ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3203396

ნომერი: AR1481810

თარიღი : 25.02.2017

გაცემის თარიღი : 12.04.2017

გაცნობის თარიღი : 12.04.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა შეშელიძე , ხიდის მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი , გამზირი გურამიშვილი , N 76 , (ნაკვეთი N26/36) ; ქალაქი თბილისი , გამზირი გურამიშვილი , N 76 , (ნაკვეთი N26/60) ; ქალაქი თბილისი , გამზირი გურამიშვილი , N 76 , (ნაკვ. 26/51) ; ქალაქი თბილისი , გამზირი გურამიშვილი , N 76 , (ნაკვეთი N 026/052) ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ჯონი საჯაია პ/ნ 29001010539
- ჯავახეთის ქ. 9კ. ბინა1

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის N57 დადგენილების და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების თანახმად.

გადაწყვეტილება

თქვენი განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქ. თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქუჩაზე, ხიდის მიმდებარედ, გურამიშვილის გამზირის N76-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.11.04.026.103. 01.11.04.026.060. 01.11.04.026.051. 01.11.04.026.052) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებას, გაცნობებთ, რომ საკითხი განხილულ იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2017 წლის 02 მარტის N09 სხდომაზე და მიეცა დადებითი რეკომენდაცია. იმისათვის, რომ არქიტექტურის სამსახურს მიეცეს შესაძლებლობა საკითხი შემდგომი განხილვისთვის გადააგზავნოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, საჭიროა გამოსწორდეს შემდეგი ხარვეზები:

გრგ ალბომში წარმოადგინეთ:

- გეგმარებითი განმარტებითი ბარათი

• სამსახურის ვებ გვერდზე http://tas.ge/ მოცემულ გეგმარებითი განმარტებითი ბარათის“ ველში არასწორად არის დაფიქსირებული კ1 კოეფიციენტი (მოთხოვნილი არის კ1=5,0; ნაცვლად კ1=0,5-სა);

- სამართლებრივი აქტი

• გრგ ალბომში წარმოადგინეთ შესაბამისი სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დამტკიცებულია გრგ გეგმარებითი დავალება;

- გეგმარებითი დავალება

• გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალება;
• არსებობის შემთხვევაში გრგ ალბომში წარმოადგინეთ დამტკიცებული გრგ გეგმარებითი დავალების ცვლილების აქტი;

- დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (SWOT)

• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ გრგ დაგეგმვის შედეგად გასაწევი ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი);
• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ პროექტის განხორციელების სარგებლიანობის შეფასება კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში;

- ეტაპები და რიგითობა

• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ დამტკიცების ან/და ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების ეტაპები;
• გრგ ალბომის ტექსტურ ნაწილში წარმოადგინეთ (საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ დამტკიცების ან/და ტერიტორიაზე განაშენიანების/გამოყენების) ეტაპებში გამოყოფილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობა;
<u>შენიშვნა: ეტაპები და რიგითობა ასევე უნდა იყოს წარმოდგენილი თემატური რუკის სახით.</u>

- საწყისი საკადასტრო მონაცემები

• გრგ ალბომის თემატურ ნაწილში ცალკე ნაწილად წარმოადგინეთ გეგმარებითი დავალების გაცემის მომენტისთვის დაფიქსირებული საკადასტრო გეგმები;
• გრგ ალბომის თემატურ ნაწილში ცალკე ნაწილად წარმოადგინეთ გეგმარებითი დავალების გაცემის მომენტისთვის დაფიქსირებული ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა

• გეგმაზე მოცემული მიწის ნაკვეთი რომელიც მონიშნულია წითელი ხაზით არ შედის გრგ საპროექტო არეალში,

გაუგებარია რატომ არის მონიშნული გეგმაზე;

- გეგმარების შემზღუდავი ზონირება

• ნახაზზე წარმოადგინეთ გეგმარების შემზღუდავი ყველა არსებული ზონირება; აკლია 6 კვ.მ-მდე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა;
• გაუგებარია რა შეზღუდვა არის დატანილი მთელ საპროექტო ტერიტორიაზე;

- ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

• ნახაზზე სრულად წარმოადგინეთ ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება (გეგმაზე არ არის დატანილი გეგმარებითი კარკასი);

- გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება

• ნახაზზე წარმოადგინეთ გეგმარების შემზღუდავი ყველა არსებული ზონირება; აკლია 6 კვ.მ-მდე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა;
• გაუგებარია ექსპლიკაციაში მოცემული პირობითი აღნიშვნა (წითელი ხაზით), რომელიც არ არის დატანილი გეგმაზე;

- ტერიტორიულ-სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება

• ნახაზზე სრულად წარმოადგინეთ ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება (გეგმაზე არ არის დატანილი გეგმარებითი კარკასი);

- მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა

• პარამეტრების ცხრილში ცალკე გამოყავით შეცვლილი საგამონაკლისო კ-1, კ-2 და კ-3 ზღვრული მაჩვენებლები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის;
• წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა

• გადაამოწმეთ, რომ ნახაზის საფუძველი არის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა მისი ყველა ხარისხობრივი მაჩვენებლის დაცვით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი სამშენებლო განვითარების გეგმარებითი ერთეულების ჩვენებითა და შესაბამისი ცხრილით;
• წარმოადგინეთ ნახაზი მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემით, განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზების ან/და განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზების ჩვენებით;
შენიშვნა: განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები აცდენილია საკადასტრო საზღვრებს. აღნიშნული შესაბამისად უნდა შესწორდეს ყველა სხვა გეგმაზე;

- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა

• სქემაზე წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის ყველა მონაწილის გადაადგილების რეჟიმი: გამოყოფილი სივრცე, მიმართულებები და ინტენსივობა;

- წარმოადგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციები:

• წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
• ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა
• ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა
• სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა

- გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა

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

- 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;
• ნახაზი წარმოადგინეთ გასაშენებელი (საპროექტო) გამწვანების ჩვენებით;
• ნახაზზე წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილი;
• 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;

- ამონაწერები და თანხმობის აქტები

• წარმოსადგენია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა განშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით. ასევე წარმოსადგენია მესაკუთრეების მიერ გაცემული განმცხადებლის ჯონი საჯაიას უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

- უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა
ნახაზი წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე და მასზე დაიტანეთ:

• არსებობის შემთხვევაში, პარამეტრების ცხრილში ცალკე გამოყავით შეცვლილი საგამონაკლისო კ-1, კ-2 და კ-3 ზღვრული მაჩვენებლები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისთვის;
• წარმოადგინეთ პარამეტრების ცხრილში მოცემული უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობებისთვის ფუნქციური ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი (%-ში);
• საჭიროებისამებრ, წარმოადგინეთ დოკუმენტის ტექსტურ ნაწილში პარამეტრების გადამეტების დასაბუთება და განსაზღვრეთ შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიება;

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შესაბამისობას ამ კოდექსის 78-ე მუხლის მოთხოვნებთან;
თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით ან მის საფუძველზე გამოცემული კანონქვემდებარე აქტით გათვალისწინებულ რაიმე დოკუმენტს ან სხვა ინფორმაციას, რაც აუცილებელია საქმის გადაწყვეტისათვის, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;
თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის დაწესებული ვადა არ შეიძლება იყოს 5 დღეზე ნაკლები. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, მაგრამ არა უმეტეს 15 დღით, გააგრძელოს დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენის ვადა;
თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენამდე განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულად ითვლება;
თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ;
განცხადების განხილვის ვადის დინება განახლდება შესაბამისი საბუთის ან ინფორმაციის წარდგენისთანავე.
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული გადაწყვეტილებით განსაზღვრული დოკუმენტაციის/ან სხვა ინფორმაციის წარმოსადგენად გეძლევათ 30 დღე.
გაითვალისწინეთ, რომ დადგენილ ვადაში დოკუმენტაციის/ან სხვა ინფორმაციის წარმოუდგენლობის ან

არასრულყოფილად წარმოდგენის შემთხვევაში სამსახური უფლებამოსილია გამოიტანოს გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების თაობაზე.

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.