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

წერილის ნომერი: **0120352414**
თარიღი: **17/12/2020**
პინი: **7594**

ადრესატი: თამაზი მურვანიძე
პირადი ნომერი: 01015021376
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, გიორგი დანელიას ქუჩა, N 17

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

განცხადების ნომერი: 01203451941-67
განცხადების თარიღი: 10/12/2020

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.15.05.014.013
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა ალ. ჭავჭავაძე , N 21

განმცხადებელი-დამკვეთი :თამაზი მურვანიძე
პირადი ნომერი :01015021376
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, გიორგი დანელიას ქუჩა, N 17

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /

თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01203523**
თარიღი: **17/12/2020**
პინი: **3070**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01203451941-67
განცხადების თარიღი:	10/12/2020
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.15.05.014.013
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ალ. ჭავჭავაძე , N 21
მესაკუთრეები :	სტოჟკოვ ინგა, რამაზ შენგელია,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	თამაზი მურვანიძე
პირადი ნომერი :	01015021376
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, გიორგი დანელიას ქუჩა, N 17
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	რამაზ შენგელია; სტოჟკოვ ინგა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი ზონა 3
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	1.5

კ - 3 :	0.3
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	1.5
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ შეიტანოთ ცვლილება მერის 2020 წლის 19 მაისის #ბ01.01201404 ბრძანებაში, კერძოდ: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნაცვლათ დააფიქსიროთ ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩა #21-ში. საკადასტრო მონაცემების მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 269 კვ.მ-ს. მას ჩრდილოეთით და ჩრდილო-აღმოსავლეთით ესაზღვრება სამუსიკო სკოლა და დაურეგისტრირებელი სივრცე, სამხრეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩა, ხოლო დასავლეთით - კერძო ნაკვეთი. უშუალოდ ნაკვეთის მომიჯნავედ ქუჩა საკმაოდ ქანობიანია, მასზე ავტომანქანები არ მოძრაობენ და იგი კიბით გრძელდება კ. მესხის ქუჩამდე. ტერიტორია მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში. ფუნქციური ზონირების მიხედვით ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის რეგლამენტი: კ1 – 0,5; კ2 – 1,5; კ3 – 0,3. მაქსიმალური სიმაღლის შეზღუდვა - 15 მ. ნაკვეთზე გამიზნულია არსებული ავარიული შენობის დემონტაჟი და მის ნაცვლად ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება. აღნიშნულის გათვალისწინებით ჩატარდა საპროექტო ნაკვეთის მიმდებარე არეალის კვლევა. არეალი მოიცავს ალ. ჭავჭავაძის, კ. მესხის და გ. გიგაურის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიას. საკვლევ არეალში ჭარბობს ორსართულიანი და სამსართულიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობები, ერთსართულიანი ნაგებობები ძირითადად წარმოადგენს ცალკე მდგომ დამხმარე სათავსოებს და ავტოფარეხებს. საპროექტო ნაკვეთის სიახლოვეს არის ოთხსართულიანი სამუსიკო სკოლის შენობა და ასევე ოთხსართულიანი მშენებარე საოჯახო სასტუმრო. საკვლევ არეალში მოქცეული მიწის ნაკევთების ფართობები მერყეობს 150-500 კვ.მ დიაპაზონში. ამ ნაკვეთებზე განთავსებული შენობები საცხოვრებელი ფუნქციისაა. სამუსიკო სკოლის ნაკვეთი გაცილებით დიდია და შეადგენს 2540 მ2-ს. არეალის საშუალო ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები: კ1 - 0,8 კ2 - 1,9 კ3 - 0,1 ტერიტორია მიესადაგება მასზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონას (სზ 3) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 მაისის #ბ01.01201404 ბრძანებით გაიცა ზონალური შეთანხმება ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით. ვინაიდან გამიზნული გვაქვს ორბინიანი სახლის მშენებლობა საჭიროა შეტანილ იქნას შესაბამისი ცვლილება მერის განკარგულებაში.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.15.05.014.013) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში. „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 "ლ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ლ" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.5*

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	*მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=1.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=**0,3*** *მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 300/400* კვ.მ,* *მინიმალური სიგანე 9/12 * მ,* *მინიმალური სიღრმე 20/25* მ,* *** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის.** დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი ცენტრალური ზონა (ცზ); საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე გარემო ხასიათდება ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი, არასისტემური რეგისტრაციებით გამიჯნული საკადასტრო ერთეულების მჭიდრო განაშენიანებით, რომლის ქალაქგეგმარებითი ხასიათი შერეული, ხოლო ინტენსივობა დაბალი და საშუალო. ტერიტორია წარმოადგენს არაერთგვაროვანი რელიეფის მქონე მიწის ნაკვეთებს, რომელიც ისტორიულად იყო განაშენიანებული, ტერიტორიაზე არსებული შენობებს არ გააჩნიათ კულტურული მემკვიდრეობის ღირებულება და იგეგმება მათი დემონტაჟი და ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. საპროექტო ტერიტორიაზე (ს/კ N01.15.05.014.013) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01201404 (19.05.20.) ბრძანებით განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. დაინტერესებაში არსებული განაცხადით მოთხოვნაა აღნიშნულ ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება საპროექტო ობიექტის ფუნქციის ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირების მიზნით.
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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით. საპროექტო ტერიტორია ისტორიულად იყო განაშენიანებული საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით, მისი სამშენებლოდ განვითარება იგივე ფუნქციით ურბანული თვალსაზრისით მისაღებია დარღვეულ ურბანული ქსოვილის აღდგენის მიზნით. ვინაიდან, ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ისევე როგორც ერთბინიანი არ ცვლის გარემო განაშენიანების ქალაქგეგმარებით ხასიათს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებია ტერიტორიაზე მისი განთავსება. საპროექტო ტერიტორიის თვალსაჩინო ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, მისი სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს ისე რომ შენობა-ნაგებობა თავისი მოცულობით და იერსახით არ უნდა შთანთქავდეს ქუჩის მეორე მხარეს არსებულ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლს და რელიეფზე მორგებული მოცულობით დინამიურად ერწყმოდეს მჭიდროდ განაშენიანებულ გარემოს. შემოთავაზებული საპროექტო ობიექტის ესკიზი, როგორც არქიტექტურული იერსახით ასევე გაბარიტული ზომებით არ წარმოადგენს ტერიტორიისთვის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის საფუძველს. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის დამუშავება უნდა განხორციელდეს ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების დაცვით. ობიექტის ესკიზი მშენებლობის ნებართვის შესაბამის სტადიაზე უნდა იყოს შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია მისამართზე: ქალაქი თბილისი, მთაწმინდის რაიონი, ალ. ჭავჭავაძე, N21-ში არსებული

	მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.15.05.014.013) განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით გაცემულ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01201404 (19.05.20.) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება, მასში საპროექტო ობიექტის ფუნქციის ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაფიქსირების მიზნით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01.01203522**
თარიღი:**17/12/2020**
პინი:**8648**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

„ქალაქ თბილისში, ალ. ჭავჭავაძის ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.15.05.014.013) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 მაისის Nბ01.01201404 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის, „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 საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01203451941-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, ალ. ჭავჭავაძის ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.15.05.014.013) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 მაისის Nბ01.01201404 ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1.ქალაქ თბილისში, ალ. ჭავჭავაძის ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.05.014.013) ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01203451941-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

4. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

გამოყენებულია კვალიფიციური

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 237 81 57