლის ფარგლებში მნიშვნელოვანია არ დაიკარგოს საზოგადოებრივი სივრცის საჯაროობის სტატუსი.
6. დაცული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული ვალდებულება (თუ ეს ეხება ახალ მშენებლობას);
ძირითადი მოთხოვნები:
– წარმოადგინილი იქნეს ისტორიულ–არქიტექტორული კვლევა ურბანული ასპექტების გათვალისწინებით და მასში დაფიქსირებული რეკომენდაციებით დამუშავებული პროექტი.
– ძეგლების კატეგორიები (კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ – კანონის გათვალისწინებით);
– ძეგლების ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის რადიუსი;
– წინასაპროექტო კვლევა უნდა პასუხობდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების (ქ. თბილისი ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე) მოთხოვნებს
წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:
ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

– ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით მიმდინარეობს ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებაზე მუშაობა, გთხოვთ მიმართოთ ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებაზე მომუშავე ჯგუფს ა(ა) იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“–ს (დირექტორი ბ.ნ მამუკა სალუქვაძე, მისამართი : ქ. თბილისი, გამრეკელის ქ. #19) და წარმოადგინოთ მათი პოზიცია მოცემული ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით;
– მოედნის რეაბილიტაციის კონცეფციას ფარგლებში მნიშვნელოვანია არ დაიკარგოს საზოგადოებრივი სივრცის საჯაროობის სტატუსი.

საერთო შენიშვნები:
– გაკეთდეს შესაბამისი განმარტება საავტორო უფლებების დაცვის კუთხით (საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ საქართველოს კანონის მიხედვით)
– უნდა მოხდეს საპროექტო არეალში შემავალი ტერიტორიის დარეგისტრირება და წარმოდგენილი იქნეს ყველა საკასტრო ერთეული, მიწის ნაკვეთების ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები (მათ შორის #01.15.04.012.019, #01.15.04.012.020, 01.15.04.002.005);

– მიწის ნაკვეთების განაწილება სექტორებად განხორციელდეს ისე რომ საპროექტო შენობის კონტური არ კვეთდეს ორ სექტორს;
– საპროექტო ანალიზს დაემატოს იმ ადგილების ფოტომონტაჟები, რომლის ფარგლებშიც იცვლება ჩამოყალიბებული ხედვითი არეალები (ერთ ფუცელზე, არსებული ხედი და საპროექტო გადაწყვეტა);
– გრგ-ს საპროექტო არეალში შემავალ საკადასტრო ერთეულზე, საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება ვალდებულება. გთხოვთ, მოგვაწოდოთ ინფორმაცია აღნიშნული ვალდებულების შესახებ.

გარდა ზემოაღნიშნულისა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ (შემდგომში „საბჭო“) სხდომაზე განსახილველად, საჭიროა გასწორდეს რიგი ხარვეზები (მინიმალური), კერძოდ:
– ნახაზების საფუძველი უნდა იყოს ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
1. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (SWOT)
მითითება: წარმოდგენილი უნდა იყოს SWOTანალიზი — სუსტი მხარეები, საფრთხეები;
2. საინფორმაციო დაფა
საპროექტო ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებული მინიმუმ A2 გაბარიტების საინფორმაციო დაფა (ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან),ისე რომ ბანერზე ასახული ინფორმაცია იკითხებოდეს, მასზე აღნიშნული უნდა იყოს გრგ–ს დავალებით განსაზღვრული ფუნქციები, მისამართი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო
3. ტოპოგრაფიული გეგმა (წარმოდგენილია მხოლოდ ტერიტორიის ნაწილის და არა მთლიანი საპროექტო არეალის);
4. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა
მითითება: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები უნდა გამეორდეს ზონირების, საინჟინრო და თემატური ნაწილების რუკებზე, აქ მოცემული პირობითი აღნიშვნის გამოყენებით;
საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები არ უნდა განსხვავდებოდეს გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირებულისგან. საპროექტო საზღვრების ცვლილების შემთხვევაში გეგმარებით დავალებაში უნდა შევიდეს შესაბამისი ცვლილება.

