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

წერილის ნომერი: **დ16.01220272**
თარიღი: **27/01/2022**
პინი: **6057**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0122020891-67
განცხადების თარიღი:	20/01/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.035.188
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 26
მესაკუთრეები :	შპს "დევიდ ჰილლ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	დავით ვაშაკიძე
პირადი ნომერი :	01024003923
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ატენის ქუჩა, N 18გ, ბინა 28
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი ურიგაშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური (90% საცხოვრებელი / 10% კომერციული)
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	3000.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიზუსტოთ ზოგადი საზოგადოებრივი ფუნქციური ზონა, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ით (სსზ-1) და გასცეთ თანხმობა საგანმანკლისოდ დასაშვებ ფუნქციური დანიშნულების სახეობაზე, კერძოდ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე. შემდეგი პროცენტული მაჩვენებლით 90 % საცხოვრებელი და 10% კომერციული პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში. კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, დიდ დიღომში, მირიან მეფის ქ.26, ს/კ 01.72.14.035.188 , მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობით 858 კვ.მ. ქ.თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივი ზონა. საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია ფქუნციური ზონის დაზუსტება საზოგადოებრივი ზონა 1-ით (სსზ-1). სადაც ვრცელდება შემდეგი ქალქთმშენებლობითი პარამეტრები კ1-0,7; კ2-3,5 და კ3-0,2. (გამონაკლისი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუქნციის შემცველი შენობა- ნაგებობებისათვის კ1-0,5 და კ3 0,3; მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 500 კვ.მ (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის 700კვ.მ), მინიმალური სიგანე 15მ და სიღრმე 25 მ (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის სიგანე 20მ და სიღრმე 30 მ) დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა. საკვლევი არეალის ანალიზის საფუძველზე გამოვლინდა შემდეგი გარემოება, რომ როგორც მირიან მეფის ქუჩის მიმდებარედ ასევე, უბნის მასშტაბით დომინირებული სახება არის საცხოვრებელი, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების გადანაწილება კი საკვლევ არეალში დაახლოებით 3,5-დან 6,1-მდე ვრცელდება. გარდა საკვლევი არეალისა, გენგეგმის დამტკიცებამდეც (საბჭოთ პერიოდში დაგეგმარებული დიდი დიღმის კვარტლები გათვალისწინებული იყო საცხოვრებელი ფუნქციით) წარმოადგენდა ეგრეთწოდებულ საძილე უბანს. საპროექტო ტერიტორია აკმაყოფილებს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ყველა მოთხოვნას და ჩამოყალიბებული გარემოს პირობებში საპროექტო ზონის პარამეტრების დაცვით, მათ შორის საცხოვრებელი 90% და კომერციული 10% არ არღვევს მიმდბარე უბნის განვითარების საერთო ხასიათს.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (90% საცხოვრებელი / 10% კომერეციული)
	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.035.188, ფართობი:858კვ.მ) ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა (სსზ), აღნიშნული მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არ 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. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, მიმდებარე განაშენიანების და კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციების გათვალისწინებით, ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებაზე მსჯელობა შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის შესაბამისი რეგულაციებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილების დასაბუთება : საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურულ ზონა: დედაქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის სტრუქტურული ზონა გეგმარებითი კარკასი (გკ), რომელიც წარმოადგენს საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილ სტრუქტურულ ელემენტს და ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და ძირითადად მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. 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. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მირიან მეფის ქუჩის მიმდებარედ, მისი გარემო ხასიათდება შერეული ფუნქციის და ინტენსივობის განაშენიანებით, მიმდებარე ნაკვეთებზე გაცემულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის შემცველი შენობების განთავსების მიზნით მშენებლობის ნებართვები. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 მუხლის თანახმად განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში; საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით),

	არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა. წარმოდგენილი განაცხადი მოიცავს მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე თანხმობას.
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-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: *ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;* *ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.* საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა შესაძლებლობას მასზე განთავსდეს სრულყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სარეკრეაციო ზონა და სხვ.) საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი სამანქანო გზით, მიმდებარე განაშენიანების გათვალისწინებით არ იცვლება საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, შესაბამისად სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია. გათვალისწინებულ იქნეს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 პრიმა მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება: მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი