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

წერილის ნომერი: **დ16.01202241**
თარიღი: **11/08/2020**
პინი: **4500**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01201902929-67
განცხადების თარიღი:	08/07/2020
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.038.461
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მირიან მეფეს ქუჩა, N 80
ნაკვეთის დანიშნულება :	არასასოფლო სამეურნეო
მესაკუთრეები :	შპს სამშენებლო კომპანია ლ ჯგუფი,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი კაჭარავა
პირადი ნომერი :	26001010295
მისამართი :	თბილისი ბ.ჟღენტის ქ. N 5 ბ. 56
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გრიგოლი ჭანტურია
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	5 სართულიანი 15 მეტრის სიმაღლის 60% საცხოვრებელი და 40% საოფისე შენობა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი	3500.0

:	
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ განიხილოთ საპროექტო დოკუმენტაცია და დაგვიდგინოთ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური შენობისათვის 60% - საცხოვრებელი ფართი ; 40% კომერციული ფართი,
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი წარმოდგენილი ქალაქმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში საბურთალოს რაიონში, სოფელ დიღომი მირიან მეფის ქუჩა #80-ში აღნიშნული ლოკაციის მიმდებარედ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტების და გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე მიმდინარეობს ძირითადათ საცხოვრებელი ობიექტების სამშენებლო სამუშაოები. ჩვენს საპროექტო ტერიტორიას დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება 15 მეტრის სიმაღლის 5 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ასევე სამხრეთის მხარეს 15 მეტრის სიმაღლის 5 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი რომელიც შეთანხმებულია ბრძანება #4168153. ასევე 01.72.14.038.214 საკ. კოდზე გაცემულია თანხმობა სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ჩვენი მოთხოვნის (40 პროცენტი კომერციული და 60 პროცენტი საცხოვრებელი) ანალოგიურად. გთხოვთ ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე და დასაბუთების ალბომის მიხედვით დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები, გთხოვთ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე მომცეთ თანხმობა 60% საცხოვრებელი და 40% საოფისე შენობის განსათავსებლად.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
	საკითხის შესწავლისას გამოირკვა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.461 ფართობი 1000.0კვ.მ.) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ), რომელსაც არ აქვს დადგენილი შესაბამისი ქვეზონა. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოსათვისებისმაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულებისობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. განმცხადებელი საპროექტო მიწის ნაკვეთის განვითარებას ითხოვს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) პარამტრებისა და პირობების შესაბამისად. „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიანი

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გეგმარებით კარკასზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ **საპროექტო გადაწყვეტის** საერთო ფართობის 60%-ისა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5*/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700* მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15/20* მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25/30* *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ტერიტორიაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 13 მარტის ბ01.01190724 ბრძანებით, სავაჭრო ცენტრის განთავსებისთვის, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 29 მაისის № 4519271 ბრძანებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3(სზ-3)-ის პარამეტრებით დაბალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის განთავსების მიზნით. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა, ხოლო დანარჩენი მხრიდან კერძო რეგისტრაციები. ტერიტორიაზე ძირითადად მიმდინარეობს საზოგადოებრივი, საოფისე, კომერციული ობიექტების მშენებლობა, თუმცა ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობებიც. საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, პროცენტული გადანაწილება საცხოვრებელსა და კომერციულ/საოფისე ნაწილებს შორის მოხდება შემდეგი შეფარდებით: 60%(საცხოვრებელი)-40%(კომერციული). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, აღნიშნულ შემთხვევაში კი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60 %-ის, განვითარების მიზნით. ნაკვეთის სიგანე ქუჩის მხრიდან წარმოადგენს 16 მეტრს, რითაც ვერ აკმაყოფილებს არსებული ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციას და შესაბამისად საჭიროებს განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენას. „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 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად.

	იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილია განაშენიანების რეგულირების ხაზები. შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემაზე მსჯელობა ხორციელდება აღნიშნული განშენიანების რეგულირების ხაზების გათვალისწინებით.
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: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. იმავე 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. ვინაიდან საპროექტო წინადადებით სამშენებლო განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე უკვე არსებობს საცხოვრებელი სახლები და ჩამოყალიბებულია დაინტერესებაში არსებული კლასტერის განაშენიანების ხასიათი, სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60 %-ის განთავსებისთვის, განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. პროექტირებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი