ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181623349**

თარიღი: **11.06.2018**

ადრესატი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

მისამართი: შარტავას ქ. 7

ასლი

შალვა ლეკიაშვილი

პირადი ნომერი: 01017013777

მისამართი: თბილისი კ.მესხის ქ. N 15

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 04 იანვრის AR1568566 განცხადება, რომელშიც ითხოვთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას.

დანართის სახით გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 05 ივნისის N1-289 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის N67-0118144226 24.05.2018 დასკვნას.

დანართი: 5 ფურცელი

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

რუსუდან მირზიკაშვილი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება №1-289

„5" ივნისი 2018 წ.

ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, დავარის ქ. N21-ში (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.800) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების 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 21-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების, 22-ე მუხლის მე-2 და მე-9 პუნქტების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 24 მაისის N67-0118144226 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1.ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, დავარის ქ. N21-ში (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.800) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს კ-2=2.8-ს.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის" საფუძველზე.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

4. 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-0118144226**

თარიღი: **24.05.2018**

ადრესატი:
გახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია - მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	დადებითი
განცხადების ნომერი	AR1568566
განცხადების თარიღი	04.01.2018
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა
მისამართი	ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სოფელი დიღომი, დავარის ქ. N21
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.72.14.035.800 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	3500 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ბრაუნი“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2-2.1 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3—0.2
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2-2.8
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის	

მოთხოვნა	ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს AR1568566 04/01/2018 განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა N01.72.14.035.800 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა.

წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, კომერციული) განთავსების მიზნით **№ 3085001** 17/02/2017 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საცხვრებელი ზონა 5-ის პარამეტრების და პირობებით. **№ 3157897** 24/03/2017 ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექურის სამსახურის 17.02.2017 წ. №3085001 დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; **№ 3556617** 21/09/2017 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე ფიქსირდება საჩივრები. ბოლო საჩივარი ეხება უხარისხოდ და არაკვალიფიციურად შესრულებულ კონსტრუქციულ დასკვნას.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დავარის, თინათინის, ვეფხისტყაოსნისა და როსტევანი ქუჩებს შორის დავარის ქუჩის გასწვრის ძირითად ნაწილზე ისევე, როგორც საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებეი ზონა 5 (სზ-5), როსტევანის ქუჩაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), თინათინის ქუჩის ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა (სზ -5), ხოლო ვეფხისტყაოსნის ქუჩაზე საზოგადოებრივ-სამიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3). ტერიტორია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით არის განაშენიანებული. შეთანხმებული პროექტის პირველი სართული არაექსპლუატირებადი სივრცეა და ემსახურება ფეხმავალისა და ავტომობილების უკანა ეზოში მდებარე ავტოსადგომებთან გასასვლელად.

წარმოდგენილი დასაბუთების საფუძველზე ხდება ღია პირველი სართულის ნაწილობრივ ავტოსადგომებად (უკანა ეზოს ნაწილის სკვერად გადაკეთების მიზნით) და ნაწილობრივ კომერციული დანიშნულების სათავსებად ათვისება, ასევე იგეგმაბა მე-8 სართულის დამატება. რისთვისაც მოთხოვნილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) 2.8-მდე გაზრდა. მოთხოვნიდან გამომდინარე საჭიროა 54 ავტოსადგომი პროექტში გათვალისწინებულია 61.

დასაბუთების ალბომში გაკეთებულია არსებული სიტუაციის გრაფიკული ასახვა და ასევე არსებული ტენდენციებისა და მიმდებარე ტერიტორიების რესურსიდან გამომდინარე მოცემულია სავარაუდო პერსპექტიული განვითარების სქემა საპროექტო შენობის ჩვენებით.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია მრავალბინინი საცხოვრებელი სახლებით არის განაშენიანებული, ბევრ მათგანზე პარამეტრების გადამეტების მიზნით გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

დასკვნა

საპროექტო წინადადებით გათავლიწინებული ცვლილებები მნიშვნელოვან ცვლილებას არ იწვევს შეთანხმებულ პროექტში, არსებითად არ ცვლის ჩამოყალიბებულ განაშენიანებას, ნაკვეთს გააჩნია გამართული სატრანსპორტო ქსელი, საპროექტო ობიექტი უზრუნველყოფილია კანონმდებლობით დადგენილი ავტოსადგომების რაოდენობით. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებელია მრავალბინინი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 განისაზღვროს 2.8-ით. მიზანშეწონილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურით (ეზო, სკვერი, სპორტული მოედანი და სხვ.)

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	
სამართალებრივი დასკვნა:	,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქ. თბილისში, სოფელი დიღომი, დავარის ქ. N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.800) მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ). „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 „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=2.1* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.2* იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას; იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: *ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;* *ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და* *სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;* *გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი*

	ინტერესები. ვინაიდან, ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, დავარის ქ. N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.035.800) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება შეესაბამება ზემოაღნიშნული ნორმით განსაზღვრულ წინაპირობებს, AR1568566 განცხადების დაკმაყოფილება მიზანშეწონილია.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	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; 3) „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ კანონი; 4) “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქცია“.

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

რუსუდან მირზიკაშვილი