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

წერილის ნომერი: **დ16.01213415**
თარიღი: **07/12/2021**
პინი: **0900**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0121333684-67
განცხადების თარიღი:	29/11/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.10.004.058
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა სარაჯიშვილი , N7ბ-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს ''დესკო'',
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ლაშა ტალიაშვილი
პირადი ნომერი :	01005030351
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ნორიოს აღმართი, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ჯამბური ქათამაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი ზონა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	800.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ განიხილოთ ჩვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია და გასცეთ შესაბამისი თანხმობა.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ქ.თბილისი, ქუჩა სარაჯიშვილი, #7ბ-ის მიმდებარედ. საპროექტო ნაკვეთი არის 1000,00 კვ.მ, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით გვსურს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე განვათავსოთ ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი. კვლევის საფუძველზე დადგინდა რომ აღნიშნული უბანი განაშენიანებულია ქაოტურად და თვითნებურად არის დაყოფილი ნაკვეთები, აღნიშნულიდან გამომდინარე და კვლევის საფუძველზე რომელშიც ნათლად ჩანს რომ ჩვენს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე შესასვლელი გზა არის 5 მეტრი და უნდა იყოს 9 მეტრი, ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობით არ დაირღვევა უბნის ისედაც დარღვეული განაშენიანება. გთხოვთ აღნიშნულიდან გამომდინარე გასცეთ შესაბამისი თანხმობა.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.004.058 (ფართობი 1000.0კვ.მ.)) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, მდებარეობს ზოგად საცხოვრებელ ზონაში (სზ), რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი 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 ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან, გარემო განაშენიანების ინტენსივობიდან და ქალაქგეგმარებითი ხასიათიდან გამომდინარე საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ქალაქგეგმარებით თვალსაზრისით შესაძლებელია საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ–2)–ის რეგულაციებით. „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 „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)** არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, **საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2)** განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-0.8* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი -250 კვ. მეტრი* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 მეტრი* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 15 მეტრი* *შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი* დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ); დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ორბინიანი

	საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს მკვეთრად გამოხატული დაბალი ინტენსივობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ სივრცეს, ტერიტორიაზე ფიქსირდება საერთო სარგებლობის სერვიტუტი N01.10.10.004.055 საკადასტრო ერთეულის სასარგებლოდ, რაც გასათვალისწინებელია შენობა-ნაგებობის განთავსების დროს. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილს ესაზღვრება მისასვლელი სამანქანო გზა, სადაც ნაკვეთის გაბარიტები (სიგანე) არ შეესაბამება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ის რეგულაციებს, აღნიშნულიდან გამომდინარე ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განიხილება ნაკვეთის განაშენიანების 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 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად.
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 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 მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება დაბალი ინტენსივობის, ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციის განაშენიანებით, ნაკვეთზე ორბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება არ გამოიწვევს ცვლილებას განაშენიანების ქალაქგეგმარებით ხასიათში. ამასთან, საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, ქუჩა სარაჯიშვილი, N7ბ-ის მიმდებარედ, N01.10.10.004.058 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საპროექტო ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობის განთავსება უნდა განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული სერვიტუტის გათვალისწინებით.ასევე დაცულ უნდა იქნეს ხაზობრივი ნაგებობის (მიწისქვეშა წყალმომარაგების ქსელი) მიმართ განსაზღვრული საკანონმდებლო მოთხოვნები.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

