ბრძანება:**ბ01.01220388**
თარიღი:**07/02/2022**
პინი:**8536**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისში, თორნიკე ერისთავის ქუჩა N2ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.013) სკოლის რეკონსტრუქციისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„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, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01220271527-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, თორნიკე ერისთავის ქუჩა N2ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.013) სკოლის რეკონსტრუქციისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01220271527-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

5. 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: **დ16.01220383**
თარიღი: **07/02/2022**
პინი: **0590**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01220271527-67
განცხადების თარიღი:	27/01/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.13.06.001.013
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა თორნიკე ერისთავი , N 2ა
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მაია ლაგვილავა
პირადი ნომერი :	01019003988
მისამართი :	ქ. თბილისი
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მაია ლაგვილავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სკოლა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	2682.1
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები ქ. თბილისში თ.ერისთავის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნავეთზე, იგეგმება არსებული სკოლის ფასადის რეკონსტრუქცია და მიშენება წამოდგენილი ესკიზური პროექტის მიხედვით. მოცემული განცხადებით ვითხოვთ მხოლოდ ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენას და საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის შეთანხმებას.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპრეოქტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში თ.ერისთავის ქუჩაზე #2ა-ში (ს/კ 01.13.06.001.013), სარეკონსტრუქციო შენობა 5 სართულიანი იტალიური კერძო სკოლის შენობაა. მოცემულ ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), დადგენილება 14-39-ის მიხედვით სსზ-2-ში მშნებლობისათვის საჭიროა ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ მინიმალური სიღრმე კი 30მ. გამომდინარე იქიდან, რომ იგეგმება არსებული შენობაზე მიშენება და ფასადის მთლიანი რეკონსტრუქცია (წარმოდგენილი ესკიზური პროექტის მიხედვით) ვითხოვთ ინდივიდუალური პარამეტრების განსაზღვრას მიწის ნაკვეთის ფართთან და ნავეთის მინიმალური სიღმესთან მიმართებაში. რაც შეეხება კოეფიციენტებს არსებულ ზონაში კ1-0.7 ხოლო კ2- 4.6 რაც სრულიად აკმაღოფილებს სარეკონსტრუქციო შენობის ფართებს. რეკონსტრუქციის შედეგად შენობა შეიძენს თანამედროვე სტილის ვიზუალს გამორჩეული ფასადის დიზაინით, ხოლო წარმოქმნილი ფართები საშუალებას მოგვცემს სოკლისთვის განახლდეს ბიბლიოთეკა, სააქტო დარბაზი და ადმინისტრაციულ ფუნქციის სივრცეები. I სართულზე საპროექტო ფართში განთავსთდება მხოლოდ კიბის უჯრედი და ლიფტი დანარჩენი სივრზე დაეთმობა ეზოს,(იხილიეთ წარმოდგენილი I სართულის გეგმა) რომელისც შემოიღობება, ღობის ვიზუალი იქნება ფასადის მოპირკეთების ლოგიკური გაგრძელაბა და ასევე ღობის მოეწყობა აუცილებელია უსაფრთხოებისათვის. ბოლო სართულზე მოსწავლეებისთვის მოეწყობა ღია ტეერასა სადაც განთავსდება კაფეტერია და საერთო სივრცე, რომელიც შეითავსებს ეზოს ფუნქციას. ასევე შესაძლებელია მოეწყოს მწვანე სახურავი. პროექტით გათვალისწინებული სივრცეების მიმატება საშუალებას მისცემს სკოლას გააუმჯობესოს მომსახურების ხარისხი და ასევე განახებული თნამედროვე სტილის ფასადი დადებით ზეგავლენას მოახდენს ქალაქის იერსახეზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სკოლა
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.013 ფართობი 607 კვ.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 გგ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი 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, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-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

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	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 გეგმის მიხედვით, 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი მდგომარეობით ფუნქციონირებს სკოლა, საპროექტო წინადადებით იგეგმება არსებული სკოლის ფასადის რეკონსტრუქცია და მიშენება, ვინაიდან სკოლა საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა-2 (სსზ-2)-ში წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთი სიღრმის ნაწილში ვერ აკმაყოფილებს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამის მინიმალურ მოთხოვნებს, საკითხი განიხილება, როგორც საგამონაკლისო სახეობის განვითარების მიზანშეწონილობის ასევე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის კუთხით. „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 მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. „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-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) სკოლა წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად,სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „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 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.
	„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 შესაბამისად,უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა

დასკვნა :	დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. იმავე განაშენიანების რეგულირების 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 წინადადებით განვითარებისას არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და აღნიშნული არ გამოიწვევს სხვა არსებით ცვლილებებს, ამასთან, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივი მდგომარეობით სკოლა ფუნქციონირებს,შესაბამისად, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია არსებული სკოლის ამავე ფუნქციით რეკონსტრუქცია (სსზ-2 ნორმატიული პარამეტრების ფარგლებში) და ინდივიდუალური პარამეტრის დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
ნომერი :	-
თარიღი :	2021-12-29 00:00:00.0

მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.7
კ - 2 :	4.6

დასაბუთების ელექტრონული ალბომი :	
k2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი. :	2682.1



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი