ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **202027332**
თარიღი: **29/09/2020**
პინი: **5192**

ადრესატი: ანა ჭიღიტაშვილი
პირადი ნომერი: 01001077922
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ქობულეთის ქუჩა, N 3/15, ბინა 52

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

განცხადების ნომერი: 01202623831-67
განცხადების თარიღი: 18/09/2020

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :81.02.19.120
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, სოფელი წავკისი
- ნაკვეთის დანიშნულება :სასოფლო-სამეურნეო
- მესაკუთრეები : შპს "ზევსი"

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :81.02.19.119
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, სოფელი წავკისი
- ნაკვეთის დანიშნულება :სასოფლო-სამეურნეო
- მესაკუთრეები : შპს "ზევსი"

განმცხადებელი-დამკვეთი :ანა ჭიღიტაშვილი
პირადი ნომერი :01001077922
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ქობულეთის ქუჩა, N 3/15, ბინა 52

ნომენკლატურა :სამსახურის პოზიცია ნაკვეთის გამიჯვნა/გაერთიანების, მისასვლელი გზისა და შეძენა ან/და იჯარის შესახებ სამსახურის პოზიცია მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა/გაერთიანების შესახებ /

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა, თქვენი 18.09.2020 წლის №01202623831-67 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ სამსახურის პოზიციას, თქვენს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №№81.02.19.120, 81.02.19.119) გაერთიანებისა და განაშენიანების რეგულირების ფარგლებში სამი შენობის განთავსების შესაძლებლობის თაობაზე.

პასუხად გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №№81.02.19.120, 81.02.19.119) გაერთიანება შესაძლებლად მიაჩნია.

ასევე გაცნობებთ, რომ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი 2-ის 72-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად დადგენილების დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრული ტერიტორიები უნდა განვითარდეს ამ მუხლის შესაბამისად. იმავე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულია შემდეგი ტერიტორიები

„A“– ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის მიერ განსაზღვრული არეალის ფარგლებში დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“;

„A1“– ერთიანი განაშენიანების რეგულირების გეგმა“ ;

„B“ – დროებით სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი“;

„MB“ – მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი”.

იმავე მუხლის მეოთხე პუნქტის „ი“ (კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია) ქვეპუნქტის შესაბამისად დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალებზე:

ა) “B” არეალებზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშეც, დაინტერესებული პირ(ებ)ის მიერ წარმოდგენილი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შეთანხმებული გზათა რეორგანიზების სქემის საფუძველზე, რომლითაც დაცული იქნება მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარების პოტენციალი.;
ბ) გარდა „B“ არელისა სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონის, ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისად. აგრეთვე დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში ცვლილების შეტანა.

მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №№81.02.19.120, 81.02.19.119) წარმოადგენს დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულკოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორიას, მაგრამ არ ხვდება “B” არელების ფარგლებში და გამომდინარე აქედან, დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონის, ან/და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმების შესაბამისად. აგრეთვე დასაშვებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში ცვლილების შეტანა.

თქვენს დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №№81.02.19.120, 81.02.19.119) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს მხოლოდ არსებულ/დაგეგმილ სასოფლო-სააგარაკო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საკარმიდამო გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს;

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-1-ში განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		0,8	კოეფიციენტი
კ-3		0,4	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	200/600*	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	15	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური			

შენიშვნა	600* – 2019 წლის 1 აპრილიდან გაუნაშენიანებელ ტერიტორიაზე დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთებისათვის

ამასთან, მიწის ნაკვეთები (საკადასტრო კოდი: №№81.02.19.120, 81.02.19.119) მდებარეობს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით გათვალისწინებული განაშენიანების კონტურს გარეთ, რომელიც წარმოადგენს საზღვარს ქალაქის განაშენიანებულ და გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებს შორის და განისაზღვრება მის გარეთ არსებული ტერიტორიების საქალაქო სამშენებლო განვითარების შეზღუდვის პირდაპირ პირობად. მოცემული შეზღუდვა ეყრდნობა ქალაქგეგმარებით მოსაზრებებს და მისი კორექტირება შესაძლებელია მასშტაბით გათვალისწინებული ტექნიკური და გააზრებითი ცდომილების ხარისხის ფარგლებში, შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე. მოცემული საზღვრის კორექტირების მიღმა, ფუნდამენტური ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას კონცეფტუალურ დონეზე და შესაძლებელია მხოლოდ დოკუმენტისა და მისი მიდგომების სისტემური რევიზიის პირობებში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14–39 დადგენილების მუხლი 8–ის თანახმად დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა, მათ შორის, თუ საპროექტო არეალი მდებარეობს დაუგეგმარებელი/ მოუწესრიგებელი ან/და ჩამოუყალიბებელი ტერიტორიის ფარგლებში;

ბ) ხორციელდება გაუნაშენიანებელი ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

გ) ხორციელდება 7000 მ2 (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება;

დ) მშენებლობაჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში იწვევს არსებით, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (იცვლება ინფრასტრუქტურული მოწყობა, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსი და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლები).

ამ მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“, „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალი არ შეიძლება იყოს 5000მ2-ზე (0.5 ჰა) ნაკლები.

ხოლო, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების კონკრეტული პირობების დადგენა წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მსჯელობის საგანს. აქედან გამომდინარე, აღნიშნულთან დაკავშირებით საჭიროა მიმართოთ არქიტექტურის სამსახურს და ელექტრონული განცხადება ატვირთოთ არქიტექტურის სამსახურის ვებ–გვერდზე, http://tas.ge/–ზე, შესაბამის ნომენკლატურაში.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი