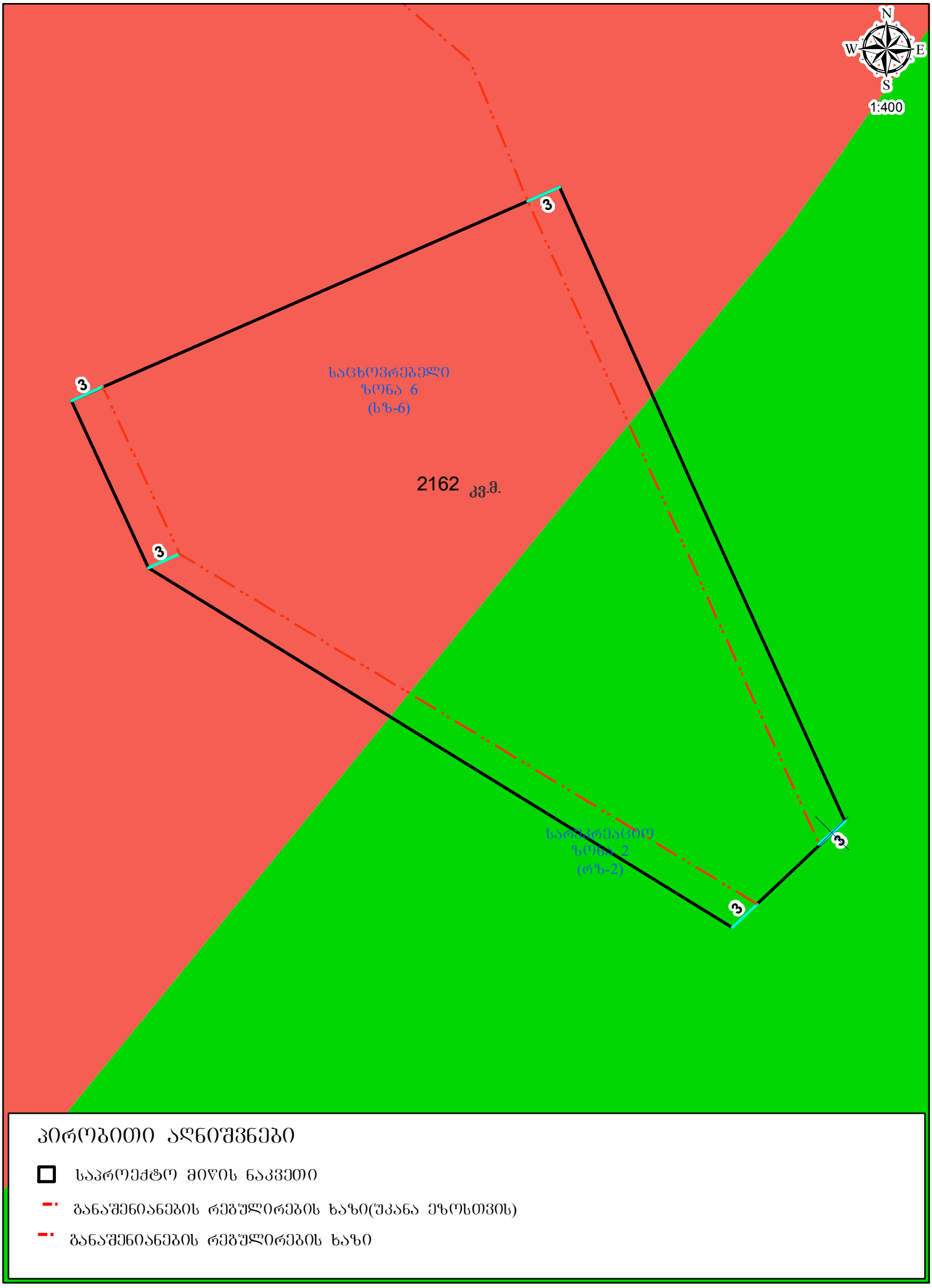
თბილისის არქიტექტურა

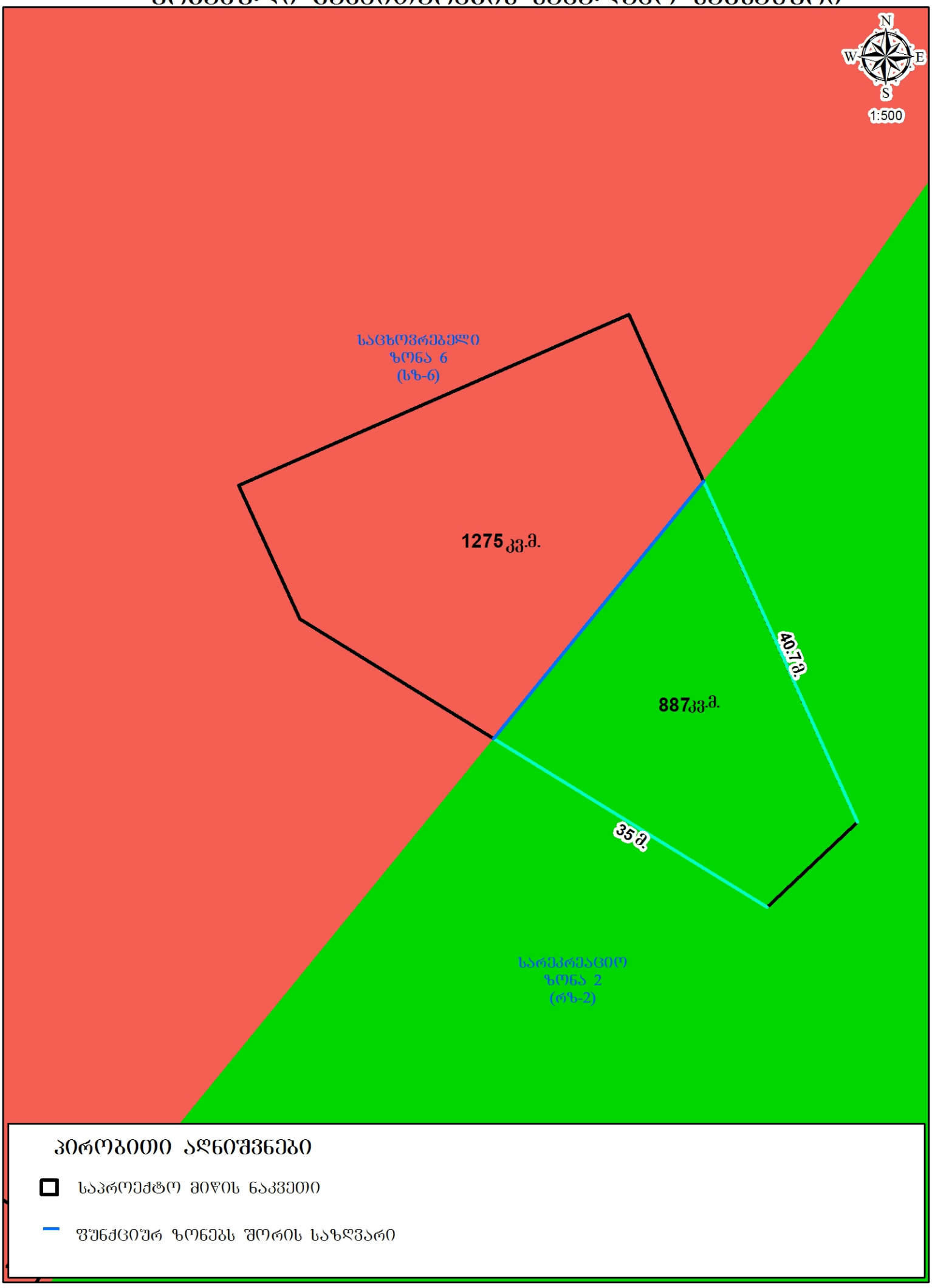
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი



პირობითი აღნიშვნები

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

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება №1-241

"23" მაისი 2018 წ.

ქ. თბილისში, გლდანის V მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.11.09.004.001) სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2), სასტუმროს განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. 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 პირველი, მე-2, მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 11 მაისის N67-01181313197 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1.ქალაქ თბილისში, გლდანის V მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.11.09.004.001) სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2,) სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2.კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერისმოადგილეს
მაია ბითაძეს.

3.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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181313197**

თარიღი: **11.05.2018**

ადრესატი:
კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია - მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) ნებართვის გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	დადებითი
განცხადების ნომერი	AR1561344
განცხადების თარიღი	12/12/2017
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
მისამართი	ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, გლდანის V მ/რ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.11.09.004.001 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	2162 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ელგო“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2-2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3-0.3 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2------ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3-0.8
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და სასტუმრო

განმცხადებლის მოთხოვნა	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს AR1561344 12/12/2017 განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, გლდანის V მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.11.09.004.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის და სასტუმროს განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა 6-(სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სარეკრეციო ზონა 2-ის მოქმედების არეალში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებას მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალიწინებს, ხოლო სასტუმროს განათავსება დაშვებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე. საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილია 10 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის და მცირე ზომის სასტუმროს ესკიზური ვარიანტი. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი განთავსებულია საცხოვრებელი ზონა 6-ის მოქმედების არეალში, ხოლო სასტუმროს განთავსება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 2-ის არეალში. მომიჯნავე გზისპირა მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტია შეთანხმებული და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრი (კ2)-გაზრდილია 4.9-მდე, ობიექტი მშენებარეა. ასევე ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრი გაზრდილია გზის პირას მდებარე მეორე ნაკვეთისთვისაც მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობის (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული) განთავსების მიზნით. წარმოდგენილია ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებული ნაკვეთთან მისასვლელი გზის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ვინაიდან ნაკვეთთან მისასვლელი გზა ვიწროა, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია აღმოსავლეთის მხრიდან დატანილი იქნეს განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი, მომიჯნავე ნაკვეთზე დატანილი განაშენიანების რეგულირების ხაზის შესაბამისად.

დასკვნა

სარეკრეაზიო ზონა 2 (რზ-2) ვრცელდება ნაკვეთის 887 კვ.მ ფართობზე, სადაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით სასტუმროს განთავსების მიზნით შესაძლებელია გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

სამართლებრივი დასკვნა:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.
	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-3 მუხლის მე-9 პუნქტის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6), სადაც, „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 „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად დადგენილია ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით

	დაშვებული სახეობები. აგრეთვე, ამავე დადგენილებით დამტკიცებული დანართი 1-ის მე-5 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (დომინირებული სახეობა) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობას მიეკუთვნება, ხოლო ამავე დანართის მე-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში სასტუმროს მშენებლობა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობაა, როც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	„ქ. 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 პირველი პუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად: 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. ზემოაღნიშნული აქტებით დადგენილი რეგულაციებიდან გამომდინარე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით შესაძლებელია სარეკრეაზიო ზონა 2 (რზ-2)-ში მდებარე საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

რუსუდან მირზიკაშვილი