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

წერილის ნომერი: **დ16.01221012**
თარიღი: **11/04/2022**
პინი: **0115**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01220963918-67
განცხადების თარიღი:	06/04/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.12.07.008.031
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , დასახლება სან-ზონა , კორპუსი 19ა , მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს "ველიფონი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ნინო ფარცხალაძე
პირადი ნომერი :	01030005382
მისამართი :	თბილისი თევდორე მღვდლის ქ. N 5 ბ. 42
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი გოშხოთელიანი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	2.5
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გვსურს ინდ. პარამეტრების დადგენა არსებული შენობის რეკონსტრუქციისთვის (გამაგრება, ფასადის მოწესრიგება,მიშენება) ფუნქცია- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, სანზონის დასახლება, კორპუსი #19ა-ს მიმდებარედ (ს.კ. 01.12.07.008.031). მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 187 კვ.მ-ს. დღევანდელი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთსა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). 01.12.07.008.031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული საპროექტო მიწის ნაკვეთი თავისი პარამეტრებით ვერ აკმაყოფილებს ზემოაღნიშნულ დადგენილ მინიმალურ ფართობს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გვსურს საპროექტო მიწის ნავეთზე, არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისთვის (პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზიის ფუნქციით) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა. გასათვალისწინებელია, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გასული საუკუნის 80-იანი წლებიდან არსებობს შენობა, რომელიც საჭიროებს რეკონსტრუქციას ვიზუალური და გამაგრებითი თვალსაზრისით. გთხოვთ განიხილოთ წარმოდგენილი დასაბუთება და დაადგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მაღაზია
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	დაინტერესებაში არსებული საკითხის ადმინისტრაციული წარმოების დროს გაირკვა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.07.008.031 (ფართობი: 187.0კვ.მ)) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი - რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „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 "ო" ქვეპუნქტის შესაბამისად, **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) არის მაღალი 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 "ო" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე 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=2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3 მინიმალური ფართობი 600 / 700 * კვ.მ. მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მ. მინიმალური სიღრმე 25 / 30 * მ. **შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის.** დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონები: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ); საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანებით. საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთის მხრიდან ესაზღვრება მისასვლელი სამანქანო გზა. ტერიტორიაზე განთავსებულია ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობა, იგეგმება მისი რეკონსტრუქცია მიშენებით, საპროექტო შენობა წარმოადგენს ერთ სართულიან სავაჭრო ობიექტს. ტერიტორიის მიმდებარედ ფიქსირდება ხე-ნარგავები, რომლებიც არ უნდა იქნეს

	დაზიანებული საპროექტო ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოების ჩატარების დროს. ვინაიდან, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი გაბარიტული ზომებით (ფართობი, სიგანე, სიღრმე) არ შეესაბამება ფუნქციური ზონით დადგენილ რეგულაციებს 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. ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე განაშენიანება ხასიათდება ძირითადად საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ფუნქციის განაშენიანებით, ტერიტორიაზე არსებული ერთ სართულიანი შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია სავაჭრო ფუნქციით არ შეიტანს დისბალანსს განაშენიანების საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათში და მოემსახურება ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტორ გამოყენებას, საპროექტო ობიექტი - მაღაზია წარმოადგენს საცხოვრებელი კვარტალის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ობიექტს, ამასთან, ტერიტორის ადგილმდებარეობა იძლევა სავაჭრო ობიექტის სრულფასოვანი ფუნქციონირების შესაძლებლობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, დასახლება სან-ზონა, კორპუსი 19ა-ს მიმდებარედ, N01.12.07.008.031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა მასზე არსებული ერთ სართულიანი შენობის სავაჭრო ობიექტის ფუნქციით რეკონსტრუქციის მიზნით.

ბრძანება:**ბ01.01221012**
თარიღი:**11/04/2022**
პინი:**4730**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისში, დასახლება სან - ზონა, კორპუსი N19ა-ს მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.12.07.008.031) 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 N01220963918-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, დასახლება სან - ზონა, კორპუსი N19ა-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.07.008.031) არსებული შენობის სავაჭრო ობიექტის ფუნქციით რეკონსტრუქციისთვის 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 N01220963918-67 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