01.02.11
12/143771

თბილისის არქიტექტურა

ბრძანება № 01/189

" 01 " 02 2011

ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 11.07.07 წ. №2924 ქალაქთმშენებლობითი პირობებში ცვლილებების შეტანისა და ამავე სამსახურის 05.03.2008 წ. №01/194 ბრძანებით შეთანხმებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების შეთანხმების თაობაზე

2010 წლის 20 დეკემბერს ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს №12/143771-13 განცხადებით მომართა ი.ბ.ა. „სარაჯიშვილი"-ს უფლებამოსილმა პირმა ვაჟა მოდებაძემ და მოითხოვა 05.03.2008 წ. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ №01/194 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში და ამავე სამსახურის 11.07.07 წ. №2924 ქალაქთმშენებლობით პირობებში ცვლილებების შეტანა და ახალი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება.

სამსახურმა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად შეისწავლა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ 2007 წლის 11 იულისს, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ ქალაქ თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გურამიშვილის გამზირი №76-ში, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტების მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამუშავებლად გაიცა №2924 ქალაქთმშენებლობითი პირობები, რომელშიც განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი საცხოვრებელი ზონისთვის დადგენილ იქნა კ1=0.4, კ2=2.7, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისთვის კ1=0.8, კ2=4.0. აღნიშნული №2924 ქალაქთმშენებლობითი პირობების საფუძველზე დამუშავდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც, 2008 წლის 05 მარტს ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ შეთანხმებულ იქნა №01/194 ბრძანებით.

2010 წლის 25 ოქტომბერს დამკვეთის მხრიდან დაყენებული იქნა ახალი მოთხოვნა პროექტის კორექტირების შესახებ. საკითხი განიხილა 2010 წლის 3 ნოემბრის „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის" სხდომამ, რომლის დასკვნის (ოქმის №43) და 2010 წლის 15 ნოემბრის №4382 განკარგულების საფუძველზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების შემდეგ საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისთვის დამახასიათებელი პარამეტრებით: სექტორი 1 სსზ-1 კ-1=0.4, კ-2=5.4; სექტორი 2 სსზ-1 კ-1=0.6, კ-2=3.7; სექტორი 3 სსზ-1 კ-1=0.3, კ-2=3.7; სექტორი 4 სსზ-1 კ-1=0.3, კ-2=2.6. საშუალო პარამეტრები: კ-1=0.4, კ-2=3.7.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჟ. მარტკოფის 7
ტელ.(+995 32) 72 22 22 ფაქს.(+995 32) 37 82 24
architect@tbilisi.gov.ge
urban.tbilisi.gov.ge
უფრო მეტი - tbilisi.gov.ge/architect

იმის გამო რომ, პროექტში ფიქსირდებოდა ხარვეზები, №5684 (17.11.10.) ბრძანებით დამკვეთს მოეთხოვა შესწორებული ვარიანტის წარმოდგენა, რომელიც არ იქნა გათვალისწინებული და №6161 (16.12.10.) ბრძანებით საკითხი განუხილველად იქნა დატოვებული.

2010 წლის 20 დეკემბერს №№12/143771-13 განაცხადის საფუძველზე დამკვეთის მხრიდან ისევ იქნა წამოყენებული მოთხოვნა, №2924 11.07.07.წ. ქალაქთმშენებლობით პირობებში ცვლილებების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების მოთხოვნით.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 11.07.07. წ. №2924) გაცემულ ქალაქთმშენებლობით პირობებში, დაშვებული იყო ტექნიკური ხარვეზი: კერძოდ, წარმოდგენილი საკადასტრო ერთეულების ფართობების ჯამი შეადგენს 8740.0 კვ.მ ხოლო ქალაქთმშენბლობით პირობებში საერთო ფართად დაფიქსირებულია 8723.0 კვ.მ. ამასთან ქალაქთმშენებლობით პირობებით დადგენილი ორი ზონიდან უნდა დარჩეს მხოლოდ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა და ტერიტორიის საშუალო კოეფიციენტებად უნდა დაფიქსირდეს კ1=0.4, კ2=3.9.

რადგანაც პროექტი შეთანხმებული იყო „სივრცითი მოწყობის და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერის განკარგულება უნდა მომზადებულიყო ამ კანონმდებლობის შესაბამისად. რადგანაც №4382 განკარგულებაში შეცდომით იყო დაფიქსირებული ზონები და კოეფიციენტები, ხარვეზის გამოსასწორებლად საკითხი წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიაზე (სხდომის ოქმი № 1 (12.01.11.)), რომელიც გადაწყდა დადებითად და გამოიცა ქალაქ თბილისის მერის ახალი განკარგულება №60 (20.01.11.), რომლის საფუძველზეც სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია №2924 (11.07.07) ქალაქთმშენებლობით პირობებში ზემოთაღნიშნული ცვლილების შეტანა და ქალაქ თბილისში გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გურამიშვილის გამზირი №76-ში არსებული მიწის ნაკვეთებისათვის, რომელთა **საკადასტრო კოდებია: №01.11.04.026.060, №01.11.04.026.052, 01.11.04.026.051, №01.11.04.026.036,** მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტების კორექტირებული განაშენაინების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმება. საპროექტო ტერიტორიების სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს მხოლოდ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის პარამეტრებით: მთელი საპროექტო ტერიტორიისათვის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი კ-1=0.4, ხოლო, მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის საშუალო მაჩვენებელი კ-2=3.9.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს, ვინაიდან ქ. თბილისის მერიის ურაბნული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური ლიკვიდირებულია ქალაქ თბილისის მერის 2009 წლის 9 მარტის №194 განკარგულების თანახმად ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურს მიენიჭა უფლებამოსილება შეიტანოს ცვლილება ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გამოცემულ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში.

<u>დამკვეთი:</u> ი.ბ.ა. „სარაჯიშვილი"-ს უფლებამოსილი პირი ვაჟა მოდებაძე
<u>საპროექტო ორგანიზაცია:</u> შპს „დემნა სტუდიო"
<u>ავტორი</u>: ჯ. საჯაია

საფუძველი: საკადასტრო გეგმები: №01.11.04.026.060; №01.11.04.026.052; №01.11.04.026.051; №01.11.04.026.036;
მესაკუთრეები: ი.ბ.ა. „სარაჯიშვილი" (კრების ოქმი №1, სანოტარო აქტი №101171178 (22.11.10.)), შპს „გეიზერი" (დირექტორის თანხმობა (09.12.10.)) ლევან ბიბილეიშვილი (თანხმობა, სანოტარო აქტი №101234688 (10.12.10.)).
ქალაქთმშენებლობითი პირობები №2924 (11.11.07)
ქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ბრძანება №01/194 (05.03.2008წ.) (ოქმი №07-07 (15.11.07.))
"ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის".2010 წლის 3 ნოემბრის №43 სხდომის ოქმი;
ქ. თბილისის მერის განკარგულება №4382 15.11.2010 წ.
"ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის".2011 წლის 12 იანვრის №1 სხდომის ოქმი;
ქ თბილისის მერის განკარგულება №60 20.01.2011 წ.

კორექტირებული პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი: ---------- 8740.0 კვ.მ
განაშენიანების ფართობი: ---------- 3515.6 კვ.მ
განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი:---------- 31832.6 კვ.მ
საშუალო კ1 მთელი საპროექტო ტერიტორიისთვის: ----------0.4
საშუალო კ2 მთელი საპროექტო ტერიტორიისთვის: ----------3.7

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და „ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურისათვის ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებში ცვლილებების და დამატებების შეტანის, შეცდომის გასწორების, მათი ბათილად ცნობის, ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და არარად აღიარების უფლებამოსილების მინიჭების თაობაზე ქალაქ თბილისის მერის 2009 წლის 9 მარტის №194 განკარგულების თანახმად

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. დაკმაყოფილდეს მოქ. ვაჟა მოდებაძის 2010 წლის 20 დეკემბრის №12/143771-13 განცხადება;
2. შეეიდეს ცვლილება 11.07.07წ. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგამრების საქალაქო სამსახურის №2924 ქალაქთმშენებლობით პირობებში, კერძოდ, შესწორდეს საპროექტო ტერიტორიის "საერთო ფართობი 8723.0 კვ.მ"-ის ნაცვლად დაფიქსირდეს "საერთო ფართობი 8740 კვ.მ." და ორი შესაძლო ზონიდან დაფიქსირდეს მხოლოდ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ტერიტორიის საშუალო პარამეტრებით კ1=0.4 და კ2=3.9.
3. შეთანხმდეს ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, გურამიშვილის გამზირი №76-ში მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის, საგაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტების

მშენებლობისთვის კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

4. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნეს 05.03.08 წ. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის №01/194 ბრძანებასთან და ამავე სამსახურის 11.07.07 წ. №2924 ქალაქთმშენებლობითი პირობებთან ერთად;

5. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება მოხდეს შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის შესაბამისად.

6 ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მის: შარტავას ქუჩა №7) მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

ურბანული დაგეგმარების დეპარტამენტის
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების
პირობების მომზადების განყოფილების უფროსი: **ნ. გვენცაძე**