ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **16-0123263779**
თარიღი: **20/09/2023**

ადრესატი: ირაკლი გამყრელიძე
პირადი ნომერი: 01009016937
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, დიმიტრი არაყიშვილის ქუჩა, N 8, ბინა 23

ბატონო ირაკლი,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა, თქვენი 2023 წლის 18 სექტემბრის №01232613443-67 განცხადება, რომელითაც მოთხოვნილია სააგენტოს პოზიცია თქვენს დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.001.214) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში განვითარებასთან დაკავშირებით.

პასუხად გაცნობებთ, რომ ''ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილების მე-8 მუხლის, მე-7^1 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, თუ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხორციელდება ერთეული ობიექტის (დამხმარე შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე) განთავსების მიზნით (გარდა მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისა), ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება არ წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების ერთადერთ შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე განვითარება არაუმეტეს სამი სართულისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში საჭიროა განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

განმარტებითი ბარათი

გთხოვთ გაითვალისწინოთ,

“ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა
და განაშენიანების რეგულირების წესები

თავი II თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები

მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

7[1]. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, თუ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხორციელდება ერთეული ობიექტის (დამხმარე შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე) განთავსების მიზნით (გარდა მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისა), ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება არ წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების ერთადერთ შესაძლებლობას.”

ამჟამად ტერიტორიაზე იგეგმება არსებული შენობებისთვის დამხმარე სათავსის მსგავსი ფუქციით ერთეული ობიექტის - „საინფორმაციო ცენტრი“-ს დამხმარე სათავსით მშენებლობა. ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. გაბარიტები: 18მX48მ ერთსართულიანი შენობა H=8.5მ.

საკვლევი ტერიტორია შ.პ.ს „ლუქსი პროვაიდერი“-ს საკუთრებაშია 2007 წლიდან. თავდაპირველად ტერიტორიის ფართობი იყო 8327კვ.მ. სადაც განთავსებული იყო ძველი ერთ სართულიანი სასაწყობო შენობა. 65მX12მ სიმაღლე 4მ. ქალაქ თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2008 წელს გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები №1273, რის საფუძველზეც მომზადდა არსებული საწყობის რეკონსტრუქციის და 2 სართულიანი ოფისის პროექტი. პროექტი შეთანხმდა ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურში და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. 2009 წელს შეთანხმებული პროექტით ასევე გათვალისწინებული იყო ტერიტორიაზე ორი შესასვლელ-გამოსასვლელი ჭიშკარის მოწყობა. (იხ. სქემატური გენგეგმა) პროექტის შესაბამისად დასრულდა მშენებლობა და ობიექტი შევიდა ექსპლუატაციაში.

2018 წელს ტერიტორია გაიმიჯნა ორ ნაკვეთად 6327კვ.მ და 2000კვ.მ. ამავე წელს 6327კვ.მ მიწის ნაკვეთზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები - №4190602 27 სექტემბრის ბრძანების საფუძველზე. 2019 წელს მოხდა 6327კვ.მ ტერიტორიის ხელახალი გამიჯვნა ორ ნაკვეთად 1813კვ.მ და 4515კვ.მ. ამავე წელს შევიდა ცვლილებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ბრძანება № 4432869 29/03/2019. შეთანხმდა პროექტი 1813კვ.მ-ზე (მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია 36მX18მ) და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობა დასრულდა 2020-2022 წლებში.

2018 წელს შ.პ.ს „ლუქსი პროვაიდერ“-მა ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულისგან შეიძინა მიწის ნაკვეთი 259კვ.მ. რის შემდეგადაც მოახდინა გამიჯნული ტერიტორიების და შეძენილი მიწის ნაკვეთის გაერთიანება. 6327+2000+259=8586კვ.მ. როგორც ამ მიწის ნაკვეთის მრავალწლიანი განვითარების ისტორიიდან ჩანს ტერიტორიაზე უკვე ჩამოყალიბდა განაშენიანება, თავისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. (იხილეთ სქემატური გენგეგმა) არსებული ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი კადასტრი იძლევა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისთვის საკმარის ინფორმაციას იმისთვის, რომ ტერიტორიაზე განთავსდეს

არსებულ განაშენიანებასთან ფუნქციით და ინფრასტრუქტურით მსგავსი შენობა - კონკრეტულად ერთ სართულიანი საინფორმაციო ცენტრი დამხმარე ფართით. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ მთელი მიწის ნაკვეთის 82% ათვისებულია ერთი ტიპის ფუნქციური დანიშნულების მქონე შენობებით. ტერიტორია მდებარეობს სსზ-2 -ში და ტერიტორიის განვითარება მოხდება ზონის შესაბამისი ფუნქციური დანიშნულების შენობით. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხორციელდება ერთეული ობიექტის განთავსების მიზნით. ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. „ამ შემთხვევაში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება არ წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების ერთადერთ შესაძლებლობას.“ - დადგენილება №14-39, მუხლი №8, 7^1 პუნქტი.

ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი გარემოებების გამო შეიცვალა საკადასტრო კოდი, მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია, მაგრამ უცვლელად ჰყავს ერთი და იგივე მესაკუთრე. გთხოვთ, გასცეთ ახალი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

არქიტექტორი: ი.გამყრელიძე

22/08/2023

“ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა
და განაშენიანების რეგულირების წესები
თავი II თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობები
მუხლი 8. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

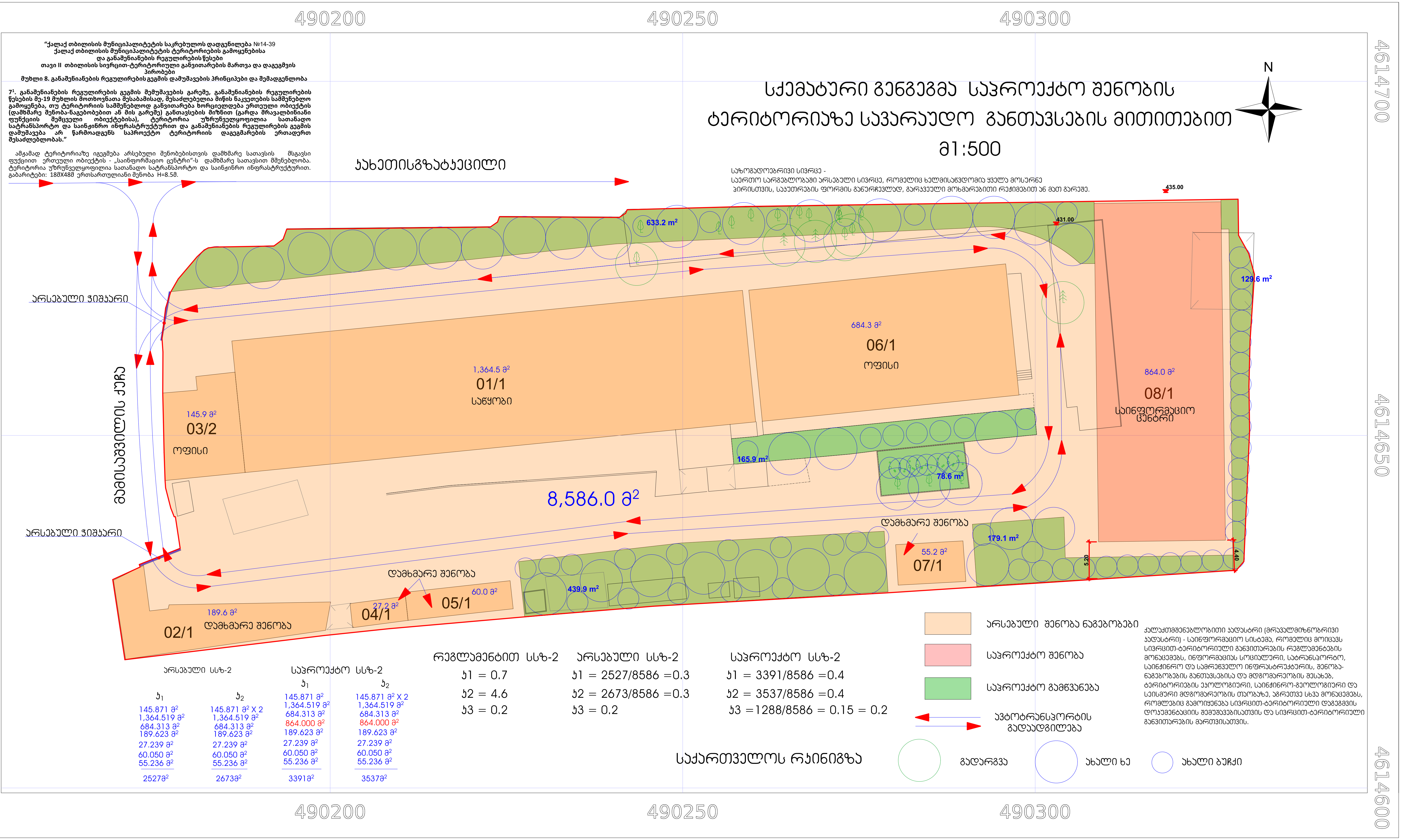
7[1]. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების გარეშე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-19 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლო გამოყენება, თუ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხორციელდება ერთეული ობიექტის (დამხმარე შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე) განთავსების მიზნით (გარდა მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისა), ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება არ წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარების ერთადერთ შესაძლებლობას.”

ამჟამად ტერიტორიაზე იგეგმება არსებული შენობებისთვის დამხმარე სათავსის მსგავსი ფუქციით ერთეული ობიექტის - „საინფორმაციო ცენტრი“-ს დამხმარე სათავსით მშენებლობა. ტერიტორია უზრუნველყოფილია სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. გაბარიტები: 18მX48მ ერთსართულიანი შენობა H=8.5მ.

სქემატური გენგეგმა საპროექტო შენობის ტერიტორიაზე სავარაუდო განთავსების მითითებით

მ1:500

საზოგადოებრივი სივრცე -
საერთო სარგებლობაში არსებული სივრცე, რომელიც ხელმისაწვდომია ყველა მოსურნე პირისთვის, საკუთრების ფორმის განურჩევლად, გარკვეული მოხმარებითი რეჟიმებით ან მათ გარეშე.



არსებული სსზ-2		საპროექტო სსზ-2	
კ1	კ2	კ1	კ2
145.871 მ²	145.871 მ² X 2	145.871 მ²	145.871 მ² X 2
1,364.519 მ²	1,364.519 მ²	1,364.519 მ²	1,364.519 მ²
684.313 მ²	684.313 მ²	684.313 მ²	684.313 მ²
		864.000 მ²	864.000 მ²
189.623 მ²	189.623 მ²	189.623 მ²	189.623 მ²
27.239 მ²	27.239 მ²	27.239 მ²	27.239 მ²
60.050 მ²	60.050 მ²	60.050 მ²	60.050 მ²
55.236 მ²	55.236 მ²	55.236 მ²	55.236 მ²
2527მ²	2673მ²	3391მ²	3537მ²

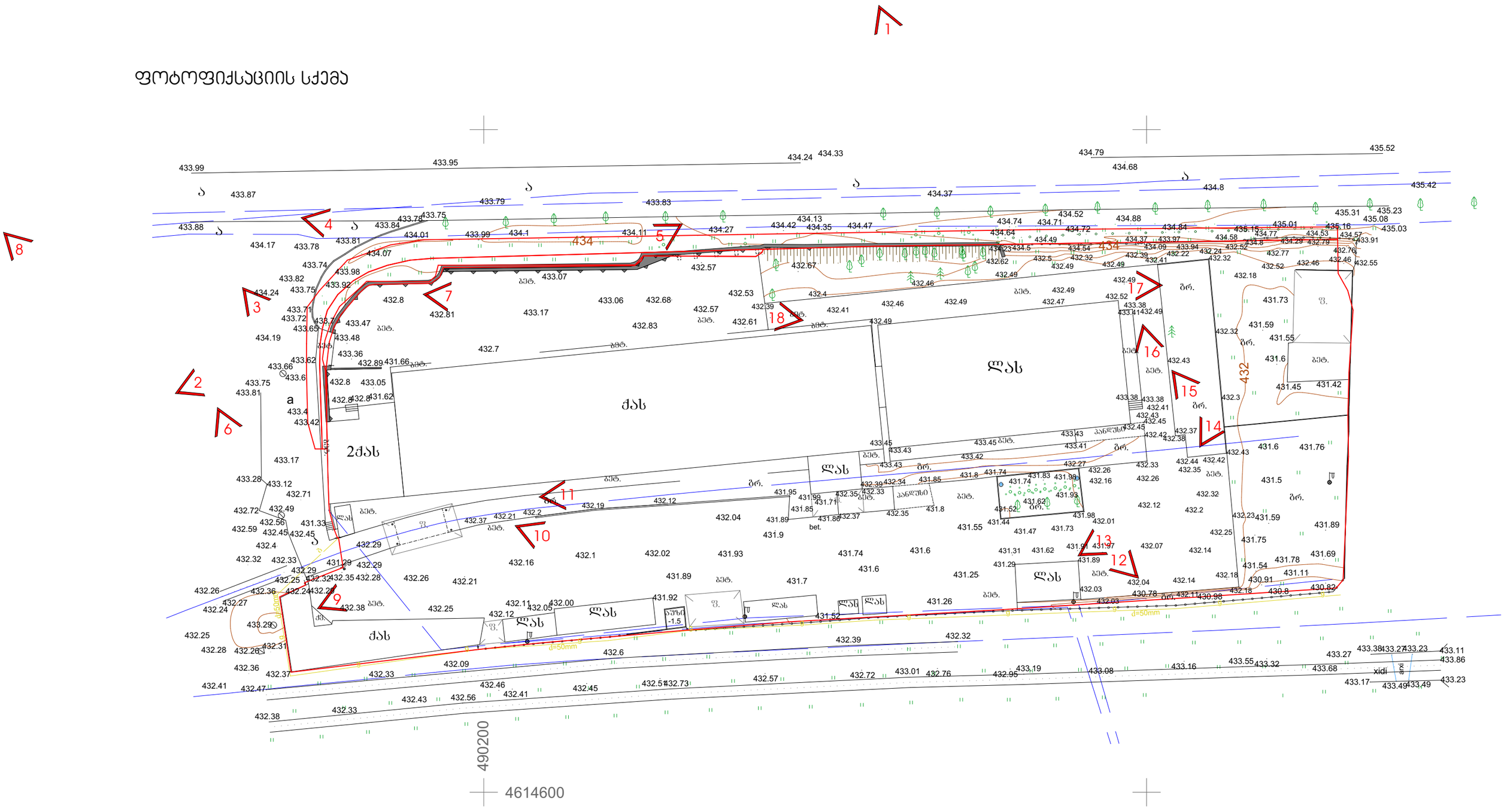
რეგლამენტით სსზ-2	არსებული სსზ-2	საპროექტო სსზ-2
კ1 = 0.7	კ1 = 2527/8586 =0.3	კ1 = 3391/8586 =0.4
კ2 = 4.6	კ2 = 2673/8586 =0.3	კ2 = 3537/8586 =0.4
კ3 = 0.2	კ3 = 0.2	კ3 =1288/8586 = 0.15 = 0.2

საქართველოს რკინიგზა

- არსებული შენობა ნაგებობები
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო გამწვანება
- ავტოტრანსპორტის გადაადგილება
- გადარგვა
- ახალი ხე
- ახალი ბუჩქი

ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი (მრავალმიზნობრივი კადასტრი) - საინფორმაციო სისტემა, რომელიც მოიცავს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების მონაცემებს, ინფორმაციას სოციალური, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სამრეწველო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების განთავსებისა და მდგომარეობის შესახებ, ტერიტორიების ეკოლოგიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და სეისმური მდგომარეობის თაობაზე, აგრეთვე სხვა მონაცემებს, რომლებიც გამოიყენება სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვისათვის.

ფოტოფიქსაციის სქემა



1



2



3




4
23 08 2023


5
23 08 2023


6
23 08 2023

7



8



9



10


23 08 2023

11


23 08 2023

12


მართვის
MANAGEMENT
ცენტრ
CENTRE
23 08 2023


13
23 08 2023


14
23 08 2023


15
23 08 2023


16
23 08 2023


17
23 08 2023


18
23 08 2023