ბრძანება:**ბ01.01222768**

თარიღი:**03/10/2022**

ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N32/N32ა/N34/32დ/32ბ/34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.004.108, N01.18.09.004.003, N01.18.09.004.089, N01.18.09.004.076, N01.18.09.004.084, N01.18.09.004.088, N01.18.09.004.067) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01222732019-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N32/N32ა/N34/32დ/32ბ/34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.004.108, N01.18.09.004.003, N01.18.09.004.089, N01.18.09.004.076, N01.18.09.004.084, N01.18.09.004.088, N01.18.09.004.067) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

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, არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა.

4. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

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

6. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01222732019-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

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

8. 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: **დ16.01222761**
თარიღი: **03/10/2022**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01222732019-67
განცხადების თარიღი:	30/09/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.108
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, გორგასლის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი,
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.003
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა გორგასალი , N 32
მესაკუთრეები :	,
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.089
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N 32ა
მესაკუთრეები :	ნოდარ ხაჩიძე,
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.076
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , გორგასლის ქ. N34
მესაკუთრეები :	ნინო ჩაგელიშვილი,
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.084
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N 32დ
მესაკუთრეები :	თამარი თაგვაძე,

საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.088
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ვახტანგ გორგასალი , N 32ბ
მესაკუთრეები :	კლარა ტუღუში,
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.004.067
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , გორგასალის ქუჩა N34
მესაკუთრეები :	ნინო ჩაგელიშვილი,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ირაკლი გოგოხია
პირადი ნომერი :	62006054878
მისამართი :	გალი ს. ოქუმი
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მიხეილ ძაგანია
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური შენობა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	17270.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ მოგვცეთ სპეციალური შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები საცხოვრებელი (90%) და საზოგადოებრივ- საქმიანი (10%) ფუნქციით გამოყენებაზე.
განმარტებითი ბარათი :	
	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში გორგასლის ქუჩა N32, N34, N32, N32ა, N32ბ, N32გ, N32დ -ში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდებია 01.18.09.004.003, 01.18.09.004.076, 01.18.09.004.088, 01.18.09.004.089, 01.18.09.004.067, 01.18.09.004.084, 01.18.09.004.108. საპროექტო წინადადებით იგეგმება მიწის ნაკვეთების გაერთიანდა ერთ საკადასტრო ერთეულში . გაერთიანების შედეგად მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე გახდება შ.პ.ს შპს „თბილისი ჰაუსი“ (405301622). საპროექტო წინადადებით იგეგმება ბარაკული ტიპის დასახლების მრავალბინიანი ფუნქციით დატვირთული შენობით ჩანაცვლებას კეთილმოწყობილი ეზოებით. შპს „თბილისი ჰაუსის“ მიერ აღნიშნულ მისამართზე ყველა მესაკუთრესთან დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად შპს „თბილისი ჰაუსი“ იღებს ვალდებულებას აღნიშნულ მისამართზე მცხოვრები ოჯახები დააკმაყოფილოს თანამედროვე საცხოვრებელ შენობაში აშენებული ბინებით. საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ სამხრეთ-აღმოსავლეთით 01.18.09.004.106 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალფუნქციური კომპლექსის (მრავალბინიანის) განთავსების მიზნით (ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 04 თებერვლის Nბ01.01210352 ბრძანება), ასევე საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით 01.18.09.004.074 და 01.18.09.004.073 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა მრავალფუნქციური კომპლექსის (მრავალბინიანის) განთავსების მიზნით (ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულება). აღნიშნული აქტების საფუძველზე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ/მოსაზღვრეთ აშენებულია და მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსების მშენებლობა. მოცემულ გარემოში მკაფიოდ შეინიშნება ქაოტურად განლაგებული პატარა და დიდი სახლების და მათი მინაშენების ჩანაცვლება მოწესრიგებული მრავალბინიანი სახლებით და კეთილმოწყობილი ეზოებით, გარემოთი . ნათლად ჩანს გორგასლის ქუჩის ამ მონაკვეთში ურბანული განვითარება მრავალბინიანი მიმართულებით. გულუას მოედნიდან მტკვრის სანაპირომდე ამ თითქმის კილომეტრიან მონაკვეთში გარემო

განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	ურბანულად ჯანმრთელად ვითარდება რაც მისასალმებელია ქალაქის ურბანული განვითარების თვალსაზრისით . მოცემული პროექტის მიხედვით ვახტანგ გორგასლის ქუჩის ამ მონაკვეთში შ.პ.ს „თბილისი ჰაუსის“ ჯგუფის მოსაზრებითაც მაქსიმალურად ხდება დიდი ზომის მოუწესრიგებლად განვითარებული ინდივიდუალური სახლების და ბარაკების ჩანაცვლება მრავალბინიანი და საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციით დატვირთული შენობით . ამ ადგილზე მოსახლე ოჯახებისთვის ასევე ხდება სოციალური თუ ბუნებრივი პირობების ცალსახა გაუმჯობესება და ამავე შენობაში გაცილებით უკეთეს სოციალურ პირობებში საცხოვრებლად გადასვლა , რასაც ყველა მიესალმება . საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი სივრცე უდგინდება სამხრეთ-დასავლეთით ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული 01.18.09.004.052 საკადასტრო კოდით რეგიტრირებული 489 კვ.მ ფართის სკვერის და გორგასლის ქუჩიდან, რომელიც ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 107-ე მუხლის თანახმად მუნიციპალიტეტის ძირითადი (განუსხვისებელ) ქონებას წარმოადგენს, ხოლო საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების თანახმად საზოგადოებრივი სივრცე განმარტებულია - განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი და ა.შ. საპროექტო წინადადებით ვინაიდან იგეგმება 1 მრავალბინიანი შენობის განთავსება და დარჩენილი ტერიტორიის სარეკრეაციო სივრცედ გამოყენება, საპროექტო მიწის ნაკვეთს საზოგადოებრივი სივრცე უდგინდება სამხრეთ-დასავლეთით მუნიციპალიტეტის სკვერისა და გორგასლის ქუჩის გათვალისწინებით. (იხილეთ სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ 2022 წლის 09 ივნისის N61-0122160740 წერილი). ვინაიდან ვახტანგ გორგასლის ქუჩის ამ მონაკვეთში ასე ნათლად ჩანს მრავალბინიანი მიმართულება , თვალშისაცემია მრავალბინიანი სახლების ფუნქციით დატვირთული შენობები , ჩვენი თხოვნაც ამ ფუნქციების გადანაწილებაში მდგომარეობს. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით ვითხოვთ გაიცეს სპეციალური ზონალური შეთანხმება 90 % საცხოვრებლის მოწყობით და 10 % საზოგადოებრივ- საქმიანი ფუნქციით დაიტვირთოს პროექტირებული შენობა- ნაგებობა . შედეგად მივიღებთ მრავალფუნქციურ შენობას , რომლის პირველი სართულები დაიტვირთება საზოგადოებრივ- საქმიანი ფუნქციით, ხოლო დანარჩენი სართულები საცხოვრებელი ფუნქციით იქნება დატვირთული . მიწის ნაკვეთის ფართი არის 3700 მ2 . პროექტის მიხედვით კ1 = 0.6 შეადგენს, კ2 = 4.6 , გამწვანების ფართი შეადგენს კ3= 0.3 ს . ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 161 მუხლის თანახმად შ.პ.ს შპს „თბილისი ჰაუსი“ (405301622) თანახმაა საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროთ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასაცემი ე.წ. თეთ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ბინა ერთეულის/ერთეულების ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. ესკიზშია წარმოდგენილი, რომ შენობა სრულად არის ადაპტირებული შშმ პირთთვის და ასევე გათვალისწინებულია სახანძრო უსაფრთოების წესები. საპროექტო მიწის ნაკვეთის გვერდით გორგასლის ქ.- ზე მდებარეობს სკვერი ბავშვთა სათამაშო მოედნით . გამწვანებული სკვერი ბავშვთა სათამაშო მოედნით და საპროექტო მრავალფუნქციური შენობა გამწვანებული ეზოებით წარმოგვიდგება ერთიანი სისტემის ნაწილად . შედეგად მივიღებთ გაჯანსაღებულ , კეთილმოწყობილ საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ სივრცეს , რაც ფუნქციურად ჩაეწერება არსებულ გარემოში .
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (90% საცხოვრებელი 10% საზოგადოებრივი)
	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.004.108 (ფართობი: 320 კვ.მ.), N01.18.09.004.003 (2379 კვ.მ), N01.18.09.004.089 (173 კვ.მ), N01.18.09.004.084 (294 კვ.მ), N01.18.09.004.076 (49 კვ.მ) N01.18.09.004.088 (251 კვ.მ), N01.18.09.004.067 (253 კვ.მ) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), რომელიც წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას და მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიან 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.

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებია: 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* მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ მინიმალური სიგანე 20 მეტრი მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი გეგმარებითი კარკასი (გკ) და დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი (შზ); საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება შერეული ტიპის განაშენიანება, ფიქსირდება როგორც საოფისე, სასტუმროს და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი ობიექტები, ასევე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90% საცხოვრებელი, 10% საზოგადოებრივი) განთავსება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების N1 დანართით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და 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. 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 16^1 მუხლის თანახმად განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) 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, არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა. განმარტებით ბარათში დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია აღნიშნული ღონისძიების გათვალისწინების თაობაზე. 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.) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გადმოსაცემი ფართის ოდენობა შეადგენს: 444.7924 კვ.მ საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი N01222632800 20/09/2022 თანახმად საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია (გორგასალის ქუჩა) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, რაც შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება 350 მეტრის ფარგლებშია. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის.
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. წარმოდგენილი დასაბუთების და ქალაქგეგმარებითი კადასტრის განხილვის შედეგად დგინდება, რომ საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება მრავალფუნქციური ობიექტები, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფუნქცია, შესაბამისად მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია. ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იყოს 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი