სსიპ -ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს

შპს „ალმას“ საკუთრებაშია N 01.10.13.016.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტის შესაბამისად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დადგენილი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირებით განეკუთვნება გეგმარებით კარკასს (გკ) და შუალედურ ზონას (შზ). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2016 წლის 24 მარტის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-14 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, შუალედური ზონა - შზ წარმოადგენს დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტს, ხოლო გეგმარებითი კარკასი, ამავე პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს 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.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2016 წლის 24 მარტის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორია იყოფა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად და განაშენიანების რეგულირების გეგმების გადაწყვეტების შესაბამის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად (ქვეზონებად);

N01.10.13.016.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონა არის ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა. წესების მე-15 მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს.

განაშენიანების მიზნებისთვის კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონის დადგენა უნდა მოხდეს ურბანული არეალის კვლევის გათვალისწინებით. ტერიტორიის მიმდებარედ, კვლევის არეალად აღებულია უშუალოდ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები, კერძოდ, 01.10.13.016.108 საკადასტრო ერთეული, 01.10.13.016.017 საკადასტრო ერთეული, 01.10.13.016.151

საკადასტრო ერთეული, 01.10.13.016.030 საკადასტრო ერთეული.

მითითებული კვლევის არეალიდან პირველ სამ ერთეულზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, ისევე, როგორც N 01.10.13.016.122 საკადასტრო ერთეულზე, ხოლო მეოთხე მიწის ნაკვეთზე (01.10.13.016.030) დადგენილი კონკრეტული ქვეზონა არის სსზ 3.

წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ტ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი პზ-ში) არსებულ/დაგეგმილ კომერციული გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

წესების შესაბმისად, სსზ 3-ში განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობებია სავაჭრო ცენტრები, მოლები და მსგავსი მსხვილი საზოგადოებრივ-კომერციული ობიექტები, ასევე საოფისე შენობა-ნაგებობები.

ვინაიდან, სამშენებლოდ გასავითარებელი მიწის ნაკვეთის (N 01.10.13.016.122) განვითარება დაგეგმილია დაბალი ინტენსივობის კომერციული ობიექტის მშენებლობის მიზნებისთვის, ამავდროულად, აღნიშნული კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონა შეესაბამება საკვლევ არეალში დადგენილ ზონირებას, მისაღებად უნდა ჩაითვალოს N 01.10.13.016.122 საკადასტრო ერთეულზე კონკრეტულ ფუნქციურ ქვეზონად სსზ 3 -ის დადგენა.

ამგვარი გადაწყვეტა, ასევე ტერიტორიაზე დაგეგმილი საზოგადოებრივ-კომერციული დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა შესაბამისობაშია მიმდებარე ურბანულ გარემოსთან, არ შეიტანს მასში დისონანსს და ნაცვლად არაფუნქციური უძრავი ქონებისა, ადგილზე შეიქმენა საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი, რომელიც დაიტვირთება ე.წ „შოურუმის“ ფუნქციით და შექმნის ერთგვარ მიზიდულობის ცენტრს მომხმარებლებისათვის.

შპს „ალმა“

დირექტორი

გიორგი ტრაპაიძე