ბრძანება:**ბ01.01220801**
თარიღი:**21/03/2022**
პინი:**7665**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

„ქალაქ თბილისში, იალბუზის შესახვევი N13; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის შესახვევი I, N3; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15/19; ქალაქი თბილისი, იალბუზის შესახვევი N13-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020, N01.17.01.134.021, N01.17.01.134.016, N01.17.01.134.013, N01.17.01.134.047, N01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 19 აგვისტოს N№ბ01.012123125 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 განაშენიანების რეგულირეის წესების 16^1 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01220753442-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, იალბუზის შესახვევი N13; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის შესახვევი I, N3; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15/19; ქალაქი თბილისი, იალბუზის შესახვევი N13-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020, N01.17.01.134.021, N01.17.01.134.016, N01.17.01.134.013, N01.17.01.134.047, N01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 19 აგვისტოს N№ბ01.012123125:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, იალბუზის შესახვევი N13; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის შესახვევი I, N3; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15/19; ქალაქი თბილისი, იალბუზის შესახვევი N13-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020, N01.17.01.134.021, N01.17.01.134.016, N01.17.01.134.013, N01.17.01.134.047, N01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, იალბუზის შესახვევი N13; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის შესახვევი I, N3; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15/19; ქალაქი თბილისი, იალბუზის შესახვევი N13-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020, N01.17.01.134.021, N01.17.01.134.016, N01.17.01.134.013, N01.17.01.134.047, N01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“.

გ) ბრძანებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1^1, 1^2 და 1^3 პუნქტები:

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

„1^2. 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.

„1^3. 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“.

2. მაკომპენსირებელი ღონისძიება გამოყენებულ იქნეს საპროექტო არეალის იმ ნაწილზე, რომელზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის N90-96 დადგენილებით ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და ზოგად საცხოვრებელ ზონაში (სზ) არსებულ ტერიტორიაზე, რომელზეც ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ის (სსზ-2) რეგლამენტი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01220753442-67 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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01220801**
თარიღი: **21/03/2022**
პინი: **3929**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01220753442-67
განცხადების თარიღი:	16/03/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.020
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , შესახვევი იალბუზი , N 13
მესაკუთრეები :	შპს ,,სასკო'',
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.021
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , შესახვევი ლუსინიანის I , N 3
მესაკუთრეები :	შპს "სასკო",
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.016
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლუსინიანის , N 15
მესაკუთრეები :	შპს "სასკო",
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.013
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლუსინიანის , N 19
მესაკუთრეები :	შპს "სასკო",
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.047
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , შესახვევი იალბუზის, N13-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს ,,სასკო'',

საკადასტრო კოდი :	01.17.01.134.048
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს ,,სასკო'',
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი სიჭინავა
პირადი ნომერი :	01002010942
მისამართი :	თბილისი ი.ნიკოლაძის I ჩიხი N 4 ბ. 17
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი სიჭინავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ - 1 :	0,5
კ - 2 :	4,6
კ - 3 :	0,3
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	1146
კ - 2 :	10543.2
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად გთხოვთ შეიტანოთ მერის ბრძანებაში ცვლილება.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: #01.17.01.134.020 (ფართობი: 440.0კვ.მ.); #01.17.01.134.021 (ფართობი: 463.0კვ.მ.); #01.17.01.134.016 (ფართობი: 566.0კვ.მ.); #01.17.01.134.013 (ფართობი: 340.0კვ.მ.); #01.17.01.134.047 (ფართობი: 121.0კვ.მ.); #01.17.01.134.048 (ფართობი: 362.0კვ.მ.)) (საერთო ფართობი 2292 კვ.მ.) ვრცელდება ორი ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) და ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე გაცემულია სპეციალური ზონალური ნებართვა 0121229218-67 განაცხადით თუმცა აღნიშნული განაცხადის დამთავრების შემდეგ შეიცვალა ფუნქციური ზონა შემდეგინაირი ფართობების გადანაწილებით 1829 კვ.მ (სსზ-2) და 463 კვ.მ (სზ). (იხილეთ სქემა არსებული ზონირების ჩვენებით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39-ის მე-15-ე მუხლის 8-ე პუნქტის შესაბამისად თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე სსზ-2-ი 3/4 ზე მეტია ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები საპროექტო მიწის ნაკვეთის მთლიან ფართობზე. ასევე დამატებით გაცნობებთ რომ საპროექტო წინადადებით განვითარება იგეგმება მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში (გაერთიანების პირობით)

