ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011827615**

თარიღი:**03/10/2018**

„ქალაქი თბილისში, საბურთალოს რაიონი, ვაშლიჯვარის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.127) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 2 ოქტომბრის N67-01182753952 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. შევიდეს ცვლილება „ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაშლიჯვარის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.127) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში:

ა) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. საბურთალოს რაიონი, ვაშლიჯვარის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.127) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს: კ-2=3.7.“

ბ) ბრძანების მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის“ საფუძველზე.“

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:**67-01182753952**
თარიღი: **02/10/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 09 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01182291063-67
განცხადების თარიღი	23.08.2018 წ
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მისამართი	ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, ვაშლიჯვარის დასახლება II ზონა/ვაშლიჯვარის დასახლება მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.10.18.006.180 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1654.00 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ებ)ი	შპს „მმბ“
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 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 09 იანვრის N1-13 ბრძანებით კ2=4.3
მოთხოვნილი	

პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრი კ–2=3.7
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 09 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილება

საკითხის აღწერა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.180) მდებარეობს ქ. თბილისში, დასახლება ვაშლიჯვარი, II ზონა/ დასახლება ვაშლიჯვარი, ზონა II/ დასახლება ვაშლიჯვარი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ. პერიფერიულ ზონაში. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საცხოვრებელი ზონა 6-ში (სზ-6) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

N01.10.18.006.127 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი: 1099 კვ.მ) საცხოვრებელი ზონა 6-ში (სზ-6) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 09/01/2017წ №3016672 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 9.01.2017 წ. N1-13 ბრძანებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) გაიზარდა 4.3-მდე; შემდეგ მიწის ნაკვეთი გაიზარდა, ნაკვეთის ფართობი გახდა 1654 კვ.მ, ხოლო ს/კ N01.10.18.006.180. განმცხადებელმა არქიტექტურის სამსახურს მიმართა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილებაზე. ვინაიდან იგეგმებოდა 1099 კვ.მ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით გაზრდილი კ-2-4.3 კოეფიციანტის გავრცელება მიერთებულ ნაკვეთზე საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების სამსახურმა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 6 ივლისის Nბ01.011818717 ბრძანებით უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ვაშლიჯვრის დასახლებაში II ზონაში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.127) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 9 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილების შეტანას. დღევანდელი მდგომარეობით მიერთებული ფართობი კ-2-ის საანგარიშო ფართში შეჰყავს მოქმედი ზონის პარამეტრით და ითხოვს მერის ბრძანებაში კ-2- 3.7 დაფიქსირებას. ტერიტორიის მატების შედეგად ინტენსივობა იზრდება 1387.5 კვ. მეტრით, საერთო ჯამში 6113.2 კვ.მ, ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან (N892017065293 09/11/2017წ) ფიქსირდება შეზღუდვა დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე, შესაბამისად პროექტის შეთანხმების შესაბამის სტადიაზე უნდა განხორციელდეს შეზღუდვის მოხსნა და ამონაწერის განახლება.

დასკვნა

განაშენიანების ინტენისვობის გაზრდილი კოეფიციენტი კ–2=4.3 მინიჭებულია 1099 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისთვის. ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიის ფართობი გაიზარდა და წარმოადგენს 1654 კვ.მ., მასზე გადამეტებული პარამეტრის გავრცელება არ არის მიზანშეწონილი, შესაბამისად მიერთებული ტერიტორია კ-2-ის საანგარიშო ფართობში შეყვანილი უნდა იყოს მოქმედი ფუნქციური

ზონის პარამეტრებით, რაც მთელი მიწის ნაკვეთისთვის შეადგენს (კ-2-3.7); შესაბამისად სამსახურს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 09 იანვრის N1-13 ბრძანებაში ცვლილება შესაძლებლად მიაჩნია. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია მიერთებული ტერიტორია დარჩეს გაუნაშენიანებელი (კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს) და გამოყენებული იყოს მხოლოდ სამშენებლო რესურსისთვის მოქმედი ფუნქციური ზონით დადგენილი მაჩვენებლით.	
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 ფუნქციური ზონა - საზოგადოებრივი ზონა 6 (სზ-6). ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით განთავსებულია პერიფერიულ ზონასა და გეგმარებითი კარკასში. „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 „ო“ ქვეპუნქტით საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. აღნიშნული წესების მე-16 მუხლის „ო“ ქვეპუნქტით სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით დადგენილია ქალაქთმშენებლობითი ზონების ტერიტორიების გამოყენების დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი, რომლის მე-5 პუნქტი განსაზღვრავს საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვებ სახეობებს, აგრეთვე, განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობების ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „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 პუნქტი ადგენს, რომ 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. ზემოთ მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, სამსახურს დასაშვებად მიაჩნია 01.10.18.006.180 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ-2-ის გაზრდის მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და კ-2 განისაზღვროს 3.7.

ალექსანდრე ტოგონიძე

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