ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.01190289**

თარიღი:**28/01/2019**

ქალაქ თბილისში, ჩიტაიას ქუჩა N14-ში (ყოფ. საბჭოს ქუჩა N64) მდებარე მიწის ნაკვთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.16.01.017.021) 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 2019 წლის 25 იანვრის N67-01190253752 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ჩიტაიას ქუჩა N14-ში (ყოფ. საბჭოს ქუჩა N64) მდებარე მიწის ნაკვთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.01.017.021) სასტუმროს განთავსებისთვის, დადგინდეს ინდივიდუალური პარამეტრები და 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:**67-01190253752**
თარიღი: **25/01/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	**დადებითი**
განცხადების ნომერი	011833546-67
განცხადების თარიღი	03.12.2018
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა
მისამართი	ქალაქი თბილისი, ჩიტაიას ქუჩა N14 (ყოფ. საბჭოს ქუჩა N64)
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.16.01.017.021 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	270 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	ზვიად იმედაშვილი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)** მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=4,6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2 მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ მინიმალური სიგანე 20 მეტრი მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის.
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	-------

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	სასტუმრო
განმცხადებლის მოთხოვნა	საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების თაობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 3 დეკემბერს N011833546-67 განცხადებით მომართა დაინტერესებულმა პირმა და მოითხოვა N01.16.01.017.021 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების თაობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.
საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2), შუალედური ტერიტორიულ სტრუქტურულ ზონასა (შზ) და გეგმარებით კარკასი (გკ). საპროექტო ნაკვეთი ასევე მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში (ისტ-2).

საპროექტო ტერიტორია თბილისის ერთ-ერთ ისტორიულ უბანში, ე.წ. ახალ კუკიაზე, ყოფილი მალაკნების უბანში მდებარეობს. ნაკვეთს აღმოსავლეთის მხარეს 5 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ემიჯნება, დასავლეთით ასევე ახლად აგებული 3 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ნაკვეთს მისასვლელი გზა აქვს ჩრდილოეთით, დაურეგისტრირებელი სივრცის მხრიდან. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს დაბალი ინტენსივობის 4 სართულიანი სასტუმროს განთავსებას. ვინაიდან მიწის ნაკვეთი ფართობით არ აკმაყოფილებს ზონისთვის დადგენილ რეგულაციებს საჭიროა ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭება.

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 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 წარმოდგენილი ესკიზი შესაბამისობაშია ისტორიული უბნის განაშენიანებასთან, არ იწვევს არსებით ცვლილებას გარემოზე, არამედ ხელს უწყობს ტერიტორიის რაციონალურ გამოყენებას, სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია სასტუმროს განთავსების მიზნით, ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების თაობაზე 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 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. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონი
	„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების ზონაში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცითი დომინანტების განმტკიცება და

	აღდგენა გარემოს არქიტექტურულ - სივრცობრივ ორგანიზაციაზე, ძეგლებისათვის და კულტურული ღირებულების მქონე სხვა უძრავი ობიექტებისათვის არქიტექტურული და სივრცითი გარემოს, ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაგეგმარების სტრუქტურის ან მისი ფრაგმენტების შენარჩუნება. „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 „ს“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5*/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.2 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ ***მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის;** „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული 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.
სამართლებრივი დასკვნა:	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 ობიექტებისთვის, 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, N011833546-67 განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა ითვალისწინებს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას და არ ეწინააღმდეგება არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ქალაქ თბილისში, ჩიტაიას ქუჩა N14-ში (ყოფ. საბჭოს ქუჩა N64) მდებარე მიწის ნაკვთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.01.017.021) სასტუმროს განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)