პოზიცია :	
პროექტის აღწერა :	2022 წლის 11 თებერვლის N 01220423024-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ლუსინიანის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.17.01.134.020, 01.17.01.134.021, 01.17.01.134.016, 01.17.01.134.013, 01.17.01.134.047, 01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილების განხორციელებასთან დაკავშირებით, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიციას, გაცნობებთ, რომ სამსახური აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების წინააღმდეგი არ არის.
შექმნის თარიღი :	
თანამდებობა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო-უფროსის მოადგილე
ხელმომწერი :	ნინო ბაგაშვილი
ნომერი :	01220462499
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	დაინტერესებაში არსებული საკითხის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020 (ფართობი: 440.0კვ.მ.); N01.17.01.134.021 (ფართობი: 463.0კვ.მ.); N01.17.01.134.016 (ფართობი: 566.0კვ.მ.); N01.17.01.134.013 (ფართობი: 340.0კვ.მ.); N01.17.01.134.047 (ფართობი: 121.0კვ.მ.); N01.17.01.134.048 (ფართობი: 362.0კვ.მ.)) (საერთო ფართობი 2292 კვ.მ.) ვრცელდება ორი ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) და ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); „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 გგ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი 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 და 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= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს, რომელსაც არ აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა. ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან, მიმდებარე ტერიტორიის ქალაქგეგმარებითი ხასიათიდან და ინტენსივობისდან გამომდინარე გამომდინარე ზოგადი საცხოვრებელი ზონის დაზუსტება შესაძლებელი გახდა კონკრეტული ქვეზონის - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ის რეგულაციებით. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ტერიტორიულ–სტრუქტურულ ზონებში: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი შუალედური ზონა (შზ) და დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი ცენტრალური ზონაში (ცზ); საპროექტო ტერიტორიის გარემო ხასიათდება შერეული ფუნქციის, შერეული ინტენსივობის განაშენიანებით. ზოგადი საცხოვრებელი ზონის არეალში ძირითადად გვხვდება ინდივიდუალური განაშენიანება. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის არელაში დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით გაცემულია მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებაში არსებულ საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით იალბუზის ქუჩის გასწვრივ ვრცელდება ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანება, რომლის საზღვარი უნდა იქნეს გათვალისწინებული საპროექტო ობიექტის განთავსების დროს. ასევე უნდა იქნეს შენარჩუნებული ნაკვეთზე არსებული ხე-ნარგავები, რომლის მოჭრის ან გადარგვის საჭიროების შემთხვევაში საკითხი უნდა შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურთან. საპროექტო ტერიტორიაზე შესვლა ხდება N01.17.01.134.021 საკადასტრო ერთეულის საშუალებით, ა. ლუსინიანის ქუჩიდან. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის დადებითი პოზიციის გათვალისწინებით (წერილი N01212091341 (28.07.21.)) და ზემოთ ხსენებული რეკომენდაციების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, იალბუზის შესახვევი N13; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის შესახვევი I, N3; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15/19; ქალაქი თბილისი, იალბუზის შესახვევი N13-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020, N01.17.01.134.021, N01.17.01.134.016, N01.17.01.134.013, N01.17.01.134.047, N01.17.01.134.048) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012123125 (19.08.21.) ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N90-96 (19 .11.21წ.) დადგენილების თანახმად: დაინტერესებაში არსებული საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალ ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.134.020-ის და N01.17.01.134.016-ის ნაწილზე) არსებული ფუნქციური ზონა ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) შეიცვალა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის, მე-8 პუნქტის თანახმად: თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას; ვინაიდან, აღნიშნული ცვლილების შედეგად საპროექტო არეალზე არსებულ ფუნქციურ ზონებს შორის ფართობების თანაფარდობის მიხედვით საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)ის ფართობი ¾-ით აღემატება ზოგად საცხოვრებელ ზონაში არსებული ტერიტორიის ფართობს, მთელი საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგულაციებით. აღნიშნულიდან

	გამომდინარე, დაინტერესებული პირი ითხოვს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.012123125 (19.08.21.) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელებას. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაში ცვლილების შეტანის საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო დაგეგმვის სამსახურმა, რომლის 15.02.2022 წლის 01220462499 წერილით დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია. დაინტერესებაში არსებული საპროექტო ტერიტორიის მთელი არეალის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგულაციებით სამშენებლოდ განვითარების დაშვების შედეგად, ტერიტორიის გაბარიტული ზომები შესაბამისობაში მოვიდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგულაციებთან და ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ნაკვეთის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენას აღარ საჭიროებს. ამასთან, დღევანდელი მდგომარეობით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების მუხლი 16^1-ის თანახმად: განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, (საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში (საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა - ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, 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%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით), არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა. განსახილველ შემთხვევაში, მაკომპენსირებელი ღონისძიება შეეხება საპროექტო ტერიტორიის არეალის იმ ნაწილს, რომელზეც საკრებულოს N90-96 (19 .11.21წ.) დადგენილების თანახმად შეიცვალა ფუნქციური ზონა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით და ზოგად საცხოვრებელი ზონაში არსებულ ტერიტორიას სადაც „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის, მე-8 პუნქტის თანახმად გავრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგლამენტი და მრავალფუნქციურ შენობაში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტება მოხდება დასაშვები 25%-დან შენობის საერთო ფართობის 75%-მდე. აღნიშნული მაკომპენსირებელი ღონისძიებების თაობაზე N01220753442-67 (16.03.22.) განაცხადით წარმოდგენილია ნაკვეთის მესაკუთრეს თანხმობა. რაც შეეხება მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართის ზუსტი ოდენობის განსაზღვრას, რომელიც გამოთვლილ იქნება ზემოაღნიშნული არეალიდან, მოხდება მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე.
	„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. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

	ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), რომელშიც არსებული ტერიტორია მოიაზრება პერსპექტიული მაღალი განაშენიანების გარემოდ, სადაც უკვე გაცემულია მაღალი ინტენსივობის მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის ნებართვა, ასევე საპროექტო არეალის ნაწილზე უკვე დაშვებულია საცხოვრებელი ფუნქცია 75%-ის ოდენობით. შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ის გაზრდილ არეალში, რომელიც მოიცავს როგორც საკრებულოს N90-96 (19 .11.21წ.) დადგენილებით შეცვლილ მონაკვეთს, ასევე ზოგადი საცხოვრებლის არეალს, სსზ-2 -ის რეგლამენტის შესაბამისად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის როგორც მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ერთი-ერთი შემადგენელი ნაწილის მაგრამ არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის 75%-ის განთავსება არ გამოიწვევს დისონანს არსებულ განაშენიანებაში, და ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარება მოემსახურება მის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია მთელი საპროექტო არეალის სამშენებლოდ განვითარება განხორციელდეს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგულაციებით, შესაბამისად, მთელი საპროექტო არეალისთვის გაიცეს სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სსზ-2-ის გაზრდილ არეალზე მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით, რომელიც მოიცავს როგორც საკრებულოს N90-96 (19 .11.21წ.) დადგენილებით შეცვლილ მონაკვეთს, ასევე ზოგადი საცხოვრებელი ზონის არეალს, რომელზეც განაშენიანების რეგულირების წესების 15.8 მუხლის შესაბამისად ვრცელდება სსზ-2-ის რეგლამენტი. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის არეალში შემავალ მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილების განხორციელების შემდგომ, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)ის ფართობი ¾-ით აღემატება ზოგად საცხოვრებელ ზონაში არსებული ტერიტორიის ფართობს,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის, მე-8 პუნქტის თანახმად, მთელი საპროექტო არეალის სამშენებლოდ განვითარება გახდა შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგულაციებით, ტერიტორიისთვის განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის საჭიროების გარეშე, შესაბამისად აღნიშნული ჩანაწერი უნდა იქნეს ამოღებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012123125 (19.08.21.) ბრძანებიდან. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების დროს ტერიტორია უნდა იყოს კეთილმოწყობილი და უზრუნველყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, საერთო სარგებლობის ავტოსადგომები და სხვ.) არქიტექტურული პროექტის დამუშავების დროს უნდა იყოს დაცული საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ–2)–თვის კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები (პროცენტულობა, პარამეტრები). გათვალისწინებულ იქნა „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 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება: მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით. განაცხადთან არსებული საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული გადაწყვეტის ესკიზური ვარიანტი არ წარმოადგენს გადაწყვეტილების მიღების საფუძველს.
დასკვნა :	

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი