ბრძანება:ბ**01.01183065**

თარიღი:**02/11/2018**

„ქ. თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელ მეურნეობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.007.047), ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N233 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 31 ოქტომბრის N67-01183043410 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელ მეურნეობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.007.047), ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N233 განკარგულებაში:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„ქ. თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელ მეურნეობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.007.047), დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქ. თბილისში, დიღმის სასწავლო - საცდელ მეურნეობაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.007.047), დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის - ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით, წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს კ-2=1.1“

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:**67-01183043410**
თარიღი: **31/10/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 ბრძანებაში ცვლილების თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01182322579-67
განცხადების თარიღი	20.08.2018წ
ნომენკლატურა	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მისამართი	ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.72.14.007.047 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	740 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს RAPOL
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ–2) *(ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 იანვრის №490681 გადაწყვეტილებით დადგენილი პარამეტრები)* მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=0.8 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.25 *ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 ბრძანებით მინიჭებული* მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=1.1
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	----------

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 განკარგულებაში საპროექტო ობიექტად ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირება.

საკითხის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დიღმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად საკვლევ არეალზე ვრცელდება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2), ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით კი-პერიფერიული ზონა (პზ).

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 10 იანვრის №490681 გადაწყვეტილებით, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით დადგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2)-ის პარამეტრებითა და პირობებით, რის საფუძველზეც შემდგომ შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ასევე, ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 განკარგულების საფუძველზე საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განისაზღვრა-1.1-ით. მოგვიანებით, განხორციელდა რამდენიმე ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისი არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 22 ივნისის №3323288 ბრძანებით საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო შემდგომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 07 აგვისტოს N1-1781 ბრძანების საფუძველზე განხორციელდა კიდევ ერთი ცვლილება და საპროექტო ობიექტად უკვე დაფიქსირდა დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისი არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2017 წელს მოხდა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის ძალადაკარგულად გამოცხადება და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

დღევანდელი მდგომარეობით მოთხოვნილია ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირება.

დასკვნა

ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით უკვე გაცემულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 07 აგვისტოს N1-1781 ბრძანება, შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, ფაქტობრივად მოთხოვნილი ცვლილება წარმოადგენს ტექნიკური ხასიათის ცვლილებას და სამსახურს დასაშვებად მიაჩნია ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 განკარგულებაში ცვლილების შეტანა და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირება.

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; 3. „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ საქართველოს კანონი.
	„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 საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და

სამართალებრივი დასკვნა:	განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის ნე-5 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) არის დაბალი 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 „კ“ ქვეპუნქტით სზ-2 – განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები, რომლის თანახმად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2) წარმოადგენს საგამონაკლისო სახეობას. ამავე წესების მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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; ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 განკარგულების გაცემის დროისათვის მოქმედი 4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესების თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 2-ში დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ სპეცილური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვებ სახეობას. „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ საქართველოს კანონის 63-ე მუხლის შესაბამისად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების გათვალისწინებით შესაძლებელია განმცხადებლის მოთხოვნის დაკმაყოფილება და ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 18 თებერვლის N223 განკარგულებაში ცვლილების შეტანა - ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირება.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)