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

წერილის ნომერი: **d16.01240672**
თარიღი: **07/03/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124066203-67
განცხადების თარიღი:	06/03/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.11.010.004
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ციხისძირის ქუჩა, N 69
მესაკუთრეები :	სს თბილაბრეშუმი,
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 :	ოთარ ლომაია
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	26600.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე (10 % კომერციული 90 % საცხოვრებელი), თანახმა ვართ საკომპენსაციოდ გადავცეთ მუნიციპალიტეტს შესაბამისი ფართობის თეთრი კარკასის მდგომარეობით საცხოვრებელი ფართი ან შესაბამისი ღირებულების თანხა, საჭიროების შემთხვევაში გთხოვთ დაუკავშირდეთ დამკვეთს

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მოწყობა (90 % საცხოვრებელი და 10% კომერციული) 2 ბლოკი .

გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი 90%, საზოგადოებრივი 10%)
	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.010.004 ფართობი 5736 კვ.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 გგ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი 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 ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) და პერიფერიული ზონა (პზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 25 აგვისტოს ბ01.01222371 ბრძანებით განმცხადებელს უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, წულაძის ქუჩა N24; ქალაქი თბილისი, წულუკიძის ქუჩა N24-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.010.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე. ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთი და მისი მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ფუნქციით განვითარებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათის მქონე ტერიტორიას. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებით კი იცვლებოდა ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. დღეის მდგომარეობით ახალ გარემოებას წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთიდან მოსაზღვრე ტერიტორიაზე შეთანხმებული მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც ითვალისწინებს ტერიტორიის მაღალი ინტენსივობით სამშენებლოდ განვითარებას.

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (საცხოვრებელი 90% კომერციული 10%) განთავსება. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა-2 (სსზ-2)-ში საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას. ამასთან მიწის ნაკვეთის სიღრმე ზოგიერთ ნაწილში ვერ აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ ნორმას, შესაბამისად ასევე განიხილება განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის საკითხი. „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-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. „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. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად. იმავე განასნეინაების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების მე-16 პრიმა მუხლის თანახმად, 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. აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 686,0256 კვ.მ (5736x4.6=26385,6; 26385,6x0.25%=6596,4; 26385,6 x0.9%=23747,04; 23747,04-6596,4=17150,64; 17150,64x0,04=686,0256) საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი N01240662811 06/03/2024 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. მოსკოვის გამზირი მომსახურებული იქნება პირველი, (TBT), მეორე (CITY) და მესამე (LOCAL) დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები საქვეითე მისაწვდომობის ფარგლებშია. ზემოთქმულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, რეკრეაციული სივრცე, ავტოსადგომები და სხვ.).

	„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 მიხედვით, 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. ამავე წესების 24-ე მუხლის თანახმად 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.
დასკვნა :	არსებული მდგომარეობით საპროექტო მიწის ნაკვეთი და მისი მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ფუნქციით განვითარებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათის მქონე ტერიტორიას. თუმცა დღეის მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით შეთანხმდა მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც ითვალისწინებს ტერიტორიის მაღალი ინტენსივობით სამშენებლოდ განვითარებას. ვინაიდან ნაკვეთი უშუალოდ ესაზღვრება ზემოხსენებულ ტერიტორიას, საპროექტო წინადადებით არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია. 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი