წერილის ნომერი: **დ67.01201001**
თარიღი: **09/04/2020**
პინი: **3299**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01200791322-67
განცხადების თარიღი:	19/03/2020
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.026.010
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ქუჩა მარტყოფის, შესახვევი 6
ნაკვეთის დანიშნულება :	არასასოფლო სამეურნეო
მესაკუთრეები :	შპს საინვესტიციო კომპანია თბილისი,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი ბენდელიანი
პირადი ნომერი :	01001029584
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, გლდანის მასივი, IIIა მიკრო/რაიონი, კორპუსი 17, ბინა 52
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ივანე გოგოლაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი ზონა-5 (სასტუმრო)
კ2 კოეფიციენტის	

საანგარიშო ფართობი :	2.1
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ მოგვცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება სასტუმროს მშენებლობისათვის
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში მარტყოფის ქუჩA შესახვევი #6-ში (ს.კ 01.17.01.026.010) ფართობი - 475 კვ.მ. საპრექტო ტერიოტრიის ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა - 5 საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობა - სასტუმრო აღწერა: ტერიტორია თავისუფალია, მასზე არ არსებობს შენობა-ნაგებობები, მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით ესაზღვრება კერძო მიწის ნაკვეთები, სამხრეთით მარტყოფის შესახვევი საიდანაც მოწყობილია ძირიდადი შესასვლელი გზა, ტერიტორია ფაქტირუეად სწორი რელიეფისაა, სამი მხრიდან ესაზღვრება ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, ხოლო ცოტა მოშორებით სამსართულიანი შენობებიცაა, ძირითადად აგურით ნაშნები შეულესავი და შელესილი ფასადებით, თუმცა აქა-იქ ახალაშენებული შენობებიც გვხვდება. ესკიზური პროექტი დამუშავებულია შპს "ძველი უბნის" მიერ დამუშავებული ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის მიხედვით. წარმოდგენილი ესკიზური პროექტით იგეგმება ოთხსართულიანი - მეოთხე შეწეული ნახევრად სართული (სარდაფით) სასტუმროს მშენებლობა, ქუჩის მიმდებარედ შენობა სამსართულიანია შესაბამისად მისი მოცულობა მორგებულია ქუჩის არსებულ მოცულობებთან და ქუჩის სწორ პერსპექტიულ განვითაებასთან. ხოლო მისი არქიტექტურული იერსახე გადაწყვეტილია თანამედროვე სტილში, თუმცა მასალების და ფერების გათვალისწინებით მაქსიმალურად შეესაბამება ძველი თბილისის ისტორიულ გადაწყვეტებს. მოცულობა მაქსიმალურად დანაწევრებულია სხვადასხვა ფორმებად, რომლებიც მთლიანობაში ქმნის ერთიან ჩამოყალიბებულ კომპოზიციას, ხოლო მეოთხე სართული წარმოადგენს სიღრმეში შეწეულ ნახევარ სართულს უკანა მხრიდან დახრილი სახურავით და ფაქტირად არ აისახება მიმდებარე ტერიტორიიდან. საპროექტო შენობის სარდაფი დათმობილი აქვს სათავსოებს, მიწისპირა და ზედა სართულებზე განთავსებულია სასტუმრო ოთახები. შენობა რკინაბეტონის კარკასისაა, ფასადები მოპირკეთებულია აგურით, ძირითად მოცულობაზე გამოყენებულია თეთრი ფერის და ხის ფაქტურიანი კომპაქტლამინატის პანელები. ვიტრაჟებში გამოყენებულია შავი ფარის ალუმინის გამჭირვალე მინით, პროექტში დაცულია სიმაღლის სქემა და ღიობების მიმართება სამეზობლო მიჯნებთან.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სასტუმრო
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.026.010) მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). 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 "ნ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	***ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:*** *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=2.1* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3* *მინიმალური ფართობი 400* /500 კვ.მ* *მინიმალური სიგანე 12* / 15 მეტრი* *მინიმალური სიღრმე 20* / 25 მეტრი* *შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე *** ***შენიშვნა * ინდივიდიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის*** ***** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად*** დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - ცენტრალური ზონა (ცზ), საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე გარემო ხასიათდება ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი, არასისტემური რეგისტრაციებით გამოჯნული საკადასტრო ერთეულების და მათზე განთავსებულ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციის განაშენიანებით. წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების მიხედვით საპროექტო ტერიტორია დღევანდელი მდგომარეობით თავისუფალია შენობა-ნაგებობებისგან. ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით ესაზღვრება კერძო მიწის ნაკვეთები, სამხრეთით მარტყოფის შესახვევი საიდანაც მოწყობილია ძირიდადი შესასვლელი გზა, ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მას სამი მხრიდან ესაზღვრება ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, ხოლო ცოტა მოშორებით სამსართულიანი შენობებიც გვხვდება. საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად, ფიქსირდება ვალდებულება - ,,გარშემო არსებული ისტორიული განაშენიანების სტრუქტურისა და მასშტაბის შენარჩუნების პირობით". წარმოდგენილი ესკიზური პროექტით იგეგმება ოთხსართულიანი - მეოთხე შეწეული ნახევრად სართული (სარდაფით) სასტუმროს მშენებლობა. ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების თანახმად: ახალი მშენებლობის დროს უნდა იყოს გათვალისწინებული უბნის ზოგადი ურბანული ხასიათი, ახალი მოცულობები უნდა აუმჯობესებდეს ურბანულ ქსოვილს, გათვალისწინებული უნდა იყოს უბნის განაშენიანების მასშტაბი, საპროექტო შენობა-ნაგებობა არ იყოს ამოვარდნილი ზოგადი ისტორიული კონტექსტიდან; შენარჩუნებული იყოს ეზო, რაც უბნის განაშენიანების ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებელია; მნიშვნელოვანია შესასვლელის ღიად შენარჩუნება უკანა ნაკვეთისკენ, რადგან იგი ქუჩათა ქსელის ნაწილია და მისი გადაკეტვა არ არის მიზანშეწონილი. ახალი მოცულობების ფასადების მხატვრული სახე, რიტმული დანაწევრება და ფერადოვნება არ უნდა არღვევდეს უბნის ამ მონაკვეთის ჩამოყალიბებულ ხასიათსა და მხატვრულ მთლიანობას, გასათვალისწინებელია ირგვლივ არსებული განაშენიანების მასშტაბი და ზოგადი სტრუქტურები. ვინაიდან საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში სასტუმროს ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობას, ამასთან საპროექტო ტერიტორია ფართობით არ არის შესაბამისობაში ტერიტორიაზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონის რეგულაციებთან, საკითხი განიხილება როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის, ასევე ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის კუთხით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის 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. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი N1-ის მე-4 პუნქტის „ბ“

	ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) სასტუმრო წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
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 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, 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. იმავე განაშენიანების რეგულირების 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.* საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში, შესაბამისად ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება უნდა განხორციელდეს ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების გათვალისწინებით. მიუხედავად საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობისა, ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე გაზრდილია მოთხოვნა სასტუმროს ფუნქციის ობიექტების განთავსებაზე და ობიექტის ფუნქცია ემსახურება საპროექტო ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებას. ვინაიდან, ნაკვეთს გააჩნია გამართული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ტერიტორიის ფართობის მცირე შეუსაბამობა ზონით დადგენილ რეგულაციებთან იძლევა მასზე საშუალო ინტენსივობის სასტუმროს განთავსების და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობას, სამსახურს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, მარტყოფის ქუჩა, შესახვევი 6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.026.010) სამეზობლო თემების პრინციპების დაცვით, სასტუმროს, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსებისთვის და ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. მშენებლობის ნებართვის პირველ სტადიაზე საპროექტო ობიექტის ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების საფუძველზე დამუშავებული არქიტექტურული პროექტის ესკიზი/მოცულობა უნდა შეთანხმდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე. გათვალისწინებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულება (გარშემო არსებული ისტორიული განაშენიანების სტრუქტურისა და მასშტაბის შენარჩუნების პირობით). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, საბჭოს კომპეტენციას განეკუთვნება დედაქალაქის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში არსებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობით განვითარებასა და ცალკეული შენობების იერსახესთან დაკავშირებით ზოგადი წინადადებებისა და მოსაზრებების მომზადება; დედაქალაქის ტერიტორიაზე, ქ. თბილისის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში ტერიტორიის დაგეგმარების, განაშენიანებისა და რეკონსტრუქციის საპროექტო წინადადებისა და პროექტების, ასევე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირების მიერ ქ. თბილისის ისტორიული ნაწილის არეალისათვის შემუშავებული წინადადებების განხილვა;

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახური-
სამსახურის უფროსის მოადგილე