ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4011422

ნომერი: AR1598303

თარიღი : 29.05.2018

გაცემის თარიღი : 13.06.2018

გაცნობის თარიღი : 13.06.2018

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქვიშხეთი , N 1ბ ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ვარდისუბანი , N 6;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- შორენა კიკვაძე პ/ნ 01001002359
- ილორის ქ20 ბ4

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება
- IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)

„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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი, 2018 წლის 3 მაისის AR1598303 განცხადება, რომლითაც ითხოვს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანას.

სამსახურში არსებული დოკუმენტაციის გამოკვლევისა და შესწავლის შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2013 წლის 2 აგვისტოს №791316 გადაწყვეტილებით, მიწის ნაკვეთზე მდებარე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ქვიშხეთი, N1ბ (საკადასტრო კოდი: #01.12.08.006.011) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ხოლო, საკადასტრო მონაცემების ცვლილების შემდგომ 10.12.2015წ. №2314912 ბრძანებით შევიდა ცვლილება აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში. 25.03.2015წ. #1802387 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. 05/07/2016წ. № 2685067 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხორებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და 14/07/2016წ. #2714147 ბრძნებით გაიაც მშენებლობის ნებართვა. ასევე, 15/02/2018 წ. № 3825614 ბრძანებით კვლავ შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხორებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.

განცხადებელი ითხოვს 2013 წლის 2 აგვისტოს №791316 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანას და ფუნქციაში სპორტული კომპლექსის დამატებას.

დღევანდელი მდგომარეობით, შეიცვალა სამშენებლო მარეგულირებელი ნორმები, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების წესები და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცდა ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“.

ზემოაღნიშნული წესებით განისაზღვრა ძირიდათი რეგლამენტები რომლებიც უზრუნველყობს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული პრინციპებისა და ამოცანების აღსრულებას.

სივრცით-ტერიტორიული მოწყობისათვის საჭიროა შესაბამისი პროცესების დაგეგმვა, რომელიც მოიცავს საქმიანობას, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მიწათსარგებლობის, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციისა და სივრცით-ტერიტორიული პირობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

აქედან გამომდინარე, სამსახური ვალდებულია სრულად დაიცვას და გაითვალისწინოს საქართველოს მოქმედი ნორმატიული აქტების, მათ შორის „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანა და მოთხოვნილი ცვლილება, იმდენად არსებითი ხასიათისაა, რომ მნიშვნელოვნად ცვლის მიღებული გადაწყვეტილების შინაარსს, შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია ცვლილების განხორციელება, რამეთუ აღნიშნული წარმოადგენს ისეთი არსებითი ხასიათის ცვლილებას, რაზეც სამსახურის მიერ მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გათვალისწინებული იქნება, როგორც კონკრეტული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების არეალი ასევე ის ძირითადი მოთხოვნები, რომლებიც დღეს მოქმედი განაშენიანების რეგულირების წესებით არის დამტკიცებული.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას შეიტანოს ცვლილება 2013 წლის 2 აგვისტოს №791316 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში.

აქვე გაცნობებთ, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის–რუკის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ–6).

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საცხოვრებელი ზონა 6–ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები (იხ.დანართი).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1

0,5
კოეფიციენტი
კ-2
2,5
კოეფიციენტი
კ-3
0,3
კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე
–
ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები
მინიმალური ფართობი
600 / 700 *
კვ.მ
მინიმალური სიგანე
15 / 20 *
მეტრი
მინიმალური სიღრმე
25 / 30 *
მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
–
მეტრი
შენიშვნა
* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის
მოცემული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: #01.12.08.006.018) 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 (იხ.დანართი).

• 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.