ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01192113477**
თარიღი: **30/07/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01190523523-67, 01191511347-67
განცხადების თარიღი	21.02.2019, 31.05.2019
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა
მისამართი	ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ჩალიპირები
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.72.14.034.136 (არასასოფლო სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	902.00 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს ინვესტ დეველოპმენტი, კახა თირქია
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საზოგადოებრივ-საქმიან 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	მრავალფუნქციური (კომერციული/საოფისე)
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე) განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

საკითხის აღწერა

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და შუალედური ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა (შზ)

ტერიტორია ხასიათდება შერეული განაშენიანებით. გვხდება როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები ისე მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე საზოგადობრივი და საყოფაცხოვრებო ფუნქციის შენობა-ნაგებობები. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთის მხარეს ემიჯნება მშენებარე მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური კომპლექსი, სამხრეთით ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აღმოსავლეთით და სამხრეთით ნაკვეთს გასდევს სატრანსპორტო ზონა, რომლის სიგანე 4-დან 6 მეტრამდე მერყეობს. ნაკვეთზე ამჟამად განთავსებულია ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის ნაცვლად სურთ მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე) კომპლექსის მშენებლობა. საზოგადობრივ-საქმიან ზონაში საცხოვრებელი ფუნქცია საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

გზის სივიწროვის გამო საკითხი ასევე განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა, რომელიც არ არის აღნიშნულ ნაკვეთზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის წინააღმდეგი. (იხ. დანართი - 08.07.2019 წ. N01191893916 წერილი).

ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული განაშენიანებით, სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილად მიაჩნია საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი კომპლექსის მშენებლობა მაქსიმუმ 6 სართულისა.

დასკვნა

საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია, ერთი მხრივ, მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიან საცხოვრებელსა და მეორე მხრივ, დაბალი ინტენსივობის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებს შორის. მიუხედავად იმისა, რომ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), წარმოდგენს მაღალი ინტენსივობის მქონე ფუნქციურ ზონას, მიმდებარე განაშენიანებიდან გამომდინარე, სამსახურს, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტის განთავსების მიზნით სპეციალურ (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია შენობის მაქსიმუმ 6 სართულამდე მშენებლობის პირობით.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 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 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით,

	საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2). „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 „ს“ ქვეპუნქტი განმარტავს, რომ საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე წესების მე-16 მუხლის „ს“ ქვეპუნქტით სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების N1 დანართით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
სამართლებრივი დასკნა:	„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-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: *ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;* *ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.* იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების ნორმატიულად დადგენილი პარამეტრებისა (კ-1 და კ-2) და სიმაღლის მაქსიმალურად ათვისების, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შემავალი მიწის ნაკვეთების დაგეგმარების (მინიმალური ფართობი, ზომები და კონფიგურაცია) თაობაზე (მინიმალური პარამეტრების გამკაცრების გზით) გადაწყვეტილებას იღებს ადმინისტრაციულ წარმოებაზე უფლებამოსილი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო/ სტრუქტურული ერთეული, რომელიც გადაწყვეტილების მიღებისას ითვალისწინებს მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურასა და საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს. გადაწყვეტილება უნდა იქნეს მიღებული ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში

	არსებითი ცვლილებების შეტანის გარეშე. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციების და საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ჩალიპირებში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.034.136) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია საპროექტო ობიექტის მაქსიმუმ 6 სართულამდე მშენებლობის პირობით.

გიორგი ებანოიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)