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

წერილის ნომერი: **0121138768**
თარიღი: **18/05/2021**
პინი: **2907**

ადრესატი: მანანა მახათაძე
პირადი ნომერი: 54001015979
მისამართი: ჭიათურა ს. ითხვისი მე–19 II ჩიხი N 3

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

განცხადების ნომერი: 01211194252-67
განცხადების თარიღი: 29/04/2021

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.11.17.023.055
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა ავშნის , N 68 , მიმდებარედ

განმცხადებელი-დამკვეთი :მანანა მახათაძე
პირადი ნომერი :54001015979
მისამართი :ჭიათურა ს. ითხვისი მე–19 II ჩიხი N 3

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /

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: **დ16.01211384**
თარიღი: **18/05/2021**
პინი: **4967**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01211194252-67
განცხადების თარიღი:	29/04/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.11.17.023.055
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ავშნის , N 68 , მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს "იმგო",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მანანა მახათაძე
პირადი ნომერი :	54001015979
მისამართი :	ჭიათურა ს. ითხვისი მე–19 II ჩიხი N 3
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მანანა მახათაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	225.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	კვლევისმიზანია ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა შ.პ.ს. ,,იმგო"-ს საკუთრებაში არსებული ნაკვეთისთვის ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ქუჩა ავშნის, #68, მიმდებარედ; მიწის საკადასტრო კოდი: 01.11.17.023.055 საპროექტო ნაკვეთის ფართი შეადგენს 268.00 კვ.მ.-ს. ნაკვეთი მდებარეობს ზოგად საცხოვრებელ ზონაში. ტერიტორიაზე იგეგმება ორსართულიანი ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. საპროექტო ნაკვეთი აკმაყოფილებს ზონისთვის დადგენილ ყველა პარამეტრს ერთის გარდა. პარამეტრი, რომელსაც ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ეს არის სიღრმე, რომელიც მერყეობს 11.74 მეტრიდან და 14.68 მეტრამდე. ყველაფერი ეს ნაჩვენებია გენ. გეგმაზე. გთხოვთ საპროექტო ნაკვეთს დაუდგინდეს ინდივიდუალური პარამეტრები. ჩვენი საპროექტო ქალაქმშენებლობით პარამეტრებია: კ1=0,5 კ2=0,8 კ3=0,3
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	N01.11.17.023.055 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით ნაკვეთი მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში (პზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არა აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. 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. ვინაიდან მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საქალაქო განაშენიანების ტერიტორიის საზღვარში, სამშენებლოდ განვითარებაზე მსჯელობა შესაძლებელია განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ის შესაბამისი პარამეტრებით და პირობებით. „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 „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)** არის დაბალი 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 „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2)** განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური 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 მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-0.8* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი -250 კვ. მეტრი* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 მეტრი* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 15 მეტრი* *შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი* საპროექტო წინადადებით ნაკვეთზე იგეგმება ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის

	განთავსება, ვინაიდან მიწის ნაკვეთის სიღრმე ვერ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ ნორმას 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. საკვლევი არეალი განაშენიანებული 1-2 სართულიანი შენობა-ნაგებობებით, მათი ძირითადი ნაწილი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებია. საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მისასვლელი სამანქანო გზა, ნაკვეთის გზასთან მოსაზღვრე მონაკვეთი, რომელიც გზისპირა გაზონის მახასიათებლების მქონეა დატვირთულია სერვიტუტით, ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხარე წარმოადგენს დამრეც რელიეფს.
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 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ არეალში, შესაბამისად ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურა და ხასიათი. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი