დასაბუთება/განმარტებითი ბარათი

გთხოვთ შეიტანოთ ცვლილება დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში. კერძოდ: საზოგადოებრივი საზღვრები საპროექტო მიწის ნაკვეთს განესაზღვროს ჩრდილოეთითაც და სამხრეთითაც.

ჩანაწერი:

"საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და აღმოსავლეთით არსებული გზის მხრიდან;"

შეიცვალოს და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

"საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და აღმოსავლეთით არსებული გზის მხრიდან, ჩრდილოეთით არსებული დაურეგისტრირებელი შიდა კვარტალური გამწვანების მხრიდან და სამხრეთით მდებარე შიდა კვარტალური გამწვანების მხრიდან".

ასევე წარმოდგენილი გვაქვს ახალი გენგეგმა/სქემა, რომლის მიხედვითაც ვგეგმავთ ტერიტორიის განვითარებას. კერძოდ. ორი 13 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის 1;-1 და -2 სართულები დაეთმობა ავტოსადგომებს, ხოლო 2-13 სართულები იქნება საცხოვრებლები. ამ კონფიგურაციით კ2 საანგარიშო ფართობი გამოდის ჯამში 22 500 კვ.მ /3441=6.5. (შეთანხმებული გაპში წარმოდგენილი კონფიგურაციით სრულად ხდებოდა მინიჭებული კ2=7.8 კოეფიციენტის ათვისება ფართობი 27 000 კვ.მ.) ჩვენ ასევე ვგეგმავთ გაპში ცვლილების შემდგომ მივმართოთ მერიის ურბანულ სამსახურს და მოვითხოვოთ მერის ბრძანებაში (N1826 20/11/2014) ცვლილება კ2=7.8-ს შემცირების მიზნით კ2=6.5 მდე.

ამასთან დაკავშირებით წარმოგიდგენთ შესაბამის დასაბუთებას.

როგორც ტერიტორიის ფიზიკური კვლევით დადგინდა. საპროექტო ტერიტორიას საზოგადოებრივი საზღვრები გააჩნია ოთხივე მხრიდან, კერძოდ: აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან ტერიტორიას ესაზღვრება სამანქანო გზები, რომელიც ტზ-1 ის მოქმედების არეალშია და გაპშიც დადგენილია აღნიშნული გზები როგორც საზოგადოებრივი სივრცე.

ტერიტორიის ჩრდილოეთით მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი , რომელსაც დადგენილი აქვს მიკუთვნებული წითელი ხაზები(ს.კ. 01.14.03.005.001). ხოლო ჩვენს ტერიტორიასა და ჩრდილოეთით მდებარე აღნიშნულ ტერიტორიას შორის დარჩენილია დაურეგისტრირებელი შიდა კვარტალური გამწვანება, სიგანით დაახლოებით 10 მ. დღესდღეობით ამ ტერიტორიაზე ვრცელდება შიდა კვარტალური ურბანული

გამწვანების ზონა. შესაბამისად ეს ტერიტორია წარმოადგენს საზოგადოებრივ საზღვარს ჩვენი მიწის ნაკვეთისათვის.

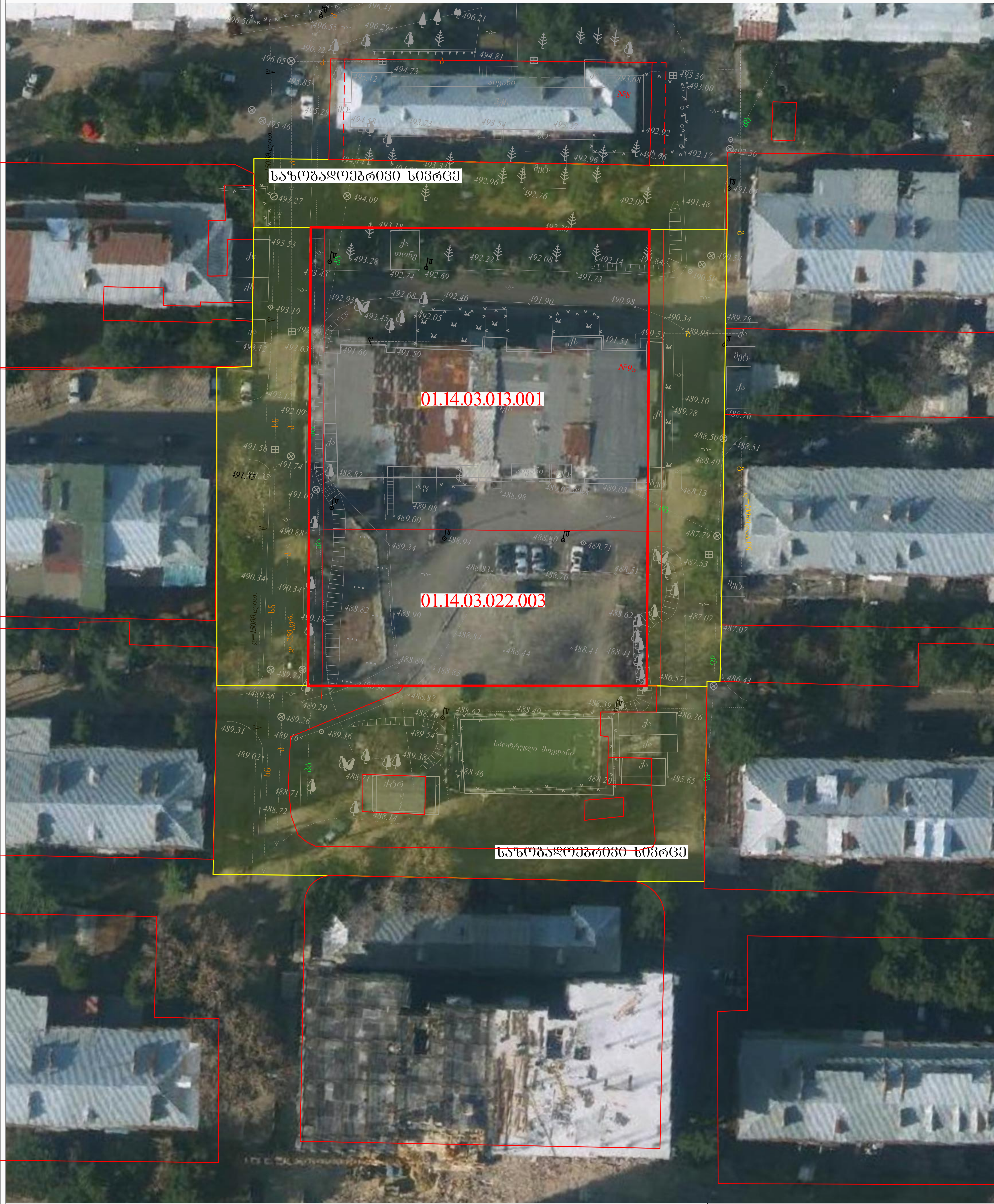
საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთით ესაზღვრება შიდა კვარტალური სარეკრეაციო ტერიტორია. რომლის ძირითად ნაწილზე განთავსებულია სპორტული მოედანი (სარეკრეაციო ზონა -2 (რზ-2.)). და თელასის ელექტრო ქვესადგური 53 კვ.მ. უშუალოდ აღნიშნული ტერიტორიაზე არანაირი რეგისტრაცია და მესაკუთრე არ იძებნება. შესაბამისად სამხრეთითაც ჩვენს მიწის ნაკვეთსა და ს.კ. 01.14.03.022.001-ს შორის მოქცეული ტერიტორია წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს ჩვენი ნაკვეთისთვის. (სარეკრეაციო სივრცის მოქმედება. საერთო სპორტული მოედანი. შიდა კვარტალური გამწვანება იხ. ტოპო, ფოტოები).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ტერიტორიაზე ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება უფრო ლოგიკური ხდება, შესაძლებლობა იქმნება გავითვალისწინოთ უბნის უკვე ჩამოყალიბებული მორფოლოგია და მაქსიმალურად მოვერგოთ უბნისა და კვარტლის არსებულ კონტექსტს. კერძოდ როგორც ორთოფოტოდანაც ჩანს შენობების დაგეგმარება მთელს კვარტალში ჩამოყალიბებულია აღმოსავლეთიდან დასავლეთის ღერძის მიმართულებით. ახალი სქემით არ მოხდება სივცის „ჩაკეტვა“, არამედ უფრო ლოგიკურად ჩაეწერება საპროექტო შენობები არსებულ განაშენიანებაში.

უშუალოდ ჩვენს ტერიტორიაზე დაგეგმარდება ორი, ერთი ზომისა და გაბარიტის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ჩრდილოეთით მდებარე N1 ბლოკის სიმაღლე დაითვლება ჩრდილოეთის საზოგადოებრივი სივრციდან და მისი სიმაღლე გავრცელდება ურთიერთგადამკვეთი ქუჩების გასწვრივ, ხოლო სამხრეთით მდებარე ბლოკი N2-ის სიმაღლის დათვლა მოხდება სამხრეთის საზოგადოებრივი სივრციდან და მისი სიმაღლეც გავრცელდება ურთიერთგადამკვეთი ქუჩების გასწვრივ. ასევე 2 შენობას შორის გაივლება წარმოსახვითი სამეზობლო მიჯნის ხაზი და მისი დაცვაც აუცილებლად მოხდება(შენობებს შორის დაშორება იქნება +20 მ). შედეგად ვიღებთ გეგმაში 50 მ. X 18 მ. ძირითადი მოცულობის ორ 13 სართულიან შენობას, და ვითვისებთ კ2 საანგარიშო ფართობის კ2-6,5 (22 500 კვ.მ). ნაცვლად მინიჭებული კ2=7,8 (27 000 კვ.მ)-სა.

ასევე პირველივე ეტაპზე გათვალისწინებულია ტერიტორიაზე არსებული უსახური და ამორტიზებული შენობის დემონტაჟი და მოსახლეობის სრულად დაკმაყოფილება საცხოვრებელი ფართებით.

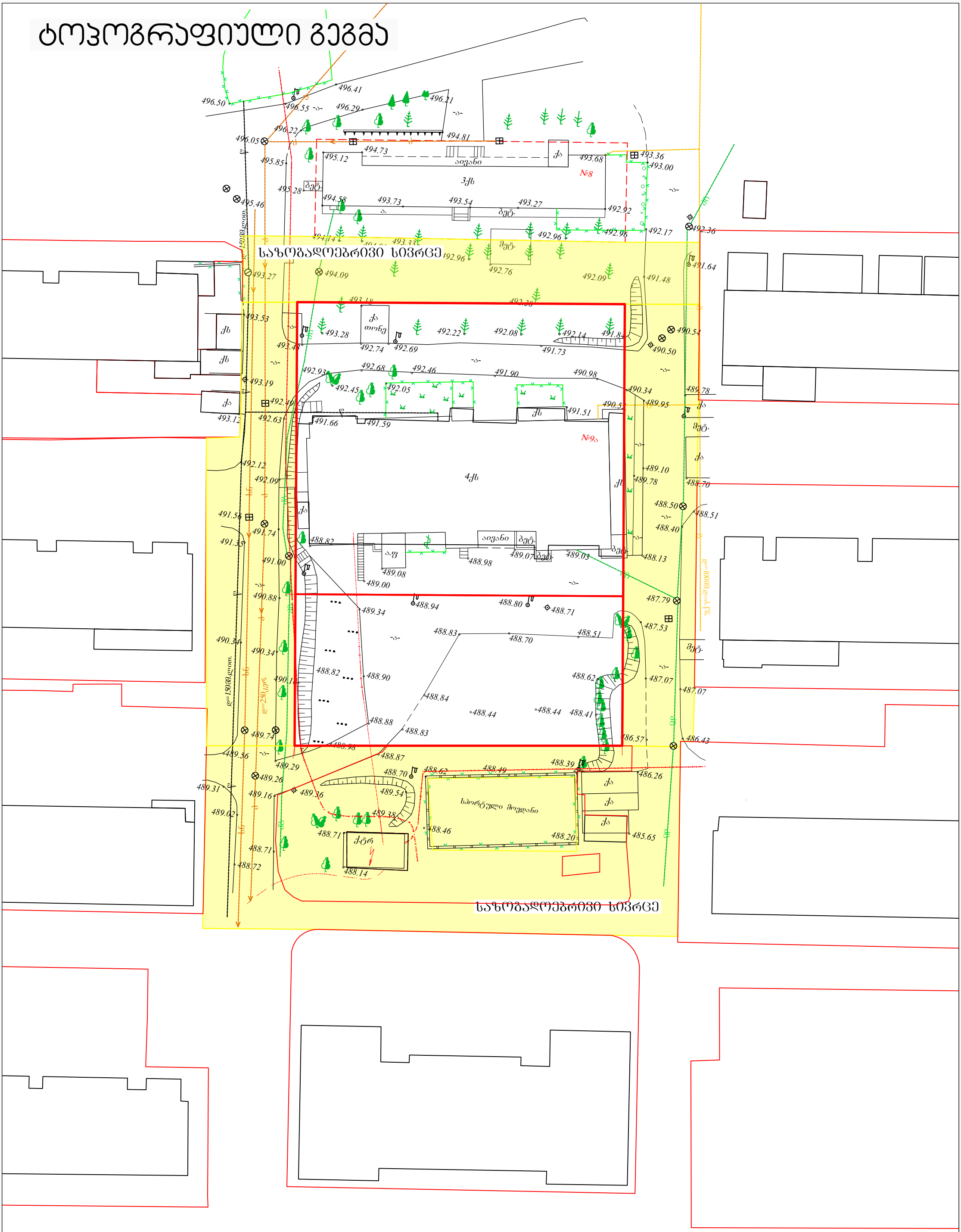
ორთოფოტო



ნახაზი:
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ნახაზი:
ორთოფოტო

ტოპოგრაფიული გეგმა



ნახაზი:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ნახაზი:

ტოპოგრაფიული გეგმა

არსებული ზონირების რუკა



ნახაზი:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ნახაზი:

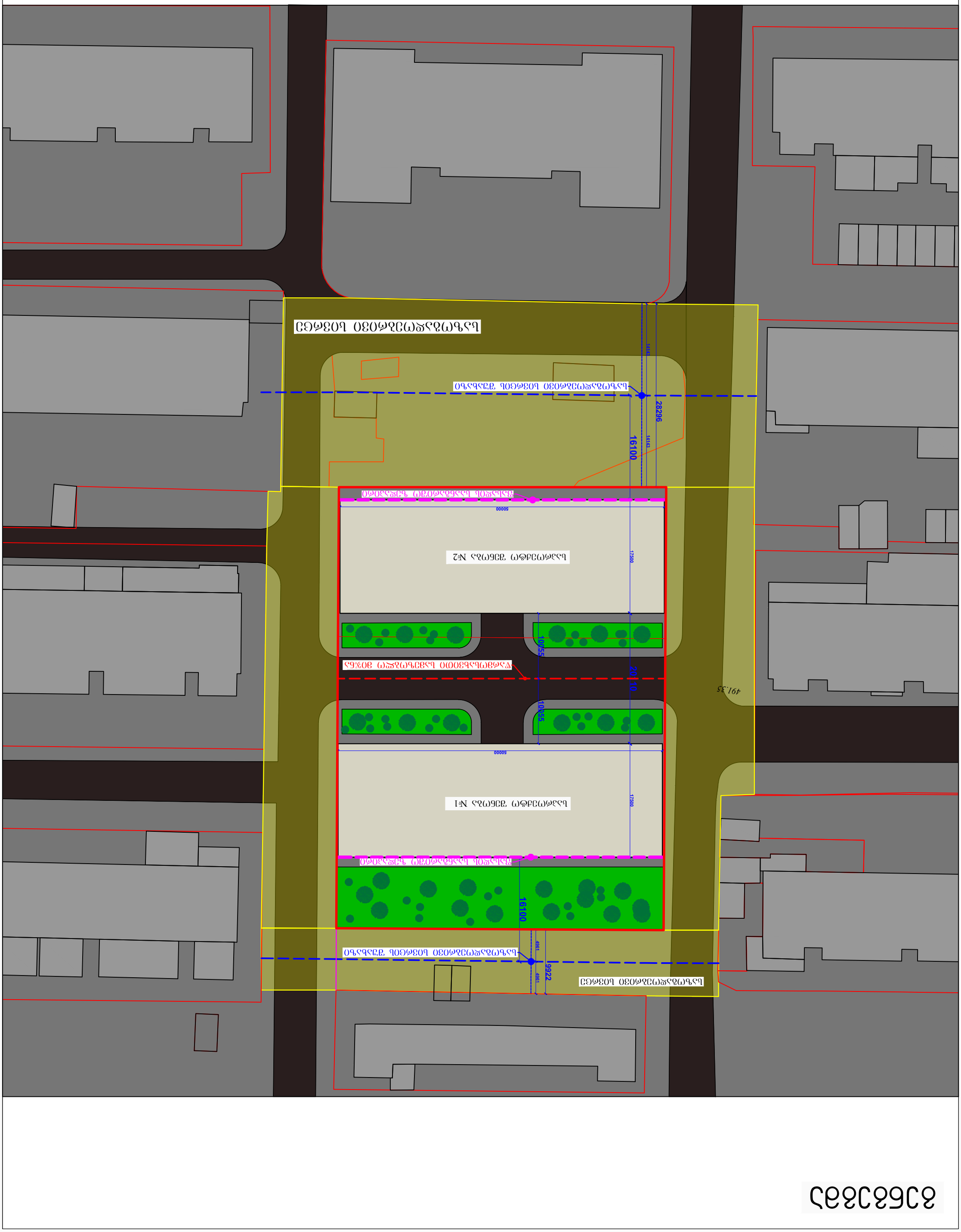
არსებული ზონირების რუკა

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "Ленинградский"

Объект: Многоквартирный жилой дом №2 со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой

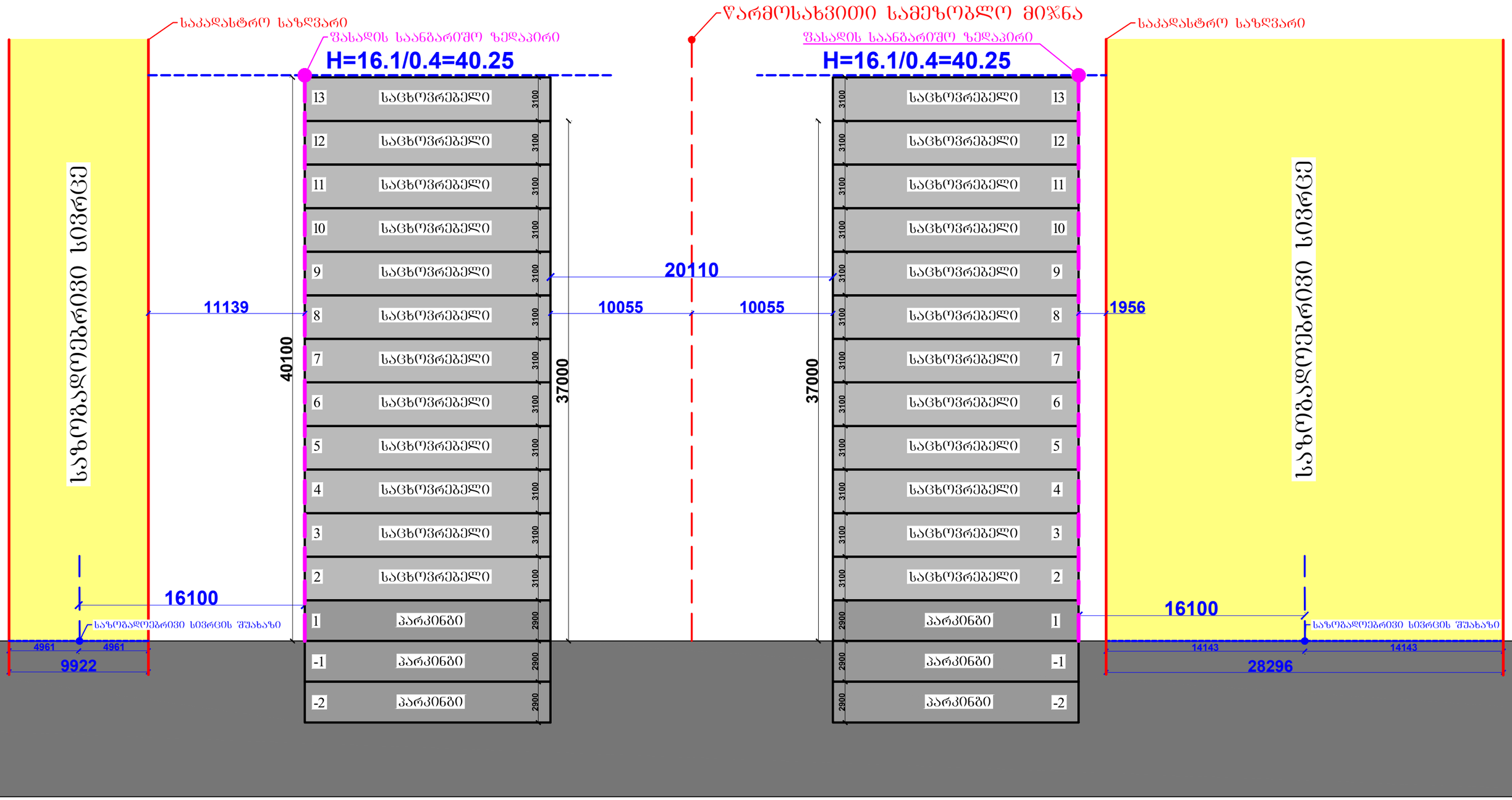
Стадия: П

Лист: 3



3.ГПЗУ

სქემატური ჭრილი

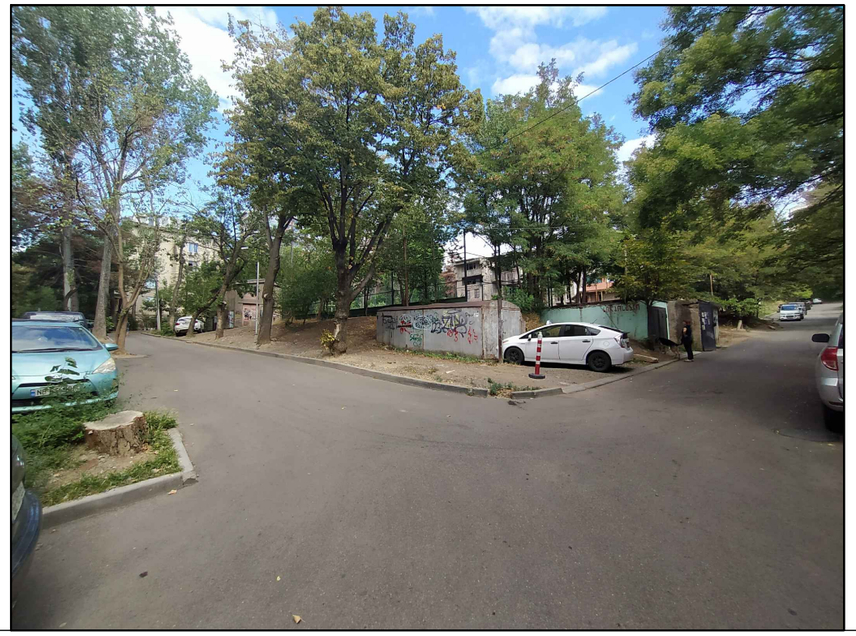


ნახაზი:
მრავსაბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ნახაზი:
სქემატური ჭრილი

საზოგადოებრივი სივრცე სამხრეთის მხრიდან

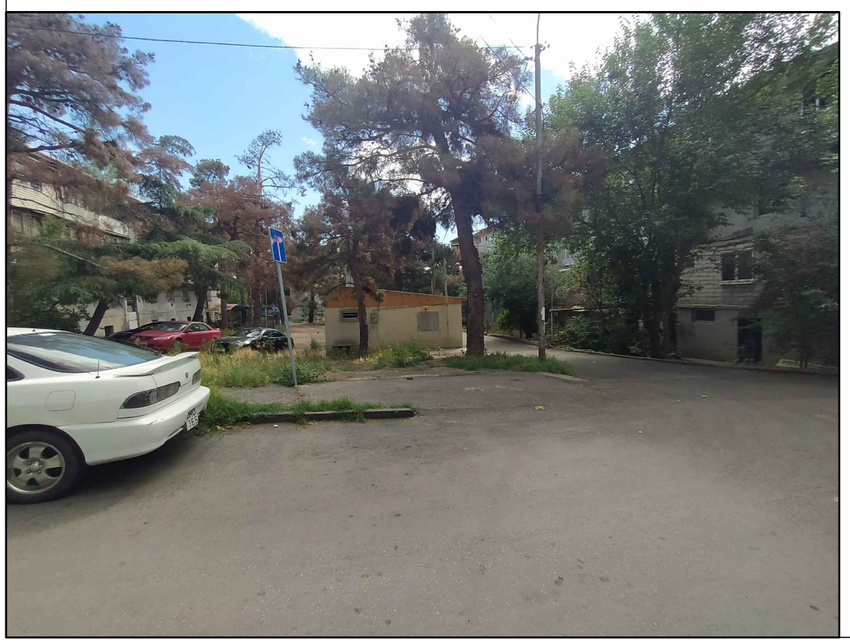


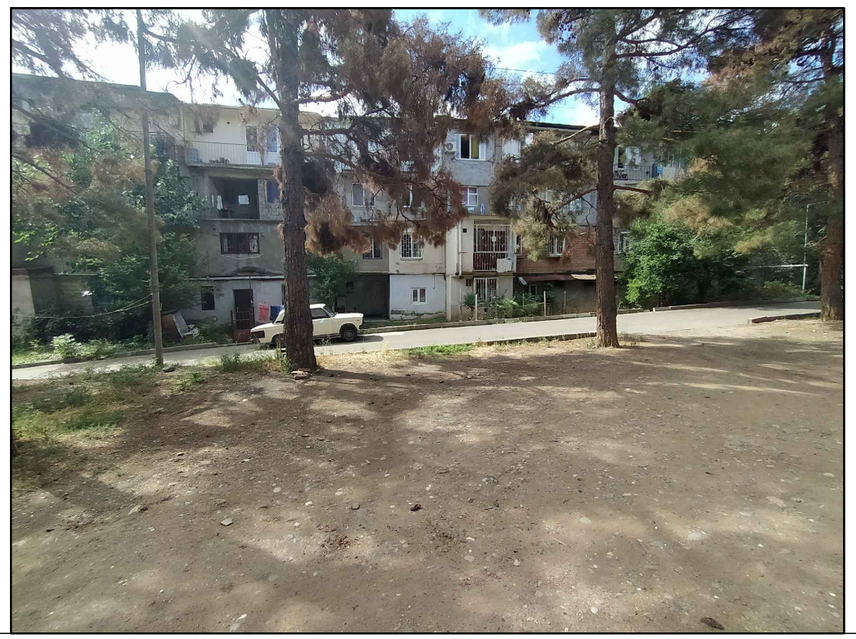




საზოგადოებრივი სივრცე ჩრდილოეთის მხრიდან









ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება № 1826

"20" ნოემბერი 2014 წ.

ქ. თბილისში, ვაჟა–ფშაველას გამზირზე, II კვარტალში, №9ა და №9ბ კორპუსებს შორის (ნაკვეთი№22/003), ვაჟა–ფშაველას გამზირზე, II კვარტალში, №9ა–ში არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.022.003, 01.14.03.013.001), სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 161-ე მუხლის მე-2 ნაწილის და 166-ე მუხლის მე-3 ნაწილის“, „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 25-ე, 26-ე მუხლების და ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის 2014 წლის 10 ნოემბრის სხდომის №40 ოქმის შესაბამისად,

ვბრძანებ:

1. ქ. თბილისში, ვაჟა–ფშაველას გამზირზე, II კვარტალში, №9ა და №9ბ კორპუსებს შორის (ნაკვეთი№22/003), ვაჟა–ფშაველას გამზირზე, II კვარტალში, №9ა–ში არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.022.003, 01.14.03.013.001), ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს: კ2=7,8.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის, 122-ე მუხლისა და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიებზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 29.06.07 წლის №7-41 გადაწყვეტილების შესაბამისად და ქ. თბილისის მთავრობის 2012 წლის 28 თებერვლის №06.11.162 დადგენილების საფუძველზე ქ. თბილისის ბიუჯეტში გადასახდელი სპეციალური (ზონალური) მოსაკრებელისთვის გახსნილ ანგარიშზე. **მიმღების დასახელება: ქ. თბილისის მერია. მიმღების ბანკი: „სს ლიბერთი ბანკი“. ც/ფ. ბანკის კოდი: LBRTGE22 (220101480) ა/ანგარიში:GE05LB0125152101628911.**

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

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის უფროსს.

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

დავით ნარმანია

ქ. თბილისი 0160, ჟ. შარტავას ქუჩა №7, ტელ.: (+995 32) 2 378 170, ფაქსი: (+995 32) 2 378 200