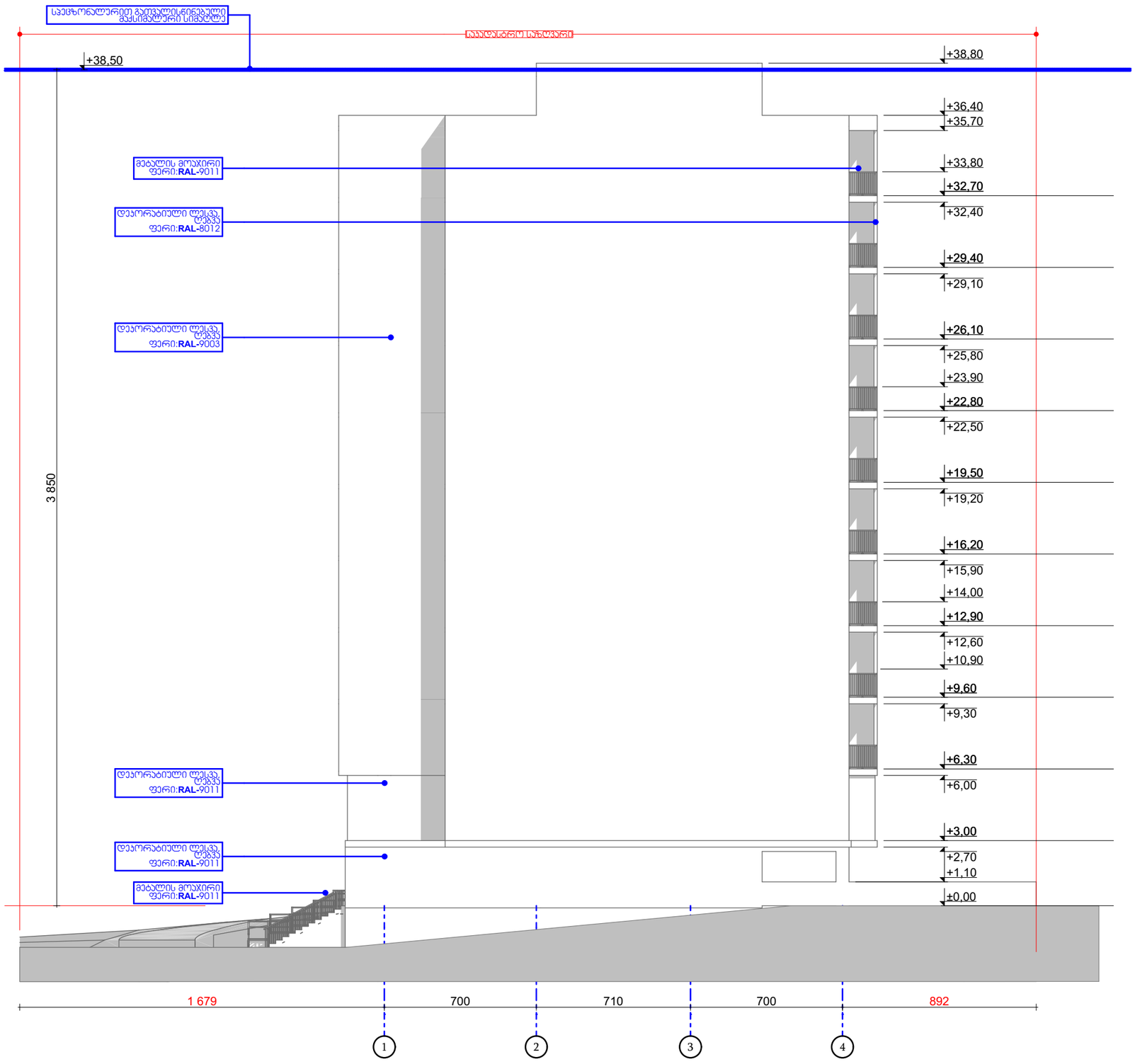


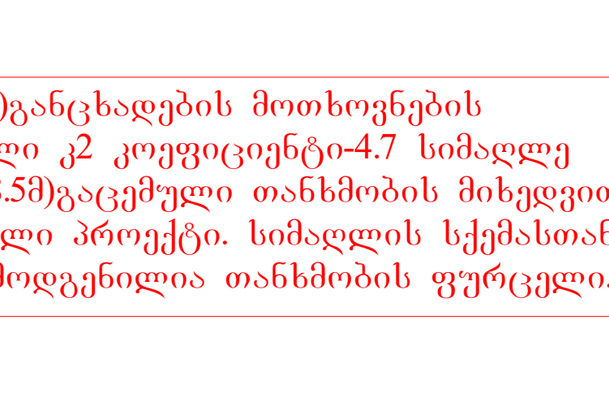
01191152437-67 (25/04/2019)განცხადების მოთხოვნების შესაბამისად(მოთხოვნილი კ2 კოეფიციენტი-4.7 სიმაღლე 0.00 ნიშნულს ზემოთ 38.5მ)გაცემული თანხმობის მიხედვით დამუშავდა წარმოდგენილი პროექტი. სიმაღლის სქემასთან ერთად დამატებით წარმოდგენილია თანხმობის ფურცელი.

