ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **201914813**
თარიღი: **28/05/2019**
პინი: **3492**

ადრესატი: ვასილ ცომაია
პირადი ნომერი: 01025015668
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, აწყურის ქუჩა, N 3ა, ბინა 1

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

განცხადების ნომერი: 01190853649-67
განცხადების თარიღი: 26/03/2019

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.72.14.014.921
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N 19
- ნაკვეთის დანიშნულება :არასასოფლო სამეურნეო
- მესაკუთრეები : შპს "მარდიელი ჯგუფი"

განმცხადებელი-დამკვეთი :ვასილ ცომაია
პირადი ნომერი :01025015668
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, აწყურის ქუჩა, N 3ა, ბინა 1

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2019 წლის 11 თებერვლის N01190423773-67 (განმ.N01190853649-67 26.03.2019) განცახდება, სადაც ითხოვთ N 01.72.14.014.921 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

დანართის სახით გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 27 მაისის ბ01.01191477 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 21 მაისის N67-01191411439 დასკვნას.

დანართი: 5 ფურცელი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება:ბ**01.01191477**

თარიღი:**27/05/2019**

ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.921) 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 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 21 მაისის N67-01191411439 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.921) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ- ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საცხოვრებელი ფუნქციის არაუმეტეს საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) პარამეტრებით (კ-2=2.5) განვითარების პირობით.

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 21 მაისის N67-01191411439 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:**67-01191411439**
თარიღი: **21/05/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01190423773-67 N01190853649-67
განცხადების თარიღი	11.02.2019 წ. 26.03.2019 წ.
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მისამართი	ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N19
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.72.14.014.921
ფართობ(ებ)ი	2909 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „მარდიელი ჯგუფი“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-(სსზ-2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5*/07 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.2 (*მრავალბინინი საცხოვრებელი სახლისთვის)
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	----------
საპროექტო ობიექტის	

ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე)
განმცხადებლის მოთხოვნა	საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

საკითხის აღწერა

2019 წლის 11 თებერვალს N01190423773-67 (განმ.N01190853649-67 26.03.2019) განაცხადით სამსახურს მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სადაც მრავალფუნქციური შენობის შემადგენელი ფუნქცია მრავალბინიანი დაშვებულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) = 0.5 პირობით .

განმარტებითი ბარათის თანახმად საპროექტო არეალში წარმოდგენილი კონცეფცია სრულად ითვალისწინებს ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნებას, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ეზოში შეიქმნება მოწესრიგებული რეკრეაციული სივრცე. საპროექტო მიწის ნაკვეთი არ ესაზღვრება საზოგადოებრივ სივრცეს. მიწის ნაკვეთზე მოხვედრა ხდება დასავლეთით არსებულ ნაკვეთზე რეგისტრირებული სერვიტუტის გავლით. საზოგადოებრივი სივრცის განსაზღვრა და შენობის სიმაღლის მაჩვენებლის დაანგარიშება, გათვალისწინებულია სამეზობლო საზღვრებიდან. გათვალისწინებულია მიწისქვეშა საპარკინგე ადგილის დაგეგმარება (ჯამში 68 ერთეული). ნაცვლად ურბანული სამსახურის მიერ რეკომენდებული ნაკვეთისა (ს/კ 01.10.06.005.007), სერვიტუტით დაიტვირთა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები (ს/კ NN01.72.14.014.920; 01.72.14.014.086; 01.72.14.014.209; 01.72.14.014.932). აღნიშნული მოქმედება გამოწვეულია იმ გარემოების გამო, რომ რეკომენდებული ნაკვეთის (ს/კ N01.10.06.005.007) ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გზის ნაწილად, შემოსაზღვრულია ბეტონის ფილების ღობით, რომლის დემონტაჟი გამოიწვევს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის პერიმეტრზე არსებული ღობის სისტემის დარღვევას. შესაბამისად, მიღებულ იქნა ალტერნატიული გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც, ზემოთხსენებული მიწის ნაკვეთები დაიტვირთა სერვიტუტით შპს „მარდიელი ჯგუფის“ სასარგებლოდ.

განაცხადზე თანდართულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის და საქართველოს შსს-ს საპატრულო პოლიციის მიერ შეთანხმებული ტრანსპორტის მოძრაობის ორგანიზების მუდმივი და დროებითი სქემები. საპროექტო წინადადებით საპროექტო შენობა 13 სართულიანია.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა ასევე განიხილა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მინიჭების საკითხი. მათი 2019 წლის 14 მარტის N01190734256 (განმ.N01191333875 13/05/2019) წერილის თანახმად აღნიშნული ტერიტორიის საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-(სსზ-2)-ის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრით (კ2 – 4,6) განვითარება წარმოადგენს არსებული და დაგეგმილი სატრანსპორტო სისტემების გადატვირთვის წინაპირობას. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური მიიჩნევს, რომ საპროექტო ტერიტორიის საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება მიზანშეწონილია მხოლოდ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით განსაზღვრული საცხოვრებელი ფუნქციური ზონისთვის მინიჭებული მაქსიმალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრის (კ2 – 2,5) ფარგლებში.

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 და კონგიფურაცია იძლევა საშუალებას მასზე

განვითარდეს სრულყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სარეკრეაციო ზონა და სხვ.) ამასთან ტრანსპორტის სამსახურის რეკომენდაციის თანახმად საცხოვრებელის ფუნქცია უნდა განვითარდეს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2)-2.5 ფარგლებში; აღნიშნული პირობის გათვალისწინებით სამსახურს წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მარავლბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.	
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.
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	„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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2). ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონაში. „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) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ამავე 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. ამავე 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. „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. აღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვებია მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე)

	მშენებლობის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)