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

წერილის ნომერი: **0124218225**
თარიღი: **05/08/2024**

ადრესატი: გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი: 01013012659
მისამართი: თბილისი პეკინის გამზ. N 27

განცხადების ნომერი: 01242112499-67
განცხადების თარიღი: 29/07/2024

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.10.08.005.195
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 99

განმცხადებელი-დამკვეთი :გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი :01013012659
მისამართი :თბილისი პეკინის გამზ. N 27

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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01242181**
თარიღი: **05/08/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01242112499-67
განცხადების თარიღი:	29/07/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.08.005.195
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 99
მესაკუთრეები :	შპს "გ.თ.ბ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი :	01013012659
მისამართი :	თბილისი პეკინის გამზ. N 27
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი ქავჯაია
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი ფუნქცია 75.5 % საზოგადოებრივი და სხვა ფუნქცია 24.5%
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	9344.1
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ შესაბამისი ბრძანება მიწის ნაკვეთზე საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის ობიექტის განთავსებასთან დაკავშირებით. დამატებით მოგახსენებთ, რომ ამავე საკადასტრო ერთეულზე უკვე გაცემული არის ანალოგიური ბრძანება, მაგრამ ჩვენს მიერ არ იქნა სწორედ მოწოდებული ინფორმაცია ფუნქციების პროცენტულობასთან დაკავშირებით, რაც შესაბამისად ასახული იქნა ბრძანებაში. გთხოვთ გაეცნოთ ყველა დოკუმენტს და რადგან უკვე ნამსჯელი გაქვთ ყველა დეტალზე, გასცეთ ახალი ბრძანება დაზუსტებული პროცენტულობით

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორიის მისამართია: ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა N99 ს.კ 01.10.08.005.195. მესაკუთრე შ.პ.ს „გ.თ.ბ“ (ს/ნ: 404513335) 2023 წლის 22 სექტემბერს (ბრძანება N6672791) გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (ცვლილება ბრძანება N6842140) 16.01.2024), ვინაიდან მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) გაპის ეტაპზე მოხდა ფუნქციური ზონის დაზუსტება და ტერიტორიას მიენიჭა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის პარამეტრები შემდეგი კოეფიციენტებით: კ1 = 0,7, კ2 = 3,5, კ3=0.3; ობიექტის ფუნქციად განისაზღვრა მრავალფუნქციური ობიექტი სადაც დაშვებულია კომერციული და საოფისე 75%. საცხოვრებელი არაუმეტეს 25%. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად დასაშვებია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე, ზემოაღნიშნული პროცენტული მაჩვენებლების ცვლილება შესაბამისი ღონისძიებების გატარების საფუძველზე, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია არ უნდა აჭარბებდეს 90%. ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური პროცენტულობის ცვლილების თაობაზე გაცემულია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, სადაც ჩვენს მიერ არასწორად იყო დაანგარიშებული საპროექტო კ2 კოეფიციენტები ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად. ბრძანება:ბ01. 01241426, თარიღი:21/05/2024. ამჟამად წარმოგიდგენთ დაზუსტებულ დასაბუთების ალბომს, სადაც საპროექტო წინადადების მიხედვით კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანგარიშო ფართობი შეადგენს 9344.1 მ2. აქედან საცხოვრებელი კ2 კოეფიციენტის ფართობი შეადგენს 7051.0 მ2, რაც გადაყვანილი პროცენტებში არის 75,5%. (7051.0/9344.1=75.5 %) ვინაიდან ტერიტორიისათვის დადგენილია საცხოვრებელი კ2 ფართობი 25% სხვაობა შეადგენს 75.5-25=50.5%. შესაბამისად ნამატი საცხოვრებელი ფართობი 50.5% არის 4718.77 მ2, რისი 4% 188.75 მ2. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი უნდა განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეადგენს 188.75 მ2. პატივისცემით არქიტექტორი: გვანცა ზაქარიაშვილი

გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:N01.10.08.005.195, ფართობი: 2 653 კვ.მ) მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ), რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საქმიანი, კომერციული და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენების ტერიტორიებს; მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 22/09/2023 წლის № 6672791 (ცვლილება 6842140) ბრძანებით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ის პირობებით და პარამეტრებით „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. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების გადაწყვეტილების დასაბუთება: დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. 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.). დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ძირითადად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილზე ფიქსირდება პერიფერიული ზონა (პზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.01241426 (21.05.2024) ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, გადაწყვეტილების მიღების ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის დადებითი პოზიცია (წერილი N01240822687). 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 პირველი პუნქტის 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 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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. შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. *განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენდა -241.423 კვ.მ.* დაინტერესებაში არსებული განაცხადით იგეგმება ტერიტორიაზე განთავსდეს მრავალფუნქციური შენობა სადაც შენობის საერთო ფართობის 75.5% მოიცავს

	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციას, ხოლო 24.5% მოიცავს საზოგადოებრივ ფუნქციებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე საკითხი განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.01241426 (21.05.2024) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების კუთხით. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, რომელმაც თავის მხრივ N01241972489 (15.07.2024) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია: საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. მირიან მეფის ქუჩა მომსახურებული იქნება პირველი (TBT), მეორე (CITY) და მესამე (LOCAL) დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები საქვეითე მისაწვდომობის (150 მეტრი) ფარგლებშია. 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 თანახმად: საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 187.5671 კვ.მ. *ანგარიში: 2653x3.5=9285.5კვ.მ.; 9285.5/100 x25%=2321.375კვ.მ.; 9285.5/100 x75.5%=7010.5525კვ.მ.; 7010.5525-2321.375=4689.1775კვ.მ.; 4689.1775კვ.მ./100 x4%=187.5671კვ.მ.;*
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 ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-სთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლების სივრცეს, ამასთან, ტერიტორიის ნაწილი ყვება ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტის არეალში, რაც გულისხმობს ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობას, საპროექტო ტერიტორიის ნორმატიული წესით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ფარგლებში განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვლება მიმდებარე გარემო განაშენიანების უკვე ჩამოყალიბებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ხოლო საპროექტო ობიექტის ფუნქცია თავისთავად გულისხმობს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური განვითარების შესაძლებლობას. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მიმდებარე გარემო, შენობა/ნაგებობების სართულიანობა და მოცულობა, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ). ვინაიდან საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული განვითარება არ იქონიებს მკვეთრ ზეგავლენას აღნიშნულ გარემოზე, ამასთან მოთხოვნილი ფუნქციის განვითარებაზე ერთხელ უკვე დაფიქსირებულ იქნა დადებითი პოზიცია, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.01241426 (21.05.2024) ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება მასში 75.5% საცხოვრებელი ფუნქციის დაფიქსირების მიზნით, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე, გათვალისწინებულ იქნეს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 პრიმა მუხლის მე-5 პუნქტი: მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს 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



ბრძანება:**№01. 01242184**

თარიღი:**05/08/2024**

„ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 21 მაისის №01. 01241426 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, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01242112499-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 21 მაისის №01. 01241426 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.5%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75.5%-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 N01242112499-67 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: **0124142764**
თარიღი: **21/05/2024**

ადრესატი: გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი: 01013012659
მისამართი: თბილისი პეკინის გამზ. N 27

განცხადების ნომერი: 01241371949-67
განცხადების თარიღი: 16/05/2024

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.10.08.005.195
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 99

განმცხადებელი-დამკვეთი :გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი :01013012659
მისამართი :თბილისი პეკინის გამზ. N 27