პირობითი ნიშნები:

პროექტის სახელწოდება

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი არქიტექტურული ნაწილი

ქ. თბილისი გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა №20ა
ს.კ. 01.10.06.014.129



1. ნახაზზე საპროექტო შენობის ნოლი შეესაბამება აბსოლუტურ ნიშნულს
2. ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან

დამკვეთი	შ.პ.ს. „ალუ" ს/ნ 405158289		
პროექტის ავტორი	მ. ჯინჭარაძე		
თანაავტორი	ლ. ჭკადუა		
	ს. ხაბელაშვილი		

ნახაზი:

მასშტაბი:	სტადია		
1:200	პროექტი	ფურცლები	ფორმატი
2022 წელი			A-2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **20191227**
თარიღი: **02/05/2019**
პინი: **2754**

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

ადრესატი: ლევან ჭეჟია
პირადი ნომერი: 62001009785
მისამართი: სოხუმი შერვაშიძის ქ. N 94

ადრესატი: ნაირა ხვინგია
პირადი ნომერი: 62001029051
მისამართი: სოხუმი შერვაშიძის ქ. N 94

განცხადების ნომერი: 01191152437-67
განცხადების თარიღი: 25/04/2019

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.10.06.014.129
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N 20ა
- ნაკვეთის დანიშნულება :არასასოფლო სამეურნეო
- მესაკუთრეები : ნაირა ხვინგია

განმცხადებელი-დამკვეთი :ლევან ჭეჟია
პირადი ნომერი :62001009785
მისამართი :სოხუმი შერვაშიძის ქ. N 94

განმცხადებელი-დამკვეთი :ნაირა ხვინგია
პირადი ნომერი :62001029051
მისამართი :სოხუმი შერვაშიძის ქ. N 94

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2 /

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 09 ოქტომბრის N01182814234-67 (განმ. N01183452471-67 11.12.2018, N01191152437-67 25.04.2019 18.04.2019) განცახდება, სადაც ითხოვთ N01.10.06.014.129 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

დანართის სახით გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 01 მაისის ბ01.011912118 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 30 აპრილის N67-01191202970 დასკვნას.

დანართი: 7 ფურცელი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:ბ**01.011912118**

თარიღი:**01/05/2019**

ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა N11ა-ს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა N11ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.014.129) 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 30 აპრილის N67-01191202970 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N11ა-ს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა N11ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.014.129) 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=4.7;

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 30 აპრილის N67-01191202970 დასკვნასთან ერთად.

5. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

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.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01191202970**
თარიღი: **30/04/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01182814234-67, N01183452471-67, N01191152437-67
განცხადების თარიღი	09.10.2018, 11.12.2018, 25.04.2019
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N11ა-ს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა N11ა
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.10.06.014.129 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1027 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	ნაირა ხვინგია
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 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2------- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.8
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის*	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=4.7

შემთხვევაში)	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გაზრდა

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 09 ოქტომბრის N01182814234-67 (განმ.N01183452471-67 09.10.2018, 01191152437-67 25.04.2019) განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა N01.14.11.011.015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემა.

N01.10.06.014.059 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 695 კვ.მ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 16 აგვისტოს N1-1853 ბრძანების გათვალისწინებით, 2017 წლის 21 აგვისტოს №3486734 21/08/2017 ბრძანებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით საცხოვრებელ ზონა 6-სა (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე დაუდგინდა ჩრდილოეთით და სამხრეთით გზების მხრიდან და დასავლეთით დაურეგისტრირებელი სივრცის მხრიდან, № 4093841 01/08/2018 ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ–ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 21 აგვისტოს N3486734 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ: დაფიქსირდა ახალი საკადასტრო გეგმა: საკადასტრო კოდი N01.10.06.014.129; ფართობი 1027 მ2. რეგისტრაციის ნომერი N892018266306; რეგისტრაციის თარიღი 29.03.2018 წ. და დაფიქსირდა ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვრის ახალი რუკა (სზ-6 და რზ-2);

ამჟამად მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გაზრდა 4.7-მდე. საპროექტო შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე: 0,00 ნიშნულს ქვევით - 3,00 მ; 0,00 ნიშნულს ზევით 38,50 მ; ჯამი: - 41,50 მ. განმარტებითი ბარათის თანახმად საკვლევი არეალის მიმდებარედ ზენორმატიულად თავმოყრილია საზოგადოებრივი ობიექტების სიმრავლე. როგორიცაა მაგალითად: ჰიპერმარკეტი „გუდვილი“; მართლმადიდებლური ეკლესია; მრავალი საზოგადოებრივი, სამედიცინო, თუ საგანმანათლებლო დანიშნულების ობიექტი. ბოლო წლებში გაცემული ნებართვების მიხედვით საკვლევი ტერიტორიის ფარგლებში მშენებლობა მიმდინარეობს ან უკვე განხორციელებულია მოქმედი ფუნქციური ზონის ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ს გადამეტებით. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (კ2) გაზრდილია 4.7-მდე.

არსებული მდგომარეობით გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩაზე ჩამოყალიბდა მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება, საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ განთავსებულია 11-15 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების შემთხვევაში საპროექტო შენობა იქნება 10 სართულიანი, შენობის სიმაღლე არ აღემატება მიმდებარე განაშენიანებას.

დასკვნა

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 ხასიათი სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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*

სამართლებრივი დასკვნა:	**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. 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 N01182814234-67 (N01183452471-67, N01191152437-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ არღვევს არსებულ

	გარემოს და მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს და ამასთანავე, სოციალური მიზნებისთვის ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N11ა-ს მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა N11ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.014.129) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)