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

წერილის ნომერი: **01233621978**
თარიღი: **28/12/2023**

ადრესატი: ლელა ფირცხალაიშვილი
პირადი ნომერი: 01023003234
მისამართი: სოხუმი ს. ბესლეთი მთისძირის ქ. N 4 ბ. 12

განცხადების ნომერი: 01233542735-67
განცხადების თარიღი: 20/12/2023

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.11.12.013.034
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N 24ა

განმცხადებელი-დამკვეთი :ლელა ფირცხალაიშვილი
პირადი ნომერი :01023003234
მისამართი :სოხუმი ს. ბესლეთი მთისძირის ქ. N 4 ბ. 12

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

ბრძანება:**ბ01. 01233624**

თარიღი:**28/12/2023**

ქალაქ თბილისში, ილია ვეკუას ქუჩა N24ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.013.034) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის 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, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01233542735-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ილია ვეკუას ქუჩა N24ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.013.034) არსებული N01/2 შენობის (პოლიკლინიკა) რეკონსტრუქციისთვის (მიშენება/დაშენება) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01233542735-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

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

5. 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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01233622**
თარიღი: **28/12/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01233542735-67
განცხადების თარიღი:	20/12/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.11.12.013.034
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N 24ა
მესაკუთრეები :	შპს სამედიცინო ჰოლდინგი 23,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ლელა ფირცხალაიშვილი
პირადი ნომერი :	01023003234
მისამართი :	სოხუმი ს. ბესლეთი მთისძირის ქ. N 4 ბ. 12
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ლელა ფირცხალაიშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	პოლიკლინიკა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	990.04
მოთხოვნის შინაარსი :	
	გთხოვთ გასცეთ ინდივიდუალური პარამეტრები არსებული შეობის 1/2 -ის

მოთხოვნის ტექსტი :	რეკონსტრუქციისთვის
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	saproeqto Senoba warmoadgens poliklinikas, romelic iqneba 3 sarTulze ganlagebuli, arsebu Senobaze moxdeba miSeneba da daSeneba. Senoba iqneba karkasuli tipis, romelic nawilobriv Seivseba blokiT, ZiriTabi fasadebze moewyoba vitraJebi.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	პოლიკლინიკა
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.013.034 ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1). სსზ-1-ში 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. განაშენიანების რეგულირების 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* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 600 / 700 * კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე 25 / 30 * მეტრი *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობისთვის . ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების თანახმად ტერიტორიაზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (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 წინადადება ითვალისწინებს ტერიტორიაზე არსებული 01/2 შენობის რეკონსტრუქცია. არსებული შენობა ფუნქციონირებს პოლიკლინიკის ფუნქციით და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ითვალისწინებს არსებულ შენობაზე დაშენებას/ მიშენებას. გამომდინარე იქიდან, რომ მიწის ნაკვეთის ფართობი ვერ აკმაყოფილებს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-თვის (სსზ-1) კანონმდებლობით დადგენილ პარამეტრს, განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. „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 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად.
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. საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი სარეკონსტრუქციო სამუშაოები არ ცვლის არსებული ობიექტის ფუნქციას, ამასთანავე მიმდებარე განაშენიანება წარმოადგენს შერეული ფუნქციის, სისტემურად ჩამოყალიბებულ უბანს, სადაც ვხვდებით როგორც საცხოვრებელ, ასევე საზოგადოებრივ ობიექტებს. უშუალოდ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის რეკონსტრუქცია არ გამოიწვევს მნიშვნელოვან ცვლილებას მიმდებარე განაშენიანებაზე, ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ობიექტის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურით. შესაბამისად, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია N01.11.12.013.034 საკადასტრო ერთეულზე არსებული შენობის 01/2 რეკონსტრუქციისთვის, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი