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

წერილის ნომერი: **01221333920**
თარიღი: **13/05/2022**

ადრესატი: ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი: 41001006464
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68

განცხადების ნომერი: 01221312130-67
განცხადების თარიღი: 11/05/2022

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.13.01.020.069
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებელის ხეივანი, N 49

განმცხადებელი-დამკვეთი :ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი :41001006464
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /

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:**ბ01.012213313**

თარიღი:**13/05/2022**

ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.020.069) სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრის განთავსების 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 სავაჭრო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01221312130-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.020.069) სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სავაჭრო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01221312130-67 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: **დ16.01221334**
თარიღი: **13/05/2022**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01221312130-67
განცხადების თარიღი:	11/05/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.13.01.020.069
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებელის ხეივანი, N 49
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი :	41001006464
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გურამ ასათიანი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი;
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	9500.0

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვდიგხიოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები , საპროექტოდ იგეგმება სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს, ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი #49 , ფართობით 6395.00 კვ.მ მ., ფუნქციური ზონის მიხედვით ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3, ნაკვეთზე იგეგმება სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. დადგენილება 14-29 ის მიხედვის ვინაიდან სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი წარმაოდგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებს, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, გთხოვთ დაგვიდგინოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენენბის პირობები სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრის ფუნქციით
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი
	№01.13.01.020.069 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და 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-8 პუნქტის შესაბამისად თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის არეალი აღემატება ნაკვეთის ფართობის ¾, შესაბამისად ნაკვეთზე მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები. „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 „ლ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული 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 ,,ლ'' ქვეპუნქტის თანახმად, **საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3)** განაშაენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის 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= 1.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3= 0.3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 300/400* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე 9/12* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე -20 / 25 * მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე: 15 მ *** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის** ტერიტორიაზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) და შუალედური ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა (შზ).

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მოთხოვნილია სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. „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-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრი 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. ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ 2008 წლის 05 ნოემბრის N01/1570 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, საქართველოს სამხედრო გზაზე, სასტუმრო „უშბა“-ის მოპირდაპირედ შს „ინტერგანი-2“-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე სავაჭრო-გასართობი და საზოგადოებრივი კვების ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, 2008 წლის 05 დეკემბერს გაიცა N6/1832 მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა N6/1832-1, 2010 წლის 09 დეკემბრის N6016 ბრძანებით ცვლილება შევიდა სანებართვო მოწმობაში. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 06 თებერვლის №1124908 ბრძანებით გაიცა ქ. თბილისში, სექტორი - დიდუბე, საქ. სამხედრო გზაზე სასტ. "უშბა"–ს მოპირდაპირედ შპს "ინტერგანი–2" კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N01.13.01.020.069) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის ვადის გასვლასთან დაკავშირებით მშენებლობის ახალი ნებართვა და მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 13 თებერვლიდან 2016 წლის 13 თებერვლის ჩათვლით. დღეის მდგომარეობით ობიექტი მშენებარეა, მშენებლობის ნებართვის ვადა აღარ გაგრძელებულა. ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე ესაზღვრება დასავლეთით და აღმოსავლეთით, ხოლო ჩრდილოეთით და სამხრეთით მდებარეობს საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო მიწის ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში განთავსებულია ავტოგასამართი სადგური, ნაკვეთთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება აღმაშენებლის ხეივნის მხრიდან. მშენებარე ობიექტი მდებარეობს ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში. ვინაიდან საპროექტო ობიექტი მშენებარეა, მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იქნას კონსტრუქციული დასკვნა მშენებარე შენობის ტექნიკურ მდგომარეობასა შესახებ. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი N01221193573 29/04/2022 წერილის თანახმად: საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ახალი საავტობუსე კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია, კერძოდ, დავით აღმაშენებელის ხეივანი მოიაზრება ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფნად (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). გარდა ამისა, დავით აღმაშენებელის ხეივანი მომსახურებული იქნება მეორე (CITY) და მესამე (LOCAL) დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება 300 მეტრის ფარგლებშია. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის.
	„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 დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: *ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;* *ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.*

დასკვნა :	საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია სავაჭრო-გასართობი და საზოგადოებრივი კვების ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, ობიექტი მშენებარეა, დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილია ნაკვეთის სასურსათო და საყოფაცხოვრებო საქონლის სავაჭრო ცენტრის ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარება, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით შეთანხმებული პროექტი არ იცვლება, შესაბამისად ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება ტერიტორიის საერთო გეგმარებითი სტრუქტურა და ხასიათი. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

gwp
მეტი ვიდრე უბრალოდ წყალი
MORE THAN JUST WATER

№ 0621-0535697 D 20.07.2021

ბატონ მალხაზ გაბედავას
მისამართი: შარტავას ქ. N14
ელ-ფოსტა: groupbmg@yahoo.com
ტელეფონი: 599 65 37 88

ბატონო მალხაზ,

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (შემდგომში „კომპანია“) განიხილა თქვენი განცხადება („კომპანიაში“ რეგისტრირებული IN21-0531353, დათარიღებული 08/07/2021წ.) დავით აღმაშენებლის ხეივანი N49-ში (ს/კ 01.13.01.020.069) მშენებლობის გენ. გეგმის შეთანხმების შესახებ.

გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი გენ. გეგმა შეთანხმებულია „კომპანიის“ შესაბამის სამსახურთან. „კომპანია“ არ არის წინააღმდეგი განახორციელოთ სამშენებლო სამუშაოები წარმოდგენილი გენ. გეგმის შესაბამისად.

ასევე გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია გადიოდეს კერძო მფლობელობაში არსებული წყალსადენ-წყალარინების ქსელები, რომელთა შესახებ ,,კომპანია“ ინფორმაციას არ ფლობს.

ქსელის დაზიანების თავიდან აცილების მიზნით, სამუშაოების დაწყების წინ გთხოვთ, დაუკავშირდეთ ,,კომპანიის“ წარმომადგენელს:

დიდუბე-ჩუღურეთის ბიზნეს ცენტრის მენეჯერი იაკობ თოდუა. ტელ: 551 11 44 77.

დანართი: საპროექტო დოკუმენტაცია - 1 (ერთი) ფურცელი

პატივისცემით,

გიორგი სვანიშვილი
კომერციული დირექტორი

შემსრულებელი: ჯ. ჩაჩხალია; გ. მურღულია
ელ-ფოსტა: jchachkhalia@gwp.ge; gmurgulia@gwp.ge

საძარითველო

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N: 01.30.02.009 მიწის ნაკვეთის ფართობი

გეგმა

