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

წერილის ნომერი: **16-01213372467**
თარიღი: **03/12/2021**
პინი: **8568**

ადრესატი: ირაკლი გოგოხია
პირადი ნომერი: 62006054878
მისამართი: გალი ს. ოქუმი

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

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი 2021 წლის 03 დეკემბრის N0121337246-67 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ინფორმაციის დადასტურებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მირის 2021 წლის 29 ნოემბრის Nბ01.0120133313 ბრძანებაში ცვლილების საჭიროების თაობაზე

პასუხად გაცნობებთ: 1) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2021 წლის 25 ნოემბერს შემოვიდა 01213291394-67 განაცხადი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილების ნომენკლატურით, სადაც განმცხადებელი ირაკლი გოგოხია ითხოვდა ცვლილებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 26 დეკემბრის N2499 ბრძანებაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 15 მაისის Nბ01.01191357 ბრძანებით განხორციელებულ ცვლილებაში ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორების მიზნით. კერძოდ: Nბ01.01191357 (15.05.19.) ბრძანებაში დაფიქსირებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გასაშუალოებული მაჩვენებლის კ-2=3.9 გასწორებას კ-2=4.2 მაჩვენებლით, რაც დაინტერესებული პირის მიერ განხორციელებული ანგარიშით წარმოადგენდა სწორ მაჩვენებელს.

აღნიშნული განაცხადის საფუძველზე სააგენტომ ხელმეორედ განიხილა საკითხი და დაადგინა: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 26 დეკემბრის N2499 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, N01.10.06.007.047 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2=4.4 მაჩვენებლის მინიჭების მიზნით. აღნიშნულ დროს მოქმედი კანონმდებლობის - ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების “ შესაბამისად, მაშინ როდესაც ს/კ: N01.10.06.007.047 (ფართობი 4373 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდებოდა ფუნქციური ზონები საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რომელიც მოიცავდა საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობის 4007 კვ.მ. ნაწილს და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომელიც მოიცავდა საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობის 366 კვ.მ. ნაწილს, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებული მაჩვენებელი კ-1=4.4 მინიჭებული იყო საპროექტო ტერიტორიის 4007 კვ.მ ფართობის ნაწილზე, რომელზეც ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რამე თუ ტერიტორიაზე გავრცელებულ სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის (ფართობი: 366 კვ.მ.) ნაწილზე რეგულაციების (განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2) და სამშენებლო რესურსის არ არსებობის გამო მისი გაზრდა ვერ განხორციელდებოდა (ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილება ,,ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ მუხლი 18, პუნქტი 6; მუხლი 19, პუნქტი 4);

შემდგომ, N01.10.06.007.047 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გაფართოვება მოხდა N01.10.06.007.048 საკადასტრო ერთეულთან (ფართობი 503 კვ.მ.) გაერთიანებით, რის შედეგადაც წარმოიქმნა მიწის ნაკვეთი ს/კ: N01.10.06.007.169 (ფართობი 4876 კვ.მ.). აღნიშნულ დროს, საპროექტო ტერიტორიაზე ასევე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული გაფართოვების გამო საჭირო გახდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2014 წლის 26 დეკემბრის N2499 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა საპროექტო ტერიტორიის გაფართოვებით ნაკვეთის გაზრდილ საერთო ფართობზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გასაშუალოებული მაჩვენებლის დასაფიქსირებლად. მიწის ნაკვეთის ფართობის გაზრდა მოხდა 503 კვმ. ფართობის ტერიტორიით, რომლის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი მასზე გავრცელებული ფუნქციური ზონის შესაბამისად (სზ-6) წარმოადგენდა კ-2=2.5 მაჩვენებელს, რაც გასაშუალოების ფორმულაში გათვალისწინებულია თავისი რესურსით. აღნიშნული ცვლილება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 15 მაისის Nბ01.01191357 ბრძანებით, რა დროსაც საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ასევე ვრცელდებოდა ორი ფუნქციური ზონა (სზ-6 და რზ-1). შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გასაშუალოებული მაჩვენებლის ანგარიშის დროს სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის ფართობის გათვალისწინება ასევე არ იყო შესაძლებელი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 15, პუნქტი 8) .

აღსანიშნავია, რომ 2021 წელს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში განხორციელებული ცვლილების შედეგად, საპროექტო მიწი ნაკვეთზე სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოხსნილია და მასზე სრულად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), თუმცა ვინაიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 15 მაისის №01.01191357 ბრძანებაში დაფიქსირებული იყო ტექნიკური ხარვეზი, აღნიშნულის გასწორების თაობაზე მსჯელობა განხორციელდა 2019 წლის 15 მაისის №01.01191357 ბრძანების საფუძვლად არსებული განცხადების დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რის გამოც სააგენტოს 2021 წლის 27 ნოემბრის დასკვნაში ფაქტობრივ გარემოებათა შორის დაფიქსირებულია რომ საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება რზ-1. აღსანიშნავია რომ, ტექნიკური შეცდომის გასწორების შედეგად დაკორექტირდა გასაშუალებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი, რაც აღბეჭდილია ფორმულაში: ((კ-2)4.4 X (4373კვ.მ. – 366კვ.მ.) + 503კვ.მ. X (კ-2)2.5) / (4876კვ.მ. – 366კვ.მ.) = (კ-2)4.18, რაც მეათედების სიზუსტით მრგვალდება კ-2=4.2 მაჩვენებლამდე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გასაშუალებული მაჩვენებელი ვრცელდება 4510 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რაც გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესაბამის ეტაპზე.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტო განმარტავს, რომ როგორც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დასტურდება დღევანდელი მდგომარეობით, ს/კ: N01.10.06.007.169 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სრულად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), მაგრამ, სააგენტოს 2021 წლის 27 ნოემბრის დ16.01213311 დასკვნაში ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი საფუძლები, როგორც უკვე აღინიშნა, მოყვანილია 2019 წლის 15 მაისის №01.01191357 ბრძანების საფუძვლად არსებული განცხადების დროისათვის ფიქსირებული გარემოებების შესაბამისად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კ2 კოეფიციენტის მატების შესახებ ადმინისტრაციულ აქტში ცვლილების შეტანის საფუძველი არ არსებობს.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი