ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3663336

ნომერი: AR1553686

თარიღი : 01.11.2017

გაცემის თარიღი : 08.11.2017

გაცნობის თარიღი : 08.11.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , პეტრე იბერის ქუჩის შესახვევი N13;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- დავით ფანქველაშვილი პ/ნ 59001014727
- გორი ვ.პეტრიაშვილის ქ. N 1

ორგანიზაცია:
- შპს ვესტა კოდი: 418465440

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება
- ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები
  - მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

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 განცხადების (AR1553686) პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ორი ან მეტი ფუნქციის ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემას, გაცნობებთ, შემდეგს: გთხოვთ დეტალურად აღწეროთ და დააზუსტოთ , საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობებიდან დღეის მდგომარეობით , რომელი არის ექსპლუატაციაში მიღებული,ამასთან იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობა დაწყებულია , პირველ რიგში უნდა მოხდეს მისი ექსპლუატაციაში მიღება ან თუ არ არის დაწყებული მშენებლობა გააუქმეთ დოკუმენტაცია კერძოდ გადაწყვეტილება №1088523 , რის შემდგომაც შესაძლებელი იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განხილვა.ასევე დააზუსტეთ , რომელი შენობა ნაგებობები ექვემდებარება დემონტაჟს და რომელი შენობა ნაგებობების რეკონსტრუქცია იგეგმება, აღნიშნული ასევე აისახოს დასაბუთების ალბომში (საჯარო რეესტრის მონაცემებიდან გამომდინარე.)

ამასთან იმისათვის, რომ საკითხი განხილულ იქნას „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ (შემდგომში „საბჭო“) სხდომაზე, საჭიროა წარმოდგენილი იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა, რომლის შემადგენლობა განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მუხლი 22. თანახმად (იხ. ქვემოთ).გასწორდეს რიგი ხარვეზები კერძოდ :

გრგ გეგმარებითი დავალების ალბომის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები

ალბომისსატიტულო მოთხოვნები

- გრგ დავალების ალბომს უნდა გააჩნდეს:
  - § ყდა — სადაც მოცემულია: ტერიტორიის დასახელება, მისამართ(ებ)ი, დაგეგმვის არსი(გრგს გეგმარებითი დავალების ალბომის დასახელებით, თარიღი და ადგილი.
  - § 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>

1. 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, ინფორმაცია დამკვეთის შესახებ;

(საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მუხლი 24.).

2. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (SWOT) ანალიზი (პირველადი მონაცემების ფარგლებში) (ტექსტური ნაწილი)

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

3. მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი–საკვლევი ტერიტორიის ჩვენებით;

(ტექსტური ნაწილი, ფოტოსურათები, კვლევა)

4. 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;

5. ფოტოსურათები
- წარმოადგინეთ დღევანდელი მდგომარეობის საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი გადაღების თარიღების მითითებით (სტანდარტულ ფორმატში: რიცხვი, თვე, წელი);
- წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები მათი ნუმერაციის მითითებით;

6. განახლებული ფიქსაციის სქემა (დღევანდელი მდგომარეობის)
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის სიტუაციური გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი ფოტოსურათების გადაღების ადგილებისა და მიმართულებების ჩვენებით;
- წარმოადგინეთ ნახაზი ფოტოსურათების ნუმერაციის მითითებით;

7. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება (არ არსებობის შემთხვევაში განმარტეთ ტექსტურ ნაწილში)
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- ნახაზზე წარმოადგინეთ გეგმარების შემზღუდავი ზონირება;

8. ფუნქციური ზონირება (არსებული)
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა, ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზზე მოცემულია საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- წარმოადგინეთ ნახაზი მგგ დადგენილ ზონირებასთან შესაბამისობაში;

9. ფუნქციური ზონირება– საპროექტო წინადადება (დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე)
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის ტოპოგრაფიული გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
- გადაამოწმეთ, რომ ნახაზზე მოცემულია საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები;
- წარმოადგინეთ ნახაზი, რომელიც მოიცავს სავარაუდო საპროექტო ზონირებას;

10. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა - გამიჯვნის სქემა (დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაში, თუ არ იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნა, განმარტეთ ტექსტურ ნაწილში)
- 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;

11. გენგეგმა (პირველადი მონაცემების ფარგლებში)
- ნახაზზე დატანილი უნდა იქნეს შენობათა განთავსების სავარაუდო არეალები, ობიექტის ფუნქციების მითითებით (სასურველია ნათლად გამოიყოს შენობათა განთავსების არეალები, შენობების კონტურები შესაძლებელია იყოს პირობითი, ზოგადი ლაქებით და არა კონკრეტული გეგმარებითი ფორმით)

საპროექტო ობიექტების ფუნქციები შესაბამისობაში უნდა იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით კონკრეტულ ზონაში დასაშვებ სახეობებთან მიმართებაში;
შესაძლებელია დატანილი იქნეს განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები, ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები, უკანა ეზო (განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრები და უკანა ეზოს მიჯნები);

12. სატრანსპორტო სქემა
- ნახაზზე წარმოადგინეთ არსებული და საპროექტო საავტომობილო გზები/ქუჩების ჩვენებით, ზომების დატანით (საჭიროების შემთხვევაში ტერიტორიის დაგეგმვის მიზნებიდან გამომდინარე სატრანსპორტო დატვირთვების ანგარიში) ;

13. გამწვანების დენდროლოგიური სქემა
- ნახაზი წარმოადგინეთ ყველა არსებული და საპროექტო ხე-ნარგავების მონიშვნით;
- წარმოადგინეთ ნაკვეთებზე საპროექტო წინადადებით შენობათა განთავსების სქემა იმგვარად, რომ საპროექტო შენობა-ნაგებობათა განთავსების არეალები არ ემთხვეოდეს ხე-ნარგავების განთავსების არეალს;

o წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურის შესაბამისი დაპირება ხე-ნარგავების სპეციალური ჭრის ან/და გადარგვის თაობაზე (საჭიროებისამებრ);

14. ვიზუალიზაცია

შენიშვნა:

განაშენიანების რეგულირების გეგმისწინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობაგანისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის №59 დადგენილების მუხლი 22 თანახმად

_
ამონარიდი:

მუხლი 22. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა.

2. წინასაპროექტო კვლევა მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;
ბ) დოკუმენტურ კვლევას;
გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

3. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;
ბ) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;
გ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგადგეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
დ) საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
ე) საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
ვ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;
ზ) საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;
თ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
ი) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
კ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
ლ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;
მ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს;
ნ) საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

4. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს, დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს.

5. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

6. ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და განაშენიანების რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავების საფუძველს წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც მოიცავს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონებისა და მასში არსებული ძეგლების, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს ამსახველ ინფორმაციულ და ანალიტიკურ მასალას.

7. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავება ხდება ამ მუხლით განსაზღვრული ჩამონათვლიდან იმ მონაცემებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. ასევე დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის შესაძლებელია განისაზღვროს წინასაპროექტო კვლევისთვის სხვა დამატებითი მონაცემები.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83–ე მუხლის თანახმად, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისთვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. დოკუმენტაციის/ინფორმაციის წარმოსადგენად თქვენ გეძლევათ გადაწყვეტილების ოფიციალური წესით გაცნობიდან 30 სამუშაო დღე.

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.