ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6850899

ნომერი: AR11002638

თარიღი : 20.12.2023

გაცემის თარიღი : 22.01.2024

გაცნობის თარიღი : 22.01.2024

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მტკვრის მარცხენა სანაპირო ქსნის ქუჩისკენ მიმავალ გზასა და რკინიგზას შორის; ქალაქი თბილისი , მტკვრის მარცხენა სანაპირო , ქსნის ქუჩისკენ მიმავალ გზასა და რკინიგზას შორის (ნაკვეთი 39/061);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლაშა ჯიხვაშვილი პ/ნ 01004006087
- თბილისი ბერბუკის ქ. N 8 ბ. 43

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- III კლასი
- დაშენება
- ესკიზის წინასწარი შეთანხმება

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა - კომერციული; ავტოსერვისი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დიმიტრი მარგალიტაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ემ-ჯი სტუდიო"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200068946

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს

სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2023 წლის 13 ნოემბრის AR11000358 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ქ. თბილისში, მტკვრის მარცხენა სანაპიროს ქსნის ქუჩისკენ მიმავალ გზასა და რკინიგზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: № 01.12.08.039.162) მრავალფუნქციური შენობა - კომერციული; ავტოსერვისის განთავსების მიზნით, მიწის ნაკვეთის ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 113-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არის მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე დაგეგმილი შენობის მშენებლობასთან ან მის ნაწილთან დაკავშირებით მომზადებული არქიტექტურული ესკიზის (მშენებლობის კონცეფცია) შეთანხმება. ხოლო, 115-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, წინასწარი გადაწყვეტილება არ გაიცემა, თუ არ არსებობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან განაშენიანების დეტალური გეგმა. ვინაიდან, თქვენს მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე არ არის დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის–რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-3 (სსზ-3).
სსზ-3 – განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე საოფისე შენობა-ნაგებობები. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი დასაშვებია რესტორნის, საკულტო შენობა-ნაგებობების, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის, ავტოგასამართი კომპლექსის, ავტოგასამართი და აირგასამართი სადგურების განთავსება.
განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
კ-1
0,7
კოეფიციენტი
კ-2
-
კოეფიციენტი
კ-3
0,2
კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე
–
ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები
მინიმალური ფართობი
500
კვ.მ
მინიმალური სიგანე
20
მეტრი
მინიმალური სიღრმე
20
მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
15

მეტრი

მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების დადგენა ხდება საკადასტრო ერთეულის საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. საპროექტო მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილ მინიმალურ პარამეტრებს (სიღრმე).
დამატებით გაცნობებთ, რომ 14-39 დადგენილების თანახმად სსზ-3 - განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე საოფისე შენობა-ნაგებობები. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი დასაშვებია რესტორნის, საკულტო შენობა-ნაგებობების, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის, ავტოგასამართი კომპლექსის, ავტოგასამართი და აირგასამართი სადგურების განთავსება.
შესაბამისად ავტოსერვისი წარმოადგენს საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას და საჭიროებს სპეციალურ-ზონალურ შეთანხმებას.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას იმსჯელოს არქიტექტურულ ესკიზთან დაკავშირებით.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, 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.