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

წერილის ნომერი: **0121273223**
თარიღი: **30/09/2021**
პინი: **3462**

ადრესატი: რამაზ დევდარიანი
პირადი ნომერი: 42001011839
მისამართი: თბილისი დიდი დიღომი პეტრე იბერის ქ. N 14 ბ. 42

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

განცხადების ნომერი: 01212672933-67
განცხადების თარიღი: 24/09/2021

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.10.13.016.139
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი, N 8

განმცხადებელი-დამკვეთი :რამაზ დევდარიანი
პირადი ნომერი :42001011839
მისამართი :თბილისი დიდი დიღომი პეტრე იბერის ქ. N 14 ბ. 42

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

თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01.01212736**
თარიღი:**30/09/2021**
პინი:**5786**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

„ქალაქ თბილისში, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.139) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 29 ივნისის Nბ01.01211805 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 N01212672933-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.139) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 29 ივნისის Nბ01.01211805 ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.139) საოფისე ფუნქციის შენობის რეკონსტრუქციისთვის (მიშენება ფუნქციის უცვლელად) 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 N01212672933-67 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.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



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

წერილის ნომერი: **დ16.01212733**
თარიღი: **30/09/2021**
პინი: **7543**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01212672933-67
განცხადების თარიღი:	24/09/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.13.016.139
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი, N 8
მესაკუთრეები :	შპს "ალგანი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	რამაზ დევდარიანი
პირადი ნომერი :	42001011839
მისამართი :	თბილისი დიდი დიღომი პეტრე იბერის ქ. N 14 ბ. 42
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	რამაზ დევდარიანი
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	0121180607
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
კ - 1 :	0.7

კ - 2 :	4.6
კ - 3 :	0.1
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.7
კ - 2 :	4.6
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	განაცხადი შემოტანილი გვქონდა სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე, განვიხილავდით საოფისე შენობაზე დაშენებას. რაზეც თქვენმა სამსახურმა გასცა თანხმობა. ამ ეტაპზე შევცვალეთ გადაწყვეტილება და გვსურს საოფისე შენობაზე მიშენება 0,00 ნიშნულიდან 3 სართულის სიმაღლეზე, სადაც პირველი სართული იქნება ხიმინჯებზე და ავითვისებთ მხოლოდ ორ სართულს. მიშენებულ ნაწილში განთავსდება იგივე ფუნქციის მქონე სამყოფები (ოფისი) რომელიც მოექცევა კოეფიციენტებში და ჩაჯდება ყველა დადგენილ ნორმაში. გთხოვთ შეიტანოთ ცვლილება ბრძანებაში და დაშენების ნაცვლად დააფისიროთ მიშენება ფუნქციის უცვლელად.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, მისამართი: გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8. საკადასტრო კოდზე 01.10.13.016.139 განთავსებულია 3 რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა: 03/1 01/4 02/2. საპროექტოდ წარმოდგენილია შენობა N 01/4 საპროექტო შენობისათვის მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილია 2013 წლის 27 ივნისს განაცხადის N 761830 საფუძველზე (ცვლილება 09/11/2016 N2938065 07/02/2017 N3085822). აღნიშნული სტადიის შემდგომ შეთანხმდა პროექტი, საბოლოო შეთანხმებული პროექტის ცვლილება განხორციელდა 2017 წლის 23 თებერვლის ბრძანება N 3115761 საფუძველზე, ხოლო მშენებლობის ნებართვა 2017 წლის 9 მარტის ბრძანება N 3137827 საფუძველზე გაიცა. განხორციელებული მშენებლობის დადასტურების ნებართვა გაიცა 2018 წლის 9 ოქტომბერს, გადაწყვეტილება N 4202090 წარმოდგენილი ტერიტორიის მესაკუთრეა შ.პ.ს ,,ალგანი". ტერიტორია მოქცეულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში. საერთო ფართი შეადგენს 1332.0 კვ.მ-ს. საპროექტოდ წარმოდგენილი შენობა N 01/4 - ფუნქციური დანიშნულება: საოფისე შენობა-ნაგებობა. ტერიტორიაზე განთავსებული შენობა ნაგებობების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: განაშენიანების ფართი- 469.3 კვ.მ საერთო ფართი - 1138.6 კვ.მ კ-1 საანგარიშო ფართობი - 391.9 კვ.მ -0.3 კ-2 საანგარიშო ფართობი - 1321.2 კვ.მ -1.0 კ-3 საანგარიშო ფართობი - 135.8 კვ.მ -0.1 საპროექტო შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე- 14.5 მ 0.00 ნიშნულს ზევით 13.9 0.00 ნიშნულს ქვევით 0.6 მ (4 სართული) საპროექტოდ წარმოდგენილ შენობაზე გათვალისწინებულია დამატებით მიშენება 3 სართულის დონეზე ,რომლის პირველი სართული დარჩება ხიმინჯებზე და შენარჩუნდება 0,00 ნიშნულზე განთავსებული პარკინგი. ათვისებული იქნება მხოლოდ ორი სართული სადაც განთავსდება საოფისე ფუნქციის მქონე სივრცეები. მიშენებული ნაწილი ფუნქციურად და კონსრტუქციულად დაუკავშირდება არსებულ შენობას და იფუნქციონირებს როგორც ერთი ობიექტი. რაც შეეხება კოეფიციენტებს, რომელიც განსაზღვრულია აღნიშნული ზონისთვის: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) • მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0,7; • მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=4,6; • მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=0,1; შესაბამისად, ამ მოცემულობით, ათვისებულია კოეფიციენტების მხოლოდ მცირედი ნაწილი. აღნიშნული მიშენება, ინდივიდუალური პარამეტრებისდადგენით ითვალისწინებს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას. არ ლახავს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს და არ ეწინააღმდეგებაარსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გთხოვთ, გასცეთ დადებითი გადაწყვეტილება რეკონსტრუქცია (მიშენების) თაობაზე და დაადგინოთ შესაბამისი პარამეტრები. თქვენი სამსახურის მიერ ერთხელ უკვე გაიცა ნებართვა ჩვენი შენობის სამშენებლოდ განვითარების შესახებ გთხოვთ ამ ეტაპზეც მიიღოთ დადებითი გადაწყვეტილება და შეიტანოთ კორექტირება ბრძანებაში. კერძოდ: დაშენების ნაცვლად დააფიქსირეთ მიშენება ფუნქციის უცვლელად
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ოფისი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად,

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ01.10.13.016.139 ფართობი 1332.0კვ.მ.) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) 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 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მეტრი *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ)-დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების 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 განთავსებულია 3 რეგისტრირებული შენობა-ნაგებობა: 03/1; 01/4; 02/2. საპროექტო წინადადებით იგეგმება შენობა N 01/4-ის რეკონსტრუქცია . საოფისე შენობის განთავსების მიზნით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები 2013 წლის 27 ივნისს N 761830 გადაწყვეტილების საფუძველზე (ცვლილება 09/11/2016 N2938065 07/02/2017 N3085822). აღნიშნული სტადიის შემდგომ შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი, საბოლოო შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის ცვლილება განხორციელდა 2017 წლის 23 თებერვლის ბრძანება N 3115761 საფუძველზე, ხოლო 2017 წლის 9 მარტის N3137827 ბრძანების საფუძველზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა. განხორციელებული მშენებლობის დადასტურების ნებართვა გაიცა 2018 წლის 9 ოქტომბერს, გადაწყვეტილება N 4202090. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) შესაბამის დადგენილ მინიმალურ მოთხოვნებს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 29 ივნისის ბ01.01211805 ბრძანებით, ქალაქ თბილისში, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.139) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, თუმცა თავდაპირველად საპროექტო წინადადება მოიაზრებდა მხოლოდ არსებულ შენობა ნაგებობაზე დაშენებას, დღევანდელი მდგომარეობით, დაშენების ნაცვლად იგეგმება არსებული საოფისე ფუნქციის შენობის რეკონსტრუქცია (მიშენება) ფუნქციის უცვლელად, შესაბამისად საკითხი განიხილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 29 ივნისის ბ01.01211805 ბრძანებაში ცვლილების კუთხით.
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 საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული განვითარება არ იქონიებს მკვეთრ ზეგავლენას აღნიშნულ გარემოზე, ამასთან მოთხოვნილი ფუნქციის განვითარებაზე ერთხელ უკვე დაფიქსირებულ იქნა დადებითი პოზიცია, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 29 ივნისის ბ01.01211805 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება, კერძოდ პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

	„1. ქალაქ თბილისში, გიორგი სააკაძის II გასასვლელი N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.139) საოფისე ფუნქციის შენობის რეკონსტრუქციისთვის (მიშენება ფუნქციის უცვლელად) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი