ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **18-0124353814**
თარიღი: **18/12/2024**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას 7

ზოგადი ინფორმაცია	
წერილის ნომერი:	N 60-0124344881
წერილის თარიღი:	09 დეკემბერი, 2024
განმცხადებელი:	თამთა ხაჟომია
განაცხადის N	AR1935192
მისამართი	ქ. თბილისი, შესახვევი ალაზნის N5-ის მიმდებარედ / ქ.თბილისი, ქ. არმაზის N31
საკადასტრო კოდ(ებ)ი:	01.17.01.087.013
ფუნქციური დანიშნულება; კლასი:	სასტუმრო ; III კლასი
ნომენკლატურა/მოთხოვნის შინაარსი:	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს ,,ს-5“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები):	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
არსებული შეზღუდვები	--------
წარმოდგენილი დოკუმენტაცია	საექსპერტო დასკვნა ფოტოსურათები ტოპო.გეგმა მწვანე ნარგავების დატანით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის ადმინისტრაციული სამართალდარღვევის ოქმი N016412
დასკვნა: დადებითი	

საკითხის აღწერა

მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე სამსახურის პოზიციის დაფიქსირება

სამართლებრივი დასაბუთება

სამსახურმა იხელმძღვანელა შემდეგი სამართლებრივი საფუძვლებით: საქართველოს

ორგანული კანონის ,,ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 ნაწილის ,,გ“ ქვეპუნქტი; საქართველოს კანონის ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 109-ე მუხლის მე-2 ნაწილი; საქართველოს კანონის „ქ. თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ მე-6 და მე-7 მუხლები; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის დადგენილებით №255 დამტკიცებული „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ (შემდგომში მოხსენებული, როგორც ,,დადგენილება“) მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტი, დადგენილების მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის ,,ბ.ზ“ ქვეპუნქტი; დადგენილების მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ი“, „კ“ ქვეპუნქტები; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 იანვრის დადგენილებით №10-11 დამტკიცებული ,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის დებულების“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტი; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის დადგენილებით N11-58 დამტკიცებული ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ (შემდგომში - ,,N11-58 დადგენილება“) დანართი N1, მე-3, 29-ე, 30-ე მუხლები; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის N05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სია.

სამსახურის პოზიცია

ვინაიდან, წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნით და ფოტომასალით არ დასტურდება ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების არსებობა, ***სამსახური გასცემს დადებით რეკომენდაციას მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ.***

პროექტის შეთანხმების ეტაპზე გასათვალისწინებელი წინაპირობები

დადგენილების მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, II, III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს უნდა წარედგინოს ტერიტორიაზე კ-3 კოეფიციენტის ათვისების გამწვანების პროექტი, რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს ამ დადგენილების მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის „ა“, „გ“, „დ“, „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, აგრეთვე „ზ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ, ფოტომონტაჟის სახით ვიზუალურად გამოსახულ გამწვანების პროექტს **(გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, ასევე იმ შენობა/ნაგებობების არქიტექტურული პროექტებისა, რომელთა შეთანხმება მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის იმ ფუნქციურ ზონაში, რომელშიც კ-3 კოეფიციენტი არ არის განსაზღვრული ან ხდება შენობა/ნაგებობის რეკონსტრუქცია)**.

გარდა ზემო აღნიშნულისა, გამწვანების პროექტში განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს შემდეგი გარემოებები: შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა; სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, გამწვანების პროექტის ფარგლებში, ერთი სახეობის მწვანე ნარგავების ნაცვლად, ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის, როგორც წიწვოვანი ისე ფოთლოვანი ნარგავებით.

სამსახური უპირატესობას ანიჭებს მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და ყვავილებთან მიმართებით **(გარდა ვერხვისა და ხილ-კენკროვანი მცენარეებისა).**

ვერხვის სახეობები ტენის მოყვარული მალე მზარდი ხეებია, მათ გააჩნიათ საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში, შენობა-ნაგებობების, წყალ-გაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს; ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, **შესაძლო ზიანის პრევენციისათვის, მიზანშეწონილი არ არის ალვის ხის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.**

აქვე დავძენთ, რომ განმცხადებელმა გამწვანების პროექტში უნდა გაითვალისწინოს არსებული და გადასარგავი ნარგავები, ასევე, გასაშენებელი (დასარგავი) დიდი ზომის ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეები.

დასარგავი მცენარის რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით-10-12 კვ.

მეტრი 1 ძირი მცირე ზომის ვარჯის მქონე ხისთვის, ხოლო 20-25 კვ. მეტრი დანარჩენი წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეებისთვის.

ტერიტორიაზე გასაშენებელ მწვანე ნარგავებს უნდა ჰქონდეს შემდეგი მახასიათებლები:

ხის ნერგი გამოზრდილი უნდა იყოს სანერგეში, სწორი ფორმის მქონე მთავარი ღეროთი. მარადმწვანე ხეები (როგორც წიწვოვანი ასევე, ფოთლოვანი) დაფესვიანებული შესაბამისი ზომის კონტეინერში არანაკლებ 65 ლიტრი (CLT).

წიწვოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში (გარდა იტალიური ფიჭვისა, მასზე ვრცელდება ფოთლოვანი ხეების პარამეტრები), ნერგის სიმაღლე არანაკლებ 3 მ.; მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,16 მ., ფესვის ყელიდან 0,1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული; ქოთანში დაფესვიანებული; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს ფესვის ყელიდან არაუმეტეს 0,25 მ. სიმაღლეზე.

ფოთლოვანი ნარგავების დარგვის შემთხვევაში, ნერგის სიმაღლე 3.5 მ.; მთავარი ღერო უნდა იყოს სწორი ფორმის; ღეროს გარშემოწერილობა CIRC არანაკლებ 0,18 მ. ფესვის ყელიდან 1 მ. სიმაღლეზე; ვარჯის დიამეტრი არანაკლებ 0,7 მ.; მისი განტოტვა უნდა იწყებოდეს მცენარის ფესვის ყელიდან არანაკლებ 1,8 მ. სიმაღლეზე; ვარჯი უნდა იყოს ყველა მხრიდან სიმეტრიულად განვითარებული.

დასარგავი მცენარის სახეობა უნდა შეირჩეს პრიორიტეტული ხეების სიიდან.

აქვე გაცნობებთ, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას გამწვანების დეტალურ პროექტზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

პატივისცემით,

პაატა ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი - საქალაქო სამსახურის უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 7327034

გაცემის თარიღი: 19/12/2024 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1935192
შემოსვლის თარიღი: 21/11/2022
შედეგი: **თანხმობა**

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
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1554.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ს-5" (400099237)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **III კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)**
- **საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები**
  - სასტუმრო

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- თამთა ხაჟომია პ/ნ 01019077125
- მისამართი: თბილისი ჟონეთის ქ. N 44

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
საქართველო, თბილისი 0160 ქ. შარტავას 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

ბრძანება

1. დაკმაყოფილდეს 2024 წლის 21 ნოემბრის AR1935192 განცხადება და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან **3 (სამი) წლის** განმავლობაში.
3. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ:

1. საკადასტრო კოდ(ებ)ი: **01.17.01.087.013**
2. ფართობი: **1554.00 კვ.მ**
3. მიზნობრივი დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**
4. ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
   - ფუნქციური ზონა (ზონები): **საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);**
   - ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: **გეგმარებითი კარკასი (გკ), ცენტრალური ზონა (ცზ);**
   - კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონა: **ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა**

II. ძირითადი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ:

1. **სამშენებლო განვითარების მიზანი:**
   - მშენებლობის სახეობა: **ახალი მშენებლობა**
   - საპროექტო ობიექტი: **საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები**
   - ფუნქცია/დანიშნულება: **სასტუმრო**
2. **განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:**
   - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ზონ(ებ)ის პარამეტრები:

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;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400*/500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12*/15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20/25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა	** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის* *** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად*		

შენიშვნა: *კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-11, მე-12 და მე-13 მუხლებში.*

3. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა:

- საზოგადოებრივი საზღვრები: მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული სატრანსპორტო ზონა - 1 (ტზ-1) და ალაზნის ქუჩის მხრიდან;
- უკანა ეზო: --
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: **განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან**

შენიშვნა: *მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხილეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს V თავი.*

