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

წერილის ნომერი: **დ16.01232052**
თარიღი: **24/07/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	უარყოფა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01231951042-67
განცხადების თარიღი:	14/07/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.039.461
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა, N 14
მესაკუთრეები :	შპს "ლეკა ქონსთრაქშენ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ირაკლი მაზიაშვილი
პირადი ნომერი :	01024037393
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, N 15, ბინა 16
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ლელა მესხიშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	2400.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე (10 % კომერციული 90 % საცხოვრებელი), დამატებით გაცნობებთ რომ საპროექტო შენობის ხოლოდ მესამედი განთავსდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონაში შესაბამისად აღნიშნულის გამო გვჭირდებ ასპეციალური ზონალური შეთანხმება , გთხოვთ აღნიშნული გაითვალისწინოთ რომ შენობის ძირითადი ნაწილი მოეწყობა საცხოვრებელ ზონაში და გაგვიწიოთ შეღავათი და საკომპენსაციო სახით არ მოგვთხოვოთ სხვაობის 4 პროცენტის ფართის გადაცემა მერიისთვის წინასწარ გიხდით მადლობას.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე (10 % კომერციული 90 % საცხოვრებელი), დამატებით გაცნობებთ რომ საპროექტო შენობის ხოლოდ მესამედი განთავსდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონაში შესაბამისად აღნიშნულის გამო გვჭირდებ ასპეციალური ზონალური შეთანხმება , გთხოვთ აღნიშნული გაითვალისწინოთ რომ შენობის ძირითადი ნაწილი მოეწყობა საცხოვრებელ ზონაში და გაგვიწიოთ შეღავათი და საკომპენსაციო სახით არ მოგვთხოვოთ სხვაობის 4 პროცენტის ფართის გადაცემა მერიისთვის წინასწარ გიხდით მადლობას.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.72.14.039.461 (1150.0კვ.მ.)) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება ორი ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრიც-საქმიანი ზონა (სსზ) და ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 19 ივნისის 6509577 ბრძანებით მიწის ნაკვეთს დაუდგინა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-სა და საცხოვრებელი ზონა 5-ის რეგლამენტის შესაბამისად. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობის 387.0 კვ.მ. არეალს „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება სამი სტრუქტურული ზონა: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; დაინტერესებული პირი ითხოვს წარმოდგენილ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური

	შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის საერთო ფართობის 90% ფუნქციის შენობის განთავსებას, რაც საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ში წარმოადგენს საგამონაკლისოდ დასაშვებ სახეობას, შესაბამისად საკითხი განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების კუთხით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების 22-ემუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის და არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ამასთან, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული ფუნქციური ზონის - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის არეალი, სადაც თავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, თავისი გაბარიტული ზომებით (ფართობი და სიღრმე) არ არის შესაბამისობაში სსზ-2-ის რეგულაციებთან, შესაბამისად საკითხი განიხილება ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის კუთხითაც. „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. 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. მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი, სასტუმროს ან საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია, თუ იგი შეესაბამება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს და ამასთანავე ფართობისა და ზომების მიხედვით ნაკვეთი აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესებით შესაბამისი ზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის პარამეტრების 3/4-ს მაინც.
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. იმავე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი, სასტუმროს ან საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია, თუ იგი შეესაბამება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს და ამასთანავე ფართობისა და ზომების მიხედვით ნაკვეთი აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესებით შესაბამისი ზონისათვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის პარამეტრების 3/4-ს მაინც. იმავე 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 ნაკვეთზე არსებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის გავრცელების არეალის გაბარიტული ზომები (ფართობი, სიღრმე) ვერ აკმაყოფილებს აღნიშნული ფუნქციური ზონისთვის დადგენილი პარამეტრების 3/4-ს, ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარებისთვის ეწინააღმდეგება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 24–ის მოთხოვნებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე არ შეესაბამება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-

	ის არეალში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსებისთვის დადგენილ პირობებსაც. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს კანონმდებლობის ფარგლებში არ მიაჩნია დასაშვებად ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N14-ში, N01.72.14.039.461 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სსზ-1-ის არეალის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის არეალის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარებისთვის ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 01232056**

თარიღი:**24/07/2023**

ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.039.461) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის 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 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01231951042-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. უარი ეთქვას ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.039.461) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01231951042-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

4. 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