ახსნა-განმარტება

გადაწყვეტილება № 4779325-ის მოთხოვნებზე

2019 წლის 04 დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ ვებ-გვერდზე AR1713029 განცხადებაზე მივიღეთ შუალედური გადაწყვეტილება, №4779325, რომელშიც მოთხოვნილია ზოგიერთი ისეთი დოკუმენტაცია, რომელიც არ ეხება პროექტის განხილვის ეტაპს. აღნიშნულის და კიდევ სხვა საკითხების გასარკვევად, რაც მოთხოვნილი იქნა გადაწყვეტილება № 4779325-ით, ჩემს მიერ 2019 წლის 05 დეკემბერს 19/01193392830-60 განცხადებით ოფიციალურად მოვითხოვეთ სამსახურის წარმომადგენლებთან შეხვედრა, რაზეც დღემდე არავინ დაგვკავშირებია.

იმის გათვალისწინებით, რომ AR1713029 განცხადებაზე 2019 წლის 25 დეკემბერს იწურება დადგენილი ვადა, მიზანშეწონილად ჩავთვალე წარმომედგინა ჩემი განმარტება არქიტექტურულ პროექტთან და გადაწყვეტილება № 4779325-ით მოწერილ შენიშნვებთან დაკავშირებით.

№4779325 შუალედურ გადაწყვეტილებაში პირველ საკითხად მოთხოვნილია რომ: „ საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე-19 მუხლით განსაზღვრული მიმდებარე ტერიტორიის სრულყოფილი კვლევა. კვლევაში უნდა იყოს ასახული, უშუალოდ საპროექტო ნაკვეთი და მისი მიმდებარე არეალი, რომელშიც გამოკვლეული იქნება 50-100 მეტრიანი რადიუსის ფარგლებში არსებული განაშენიანება (სართულიანობა, პარამეტრები), კოეფიციენტების ჩათვლით. პროექტი მოიყვანეთ მიმდებარე განაშენიანებასთან შესაბამისობაში.“

ეს მოთხოვნა კანონმდებლობის შესაბამისად ეხება სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენას ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში. ჩვენს შემთხვევაში უკვე დადგენილია ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მომატებული კ2 კოეფიციენტის შესაბამისად, რად დადასტურებულია **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის N1-2592 ბრძანებით.** გაცემის თარიღი 2017 წლის 10 ნოემბერი. ეს ბრძანება გიცა №AR1551493 განაცხადის საფუძველზე, სადაც განმცხადებელ ლევან ხუხაშვილს)პ/ნ: 01007011144) განსახილველ დოკუმენტაციაში წარდგენილი ქონდა შესაბამისი დასაბუთების ალბომი. (იხილეთ №AR1551493 განცხადება) რომელშიც წარმოდგენილია მიმდებარედ არსებული მრავალსართულიანი განაშენიანების შესახებ ინფორმაცია (35 მეტრში საპროექტო მიწის ნაკვეთიდან). რაც შეეხება სამართლებრივად მოთხოვნის უადგილობას, მოგახსენებთ, რომ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე-19 მუხლით გათვალისწინებული კვლევა არ ტარდება „თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი აძლევს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების ან/და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის საკმარის ინფორმაციას, ან/და ტარდება იმ ნაწილზე, რა ნაწილზეც არ არსებობს ინფორმაცია.“ (იხილეთ მუხლი 4) ხოლო ამავე მუხლის მეხუთე პუნქტში ცალსახად არის დაფიქსირებული, რომ „ამ მუხლით განსაზღვრული კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მიმდებარე ტერიტორიის კვლევის შედეგები არის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტის საფუძველი.“ რაც ჩვენ შემთხვევაში დადგენილია 2018 წლის 11 ნოემბრის N4252675 ბრძანებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე.

№4779325 შუალედურ გადაწყვეტილებაში მეორე, მესამე, მეოთხე და მეექვსე პუნქტით მოთხოვნილი შენიშვნები შესწორდება 19/01193392830-60 განცხადებით მოთხოვნილი შეხვედრის შემდეგ, სადაც დავაზუსტებთ ჩვენს კითხვებზე პასუხებსაც.

გთხოვთ გულისყურით გაეცნოთ ჩემს მიერ მომზადებულ განმარტებით წერილს, ჩაგვინიშნოთ დროულად შეხვედრა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის უფლებამოსილ წარმომადგენელთან არსებული საკითხების დასაზუსტებლად, რათა დროულად იქნას ჩვენს მიერ წარმოდგენილი კორექტირებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

დანართის სახით ახსნა განმარტებით წერილზე მიმაგრებულია 2017 წლის №AR1551493 განაცხადზე წარდგენილი დასაბუთება და შესაბამისი ბრძანებები.

ღრმა პატივისცემით იურისტი თამარ ქურთაული

NEW POINT

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება №1–2592

"10" ნოემბერი 2017 წ.

ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ცისკრის ქუჩა №6/ცისკრის შესახვევი №4/გურჯაანის ქუჩა №1-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: №01.17.01.046.005) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61–ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის, „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 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს (შემდგომში - საბჭო) 2017 წლის 9 ნოემბრის №45 სხდომის ოქმის შესაბამისად,

ვბრძანებ:

1. ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სოფელ დიღომში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.01.046.005), სასტუმროს განსათავსებლად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს: კ2=3,5.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებელი გადახდილ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 12^2 მუხლისა და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილების

შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადასახდელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელის გაცემისთვის გახსნილ ანგარიშზე (მიმღების დასახელება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია. მიმღების ბანკი: სს „თიბისი ბანკი". TBCBGE22. ანგარიში: GE60TB7002533030100341.) 286 433 (ორასოთხმოცდაექვსი ათას ოთხასოცდაცამეტი) ლარის ოდენობით.

3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტების გამოცემისას, გაითვალისწინოს საბჭოს რეკომენდაციები.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსს.

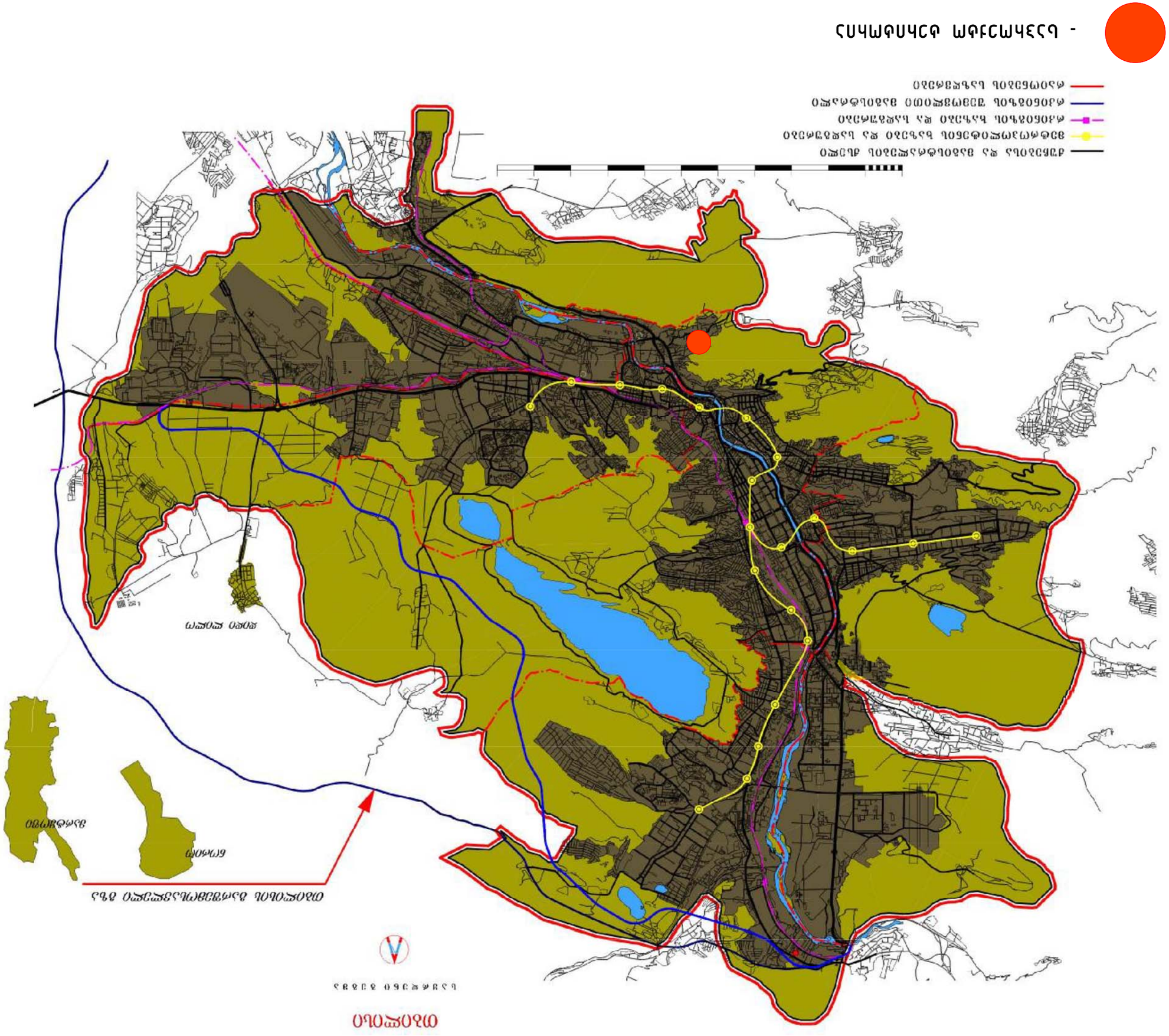
5. წინამდებარე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება შესაძლებელია თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

დავით ნარმანია



ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება ქ.თბილისში, კრწანისის ქ. შესახვევი II #11,
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის,
ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების განსაზღვრისათვის.

ርሀሣወባሀርወ ሠዋፈርሠሃፈርዓ - ህንሐመዐሀ



განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქუჩის II სესახვევი №11. საკადასტრო ერთეული 01.18.06.011.005; საერთო ფართით 1608 კვ.მ-ია, რომლის დაახლოებით 1/4 სარეკრეციო ზონა 1-ს მიეკუთვნება ხოლო დანარჩენი ნაწილი საცხოვრებელ ზონა 5-ს. საკადასტრო ერთეული ორიენტირებულია კრწანისის ქუჩის მხარეს. საკადასტრო ერთეულების ქუჩის მიმდებარე გვერდის სიგრძე 27 მეტრია.

საპროექტო ტერიტორია უშუალოდ ესაზღვრება საცხოვრებელ ზონა 5-ს, სადაც ზონის შესაბამისად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები არის აშენებული, 3,0 მდე მომატებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით. ქუჩის მოპირდაპირე ტერიტორიაც (ყოფილი სამთავრობო რეზიდენცია და მიმდებარე ტერიტორია) მთლიანად საცხოვრებელ ზონა 5-ს განეკუთვნება, სადაც შეთანხმებული განაშენიაბეის რგეულირების ფარგლებში, მიდინარეობს საცხოვრებელი უბნის მშენებლობა.

საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული კ2 ქალაქმშენებლობითი პარამეტრის მატება დადგენილი 2.1-დან 3.0-მდე. საკადასტრო ერთეულის მხოლოდ იმ ნაწილში სადაც განსაზღვრულია საცხოვრებელი ზონა 5-ის ფუნქცია.

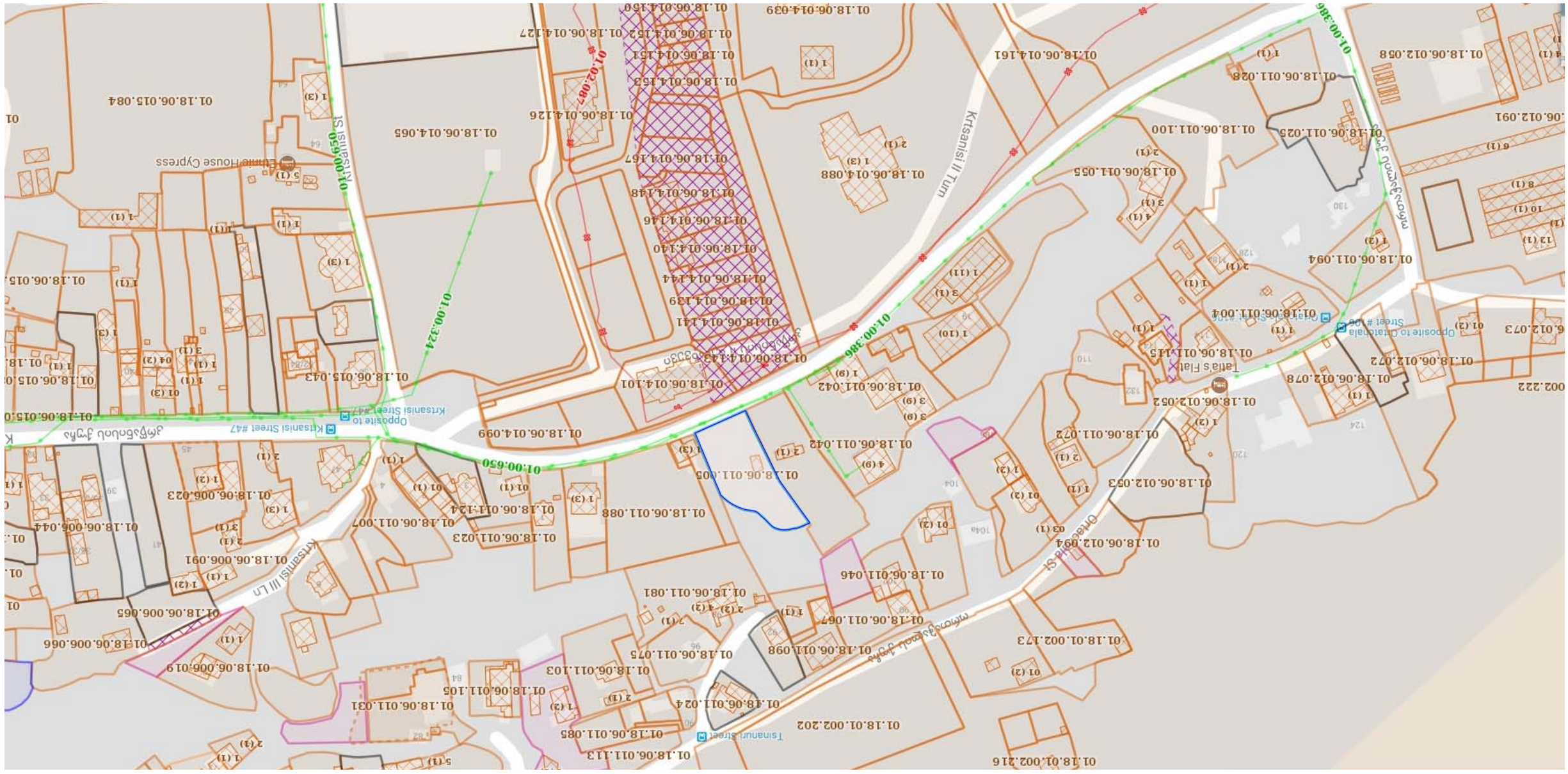
ԱԶԴԵՑՈՒԹՅԱՆ ՍԽԵՄԱՅԻ ՊԱՏԿԵՐԱՖԱՐԵՐԸ 1:2000


ք. Գյումրի
ք. Գյումրի
ք. Գյումրի

ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ՔԱՐՏԵԶ-ՍԽԵՄԱ 1:2000

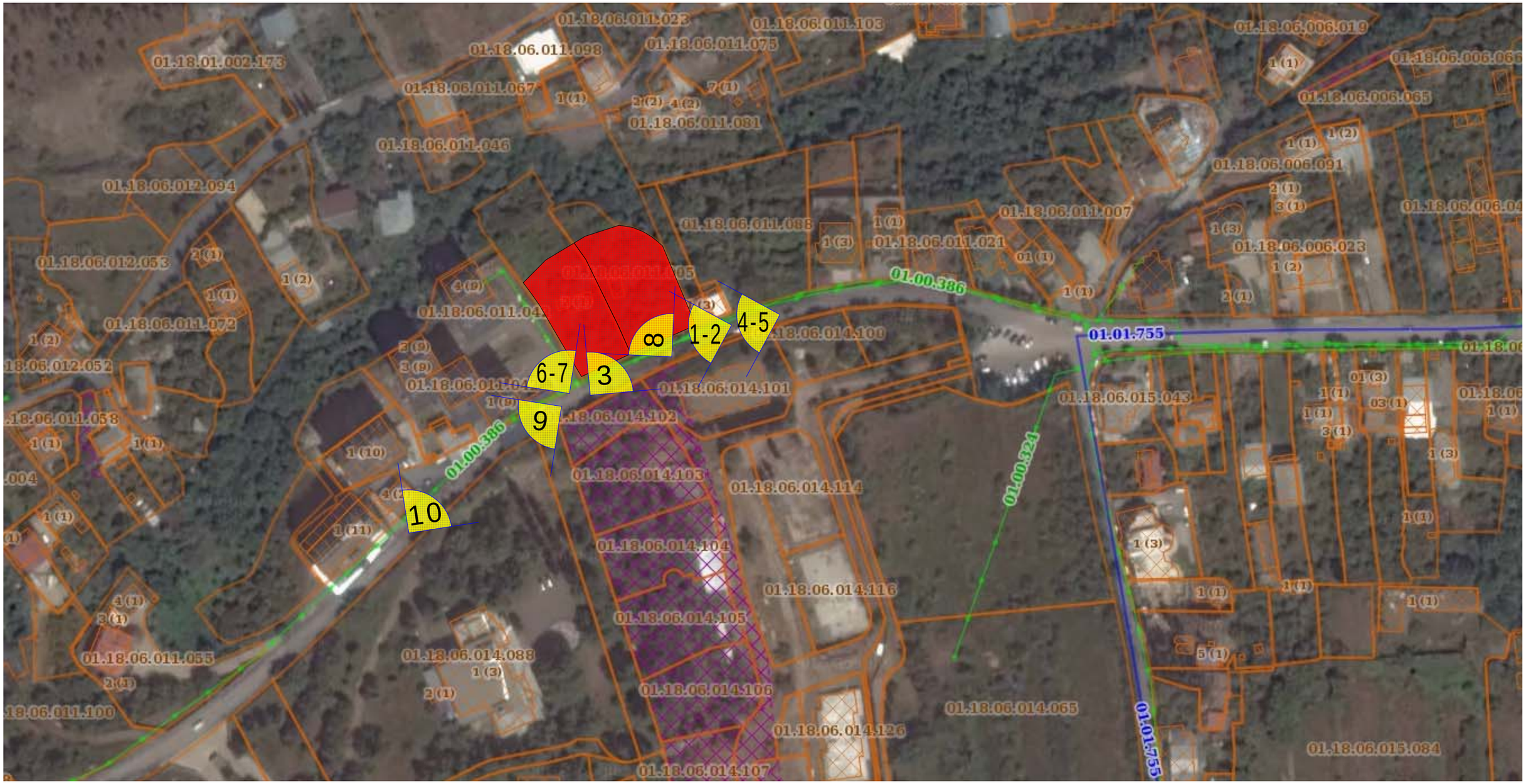

ԱՎԱՆ ԱՐԱՄԻ ՓՈՂՈՑ

ՀԱԿԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ԱԳՐԱՐԱՅԻՆ ԳՈՏԻ - [ ]



ՕՕՕՀ:1 ՁՀՀՀՁ ՂՄՁՀՃԿՁՂՂՀՁՀՀՂ

ფოტოფიქსაციის სქემა მ 1:1500



საპროექტო ტერიტორია

ფოტოფიქსაციის წერტილები n

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



ბენგებმა მ 1:500

ფუნქციუ ზონებს შორის საზღვარი

3

სიმაღლის საანგარიშო სქემის
ჭრილის აგების ადგილი

კრწანისის ქ.

გზის შუა ხაზი

სიმაღლის საანგარიშო სქემა მ 1:250

15 /0.4=37.5m

37,50

დამატებული ნაწილი

არსებული ნაწილი

ავტოსადგომების ნაწილი

კრწანისის ჭუჭა

+427.10

5.000 5.000

10.000

15.000

59.930

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

წერილი № 3677606

გაცემის თარიღი: 12/12/2017 გაცნობის თარიღი: 13/12/2017

განცხადების ნომერი: AR1551493
შემოსვლის თარიღი: 30/10/2017
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.18.06.011.005
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა კრწანისი , შესახვევი II , N 11
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1608.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): ბესიკ გაბრუაშვილი (P/N: 01010010769)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**
- **ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- ლევან ხუხაშვილი პ/ნ 01007011144
- მისამართი: თბილისი ს.ცინცაძის ქ. N 33 ბ. 36

„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.

წერილი

თქვენი **2017 წლის 30 ოქტომბრის AR1551493** განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მომატების საკითხი განიხილა “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს” **2017 წლის 9 ნოემბრის N45** სხდომამ, რომლის წევრთა დადებითი რეკომენდაციის საფუძველზეც საკითხმა მიიღო დადებითი შეფასება და აღნიშნული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი **კ2** განისაზღვრა **3.0**-ით.

დანართის სახით გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის **2017 წლის 10 ნოემბრის #1-1292** ბრძანებას .

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.

ზონალური საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №3670061

განაცხადი №AR1551493

თარიღი : 30.10.2017

განმცხადებელი: ლევან ხუხაშვილი პ/ნ: 01007011144

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა კრწანისი , შესახვევი II , N 11 ;

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

კომისიის წევრი: უარყოფა

- არასრულყოფილი დასაბუთება.

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- არასრულყოფილი დასაბუთებაა.

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- მისასვლელი გზის გაბარიტული მაჩვენებლები არ იძლევა კოეფიციენტის მატების შსაძლებლობას.

განაცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 09.11.2017

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

1. მიეცეს თანხმობა ქ.თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქუჩა II შესახვევი #11-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.011.005) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდაზე.

2. არსებული ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს: კ2=3,0.