ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01181912390**
თარიღი: **10/07/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: უარყოფითი	
განცხადების ნომერი	AR1588248
განცხადების თარიღი	26.03.2018
ნომენკლატურა	· ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის მატება
მისამართი	ქალაქი თბილისი, დიღმის მასივი, I კვარტალი, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.13.04.004.016 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	3108 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ცერერა“
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)*	კ2=5.5
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ2-5.5-მდე მომატება.
საკითხის აღწერა	

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6), რომელიც წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ქვეზონას. იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონასა (პზ) და გეგმარებით კარკასზე (გკ). მიმდებარე ტერიტორია განაშენიანებულია მაღალი ინტენსივობი საცხოვრებელი კორპუსებით.

დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით გაიცა სამშენებლო პასპორტი (2004 წლის 20 იანვრის #2886), რის საფუძველზეც შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. 2011 წლის 11 ოქტომბრის #4101 ბრძანებით შევიდა ცვლილება #2886 სამშენებლო პასპორტში და დაფიქსირდა დღევანდელი საკადასტრო კოდი #01.13.04.004.016, მიწის ნაკვეთის ფართობით 3108.0 კვ.მ. 2014 წლის I დეკემბერს #1628704 გადაწყვეტილებით აღნიშნულ ობიექტს უარი ეთქვა მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე და დაევალა პროექტის კორექტირება,ვინაიდან შეცვლილი იყო საპროექტო მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართი. დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის გამო დაჯარიმდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 13 მაისის N2203 ბრძანებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 განისაზღვრა 4.8-ით. მოგვიანებით მოქალაქის მოთხოვნის საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 20 ივლისის N3123 ბრძანებით გაუქმდა წინამდებარე მერის ბრძანება და საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები განისაზღვრა კ1=0.8-ით ხოლო კ2=4.2-ით.

დასკვნა

დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო ობიექტი მშენებარეა. სხვადასხვა დაბრკოლებების გამო სამშენებლო სამუშაოები შეჩერდა და ობიექტის სამშენებლო განვითარების საკითხი განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის სხდომაზე, სადაც წარმომადგენლებმა მოითხოვეს კ2 კოეფიციენტის გაზრდა 4.2-დან 5.2-მდე, კოეფიციენტის მომატების შემთხვევაში კი დაფიქსირდა რომ საპროექტო შენობა-ნაგებობა იქნება ცხრამეტ (19) სართულიანი. კ2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებაზე დაფიქსირდა კომისიის დადებითი რეკომენდაცია.

AR1588248 განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით იგეგმება ოცდაორ (22) სართულიანი შენობის განთავსება და მოთხოვნილია კ2 მაჩვენებლის 5.5-მდე გადამეტება, რაც წინააღმდეგობაში მოდის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის მიერ განხილულ გარემოებებთან.

ვინაიდან საქმე ეხება შეჩერებულ მშენებლობას. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებაზე მსჯელობა მიზანშეწონილია ზემოხსენებული კომისიის რეკომენდაციების თარგლებში. ამასთან, ქალაქთმშენებლობითი თვალსაზრისით არ არის წარმოდგენილი დამატებითი დასაბუთება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის 5.5-მდე გადამეტების თაობაზე მსჯელობისათვის, სამსახურის პოზიციის შესაბამისად არ არის მიზანშეწონილი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

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 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა 2.„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება;

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, ქალაქ თბილისში, დიღმის მასივი, I კვარტალი, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:01.13.04.004.016, ნაკვ. 4/16) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალურის გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონასა (პზ) და ნაწილობრივ გეგმარებით კარკასში (გკ). „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 შესაბამისად, 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. იმავე მუხლის მე-2 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 დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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. „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 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, AR1588248 განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა გადამეტებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის პირობებში, ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული ნორმის წინაპირობებს, ქალაქ თბილისში, დიღმის მასივი, I კვარტალი, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:01.13.04.004.016, ნაკვ. 4/16) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება კ-2=5.5-მდე არ არის დასაშვები.

რუსუდან მირზიკაშვილი

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

ბრძანება:ბ**01.011819222**

თარიღი:**11/07/2018**

ქალაქ თბილისში, დიღმის მასივი, I კვარტალი, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ (ნაკვ. 4/16) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.004.016) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის 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-3 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 10 ივლისის N67-01181912390 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. უარი ეთქვას ქალაქ თბილისში, დიღმის მასივი, I კვარტალი, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ (ნაკვ. 4/16) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.004.016) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

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, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, N6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181933021**
თარიღი: **12/07/2018**
ხელმოწერილია ელექტრონულად
პინი: **4043**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ასლი:

ადრესატი: ზურაბ ბაღათურია
პირადი ნომერი: 62001035451
მისამართი: სოხუმი გუმისთის N 12 ბ. 5

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 26 მარტის AR1588248 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ N01.13.04.004.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას.

დანართის სახით გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 11 ივლისის Nბ01.011819222 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის N67-01181912390 10.07.2018 დასკვნას.

რუსუდან მირზიკაშვილი

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