თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი



ბრძანება: **ბ01.011817921**

თარიღი: **28.06.2018**

ქალაქ თბილისში, დაბა ზაჰესში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.12.01.761) სახელოსნოს, გარაჟის, საწყობისა და მათი ფუნქციონირებისათვის ადმინისტრაციული შენობის 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 მე-2 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 24 ივნისის N67-0118175134 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, დაბა ზაჰესში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.12.01.761) სახელოსნოს, გარაჟის, საწყობისა და მათი ფუნქციონირებისათვის ადმინისტრაციული შენობის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-0118175134**

თარიღი: **24.06.2018**

ადრესატი:
გახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია - მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	**დადებითი**
განცხადების ნომერი	AR1574489
განცხადების თარიღი	01.02.2018წ.
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
მისამართი	ქ. თბილისი, ზაჰესი, დაბა ზაჰესი
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№72.12.01.761 (სასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	5000 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს ,,გოლდ გურია“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)** მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.3 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=-1.0 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.5
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	_____
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური	საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები: სახელოსნო, გარაჟი, საწყობი, მისი

დანიშნულება	ფუნქციონირებისათვის ადმინისტრაციული შენობა
განმცხადებლის მოთხოვნა	საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები: სახელოსნო, გარაჟი, საწყობი, მისი ფუნქციონირებისათვის ადმინისტრაციული შენობის ასაშენებლად სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

საკითხის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი N72.12.01.761) მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–ში, ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი პერიფერიული ზონა. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება სამანქანო გზა, რაც ასრულებს საზოგადოებრივი სივრცის ფუნქციას.

AR1574489 განცხადებით მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3–ში (რზ–3) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობის: საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტების (სახელოსნო, გარაჟი, საწყობი) და მისი ფუნქციონირებისათვის ადმინისტრაციული შენობის განთავსება.

დასკვნა

ვინაიდან საპეროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ტექნიკური ნაგებობები და ლითონის კონსტრუქცია, მოთხოვნილი ფუნქციის დამხმარე ნაგებობების (სახელოსნო, გარაჟი, საწყობი) და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ადმინისტრაციული შენობის განთავსებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, შესაძლებელია.

სამართლებრივი დასაბუთება და სამართლებრივი დასკვნა

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;
	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, დაბა ზაჰესში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.12.01.761) მდებარე მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). „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-15 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი N1-ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები) წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
სამართალებრივი დასკვნა:	„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 შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, 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.* ვინაიდან, ქალაქ თბილისში, დაბა ზაჰესში მდებარე

	მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.12.01.761) სახელოსნოს, გარაჟის, საწყობისა და მათი ფუნქციონეირებისათვის ადმინისტრაციული შენობის განთავსება არ ეწინააღმდეგება მიმდებარე ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით ხასიათს და ითვალისწინებს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, AR1574489 განცხადების დაკმაყოფლება მიზანშეწონილია.

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



რუსუდან მირზიკაშვილი