ბრძანება:ბ**01.01182709**

თარიღი:**27/09/2018**

ქალაქ თბილისში, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა VI, ნაკვეთი 05/047/ ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის N15, წულუკიძის N20, თბოსადგურის მიმდებარედ განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.005.057) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისა და ამავე საპროექტო ობიექტზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ–2) გადამეტების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 22-ე მუხლის მე-3 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 26 სექტემბრის N67-01182694328 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. ქალაქ თბილისში, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა VI, ნაკვეთი 05/047/ ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის N15, წულუკიძის N20, თბოსადგურის მიმდებარედ განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.005.057), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. უარი ეთქვას, ქალაქ თბილისში, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა VI, ნაკვეთი 05/047/ ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის N15, წულუკიძის N20, თბოსადგურის მიმდებარედ განთავსებულ საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.005.057) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ–2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

4. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01182694328**
თარიღი: **26/09/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა – **უარყოფითი;** მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციია, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობა – **დადებითი;**	
განცხადების ნომერი	01181551934-67 01182262025-67
განცხადების თარიღი	04.06.2018წ. 14.08.2018წ.
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2; სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა;
მისამართი	ქ. თბილისი, ისანის რაიონი, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა VI, ნაკვეთი 05/047, წულუკიძის N20, თბოსადგურის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.17.10.005.057 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1975 კვ.მ.
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	ემზარ რამიშვილი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1) 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 * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2——— მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.8
მოთხოვნილი	

პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ–2=5.7
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე)
განმცხადებლის მოთხოვნა	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა კ–2=5.7 მაჩვენებლამდე; მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობის განვითარებისთვის სპეციალური ზონალური შეთანხმება.

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების სამსახურს 2018 წლის 04 ივნისის N01181551934-67 და ამავე წლის 14 აგვისტოს N01182262025-67 განცხადებებით მომართა დაინტერესებულმა პირმა და მოითხოვა მიწის ნკავეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.005.057) მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის ასაშენებლად ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება. კერძოდ: განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდა კ–2=5.7 მაჩვენებლამდე. ამასთან, საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 1–ში (სსზ–1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარებისთვის სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის მიერ საპროექტო ტერიტორიაზე 2018 წლის 01 ივნისს №3992632 ბრძანებით დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის (კომერციული, საოფისე) ასაშენებლად. პროექტი არ არის შეთანხმებული.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 1-ში (სსზ–1) და ჩრდილო–აღმოსავლეთით მცირე ნაწილი სარეკრეაციო ზონა 2–ში (რზ–2). საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ფუნქციის საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2) სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სატრუქტურული ზონები: ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი გეგმარებითი კარკასი და დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა.

დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ–დასავლეთით მდებარეობს შანდორ პეტეფის ქუჩა, ხოლო ჩრდილო–აღმოსავლეთით უძოს შესახვევი, აღნიშნული ქუჩები წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხე–ნარგავები. წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების შესაბამისად საპროექტო ობიექტი – მრვალფუნქციური კომპლექსი/შენობის პირველი და მეორე სართული იქნება კომერციული და საოფისე დატვირთვის, დანარჩენი სართულები - საცხოვრებელი ფუნქციის.

დასკვნა

წარმოდგენილი საპროექტო ტერიტორიის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით განვითარების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით შესაძლებლად მიაჩნია, ვინაიდან, ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი იძლევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობის საშუალებას.

წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე ვერ დგინდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21–ე მუხლის მიხედვით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების მიზნობრიობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით არ მიაჩნია მიზანშეწონილად განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

სამართლებრივი დასაბუთება და სამართლებრივი დასკვნა	
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.
სამართალებრივი დასკვნა:	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), მცირე ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2–ში (რზ–2). ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონასა და გეგმარებით კარკასში. „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“ ქვეპუნქტით 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. ამავე წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტით სსზ-1 – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის. განაშენიანების რეგულირების წესების N1 დანართის მე-6 პუნქტის მიხედვით განსაზღვრულია სსზ-1-ში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. სსზ-1-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. ასევე, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ამავე წესების მე-16 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით რზ-2-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა. „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 პუნქტი ადგენს, რომ 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. ასევე, ამავე წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად,

	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი რეგულაციებიდან გამომდინარე, ქ. თბილისში, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა VI, ნაკვეთი 05/047, წულუკიძის N20, თბოსადგურის მიმდებარედ განთავსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით შესაძლებელია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, ხოლო ამავე საპროექტო ობიექტზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაზრდის მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა სამსახურს დასაშვებად არ მიაჩნია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)