ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01181853178**
თარიღი: **04/07/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: უარი	
განცხადების ნომერი	AR1557223
განცხადების თარიღი	10.11.2017
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება
მისამართი	ქ. თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, II ზონა/ დასახლება ვაშლიჯვარი, ზონა II/ დასახლება ვაშლიჯვარი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, მიმდებარედ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.10.18.006.180 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1654 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „მმბ“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.3

მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მინიჭებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ-2-4.3 გავრცელება ახალ საკადასტრო ერთეულზე.
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის #1-13 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა, მინიჭებული კ-2-4.3 კოეფიციენტის გავრცელება ახალ საკადასტრო ერთეულზე.

საკითხის აღწერა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.180) მდებარეობს ქ. თბილისში, დასახლება ვაშლიჯვარი, II ზონა/ დასახლება ვაშლიჯვარი, ზონა II/ დასახლება ვაშლიჯვარი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ. პერიფერიულ ზონაში. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

მოცემული მიწის ნაკვეთი წარმოქმნილია ორი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანების შედეგად. ხოლო, გაერთიანებამდე #01.10.18.006.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სამსახურის 2017 წლის 9 იანვრის №3016672 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ2=4.3-ით. პროექტი არ არის შეთანხმებული. წარმოდგენილი განცხადებით მოთხოვნილია განახლებულ საკადასტრო ერთეულზე, მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ–2=4.3 გავრცელება. აქედან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში უნდა დაფიქსირდეს განახლებული საკადასტრო მონაცემები.

დასკვნა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს რთული რელიეფის ტერიტორიას, რომელისაც მისასვლელი საავტომობილო გზა გააჩნია ორი მხრიდან და ქმნის გზებს შორის არსებულ გამყოფ კუნძულს. ნაკვეთის ადგილმდებარეობიდან და კონფიგურაციიდან გამომდინარე მისი სამშენებლო განვითარება ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია ნაკვეთის ჩრდილოეთის არეალში, ტერიტორიის სამხრეთი ნაწილი მიზანშეწონილია გამოყენებულ იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

ამასთან, განაშენიანების ინტენისვობის გაზრდილი კოეფიციენტი კ–2=4.3 მინიჭებულია 1099 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთისთვის. ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიის ფართობი გაიზარდა და წარმოადგენს 1654 კვ.მ. მთელ არეალზე განაშენიანების ინტენსივობის მინიჭებული კოეფიციენტის განვითარება გამოიწვევს ინტენსიობის ფართობის მკვეთრ ზრდას, რაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით არ არის მიზანშეწონილი. მიერთებული ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ ფუნქციური ზონით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ–2=2.5) მაჩვენებლით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, მინიჭებული

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2-4.3 მაჩვენებლის ახალ საკადასტრო ერთეულზე გავრცელების მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.	
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, საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში, „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-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის მიხედვით: სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით დადგენილია ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი. ინტერაქტიული რუკის თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება პერიფერიული ზონა. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, პერიფერიული ზონა (პზ) არის დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. ამავე რუკის თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე

სამართალებრივი დასკვნა:	ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ). „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-40 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, 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. 21-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, 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. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მეორე პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის: კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის; ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციებიდან გამომდინარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, მინიჭებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ-2-4.3 ახალ საკადასტრო ერთეულზე გავრცელების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიზანშეწონილი არ არის.

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

ბრძანება:ბ**01.011818717**

თარიღი:**06/07/2018**

“ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ვაშლიჯვრის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.127) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების შეტანაზე უარის თქმის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 4 ივლისის N67-01181853178 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. უარი ეთქვას, “ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ვაშლიჯვრის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.127) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების შეტანას.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი