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

წერილის ნომერი: **01241521899**
თარიღი: **31/05/2024**

ადრესატი: ვალერიან ვარდანია
პირადი ნომერი: 62006010822
მისამართი: გალი ს. პირველი გალი

განცხადების ნომერი: 01241482245-67
განცხადების თარიღი: 27/05/2024

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.14.06.008.290
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 6

განმცხადებელი-დამკვეთი :ვალერიან ვარდანია
პირადი ნომერი :62006010822
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: **d16.01241522**
თარიღი: **31/05/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01241482245-67
განცხადების თარიღი:	27/05/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.14.06.008.290
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 6
მესაკუთრეები :	შპს "ბი ეიჩ ეს გრუპ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ვალერიან ვარდანია
პირადი ნომერი :	62006010822
მისამართი :	გალი ს. პირველი გალი
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ზაზა კალანდია
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სასტუმრო და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	5992.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ განიხილოთ წარმოდგენილი დასაბუთების პროექტი და გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ფუნქციების პროცენტულ გადანაწილებასთან დაკავშირებით
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს უნივერსიტეტის ქ #6-ში. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთის მხრიდან ემიჯნება უნივერსიტეტის ქუჩა, დასავლეთისა და სამხრეთის მხრიდან ემიჯნება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან შიდა მოხმარების გზა. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1712 კვ.მ-ს. ქ. თბილისის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკის შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ1). წარმოდგენილი კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიას უნივერსიტეტის ქუჩის გასწვრივ, ასევე ოთარ ლორთქიფანიძის ქუჩის სამხრეთი ფერდობის ნაწილს. საკვლევი ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ნაწილი ქალაქგეგმარებითად განუვითარებელია, ნაწილი განვითარებულია საცხოვრებელი, საგანმანათლებლო და სპორტული ფუნქციებით, ხოლო ასევე მნიშვნელოვანი ნაწილი ავტოტექმომსახურებისა და ავტოგასამართი ფუნქციებით. მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციებით განვითარების ტენდენცია შეიმჩნევა უნივერსიტეტის ქუჩის სამხრეთ და ჩრდილოეთ ნაწილში, რაც დასაშვებია გენგეგმის ფუნქციური ზონირების რუკის შესაბამისად, ასევე არსებული განვითარებული სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა სრულიად უზრუნველყოფს საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციებით განვითარების შესაძლებლობას. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით გადაწყვეტილია მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა, რომელიც შედგება სასტუმრო და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისგან, 1 მიწისპირა სართულით (ავტოსადგომებისთვის). ქ. თბილისის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის ვინაიდან ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ესკიზური პროექტით გათვალისწინებულია: საზოგადოებრივი ფუნქციის უზრუნველმყოფი ფართები 20%; საცხოვრებელი ფუნქციის უზრუნველმყოფი ფართები 80%. საჭიროა სპეციალური შეთანხმება საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციების პროცენტულ გადანაწილებასთან დაკავშირებით.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (80% საცხოვრებელი, 20% საზოგადოებრივი)
	N01.14.06.008.290 (ფართობი 1712 კვ.მ) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) 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 და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი 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* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: გეგმარებითი კარკასი (გკ) და პერიფერიული ზონა (პზ). საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80% საცხოვრებელი, 20% საზოგადოებრივი) განთავსება. „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-6 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე- 16 პრიმა მუხლის თანახმად: განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 131,824 კვ.მ (1712X3,5=5992; 5992X55%/100=3295,6X4%/100=131,824). საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს შერეული ტიპის განაშენიანებაში. საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საზოგადოებრივი და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობები. განსახილველ მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე გააჩნია აღმოსავლეთიდან, ნაკვეთთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება უნივერსიტეტის ქუჩიდან, ჩიხური გზის მეშვეობით. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, რომლის N01241432327 22/05/2024 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. უნივერსიტეტის ქუჩა მომსახურებული იქნება მეორე (CITY) და მესამე (LOCAL) დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები საქვეითე მისაწვდომობის (50 მეტრი) ფარგლებშია. ზემოთქმულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები და სხვ.). ასევე მიზანშეწონილია ავტოსადგომებისთვის მაქსიმალურად გათვალისწინებული იყოს მიწისქვეშა სივრცე.
	"ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

დასკვნა :	რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ საბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა საშუალებას მასზე განთავსდეს სრულყოფილი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, სპორტული სივრცე, სარეკრეაციო სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.). საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება ტერიტორიის საერთო გეგმარებითი ხასიათი და სტრუქტურა. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია. გათალისწინებულ იქნეს "ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 მუხლის მე-5 პუნქტით განსახღვრული ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 01241527**

თარიღი:**31/05/2024**

ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა, N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.290) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80%-ის) 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 მე-16[1] და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01241482245-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა, N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.290) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

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

6. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01241482245-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

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

8. 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი