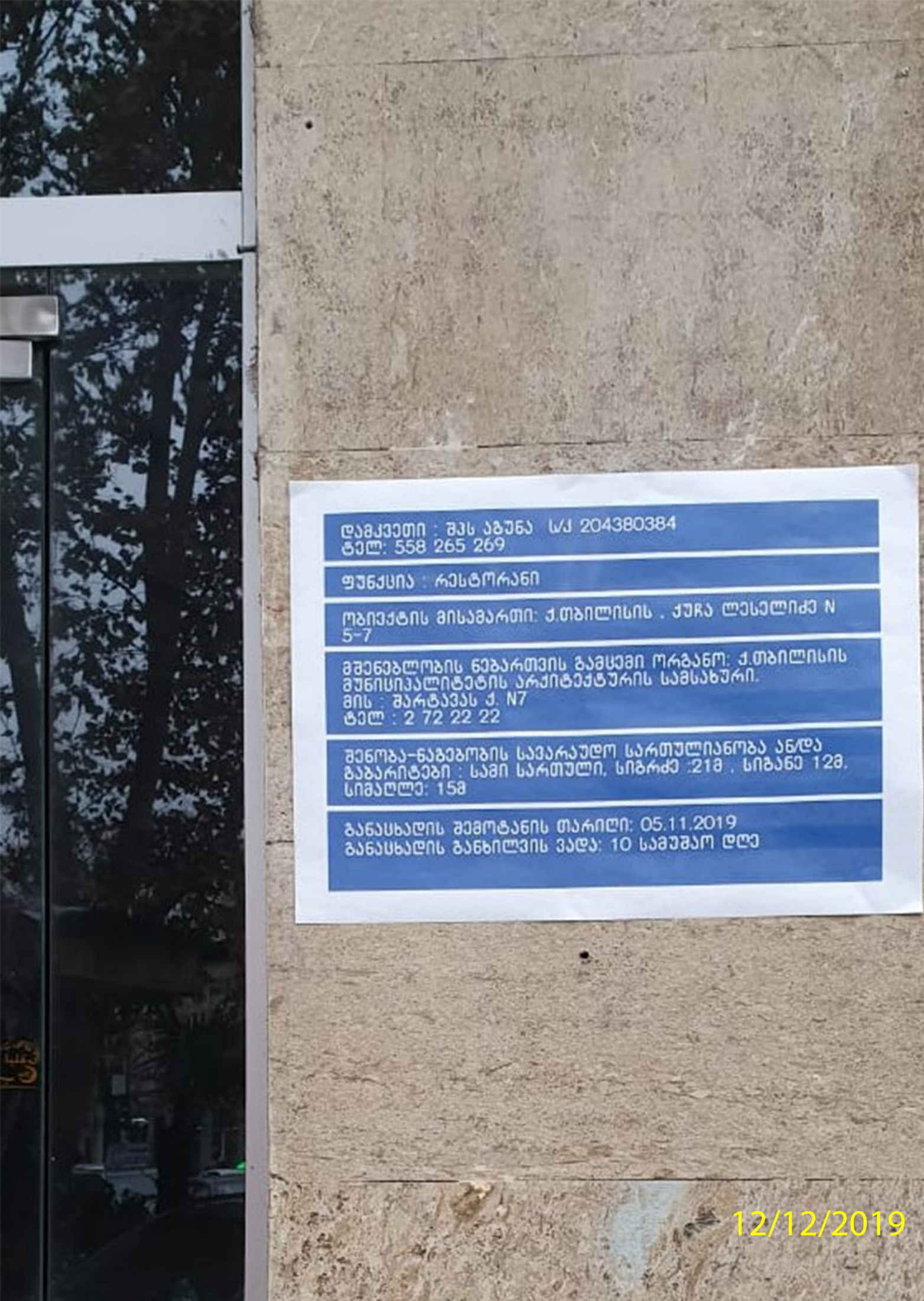
დამკვეთი : შპს აბუნა ს/კ 204380384
ტელ: 558 265 269
ფუნქცია : რესტორანი
ობიექტის მისამართი: ქ.თბილისის . ჯუჩა ლესელიძე N 5-7
მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური.
მის : შარტავას ქ. N7
ტელ : 2 72 22 22
შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა ანდა გაბარიტები : სამი სართული, სიგრძე :21მ , სიგანე 12მ, სიმაღლე: 15მ
განაცხადის შემოტანის თარიღი: 05.11.2019
განაცხადის განხილვის ვადა: 10 სამუშაო დღე
12/12/2019


12/12/2019

წერილის ნომერი: **დ67.01193442**
თარიღი: **10/12/2019**
პინი: **5106**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01193163065-67
განცხადების თარიღი:	13/11/2019
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.18.03.039.030
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ქუჩა ლესელიძე, N 5-7
ნაკვეთის დანიშნულება :	არასასოფლო სამეურნეო
მესაკუთრეები :	შპს "აგუნა",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ირაკლი ტყემალაძე
პირადი ნომერი :	01018001197
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N 21ა
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ირაკლი ტყემალაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	რესტორანი
კ2 კოეფიციენტის	

საანგარიშო ფართობი :	772.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ ჩვენს საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე ს/კ:01,18,03,039,030 დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	წინამდებარე კვლევა ჩატარებულია ქ.თბილისში ლესელიძის 5-7-ში მდებარე ნაგებობისთვის , საკადასტრო კოდით ნ. 01.18.03.039.030. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. რის ფარგლებშიც დაგეგმილია არსებული ორ სართულიანი ნაგებობის კონსტრუქციული დამაგრება და ერთი სართულის დაშენება მოცემული კოეფიციენტების დაცვით. მოცემული კოეფიციენტები: კ-1-0.7; კ-2-4.6; კ-3-0.2 რეკონსტრუქციის დასრულების შემდეგ მიღებული კოეფიციენტები: კ-1 231.7 / 311 = 0.7 კ-2 762 / 311 = 2.5 ; კ-3 69 / 311 = 0.2 პროექტით გათვალისწინებულია სარდაფში მომსახურე პერსონალის სივრცეების, სათავსოების და საერთო სველი წერტილების მოწყობა, პირველ სართულზე გათვალისწინებულია რესტორნის ბარი, დარბაზი და შიდა ეზო ; მეორე სართულზე სამზარეულო და დარბაზი, მესამე სართულზე დარბაზი, საერთო სველი წერილები და ტექნიკური დანადგარების სათავსოები.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	არსებული შენობის რეკონსტრუქცია (რესტორანი)
	N01.18.03.039.030 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) ხოლო მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის 38-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების ზონაში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცითი დომინანტების განმტკიცება და აღდგენა გარემოს არქიტექტურულ - სივრცობრივ ორგანიზაციაზე, ძეგლებისათვის და კულტურული ღირებულების მქონე სხვა უძრავი ობიექტებისათვის არქიტექტურული და სივრცითი გარემოს, ისტორიულად ჩამოყალიბებული დაგეგმარების სტრუქტურის ან მისი ფრაგმენტების შენარჩუნება. „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'' ქვეპუნქტის თანახმად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/ დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ს" ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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. ხოლო დადგენილია შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1 = 0.5 * / 0.7*

	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2 =4.6 *მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3 = 0.2* *მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ* *მინიმალური სიგანე 20 მეტრი* *მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი* ***შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის*** ტერიტორიაზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი და ცენტრალური ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის პარამეტრები არ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებს მოთხოვნილია განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა დაგანაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს.
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 17 თებერვლის №1734963 გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისში, ლესელიძის ქუჩის N-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.039.004; ფართობი: 336 კვ.მ.) არსებული შენობა–ნაგებობის რეკონსტრუქციის (სასტუმრო) მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. №3653192 01/11/2017 ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 17 თებერვლის №1734963 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა არსებული ორი შენობა–ნაგებობის რეკონსტრუქცია (სასტუმრო); დაემატა საკადასტრო გეგმა: საკადასტრო კოდი N01.18.03.039.030 და ფართობი 311 კვ.მ. ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთებზე ცალ-ცალკე შეთანხმდა არსებული შენობების რეკონსტრუქციის პროექტი. დღევანდელი მდგომარეობით მოთხოვნილია საზკვების ობიექტის მოწყობის მიზნით შენობის რეკონსტრუქცია. განმარტებითი ბარათის თანახმად საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რის ფარგლებშიც დაგეგმილია არსებული ორ სართულიანი ნაგებობის კონსტრუქციული გამაგრება და ერთი სართულის დაშენება. რეკონსტრუქციის დასრულების შემდეგ მიღებული კოეფიციენტები: კ-1 231.7/311=0.7; კ-2_762/311=2.5; კ-3_69/311=0.2. პროექტით გათვალისწინებულია სარდაფში მომსახურე პერსონალის სივრცეების, სათავსოების და საერთო სველი წერტილების მოწყობა, პირველ სართულზე გათვალისწინებულია რესტორნის ბარი, დარბაზი და შიდა ეზო; მეორე სართულზე სამზარეულო და დარბაზი და მესამე სართულზე დარბაზი, საერთო სველი წერტილები და ტექნიკური დანადგარების სათავსოები. განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N47 28.11.2019 წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, ლესელიძის ქ. N5-7-ში (ს/კ 01.18.03.039.030) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის რეკონსტრუქციის მიზნით (ფუნქცია რესტორანი) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. პარალელურად იმავე საბჭოზე AR1718766 განცხადების საფუძველზე განხილული იყო საპროექტო ობიექტის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხი, წარდგენილი იყო განსხვავებული ესკიზური ვარიანტი, რომელსაც მიეცა დადებითი შეფასება, საბჭოს წევრთა რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

	ისტორიული კვლევის რეკომენდაციის თანახმად შენარჩუნებულ უნდა იყოს შენობის საფასადო კომპოზიცია, მისი არქიტექტურული გამომსახველობა; დამატებითი სართული სასურველია იყოს შენობის ამჟამინდელ მოცულობასთან პროპორციული. ამავდროულად გასათვალისწინებელია ქუჩათა კვეთა და შენობის ქალაქგეგმარებითი როლი. დამატებითი სართული ჰარმონიულად უნდა მოერგოს არამხოლოდ შენობას, არამედ მიმდებარე განაშენიანებაშიც უმტკივნეულოდ უნდა ინტეგრირდეს; ეზოს რეკონსტრუქციისას, გათვალისწინებულ იქნას, შენობის შიდა სივრცობრივი ელემენტი - ეზოს სახით; შენარჩუნებულ იქნას შენობის ინტერიერსა და შიდა ეზოში განთავსებული ეპოქალური ვიტრაჟები, მეორე სართულზე არსებული ბარელიეფი. იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ინტერიერის დიზაინის ცვლილება, შესაძლებელია მათი ადგილმონაცვლეობა; შენობას არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, თუმცა ის ისტორიული ნაწილის სახელმწიფო დაცვის ზონაში, ქალაქის ძალზედ სენსიტიურ ადგილას და მომიჯნავედ არსებული ძეგლის (ლესელიძის ქ. #9) ინდივიდუალურ დამცავ ზონაში მდებარეობს, რაც კანონით განსაზღვრულ დაცვის მექანიზმს გულისხმობს.
დასკვნა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, კვლევის არეალში ფიქსირდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მქონე შენობები, შესაბამისად სამშენებლო განვითარება უნდა განხორციელდეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით. ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში, ტურისტული ნაკადებით აქტიურად დატვირთულ არეალში, სადაც არსებული შენობის წარმოდგენილი სახით რეკონსტრუქცია და საზოგადოებრივი კვების ობიექტის (რესტორანი) მოწყობა არ ცვლის ტერიტორიის გეგმარებით სტრუქტურას და ხასიათს. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სამსახურს არსებული შენობის რეკონსტრუქციისთვის (ფუნქცია რესტორანი) განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია. გათვალისწინებულ იქნეს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოსა და ისტორიულ-არქიტეტქურული კვლევის რეკომენდაციები.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის მოადგილე (საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე)