ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01191493635**
თარიღი: **29/05/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01190564568-67; 01191081301-67; 01191134269-67; 0119134586-67 , 01191482009-67
განცხადების თარიღი	25.02.2019 წ. 18.04.2019 წ; 24.04.2019 წ; 14.05.2019 წ; 28.05.2019 წ.
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, ევგენი მიქელაძის ქუჩა, N 11გ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.13.03.023.095 (სასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1193.00 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს რენესანს ესთეითი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** *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* *მინიმალური ფართობი 600 / 700 ** *მინიმალური სიგანე 15 / 20 ** *მინიმალური სიღრმე 25 / 30 **

	შენიშვნა: * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=4.4
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები)
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა

საკითხის აღწერა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში (ფართობი 1193 კვ.მ), როგორც განახლებული ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების ეტაპისათვის მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1), ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანამხად კი პერიფერიული ზონა. საპროექტო ტერიტორიაზე (ს/კ01.13.03.023.083 1013 კვ.მ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსხურის 2017 წლის 27 თებერვლის №3204549 ბრძანებით მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ვინაიდან საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა-1 (სსზ-1)-ში საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას, საკითხი განხილულ იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“–ს 2017 წლის 31 მარტის N13 სხდომაზე რის საფუძველზეც გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანება.

ამავე საკადასტროს ფარგლებში, მოქალაქემ არაერთხელ მოითხოვა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტება (კ2=5.5, კ2=4.6, კ2=4.5), საკითხები განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ და რიგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით ფიქსირდებოდა უარყოფითი პოზიციები, უმეტესწილად რეკომენდაციები ეხებოდა გადაჭარბებულ ინტენსივობასა და მიჯნების დაცვას ღიობებთან მიმართებაში.

აღნიშნულის შემდგომ მოხდა საკადასტრო მონაცემების ცვლილება კერძოდ მოხდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაზრდა, არსებული მდგომარეობით შეცვლილია საკადასტრო კოდი და ფართობი (ს/კ 01.13.03.023.095, 1193.00 კვ.მ). შეცვლილი საკადასტრო მონაცემები უნდა აისახოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანებაშიც.

დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება მაღალი ინტენსივობის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანებით. დაინტერესებული პირის მოთხოვნაა ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტის გაზრდა კ-2=4.4 მაჩვენებლამდე, წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე. ამასთან გათვალისწინებულია ზემოხსენებული საბჭოს რეკომენდაციები და შეცვლილია საპროექტო მოცულობის განთავსების ადგილიც. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურებში, რომელთან თავის მხრივ სამართლებრივ/ სოციალურ გარემოებების გათვალისწინებით დააფიქსირეს დადებითი პოზიციები.

დასკვნა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი იძლევა მასზე სრულყოფილი, მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების საშუალებას, რომელიც უზრუნველყოფილ უნდა იქნას შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე და სხვ.) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით, რეკომენდაცია გაეწია ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, მრავალბინიანისაცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი აღემატება 350 კვ.მ.-ს, ამასთანავე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. ამასთან, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

ვინაიდან საპროექტო წინადადებით არ ირღვევა მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურა, სივრცითი წყობა და ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნების შესრულების პირობით სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება, კერძოდ ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.095) მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) სამშენებლოდ განვითარებისთვის, ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ–2=4.4 მაჩვენებლისა და განახლებული საკადასტრო მონაცემების დაფიქსირება.

ასევე, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის პირობა, საპროექტო მოცულობის განთავსებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, საპროექტო შენობა-ნაგებობის ღიობების განთავსებისას დაცულ უნდა იქნეს

შესაბამისი მიჯნები აღმოსავლეთით არსებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში და ზოგადად, შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცულ უნდა იქნეს მანძილი აღმოსავლეთით არსებულ შენობასთან, რათა არ დაირღვეს მაცხოვრებელთა ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემო.	
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.
	„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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ამ დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი წესების შესაბამისად. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების

სამართლებრივი დასკვნა:	დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) დადგენილია მიწის ნაკვეთის 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 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700*/600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20*/15 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30*/25 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი N1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ისა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების მიხედვით, მუნიციპალიტეტის საბინაო სოციალური ვალდებულებები ეფექტურად შესრულების მიზნით, იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომლებიც განსახილველად წარმოდგენილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე და ქალაქგეგმარებითი (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობთი რეგულაციები) თვალსაზრისით კოეფიციენტის გადამეტება მიზანშეწონილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის საბინაო ვალდებულებებთან თავსებად ახალი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებით.

ვინაიდან 01190564568-67 (01191081301-67; 01191134269-67; 0119134586-67, 01191482009-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ არღვევს არსებულ გარემოს და მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს და ამასთანავე, სოციალური მიზნებისთვის ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა, განახლებული საკადასტრო კოდის (N01.13.03.023.095) დაფიქსირება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

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

წერილის ნომერი: **დ16.01241723**
თარიღი: **20/06/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124164654-67
განცხადების თარიღი:	12/06/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საგადასტრო კოდი :	01.13.03.023.095
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ევგენი მიქელაძის ქუჩა, N 11გ
მესაკუთრეები :	შპს "რენესანს ესთეითი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	აკაკი ბლიაძე
პირადი ნომერი :	01001026938
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, I მიკრო/რაიონი, კორპუსი 17, ბინა 128
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	რომანი ახმედოვი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ1)
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	5249.2
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობა 60%-ი გაგვიზარდოთ 90%-მდე
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	ქ. თბილისში, ე. მიქელაძის ქუჩა #11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი # 01.13.03.023.095) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (1193 კვ/მ) რომელიც მოქცეულია საზოგადაებრივი საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ1) ფუნქციურ ზონაში და რომელზეც შეთანხმებულია და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავაფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის. საპროექტო შენობა-ნაგაბობის ფუნქციური დანიშნულება განაწილებულია პროპორციით 40% საზოგადაოებრივი ფუნქცია და 60% საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ფართობები. გთხოვთ, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობა 60%-ი გაგვიზარდოთ 90%-მდე. თანახმა ვართ, აღნიშნული ცვლების მაკომპესირებელ ღონიშიებაზე, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის 4%-ის შესაბამისი ფართობების საბაზრო ღირებულების ქ. თბილისის მინიციპალიტეტისათვის გადახდაზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
	N01.13.03.023.095 საკადასტრო კოდით (წინა საკადასტრო კოდები: N01.13.03.023.083; N01.13.03.023.041) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-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. წარმოდგენილი საკადასტრო ერთეული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით მდებარეობს შუალედურ ზონაში (შზ). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 21 აპრილის №3204549 ბრძანებით, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.083; 1013 კვ.მ), მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ვინაიდან საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ში საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას, საკითხი განხილულ იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“–ს 2017 წლის 31 მარტის N13 სხდომაზე, რის საფუძველზეც გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანება. აღნიშნულის შემდგომ გაიზარდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და შეიცვალა

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საკადასტრო მონაცემებიც (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095; 1193 კვ.მ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01191503 (30.05.2019) ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში და განახლებული საკადასტრო მონაცემების ასახვის გარდა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ-2=4.4. აღნიშნულ ეტაპზე კ-2-ის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა დაინტერესებული პირის მიერ საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით, ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01192487 (05.09.2019) ბრძანებით კვლავ განხორციელდა ცვლილება 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში და საპროექტო ობიექტის ფუნქციად დაფიქსირდა: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის N4949449 (11.05.2020) ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის არქიტექტურული პროექტი (საცხოვრებელი 60%, კ2=4.4). არსებული მდგომარეობით განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს ფუნქციათა პროცენტული გადანაწილების ცვლილება, საცხოვრებელი ფუნქციის გაზრდა 90%-მდე და აღნიშნული მიზნით 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა. აღნიშნული სამსახურის 2024 წლის 7 ივნისის N01241593432 წერილის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ევგენი მიქელაძის 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, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების 16^1 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების 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 სასამართლოექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. 2. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ისოდენობით. ამავე წესების 16^2 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად „იმ ობიექტებისთვის, სადაც გადამეტებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ი, მათ შორის, იმ ობიექტებზე, სადაც ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების გათვალისწინებით საცხოვრებელი ფუნქცია არ იყო დასაშვები, შესაძლებელია საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად. N01.13.03.023.095 (ფართობი: 1193.0 კვ.მ) საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 60%-დან 90%-მდე (სხვაობა 30%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ღონისძიებისთვის გათვალისწინებული ფართი შეადგენს - 93.054

	კვ.მ-ს. ანგარიში: *16[1] მუხლით გათვალისწინებული: 1193x3.5=4 175.5; 4 175.5x0.3=1 252.65; 1 252.65x0.04=50.106 კვ.მ* *16[2] მუხლით გათვალისწინებული: 1193.0x0.9=1073.7; 1073.7x0,04=42.948 კვ.მ;*
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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე განაშენიანებისა და ფუნქციების გათვალისწინებით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში, ცვლილების შეტანა ფუნქციათა პროცენტული გადანაწილების ცვლილების მიზნით (90% საცხოვრებელი; 10% საზოგადოებრივი) მიზნით, შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012417223**
თარიღი:**20/06/2024**

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის, „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, 16^2 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124164654-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.“

გ) დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1^2, 1^3 და 1^4 ქვეპუნქტები:

„1^2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე“.

„1^3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების

ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად“.

„1^4. 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“.

2. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 (2019 წლის 5 სექტემბრის Nბ01.01192487) ბრძანებით დადგენილსა და წინამდებარე ბრძანებით განსაზღვრულ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124164654-67 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