ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **17-01182561295**
თარიღი: **13/09/2018**
პინი: **2424**

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ადრესატი: ირაკლი ჭოხონელიძე
პირადი ნომერი: 60001038801
მისამართი: თბილისი ო.ლორთქიფანიძის ქ. N 16 ბ. 9

ბატონო ირაკლი,

სამსახურში შემოსული თქვენი N19/01180861927-17 წერილის პასუხად გაცნობებთ,რომ ქ. თბილისში, სოფ. დიღომში (საკ. კოდი 01.72.14.040.670) 2018 წლის 28 მარტის N3887825 (AR1585909) ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობის გამო, „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“-ს 25^1-ე მუხლის შესაბამისად ამავე კოდექსის 45-ე მუხლით გათვალიწინებული სამართალდარღვევის თავიდან აცილების მიზნით სამსახური გაძლევთ რეკომენდაციას 120 კალენდარული დღის ვადაში გამოასწოროთ ან/და წარმოადგინოთ კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და ახალი მშენებლობის ნებართვა შემდეგი დარღვევის გათვალიწინებით:

„1-6 ფასადზე“: 2-5 მონაკვეთში +3,10 ნიშნულზე ფიქსირდება რიგელები. აღნიშნულ მონაკვეთში შემცირებულია აივნის ფილის სისქე. შეცვლილია მოაჯირების ნახატი.

„6-1 ფასადზე“: 5-2 მონაკვეთში შემცირებულია აივნის ფილის სისქე. შეცვლილია მოაჯირების ნახატი.

„გეგმების მიხედვით“: ა-ა და გ-გ ღერძების გარეთ გაზრიდლია გადახურვის ფილის გაბარიტები. ნაწილობრივ შეცვლილია კოლონების მდებარეობა. ბ-ბ ღერძთან 6-5 და 2-1 მონაკვეთებში გაუქმებულია საკომუნიკაციო შახტები. +3.10 ნიშნულიდან 2-2, 5-5 ღერძებში ა-ა ღერძზე კოლონა შეტრიალებულია. 4-4 ღერძზე ა-ა ღერძის გარეთ გასქელებულია კედელი. ბ-ბ ღერძზე სადარბაზოში სახლებში შესასვლელ ღიობებს ნაწილობრივ მონაცვლებული აქვს ადგილი. გაზრდილია სადარბაზოში მოწყობილ მოაჯირებზე ვერტიკალური მილკვადრატების დაშორების მანძილები.

პროექტში არ არის ნაჩვენები მონოლითური კედლები განსხვავებულ ფერში.

დამატებით განგიმარტავთ, რომ „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი“-ს 25^1-ე მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად „რეკომენდაციის შესრულების ვადაში დამკვეთის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება არ დაიწყება”.

პატივისცემით,

გიორგი გეჯაძე

ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური-
პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელის მოადგილე (საქალაქო სამსახურის
უფროსის მოადგილე)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

0160
ა(ა)იპ მუნიციპალური სერვისების
განვითარების სააგენტო
ჟ. შარტავას, 7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011828820**

თარიღი:**15/10/2018**

ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა N35-ში (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.040.670) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„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-2 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 12 ოქტომბრის N67-0118285943 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა N35-ში (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.040.670) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი განისაზღვროს: კ-2=4.2.

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, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-0118285943**
თარიღი: **12/10/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N011811410-67 N0118193600-67 N01182461097-67
განცხადების თარიღი	24.04.2018 17.07.2018 03.09.2018
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქ. N35
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.72.14.040.670 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	958 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „დიღომი დეველოპმენტ“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5*/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.2 *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის;

	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-მშენებლობის უფლების გარეშე
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2-4.2
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება.

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 24 აპრილს 011811410-67 (განმეორებით განცხადება N0118193600-67 17.07.2018, N01182461097-67 03.09.2018) განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა N01.72.14.040.670 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გაზრდა.

წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 11 მაისის სხდომის N19 ოქმისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 25 მაისის N1- 1230 ბრძანების (სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება) გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2017 წლის 29 მაისის N3262328 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისთვის დადგინდა განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები, შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა, ობიექტი მშენებარეა. ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა, რომელსაც ჩრდილოეთით ესაზღვრება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო სამხრეთით საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); შესაბამისად მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული განაშენიანებით, მათ შორის გვხვდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებიც და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებიც. მიმდებარედ არსებული რიგი ნაკვეთებისთვის სხვადასხვა დროს განხორციელდა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება. უშუალოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო დასავლეთის მხარეს მცირე ზომის შენობა, სავარაუდოდ ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. მოთხოვნილი კ2 კოეფიციენტის მატების შედეგად საპროექტო შენობის სართულიანობა იზრდება 1 სტანდარტული სართულით. წარმოდგენილი დასაბუთება ითვალისწინებს ავტოსადგომების მოწყობას კანონმდებლობის შესაბამისად საცხოვრებლისთვის ერთი სადგომი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 კვ.მ.–ზე. საპროექტო შენობის პირველი სართული წარმოადგენს ნაწილობრივ ღია სივრცეს ავტოსადგომებისთვის, სტანდარტული სართულების რაოდენობაა 8, ხოლო მეცხრე სართულზე ბინები განთავსებულია ნაწილობრივ. (პროექტის კორექტირების შედეგად მითითებულ სართულზე, რომელიც ითვალისწინებდა ლიფტის სამანქანოს და სახანძრო ტუმბოს ოთახს, საშხეფი სისტემის ოთახის ნაცვლად მოეწყო საცხოვრებელი ბინები.)

დასკვნა

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დღევანდელი მდგომარეობით მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, წარმოდგენილი დასაბუთებით უკვე შეთანხმებულ პროექტის სართულიანობა იზრდება ერთი სტანდარტული სართულით, რაც მნიშვნელოვნად არ ცვლის შეთანხმებულ პროექტს და არც მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს, ვინაიდან მიმდებარედ განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, რომელთა სართულიანობა შეადგენს 8-10 სართულს. კოეფიციენტის მატების შედეგად საპროექტო შენობა არ იქცევა მკვეთრ დომინანტად მიმდებარე განაშენიანებაში, ამასთან ნაკვეთი უზრუნველყოფილია სრულყოფილი მისასვლელი გზით და კანონმდებლობით დადგენილი ავტოსადგომების რაოდენობით, ზემოთქმულიდან გამომდინარე სამსახურს წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა (კ2)-4.2 შესაძლებლად მიაჩნია.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

სამართალებრივი დასკვნა:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)და მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია გეგმარებით კარკასსა და პერიფერიულ ზონაში. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის “გ“ ქვეპუნქტით პერიოფერიული ზონა არის დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. ამავე წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტით, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) ხასიათდება საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონად, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტით სსზ-1–ში შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების N1 დანართის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, განსაზღვრულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის 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, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტით ტზ-1–ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით,

	რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით შესაძლებელია განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილება და ქ. თბილისში, არქანჯელო ლამბერტის ქ. N35-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2-4.2-მდე გადამეტების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

ალექსანდრე ტოგონიძე

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