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

წერილის ნომერი: **დ16.01230962**
თარიღი: **06/04/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	012309490-67
განცხადების თარიღი:	04/04/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.11.04.002.009
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჩიქვანაია , N 25
მესაკუთრეები :	დავით ბეშიძე,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ერეკლე კერესელიძე
პირადი ნომერი :	38001047773
მისამართი :	საქართველო, საჩხერეს მუნიციპალიტეტი, ქალაქი საჩხერე, ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩა, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	01012006991
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	არასასოფლო სამეურნეო
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	400.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეც. ნებართვა საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის დასადგენად, შემდგომში საოფისე შენობა-ნაგებობის პროექტის შესათანხმებლად.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	01.11.04.002.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 2-ში, ამ ზონის ძირითად დომინირებულ განაშენიანების სახეობას წარმოადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. ამ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე გვსურს საოფისე შენობის განთავსება. თვითონ მიწის კონფიგურაცია გვაძლევს შესაძლებობლას შენობა განვათავსოთ გზის მხარეს და სამეზობლსგან განცალკევებით განვითარდეს ოფისის ყოველდღიური საქმიანობა, ასევე გასათვალისინებელია ის ფაქტი, რომ სიმჭიდროვე დაბალია ამ ტერიოტრიაზე რის გამოც საპროექტო შენობა მინიმუმ 20 მეტრით იქნება დაცილებული არსებული საცხოვრებელი სახლიდან. (დასავლეთის მხრიდან), ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან ნაკვეთს ემიჯნება სათბური. თვითონ ტერიტორიის მოცემულობა ასეთია: ჩრდილოეთის მხარეს ნაკვეთს ესაზღვრება გზა და მატარებლის ლიანდაგები, დასავლეთით კი არსებული დიდი სასაწყობე ტერიოტრიები. უშუალოდ ნაკვეთს ორი მხირდან ემიჯნება საცხოვრებელად ათვისებული კერძო საკუთრება.(სამხრეთიდან და დასავლეთიდან) თვითონ საპროექტო შენობის ფართობი 200 კვ.მ.-ია (თითო სართულზე, ჯამში 400 კვ.მ. საიდანაც 200 კვ.მ. ღია სივრცეა), პირველი სართული მთლიანად გახსნილი იქნება, სადაც მოეწყობა პარკირება 2 მანქანაზე და განთავსდება ასევე მცირე ზომის სამაცივრე კონტეინერი, კონსერვებისთვის. მეორე სართული დაეთმობა ოფისს, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ოფისი არაა გაყიდვებისთვის, საოფისე საქმე უშუალოდ მოიცავს კომპანიის შიდა მენეჯმენტს, გაყიდვების ოფისი კომპანიას სხვა ლოკაციაზე აქვს. გარემოებებიდან გამომდინარე ოფისის ფიზიკური მოცულობა არაა დიდი, ასევე მისი საქმიანობა არაა კომფლიქტური ყოველდღიურ საცხოვრებელ გარემოსთან, კერძოდ არ წარმოადგენს გაყიდვების ოფისს ან მსგავს დიდი დატვირთვის საქმიანობისთვის განკუთვნილ სივრცეს სადაც ხალხის ნაკადი წარმოქმნის საცოხვრებელი გარმოსთვის არასასურველ/კონფლიქტურ გარემოს.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ოფისი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.002.009) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, 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. მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 15 მეტრი შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ). საპროექტო წინადადებით იგეგმება საოფისე შენობის განთავსება. საოფისე შენობა საცხოვრებელ ზონა 2-ში წარმოადგენს საგამონაკლისოდ დაშვებულ ფუნქციურ სახეობას, რომელიც 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 დანართი N1-ის მე-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 2-(სზ-2)-ში საოფისე შენობა 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს შერეული ტიპის განაშენიანებაში. ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება მისასვლელი სამანქანო გზა და რკინიგზის ხაზი. უშუალოდ ნაკვეთს ესაზღვრება ინდივიდუალური განაშენიანება, ხოლო ნაკვეთის დასავლეთით დაახლოებით 45-50 მეტრში სასაწყობო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები. განმარტებითი ბარათის თანახმად, საპროექტო მოშენების ფართობი 200 კვ.მ.-ია (თითო სართულზე, ჯამში 400 კვ.მ. საიდანაც 200 კვ.მ. ღია სივრცეა), პირველი სართული მთლიანად გახსნილი იქნება, სადაც მოეწყობა პარკირება 2 მანქანაზე და განთავსდება ასევე მცირე ზომის სამაცივრე კონტეინერი. მეორე სართული დაეთმობა ოფისს, საოფისე საქმე უშუალოდ მოიცავს კომპანიის შიდა მენეჯმენტს, ხოლო გაყიდვების ოფისი კომპანიას აქვს სხვა ლოკაციაზე, შესაბამისად არ წარმოქმნის საცხოვრებელი გარემოსთვის არასასურველ/კონფლიქტურ გარემოს. ვინაიდან საოფისე შენობის განთავსება იგეგმება საცხოვრებელ გარემოში დაცული და გათვალისწინებული უნდა იყოს სამეზობლო თმების პრინციპები და სანიტარულ/ჰიგიენური პირობების დაცვა.
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 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს შერეული ტიპის განაშენიანებაში, უზრუნველყოფილია გამართული სატრანსპორტო გზით და საჭირო საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. საპროექტო წინადადებით იგეგმება ორ სართულიანი საოფისე შენობის განთავსება, რომელიც განმარტებითი ბარათის თანახმად მოიცავს მხოლოდ შიდა მენეჯმენტს. ვინაიდან ნაკვეთი უშუალოდ ემიჯნება სამანქანო გზას, მიმდებარედ ფიქსირდება რკინიგზის ხაზები და სასაწყობო მეურნეობა, მოთხოვნილი სახით ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი