ბრძანება:**ბ01. 012303219**

თარიღი:**01/02/2023**

„ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 67%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 ნოემბრის Nბ01.012032428 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 წესების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01230172796-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 67%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 ნოემბრის Nბ01.012032428 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 64.1%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 64.1%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01230172796-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ

დასკვნასთან ერთად.

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

4. 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: **დ16.01230321**
თარიღი: **01/02/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01230172796-67
განცხადების თარიღი:	17/01/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.014.478
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478)
მესაკუთრეები :	ამხანაგობა დიდი დიღომი 2020,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მურმან ლაგვილავა
პირადი ნომერი :	01020008603
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 105, ბინა 35
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მურმან ლაგვილავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი; კომერციული-საოფისე)
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	3.5
კ - 3 :	0.3

მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	3.5
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	მოგახსენებთ, რომ ჩვენს მიერ შეტანილი იქნა განცხადება 01222887-67 15.10.2022 სადაც ვითხოვდით თქვენი სამსახურის მიერ სპეციალური ზონალური შეთანხმების №01.012032428 19/11/2020 ბრძანებაში ცვლილების შეტანას, კერძოდ: კანონში შესული ცვლილებებიდან გამომდინარე შეგვეცვალა დადგენილი ერთგვაროვნების/ შერეულობის წილი(პროცენტულობა) მრავალფუნქციური კომპლექსის საერთო ფართში საცხოვრებელი ფართის 67% -მდე გადამეტების მიზნით. გთხოვთ, ჩვენი მოთხოვნა საცხოვრებელი ფართის 67% -მდე გადამეტების მიზნით შეგვიცვალოთ და მოთხოვნაში დაფიქსირდეს საცხოვრებელი ფართის 64,1%-მდე გადამეტების მიზნით. ვინაიდან პროცენტულობის გამოთვლაში მოგვივიდა ტექნიკური შეცდომა, გამომდინარე აქედან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანება: №01.012233522 01/12/2022 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნაში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე, შეიცვალოს ჩანაწერი, სადაც წერია 67%, ნაცვლად დაფიქსირდეს 64,1%, ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე ს.კ. 01.72.14.014.478 (ფართობი 1000,0კვ.მ) საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 60% -დან 64,1%-მდე (სხვაობა 4,1%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს 5,8კვ.მ-ს (1000x3,5=3500; 3500x4,1%/100=145,5; 145,5x4,1%/100=5,8)
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი	წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართებლივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განხორციელებისთვის. წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება. 2020 წლის 19 ნოემბრის ქ. თბილისის მერის ბრძანებით №01.012032428 გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის თაობაზე 60%-40%; ამავე ბრძანების შესაბამისად ტერიტორიას დაუდგინდა შესაბამისი განვითარების პირობები, შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. #5794074 8/02/2022 საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორია (ს.კ. 01.72.14.014.478). მისი ფართობია 1000.00 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია ორი საზოგადოებრივი მხარე - კ. აბულაძის და ე. ხელაძის ქუჩა, რომელიც წაროადგენს მეორეხარისხოვან გზას. ხოლო ცენტრალური ასი ათასი მოწამეთა ქუჩიდან ყველაზე მოკლე მანძილით დაშორებულია 45 მ-ით, ხოლო აღმაშენებლის ხეივნიდან 230 მ. ტერიტორია ფუნქციურად წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ს (სსზ-1), რომელშიც მოქმედებს შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3= 0.3 შემოთავაზებული წინადადების ფარგლებში იგეგმება რეგლამენტით განსაზღვრული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შენარჩუნება. საპროექტო წინადადებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის კ1=0.5 დაბალი მაჩვენებელი ცხად ჰყოფს, რომ მენაშენე კომპანიის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიისთვის მაქსიმალურად დიდი არეალის დათმობა, რაც ამაღლებს ქალაქის ამ მონაკვეთში საცხოვრებელი სექტორის განვითარების სტანდარტს და პოზიტიურად აისახება უბნის ახალი განვითარების ხედვაზე. საკმაო ფართობის თავისუფალი არეალი საშუალებას იძლევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისთვის მოეწყოს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურა. კერძოდ: ნავარაუდევი ეზოს, ბავშვთა სათამაშო-გასართობი სივრცის და მწვანე არეალების მოწყობა. იხილეთ შეთანხმებული პროექტი ბრძანება № 5493819 09/07/2021 მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული პროექტით შენობის მოშენების ფართობი კ1-447,5 კვ.მ. (კ1=0.5). საპროექტო მოცულობის კ2 კოეფიციენტი შეადგენს-3546,4 კვ.მ.-ს (კ2=3.5). შენობა- ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის -3626,0 კვ.მ 64.1% დაეთმობა საცხოვრებელი ფართობის სახეობას, ხოლო 35.9% კომერციულ და საოფისე ფართებს. დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისათვის საჭირო საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად. რადგან საპროექტო ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი მოქცეულია პერიფერიული ზონის (პზ) მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთისთვის დაანგარიშებულია ზონის მოთხოვნის გათვალისწინებით: საცხოვრებელი ფართის შესაბამისი თანაფარდობით - ყოველ 180 კვ.მ.-ზე ერთი ავტოსადგომი და შეთანხმებული პროექტით არის 13 ავტოსადგომი . წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, საზოგადოებრივ ზონა 1-ში დაცულია კ3 კოეფიციენტის მინიმალური მაჩვენებელი, რომელიც რეგლამენტის თანახმად შეადგენს კ3=255,9 კვ.მ. (კ3= 0.3)-ს. აღსანიშნავია, რომ საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარება იგეგმება შენობის ქვედა სართულებზე, ხოლო შენობის ზედა ნაწილის გამოყენება იგეგმება საცხოვრებელი სახეობის ფუნქციით. შეთანხმებული

ბარათის ტექსტი :	პროექტით საზოგადოებრივი ფუნქციით დატვირთულია შნობის პირველი; მეორე; მესამე და მეოთხე სართულის ნაწილი -145,5 კვ.მ და ჯამში შეადგენს 1358,1კვ.მ, ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი ფუნქციით არის დატვირთული და ჯამში შეადგენს 2267,9კვ.მ.-ს საპროექტო წინადადებით მეოთხე სართულის 145,5კვ. საოფისე ფართი დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას და გახდება 2413,4კვ.მ (64.1%) ხოლო საზოგადოებრივი ფართი დარჩება 1212,6კვ.მ(35.9%) წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 64.1%-მდე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ლოკაციის ადგილმდებარეობა. საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ქალაქის შუალედურ უბანში, რომლის საკარკასო არეალი უმეტესწილად დაკომპლექტებულია საზოგადოებრივი და საგანმანათლებლო დანიშნულების ობიექტებისგან. კერძოდ საპროექტო ტერიტორიიდან 120 მ-ის დაშორებით მიმდინარეობს საჯარო სკოლის მშენებლობა (ს.კ. 01.72.14.014.689). ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების შენარჩუნების ფარგლებში არ უარესდება აღნიშნული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა და არ ირღვევა საკარკასო ქუჩის გაყოლებაზე ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებელი, რადგან საკვლევ არეალში ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებით უკვე გაცემულია ურბანული სამსახურის თანხმობა საგამონაკლისოდ დასაშვებ ფუნქციურ დანიშნულების სახეობაზე,როგორც დომინირებული სახეობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ასეთია მაგალითად მიწის ნაკვეთები ს.კ-ით 01.72.14.014.281 (დ16.01211665 15/06/2021) ს.კ-ით 01.72.14.014.434 (ბრძანება: ბ01.01202469; 02/09/2020 წ.) , რომლებზეც გაცემულია თანხმობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სამსახურის მიერ, სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.011 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური კომპლექსის (კლუბი მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისთვის, გამოფენებისთვის) მშენებლობაზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ - ბრძანება №4714035, 21/10/2019 წ. ნაკვეთზე ს.კ.01.72.14.014.420 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა საწყობის ფუნქციური დანიშნულების სახეობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ბრძანება №2559660, 26/04/2016 წ. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.676 გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე. ბრძანება №3784639, 23/10/2018 წ. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.783 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა ქარხნის (ფუნქციური დანიშნულება: მინის დამუშავების საწარმო) მშენებლობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ბრძანება №3317239, 23/06/2017 წ. ქალაქის ძირითადი საკარკასო მაგისტრალის სიახლოვე და მიმდებარედ საგანმანათლებლო სექტორის განვითარებამ, დასაგეგმარებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ფუნქციის 64.1%-მდე გადამეტება უფრო აქტუალური გახადა. დამატებით გაცნობებთ, რომ ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალური გზის მეორეხარისხოვან ზოლში, ტერიტორია ვერ განვითარდება სრული საზოგადოებრივი ფუნქციის დატვირთვით. უმჯობესია საპროექტო ნაკვეთზე აშენდეს მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული) შენობა, სადაც დომინირებული სახეობა იქნება საცხოვრებელი. განვითარების მიზანი: გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი 64.1% (როგორც დომინირებული სახეობა), კომერციული და საოფისე დანიშნულების ობიექტები 35.9%. ფუნქცია: საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ1-ის რეგლამენტის შესაბამისად.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ N01.72.14.014.478 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1). „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია 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 განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულსტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) და პერიფერიულ ზონაში (პზ). საპროექტო ტერიტორიაზე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით შემდეგი ფუნქციური გადანაწილებით - 60%-საცხოვრებელი; 40%- საზოგადოებრივი (ბ01.012032428). ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 01/12/2022 წლის ბ01. 012233522 ბრძანებით ცვლილება შევიდა აღნიშნულ ბრძანებაში და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის შენობის საერთო ფართობი განისაზღვრა 67%-ით. (67% საცხოვრებელი; 33% საზოგადოებრივი). დღეის მდგომარეობით, საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 01/12/2022 წლის ბ01.012233522 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა ფუნქციური პროცენტულობის ცვლილების მიზნით. განახლებული მოთხოვნით ფუნქციური ცვლილება განისაზღვრება საცხოვრებელი ფართის 64,1%-მდე გადამეტების მიზნით. განმცხადებლის განმარტებით, აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია საპროექტო დოკუმენტაციის დამუშავების პროცესში ტექნიკური შეცდომის გამო. „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-ით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების შესაბამისადაც, 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 ბინაერთეულის/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. 2. 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 გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. N‌ს/კ01.72.14.014.478 (ფართობი 1000.0კვ.მ.) საკადასტრო ერთეულებზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 60%-დან 64.1%-მდე (სხვაობა 4.1%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს - 5,74 კვ.მ-ს. (1000x3,5=3500; 3500x4.1%/100=143.5; 143.5x4%/100=5,74). წარმოდგენილი განცხადებით დაფიქსირებულია დამკვეთის დადებითი პოზიცია, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისატის გადმოსაცემი ფართის შესაბამისი თანხის გადახდის 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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე

დასკვნა :	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. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია საგამონაკლისო ფუნქცია 67 % საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით, ხოლო განსახილველი განცხადებით განმარტებულია რომ ტექნიკური შეცდომის გამო საცხოვრებელი ფუნქცია 67%-ის ნაცვლად უნდა შეადგენდეს 64.1%-ს, სააგენტოს N01.72.14.014.478 საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური გადანაწილების პროცენტულობის ცვლილების მიზნით (64.1% საცხოვრებელი; 35.9% საზოგადოებრივი) 01/12/2022 წლის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012233522 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა შესაძლებლად მიაჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე, გათვალისწინებული უნდა იქნეს, „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: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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: **01223353718**
თარიღი: **01/12/2022**

ადრესატი: ჯონი საჯაია
პირადი ნომერი: 29001010539
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 71, ბინა 1

განცხადების ნომერი: 01223221664-67
განცხადების თარიღი: 18/11/2022

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.72.14.014.478
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478)

განმცხადებელი-დამკვეთი :ჯონი საჯაია
პირადი ნომერი :29001010539
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 71, ბინა 1

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

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

ბრძანება:**ბ01. 012233522**

თარიღი:**01/12/2022**

„ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 ნოემბრის Nბ01.012032428 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 წესების 16^1 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01223221664-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 ნოემბრის Nბ01.012032428:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 67%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 67%-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 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“.

„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“.

„1[3]. 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“

2. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 19 ნოემბრის №01.012032428 ბრძანებით დადგენილსა და წინამდებარე ბრძანებით განსაზღვრულ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01223221664-67 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: **დ16.01223351**
თარიღი: **01/12/2022**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01223221664-67
განცხადების თარიღი:	18/11/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.014.478
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478)
მესაკუთრეები :	ამხანაგობა დიდი დიღომი 2020,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ჯონი სავჯაია
პირადი ნომერი :	29001010539
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 71, ბინა 1
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მურმან ლაგვილავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი; კომერციული-საოფისე)
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	3546.4
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	ჩვენს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად მდებარეობს სსზ-1-ში, ბ01.012032428 19/11/2020 ბრძანებით დამტკიცებულია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, კანონში შესული ცვლილებიდან გამომდინარე გთხოვთ შეცვალოთ დადგენილი ერთგვაროვნების/შერეულობის წილი (პროცენტულობა) და გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალფუნქციური კომპლექსის საერთო ფართში საცხოვრებელი ფართის 67%-ამდე გადამეტების მიზნით.

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართებლივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განხორციელებისთვის. წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება. 2020 წლის 19 ნოემბრის ქ. თბილისის მერის ბრძანებით №01.012032428 გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის თაობაზე 60%-40%; ამავე ბრძანების შესაბამისად ტერიტორიას დაუდგინდა შესაბამისი განვითარების პირობები, შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. #5794074 8/02/2022 საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორია (ს.კ. 01.72.14.014.478). მისი ფართობია 1000.00 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია ორი საზოგადოებრივი მხარე - კ. აბულაძის და ე. ხელაძის ქუჩა, რომელიც წაროადგენს მეორეხარისხოვან გზას. ხოლო ცენტრალური ასი ათასი მოწამეთა ქუჩიდან ყველაზე მოკლე მანძილით დაშორებულია 45 მ-ით, ხოლო აღმაშენებლის ხეივნიდან 230 მ. ტერიტორია ფუნქციურად წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ს (სსზ-1), რომელშიც მოქმედებს შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3= 0.3 შემოთავაზებული წინადადების ფარგლებში იგეგმება რეგლამენტით განსაზღვრული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შენარჩუნება. საპროექტო წინადადებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის კ1=0.5 დაბალი მაჩვენებელი ცხად ჰყოფს, რომ მენაშენე კომპანიის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიისთვის მაქსიმალურად დიდი არეალის დათმობა, რაც ამაღლებს ქალაქის ამ მონაკვეთში საცხოვრებელი სექტორის განვითარების სტანდარტს და პოზიტიურად აისახება უბნის ახალი განვითარების ხედვაზე. საკმაო ფართობის თავისუფალი არეალი საშუალებას იძლევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისთვის მოეწყოს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურა. კერძოდ: ნავარაუდევი ეზოს, ბავშვთა სათამაშო-გასართობი სივრცის და მწვანე არეალების მოწყობა. იხილეთ შეთანხმებული პროექტი ბრძანება № 5493819 09/07/2021 მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული პროექტით შენობის მოშენების ფართობი კ1-447,5 კვ.მ. (კ1=0.5). საპროექტო მოცულობის კ2 კოეფიციენტი შეადგენს-3546,4 კვ.მ.-ს (კ2=3.5). შენობა- ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის -3626,0 კვ.მ 67% დაეთმობა საცხოვრებელი ფართობის სახეობას, ხოლო 33% კომერციულ და საოფისე ფართებს. დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისათვის საჭირო საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად. რადგან საპროექტო ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი მოქცეულია პერიფერიული ზონის (პზ) მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთისთვის დაანგარიშებულია ზონის მოთხოვნის გათვალისწინებით: საცხოვრებელი ფართის შესაბამისი თანაფარდობით - ყოველ 180 კვ.მ.-ზე ერთი ავტოსადგომი და შეთანხმებული პროექტით არის 13 ავტოსადგომი . წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, საზოგადოებრივ ზონა 1-ში დაცულია კ3 კოეფიციენტის მინიმალური მაჩვენებელი, რომელიც რეგლამენტის თანახმად შეადგენს კ3=255,9 კვ.მ. (კ3= 0.3)-ს. აღსანიშნავია, რომ საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარება იგეგმება შენობის ქვედა სართულებზე, ხოლო შენობის ზედა ნაწილის გამოყენება იგეგმება საცხოვრებელი სახეობის ფუნქციით. შეთანხმებული პროექტით საზოგადოებრივი ფუნქციით დატვირთულია შნობის პირველი; მეორე; მესამე და მეოთხე სართულის ნაწილი -145,5 კვ.მ და ჯამში შეადგენს 1358,1კვ.მ, ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი ფუნქციით არის დატვირთული და ჯამში შეადგენს 2267,9კვ.მ.-ს საპროექტო წინადადებით მეოთხე სართულის 145,5კვ. საოფისე ფართი დაეთმობა საცხოვრებელ ფუნქციას და გახდება 2413,4კვ.მ (67%) ხოლო საზოგადოებრივი ფართი დარჩება 1212,6კვ.მ(33%) წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 67%-მდე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ლოკაციის ადგილმდებარეობა. საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ქალაქის შუალედურ უბანში, რომლის საკარკასო არეალი უმეტესწილად დაკომპლექტებულია საზოგადოებრივი და საგანმანათლებლო დანიშნულების ობიექტებისგან. კერძოდ საპროექტო ტერიტორიიდან 120 მ-ის დაშორებით მიმდინარეობს საჯარო სკოლის მშენებლობა (ს.კ. 01.72.14.014.689). ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების შენარჩუნების ფარგლებში არ უარესდება აღნიშნული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა და არ ირღვევა საკარკასო ქუჩის გაყოლებაზე ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებელი, რადგან საკვლევ არეალში ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებით უკვე გაცემულია ურბანული სამსახურის თანხმობა საგამონაკლისოდ დასაშვებ ფუნქციურ დანიშნულების სახეობაზე,როგორც დომინირებული სახეობა

	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ასეთია მაგალითად მიწის ნაკვეთები ს.კ-ით 01.72.14.014.281 (დ16.01211665 15/06/2021) ს.კ-ით 01.72.14.014.434 (ბრძანება: ბ01.01202469; 02/09/2020 წ.) , რომლებზეც გაცემულია თანხმობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სამსახურის მიერ, სპეციალური ზონალური შეთანხმების თაობაზე. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.011 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური კომპლექსის (კლუბი მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისთვის, გამოფენებისთვის) მშენებლობაზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ - ბრძანება №4714035, 21/10/2019 წ. ნაკვეთზე ს.კ.01.72.14.014.420 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა საწყობის ფუნქციური დანიშნულების სახეობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ბრძანება №2559660, 26/04/2016 წ. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.676 გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაზე. ბრძანება №3784639, 23/10/2018 წ. ნაკვეთზე ს.კ. 01.72.14.014.783 გაცემულია მშენებლობის ნებართვა ქარხნის (ფუნქციური დანიშნულება: მინის დამუშავების საწარმო) მშენებლობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ბრძანება №3317239, 23/06/2017 წ. ქალაქის ძირითადი საკარკასო მაგისტრალის სიახლოვე და მიმდებარედ საგანმანათლებლო სექტორის განვითარებამ, დასაგეგმარებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ფუნქციის 67%-მდე გადამეტება უფრო აქტუალური გახადა. დამატებით გაცნობებთ, რომ ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალური გზის მეორეხარისხოვან ზოლში, ტერიტორია ვერ განვითარდება სრული საზოგადოებრივი ფუნქციის დატვირთვით. უმჯობესია საპროექტო ნაკვეთზე აშენდეს მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული) შენობა, სადაც დომინირებული სახეობა იქნება საცხოვრებელი. განვითარების მიზანი: გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი 67% (როგორც დომინირებული სახეობა), კომერციული და საოფისე დანიშნულების ობიექტები 33%. ფუნქცია: საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ1-ის რეგლამენტის შესაბამისად.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
	N 01.72.14.014.478 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1). „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია 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 განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) და პერიფერიულ ზონაში (პზ). საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია მრავალფუნქციური შენობის განთავსება სადაც საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტება

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	განისაზღვრება 67%-მდე. საპროექტო ტერიტორიაზე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით შემდეგი ფუნქციური გადანაწილებით 60%- საცხოვრებელი; 40%- საზოგადოებრივი (ბ01.012032428). განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს 19/11/2020 წლის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012032428 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა ფუნქციური გადანაწილების პროცენტული ცვლილებისთვის (67% საცხოვრებელი; 33% საზოგადოებრივი). „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-ით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების შესაბამისადაც, 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 ბინაერთეულის/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. 2. 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 გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. Nს/კ01.72.14.014.478 (ფართობი 1000.0კვ.მ.) საკადასტრო ერთეულებზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 60%-დან 67%-მდე (სხვაობა 7%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს - 9,8 კვ.მ-ს. (1000x3,5=3500; 3500x7%/100=245; 245x4%/100=9,8). წარმოდგენილი განცხადებით დაფიქსირებულია დამკვეთის დადებითი პოზიცია, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისატის გადმოსაცემი ფართის შესაბამისი თანხის გადახდის თაობაზე.
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-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. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქცია, ამასთან, თავად საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ერთხელ უკვე დაშვებულია საგამონაკლისო ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქცია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს N01.72.14.014.478 საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური გადანაწილების პროცენტულობის ცვლილების მიზნით (67% საცხოვრებელი; 33% საზოგადოებრივი) 19/11/2020 წლის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის N ბ01.012032428 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა შესაძლებლად მიიჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე, გათვალისწინებული უნდა იქნეს, „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.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

საქართველო, თბილისი 0119, ვანის ქ.3
ტელ: +995 (32) 277 99 99
www.telasi.ge

Номер: 1214/513/20
Дата: 14/12/2020

მოქ. ჯონი საჯაიას

თქვენი 09.12.2020წ. #1209/659/20 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ მითითებულ მისამართზე (ს.კ.01.72.14.014.478) არსებულ მიწის ნაკვეთზე არ გადის სს „თელასის" ბალანსზე რიცხული ელექტროგადამცემი ხაზები.

სს „თელასის" გენერალური
დირექტორი ს. კობცევი

შემს.შრომის დაცვისა და სახ. უსაფრთხოების
განყ. უფროსი მ. ჩიღუნაძე
ტელ. 2 77 99 99 1(7959)

შპს "მაგთიკომი"
№ ED-20/12/18-008
18-12-2020 წ.

მაგთიკომი
MAGTICOM

ბატონ ჯონი საჯაიას
(პ/ნ 29001010539)

ბატონო ჯონი,

თქვენი 2020 წლის 9 დეკემბრის წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.72.14.014.478 არ გადის შპს „მაგთიკომი“-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა და არ ვართ წინააღმდეგი შეასრულოთ დაგეგმილი სამუშაოები. შპს „მაგთიკომი“-ს საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა გადის მიწის ნაკვეთის სიახლოვეს.

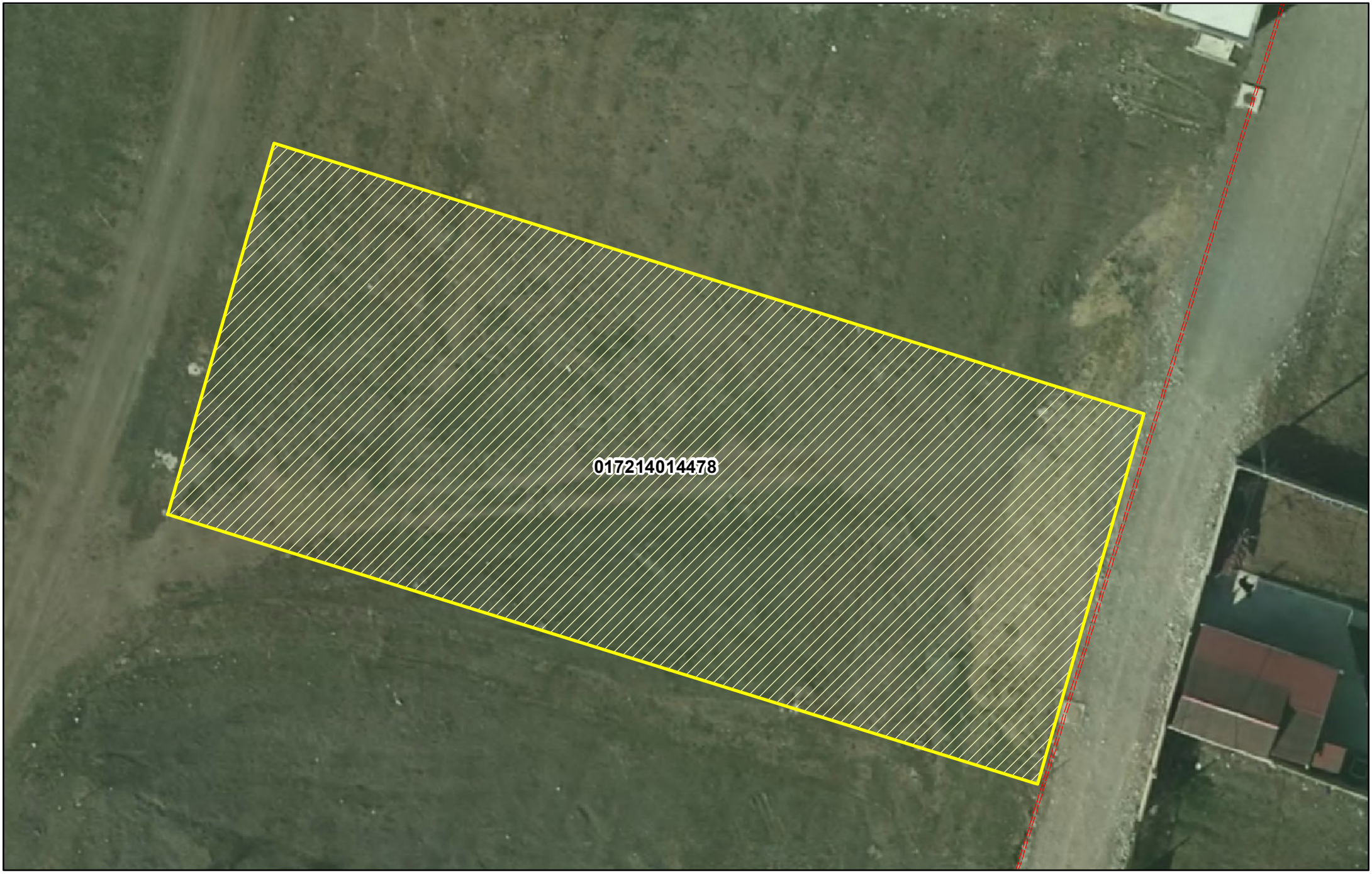
ჩვენი კომუნიკაციის დაზიანების თავიდან აცილების მიზნით გთხოვთ, სამუშაოების დაწყების დრო გვაცნობოთ ათი სამუშაო დღით ადრე. ტ 577 208 513: 599 17 27 27.

დანართი: არსებული კომუნიკაციის სიტუაციური ნახაზი, ერთი ფურცელი.
შემსრულებელი: ზვიად ოქროპირიძე. ტ 500 501 501.

პატივისცემით,
მთავარი ადმინისტრაციული ოფიცერი

ნოდარ ბაღათურია

საქართველო, თბილისი 0186, პოლიტკოვსკაიას ქ. N7 / 7 Politkovskaya St., Tbilisi 0186, Georgia
ტელ / Tel: (+995 32) 217 17 17; (+995 32) 217 17 77; ელ.ფოსტა / E-mail: office@magticom.ge
www.magticom.ge
დოკუმენტის ნომერი: 201218008



შპს "მაგთიკომი"
ქ. თბილისი, ანა პოლიტკოვსკაიას ქ. №7
ტელ. 032 217 00 00 ან 110011

კომპიუტერული უზრუნველყოფა:
ნატო სოლოღაშვილი

თარიღი: 12/11/2020

===== მაგთიკომის მიწისქვეშა კომუნიკაცია

ერთობლივი საქმიანობა (ამხანაგობა) „დიდი დიღომი 2020“-ის დამფუძნებელ წევრთა

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა

(დებულება)

მუხლი 1. ზოგადი დებულებები

1.1. ერთობლივი საქმიანობა (ამხანაგობა) „დიდი დიღომი 2020“-ის 14 (თოთხმეტი) ფიზიკური პირი კისრულობს ვალდებულებას, იმოქმედოს ერთობლივად ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნების შესასრულებლად.

1.2. ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

– „ამხანაგობა“ (შემდგომში ტექსტში „ამხანაგობა) – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-940-ე მუხლების საფუძველზე შექმნილი ერთობლივი საქმიანობა, რომელიც ეფუძნება ამ ხელშეკრულებას.

– „პროექტი“ (შემდგომში ტექსტში „პროექტი“) – ქ. თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ,1000 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთი №14/478, ს/კ 01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

მუხლი 2. ხელშეკრულების დამდები ამხანაგობის წევრები (მონაწილეები)

2.1. ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრები არიან.

1. **მურმან ლაგვილავა**, პირადი ნომერი: 01020008603
2. **გურამ ჩიკვილაძე**, პირადი ნომერი: 01006014047
3. **ლევანი ლაგვილავა**, პირადი ნომერი: 01019067313
4. **თამარი ლაგვილავა**, პირადი ნომერი: 01019062531
5. **ნინო ფანჩულიძე**, პირადი ნომერი: 01020008602
6. **დავით ქარქაშაძე**, პირადი ნომერი: 01029016859
7. **ნინო დარსალია**, პირადი ნომერი: 48001005003
8. **ნონა ფანჩულიძე**, პირადი ნომერი: 34001004146
9. **ეკატერინე ფანჩულიძე**, პირადი ნომერი: 01025015275
10. **ციცინო ფანჩულიძე**, პირადი ნომერი: 01024056153

11. **ნიკოლოზი ლაგვილავა**, პირადი ნომერი: 01019063975

12. **ნათია ჩახუნაშვილი**, პირადი ნომერი: 01024062261

13. **კახაბერ შენგელია**, პირადი ნომერი: 48001018299

14. **დოდო დარბაიძე**, პირადი ნომერი: 01001093022

2.2. დამფუძნებელი წევრების მისამართები და საიდენტიფიკაციო მონაცემები მოცემულია ამ ხელშეკრულებაზე დამფუძნებელთა მიერ შესრულებული ხელმოწერების ნაწილში.

მუხლი 3. ერთობლივი საქმიანობის მიზანი

3.1. ერთობლივი ხელშეკრულებით ერთობლივი საქმიანობის მიზანია ქ. თბილისში, ამ ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის მე-2 ნაწილში აღნიშნულ მისამართზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

3.2. შენობის მშენებლობა მოიცავს საცხოვრებელი სახლის დასრულებას შემდეგ მდგომარეობაში: "ობიექტის" სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული; შენობა გადახურული; "ობიექტის" ფასადი შელესილი და შეღებილი; სადარბაზო მოწესრიგებული; კიბის უჯრედის, ლიფტის, სადარბაზოს ფართობის კედლები და იატაკი გალესილი, შეღებილი და მოჭიმული ცემენტის ხსნარით და მოწესრიგებული; დამონტაჟებული და გაშვებული ექსპლუატაციაში ლიფტი; გარე ტერიტორია კეთილმოწყობილი; ბინებში რკინის კარი; გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა; ბინებამდე მიყვანილი ვერტიკალური კომუნიკაციები(წყალი/კანალიზაცია) შესაბამისი მრიცხველების გარეშე; შიდა პროექტირების მიხედვით ბინების ტიხრები ამოყვანილი.

3.3. ამხანაგობის ადგილსამყოფელია ქ. თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ ნაკვეთი №14/478.

მუხლი 4. ამხანაგობის წევრები

4.1. სამართლებრივი უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრის თვალსაზრისით, "ამხანაგობის" წევრები იყოფიან ორ ჯგუფად: "მიწის მეპატრონე დამფუძნებელი წევრი" და "ჩვეულებრივი წევრები".

4.2 ამხანაგობის "მიწის მეპატრონე დამფუძნებელი წევრი" არის მიწის მესაკუთრე წევრი: გურამ ჩიკვილაძე;

4.3. ამხანაგობის ""ჩვეულებრივი წევრები" არიან: მურმან ლაგვილავა,ლევანი ლაგვილავა,თამარი ლაგვილავა, ნინო ფანჩულიძე, დავით ქარქაშაძე, ნინო დარსალია, ნონა ფანჩულიძე, ეკატერინე ფანჩულიძე, ციცინო ფანჩულიძე, ნიკოლოზი ლაგვილავა, ნათია ჩახუნაშვილი, კახაბერ შენგელია და დოდო დარბაიძე.

მუხლი 5. ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება

5.1. ამხანაგობის მმართველი ორგანოებია ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება და ამხანაგობის თავმჯდომარე.

5.2. საერთო კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება წევრთა 1/2

5.3. საერთო კრების მოწვევა ხდება წელიწადში ერთხელ ან გადაუდებელი აუცილებლობისას, ამხანაგობის თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით.

5.4. ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებაზე ნებისმიერ გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა ამხანაგობის წევრთა რიცხვითი რაოდენობის 2/3-ის თანხმობა.

5.5. ამხანაგობის წევრთა კრების კომპეტენციას განეკუთვნება

5.6. საერთო კრების კომპეტენციაა:

– ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა და გამოწვევა;

– ამხანაგობის შემადგენლობაში ახალი წევრის მიღება;

– ამხანაგობის წევრთა გარიცხვა წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვული შენატანების განუხორციელებლობის შემთხვევაში;

– ამხანაგობის წევრის პასუხისმგებლობის ფარგლებში საკითხების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება.

– ყველა იმ საკითხის განხილვა, რაც მოხსენიებული არ არის წინამდებარე წესდებაში და არ შედის მმართველობის სხვა ორგანოების კომპეტენციაში.

5.7. საერთო კრებებს შორის ამხანაგობას მართავს ამხანაგობის თავმჯდომარე

მუხლი 6. ამხანაგობის თავმჯდომარე

6.1. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულია მურმან ლაგვილავა. ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილია :

– მოიძიოს მშენებელი ორგანიზაცია პროექტის განხორციელების მიზნით და აწარმოოს მასთან მოლაპარაკება;

– დადოს ხელშეკრულება მესამე პირებთან, მათ შორის მშენებელ ორგანიზაციასთან;

– წარმართოს "ამხანაგობის" საფინანსო საქმიანობა;

– ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია სამ თვეში ერთხელ მოახსენოს ამხანაგობის წევრებს ინფორმაცია პროექტის მიმდინარეობის შესახებ;

– ამხანაგობის თავმჯდომარე პასუხისმგებელია ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით წარმოებაზე;

– ამხანაგობის თავმჯდომარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად და გულისხმიერებით გაუძღვეს ამხანაგობის საქმიანობას.

– ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილია წარმოადგინოს ამხანაგობა მესამე პირებთან, აგრეთვე ყველა ინსტანციის სასამართლოში სპეციალური მინდობილობის გარეშე.

– სასამართლოში და/ან მესამე პირებთან ურთიერთობაში ამხანაგობის თავმჯდომარე სარგებლობს ყველა უფლებით, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, კერძოდ: ამხანაგობის სახელით მიმართოს განცხადებით ყველა ადმინისტრაციულ ორგანოს, კომერციულ ან არაკომერციულ იურიდიულ პირს, აღძრას სარჩელი, იყოს მოპასუხე, გაასაჩივროს სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება, დაამთავროს საქმე მორიგებით, უარი თქვას სარჩელზე, გადასცეს საქმე არბიტრაჟს.

მუხლი 7 ამხანაგობის ფინანსური საქმიანობა

7.1. ამხანაგობის ფინანსური საქმიანობა ხორციელდება საფინანსო სფეროში საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად;

მუხლი 8. ამხანაგობის წევრთა შენატანები

8.1. ამხანაგობაში ამხანაგობის "მიწის მეპატრონე დამფუძნებელი წევრის" შენატანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, რაც დადასტურებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ მომზადებული ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან შემდეგი მახასიათებლებით: მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.72.14.014.478., ზონა – თბილისი 01, სექტორი 72, კვარტალი – 14, ნაკვეთი – 014/478; მისამართი: ქალაქი თბილისი, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი (014/478), დაზუსტებული ფართობი: 1000.00 კვ.მ, საკუთრების ტიპი – საკუთრება.

8.2. ამხანაგობის "ჩვეულებრივ წევრთა" შენატანი არის "პროექტის" განხორციელების ფინანსური უზრუნველყოფა.

8.3. "ჩვეულებრივ წევრთა" შენატანი განისაზღვრება ასაშენებელ შენობაში მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების შესაბამისად. ამხანაგობის "ჩვეულებრივ წევრთა" შენატანის ოდენობას ერთ კვადრატულ მეტრზე ადგენს ამხანაგობის თავმჯდომარე სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის" მიერ შეთანხმებული პროექტის ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად, *რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 300 (სამას) აშშ დოლარს.*

8.4. ამხანაგობის ვალდებულებები მესამე პირებთან დამფუძნებელთა შორის ნაწილდება მათი წილის პროპორციულად.

8.5. შენატანი (ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრის წილი) არ შეიძლება გადაეცეს მესამე პირს საცხოვრებელი სახლის ესპლუატაციაში მიღებამდე.

მუხლი 9. ამხანაგობის" წევრთა შორის წილის განსაზღვრის მექანიზმი

9.1 "ამხანაგობის" წევრთა ძირითად მიზანს წარმოადგენს დასრულებულ შენობაში განსაზღვრული ოდენობის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში მიღება. შესაბამისად ამხანაგობის წევრთა შორის წილთა გადანაწილება გამოისახება საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების მიხედვით.

9.2. "მიწის მეპატრონე დამფუძნებელი წევრის" გურამ ჩიკვილაძის წილი, შენობის აშენების შემდგომ საკუთრებაში მისაღები ფართების ოდენობა შეადგენს 125 კვ.მ.კომერციულ ფართს,125 კვ.მ. საოფისე ფართს და 125 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს, და მათი განლაგება განისაზღვრება პროექტის შეთანხმების შემდგომ.

9.3. "ამხანაგობაში" "ჩვეულებრივ წევრთა" წილი, კერძოდ კი შენობის აშენების შემდგომ საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი ან (არასაცხოვრებელი) ფართის ოდენობა და განლაგება განისაზღვრება პროექტის შეთანხმების შემდგომ შედგენილი საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განაწილების ცხრილის მიხედვით.

მუხლი 10. უფლებების შეზღუდვის შესახებ

101. ამხანაგობის "მიწის მეპატრონე დამფუძნებელ წევრს" საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მასზე განაწილებული მშენებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განკარგვის (გაყიდვის, გაჩუქების ან/და უფლებრივად დატვირთვის) უფლება აქვს მხოლოდ ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების (თანხმობის) შემდგომ.

10.2. ამხანაგობის "ჩვეულებრივ წევრებს" საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებამდე მათზე განაწილებული მშენებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განკარგვის (გაყიდვის, გაჩუქების ან/და

უფლებრივად დატვირთვის) უფლება აქვს ამხანაგობის თავმჯდომარეს თანხმობის შემდგომ.

10.3. აღნიშნული შეზღუდვა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში ამხანაგობა "დიდი დიღომი 2020"-ს საკუთრების უფლებით მიწის რეგისტრაციასთან ერთად.

მუხლი 11. სხვა დებულებები

11.1. ხელშეკრულებიდან გასვლა დაუშვებელია ისეთ დროს ან ისეთ გარემოებაში, რომელიც საზიანო იქნება ერთობლივი საქმიანობისათვის.

11.2. ამხანაგობიდან ერთ-ერთი მონაწილის გასვლა არ იწვევს საქმიანობის შეწყვეტას. ასეთ შემთხვევაში ხდება გამსვლელი წევრის წილის განკარგვა, რის შემდგომაც გამსვლელ წევრს მიეცემა ფულადი კომპენსაცია გასვლის დროს შეუსრულებელი შემონატანების გათვალისწინებით. შესაბამისად, გამოიყენება საქართველოს მოქმედი კანონიით დადგენილი ნორმები ერთობლივი საქმიანობისათვის.

11.3. ერთობლივი საქმიანობა წყდება შემდეგ შემთხვევებში:

– მონაწილეთა გადაწყვეტილებით;

– ერთობლივი საქმიანობის მიზნის მიღწევის შეუძლებლობით;

– ხელშეკრულების მოშლით;

– ერთობლივი საქმიანობის მიზნის მიღწევით.

11.4. ამხანაგობის წევრის გარდაცვალების შემთხვევაში მისი ყველა უფლება და ვალდებულება გადადის მის მემკვიდრეზე (მემკვიდრეებზე).

11.5. ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტისას გამოიყენება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობა.

11.6. ხელშეკრულება ძალაში შედის მასზე ხელმოწერების საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამოწმების დღიდან.

11.7. ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მოითხოვოს და მიიღოს ხელშეკრულების დედანი ან დედნის დამოწმებული ასლი, უარი ხელშეკრულების დედნის ან ასლის გადაცემაზე არ დაიშვება.

ერთობლივი საქმიანობა „დიდი დიღომი 2020“-ის

წევრები:

1. **მურმან ლაგვილავა**, მცხ.: ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის გამზ. №105, ბ. 35, პ/ნ 01020008603

პირადი ხელმოწერა: მურმან ლაგვილავა

2. **გურამ ჩიკვილაძე**, მცხ.: ქ. თბილისი დიღმის მასივი მე-3 კვარტ., მრ-7 კორპ., ბინა 62, პ/ნ 01006014047

პირადი ხელმოწერა: გურამ ჩიკვილაძე

3. **ლევანი ლაგვილავა**, მცხ. ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის გამზ. №105, ბ. 35, პ/ნ 01019067313

პირადი ხელმოწერა: ლევანი ლაგვილავა

4. **თამარი ლაგვილავა**, მცხ.: ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის გამზ. №105, ბ. 35, პ/ნ 01019062531

პირადი ხელმოწერა: თამარ ლაგვილავა

5. **ნინო ფანჩულიძე**, მცხ. ქ. თბილისი, ცოტნე დადიანის გამზ. №105, ბ. 35, პ/ნ 01020008602

პირადი ხელმოწერა: ნინო ფანჩულიძე

6. **დავით ქარქაშაძე** მცხ. ქ. თბილისი, ქინძმარაულის შეს. კორპ. 10, ბინა. 28 პ/ნ 01029016859

პირადი ხელმოწერა: დავით ქარქაშაძე

7. **ნინო დარსალია** მცხ. ქ. თბილისი, ზესტაფონის 4/14 ბ. 75 პ/ნ 48001005003

პირადი ხელმოწერა: ნინო დარსალია

8. **ნონა ფანჩულიძე** მცხ. ქ.ონი, ი.სხირტლაძის ქ. 18

პ/ნ 34001004146

პირადი ხელმოწერა:

9. ეკატერინე ფანჩულიძე პ/ნ 01025015275

პირადი ხელმოწერა:

10. ციცინო ფანჩულიძე პ/ნ 01024056153

პირადი ხელმოწერა:

11. ნიკოლოზი ლაგვილავა მის: ქ.თბილისი, ზესტაფონის 4/14 ბ. 75

პ/ნ 01019063975

პირადი ხელმოწერა:

12. ნათია ჩახუნაშვილი პ/ნ 01024062261

პირადი ხელმოწერა:

13. კახაბერ შენგელია პ/ნ 48001018299

პირადი ხელმოწერა:

14. დოდო დარბაიძე პ/ნ 01001093022

პირადი ხელმოწერა:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შემავალი № 436
თარიღი "15" ________ 20__ წ.
ფურცლების 8 ... ხელმოწერა

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

წერილის ნომერი: **01203242377**
თარიღი: **19/11/2020**
პინი: **7403**

ადრესატი: ჯონი საჯაია
პირადი ნომერი: 29001010539
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, კორპუსი 9, ბინა 1

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

განცხადების ნომერი: 012030516-67
განცხადების თარიღი: 31/10/2020

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.72.14.014.478
- მისამართი :ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478)

განმცხადებელი-დამკვეთი :ჯონი საჯაია
პირადი ნომერი :29001010539
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, კორპუსი 9, ბინა 1

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: **დ16.01203242**
თარიღი: **19/11/2020**
პინი: **4393**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის

შედეგი:	თანხმობა
	განაცხადი
განცხადების ნომერი:	012030516-67
განცხადების თარიღი:	31/10/2020
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახ
	მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.014.478
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478)
მესაკუთრეები :	ე.ს. ამხანაგობა "დიდი დიღომი 2020",
	განმცხადებელი-დამკვეთი
განმცხადებელი :	ჯონი საჯაია
პირადი ნომერი :	29001010539
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, კორპუსი 9, ბინა 1
	დამკვეთის ინფორმაცია :
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მურმან ლაგვილავა
	ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი ; სავაჭრო-საოფისე) შენობა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	3537.0
	მოთხოვნის შინაარსი :

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ შეგვითანხმოთ მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი; სავაჭრო-საოფისე) შენობა, როგორც ს
	განმარტებითი ბარათი :
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტე კოდია: 01.72.14.014.478 მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1000 კვ.მ-ს საპროექტო ტერიტორია გ აღმოსავლეთის მიმართულებით, რომეთა ნიშნულებს შორის სხვაობაა 1,80მ-ია საპროექტო ტერიტო განთავსებულია სამანქანო მისასვლელი გზები, ხოლო დანარჩენი ორი, ჩრდილოეთის და სამხრეთი ნაკვეთები. ტერიტორია ფუნქციურად წარმოადგენს საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1-ს (სსზ-1) სად ტეწრიტორია, რომელიც მდებარეობს მ. ხელაძის ქუჩაზე წარმოადგენს მეორეხარისხოვან ქუჩას, ცე დაშორებულია 60 მ-ით, ხოლო აღმაშენებლის ხეივნიდან 230 მ.-ით კონკრეტული საპროექტო ტერიტ საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) შორის და ერთ-ერთ დამამთავრებელ ნაკვეთად არის წარმ ტერიტორიის საანგარიშოდ (საკვლევად) აღებულია ის მიმდებარე ნაკვეთები, რომლებიც არის გაუნ საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, სადაც მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთ 01.72.14.014.246 -ზე გაცემულია ქალაქთმშენებლობითი პირობები სასაწყობე პავილიონის შენობა-ნ დღეის მდგომარეობით არ განხორციელებულა, ვინაიდან ტერიტორიას შეეცვალა ფუნქცია 2019 წელ უნდა განვითარდეა აღნიშნული ფუნქციით. ნაკვეთი: 01.72.14.014.434 მიმდინარეობს ქალაქთმშენე საცხოვრებელი 60% და კომერციული 40% შენობაზე. ამ ნაკვეთზე გაცემულია ურბანული სამსახურო სახეობაზე, როგორც დომინირებული სახეობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ბრძანება ბ01 შეთანხმება სასაწყობე შენობაზე, რომელზეც ქალაქთმშენებლობითი პირობები გაიცა 29,03,2019წ. ბ სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), დანარჩენ მიწის ნაკვეთებზე საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთ მ დამატებით გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალური გზის მეო საზოგადოებრივი ფუნქციის დატვირთვით. უმჯობესია ნაკვეთზე აშენდეს მრავალფუნქციური (საცხო იქნება საცხოვრებელი, რომელზეც სპეციალური შეთანხმებით დაშვებული იქნება დაბალი ინტესივო შესაბამისად მიგვაჩნია, რომ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ჩვენს მიერ წარმოდგენილი მ პერსპექტივაში იქნება განსახორციელებელი შენობების მსგავსი მოცულობის, ნაკვეთის ფართობიდ გაამთლიანებს და შეინარჩუნებს ცენტრალური ქუჩის განაშენიანების არქიტექტურულ სიმეტრიას, კ ტერიტორიაზე განსაზღვრულია 9 სართულიანი მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი; სავაჭრო-საოფ კ3=0,2 არსებული ზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1) გვაძლევს საშუალებას ტერიტორიაზე გა სავაჭრო-საოფისე) შენობა სადაც დომინირებული სახეობა იქნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი ბ მერიის მწვანე ქალაქის კონცეფციით მიზანშეწონილად მიგვაჩნია დამატებით შენობაზე მოვაწყოთ მ
	გადაწყვეტილება :
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი)
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	N01.72.14.014.478 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარ მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წ საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის **საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზო საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარ იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხე ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით და **ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის** საერთო ფართობის 60%-ისა და დადგენილია განაშენიანებ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი **შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი** საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წ საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენების ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალ გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მ

	დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიც დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით ნაკვეთი მდებარეობს პერიფერიულ ზონასა და ნაწ საპროექტო მიწის ნაკვეთთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება მუხათგვერდის ქუჩიდან აღ გრუნტის გზით. ჩრდილოეთით და სამხრეთით ნაკვეთს ესაზღვრება კერძო საკუთრებად რეგისტრირ განაშენიანებულია დაბალი ინტენსივობის სასაწყობო და სხვა საყოფაცხოვრებო დანიშნულების მქ მრავალფუნქციური შენობები ფიქსირდება ცენტრალური მაგისტრალის გასწვრივ. განმარტებითი ბარათის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალური გზის მეორ სრული საზოგადოებრივი ფუნქციის დატვირთვით. უმჯობესია ნაკვეთზე აშენდეს მრავალფუნქციურ სახეობა იქნება საცხოვრებელი. საპროექტო ტერიტორიაზე განსაზღვრულია 9 სართულიანი მრავალ ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის დადგენილების 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ბ“ (დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია) ქვ *ა) დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ „A“ არეა რეგულირების გეგმის ფარგლებში;* *ბ) გარდა თემატურ რუკაზე მონიშნული „A” არეალისა, სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია ძ ზონირების ან/და შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და ქალ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა.* საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს A არეალის გარეთ.
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წ საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მ შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა საშუალებას მასზე განთავსდეს სა საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, სპორტული სივრცე, სარეკრეაციო სივრ მისასვლელი სამანქანო გზით. საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქცი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარება არ ცვლის ტერიტორიის საერთო გეგმარებით ხასიათს და ს ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძ

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01.012032428**
თარიღი:**19/11/2020**
პინი:**3670**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების 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 N012030516-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.478) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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 N012030516-67 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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

13254912474020

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

რწმუნებულების / მინდობილობის დამოწმება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N200886900

რეგისტრაციის თარიღი

30.10.2020 წ

ნოტარიუსი: ნინო სალაძე
მისამართი: თბილისი, ც. დადიანის #105
ტელეფონი: 2 660 383

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო, ქალაქი თბილისი, ორი ათას ოცი წლის ოცდაათი ოქტომბერი

ჩემთან, ნოტარიუს ნინო სალაძესთან სანოტარო ბიუროში, მდებარე ქ. თბილისი, ც. დადიანის ქუჩა №105, გამოცხადდა: **მურმან ლაგვილავა** (დაბადებული 25.03.1964 წელს, რეგისტრირებული მისამართზე: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 105, ბინა 35, პირადი ნომერი 01020008603). მან განაცხადა, რომ სურს უფლებამოსილება მიანიჭოს **ჯონი საჯაიას** (დაბადებული 03.11.1974 წელს, პირადი ნომერი 29001010539, რეგისტრირებული საქართველო, ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 71, ბინა 1). მან მოითხოვა აღნიშნულთან დაკავშირებით მინდობილობის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დადასტურება. მისი პირადობა დავადგინე მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, მისი ქმედუნარიანობა შევამოწმე და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონია. შემდეგ შევადგინე მინდობილობის ტექსტი, რომელიც წავუკითხე, განვუმარტე სამართლებრივი შედეგები, შემდგომ მან თავადაც წაიკითხა და განაცხადა რომ იგი ზუსტად გამოხატავს მის ნებას და ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი შემდეგი შინაარსის დოკუმენტს:

მინდობილობა

მე, **მურმან ლაგვილავა** (მონაცემები მოცემულია ზემოთ), როგორც ქ. თბილისში, აგრარული უნივერსიტეტის მიმდებარედ (ნაკვეთი 14/478) მდებარე ამხანაგობა „დიდი დიღომი 2020“-ის თავმჯდომარე უფლებამოსილებას ვანიჭებ ჯონი საჯაიას (მონაცემები მოცემულია ზემოთ), მასზედ, რომ წარმაოდგინოს ინტერესები ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან, ყველა სამინისტროში, ქ. თბილისის საკრებულოში, მერიაში, ქ. თბილისის მერიის ნებისმიერ სამსახურში, მათ შორის, არქიტექტურისა და ზედამხედველობის სამსახურებში, ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში, არქივში, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, იუსტიციის სახლში, სანოტარო ბიუროში, ქონების მართვის სააგენტოში და განახორციელოს ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ ნებისმიერ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება, ზონის ცვლილება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, აიღოს მიშენების უფლების ნებართვა, შეთანხმებული პროექტის ცვლილება, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მიზნით საჭირო ყველა ქმედების განხორციელება, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება, უზრუნველყოს მშენებლობის ჩაბარებასთან დაკავშირებული ყველა საქმიანობა, შეიტანოს ცვლილებები რეგისტრირებულ მონცამებში, დააზუსტოს ფართობი, მიიღოს ყველა საჭირო დოკუმენტი, ცნობა, მოწმობა, ნახაზი, გეგმა, პროექტი, ნებართვა, განახორციელოს ელექტრონული ხელმოწერა, გააკეთოს აზომვითი ნახაზები, ასევე უძრავ ქონებას გაუკეთოს (შენობა-ნაგებობებს) ლეგალიზაცია/პრივატიზაცია ან/და დასრლების და შემდგომში ლეგალიზებისთვის უფლებამოსილ ადმნისტრაციულ ორგანოებთან ურთიერთობა, აღნიშნული დავალების შესრულებასთან დაკავშირებით შეიტანოს განცხადებები/თანხმობები, წარადგინოს და მიიღოს ნებისმიერი სახის ცნობა/დოკუმენტი.

მინდობილობა გაცემულია განუსაზღვრელი ვადით და ძალაშია მარწმუნებლის მიერ მის გაუქმებამდე. მინდობილობა შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად, ორი გადაეცა მიმნდობს, ერთი ინახება ჩემს სანოტარო ბიუროში. გადახდილია საზღაური, საქართველოს მთავრობის 29.12.2011 წლის დადგენილება №507-ს ("სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების" შესახებ) 31-ე მუხლის შესაბამისად 10 (ათი) ლარი + დღგ 1.80 (ერთი ლარი და ოთხმოცი თეთრი) + ასევე 2 (ორი) ლარი, იგივე დადგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად, სულ 13.80 (ცამეტი ლარი და ოთხმოცი თეთრი) ლარი

მიმნდობი: მურმან ლაგვილავა

ნოტარიუსი: ნინო სალაძე