ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.011912117**

თარიღი:**01/05/2019**

ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.020) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„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, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N67-01191154112 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.020) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანება ძალაშია მისი ძალაში შესვლიდან 2 (ორი) წლის განმავლობაში.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 25 აპრილის N67-01191154112 დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

5. 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:**67-01191154112**
თარიღი: **25/04/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01190862813-67 N01191083173-67
განცხადების თარიღი	27.03.2019 18.04.2019
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მისამართი	ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N24
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.14.03.040.020 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	872 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ძველი ხიბულა“
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 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - მშენებლობის უფლების გარეშე
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	----------
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური შენობა (კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი)

განმცხადებლის მოთხოვნა	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

საკითხის აღწერა

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 27 მარტს N01190862813-67 (განმ.N01191083173-67 18.04.2019) განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა N01.14.03.040.020 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

განმარტებითი ბარათის თანახმად მოთხოვნილია მრავალფუნქციური კომპლექსის ფუნქციის მქონე შენობის განთავსება და მასთან არსებული სარეკრეაციო სივრცის მოწესრიგება ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში სპეციალურად შედგენილი დენდროლოგიური პროექტის შესაბამისად. შერჩეული საპროექტო სახეობა - მრავალფუნქციური შენობა (კომერციული, საოფისე და საცხოვრებელი), მოთხოვნილია საგამონაკლისოდ დაშვებული სპეციალური ზონალური შეთანხმების მინიჭება (25% საოფისე-კომერციული - 75% საცხოვრებელი)

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სადაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქცია დაშვებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1=0.5) გათვალისწინებით.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს, ქავთარაძის ქუჩაზე, გეგმარებით კარკასსა და შუალედურ ტერიტორიულ სტრუქტურულ ზონაში, არსებული მდგომარეობით ნაკვეთზე განთავსებულია საზოგადოებრივი კვების ობიექტი. ქავთარაძის ქუჩა ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით, სადაც განთავსებულია როგორც საზოგადოებრივი ასევე საცხორებელი ფუნაციის ობიექტები, უშუალოდ საკვლევი არეალის ფარგლებში დომინირებს საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტები.

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 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი იძლევა შესაძლებლობას მასზე განვითარდეს სრულყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სარეკრეაციო ზონა და სხვ.). მიმდებარე განაშენიანების გათვალისწინებით წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებით არ იცვლება განაშენიანების სტრუქტურა და გეგმარებითი ხასიათი, შესაბამისად სამსახურს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია, იმ პირობით თუ ავტოსადგომების მოსაწყობად მაქსიმალურად გათვალისწინებული იქნება მიწისქვეშა სივრცე, ხოლო მიწისზედა სივრცე გამოყენებული იქნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად.

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.
	„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

სამართლებრივი დასკვნა:	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ ***მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის;** საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (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 დანართი N1-ის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს 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 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 „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე 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.* ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებისა და მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.020) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)