ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01181901968**
თარიღი: **09/07/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

„ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01181771226-67 (N011809530-67 05.04.2018)
განცხადების თარიღი	26.06.2018
ნომენკლატურა	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მისამართი	ქალაქი თბილისი, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV, კვარტალი I ,(შანდორ პეტეფის ქუჩა); ქალაქი თბილისი, ვაზისუბანი ეშბას ქუჩაზე; ქალაქი თბილისი, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV კვარტალი I (შანდორ პეტეფის ქუჩა), ნაკვ. 31/16
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.17.07.031.082 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	2795 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „მეთანი“ (ს/კ 406090091) შპს „ემ კუბი“ (ს/კ 406195095)
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)** *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2- 2.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3—0.3* **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0.5*/0.7* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2- 3.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3—0.2* ***შენიშვნა *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის***
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის*	----------

შემთხვევაში)	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი,კომერციული, საოფისე, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრი, ავტოსადგომი);
განმცხადებლის მოთხოვნა	„ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:N01.17.07.031.073, N01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა.

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 5 აპრილს წარდგენილი N01181771226-67 განცხადებით მოთხოვნილია „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა, კერძოდ ზემოაღნიშნული ბრძანებაში დაფიქსირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის ცვლილება და N01.17.07.031.082-ის დაფიქსირება.

2013 წლის 6 ივლისი №724570 ბრძანებით მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, 2017 წლის 11 აპრილის №3201989 ბრძანების თანახმად შევიდა ცვლილება არსებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და მომიჯნავედ არსებულ სამ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.17.07.031.033: 01. 17.07.031.001 და 01. 17.07.031.016) გავრცელდა შესაბამისი მოთხოვნები, ასევე დაფიქსირდა შეცვლილი საპროექტო ობიექტის ფუნქცია მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრი, ავტოსადგომი). შემდგომში მოხდა ორი საკადასტრო ერთეულის (ს/კ 01.17.07.031.033: და 01. 17.07.031.001) გაერთიანება ერთ საკადასტრო ერთეულად (ს/კ 01.17.07.031.073) და შესაბამისად 01/06/2017 № 3297675 ბრძანებით კვლავ შევიდა ცვლილება დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში.

2017 წლის 2 აგვისტოს გაიცა „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის N1-1745 ბრძანება და N 01.17.07.031.073 და N01. 17.07.031.016 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე მოხდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება.

2018 წლის 1 თებერვლის N804014 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა ნებართვის გაცემის ეტაპზე გაერთიანდა N01.17.07.031.073 და N01.17.07.031.016 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და დაფიქსირდა ახალი საკადასტრო ერთეული (ს/კ N01.17.07.031.080) მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობმა შეადგინა 2911.0 კვ.მ

საპროექტო წინადადების მიხედვით მიწის ნაკვეთის საერთო ფართიდან (2911 კვ.მ) სსზ-1 ზონაში განთავსდება 2319.0 კვ.მ ხოლო სზ-6-ში 592.0 კვ.მ. გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე სამ ბლოკად თავსდება შენობა-ნაგებობები.

სსზ-1 ზონაში დაპროექტდა მრავალფუნქციური შენობა A ბლოკი (კომერციული და საცხოვრებელი ფართებით, ამავე ზონაში განთავსდება დახურული საცურაო აუზი, (C ბლოკი) სზ-6 ზონაში დაპროექტდა სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი. (B ბლოკი) მიწისპირა სართული არის ღია, სადაც განთავსდება ღია ავტოსადგომები. ზედა სართულებზე დაგეგმარდება აპარტამენტები.

მიმდინარე 2018 წლის 30 მარტს მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.07.031.080) საერთო ფართით 2911.0 კვ.მ გაემიჯნა მიწის ნაკვეთი ს/კ N01.17.07.031.083 116.0 კვ. მ. აქედან გამომდინარე საპროექტო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართი დაფიქსირდა 2795.0 კვ.მ (ს/კ 01.17.07.031.082), რომლის მესაკუთრეები არიან: შპს "ემ კუბი" შ.პ.ს „მეთანი“.

№01.17.07.031.080-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნით მიღებული საკადასტრო ერთეულს (№01.17.07.031.082) მცირედით შეეცვალა ხაზობრივი კონფიკურაცია და ფართობი შემცირდა 116 კვადრატული მეტრით. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე საჭიროა ცვლილება შევიდეს გაცემულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და ამავდროულად შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:

01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში, სადაც უნდა დაფიქსირდეს მიწის ნაკვეთს განახლებული მონაცემები და შეცვლილი მისამართი. გამიჯვნით მიღებული მეორე მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართობი შეადგენს 116 კვადრატულ მეტრს რეგისრირებული №01.17.07.031.083 საკადასტრო კოდით, განთავსებულია შენობა-ნაგებობა 100% მოშენებით, მიწის ნაკვეთი ვერცერთი საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ საქმიანი ზონისთვის ვერ დააკმაყოფილებს მინიმალურ პარამეტრებს, ამასთან არ გააჩნია მისასვლელი სამანქანო გზა და მისი დამატებით სამშენებლოდ განვითარება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დასაშვები არ არის, თუმცა შესაძლებელია მისი მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან გაერთიანება. №01.17.07.031.083 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ფიქსირდებიან თანაგანმცახდებლებად.

დასკვნა

ვინაიდან, წარმოდგენილი გამიჯვნით ხორციელდება მიწის ნაკვეთის გაბარიტული ზომების და ფართობის უმნიშვნელო ცვლელება, მცირდება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების კ1 და კ2 საანგარიშო ფართობების მაჩვენებლები, მოთხოვნილი ცვლილება არ ახდენს გავლენას მიმდებარე განაშენიანებაზე, ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია შევიდეს ცვლილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში და დაფიქსირდეს N01.17.07.031.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მისამართი: ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი, I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა/ ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი, I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა) (ნაკვ. N31/16);

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, ქალაქ თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV, კვარტალი I, (შანდორ პეტეფის ქუჩა); ქალაქი თბილისი, ვაზისუბანი ეშბას ქუჩაზე; ქალაქი თბილისი, მიკრო/რაიონი ვაზისუბანი IV კვარტალი I (შანდორ პეტეფის ქუჩა) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:01.17.07.031.082 ნაკვ. 31/16) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონასა (პზ) და გეგმარებით კარკასში (გკ) „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 პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. „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 განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული

	მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ანაშენიანების 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. *ვინაიდან*, „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები:01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა და ახალი საკადასტრო კოდის დაფიქსირება არ ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული ნორმების იმპერატიულ მოთხოვნებს, N01181771226-67 განცხადების დაკმაყოფილება დასაშვებია.

რუსუდან მირზიკაშვილი

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

ბრძანება:ბ**01.01181918**

თარიღი:**10/07/2018**

„ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები: 01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 9 ივლისის N67-01181901968 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის (საკადასტრო კოდები: 01.17.07.031.073, 01.17.07.031.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 2 აგვისტოს N1-1745 ბრძანების

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„„ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა/ ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი, I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა) ნაკვ. (N31/16) არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: 01.17.07.031.082) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქ. თბილისში, ისნის რაიონი, ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი, I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა)/ვაზისუბანი, ეშბას ქუჩა/ვაზისუბნის IV მიკრორაიონი, I კვარტალი (შანდორ პეტეფის ქუჩა) ნაკვ. (N31/16) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:01.17.07.031.082) მრავალფუნქციური კომპლექსის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს: კ-1=0.7, კ-2=5.3“

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