გეგმარების შემზღუდავი ზონირება (ისტ–1, ისტ–2 ქონების განკარგვის შეზღუდვა–ქონების მართვის თანხმობა)
5.სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება
· წარმოადგინეთ სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა ტექნოგენური საფრთხეების ზონირების საფუძველზე;
· წარმოადგინეთ სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირების რუკა ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების საფუძველზე;
· ნახაზზე წარმოადგინეთ სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
მითითება: სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება უნდა დაეფუძნოს ტექნოგენური და ბუნებრივი საფრთხეების ზონირებას და დაგეგმვის კონცეფციას;
ტექნოგენური და ბუნებრივი საფრთხეების არ არსებობის შემთხვევაში ნახაზის საფუძვლად შეიძლება გამოყენებულ იქნას ტოპოგრაფიული გეგმა;
ზონირება გულისხმობს ტერიტორიების დაყოფას სამშენებლო მიწის ნაკვეთების გეგმარებით ერთეულებად, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთების გეგმარებით ერთეულებად, არასამშენებლო მიწის ნაკვეთების გეგმარებით ერთეულებად.

6. ფუნქციური ზონირება (არსებული)
პირობით აღნიშვნებში მისათითებელია ზონირება – სსზ2,რზ–1,ტზ–1, სპეცზ–1;
7. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ფართობის ჩვენებით;
მითითება: მიწის ნაკვეთების განაწილება სექტორებად განხორციელდეს ისე, რომ საპროექტო შენობის კონტური არ კვეთდეს ორ სექტორს;
8.დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა
· გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით (პირობით აღნიშვნებში და სქემატურ ნახაზში გაუგებარია მიწის ნაკვეთების საპროექტო საზღვარი);

· ნახაზზე და პირობით აღნიშვნებში მიეთითოს დაზუსტებული კონკრეტული ფუნქციური ზონა (სსზ–2);

9. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა
მითითება: მიწის ნაკვეთების განაწილება სექტორებად განხორციელდეს ისე, რომ საპროექტო შენობის კონტური არ კვეთდეს ორ ნაკვეთს (იხ.ნაკვეთი 2 და ნეკვეთი 3);
პირობით აღნიშვნებში საპროექტო შენობები მითითებულია სერი წყვეტილი ხაზებით, იმ შემთხვევაში თუ მე–3 სექტორში საპროექტო შენობაში მოიაზრება მხოლოდ ღია ავტოსადგომის განთავსება უნდა მიეთითოს შესაბამისი აღნიშვნა; სხვა შემთხვევაში მიწის ნაკვეთების განაწილება სექტორებად უნდა განხორციელდეს ისე, რომ საპროექტო შენობის კონტური არ კვეთდეს ორ სექტორს; მე–3 სექტორში ცხრილში გაუგებარია კ1–0.7 და კ2 –1,

10. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა
მისათითებელია პირობით აღნიშვნაში წითელი ხაზებით დამტიხული არეალი რას წარმოადგენს;
· 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 მოცემულ 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;
· წარმოადგინეთ ნახაზი წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნების ჩვენებით;
· ნახაზზე მოცემულ ცხრილში წარმოადგინეთ ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი (აკრძალვა ან დაშვება).
მითითება: მიწის ნაკვეთების განაწილება სექტორებად განხორციელდეს ისე, რომ საპროექტო შენობის კონტური არ კვეთდეს ორ სექტორს;

11. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა
მისათითებელია ნიშნულები;
12. 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;
· 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;
13.ვიზუალიზაცის ნაწილში შესაბამისი აღნიშვნებით გამოიყოს საპროექტო ტერიტორია და საკვლევი ტერიტორიის არეალები;

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

• დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, სამსახურის ტექნიკური პრობლემების ცხელ ხაზზე - 2378346, ან ისარგებლოთ არქიტექტურის სამსახურის ონლაინ კონსულტაციის სერვისით, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე#4.
• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.