III. გაფრთხილება:

1. განცხადებაზე თანდართული ესკიზი პირობითია, რომლის კანონმდებლობასთან შესაბამისობა გადამოწმდება პროექტის შეთანხმების ეტაპზე;
2. არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს წინამდებარე პირობების და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;
3. დაცულ იქნას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადგენილი პირობები.
4. პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პოზიცია/თანხმობა.
5. პროექტის შეთანხმების სტადიაზე დაცულ იქნეს შპს „თბილისი ენერჯი“-ს წერილში მითითებული მოთხოვნები.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მე ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ.#7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე #4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

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



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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება № 7223404

გაცემის თარიღი: 15/10/2024 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR11057682
შემოსვლის თარიღი: 16/09/2024
შედეგი: **თანხმობა**

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
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1554.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ს-5" (400099237)

ნომენკლატურა :

- **საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვა**
- **ადმინისტრაციული საკითხები**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

გადაწყვეტილება

მიეცეს დადებითი შეფასება 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **16-01230171915**
თარიღი: **17/01/2023**

ადრესატი: თამთა ზაჟომია
პირადი ნომერი: 01019077125
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჟონეთის ქუჩა, N 44

ქალბატონო თამთა,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი, 2023 წლის 11 იანვრის №01230113064-16 განცხადება, რომელთან დაკავშირებითაც გაცნობებთ შემდეგს:

დაკმაყოფილდეს 2023 წლის 11 იანვრის №01230113064-16 განცხადება და შეთანხმდეს ქალაქ თბილისში, არმაზის ქუჩის N 31-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N 01.17.01.087.013) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა თანდართულ ბმულზე არსებული დანართის შესაბამისად.

ასევე გაცნობებთ, რომ საჭიროების შემთხვევაში, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო იტოვებს უფლებამოსილებას, მოითხოვოს სამუშაოების პერიოდში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის ალტერნატიული ვარიანტის წარმოდგენა.

სამუშაოების მიმდინარეობის პერიოდში, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემის მიხედვით გათვალისწინებული საგზაო ნიშნები უნდა განთავსდეს მოძრავ დგარზე, რათა არ დაზიანდეს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ინფრასტრუქტურა.

იმ შემთხვევაში, თუ სამუშაოებისათვის საჭირო დროებითი და არსებული საგზაო ნიშნები ეწინააღმდეგება/ხელს უშლის ერთმანეთს, საჭიროა უკვე არსებული საგზაო ნიშნები შეიფუთოს, ხოლო სამუშაოს დასრულებისთანავე დემონტაჟი უნდა გაუკეთდეს დროებით დამონტაჟებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკურ საშუალებებს და ქუჩის სავალი ნაწილი (ყველა შეფუთული ნიშნის ჩათვლით) მოყვანილი იქნას პირვანდელ მდგომარეობაში.

დამატებით გაცნობებთ, რომ თუ მშენებლობის პერიოდში, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, ხორციელდება სხვა სამშენებლო სამუშაოები და დროებითი საგზაო ნიშნები, რომლებიც განთავსებულია სხვა, ნებართვის მქონე, შემსრულებელი კომპანიის მიერ და კვეთს/ეწინააღმდეგება თქვენს მიერ დასამონტაჟებელ საგზაო ნიშნებს, დროებითი საგზაო ნიშნები დაიტანოთ საჭიროებისამებრ და აუცილებლობის შემთხვევაში, სამუშაოები განახორციელოთ უკვე განთავსებული დროებითი საგზაო ნიშნების გამოყენებით. ხოლო, სხვა შემსრულებლის მიერ, სამუშაოების დასრულებისა და ნიშნების დემონტაჟის შემთხვევაში, უზრუნველყოთ თქვენი საგზაო ნიშნების სრულად მონტაჟი, მოცემული პირობების შესაბამისად.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის ცვლილება საჭიროებს შეთანხმებას სააგენტოსთან.

გადაწყვეტილების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია ამ გადაწყვეტილების

გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მისამართი: ჟ. შარტავას ქუჩა N7) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დანართი: სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები იხილეთ თანდართულ ბმულზე :

https://cloud.tbilisi.gov.ge/index.php/s/XSujyLs0DuhRrlm

პატივისცემით,

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი