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

წერილის ნომერი: **01241153663**
თარიღი: **24/04/2024**

ადრესატი: რამაზი ხვედელიძე
პირადი ნომერი: 62006053243
მისამართი: გალი ს. პირველი გალი

განცხადების ნომერი: 0124110601-67
განცხადების თარიღი: 19/04/2024

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.12.12.033.039
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 26ბ

განმცხადებელი-დამკვეთი :რამაზი ხვედელიძე
პირადი ნომერი :62006053243
მისამართი :გალი ს. პირველი გალი

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /

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: **დ16.01241155**
თარიღი: **24/04/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124110601-67
განცხადების თარიღი:	19/04/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.12.12.033.039
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 26ბ
მესაკუთრეები :	შპს "ორიენტირი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	რამაზი ხვედელიძე
პირადი ნომერი :	62006053243
მისამართი :	გალი ს. პირველი გალი
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	შოტა ასპანიძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	კაფე
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	221.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიდგინოთ საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობად კაფე.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიდგინოთ საგამონაკლისო სახეობად კაფე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	კაფე
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 ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი N01.12.12.033.039 (ფართობი: 1701 კვ.მ.)) მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2-სა (რზ-2) და საცხოვრებელ ზონაში (სზ). „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-8 პუნქტის შესაბამისად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. საპროექტო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე სადაც დაგეგმილია საპროექტო შენობის განთავსება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკის შესაბამისად, საპროექტო არეალზე, ასევე, შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. „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 „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,დ'' ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: 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 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600* კვ.მ საცხოვრებელი სიმჭიდროვე -10/1**ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - --- მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - --- შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე: 12 მეტრი*** * 2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის

	ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში * ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის საპროექტო ტერიტორიის იმ არეალში სადაც ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) განთავსებულია შენობა-ნაგებობა. საპროექტო ობიექტის განთავსება წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების მიხედვით იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის გავრცელების არეალში, სადაც არსებული გარემოებით არა არის განთავსებული შენობა-ნაგებობები. სარეკრეაციო ზონის არეალში საპროექტო ობიექტის განთავსება უნდა განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის რეგულაციების დაცვით. ვინაიდან დაინტერესებაში არსებული ნაკვეთის საპროექტო არეალზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა, საკითხი პარალელურ რეჟიმში იქნა განხილული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, სადაც მიიღო დადებითი რეკომენდაცია (წერილი N01240863419 (26.03.2024)). ვინაიდან, საპროექტო არეალში ფიქსირდება ხე-ნარგავები, მათი სრული შენარჩუნება უნდა მოხდეს შენობის განთავსების დროს. ხე-ნარგავების გადარგვის ან მოჭრის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურთან. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთით ესაზღვრება N01.12.12.033.041 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც დაინტერესებაში არსებული განაცხადის განმარტების თანახმად წარმოადგენს მისასვლელი გზას, რომლის ერთ-ერთი მესაკუთრეა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე შპს ,,ორიენტირი“, განმარტების თანახმად აღნიშნული ნაკვეთი დაიტვირთება სერვიტუტით პროექტირების ეტაპზე. აღნიშნული ნაკვეთზე უნდა იქნეს რეგისტრირებული სერვიტუტი მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე. ასევე, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიას კვეთს ელ. მომარაგების ძირითადი ქსელი მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე უნდა იქნეს წარდგენილი აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეს პოზიცია ტერიტორიაზე საპროექტო ობიექტის განთავსების თაობაზე. ტერიტორიის გარემოს ქალაქგეგმარებითი ხასიათი წარმოადგენს შერეული ტიპის და ინტენსივობის განაშენიანებას, საპროექტო არეალში იგეგმება კაფეს ფუნქციის შენობის განთავსება, რაც სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში წარმოადგენს საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების ობიექტს, აღნიშნულიდან გამომდინარე 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 №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) კაფე წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. 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. 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.
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული 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 ნაკვეთის გარემო წარმოადგენს შერეული ფუნქციის და ინტენსივობის განაშენიანებას, დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის საპროექტო არეალში კაფეს განთავსება არ გამოიწვევს გარემო განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებას, იმ პირობებში, რომ ტერიტორიას გააჩნია კაფეს ფუნქციონირებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობის პერსპექტივა. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს გააჩნია დადებითი პოზიცია ტერიტორიის კაფეს ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე.

	აღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტოს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, შესაძლებლად მიაჩნია N01.12.12.033.039 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის გავრცელების არეალში კაფეს ფუნქციის შენობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს არ წარმოადგენს საპროექტო ობიექტის ესკიზური გადაწყვეტა.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012411519**

თარიღი:**24/04/2024**

ქალაქ თბილისში, ცოტნე დადიანის ქუჩა N26ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.033.039) კაფეს განთავსების 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 N0124110601-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ცოტნე დადიანის ქუჩა N26ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.033.039) კაფეს განთავსების 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 N0124110601-67 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