ბრძანება:**ბ01. 01240591**

თარიღი:**28/02/2024**

„ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა N47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.128) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 24 მარტის Nბ01.01230837 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 N01233391611-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა N47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.128) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 24 მარტის Nბ01.01230837 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა N47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.128) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა N47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.128) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის 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 N01233391611-67 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01233472**
თარიღი: **13/12/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01233391611-67
განცხადების თარიღი:	05/12/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.08.006.128
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 47
მესაკუთრეები :	შპს "ბინა კო",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი ქურციკიძე
პირადი ნომერი :	01015018332
მისამართი :	თბილისი შალვა მშველიძის ქ. N 1 ბ. 86
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	01020009037
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	ბ01. 01230837
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური შენობა (საოფისე საცხოვრებელი)
კ - 1 :	05

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 :	წარმოდგენილი დასაბუთება მიზნად ისახავს 2023 წლის 24 მარტს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის #ბ01. 01230837 ბრძანებაში ცვლილების შეტანას, საცხოვრებელი ფუნქციის შერევის ხარისხის 75%-მდე გადამეტების მიზნით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	წარმოდგენილი დასაბუთება მიზნად ისახავს 2023 წლის 24 მარტს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის #ბ01. 01230837 ბრძანებაში ცვლილების შეტანას, საცხოვრებელი ფუნქციის შერევის ხარისხის 75%-მდე გადამეტების მიზნით. წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საკვლევი ტერიტორიის ანალიზი; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის რუკის მონაცემები და დამკვეთის ტექნიკური დავალება. საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია ერთი საკადასტრო ერთეულის ფარგლებში (ს/კ N 01.10.08.006.128) რომლის ფართობია 640კვ.მ. მდებარეობს საბურთალოს რაიონში, მირიან მეფის ქ. #47-ში. აღნიშნულ ნაკვეთზე 2014-18 წლებში მოქმედებდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეჟიმი. სწორედ ამ ზონის მოქმედების გარემოებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ გასხვისდა აღნიშნული ნაკვეთი (იხ. დასაბუთრების მე-5-ე გვერდი) 2019 წლის 15 მარტის 18-39 დადგენილებით დამტკიცებული ახალი მიწათსარგებლობის დოკუმენტით, ტერიტორიას დაუდგინდა ზოგადი სზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სტატუსი, რომელიც საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე-15-ე მუხლის (ზ) პუნქტის თანახმად, მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს; ზოგადი ზონის არსებობის პირობებში, ამავე დადგენილების მე-19-ე მუხლის თანახმად ხდება სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტის დადგენა. შესაბამისად საპროექტო მიწის ნაკვეთის განსავითარებლად, მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების დაზუსტებისთვის საჭიროა საკვლევ არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების კვლევა. რადგან სამშენებლო განვითარების პოტენციალზე, გავლენას ახდენს საკვლევ არეალში მოყოლილ მიწის ნაკვეთებზე გამოვლენილი სამშენებლო რესურსი. რეალური მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი კონცეფციით განვითარების შემთხვევაში, არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საკვლევ არეალში უმეტეწილად მოყოლილია, ჯერ კიდევ ადრე ნაშენი მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო მიწის ნაკვეთის უშუალო მიჯნის ზონაში, გვხვდება ასევე ახალი აგებული საცხოვრებელი დანიშნულების ობიექტიც. დამკვეთის სურვილია ამ განაშენიანებულ სტრუქტურაში ერთი შერეული ტიპის ობიექტის დამატება, რაც მიესადაგება მიმდებარედ ჩამოყალიბებულგარემოს. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენებისთვის იგეგმება ჩატარებული კვლევით გამოვლენილი და ადრე მოქმედი ფუნქციური ზონის - საშუალო ინტენსივობი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) ტექნიკურ-ეკონომიკური მახასიათებელბის გამოყენება. ამასთან მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, აღნიშნულ მოცულობაში საცხოვრებელი ფუნქციის 75%-მდე გადამეტების თაობაზე. რომლითაც კ-2-ის ნამატი 50%-ის 4% (44,80 კვ.მ) ე.წ თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (ან მისი შესაბამისი ღირებულების თანხის სახით) გადასაცემია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის. საპროექტო წინადადების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთზე შენობის მოშენების კოეფიციენტი - კ1 - 0,5; მიწის ნაკვეთზე შენობის ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 – 3.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3-0,3. წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ლოკაციის ადგილმდებარეობა და კვლევით განსაზღვრული მახასიათებლები. წინა განაცხადით განხილული დასაბუთების ფარგლებში გამონაკლისის სახით მოთხოვნილი იყო ასევე ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაბარიტულ შეუსაბამობასთან მიმართებაში. კერძოდ 14-39 დადგენილების მე-16-ე მუხლის (რ) პუნქტით დადგენილია საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში საცხოვრებელი ფუნქციის განვიარების მინიმალური გაბარიტული ზომები, რომელებიც მოცემულ ნაკვეთს არ გააჩნია სიგანის (20მ-ის ნაცვლად მისი სიგანე შეადგენს 18,83 მეტრს) და ფართობის ნაწილში (700კვ.მ-ს ნაცვლად მისი ფართობი შეადგენს 640კვ.მ-ს). ამ მხრივ მნიშვნელოვანია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ, ნაკვეთი იმთავითვე დარეგისტრირდა ასეთი გაბარიტული მონაცებეით და გასხვისდა 2018 წელს უკვე 14-39 დადგენილების მოქმედების პერიოდში, მასზე სსზ-1-ის მოქმედების პირობით. რასთან დაკავშირებით დასაბუთებას ახლავს ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ქალაქგეგმარებითი დასკვნაც. (იხ. 5 გვ). დაინტერესებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის ერთე-ერთ აქტიურად განვითარებად უბანში, რომელიც ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში დაკომპლექტდა მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების დასახლების სახით. ტერიტორიის ხელსაყრელმა

	მდებარეობამ დროთა განმავლობაში გახადა დიდი დიღმი დასახლება მულტიფუნქციურ ლოკაციად, რადგან სწორედ მასში თავმოყრილი საცხოვრისის სიმჭიდროვემ გამოიწვია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის გაჩენის აუცილებლობა. დაგეგმილი წინადადებით, არ უარესდება გამოკვლეული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა, მითუმეტეს, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთიც (01.10.08.006.630) წარმოადგენს იმავე მფლობელის საკუთრებას და ორივე რეგისტრაციის განვითარება იგეგმება ერთიანი კომპლექსის შემუშავების პირობით. სწორედ ამ იდეისთვის მომიჯნავე ნაკვეთს უფიქსირდება სერვიტუტი, საპროექტო შენობის მიწისქვეშა სატრანსპორტო კავშირის დასაგეგმარებლად. განვითარების მიზანი 1. შერეული ფუნქციის ობიექტში საგამონაკლისოდ დასაშვები გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხის ცვლილება - საცხოვრებელი ფუნქციის 75% და საოფისე-კომერციული 25%; 2. ფუნქცია: საცხოვრებელი; საოფისე და კომერციული. 3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: კვლევით დადგენილი საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ს (სსზ-1)-ის მაჩვენებლები კ1=0,5; კ2=3,5 და კ3=0,3. დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის საჭირო მიწისქვეშა საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად, საპროექტო მოცულობაში დასაგეგმარებელი საცხოვრებელი სექტორის ფართობიდან. რადგან საპროექტო ნაკვეთი მოქცეულია გეგმარებითი კარკასის ზონის (გკ)-ს მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთისთვის დაანგარიშებულია საცხოვრებელი დანიშნულების ინტენსივობის ფართობიდან ყოველ 150კვ.მ-ზე 1 ავტოსადგომი, რაც ჯამში შეადგენს 9 ერთეულს. წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, იგეგმება დასამუშავებელი დენდროპროექტით რეკრეაციული სივრცის კეთილმოწყობა-გამწვანება. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები: 1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება 14-39 დადგენილებით. 2. საპროექტო ტერიტორიაზე უკანა ეზოს მხრიდან არ ხდება სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა, რადგან საპროექტო შენობის საფასადე სიბრტყე, უკანა ეზოს მხრიდან მოცილებულია ნაკვეთის დასავლეთის საზღვარს 12 მეტრით. შენობის სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა ხდება, მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით მდებარე სავალი ნაწილისა (ტზ-1) და მის შუაში მოქცეული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) შუაღერძიდან (იხ.დასაბუთების მე-19-ე გვერდი). 3. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის შერეული.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა დაურბანული განვითარების სააგენტოს 24/03/2023 წლის დ16.01230834 დასკვნის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მერის 24/03/2023 წლის ბ01. 01230837 ბრძანებით, ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა N47-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.128) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსებისა და ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა. აღნიშნული ბრძნებით, ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვრა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ის პარამეტრებით. მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 24/05/2023 წლის № 6475070 ბრძანებით გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. „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. დღევანდელი მდგომარეობით მოთხოვნილია 2023 წლის 24 მარტის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის Nბ01.01230837 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა, საცხოვრებელი ფუნქციის 75%-მდე გადამეტების მიზნით. 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 ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება 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. მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართის ოდენობა შეადგენს: 44.8 კვ.მ-ს (640x3,5=2 240; 2 240x50%/100=1 120; 1 120x4%/100=44.8).
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 დასკვნა: 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 ტერიტორიაზე უკვე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე 75% საცხოვრებელი ფუნქციის გავრცელებით არ შეიცვლება საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაძლებელია განხილულ იქნეს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობად. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერის 24/03/2023 წლის ბ01. 01230837 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მიმდებარე გარემო, შენობა/ ნაგებობების სართულიანობა და მოცულობა, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცეები და სხვა). ასევე „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 პრიმა მუხლის, მე-5 პუნქტის შესაბამისად: 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.



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი