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

წერილის ნომერი: **დ16.01211971**
თარიღი: **16/07/2021**
პინი: **6721**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01211941071-67
განცხადების თარიღი:	13/07/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	81.08.16.370
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , სოფელი დიდი ლილო
მესაკუთრეები :	შპს "კონსტმატ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ზურაბი შუბითიძე
პირადი ნომერი :	12001043343
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ლილოს დასახლება, IV კვარტალი, კორპუსი 7, ბინა 89
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ზურაბი შუბითიძე
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	3635469
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები/ მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

კ - 1 :	0.5/0.7
კ - 2 :	4.6
კ - 3 :	0.2
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	05/0.7
კ - 2 :	4.6
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გვსურს N1-2316 (2017/23/10) ბრძანებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ: მსუბუქი კონსტრუქციის ნაცვლად გვსურს კაპიტალური შენობის აშენება.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	2017/30/10 ბრძანება N3635469- დაგვიმტკიცდა ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, "მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა"-სთვის. რომელიც უნდა აშენებულიყო მსუბუქი კონსტრუქციით. ამ ეტაპზე შეტანილი გვქონდა არქიტექტურის სამსახურში განცხადება, რომლითაც ვითხოვდით აღნიშნულ ბრძანებაში ცვლილების შეტანას,მსუბუქი კონსტრუქციის ნაცვლად კაპიტალური შენობის აშენების ნებართვაზე. არქიტექტურის სამსახურმა მოგვთხოვა ბრძანება N1-2316- ში ცვლილების შეტანა. მსუბუქი კონსტრუქციის ნაცვლად კაპიტალური შენობის აშენების ნებართვაზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსის (მაღაზია, საოფისე, ბიზნეს ცენტრი)
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საკითხის შესწავლისას გამოირკვა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.16.370, ფართობი 1500.0კვ.მ.) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საცხოვრებელ ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს;

	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით 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. მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 23 ოქტომბრის N1-2316 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მსუბუქი კონსტრუქციის მრავალფუნქციური კომპლექსის (მაღაზია, საოფისე, ბიზნეს ცენტრი) განთავსების მიზნით ინდივიდუალური ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების თაობაზე. ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 05.10.2017 №3635469 ბრძნებით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის შესაბამისად. ვინაიდან ტერიტორიაზე იმ დროისთვის მოქმედებდა საავტომობილო დეპარტამენტის შეზღუდვა, ქ. თბილისის მერიის კეთილმოწყობის საქალაქო სამსახურის მიერ პირობად განისაზღვრა დროებითი, საძირკვლის არ მქონე (ორსართულიანი, მსუბუქი კონსტრუქციის) შენობის განთავსებაზე რომლის დემონტაჟიც საჭიროების შემთხვევაში მოხდებოდა დამკვეთის მიერ, საკუთარი ხარჯით. ვინაიდან დღეის მდგომარეობით აღნიშნული საავტომობილო დეპარტამენტის შეზღუდვა საპროექტო ტერიტორიაზე არ ვრცელდება, განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 23 ოქტომბრის N1-2316 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა და მსუბუქი კონსტრუქციის ნაცვლად კაპიტალური შენობის დაფიქსირება.
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. ვინაიდან წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება არ წარმოადგენს არსებითი ხასიათის ცვლილებას, დღეის მდგომარეობით ტერიტორიაზე არ ვრცელდება საავტომობილო დეპარტამენტის შეზღუდვა და არ იცვლება ობიექტის ფუნქცია, სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ქ. თბილისის მერის 2017 წლის 23 ოქტომბრის N1-2316 ბრძანებთ გაცემულ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაში ცვლილების შეტანა და მსუბუქი კონსტრუქციის ნაცვლად კაპიტალური შენობის დაფიქსირება.