S.p.s "kirkitaZe da kompania" (s/n416294067)

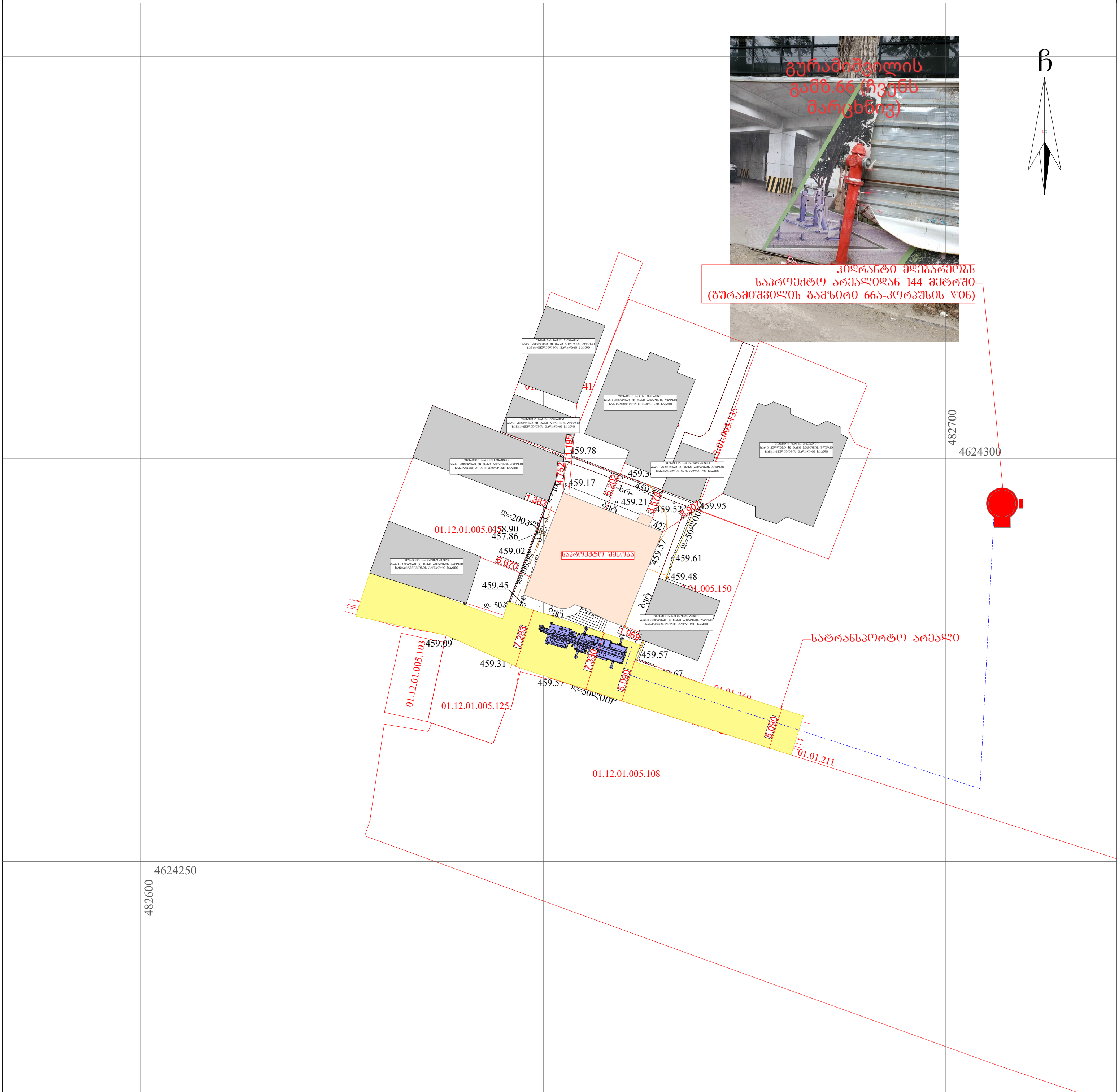
pekinis q. #27 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

Pekini str. N 27 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

ქალაქი თბილისი, შალვა ჯაფარიძის ქ. №8 (ს/კ: 01.12.01.005.036)
შპს "ინტერბიზნესის აკადემია"-ს (I/D: 201990881) საკუთრებაში არსებული 335 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული

გეგმა



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

ქს — ქვის საცხოვრებელი შენობა	◦ 1002.82 — სიმაღლის ნიშნული
ბეტ — ბეტონის საფარი	დამხმარე იზოხაზი
ქა — ქვის არასაცხოვრებელი შენობა	წ — წყალგაყვანილობა
01.17.14.001.229 — საკადასტრო საზღვარი, საკადასტრო კოდი	გ — გაზი
01.00.086 } ხაზოვანი ნაგებობა, საკადასტრო კოდი	კ — კანალიზაცია
	ელ. ხაზი
	(-ხრ-) — გზა საფარით
	ქვის კედელი
	სამეთვალყურეო ჭები

შენიშვნა:1) გეგმაზე დატანილია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრები
2) ვინაიდან გეგმაზე დატანილია მხოლოდ რეგისტრირებული მიწისქვეშა კომუნიკაციები მათი მდებარეობის დაზუსტება მოხდეს ყველა კომუნიკაციის წარმომადგენლებთან

S.p.s. "kirkitaZe da kompania" (s/n416294067)

pekinis q. #27/10 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

Pekini str. N 27/10 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

www. kirkitadze.ge *kirkitadze@mail.ru*

დირექტორი:	რ. კირკიტაძე
აზომა:	გ. მაჩიტაძე
დახაზა:	რ. მუმლაძე
დამკვეთი	შპს "ინტერბიზნესის აკადემია"
მასშტაბი: 1:500	04.06.2022წ.

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

წერილის ნომერი: **დ16.01223201**
თარიღი: **16/11/2022**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01223121375-67
განცხადების თარიღი:	09/11/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.12.01.005.036
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, შალვა ჯაფარიძის ქუჩა, N:7
მესაკუთრეები :	შპს "ინტერბიზნესის აკადემია",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	შავლეგი ტალახაძე
პირადი ნომერი :	38001044547
მისამართი :	საჩხერე ს. კორბოული მე–16 I შეს. N 3
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ინგა მანაშერიძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	iსაცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	700.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	nakveTi mdebareobs qalaq TbilisSi Salva jafariZis quCa #8- Sei, vinaidan igi ver akmayofilebs zonisTvis Sesabamis minimalur parametrebs(farTobi) mogmarTavT TxovniT dagvidginoT individualuri parametrebi. aqve mogaxsenebT rom igegmeba mxolod liTonis kibis mowyoba da Sesabamisad fanjrebis gaWra yvela sarTulze raTa moxerxdes baqanze gamosvla Senobidan. sxva aranairi samuSaoebis warmoeba dagegmili araa.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ N01.12.01.005.036 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). „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 "ნ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ნ" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=2.1 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3 მინიმალური ფართობი 500 / 400 * კვ.მ. მინიმალური სიგანე 15 / 12 * მ. მინიმალური სიღრმე 25 / 20 * მ. შენობა - ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ** * ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა, პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად საპროექტო ობიექტზე ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ გაცემულია მშენებლობის ნებართვა და ობიექტი მიღებულია ექსპლუატაციაში. დღეის მდგომარეობით საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს შენობაზე ლითონის კიბის მოწყობას რათა მოხერხდეს შენობიდან ბაქანზე გამოსვლა. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეუსაბამოა მოქმედი ფუნქციური ზონის რეგულაციებთან, ასევე ტერიტორიაზე არსებულ შენობას ფაქტიური მდგომარეობით გადამეტებული აქვს კ1 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებელი, საკითხი განიხილება ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების კუთხით (კ1=0.6). ობიექტის ფუნქცია წარმოადგენს ავტორიზირებულ პროფესიულ საგანმანათლებლო დაწესებულებას რაც საცხოვრებელ ზონა-5-ში წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები,

	რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. „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-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ-5) საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. 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. „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 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად,განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში), გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას, ფაქტობრივად ათვისებული პარამეტრების დაფიქსირების მიზნით.
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 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების 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. დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია წარმოადგენს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ უბანს. მსჯელობის საგანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობის რეკონსტრუქცია, რომელიც წარმოადგენს ავტორიზირებულ პროფესიულ საგანმანათლებლო დაწესებულებას. მასზე ლითონის კონსტრუქციის კიბის მოწყობა არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას და არ განიხილება შეუსაბამობის არსებული ხარისხის გაზრდად, შესაბამისად სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის (საკადასტრო კოდი: N01.12.01.005.036 ფართობი 335.0კვ.მ.), არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრქციის მიზნით, ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა ფაქტობრივი მდგომარეობით გადაჭარბებული განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1=0.6) დადასტურებით და განაშენიანების საგამონაკლისო სახეობის - პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულების დაშვების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012232010**

თარიღი:**16/11/2022**

ქალაქ თბილისში, შალვა ჯაფარიძის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.01.005.036) არსებული შენობის პროფესიულ - ტექნიკური სასწავლო დაწესებულების ფუნქციით რეკონსტრუქციისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის 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 22-ე მუხლის მე-2, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01223121375-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, შალვა ჯაფარიძის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.01.005.036) არსებული შენობის პროფესიულ - ტექნიკური სასწავლო დაწესებულების ფუნქციით რეკონსტრუქციისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვროს არსებული მდგომარეობის შესაბამისად: კ-1=0.6

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

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01223121375-67 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: **01223202952**
თარიღი: **16/11/2022**

ადრესატი: შავლეგი ტალახაძე
პირადი ნომერი: 38001044547
მისამართი: საჩხერე ს. კორბოული მე–16 I შეს. N 3

განცხადების ნომერი: 01223121375-67
განცხადების თარიღი: 09/11/2022

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.12.01.005.036
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, შალვა ჯაფარიძის ქუჩა, N:7

განმცხადებელი-დამკვეთი :შავლეგი ტალახაძე
პირადი ნომერი :38001044547
მისამართი :საჩხერე ს. კორბოული მე–16 I შეს. N 3

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /

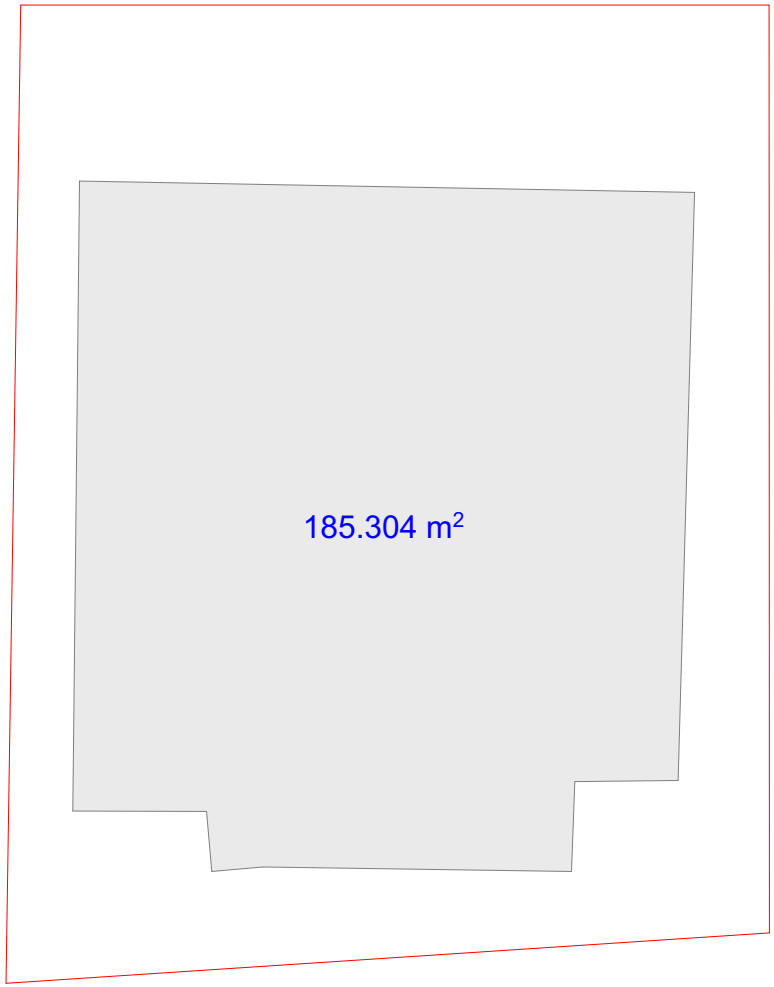
თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას

ვიქტორ წილოსანი

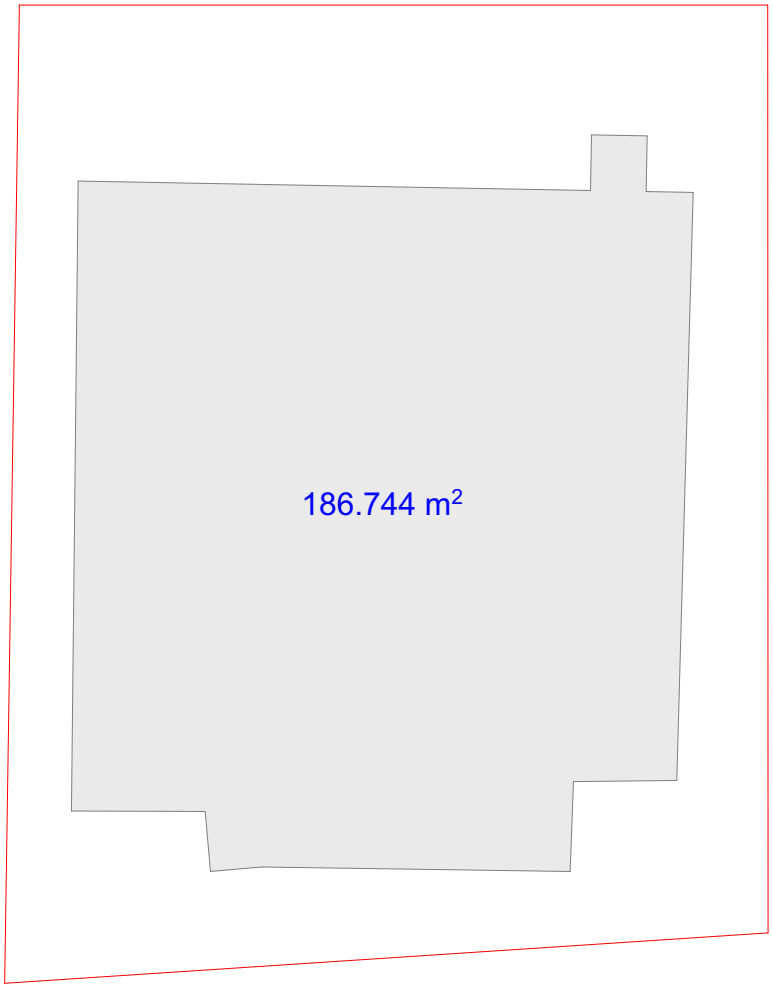
სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

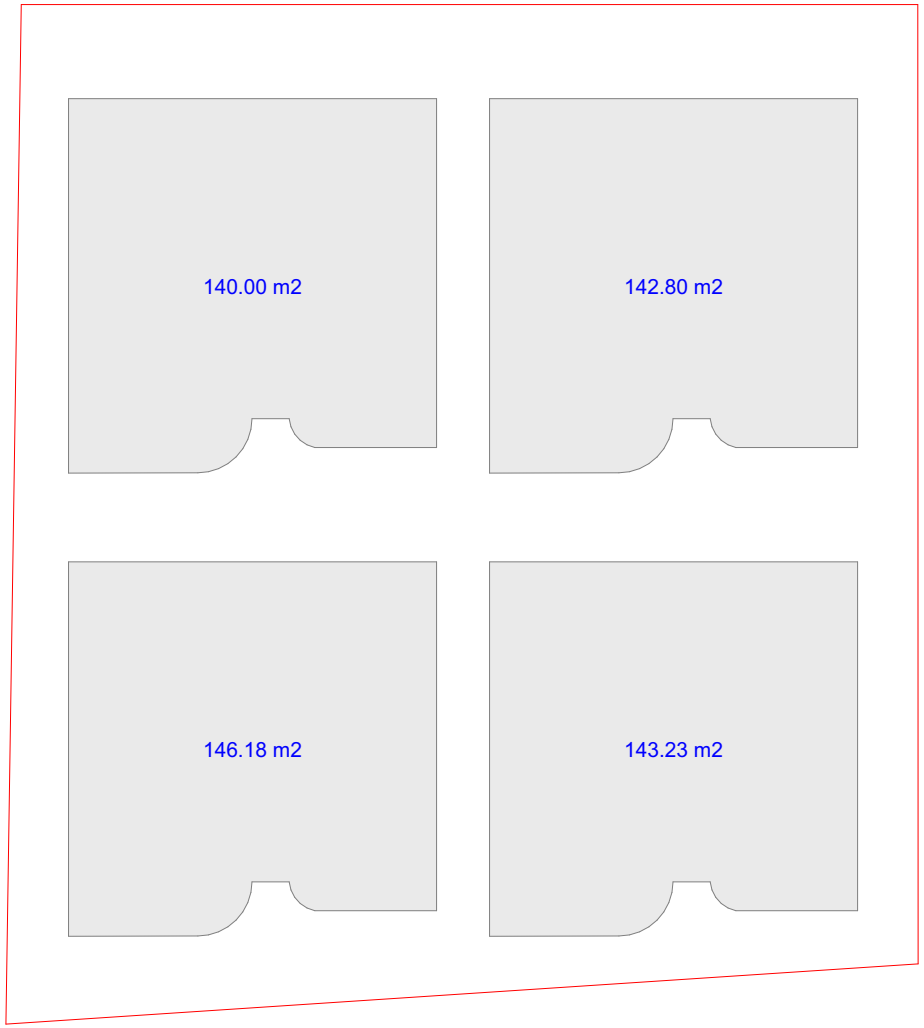
არსებული კ1
კოეფიციენტი
185,304/335=0,6



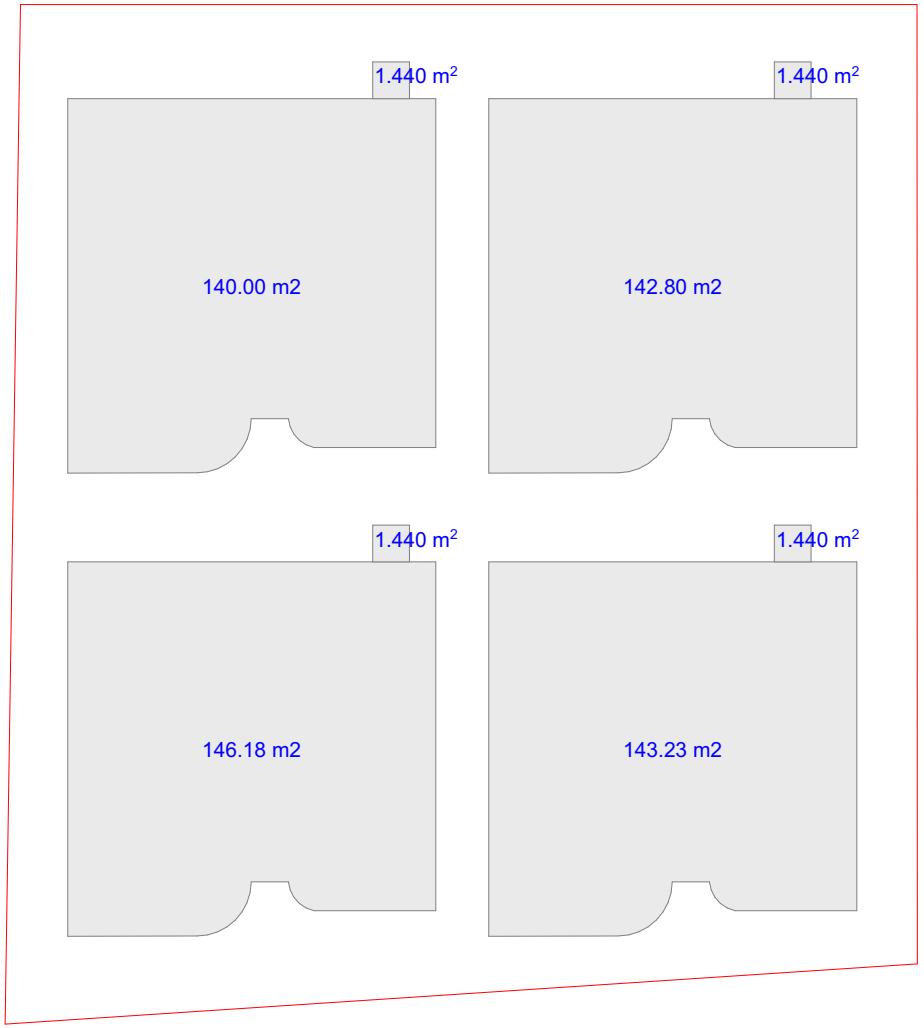
საპროექტო კ1
კოეფიციენტი
186,744/335=0,6



არსებული კ2 კოეფიციენტი
572,21/335=1,7



საპროექტო კ2 კოეფიციენტი
577.97/335=1,7







ფოტომონტაჟი

