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

წერილის ნომერი: **0123250440**
თარიღი: **07/09/2023**

ადრესატი: ლევან მაღლაკელიძე
პირადი ნომერი: 01011084776
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, კორპუსი 19, ბინა 1

განცხადების ნომერი: 01232471814-67
განცხადების თარიღი: 04/09/2023

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.10.13.040.089
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N 15

განმცხადებელი-დამკვეთი :ლევან მაღლაკელიძე
პირადი ნომერი :01011084776
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, კორპუსი 19, ბინა 1

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /

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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01232501**
თარიღი: **07/09/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01232471814-67
განცხადების თარიღი:	04/09/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.13.040.089
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N 15
მესაკუთრეები :	შპს "ჰოუმმარტი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ლევან მაღლაკელიძე
პირადი ნომერი :	01011084776
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაზისუბნის დასახლება, კორპუსი 19, ბინა 1
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	შპს ჰოუმმარტ
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	23271.6
მოთხოვნის შინაარსი :	
	გაცნობებთ, რომ 2022 წლის 28 მარტის ქალაქ თბილისის მუნიციპლაიტეტის მერის N

მოთხოვნის ტექსტი :	ბ.01.012208713 ბრძანებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპლაიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 მარტის „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ N 16-01220872937 დასკვნის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე ს/კ: 01.10.13.040.089 გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით. მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრა 6.6. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა წარმოადგენს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშნეიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია 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.” ზემოაღნიშნულისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშნეიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების 16(1) მუხლის თანახმად, გთხოვთ, მიწის ნაკვეთზე ს/კ: 01.10.13.040.089 (მისამართი: ქ.თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.1%) განთავსების მიზნით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ცენტრალურ ზონაში. აკადემქალაქის ფერდობის თითქმის ყველაზე სტრატეგიული და ფართო ხილვადობის მქონე კონცხზე. ქალაქის ამ ნაწილის ურბანულად განვითარება დაახლოებით 20 წლის წინად. აღნიშნული ტერიტორია მეტად საინტერესო იყო თავიდანვე ინვესტორებისათვის თავისი ხელსაყრელი და მნიშვნელოვანი მდებარეობიდან გამომდინარე. ქალაქის ამ მნიშვნელოვანი ნაწილის ქაოტურად განაშენიანების თავიდან აცილების მიზეზით 2005 წელს დამტკიცდა აკადემქალაქის განვითარების გეგმა. არსებული შეთანხმება უკვე ძალადაკარგულია. საკვლევი არეალის მიმდებარედ ბოლო წლებში განხორციელებული მშენებლობების ფარგლებში თავმოყრილია მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი და საცხოვრებელი ობიექტების სიმრავლე (იხ. დასაბუთების ალბომში). წარმოდგენილი ტერიტორია თავისი მასშტაბით და მდებარეობით გვჯარნახობს ვერტიკალურად განვითარებული მასშტაბურ, აქცენტირებულ შენობათა არქიტექტურულ გადაწყვეტას. ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, პროექტით განიხილება მაღალი კლასის საცხოვრებელი კომპლექსი, რომელიც გადაწყვეტილი იქნება თანამედროვე სტანდარტის მქონე სამშენებლო მასალებით. საპროექტო გადაწყვეტაში გარდა საცხოვრებელი ფართებისა, განიხილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ფართების მოწყობა (სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საოფისე და კომერციული). საპროექტო კონცეფცია დაფუძნებულია მწვანე არქიტექტურის პრინციპებზე. გაცნობებთ, რომ 2022 წლის 28 მარტის ქალაქ თბილისის მუნიციპლაიტეტის მერის N ბ.01.012208713 ბრძანებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპლაიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 მარტის „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ N 16-01220872937 დასკვნის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე ს/კ: 01.10.13.040.089 გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით. მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრა 6.6. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა წარმოადგენს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშნეიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, „სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია 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.” ზემოაღნიშნულისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშნეიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების 16(1) მუხლის თანახმად, გთხოვთ, მიწის ნაკვეთზე ს/კ: 01.10.13.040.089 (მისამართი: ქ.თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.1%) განთავსების მიზნით. მიწის ნაკვეთის ფართობი: 3526.0 კვ.მ დადგედინილი კოეფიციენტები: კ-1=0.7 – 2468.2 კვ.მ კ-2=6.6 – 23271.6 კვ.მ კ-3=0.2 – 705.2 კვ.მ შემოათავაზებული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შედეგად კოეფიციენტები და გადანაწილების ფორმა შემდეგნაირია: კ-1=0.5 – 1763 კვ.მ კ-2=6.6 – 23271.6 კვ.მ კ-3=0.3 – 1057.8 კვ.მ 75.1% საცხოვრებელი (17476.9 კვ.მ) 24.9% საზოგადოებრივ-საქმიანი (5794.6 კვ.მ)
პოზიცია :	
	2023 წლის 4 სექტემბრის N 01232471814-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N 15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.13.040.089) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას,

პროექტის აღწერა :	ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენას, გაცნობებთ, რომ სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა აღნიშნული განაშენიანების მიზანშეწონილობა განიხილა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეზე დაყრდნობით. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. აგრეთვე, ახალი საავტობუსე ქსელის კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია (თამარ მეფის გამზირი) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, სწირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები, რაც მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება საქვეითეი მისაწვდომობის ფარგლებშია. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის.
შექმნის თარიღი :	
თანამდებობა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო-უფროსის მოადგილე
ხელმომწერი :	ნინო ბაგაშვილი
ნომერი :	01232483061
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	დაინტერესებაში არსებული საკითხის 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: N01.10.13.040.089 (3526.0კვ.მ.)) ვრცელდება 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-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია 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 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; ნაკვეთის სამხრეთ-აღოსავლეთით ტერიტორიის ნახევარი მოქცეულია გეგმარებითი კარკასში (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით; საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.012208713 (28.03.2022წ.) ბრძანებით გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ:N01.10.13.040.089) სასტუმროს კომპლექსის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2=6.6 მაჩვენებლამდე გადამეტების მიზნით. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ,,აკადემქალაქი“-ს ტერიტორიაზე, მას ჩრდილო-აღმოსავლეთით ესაზღვრება მრავალფუნქციური, მრავალსართულიანი კომპლექსი, სამხრეთ-დასავლეთით განთავსებულია საგანმანათლებლო ფუნქციის ობიექტი - სკოლა. სამხრეთით არსებული ფერდობი ეშვება თამარ მეფის გამზირისკენ, რომელიც წარმოადგენს ქალაქის ერთ-ერთ ყველაზე რთულ სატრანსპორტო კვანძს. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი რომელიც განთავსებულია აღნიშნულ ფერდზე ყვება მაღალი გეოლოგიური საფრთხის არეალში *(საჭიროების შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მესაბამის სტადიაზე წარსადგენია ტერიტორიის გეოლოგიური დასკვნა)*, ნაკვეთის დანარჩენ ნაწილზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების ზონა. საპროექტო მიწის ნაკვეთის, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიახლოვეს მდებარეობის გამო (ცირკის შენობა, 11 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი), ტერიტორიაზე ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალი, რის გამოც დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სასტუმრო ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, რომელმაც თავის მხრივ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია წარდგენილი ესკიზის შეთანხმების თაობაზე. ვინაიდან დაინტერესებაში არსებული განაცხადით ხდება საპროექტო ტერიტორიაზე ახალი ფუნქციის შენობის - მრავალფუნქციური შენობის, სადაც საცხოვრებელ ფუნქციას ექნება ათვისებული შენობის საერთო ფართის 75.1%, მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე საჭიროა საკითხი იქნეს ხელმეორედ განხილული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე ესკიზის შესათანხმებლად. ვინაიდან დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის განთავსება, სადაც შენობის საერთო ფართის 75.1% იქნება საცხოვრებელი ფართი, ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ადგილმდებარეობიდან და რთულ სატრანსპორტო კვანძთან სიახლოვეს არსებობის გათვალისწინებით საკითხი პარალელურ რეჟიმში განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის, სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურში, სადაც ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე დაფიქსირდა დადებითი პოზიცია: (წერილი: N01232483061 (05.09.2023წ.)) *საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. აგრეთვე, ახალი საავტობუსე ქსელის კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია (თამარ მეფის გამზირი) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები, რაც მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება საქვეითე მისაწვდომობის ფარგლებშია.* დაინტერესებაში არსებული განაცხადით ფიქსირდება მოთხოვნა საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდეს მრავალფუნქციური შენობა, სადაც შენობის საერთო ფართობის 75.1% მოიცავს საცხოვრებელი ფართები, ხოლო შენობის საერთო ფართობს 24.9% ექნება ათვისებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციის ობიექტებს. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სადაც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებრლი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს წარმოადგენს საგამონაკლისოდ

	დაშვებულ სახეობას, საკითხი განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების კუთხით, ხოლო ვინაიდან ობიექტზე გაცემულია 2022 წლის 28 მარტის №01.012208713 ბრძანება, სააგენტო საკითხზე მსჯელობს, აღნიშნულ ბრძანებაში ცვლილების შეტანის კუთხით, კერძოდ, სასტუმროს ნაცვლად მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის (საცხოვრებელი 75.1%)დაფიქსირების მიზნით. ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების, მუხლი 16 პრიმა მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ამავე წესების, მე-16 მეორე პრიმა მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების თანახმად, იმ ობიექტებისთვის, სადაც გადამეტებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ი, მათ შორის, იმ ობიექტებზე, სადაც ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების გათვალისწინებით საცხოვრებელი ფუნქცია არ იყო დასაშვები, შესაძლებელია საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16[1] მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად“. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოქმედი განაშენიანების რეგულირების წესების მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში, საგამონაკლისო წესით საცხოვრებელი ფუნქციის დაშვებაზე მსჯელობა შესაძლებელია მხოლოდ ამავე წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 პრიმა მუხლის მიხედვით, ფუნქციური ზონის ნორმატიული კ2 კოეფიციენტის ფარგლებში მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართი შეადგენს: 3 526x4.6=16 219.6; 16 219.6/100x25%=4054.9; 16 219.6/100x75.1%=12 180.9196; 12 180.9196-4 054.9=8 126.0196; 8 126.0196/100x4%=325.041 კვ.მ.; განსახილველ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მეორე პრიმა მუხლის მიხედვით, გადამეტებული კ2 კოეფიციენტის ფარგლებში მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართი შეადგენს: 3 526x4.6=16 219.6; 3 526x6.6=23 271.6; 23 271.6-16 219.6=7 052; 7 052/100x4%=282.08; ; ზემოთ აღნიშნული ღონისძიებებით გათვალისწინებული გადასაცემი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს 282.08+325.041=**607.121** კვ.მ.
	„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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე. ამავე 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 ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით უკვე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, ხოლო წარმოდგენილი ცვლილებით

დასკვნა :	მოთხოვნილია მხოლოდ საპროექტო ობიექტის ცვლილება, რასთან დაკავშირებითაც სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მხრიდანაც დააფიქსირებულია დადებითი პოზიცია, ასევე წარმოდგენილია დადებითი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რომელიც მასშტაბური არქიტექტურული ობიექტის - მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსებას შესაძლებლად მიიჩნევს, შესაბამისი რეკომენდაციების გათვალისწინებით, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქალაქი თბილისი, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.10.13.040.089) მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.1%), როგორ საგამონაკლისო დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა და ამ მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012208713 (28.03.2022წ.) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება. მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე საკითხი დამატებით შეთანხმებულ იქნეს კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოსთან. გათვალისწინებულ იქნას: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

სააგენტოს უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 01232506**

თარიღი:**07/09/2023**

„ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 28 მარტის Nბ01.012208713 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების $16^{1,}$ 16^{2} და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01232471814-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 28 მარტის Nბ01.012208713:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75.1% განთავსებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“.

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.089) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75.1% განთავსებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს: კ-2=6.6“

გ) ბრძანებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2^{1}, 2^{2} და 2^{3} პუნქტები:

„2^1. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე“.

„2^2. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად“.

„2^3. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01232471814-67 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