ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება № 1-415

„6" ივლისი 2018 წ.

„ქ. თბილისში, წულუკიძის ქ. N15, წულუკიძის ქ. N17-19, წულუკიძის ქ. N17ა-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 02 ივლისის N67-01181833162 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. „ქ.თბილისში, წულუკიძის ქ. N15, წულუკიძის ქ. N17-19, წულუკიძის ქ. N17ა-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„ქალაქ თბილისში, ძეგველის ქუჩა N1-ში (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.012.142) მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ"

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. „ქალაქ თბილისში, ძეგველის ქუჩა N1-ში (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.012.142) მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.012.142) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს: კ-2=3.9".

2. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

3. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01181833162**
თარიღი: **02/07/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე.

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	AR1578326
განცხადების თარიღი	17/02/2018
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა
მისამართი	ქ. თბილისი, ისანის რაიონი, ძეგლევის ქუჩა N1
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.17.10.012.142 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	916 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	თანასაკუთრება
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3—0.1 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა (კ2) -4.2
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	გაზრდილ მიწის ნაკვეთის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2- 3.9

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში ცვლილება.

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 17/02/2018წ AR1578326 განცხადებით მიმართა მოქალაქემ და მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება.

N01.17.10.012.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 842 კვ.მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1)-ში მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობის (საცხოვრებელი, კომერციული) განთავსების მიზნით სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 01.12.2014წ №1597795 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა (კ-2)=4.2; შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი **და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.** ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 01.12.2014 წ. N1597795 გადაწყვეტილებით დამკიცებულ სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში შევიდა ცვლილება სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 13/06/2016წ **№2632407** ბრძანებით; კერძოდ: მიწის ნაკვეთის ფართობი მიეთითა - 916 კვ.მ. საკადასტრო კოდი დაფიქსირდა - N01.17.10.012.122 და N01.17.10.012.132. აგრეთვე, სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 16/08/2016წ **№2778766** ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 13/06/2016 წლის №2632407 ბრძანება, რომლითაც ცვლილება შევიდა 01/12/2014 წლის №1597795 გადაწყვეტილებით დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში. ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის 2014 წლის 1 დეკემბრის №1597795 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში შევიდა ცვლილება 29/03/2017წ **№3172693** ბრძანებით და დაფიქსირდა ახალი საკადასტრო გეგმა (განცხადების ნომერი N882017170002; მომზადების თარიღი: 09/03/2017წ; საკადასტრო კოდი: 01.17.10.012.142; ნაკვეთის ფართობი 916 კვ.მ;).

წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობი გაიზარდა და ხორციელდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებით მინიჭებული პარამეტრის დაკლება შეთანხმებული პროექტის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში): 3531.3/842 კ2=4.2 გათვალისწინებით, საპროექტო ნაკვეთზე შეთანხმებულია 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი. შეთანხმებული პროექტის შესაბამისი კ2-ის საანგარიშო ფართობი 3531.3/916=3.855, ვიანიდან მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწიბევით კ-2 მაჩვენებელი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით, მერის ბრძანებაში უნდა დაფიქსირდეს კ2-3.9.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით შენობას ემატება ერთი სართული, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე 29.48 მ-ის ნაცვლად იქნება 32.78 მ. ელექტრონულ მონაცემთა ბაზაში არსებული ზედამხედველობის სამსახურის მონაცემებით, მშენებლობა ნაწარმოებია დარღვევით და მითითებული მეცხრე სართული უკვე აშენებულია, კორექტირებული პროექტი აღნიშნულის გათვალისწინებით შესული იყო სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში, თუმცა საკითხი დარჩა განუხილველი.

დასკვნა

საპროექტი ტერიტორიას, რომელზეც არსებული მდგომარეობით მშენებარე ობიექტია, მიუერთდა 74 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, წულუკიძის ქუჩის მხარეს არსებული ვიწრო ზოლი, აღნიშნული გარემოება არ წარმოდგენს ტერიტორიის მნიშვნელოვან ზრდას და სტუქტურულად არ ცვლის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათს. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს პერიფერიულ და კარკასულ ტერიტორიულ სტრუქტურულ ზონაში, უზრუნველყოფილია გამართული სატრანსპორტო ქსელით, მშენებლობა ნაწარმოებია დასავლეთის მხრიდან დატანილი განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით, ვინაიდან მოთხოვნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში ცვლილება, კერძოდ განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტის (კ-2) 3.9-მდე შემცირება შეთანხმებული პროექტის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის შესაბამისად. სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია განხორციელდეს ცვლილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში და განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრი დაფიქსირდეს (კ-2) 3.9; ასევე საპროექტო ობიექტის მისამართი დაფიქსირდეს ქ. თბილისი, ისანის რაიონი, ძეგლევის ქ. N1 (ს/კ N01.17.10.012.142).

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება;

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	2. „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილება 3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.
სამართალებრივი დასკვნა:	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1) ვითარდება შიდასაქალაქო დანიშნულების მაგისტრალების გასწვრივ და ძირითადში მოიცავს საქალაქო და საუბნო რანგის ადმინისტრაციულ, კულტურულ, კომუნალურ, საქმიან, რეკრეაციულ და საცხოვრებელ ფუნქციებს. „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილების მე-19 მუხლის მე-18 პუნქტის შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა). რეკომენდებულია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს საერთო ოდენობის 60%-ის. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით დადგენილია ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი, რომლიც განსაზღვრავს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვებ სახეობებს, აგრეთვე, განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობების ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ ორგანოს. ზემოთ მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, სამსახურს დასაშვებად მიაჩნია განხორციელდეს ცვლილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 ნოემბრის N4242 ბრძანებაში, კერძოდ დაფიქსირდეს განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრი (კ-2) 3.9, საპროექტო ობიექტის შეცვლილი ს/კ N01.17.10.012.142, მისამართი ქ. თბილისი, ისანის რაიონი, ძეგლევის ქ. N1.

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

რუსუდან მირზიკაშვილი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181912893**
თარიღი: **10/07/2018**
ხელმოწერილია ელექტრონულად
პინი: **0503**

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

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ასლი:

ადრესატი: დავლოსტი გობეჯიშვილი
პირადი ნომერი: 62011000283
მისამართი: გუდაუთა ს. ახალსოფელი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 17 თებერვლის AR1578326 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ N01.17.10.012.142 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას.

დანართის სახით გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 ივლისის N1-415 ბრძანების ასლს და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის N67-01181833162 02.07.2018 დასკვნას.

რუსუდან მირზიკაშვილი

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