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

წერილის ნომერი: **დ16.0125274001**
თარიღი: **01/10/2025**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01252582900-67
განცხადების თარიღი:	15/09/2025
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.12.12.003.013
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჭყონდიდელი , N 87
მესაკუთრეები :	შპს დემირელის სახელობის კერძო კოლეჯი,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი :	41001006464
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ავთანდილ გუნდაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები, და საწყობი..
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	59.95

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ მოგვცეთ საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულება...
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჭყონდიდელის 87-ში. აღნიშნულ ნაკვეთზე მდებარეობს ჩაღლარის საგანმანათლებლო დაწესებულება სტუდენტებისათვის განკუთვილი საერთო საცხოვრებელი და ორი სპორტული მოედანი, აქედან გამომდინარე, საჭირო გახდა სასაწყობე შენობის ჩადგმა დამხმარე ხელსაწყოებისა და ნივთების შესანახად , ზომებიტ, 5.50X10.9.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	საწყობი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ N01.12.12.003.013 (ფართობი: 2986 კვ.მ) უმეტეს ნაწილზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ნაწილზე - სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის არეალში ასევე ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა (რზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 68-ე მუხლის თანახმად თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. „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 „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,დ'' ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.2 მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=--- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.8 საცხოვრებელი სიმჭიდროვე 10/1 ** ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის ფართობი დაზომები - მინიმალური ფართობი 1000* კვ.მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 12*** მეტრი შენიშვნა: *2020 წლის 1 იანვრიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის; ** ინდივიდუალური (ერთ ბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში; *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის; „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-8 პუნქტის თანახმად: თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებული ფუნქციური ზონებიდან სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მოიცავს ნაკვეთის საერთო ფართობის ¾-ზე მეტს, მთელი საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს მისი რეგულაციების ფარგლებში. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი და შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის გარემო წარმოადგენს შერეული ფუნქციით განაშენიანებულ სივრცეს, ტერიტორიის მიმდებარე ნაკვეთზე განთავსებული სპორტული და საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტები, ნაკვეთს სამხრეთ - აღმოსავლეთით გააჩნია მცირე ზომის საფეხმავლო გასასვლელი ეკა ბეჟანიშვილის ქუჩასთან, ხოლო ჩრდილო-დასავლეთით ემიჯნება N01.12.12.003.137 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომლის 828 კვ.მ ფართობი დატვირთულია სერვიტუტით, მეზობელ ნაკვეთთან მისასვლელი გზის მოწყობის მიზნით. დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია რეგისტრირებულია შპს ,,დემირელის სახელობის კერძო კოლეჯი“-ს საკუთრებაში და მასზე განთავსებულია საგანმანათლებლო დაწესებულების საერთო საცხოვრებელი და სპორტული მოედანი. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განაშენიანების კონტურში. დაინტერესებულ პირი ითხოვს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე ნაგებობის - საწყობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას. ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონიდან (რზ-2) გამომდინარე, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად პარალელურ რეჟიმში გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომელმაც N01252123537 (31.07.2025) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია საპროექტო მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების 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 დანართი N1-ის მე-8 პუნქტის ,,ბ'' ქვეპუნქტის შესაბისად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. 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 „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
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 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. დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უკვე განთავსებულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში საგამონაკლისო წესით დასაშვები სახეობა - . საპროექტო ობიექტი წარმოადგენს მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნაგებობას (საწყობი). ნაკვეთს გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების პოტენციალი, ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს გააჩნია დადებითი პოზიცია.

	ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, ჭყონდიდელის ქუჩა, N87-ში მდებარე, N01.12.12.003.013 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე ნაგებობის - საწყობის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012527438**

თარიღი:**01/10/2025**

ქალაქ თბილისში, გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა, N87-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.003.013) ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საწყობის 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 N01252582900-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა, N87-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.003.013) ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი საწყობის 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 N01252582900-67 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