ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011824710**

თარიღი:**04/09/2018**

ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 მიმდებარედ / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვეთი N40/226) / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.381) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის 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 30 აგვისტოს N67-0118242841 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 მიმდებარედ / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვეთი N40/226) / ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.381) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის 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.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-0118242841**
თარიღი: **30/08/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01181902268-67
განცხადების თარიღი	09/07/2018
ნომენკლატურა	· ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა
მისამართი	ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34–ის მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვეთი N40/226) / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.14.03.040.381 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	647 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „დიპლომატიური აკადემია“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; *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* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700*/600 კვ.მ* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20*/15მ* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30*/25 მ* ** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*

მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	არ არის მოთხოვნილი
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა.

საკითხის აღწერა

2018 წლის 09 ივლისის N01181902268-67 განცხადებით, დაინტერესებულმა პირმა მოითხოვა N01.14.03.040.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა.

„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, ალ. ყაზბეგის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.03.040.381) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი შუალედური ზონა.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია ფართობით არ შეესაბამება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესებით საცხოვრებელი ზონა 6-ისთვის დადგენილ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების პარამეტებს, საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების საკითხი უნდა იქნეს განხილული განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის კუთხით.

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განთავსებული იყო ერთი შენობა-ნაგებობა, რომელშიც ცხოვრობდნენ იძულებით გადაადგილებული ოჯახები. 2015 – 2016 წლებში განხორციელდა არსებული შენობის დემონტაჟი. N01.14.03.040.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.310) ნაწარმოებია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდილი მაჩვენებლით კ–2=5.8. აღნიშნული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით განხორციელდა ტერიტორიაზე არსებულ შენობა–ნაგებობაში მცხოვრები დევნილების ბინებით უზრუნველყოფა.

N01.14.03.040.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საპროექტო ტერიტორიაზეც განხორციელდა არსებული შენობის დემონტაჟი. მოთხოვნაა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მეორე ბლოკის მშენებლობის, ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონით დადგენილი პარამეტრების ფარგლებში.

საპროექტო ობიექტის პირველ სართულზე განთავსებულია მომცრო კომერციული ფართი და შესაბამისი რაოდენობის ავტოსადგომები 8 საცხოვრებელი ბინისთვის. შენობაზე შექმნილი ტერასები მაქსიმალურად დაიტვირთება გამწვანებით, ასევე მთელი ტერიტორია დაიფარება ნალექგამჭოლი ფილაქნით, რათა მოხდეს სარეკრეაციო სივრცის ზრდა.

დასკვნა

ქალაქ თბილისში, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34 (ნაკვეთი N40/226) / ქალაქი თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით სამშენებლო განვითარება ითვალისწინებს ტერიტორიის ეფექტური და რაციონალური გამოყენების შესაძლებლობას და არ ეწინააღმდეგება არსებული განაშენიანების გეგმარებით, სივრცით–მოცულობით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. წარმოდგენილი დასაბუთების მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების დროს გათვალისწინებულია მომიჯნავე ტერიტორიაზე არსებული შენობა–ნაგებობის არქიტექტურული გადაწყვეტა და შენობა–ნაგებობების აღქმა ხდება კომპლექსურად.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით

შესაძლებლად მიაჩნია N01.14.03.040.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით სამშენებლო განვითარებისთვის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთნახმების 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 დადგენილება; 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:	„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 „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 6-ისთვის (სზ-6) დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *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* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700*/600 კვ.მ* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20*/15მ* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30*/25 მ* * ***მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*** იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად. „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, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებითვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით

	განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. ვინაიდან, განსახილველი საპროექტო გადაწყვეტა შეესაბამება მიმდებარე ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით ხასიათს და ხორციელდება ტერიტორიის ეფექტური და რაციონალური გამოყენება, ამასთანავე ამგვარმა გადაწყვეტამ არ შეიძლება გამოიწვიოს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესების შელახვა, მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად შესაძლებელია ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა და N01181902268-67 განცხადების დაკმაყოფილება.

ალექსანდრე ტოგონიძე

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