ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01182153**
თარიღი: **03/08/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01181793764-67
განცხადების თარიღი	28.06.2018წ
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მისამართი	ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, მოსკოვის გამზ. N24ა
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.19.34.002.190 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	3231 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს ისანი კომფორტი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5*/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.2 *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (მშენებლობის უფლების გარეშე)
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	----------
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (სავაჭრო, საოფისე, საცხოვრებელი.)

განმცხადებლის მოთხოვნა	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 28 ივნისს 01181793764-67 განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა ქ. თბილისში, სამგორის რაიონი, მოსკოვის გამზ. N24ა -ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N №01.19.34.002.190) მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო, საოფისე, საცხოვრებელი) ასაშენებლად სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) - საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გეგმარებით კარკასზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; ასევე, დასაშვებია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის; საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მოსკოვის გამზირზე, მასზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი და პერიფერიული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა. ნაკვეთის ნაწილზე 2015 წელს განხორციელდა ფუნქციური ზონის სტატუსის ცვლილება, კერძოდ, სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ად. ნაკვეთზე არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებულია საკადასტრო გეგმაზე N1/3 -ით აღნიშნული შენობა-ნაგებობის (ქარხანა) რეკონსტრუქციის პროექტი და N2/1 შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის პროექტი.

საპროექტო ობიექტი - წარმოდგენილია ორ ბლოკად (ა) ბლოკში საპროექტო მოცულობის (კ2) კოეფიციენტი შეადგენს -5244.0 (k2=1,6) კვ.მ-ს, ხოლო (ბ) ბლოკის შენობის (კ2) კოეფიციენტი-5990,5 (კ2=1,8) კვ.მ -ს; ორივე შენობის (კ2) კოეფიციენტის ჯამური ფართი შეადგენს -11234,5 კვ.მ -ს. აქედან მთელი ნაკვეთისთვის, (60%) -6740,7 კვ.მ ეთმობა საცხოვრებელ ფართს, ხოლო (40%) -4493,8 კვ.მ კომერციულ და საოფისე ფართებს. საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარება იგეგმება მხოლოდ გზისპირა ბლოკში, ავტოსადგომების რაოდენობა გათვალისწინებულია 50 ერთეული - სულ ღია ავტოსადგომებია. საპროექტო ტერიტორიის გარკვეული ნაწილი გამწვანებულია სხვადასხვა სახის ნარგავებით, წარმოდგენილია შპს „ტყე და გარემო“- მიერ მომზადებული ხე-მცენარეების აღრიცხვის უწყისი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაყოლებაზე საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არეალი განაშენიანებულია ძირითადად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ფიქსირდება როგორც ძველი განაშენიანება ასევე ახალი მშენებლობები, უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე დღევანდელი მდგომარეობით მიმდინარეობს 12 სართულიანი საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტის მშენებლობა. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურით (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, ფანჩატური, სპორტული მოედანი და სხვა.)

დასკვნა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ გარემოში, ტერიტორიაზე დღევანდელი მდგომარეობით მიმდინარეობს არსებული ქარხნების ჩანაცვლება საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტებით. შესაბამისად წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების შემთხვევაში არ ირღვევა მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურა და ხასიათი. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია გათვალისწინებული იყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა და კანონმდებლობით დადგენილი პროცენტულობის დაცვა. ასევე მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო, საოფისე, საცხოვრებელი) განთავების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია გეგმარებით კარკასსა და პერიფერიულ ზონაში. „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 „რ“ ქვეპუნქტი განმარტავს, რომ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ასევე, ამავე წესების მე-16 მუხლის „რ“ ქვეპუნქტით სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის. ამავე წესების N1 დანართით განსაზღვრულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტით სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების მე-15 მუხლით განსაზღვრული ქვეზონით მოცული შენობა-ნაგებობებისა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016

	წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 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. აღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

რუსუდან მირზიკაშვილი

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