ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №3534147

ნომერი: AR1539533

თარიღი : 11.09.2017

გაცემის თარიღი : 15.09.2017

გაცნობის თარიღი : 15.09.2017

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ი.იუმაშევის ქუჩის მარჯვენა , მხარეს რკინიგზის ხიდის მიმდებარედ/ ქალაქი თბილისი , ქუჩა იუმაშევის და წყალკანალის საწყობს შორის;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ბესიკ დუნდუა პ/ნ 37001019632
- ახმეტელის2

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ობიექტები
  - რკინიგზა

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და

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

# გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2017 წლის 11 სექტემბრის #AR1539533 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, ი. იუმაშევის ქუჩის მარჯვენა მხარეს რკინიგზის ხიდის მიმდებარედ, იუმაშევის და წყალკანალის საწყობს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სარკინიგზო ჩიხის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას.

პასუხად გაცნობებთ, შემდეგს: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ #8 მუხლის მიხედვით დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც ხორციელდება 7000 მ$^2$ (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - წარმოადგენს ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტს, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას._

გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან არქიტექტურის სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად მიაჩნია მოცემული ტერიტორიისთვის განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავება.

რისთვისაც საკითხი შესაბამისი ესკიზური ვარიანტით უნდა ატვირთოთ www.tas.ge-ზე > ელექტრონულ განაცხადებში > მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები > <u>განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება–ზე.</u>

<u>აღნიშნულის განსახორციელებლად უნდა შეცვალოთ ნომენკლატურა,</u> რუკაზე მონიშნოთ გრგ–ს საპროექტო არეალი ახალი კანონმდებლობით მინიმუმ 5000 მ2 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოზე განსახილველად უნდა წარმოადგინოთ საპროექტო წინადადება. გაცნობებთ, რომ სამსახური საკითხის განხილვას შეძლებს მხოლოდ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში.

- ალბომის სატიტულო მოთხოვნები

- გრგ დავალების ალბომს უნდა გააჩნდეს:
  - ყდა — სადაც მოცემულია: ტერიტორიის დასახელება, მისამართ(ებ)ი, დაგეგმვის არსი, თარიღი და ადგილი.
  - სატიტულო გვერდ(ებ)ი — სადაც მოცემულია ინფორმაცია: დამკვეთის შესახებ; შემსრულებელის შესახებ; დაინტერესებული სახელმწიფო უწყებ(ებ)ის ან/და მუნიციპალური ორგანოების შესახებ; ჩართული მხარეების შესახებ.
  - სარჩევი — სადაც მოცემულია ალბომის შინაარსი, გრგ ნაწილების და მათი გვერდებზე მდებარეობის მიხედვით.

<u>გრგ დავალების ალბომში ყველა ნაწილს, გარდა სატიტულო ნაწილისა, უნდა გააჩნდეს შტამპი, სადაც მითითებული უნდა იყოს მისი განმახორციელებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტები და დამოწმებული უნდა იყოს ხელმოწერით მათ მიერ.</u>

- დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (პირველადი მონაცემების ფარგლებში)

- გრგ დავალების ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის მიზნები;
- გრგ ალბომის დავალების ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის ამოცანები;

- 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; ორგანიზაცია;

წარმოდგენილ იქნეს მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზური კვლევა-საპროექტო ტერიტორიის ჩვენებით;

- დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (SWOT) ანალიზი (პირველადი მონაცემების ფარგლებში)

• მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი);
• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ პროექტის განხორციელების სარგებლიანობის შეფასება კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში;

- 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;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ შტამპი;
• შტამპში მიუთითეთ მასშტაბი;
• შტამპში მიუთითეთ გეგმაში გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები;
• შტამპში მიუთითეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის სახელი და გვარი;
• შტამპი წარმოადგინეთ შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;

- ტოპოგრაფიული გეგმა

• წარმოადგინეთ ნახაზი მასშტაბის დაცვითა და ჩვენებით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი საკოორდინატო ბადის და ვერტიკალური ნიშნულების (მათ შორის იზოჰიფსების) ჩვენებით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი აზომილი ტერიტორიის რელიეფის ყველა მახასიათებლის გათვალისწინებით;
• წარმოადგინეთ განახლებული ნახაზი უკლებლივ ყველა სახის შენობა - ნაგებობის გათვალისწინებით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრების ჩვენებით;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ შტამპი;
• წარმოადგინეთ ნახაზი გეგმაში გამოყენებული მასშტაბის მითითებით;
• მიუთითეთ შტამპში შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების სახელი და გვარი;
• წარმოადგინეთ შტამპი შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების ხელმოწერით;
• ამზომველი ორგანიზაციის მიერ ბეჭდით დამოწმებული და შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტების მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტი.

- გრგ–ს არეალის საზღვრების საპროექტო წინადადება (პირველადი მონაცემების ფარგლებში)

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

- ფოტოსურათები

• წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი გადაღების თარიღების მითითებით;
• წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი ნუმერაციის მითითებით;

- საჭიროების შემთხვევაში გეგმარების შემზღუდავი ზონირება; იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს შემზღუდავი გარემოებები, აღნიშნული დაფიქსირებულ იქნეს განმარტებით ბარათსა ან მოთხოვნის ტექსტში;

- ნახაზზე წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ გეგმარების შემზღუდავი ზონირება;

- ფუნქციური ზონირება (არსებული)

- წარმოადგინეთ ნახაზი მგგ დადგენილ ზონირებასთან შესაბამისობაში;

- ფუნქციური ზონირება– საპროექტო წინადადება (დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე)

- წარმოადგინეთ ნახაზი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო საპროექტო ზონირებას;

- მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა (გამიჯვნის სქემა) (დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე)

- ნახაზი წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი გამიჯვნის სქემის ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ნომერის/საკადასტრო კოდის ჩვენებით;

- გენგეგმა

- ნახაზზზე დატანილი უნდა იქნეს შენობათა განთავსების სავარაუდო არეალები, ობიექტის ფუნქციების მითითებით
- საპროექტო ობიექტების ფუნქციები შესაბამისობაში უნდა იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებულ სახეობებთან მიმართებაში;
- შესაძლებელია დატანილი იქნეს განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები, ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები, უკანა ეზო;

- სატრანსპორტო სქემა

- ნახაზზე წარმოადგინეთ არსებული და საპროექტო საავტომობილო გზები/ქუჩების ჩვენებით (საჭიროების შემთხვევაში ტერიტორიის დაგეგმვის მიზნებიდან გამომდინარე სატრანსპორტო დატვირთვების ანგარიში)

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს თქვენი 2017 წლის 11 სექტემბრის #AR1539533 განცხადება.

---

- 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.