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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01241423**
თარიღი: **21/05/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01241371949-67
განცხადების თარიღი:	16/05/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.08.005.195
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა, N 99
მესაკუთრეები :	შპს "გ.თ.ბ",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი კირკიტაძე
პირადი ნომერი :	01013012659
მისამართი :	თბილისი პეკინის გამზ. N 27
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	01018002504
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	კომერციული 7,8 % საოფისე 2,2 % საცხოვრებელი 90 %
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	9342.5
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ შესაბამისი ბრძანება მიწის ნაკვეთზე საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების დადგენის თაობაზე
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორიის მისამართია ქალაქი თბილისი, მირიან მეფის ქუჩა N99 ს.კ 01.10.08.005.195. მესაკუთრე შ.პ.ს "გ.თ.ბ" 2023 წლის 22 სექტემბერს (ბრძანება N6672791) გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (ცვლილება_ბრძანება N6842140)_16.01.2024) მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით, ვინაიდან მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) გაპის ეტაპზე მოხდა დაზუსტება, რის საფუძველზეც უნდა ვიხელმძღვანელოთ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის პარამეტრების შესაბამისად, კ-1 = 0. 7, კ-2 = 3. 5, კ-3=0. 3; რაც შეეხება ფუნქცია დანიშნულებას კომერციული და საოფისე 75%. საცხოვრებელი 25%. გვსურს ფუნქციების შეცვლა შემდეგნაირად: კომერციული 7,8%, საოფისე 2,2% ხოლო საცხოვრებელი 90%.(არქიტექტურის სამსახურში ატვირთული გვაქვს განაცხადი პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე) უნდა აღინიშნოს, რომ გაერთიანდა ორი მიწის ნაკვეთი. დასაბუთების ალბომში წარმოდგენილი გვაქვს არაერთი პრეცენდენტი მიმდებარედ გაცემული სპეციალური ნებართვებისა, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს დომინანტურს და არის 90%- მდე. (ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთიც) გთხოვთ, გასცეთ საგამონაკლისოდ დასაშვებ ფუნქციურ სახეობაზე თანხმობა. ჩვენი მხრიდან სრულიად იქნება დაცული ის გარემოება, რომ საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტების შემთხვევაში კ1 კოეფიციენტი 0,5-ით, ხოლო კ-3 გამწვანების კოეფიციენტი 0,3- ით იქნება დაცული. შედეგად შენობის მიმდებარედ მოეწყობა გამწვანებული სივრცეები, რაც ურბანულ გარემოში საკმაოდ მნიშვნელოვანია.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195 ფართობი 2653.0კვ.მ.) ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა. მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 22/09/2023 წლის № 6672791 (ცვლილება 6842140) ბრძანებით, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ის პირობებით და პარამეტრებით. „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, სსზ-1 წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გეგმარებით კარკასზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; 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.“ განაშენიანების რეგულირების 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* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15/20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25/30* მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობისთვის. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. 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.). დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ძირითადად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. დღეის მდგომარეობით, განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს საპროექტო შენობა-ნაგებობის საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილება, კერძოდ, მოთხოვნილია საგამონაკლისო ფუნქცია -საცხოვრებელი 90%-ის ოდენობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე დააფიქსირა დადებითი პოზიცია (01240822687). საპროექტო ტერიტორიას, დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება მთავარი მისასვლელი-მირიან მეფის ქუჩა, და საკადასტრო ერთეული ასევე დატვირთულია საჯარო სამართლებრივი სერვიტუტით. მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ ფუნქციურ განაშენიანებას და დღეის მდგომარეობით, მომიჯნავე ნაკვეთებზე, მიმდინარეობს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი, მრავალფუნქციური შენობების მშენებლობა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე–16 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის 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 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. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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. შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით.

	განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს -241.423 კვ.მ. (2653X3.5=9285.5; 9285.5-ის%90=8356.95; 9285.5-ის%25=2321.375; 8356.95-2321.375=6035.575; 6035.575-%4/100=241.423).
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, 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. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-სთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლების სივრცეს, ამასთან, ტერიტორია ყვება ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტის არეალში, რაც გულისხმობს ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობას, საპროექტო ტერიტორიის ნორმატიული წესით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ფარგლებში განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვლება მიმდებარე გარემო განაშენიანების უკვე ჩამოყალიბებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ამასთან, საპროექტო ობიექტის ფუნქცია შესაძლებელია განხილულ იქნეს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობად, ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორიაზე ვხვდებით საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, 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 გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.) ასევე გათვალისწინებულ იქნას „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 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

ბრძანება:**ბ01. 01241426**

თარიღი:**21/05/2024**

ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-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 მე-16[1] და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01241371949-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, მირიან მეფის ქუჩა, N99-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.08.005.195) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) 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.

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 N01241371949-67 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