ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

1-339

ბრძანება №_____

„18" ივნისი 2018 წ.

ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქ. N115-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.008.001) მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო პავილიონის (დროებითი სტატუსით) 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 მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის, 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 22-ე მუხლის მე-9 პუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 07 ივნისის N67-01181583345 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე.

ვბრძანებ:

1. ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქ. N115-ში განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.008.001) მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო პავილიონის (დროებითი სტატუსით) განთავსების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და განისაზღვროს საპროექტო ობიექტისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1= 0.3.

2. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს 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: **67-01181583345**

თარიღი: **07.06.2018**

ადრესატი:
კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია - მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	დადებითი
განცხადების ნომერი	AR1576388
განცხადების თარიღი	12/02/2018
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა
მისამართი	ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, აკაკი ბელიაშვილის ქ. N115
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.13.02.008.001 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	4318 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ურანტი“ -დირექტორი ზაალ აბაზაძე
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 29 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2--------- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-----
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)- 0.3
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო პავილიონი (დროებითი სტატუსით)
	ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

განმცხადებლის მოთხოვნა	

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 12/02/2018წ AR1576388 განცხადებით მიმართა მოქალაქემ და მოითხოვა ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი ბელიაშვილის ქ. N115-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.13.02.008.001) მსუბუქი კონსტრუქციის სავაჭრო პავილიონის (დროებითი სტატუსით) განთავსების მიზნით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გაზრდა.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ, ქ. თბილისში, დიღმის მასივში, ლაღიძის ქ. N7-ში (ს/კ 01.13.02.008.001) სამეურნეო ნაგებობის (დროებითი სტატუსი) აშენების მიზნით, სსიპ – თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 21 ოქტომბრის N1008 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 14 ივლისის N2714 ბრძანებით, ცვლილება შევიდა აღნიშნულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში და საპროექტო ობიექტის ფუნქციად მიეთითა სამეურნეო ნაგებობა და სავაჭრო პავილიონი (დროებითი ფუნქციით), ხოლო სამსახურის 2014 წლის 30 ოქტომბრის №1567741 ბრძანებით შეთანხმდა ავტოსერვისის არქიტექტურული პროექტი, გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ობიექტი მშენებარეა. ასევე, სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 18.01.2018წ №3783484 ბრძანებით კვლავ განხორციელდა ცვლილება: „გამოყენების პირობებში“ დაფიქსირდა კორექტირებული საკადასტრო გეგმა. ამასთან ნაკვეთზე I კლასის შენობა–ნაგებობის მშენებლობის, არსებული ღობის რეკონსტრუქციისა და ღია ავტოსადგომის მოსაწყობად ტერიტორიის ნაწილის ბეტონის მასალით მოპირკეთება/მოშანდაკების მიზნით გაცემულია წერილობითი ნებართვები.

09/02/2018 წ. AR1576098 განცხადებით მოთხოვნილ იქნა პავილიონის განთავსების მიზნით პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა, რაზეც არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით დაინტერესებულ პირს ეცნობა, რომ არსებული და საპროექტო მდგომარეობით გადაჭარბებულია კ-1 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი. განმარტებითი ბარათის მიხედვით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არსებული მდგომარეობით შეადგენს კ-2=0.25-ს, რაც მეათედების სიზუსტის დამგვალებით აჭარბებს კ-1=0.2-ის მაჩვენებელს და შეადგენს კ-1=0.3, ამავე პარამეტრში ეტევა საპროექტო დროებითი სტატუსის სავაჭრო პავილიონი.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბელიაშვილის ქუჩაზე, გეგმარებით კარკასსა და პერიფერიულ ზონაში, საპროექტო ნაკვეთი უშუალოდ გზაზე არ გამოდის, გზიდან დაშორებულია დაახლოებით 20 მეტრით. ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 4318 კვ.მ, მასზე არსებული გამწვანება საპროექტო წინადადებით შენარჩუნებულია.

დასკვნა

ვინაიდან, არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების განაშენიანების ფართობი აჭარბებს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს და შეადგენს კ-1=0.3, ამასთან, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 29 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად სარეკრეაციო ზონა 2-თვის (რზ-2) არ არის დადგენილი მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი და იგეგმება დროებითი სტატუსის სავაჭრო პავილიონის მშენებლობა, რომლის განთავსების მიზნითაც სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა 2009 წლის 21 ოქტომბერს გამოცემულ N1008 ადმინისტრაციულ აქტში ცვლილება განახორციელა 2011 წლის 14 ივლისის N2714 ბრძანებით, ამასთან, მოთხოვნილი ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებელია გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი განისაზღვროს კ-1=0.3-ით.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

სამართალებრივი 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.
	საპროექტო ტერიტორია დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური

	გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა (რზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ან/და გასართობ-დასასვენებელ ტერიტორიებს, ხოლო ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად რზ-2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით დადგენილია ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი, რომლის მე-8 პუნქტი განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვებ სახეობებს რეკრეაციულ ზონა 2-ში (რზ-2) და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობების ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილების მე-40 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად: 1. იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე: ა) დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი; ბ) არაუმეტეს ერთი წლისა დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით, ვრცელდება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების წესები, გარდა მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნებისა.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხები, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არის დამტკიცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესების მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი), ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს, სადაც ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტია (კ-1) – 0,2. 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტით 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, საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების ზემოთ მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, რზ-2-ისათვის არ იყო დადგენილი გამწვანების მაქსიმალური კოეფიციენტი, შესაბამისად, არ იზღუდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება, შესაბამისად, წარმოდგენილი განცხადება აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ იმპერატიულ მოთხოვნებს, მიგვაჩნია, რომ შესაძლებელია საპროექტო ობიექტზე მოთხოვნილი პარამეტრის გაცემა.

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

რუსუდან მირზიკაშვილი