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

წერილის ნომერი: **დ16.01211381**
თარიღი: **18/05/2021**
პინი: **3002**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0121120117-67
განცხადების თარიღი:	30/04/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.07.007.021
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , დასახლება ვაზისუბანი , მიკრო/რაიონი III , კვარტალი II , კორპუსი 10 , მიმდებარედ , ნაკვეთი 07/021
მესაკუთრეები :	შპს "იმპექსფარმი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მარინა გვენეტაძე
პირადი ნომერი :	41001023806
მისამართი :	ტყიბული ს. ნაბოსლევი მე–3 ქ. N 6
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	01012016848
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	232.1

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	ვიხაიდახ საპროექტო ხაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ზოხისთვის დადგეხილძიხიძალურ პარამეტრებს, გთხოვთ გასცეთ ნაკვეთისთის ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	წინამდებარე ქალაქმშენებლობის დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სააფთიაქო შენობის მშენებლობის განხორციელებისთვის. წინასაპროექტო კვლევის საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქ. თბილისის მუნიციპალიეტის არქიექტურის სამსახურის 2020 წლის 17 აგვისტოს #5067845 განცხადების გადაწყვეტილება; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით -მოცულობითი მახასიათებლის გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენელარული გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ში,რომელიც წარმოადგენს მაღალი ინტესივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებლი სახლები. დასაშვებია ამ წესების მიხედვით დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. განაშენიანების რეგულირების პარამტრები კ1=0,5, კ2=2,5, კ3=0,3; საცხოვრებელი სიმჭიდროვე-ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ., მინიმალური სიგანე 15/20* მტრი, მინიმალური სიღრმე 25/20* მეტრი, შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის და სასტუმროებისთვის'. მოქმედი ფუნქციური ზონის კოეფიციენტებია: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტესივობის კოეფიციენტი კ2=2,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0.3 დამკვეთის სურვილია საოფისე შენობის განთავსება და მასთან არსებული სივრჩის მოწესრიგება ქალაქთმშენებლობით კონტექტში. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამეტები განისაზღვრება შესაბამისი წესებით და აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმებში, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთსი სამშენებლოდ გამოყენებისას. ზემოთ აღნიშნულ ზონაში აფთიაქი წარმოადგენდს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობას და შესაბამისად არ საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. საკრებულოს 2016 წლის 24მაისის #14-39 დადგენილებისთ დამტკიცებული ,,ქ.ტბილისის მუნიციპალიტტის ტერიტორიების გამოყენების რეგულირების წესები"ს თანახმად საცხოვრებელი ზონა 6-ში მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობია 600/700* კვ.მეტრი, მინიმალური სიგანე -15/20* მეტრი.მინიმალური სიღრმე 20/30* მეტრი. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია ვერ აკმაყოფილებს ზონისთვის დადგენილ მინიმალურ პარამეტრებს, საჭიროა ნაკვეთისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შთანხმება ნაკვეთის ფართობია 434 კვ.მ.. რომელსაც სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს და სამხრეთ-აღმოსავლეთ მხარეს ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე, ხოლო დანარჩენ მხრეს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლების ნაკვეთები.. მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სწორ რელიეფზე, რომელზედაც დამკვეთს სურვილი აქვს განათავსოს კუთვნილტერიტორიაზე ტერიტორიები გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობიდან აფთიაქის შენობა, რომელიც არასჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შთანხმებას. სააფთიაქო შენობა დაპროექტდება 1 სართულიანი. შენობის სიმაღლე პარაპეტის ჩათვლით +0,00 ნიშნულის ზემოთ იქნება 4,90 მეტრი.მიწის ნიშნულიდა აწეული იქნება 15 სმ-ით. შენობის კარკასი გაკეთდება მონოლითური რკინა ბეტონით, კედლები ამოშენდება 20სმ სისქის საფასადე წვრილმარცვლოვანი ბლოკებით. ვიტრაჟები და კარ-ფანჯრები გაკთდება შვი ფერის ალუმინისგან. შენობის ფასადებზე მოეწყობა HPL კომპაქტ ლამინატი. მოეწყობა შშმ პირთა პანდუსი. არსებული მწვანე ნარგავები შენარჩუნდება და დამატებით დაირგვება ახალი ხე-ნარგავები. დაიგება გამწვანებულ ზონაში დეკორატიული ღრუტანიანი ფილები მწვანე საფარით. შენობის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი 434 კვ.მ ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი 232,10 კვ.მ. ნაკვეთის მოშენების ფართობი 234,36 კვ.მ. ნაკვეთის განაშენიანების ინტესივობის ფართობი 232,10 კვ.მ. ნაკვეთის გამწვანების ფართობი 131,00 კვ.მ შენობის სამშენებლო მოცულობა 1206,46 კუბ მ.

გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი (აფთიაქი)
	N01.17.07.007.021 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა 6 - (სზ-6)-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 "ო" ქვეპუნქტის შესაბამისად, **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი 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 "ო" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3 მინიმალური ფართობი 600 / 700 * კვ.მ. მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მ. მინიმალური სიღრმე 25 / 30 * მ. **შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის.** საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და სიღრმე ვერ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ ნორმას, შესაბამისად მოთხოვნილია განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა. „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. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით ნაკვეთზე ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ). საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი, ძირითადად ცხრა სართულიანი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში, უშუალოდ ნაკვეთს სამივე მხრიდან გააჩნია საზოგადოებრივი სივრცე, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ეზო. შიდა კვარტალური ნაკვეთზე იგეგმება აფთიაქის მშენებლობა. განმარტებითი ბარათის თანახმად საპროექტო შენობა იქნება 1 სართულიანი. შენობის სიმაღლე პარაპეტის ჩათვლით +0,00 ნიშნულის ზემოთ იქნება 4,90 მეტრი. მიწის ნიშნულიდან აწეული იქნება 15 სმ-ით. მოეწყობა შშმ პირთა პანდუსი. ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთით ფიქსირდება წიწვოვანი ხე-ნარგავები, რომლებიც შენარჩუნებული უნდა იყოს მშენებლობის დროს. შენობა-ნაგებობა უნდა განთავსდეს ხე-ნარგავებისგან კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების დაცვით ისე, რომ შენარჩუნდეს მათი სასიცოცხლო ფუნქცია.

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. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დაგეგმარებულ,მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში, სადაც საპროექტოდ შერჩეული ფუნქცია-აფთიაქი წარმოადგენს სრულყოფილი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელ ინფრასტრუქტურულ ობიექტს. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით არსებული შიდა კვარტალური გზის გაყოლებაზე განთავსებულია სტადიონი და ერთ-სართულიანი საზოგადოებრივი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები. შესაბამისად მოთხოვნილი ფუნქციის მქონე ობიექტის განთავსებით არ იცვლება ტერიტორიის ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და სტრუქტურა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი