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

წერილის ნომერი: **0125223889**
თარიღი: **11/08/2025**

ადრესატი: ნინო ფარცხალაძე
პირადი ნომერი: 01030005382
მისამართი: თბილისი თევდორე მღვდლის ქ. N 5 ბ. 42

განცხადების ნომერი: 01252171952-67
განცხადების თარიღი: 05/08/2025

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.11.12.022.073
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, ხევძმარის ქუჩა

განმცხადებელი-დამგვეთი :ნინო ფარცხალაძე
პირადი ნომერი :01030005382
მისამართი :თბილისი თევდორე მღვდლის ქ. N 5 ბ. 42

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა

თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას

ოთარ ჩიტიძე

სააგენტოს უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 01252231**

თარიღი:**11/08/2025**

ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.022.073) 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 N01252171952-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.022.073) სასურსათო მაღაზიის 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 N01252171952-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) გიორგი ტყემალაძეს.

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: **დ16.0125223001**
თარიღი: **11/08/2025**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01252171952-67
განცხადების თარიღი:	05/08/2025
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.11.12.022.073
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ხევძმარის ქუჩა
მესაკუთრეები :	შპს "ლიდო",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ნინო ფარცხალაძე
პირადი ნომერი :	01030005382
მისამართი :	თბილისი თევდორე მღვდლის ქ. N 5 ბ. 42
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი გოშხოთელიანი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	107.8
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გვსურს ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა მაღაზიის მშენებლობისთვის

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ხევძმარის ქუჩაზე, ნაკვეთ # 022/073- ში. მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე - მისასვლელი სამანქანო გზის სახით საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). . წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი არ აკმაყოფილებს დადგენილ პარამეტრებს. გარდა ამისა აღსანიშნავია, რომ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთებს, ყველა მათგანს გააჩნია დამოუკიდებელი მისასვლელი სამანქანო გზა და განვითარებულია, უკვე აშენებულია შენობები. ასევე გვინდა ავღნიშნოთ, რომ ნაკვეთის წინ უკვე მოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარი და ჩვენი საპროექტო შენობა იმეორებს მიმდებარედ აშენებულ შენობების ხაზს და არ არღვევს უკვე არსებულ განაშენიანებას. (იხილეთ ფოტომასალა) ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გთხოვთ დაგვიგდინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები მიწის ნაკვეთზე ახალი კომერციული ობიექტის (სასურსათო მაღაზია) ასაშენებლად, რომლითაც დაცული იქნება ყველა მოთხოვნა.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სასყრსათო მაღაზია
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ N01.11.12.022.073 (ფართობი: 145 კვ.მ) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით, მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (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. საპროექტო წინადადებით იგეგმება სასურსათო მაღაზიის განთავსება. ვინაიდან მიწის ნაკვეთის ფართობი და ხაზოვანი ზომები შეუსაბამოა მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებთან, მოთხოვნილია განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა. ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტო გზის პირას, შერეული ტიპის განაშენიანებაში. შენობის განთავსებით არ ირღვევა უკვე არსებული, მსგავსი ფუნქციის ობიექტების განაშენიანების ხაზი, ნაკვეთი უზრუნველყოფილია დამოუკიდებლად მისასვლელი სამანქანო გზით და ასევე საფეხმავლო ტროტუარით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ N62-01252217 (09/08/2025) წერილით დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული სანიაღვრე ქსელი არ გადის. შესაბამისად, შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ სანირვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლუატაციის დეპარტამენტი წინააღმდეგი არ არის საპროექტო სამუშაოების წარმოებაზე.

	ვინაიდან, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ხაზოვანი ზომები ვერ აკმაყოფილებს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-თვის (სსზ-1) დადგენილ პარამეტრებს, საჭიროებს განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას. „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. 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. 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად.
დასკვნა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე არეალი არსებული მდგომარეობით განვითარებულია საზოგადოებრივი დანიშნულების (კომერციული) ფუნქციით. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს ასევე საზოგადოებრივი ფუნქციის - სასურსათო მაღაზიის განთავსებას რაც არ ცვლის განაშენიანების სტრუქტურას და იმეორებს არსებული განაშენიანების ფუნქციურ ხასიათს და ხაზს. მიუხედავად იმისა, რომ საპროექტო ტერიტორიის ფართობი საკმაოდ მცირეა, სააგენტოს დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.022.073) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)