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

წერილის ნომერი: **დ16.01230964**
თარიღი: **06/04/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0123093732-67
განცხადების თარიღი:	03/04/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	72.13.24.349
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანი, წყაროს ქუჩა, N 19ა
მესაკუთრეები :	შპს "თორიჯორჯია",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	სალომე მაყაშვილი
პირადი ნომერი :	01030048194
მისამართი :	თბილისი ა.ჩიქობავას ქ. N 30
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	01003004973
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	ინდივიდულაური სამეწარმეო საქმიანობის შენობის სოკოს სათბურის და საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	1266.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი გთხოვთ მოგვცეთ, სპეციულური ზონალური შეთანხმება ს.კ. 72.13.24.349=ზე ინდივიდულაური სამეწარმეო საქმიანობის შენობის სოკოს სათბურის და საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად; საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში სოფელი გლდანი, წყაროს ქუჩა #19ა ს.კ.72.13.24.349; არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთი მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში და მასზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ2); ზემოაღნიშნული მიწის მიმდებარე არეალი ფაქტობრივი მდგომარეობით განვითAრებულია როგროც, ინდივიდუალური წარმოებები და საპროექტო შენობის განთავსება არ წარმოშობს მიმდებარე განაშენიანებაში დისბალანს; საპროექტო მიწის ნაკვთზე არ ფიქსირდება არც ერთი ხე-ნარგავი; ასევე გთხოვთ , რომ საპროექტო მიწას განუსაზღვროთ საზოგადოებრივი სივრცეები ჩრდილეთით არსებული ხევის (სატყეო ზონა) მხრიდან და აღმოსავლეთით მდებარე არსებული გრუნტის გზის მხრიდან;
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი გთხოვთ მოგვცეთ, სპეციულური ზონალური შეთანხმება ს.კ. 72.13.24.349=ზე ინდივიდულაური სამეწარმეო საქმიანობის შენობის სოკოს სათბურის და საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად; საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში სოფელი გლდანი, წყაროს ქუჩა #19ა ს.კ.72.13.24.349; არსებული მდგომარეობით მიწის ნაკვეთი მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში და მასზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ2); ზემოაღნიშნული მიწის მიმდებარე არეალი ფაქტობრივი მდგომარეობით განვითAრებულია როგროც, ინდივიდუალური წარმოებები და საპროექტო შენობის განთავსება არ წარმოშობს მიმდებარე განაშენიანებაში დისბალანს; საპროექტო მიწის ნაკვთზე არ ფიქსირდება არც ერთი ხე-ნარგავი; ასევე გთხოვთ , რომ საპროექტო მიწას განუსაზღვროთ საზოგადოებრივი სივრცეები ჩრდილეთით არსებული ხევის (სატყეო ზონა) მხრიდან და აღმოსავლეთით მდებარე არსებული გრუნტის გზის მხრიდან;
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ხის საამქრო
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	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 ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.24.349, ფართობი 1500.0კვ.მ.) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-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 „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. მ* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 მეტრი* *მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 15 მეტრი* *შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი* იმავე გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია, მიწის ნაკვთზე ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის შენობის, ხის საამქროს და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი საცხოვრებელ ზონა 2-ში წარმოდგენს ძირითად დასაშვებ სახეობას, შესაბამისად, სააგენტო მსჯელობს მხოლოდ ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქროს განვითარების მიზანშეწონილობის თაობაზე. საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება დაბალი

	ინტენსივობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, სოფლის ტიპის მეჩხერი განაშენიანებით. ჩრიდოლოეთიდან კი ესაზღვრება გაუნაშენიანებელი, სარეკრეაციო მახასიათებლების სატყეო ზონა. საცხოვრებელ ზონა 2-ში, ფუნქცია ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქრო, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ/ჰიგიენური ნორმების დაცვით (სოფლის დასახლებებისთვის), 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-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას, 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.
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების 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. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ვხვდებით მეჩხერი ტიპის განაშენიანებას და თავად საპროექტო მიწის ნაკვეთს ფართობის, კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით გააჩნია საამქროს ფუნქციონირებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნია მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.24.349) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქროს – ხის საამქროს განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საპროექტო ობიექტის განთავსების და მისი ფუნქციონირებისას დროს დაცულ უნდა იქნეს სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმები.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 01230965**

თარიღი:**06/04/2023**

ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანი, წყაროს ქუჩა N19ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.24.349) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქროს – ხის საამქროს 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 საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0123093732-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანი, წყაროს ქუჩა N19ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.24.349) ინდივიდუალური სამეწარმეო საქმიანობის საამქროს – ხის საამქროს განთავსების 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 N0123093732-67 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