ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011835313**

თარიღი:**19/12/2018**

ქ. თბილისში, დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების 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 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 22-ე მუხლის მე-9 პუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 18 დეკემბრის N67-01183522960 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. ქ. თბილისში, დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და განისაზღვროს საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრებით კ-2=3.8.

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:**67-01183522960**
თარიღი: **18/12/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01182472928-67**;** 01182913773-67; 01183313311-67;
განცხადების თარიღი	04.09.2018წ.; 18.10.2018წ.; 29.11.2018წ.;
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.12.02.015.073 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	819.00 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ფართი“
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 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 600 / 700 *კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე 25 / 30 *მ

	*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის; **სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ–1)** მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0.2 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.8 შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 5 მ.
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	კ–2=3.8
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ–2=3.8 მაჩვენებლამდე გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

საკითხის აღწერა

2018 წელს N01182472928-67 (04.09.18წ.), N01182913773-67 (18.10.18წ.) და N01183313311-67 (29.11.18წ.) განცხადებებით მიმართა სამსახურს დაინტერესებულმა პირმა და მოითხოვა *ქ. თბილისში,* დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ *არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.*

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6–ში (სზ–6). ნაკვეთზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ)

საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთ–დასავლეთით ესაზღვრება შიდა კვარტალური სამანქანო გზა, ხოლო სამხრეთ–აღმოსავლეთით, აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით ემიჯნება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ–1), აღნიშნული მხარეები წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე სადაც ხორციელდება მშენებლობა ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6).

2017 წლის 18 დეკემბერს №3729880 ბრძანებით დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ქალაქგეგმარებითი დასაბუთებით საპროექტო ობიექტი წარმოადგენს შვიდ სართულიან შენობას, შესაბამისი რაოდენობის ავტოსადგომებით.

განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდის საკითხი განიხილება წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე.

დასკვნა

ვინაიდან, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება მრავალბინიანი განაშენიანებით, ძირითადად რვა სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ამასთან საპროექტო ტერიტორიას

აქვს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის შექმნის ყველა პირობა, სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნია წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე, თემქის დასახლებაში, X კვარტალი, N39 კორპუსის წინ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ–2=3.8 მაჩვენებლამდე გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.	
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.
	„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 ზონები: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1), ხოლო ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით ვრცელდება პერიფერიული ზონა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-9 პუნქტით მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა არის საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რომლისათვის დამახასიათებელია განაშენიანების შესაბამისი ტიპები. „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“ საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) ხასიათდება მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონად, 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; 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

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვებ სახეობებს, აგრეთვე, განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობების ჩამონათვალს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით რზ-1 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკების. „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 და მე-3 პუნქტებით 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. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება: ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები, მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები მინიმალური მოთხოვნების გამკაცრების გზით, გარდა განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. ზემოთ მითითებული ნორმებიდან გამომდინარე, სამსახურს დასაშვებად მიაჩნია ქ. თბილისში, დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ დანთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

	მშენებლობისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2=3.8 გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **201835310**
თარიღი: **19/12/2018**
პინი: **3966**

ადრესატი: გურამ თავაძე
პირადი ნომერი: 01026008927
მისამართი: თბილისი მ. და ა.ბალანჩივაძეების ქ. N 1 ბ. 77

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

განცხადების ნომერი: 01183313311-67
განცხადების თარიღი: 29/11/2018

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.12.02.015.073
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, დასახლება თემქა, კვარტალი X, კორპუსი N39-ის წინ
- ნაკვეთის დანიშნულება :არასასოფლო სამეურნეო
- მესაკუთრეები : შპს "ფართი"

განმცხადებელი-დამკვეთი :გურამ თავაძე
პირადი ნომერი :01026008927
მისამართი :თბილისი მ. და ა.ბალანჩივაძეების ქ. N 1 ბ. 77

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2 /

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 4 სექტემბრის 01182472928-67, 2018 18 ოქტომბრის 01182913773-67 და 2018 წლის 29 ნოემბრის 01183313311-67 განცხადება, რომელშიც ითხოვთ ქ. თბილისში, თემქის დასახლება, X კვარტალი, კორპუსი N39-ის წინ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ01.12.02.015.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრების გაზრდას (კ2=3.8).

დანართის სახით გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 19 დეკემბრის ბ01.011835313 ბრძანებას და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 18 დეკემბრის N67-01183522960 დასკვნას.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი