ბრძანება:**ბ01.012204910**
თარიღი:**18/02/2022**
პინი:**3245**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისში, იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.263) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 90%-ის 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 მე-16[1] და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N012130032-67 (N01220481071-67) განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.263) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 90%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიცილიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით), არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა.

4. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 75%-სა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

5. 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.

6. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

7. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N012130032-67 (N01220481071-67) განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

8. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

9. 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.



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01220492**
თარიღი: **18/02/2022**
პინი: **5309**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01220481071-67
განცხადების თარიღი:	17/02/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.06.001.263
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	თენგიზი ესიავა
პირადი ნომერი :	02001003670
მისამართი :	აბაშა კ.გამსახურდიას ქ. N 38
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ბადრი დვალი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	9250.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობასთან დაკავშირებით ფუნქციურ ზონა სსზ-2 ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპრეოქტო ტერიროია მდებარეობს ქალაქი თბილისი , იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ. საკვლევი ტერიტრია მოიცავს სამრეწველო ზონა 2, სარეკრეაციო ზონა 2 და სატრანსპორტო ზონა 1. საპროექტო ნაკვეთზე არსებული სიტუაციით ვრცელდება ზოგადი ფუნქციური ზონა სსზ . ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთების უმეტესობაზე ვრცელდება დადგენილი ქვეზონა სსზ 2 პარამეტრებით: კ1 0.7 კ2 4,6 კ3 0,3 შენობის ფუქნქციის თანაფარდობა 25% საზოგადოებრივი 75% საცხოვრებელი.ჩვენს მიერ შემოთავაზებული ვარიანტი გულისხმობს საპროექტო ნაკვეთზე შენობის ფუნქციების თანაფარდობის ცვლილებას 10% საზოგადოებრივი დანიშნულება, 90% საცხოვრებელი დანიშნულება. 25% ის ნაცვლად 10% დადგენის საფასურს გადავიხდით დადგენილი წესის შესაბამისად.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი 90%/ კომერციული 10%)
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.263; ფართობი 2010.0კვ.მ.) ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის (www.tbilisi.gov.ge) საშუალებით 2021 წლის 23 ივლისიდან 2021 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ ქ. თბილისში, პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ, (ს/კ: N01.10.06.001.263 - ფართობი: 2 010 კვ.მ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატივის წევრებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ (განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტად (კ-2) განისაზღვრა კ2=4.6 (ფუნქციური ზონა - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საცხოვრბელ ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია 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. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5*/0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 მეტრი მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მეტრი

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მეტრი *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის აღსანიშნავია, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების დროისათვის განაშენიანების რეგულირების წესების (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილება) მოქმედი რედაქციის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის მაქსიმალური პროცენტული მაჩვენებელი შეადგენდა 75%-ს. (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივლისის N85-74 დადგენილება, რომელიც ძალაში შევიდა გამოქვეყნებით 26.07.2021 წ.). ამავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - პერიფერიული ზონა (პზ). განაცხადზე თანდართული სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 20 დეკემბრის N61-01213541581 წერილის თანახმად, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით, სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე 2021 წლის 23 ივლისიდან 2021 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა - ქ. თბილისში, იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ, N01.10.06.001.263 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე. ინტერესთა გამოხატვის საგანი იყო გამარჯვებული სუბიექტის (ინვესტორის/კომპანიის) მიერ, საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, შემდგომში აშენებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის ნაწილის კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირებისთვის გადაცემის მიზნით, იმ პირობით, რომ ისინი უარს იტყვიან მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ, სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე. აქვე აღვნიშნავთ, რომ მითითებულ ინტერესთა გამოხატვაში, გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „რესტარტი“ (ს/კ: 405172566). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 27 სექტემბრის N61-01212704339 წერილის თანახმად, დგინდება რომ სააგენტოში 2021 წლის 25 სექტემბერს წარდგენილ იქნა კოლექტიური განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია N01.10.06.001.263 საკადასტრო ერთეულზე 2021 წლის 23 ივლისიდან 2021 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით გამოცხადებულ ინტერესთა გამოხატვაში სააგენტოს 2021 წლის 3 სექტემბრის 61-01212461761 წერილით გამოვლენილი გამარჯვებული კომპანიის - შპს ,,რესტარტის" ჩანაცვლება ,,შპს გრანდ თაუერით". ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 27 სექტემბრის N61-01212704339 წერილით, სააგენტომ წერილობითი თანხმობა განაცხადა და დაადასტურა ინტერესთა გამოხატვაში, სააგენტოს 2021 წლის 3 სექტემბრის №61-01212461761 წერილით გამოვლენილი გამარჯვებული სუბიექტის - შპს „რესტარტის“ (ს/კ: 405172566) შპს „გრანდ თაუერით” (ს/კ: 405269891) ჩანაცვლების ფაქტი. შესაბამისად, N01.10.06.001.263 საკადასტრო ერთეულის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება გაფორმებულია შპს ,,გრანდ თაუერთან" . საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი 2021 წლის 1 ნოემბრის N01213053501 წერილის თანახმად, დაფიქსირდა დადებითი პოზიცია. ასევე, კომპეტენციის ფარგლებში, საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის მიერ, რომელმაც 2022 წლის 2 თებერვლის N0122033578 წერილით ასევე დააფიქსირა დადებითი პოზიცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივლისის N85-74 დადგენილებით ცვლილება შევიდა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესებში: საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა

	აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით). ამავე განაშენიანების წესებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N86-79 დადგენილებით შევიდა ცვლილება, კერძოდ, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 16 1 მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-10 პუნქტი: ამ მუხლით დადგენილი რეგულირება არ ვრცელდება კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებსა და იმ ობიექტებზე, რომლებიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამ პუნქტის ამოქმედებამდე წარმოშობილი ურთიერთობის ფარგლებში, მოთხოვნილი საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 75%-ს.“ ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, საპროექტო ობიექტზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით, სამართლებრივი ურთიერთობა დაწყებულია/წარმოშობილია ამ პუნქტის ამოქმედებამდე, ხოლო მოთხოვნილი საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 75%-ს და შეადგენს 90%-ს, მასზე უნდა გავრცელდეს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 პრიმა მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული საგამონაკლისო წესი. განსახილველი განცხადებებით, ასევე, წარმოდგენილია დაინტერესებული პირის თანხმობა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის (განისაზღვრება 75%-სა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობით,რაც შეადგენს - 15%) 4%-ის საცხოვრებელი ფართობის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემის თაობაზე.
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 შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია, ქალაქ თბილისში, იოანე პეტრიწის ქუჩის ბოლოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.263) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის, მაგრამ არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 90%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე გათვალისწინებულ იქნეს: მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობანაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული სივრცე, თავშეყრის ადგილი, ავტოსადგომები და სხვ.).

სააგენტოს უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი