ბრძანება:**ბ01. 012429815**

თარიღი:**24/10/2024**

ქალაქ თბილისში, ალაზნის შესახვევი N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, არმაზის ქუჩა N31-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.087.013) სასტუმროს 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 N01242613725-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ალაზნის შესახვევი N5-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, არმაზის ქუჩა N31-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.087.013) სასტუმროს 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 N01242613725-67 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: **დ16.01242981**
თარიღი: **24/10/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01242613725-67
განცხადების თარიღი:	17/09/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.087.013
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , შესახვევი ალაზანი , N 5-ის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა არმაზის , N 31
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	შპს სტუდია 9
ორგანიზაციის ნომერი :	404429515
მისამართი :	საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, ლუბლიანას ქ., N30-ის მიმდებარედ; ლუბლიანას ქ., N30
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ბეჟან მესხი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სასტუმრო
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	2335.2

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	მოგახსენებთ, რომ წარმოდგენილ ტერიტორიაზე სასტუმროს განთავსების მიზნით 15/06/2020 წლის ბ01.01201671 გაცემული იყო სპეციალურ ზონალურ შეთანხმება. ასევე კონკრეტული საკადასტრო კოდის დაფიქსირებით (01.17.01.087.013) 14/03/2022 წლის ბრძანება ბ01.01220731 შევიდა ცვლილება. დღევანდელი მდგომარეობით ბრძანებას გაუვიდა ვადა (გაცემული იყო 2 წლით). გთხოვთ გაცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იგივე პირობებით და პარამეტრებით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის 15/06/2020წლის ბრძანების მიხედვით-ბ01.01201671 1. ქალაქ თბილისში, ალაზნის შესახვევი N5-ის მიმდებარედ; არმაზის ქ. N31, არარატის ქ. N23/ არმაზის ქ. N29; არარატის ქ. N21; არარატის ქ. N19/ალაზნის შესახვევი N5; ალაზნის ჩიხი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.01.069.009, N01.17.01.069.002, N01.17.01.069.005, N01.17.01.069.004, N01.17.01.069.007, N01.17.01.086.001) სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ 01.17.01.087.013 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით 14/03/2022 წლის ბ01.01220731 ცვლილება შევიდა 15/06/2020 წლის ბ01.01201671 ბრძანებაში და მოხდა ახალი საკადასტრო ერთეულის 01.17.01.087.013 დაფიქსირება. ვინაიდან გარკვეული პრობლემების გამო (კომუნიკაციების გადატანის) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების პირობების გაცემის პროცესი ჯერ კიდევ მიმდინარეობს და სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას გაუვიდა ვადა (გაცემული იყო 2 წლით), გთხოვთ გაცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იგივე პირობებით და პარამეტრებით.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სასტუმრო
	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.17.01.087.013 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). „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 "ნ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ნ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=2.1* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3* *მინიმალური ფართობი 400* /500 კვ.მ* *მინიმალური სიგანე 12* / 15 მეტრი* *მინიმალური სიღრმე 20* / 25 მეტრი შენიშვნა* ** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის* *შენობა - ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად.* N01.17.01.087.013 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში (ისტორიული განაშენიანება). „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ კანონის 37-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონად განისაზღვრება ტერიტორია, სადაც გამოვლენილია ძეგლებისა და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა უძრავი ობიექტების დიდი კონცენტრაცია, ავთენტიკური სახით შენარჩუნებული ქუჩათა ქსელი, განაშენიანება, გეგმარებითი სტუქტურა და მორფოლოგია.

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	იმავე მუხლის მე-2, მე-3 და მე-4 პუნქტების შესაბამისად, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნება, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, იერსახე, ლანდშაფტი და სხვა), დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა, სარეაბილიტაციო, სამშენებლო და სხვა სამუშაოთა რეგულირება, ქალაქის გარემოს გაჯანსაღება, დეგრადირებული ურბანული ქსოვილის ისტორიულ სახესთან მაქსიმალურად მიახლოება, ისტორიული განაშენიანების ეკონომიკური და კულტურული პოტენციალის რეალიზაცია. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ქალაქგეგმარებითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ისტორიული გარემოს დაგეგმარების, განაშენიანების, ლანდშაფტის შენარჩუნება, მათი დაკარგული ელემენტების აღდგენის შესაძლებლობა. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - ცენტრალური ზონა (ცზ) და ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - გეგმარებითი კარკასი (გკ). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 15 ივნისის №01.01201671 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ალაზნის შესახვევი N5-ის მიმდებარედ; არმაზის ქ. N31, არარატის ქ. N23/ არმაზის ქ. N29; არარატის ქ. N21; არარატის ქ. N19/ალაზნის შესახვევი N5; ალაზნის ჩიხი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.01.069.009, N01.17.01.069.002, N01.17.01.069.005, N01.17.01.069.004, N01.17.01.069.007, N01.17.01.086.001) სასტუმროს განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. შემდეგ ნაკვეთები გაერთიანდა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 14 მარტის №01.01220731 ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 15 ივნისის №01.01201671 ბრძანებაში, დაფიქსირდა საკადასტრო კოდი: N01.17.01.087.013; დღეის მდგომარეობით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 15 ივნისის №01.01201671 ბრძანებას გაუვიდა მოქმედების ვადა, მოთხოვნილია სასტუმროს განთავსების 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 დანართი N1-ის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) სასტუმრო 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. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილებით (ოქმი N35 19.09.2024 წ), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქ. თბილისში, ალაზნის შესახვევი N5-ის მიმდებარედ; არმაზის ქ. N31-ში N01.17.01.087.013 (ფართობი: 1554.00 კვ.მ) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (წერილი N60-0124289233; 15.10.2024). საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე გარემო ხასიათდება ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი, არასისტემური რეგისტრაციებით და მათზე განთავსებული დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ფუნქციის განაშენიანებით. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟი განხორციელდა შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად. საპროექტო არეალის მიჯნაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.17.01.069.008) გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ოფისის ფუნქციის შენობა-ნაგებობაზე, რაც უნდა იქნეს გათვალისწინებული საპროექტო ობიექტის, როგორც განთავსების, ასევე მისი არქიტექტურული პროექტის დამუშავების დროს. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციები. ახალი მოცულობის გაჩენამ არ უნდა დაარღვიოს უბნის ისტორიულად ჩამოყალიბებული მასშტაბი, გეგმარებითი სტრუქტურა და ხასიათი.

	„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.
დასკვნა :	ტერიტორიის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, ტურისტულად აქტიურ ზონებში გაზრდილია მოთხოვნა სასტუმროს ფუნქციის ობიექტების განთავსებაზე. ნაკვეთებს გააჩნია გამართული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და გაბარიტული ზომები იძლევა მასზე სასტუმროს განთავსებისა და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობას. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიახლოვეს, ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება უნდა განხორციელდეს ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციებისა და კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი