ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება №1-188

"26" აპრილი 2018 წ.

ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა „ეკრანის" მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ. 1/30) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2018 წლის 8 თებერვალს AR1576224 განცხადებით მიმართა პაატა ნუცუბიძემ (პ/ნ 01005013245) და მოითხოვა ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა „ეკრანის" მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ.1/30) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

www.tas.ge-ზე თანაგანმცხადებლად რეგისტრირებულია ზვიად სებისკვერაძე (პ/ნ 01027009402)

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა „ეკრანის" მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ. 1/30) ვრცელდება საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალურის გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონასა (პზ) და გეგმარებით კარკასში (გკ).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „პ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)=0.1-ს. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის „რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1=0.7 (0.5მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=3.5

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3=0.2

2018 წლის 8 თებერვლის AR1576224 განცხადებით დაინტერესებული პირის მიერ, მოთხოვნილია ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა, „ეკრანის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ.1/30) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება დადგენილი კ-2=3.5-დან კ-2=4.5-მდე.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, 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.

იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას;

AR1576224 განცხადებით ასევე მოთხოვნილია ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა, ეკრანის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ.1/30) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი - 1ის მე-6 მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვებ სახეობებში არ არის მითითებული მრავალბინიანი საცხოვრებლი სახლი. შესაბამისად, იმავე მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანებული

ტერიტორიების ქალაქთმმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

AR1576224 განაცხადზე განმცხადებლის მიერ წარმოდეგნილ იქნა მისასვლელი საავტომობილო გზის სქემა საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცეების გამოყენებით. წარმოდგენილი სქემის შესაბამისად საპროექტო საავტომობილო გზა შეადგენს 6 მეტრს. სრულყოფილი მისასვლელი საავტომობილო გზის მოწყობის მიზნით მიმდებარე მიწის ნაკვეთები დატვირთულია სერვიტუტით.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებიდან გამომდინარე, ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა „ეკრანის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ.1/30) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება არ გამოიწვევს სერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს.

საქართველოს ორგანული კანონის ,,ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის ,,ი“ ქვეპუნქტისა და „ქალაქ 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-9 პუნქტის, შესაბამისად და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ AR1576224 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

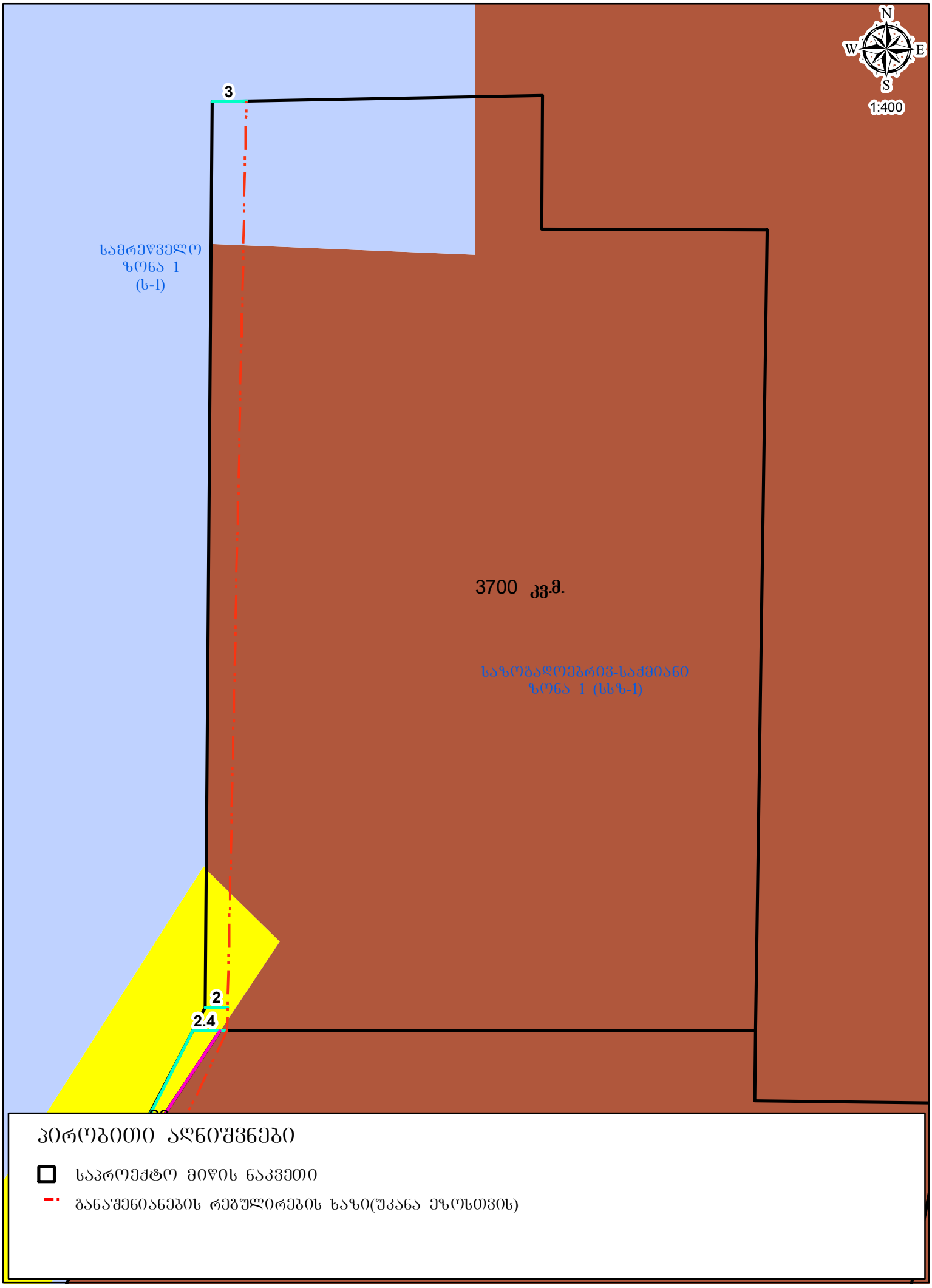
ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქ. თბილისში, დიდი დიღომი, მე-3 მიკრო/რაიონი, ტელევიზორების ქარხანა „ეკრანის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.030, ნაკვ. 1/30) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისა და მრავალბინიანი საცხვორებელი სახლის განთავსების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს კ-2=4.5-ს.
2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის“ საფუძველზე.
3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.
4. 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

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

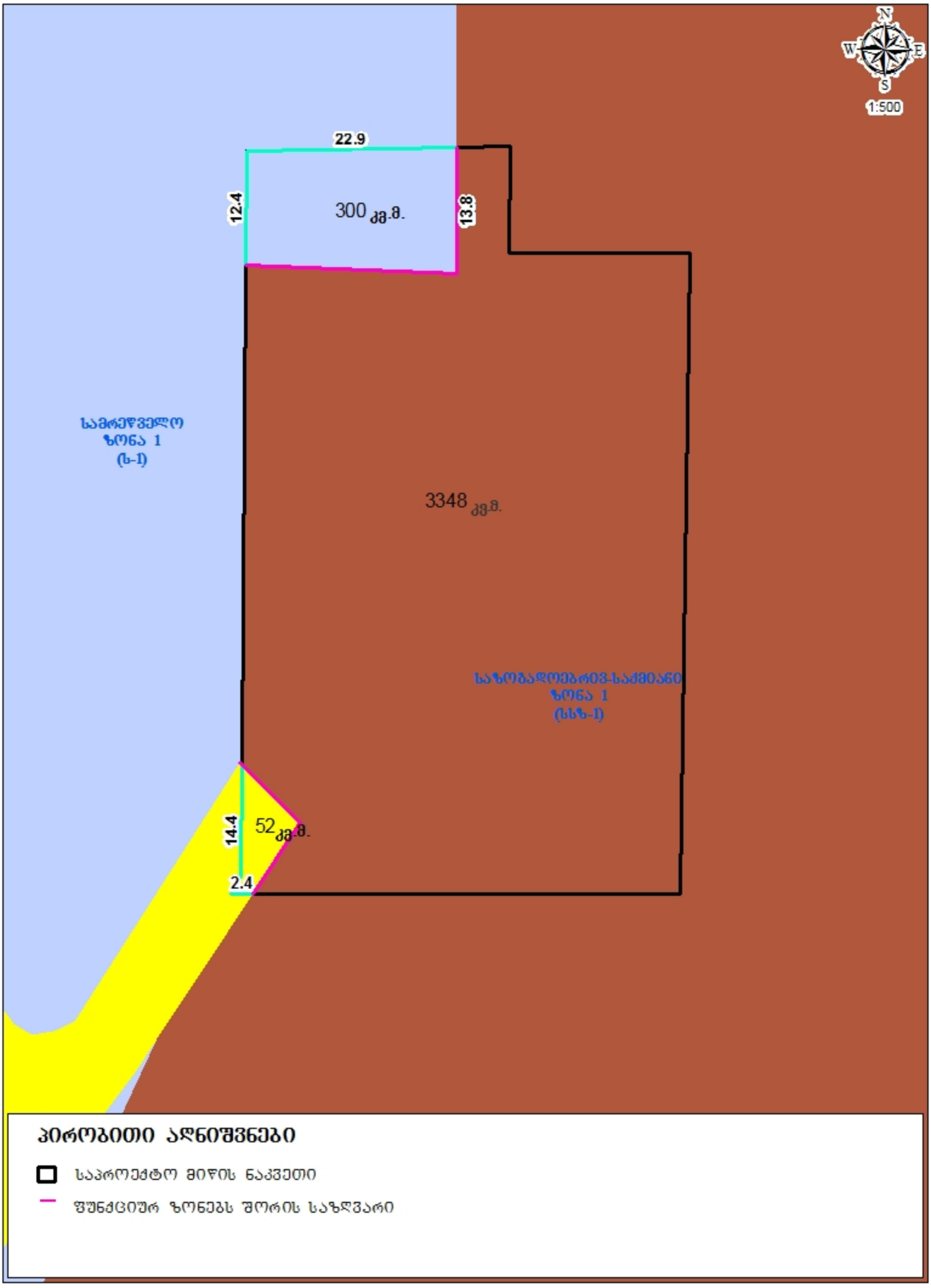


პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი(შეკანა ეზოსთვის)

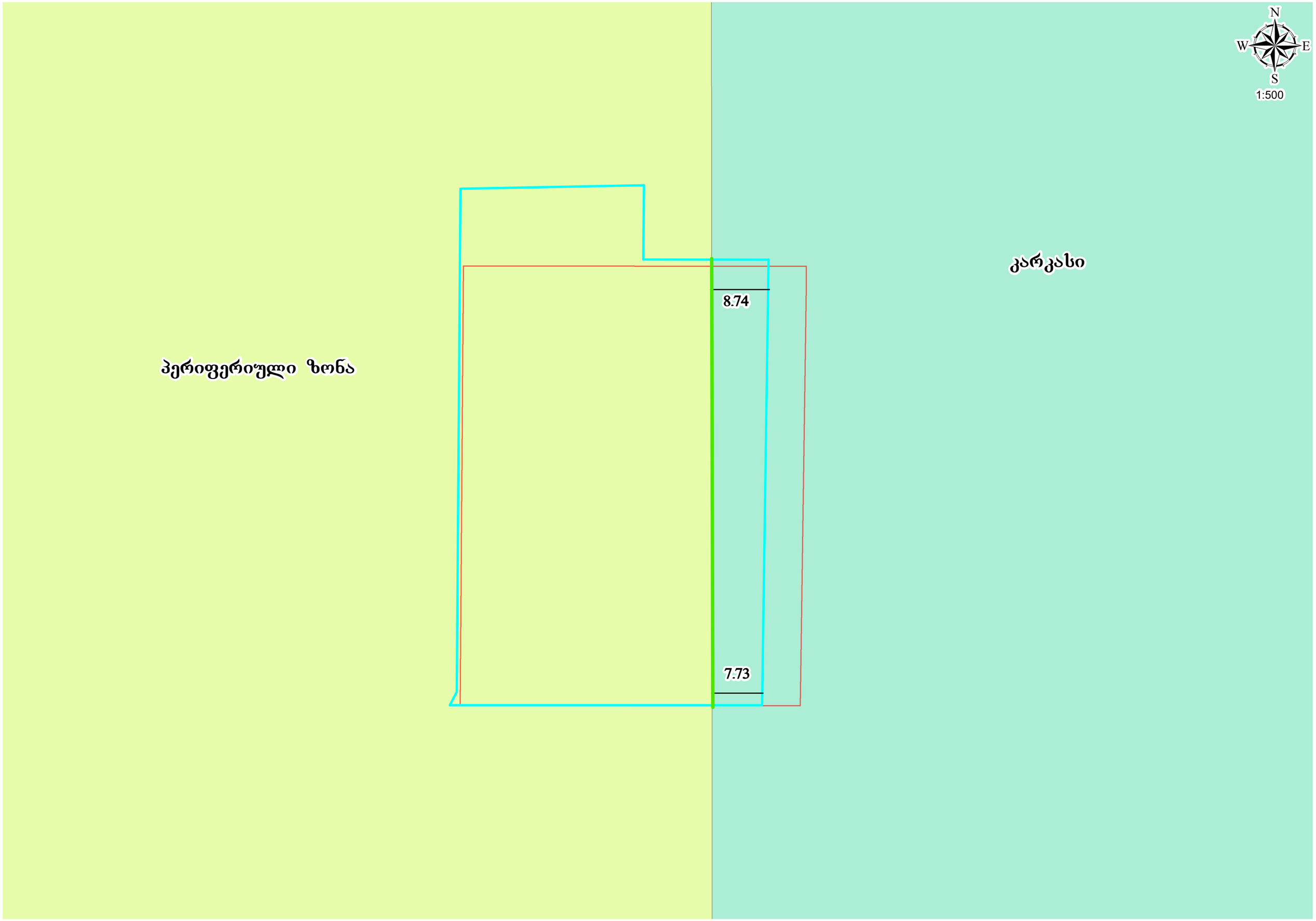
თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი


N
W
E
S
1:500
კარკასი
პერიფერიული ზონა
8.74
7.73