№ 1834/24-9 „30" 03 2022

მოქალაქე ნინო ხოსრუაშვილს
ქ. თბილისი, ყაზბეგის გამზ. #24
ტელ: 577777644

ქალბატონო ნინო,

თქვენგან შემოსული წერილი (#9-5392 – 15.03.2022)-ს პასუხად, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, მიწის ნაკვეთებზე ს. კოდით 01.17.13.045.034; 01.17.13.045.035; 01.17.13.045.097 მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას, გაცნობებთ, რომ ზემოთაღნიშნულ საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ(ტროტუარზე) ფიქსირდება სს „სილქნეტის" მიწისქვეშა კომუნიკაცია, რომელსაც გაწვდით თანდართულ CD დისკზე შეიპ ფაილის ფორმატში. სს „სილქნეტი" არ არის წინააღმდეგი აწარმოოთ სამშენებლო სამუშაოები ქვემოთ მოცემული პირობების სრული დაცვით.

იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ ნაკვეთზე სამუშაოების წარმოებისას სს „სილქნეტის" კუთვნილ ნებისმიერი სახის კომუნიკაციას დაემუქრება დაზიანების საფრთხე, განმცხადებელი(სამუშაოების მწარმოებელი) ვალდებულია:

დაუყოვნებლივ შეაჩეროს სამუშაოები;

აღნიშნული ფაქტი შეატყობინოს სს „სილქნეტი"-ს წარმომადგენელს ელექტრონული ფოსტის(Info.Center@silknet.com) ან ოპერატიული სამსახურის ნომრებზე: 2950029 ან 2932740.

წარმოადგინოს სამუშაოების ამსახველი პროექტი სს „სილქნეტში" შეთანხმების მისაღებად.

სამშენებლო მოედნის მოწყობის შემთხვევაში სს „სილქნეტის" წარმომადგენლებს უნდა ჰქონდეთ 24 საათიანი დაშვება კუთვნილ კომუნიკაციებთან.

პატივისცემით

ტექნიკური განვითარების და დაგეგმარების
დეპარტამენტის უფროსი
ასტამურ აჩბა

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

წერილის ნომერი: **01212082829**
თარიღი: **27/07/2021**
პინი: **0257**

ადრესატი: ნინო ხოსრუაშვილი
პირადი ნომერი: 01009011823
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის II კვარტალი, კორპუსი 12, ბინა 58

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

განცხადების ნომერი: 01211723730-67
განცხადების თარიღი: 21/06/2021

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.17.13.045.097
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/29) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/30) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/31) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/32) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/33) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/36)

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.17.13.045.034
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/34)

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.17.13.045.035
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/35)

განმცხადებელი-დამკვეთი :ნინო ხოსრუაშვილი
პირადი ნომერი :01009011823
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის II კვარტალი, კორპუსი 12, ბინა 58

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /

თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01212081**
თარიღი: **27/07/2021**
პინი: **8425**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01211723730-67
განცხადების თარიღი:	21/06/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.13.045.097
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/29) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/30) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/31) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/32) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/33) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/36)
მესაკუთრეები :	სააქციო საზოგადოება " ბანკი ქართუ",
საკადასტრო კოდი :	01.17.13.045.034
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/34)
მესაკუთრეები :	შპს "აქსის გრუპი",
საკადასტრო კოდი :	01.17.13.045.035
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 25 , (ნაკვეთი N45/35)
მესაკუთრეები :	შპს "აქსის გრუპი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ნინო ხოსრუაშვილი
პირადი ნომერი :	01009011823
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირის II კვარტალი, კორპუსი 12,

	ბინა 58
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თეიმურაზ ჭოხონელიძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 სსზ-2
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	28060.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, მოგვცეთ თანხმობა საგამონაკლისოდ დასაშვები 25% საცხოვრებელის ნაცვლად, 75%-საცხოვრებელის პროექტირებასა და მშენებლობაზე ბოჭორმის ქ. 25-ში.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება ობიექტის პრეისტორია საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ავალბარში, ბოჭორმის ქ. # 25-ში. აღნიშნულ ნაკვეთებზე ამჟამად საკადასტრო კოდებით 01.17.03.045.097; 01.17.03.045.034 და 01.17.03.045.035, 05.09.2007 წელს გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი ბინები, სავაჭრო-კომერციული და საოფისე ობიექტები) მშენებლობისთვის. შეთანხმდა ასევე პროექტი 27.06.2008 წელს. 2008 წლის 1 სექტემბერს ქ.თბილისის მერის განკარგულებით ტერიტორიაზე (ბოჭორმის ქ.# 23; 25) გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება და კ2 ინტენსიურობის კოეფიციენტი განისაზღვრა კ2=4,1, მაგრამ ქვეყანაში მომხდარი ყველასათვის ცნობილი მოვლენების გამო კომპანიამ ვერ მოახერხა მშენებლობის ნებართვის აღება და მშენებლობის დაწყება. შემდგომში კი პროექტსაც და გაცემულ ქალაქმშენებლობით პირობებსაც გაუვიდა ვადა. დასაბუთება ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის დადგენილება #79-41-ით საპროექტო ტერიტორიას მიენიჭა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2)-ის სტატუსი და კ2 განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღრა 4,6-ით. 2008 წელს დამუშავებული პროექტით, როდესაც ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ2 4,1-ის ტოლი იყო, 3,5 განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტი მოიცავდა საცხოვრებელ ფართებს, ხოლო 0,6 დათმობილი ქონდა კომერციულებს. ახალი საპროექტო წინადადებით, ახლაც გამიზნულია ტერიტორიის იგივე ფუნქციით განვითარება და მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, დიდი საზოგადოებრივი-სარეკრეაციო სივრცეებით, სადაც, ისევე, როგორც 2008 წელს მომზადებული პროექტით კ2=4,1-დან 3,5 (85%) კოეფიციენტი განეკუთვნებოდა საცხოვრებელ ფართებს, ახლაც არსებული კ2=4,6-დან ისევ 3,5 (75%) რჩება საცხოვრებელი ფონდი და ნამატი (0,5) ნაწილდება კომერციულებსა და საზოგადოებრივ სივრცეებზე 0,6+0,5=1,1, რაც შეადგენს ამჟამად არსებული საერთო კოეფიციენტის 25%. პროექტით კეთდება ერთიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი, პირველ და მეორე სართულებზე განსაზღვრულია საზოგადოებრივი და კომერციული დანიშნულების ფართებიმოწყობა, დანარჩენი კი ეთმობა საცხოვრებელს. აქვე დავსძენთ რომ, სატრანსპორტო კუთხითაც, ტერიტორიას საკმაოდ დიდი პოტენიალი აქვს სწორად და გამართულად ფუნქციონირებისთვის. დასკვნა ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე დასაშვებენია, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი, სადაც 75% დაეთმობა საცხოვრებელ ფონდს და 25% გადანაწილდება საზოგადოებრივ-საქმიან და კომერციულ ფართობზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი)
	NN01.17.13.045.097, 01.17.13.045.034 და 01.17.13.045.035 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება 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-საცხოვრებელ ზონა 2-ში (სსზ-2) 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 ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; „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-7 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	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. წარმოდგენილ საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი ბინები, სავაჭრო–კომერციული ობიექტები) მშენებლობის მიზნით ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაიცა 19.09.2007 წ. N9665 ქალაქთმშენებლობით პირობები. 2008 წლის 27 ივნისის N01/796 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი. ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 1 სექტემბრის 907 განკარგულებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 განისაზღვრა 4.1-ით. მშენებლობის ნებართვა არ გაცემულა, ტერიტორიაზე მშენებლობა ნაწარმოები არ არის. შესაბამისად საჭიროების შემთხვევაში პროექტის შეთანხმების შესაბამის ეტაპზე უნდა განხორციელდეს შეთანხმებული დოკუმენტაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება. დღეის მდგომარეობით NN01.17.13.045.097, 01.17.13.045.034 და 01.17.13.045.035 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნილია მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი 75%, საზოგადოებრივი 25%) განთავსების მიზნით სპეციალურ ზონალურ შეთანხმების გაცემას. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ერთიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი, პირველ და მეორე სართულებზე განსაზღვრულია საზოგადოებრივი და კომერციული დანიშნულების ფართების მოწყობა, დანარჩენი კი ეთმობა საცხოვრებელს. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი N 01211812623, 30/06/2021 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის

	ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია, კერძოდ, ქეთევან დედოფლის გამზირი, მოიაზრება ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფნად (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება 350 მეტრის ფარგლებშია.ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები და სხვ.)
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 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 ტერიტორიის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა საშუალებას მასზე განთავსდეს სრულყოფილი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, სპორტული სივრცე, სარეკრეაციო სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.). საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და სტრუქტურა. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი