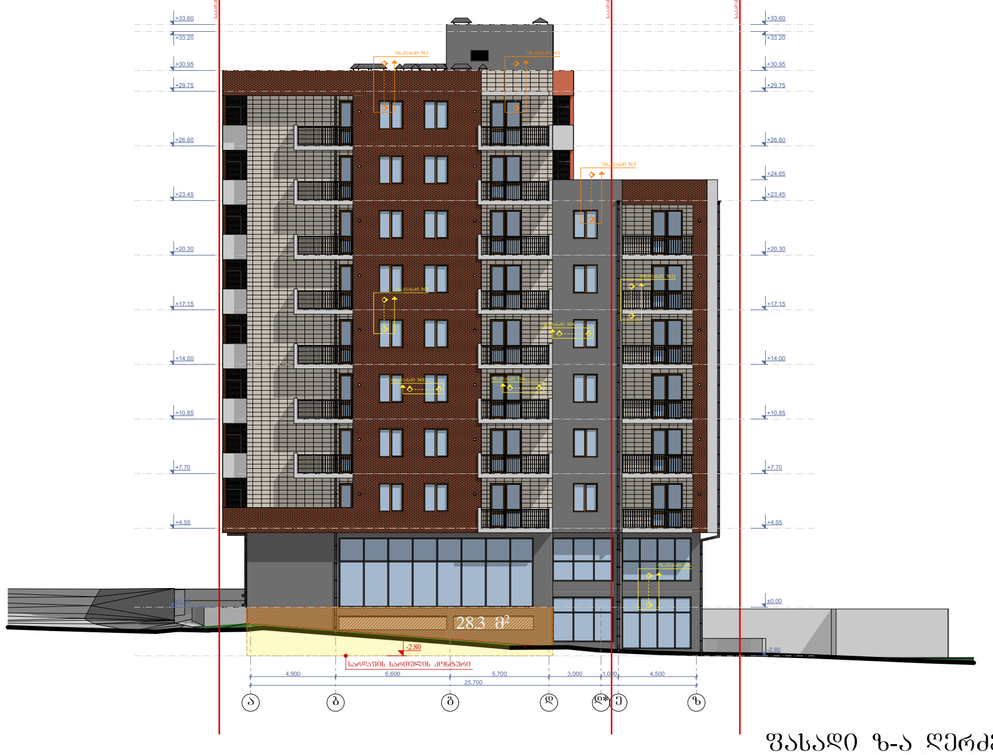
-2.80 ნიშნულზე მდებარე საპროექტო სართულის მიწისქვეშა სართულად ქოფნის დასაბუთება

ფასადი 1-7 ღერძებში
მაშტაბი: 1:250



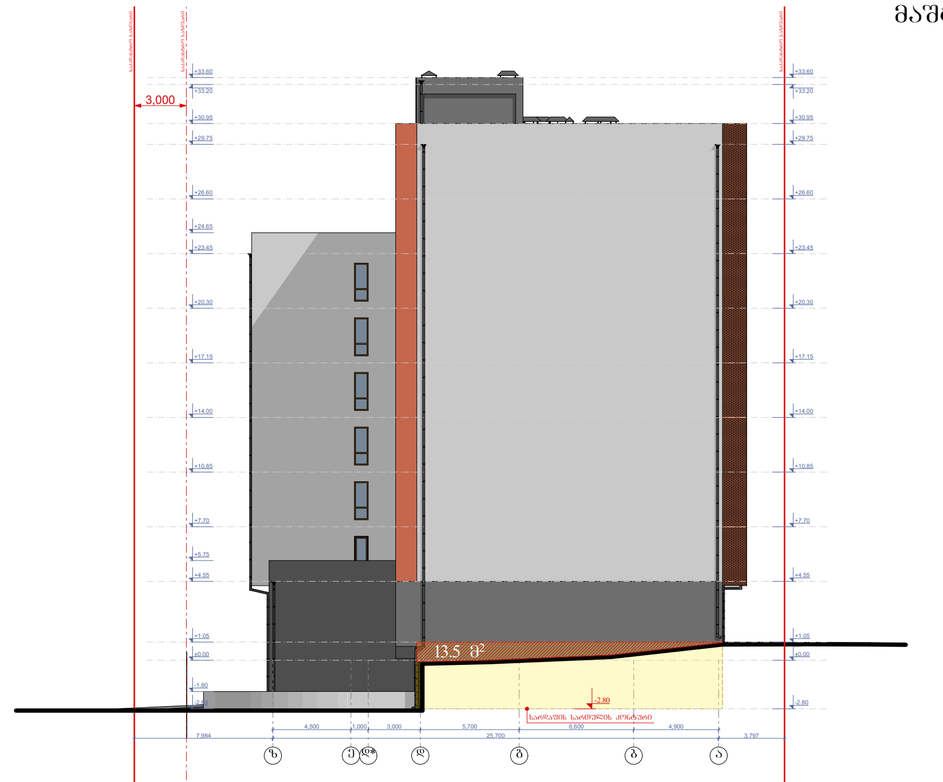
ფასადი ა-ზ ღერძებში
მაშტაბი: 1:250



ფასადი 7-1 ღერძებში
მაშტაბი: 1:250



ფასადი ზ-ა ღერძებში
მაშტაბი: 1:250



შენიშვნა:
-2.80 ნიშნულზე საპროექტო ფასადის მიწისგან თავისუფალი ფართი -125 კვ/მ. სართულის პერიმეტრია 104.40 გრ/მ.
125 / 104.4 =1.20 მ.
საშუალოდ არის ამოწეული 1.20 მ-ით. 1.20<1.8 შესაბამისად წარმოადგენს მიწისქვეშა სართულს

საპროექტო მისისქვეშა სართულის ფასადის, მიწისაგან თავისუფალი ნაწილი

საპროექტო მისისქვეშა სართულის კონტური

ნახაზის დასახელება:
-2.80 ნიშნულზე მდებარე საპროექტო სართულის მიწისქვეშა სართულად ქოფნის დასაბუთება

ექსპლიკაცია:

თარიღი 10/02/2020წ.

კორექტირება

№	კორექტირება	თარიღი
1		
2		
3		
4		
5		
6		

პირობითი ნიშნები:
- ნაკვეთის საზღვარი
- ჭრილის ხაზი
- არქიტექტურული ნიშნული

შენიშვნები

1. ნახაზში შეტანილი ყველა ცვლილება უნდა შეთანხმდეს პროექტის ავტორთან.
2. შენობის საპროექტო ნული (±0.00) ტოლია +509.00 აბსოლიტური ნიშნულის
3. პროექტში ყველა ზომა მოცემულია მილიმეტრებში.
4. პროექტი გაკეთებულია დამკვეთის მიერ მოტანილი ტოპოგეგმის დაშუქვილზე.

მისამართი

ქ.თბილისი, დასახლება მუხიანი, ჟურა ნოდარ დუმბაძე, ნაკვეთი 05/040
საკ.კოდი: 01.11.13.005.104

პროექტის სახელწოდება

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

სტადია	პროექტი	არ
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ. ბენდელიანი	
არქიტექტორი	ი. ბოგოხია	
არქიტექტორი	დ. კომახიძე	
შესრულა	დ. კომახიძე	
საპროექტო ლოგო		მისამართი

BIJI ARCHITECTURE
BIJI ARCHITECTURE
ქ. თბილისი ზაქეიშვილის №15
TEL:
595 55-35-74
599 75-28-88

დაკვეთა №		
სტადია	პროექტი	მასშტაბი
ფორმატი	შეცვლები	1:100
A-3		10/02/2020 წ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **16-01192252858**
თარიღი: **13/08/2019**
პინი: **9046**

ადრესატი: ჯემალი თხილიშვილი
პირადი ნომერი: 01029001706
მისამართი: ლუბლიანას ქ. N111 ბ. 163

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ბატონ ჯემალი თხილიშვილს

ბატონო ჯემალი,

2019 წლის 8 აგვისტოს თქვენი N19/01192202018-16 წერილის პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, მუხიანის დასახლებაში, ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.11.13.005.104) მშენებლობის მიზნით სატრანსპორტო კვლევის არეალის განსაზღვრის მოთხოვნას, გაცნობებთ, რომ ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N 19.388.520 განკარგულების („განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების შესახებ) საფუძველზე დათანხმდა აღნიშნულ პროექტზე განაშენიანების რეგულირების პარამეტრის ზღვრული მაჩვენებლის (კ2 კოეფიციენტი) გადამეტებას. შესაბამისად, სამსახური მიიჩნევს, რომ არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევის ჩატარება არ არის საჭირო.

პატივისცემით,

მამუკა მუმლაძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

საქართველო, თბილისი, 0194, ა. მიცკევიჩის N29, (+995 32) 237 81 26

ბრძანება:ბ**01.01191905**

თარიღი:**09/07/2019**

ქალაქ თბილისში, დასახლება მუხიანი, ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.005.104, ნაკვეთი N05/040) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ საქართველოს კანონის“ 31-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 21-ე და 22-ე მუხლების, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 8 ივლისის N67-01191893594 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, დასახლება მუხიანი, ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.005.104, ნაკვეთი 05/040) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს კ-2=3.9.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს 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).

3. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირთან - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულება ამ ბრძანების მე-2 პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე.

4. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 8 ივლისის N67-01191893594 დასკვნასთან ერთად.

5. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ილია ელოშვილს.

6. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების

გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის შესაბამისად.

7. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ირაკლი ხმალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი
(მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01191893594**
თარიღი: **08/07/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01190284230-67, 01191373454-67
განცხადების თარიღი	28.01.2019, 17.05.2019
ნომენკლატურა	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, დასახლება მუხიანი, ქუჩა ნოდარ დუმბაძე, ნაკვეთი 05/040
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.11.13.005.104 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1606 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ერქვანი“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)** მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=2,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	კ-2=3.9
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

დანიშნულება	
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება 3.9-მდე.

საკითხის აღწერა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, მუხიანის დასახლებაში, ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე (ფართობი 1606 კვ.მ), ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების ეტაპისთვის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) და მცირედ ნაწილზე სატრასნპორტო ზონა-1 (ტზ-1), განახლებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თემატური რუკების თანახმად ვრცელდება იგივე ფუნქიური ზონები. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად კი პერიფერიული ზონა და გეგმარებითი კარკასი.

დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებულია მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბანი, ძირითადად ვხვდებით საცხოვრებელ კორპუსებს, რომლებიც სისტემურად არის განთავსებული. უშუალოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ამ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ნაწილს.

დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისი მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2018 წლის 24 ოქტომბრის № 4349901 ბრძანებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6)-ის პარამეტრებითა და პირობებით. დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის 2.5-დან 3.9-მდე გადამეტება. საპროექტო წინადადებით იგეგმება ცხრასართულიანი შენობის განთავსება.

საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება მიმდებარე მაცხოვრებელთა საჩივარი, რომლითაც ითხოვენ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვას. აღნიშნულთან დაკავშირებით ჩატარდა ზეპირი სხდომა, სამსახურმა მოისმინა მხარეთა პოზიცია.

გარდა ამისა, ვინაიდან კ2-ის საანგარიშო ფართობი აღემატება 6000 კვ.მ-ს, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში, რომელმაც თავის მხრივ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია.

დასკვნა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი იძლევა მასზე სრულყოფილი, მრავალბინიანი, საცხოვრებელი სახლის განთავსების საშუალებას, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების 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, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-19 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარებისთვის, ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

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.
	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად, 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 საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად,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 დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კო ეფიციენტი კ-1=0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური* *კოეფიციენტი კ-2=2.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3* *მინიმალური ფართობი: 600 / 700* კვ.მ* *მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მეტრი* *მინიმალური სიღრმე 25 / 30* მეტრი* ****მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის.*** იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. „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 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.
სამართლებრივი დასკვნა:	იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ 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 N01190284230-67 (N01191373454-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ არღვევს არსებულ გარემოს და მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს და ამასთანავე, სოციალური

	მიზნებისთვის ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ქალაქ თბილისში, დასახლება მუხიანი, ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.005.104, ნაკვეთი 05/040) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

გიორგი ებანოიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)