# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება:**ბ01. 012429716**

თარიღი:**23/10/2024**

**ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე ხახანაშვილის ქუჩა, N35ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.001.339) 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 N01242854011-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

**ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:**

1. ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე ხახანაშვილის ქუჩა, N35ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.001.339) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის 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 N01242854011-67 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: **დ16.01242972**
თარიღი: **23/10/2024**

# დასკვნა

## სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

| | |
|---|---|
| **შედეგი:** | თანხმობა |
| **განაცხადი** | |
| **განცხადების ნომერი:** | 01242854011-67 |
| **განცხადების თარიღი:** | 11/10/2024 |
| **ნომენკლატურა :** | სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა / |
| **მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი** | |
| **საკადასტრო კოდი :** | 01.17.13.001.339 |
| **მისამართი :** | ქალაქი თბილისი , ქუჩა ალექსანდრე ხახანაშვილი , N 35ბ |
| **მესაკუთრეები :** | შპს "მაღალი სამედიცინო ტექნოლოგიების ცენტრი, საუნივერსიტეტო კლინიკა", |
| **განმცხადებელი-დამკვეთი** | |
| **განმცხადებელი :** | ვაჟა აფრიამაშვილი |
| **პირადი ნომერი :** | 36001049323 |
| **მისამართი :** | საქართველო, საგარეჯოს მუნიციპალიტეტი, ქალაქი საგარეჯო, კახეთის ქუჩა, N 80გ |
| **დამკვეთის ინფორმაცია :** | |
| **დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :** | შპს. "მაღალი სამედიცინო ტექნოლოგიების ცენტრი, საუნივერსიტეტოკლინიკა" |
| **ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :** | |
| **ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :** | საცხოვრებელი ზონა 1 |
| **კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :** | 153.7 |
| **მოთხოვნის შინაარსი :** | |
| | გთხოვთ, დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები ინდივიდუალური ერთბინიანი |

| | |
|---|---|
| **მოთხოვნის ტექსტი :** | საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის. |
| **განმარტებითი ბარათი :** | |
| **განმარტებითი ბარათის ტექსტი :** | საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ალექსანდრე ხახანაშვილის 35ბ. (ს.კ. 01.17.13.001.339) მისი ფართობი შეადგენს 183,00 მ2 საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ იმავე ზოგად საცხოვრებელ ზონაში განთავსებულია ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლები (ს.კ. 01.17.13.001.338), ხოლო, მეზობელად გავრცელებულ სპეციალურ ზონა 1-ში (სპეცზ-1) განთავსებულია ხუთსართულიანი შენობა "თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტისა და ინგოროყვას მაღალი სამედიცინო ტექნოლოგიების საუნივერსიტეტო კლინიკა" (ს.კ. 01.17.13.001.055), იმავე საუნივერსიტეტო კლინიკის თერთმეტსართულიანი შენობა (ს.კ. 01.17.13.001.066). ოთხსართულიანი სასტუმრო (ს.კ. 01.17.13.001.054) ჩვენს მიწის ნაკვეთზე გვსურს, ერთსართულიანი ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რისთვისაც ვითხოვთ მიანიჭოთ ამ მიწის ნაკვეთს საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). კოეფიციენტების ანგარიში საცხოვრებელი ზონა 1-სთვის: ტერიტორიის საერთო ფართობია 183.00 კვ.მ კ1 = 0.5 * 183 = 98,8 კვ.მ კ2 = 0.8 * 183 = 153.7 კვ.მ კ3 = 0.3 * 183 = 54.9 კვ.მ |
| **გადაწყვეტილება :** | |
| **საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :** | ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი |
| **გადაწყვეტილების დასაბუთება :** | ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.001.339 (ფართობი:183.0კვ.მ.)) ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ).<br><br>ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე.<br><br>დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებიდან, ადგილმდებარეობიდან, გარემო განაშენიანების ინტენსივობიდან და ქალაქგეგმარებითი ხასიათიდან გამომდინარე საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ქალაქგეგმარებით თვალსაზრისით შესაძლებელია საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ–2)–ის რეგულაციებით.<br><br>„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 „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) არის დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.<br><br>იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სზ-2) განაშენიანების დომინირებული სახეობაა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:<br><br>*მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5*<br><br>*მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-0.8*<br><br>*მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3*<br><br>*მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი -250 კვ. მ*<br><br>*მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 მეტრი*<br><br>*მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 15 მეტრი*<br><br>*შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი*<br><br>საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.<br><br>დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი და მისი მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს ბარაკული ტიპის განაშენიანების ტერიტორიის ნაწილს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით განთავსებულია კლინიკა (სამედიცინო სხივური თერაპიის ცენტრი (მესაკუთრე: შპს "თბილისის სახელმწიფო სამედიცინო უნივერსიტეტისა და ინგოროყვას მაღალი სამედიცინო ტექნოლოგიების |

| | |
|---|---|
| | საუნივერსიტეტო კლინიკა"), რომლის აღმოსავლეთით არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1), სადაც განთავსებულია სამედიცინო და ჯანმრთელობის ობიექტი. დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით ესაზღვრება ჩიხი, რომლითაც ხდება კომუნიკაცია ალექსანდრე ხახანაშვილის ქუჩასთან. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით და დასავლეთით არსებულ დაბალი ინტენსივობის სივრცეში განთავსებულია ბარაკული ტიპის საცხოვრებელი სახლები,<br><br>წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაბარიტული ზომები (ფართობი) შეუსაბამოა საცხოვრებელი ზონა 2 (რზ-2)-ის რეგულაციებთან, ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება საჭიროებს ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენას.<br><br>„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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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.<br><br>საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე სივრცე წარმოადგენს ბარაკული ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ გარემოს, ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარება არ შეცვლის გარემოს ქალაქგეგმარებით ხასიათს.<br><br>აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე ხახანაშვილის ქუჩა N35ბ-ში მდებარე, N01.17.13.001.339 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიაჩნია. |