ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181453123**

თარიღი: **25.05.2018**

ადრესატი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ასლი
დავით ჭუმბურიძე
პირადი ნომერი: 62001018116
მისამართი: სოხუმი სემერჯიევის ქ. N 97

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 9 მარტის №AR1583038 განცხადება, რომელიც ეხება მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.36.014.162; №01.19.36.014.539;) ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის, პასუხად გაცნობებთ:

მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი რუკის მიხედვით ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელ ზონა (სზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მიხედვით

- საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს;დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა;

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის;

ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით (იხ. დანართი).

ამასთან გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №3011633 (09.01.2017წ.) ბრძანებით დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, სადაც დაფიქსირებულია, რომ საპროექტო ობიექტი უნდა განთავსდეს საცხოვრებელი ზონის არეალში, განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით. შესაბამისად საჭიროა დოკუმენტაცია წარმოადგინოთ აღნიშნული პირობის გათვალისწინებით. წარმოსადგენია შენობა-ნაგებობის განთავსების სქემა აღნიშნულის გათვალისწინებით.

წარმოდგენილ სხივის სქემაზე არ ჩანს ფორმულა და ვერ დგინდება ხდება თუ არა Y დაცვა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ჩანაწერია რომ Y=წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა: სზ-0.4; სსზ-1 -0.35). გამომდინარე აქედან, საჭიროა წარმოადგინოთ სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემა ფორმულის ჩვენებით და შემდეგი შემადგენლობით: გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილები; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით.

ასევე გაცნობებთ, რომ ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობაა: პერიფერიულ ზონაში (პზ) ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ2–ზე, გეგმარებით კარკაზე (გკ) ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ2–ზე. შესაბამისად, აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოსადგენია დასაბუთება პარკირების სქემით/სქემებით, ბინების და ავტოსადგომების რაოდენობის მითითებით.

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. აღნიშნულ ვადაში სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში თქვენი 2018 წლის 9 მარტის №AR1583038 განცხადება დარჩება განუხილველი.

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

რუსუდან მირზიკაშვილი

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოთხოვნას ნებართვის მაძიებელმა უნდა დაურთოს შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი კვლევა ამ წესების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით.

განცხადებასთან დამატებით წარმოსადგენია საპროექტო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა, კერძოდ:

ა) საკვლევი ტერიტორიის აეროფოტო გადაღება;

ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმა;

გ) ინფორმაცია საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე;

დ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);

ე) ინფორმაცია საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ;

ვ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტები;

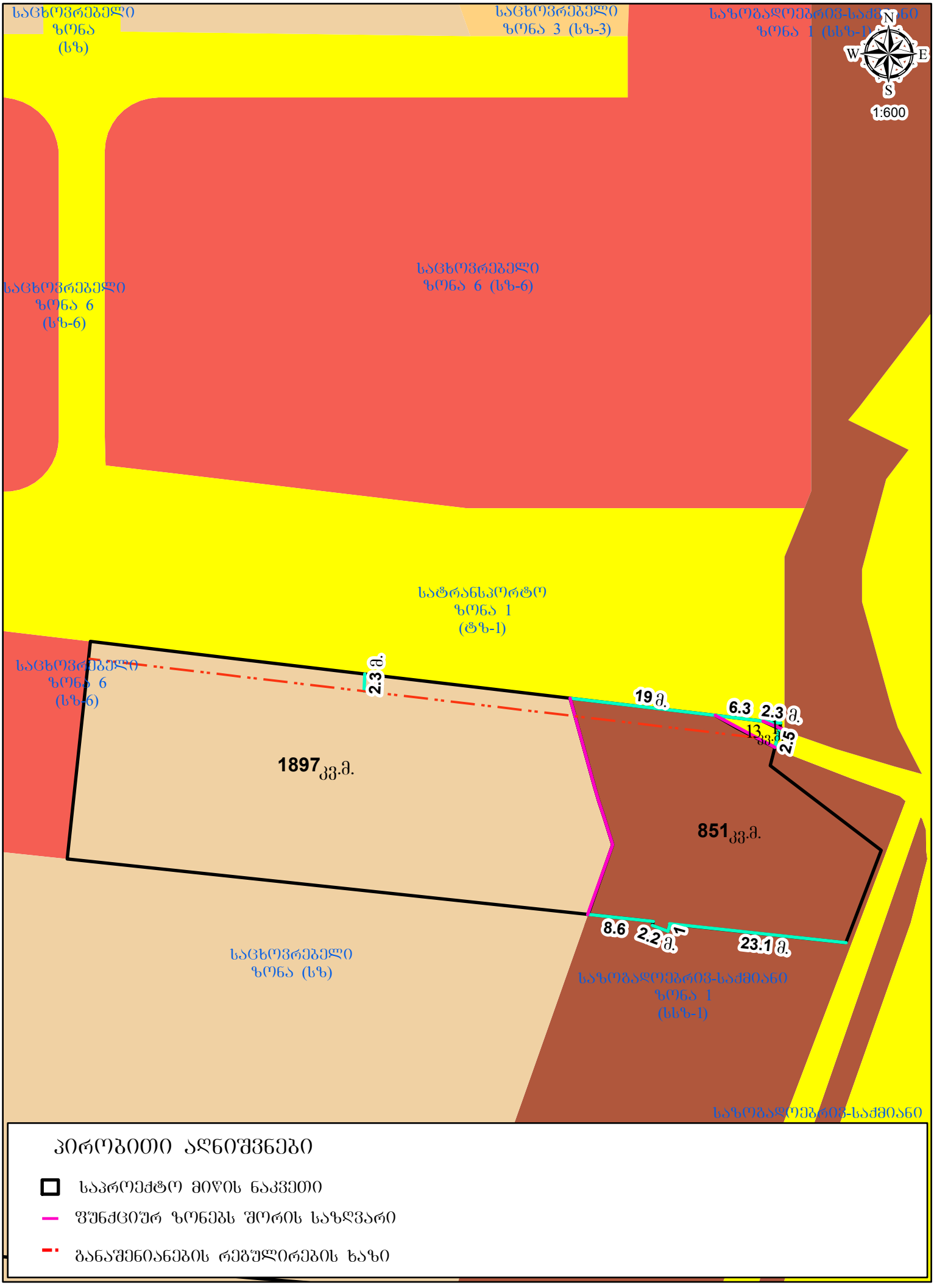
ზ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები;

თ) საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტები;

ი) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვითარებაზე;

კ) საკვლევის ტერიტორიის განვითარების საპროექტო წინადადება;

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- შუნძციშრ ზონებს შორის საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი