ՀԱՍԱՐԱԿԱՆ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ
ՀՀ ԱՐԱՐԱՏԻ ՄԱՐԶԻ ԱՐՏԱՇԱՏ ՀԱՄԱՅՆՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱՆ ՇԵՆՔԻ ՀԱՍՑԵ
ՀՀ, ՀԱՅԿԱԶՈՒՆՔ ԳՅՈՒՂԻ ՀԱՍՑԵ
ՀՀ 40358085
ՀՀ 01.72.14.009.613
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.613
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614
ՀՀ 01.72.14.009.614


10.05.2025


10.05.2025

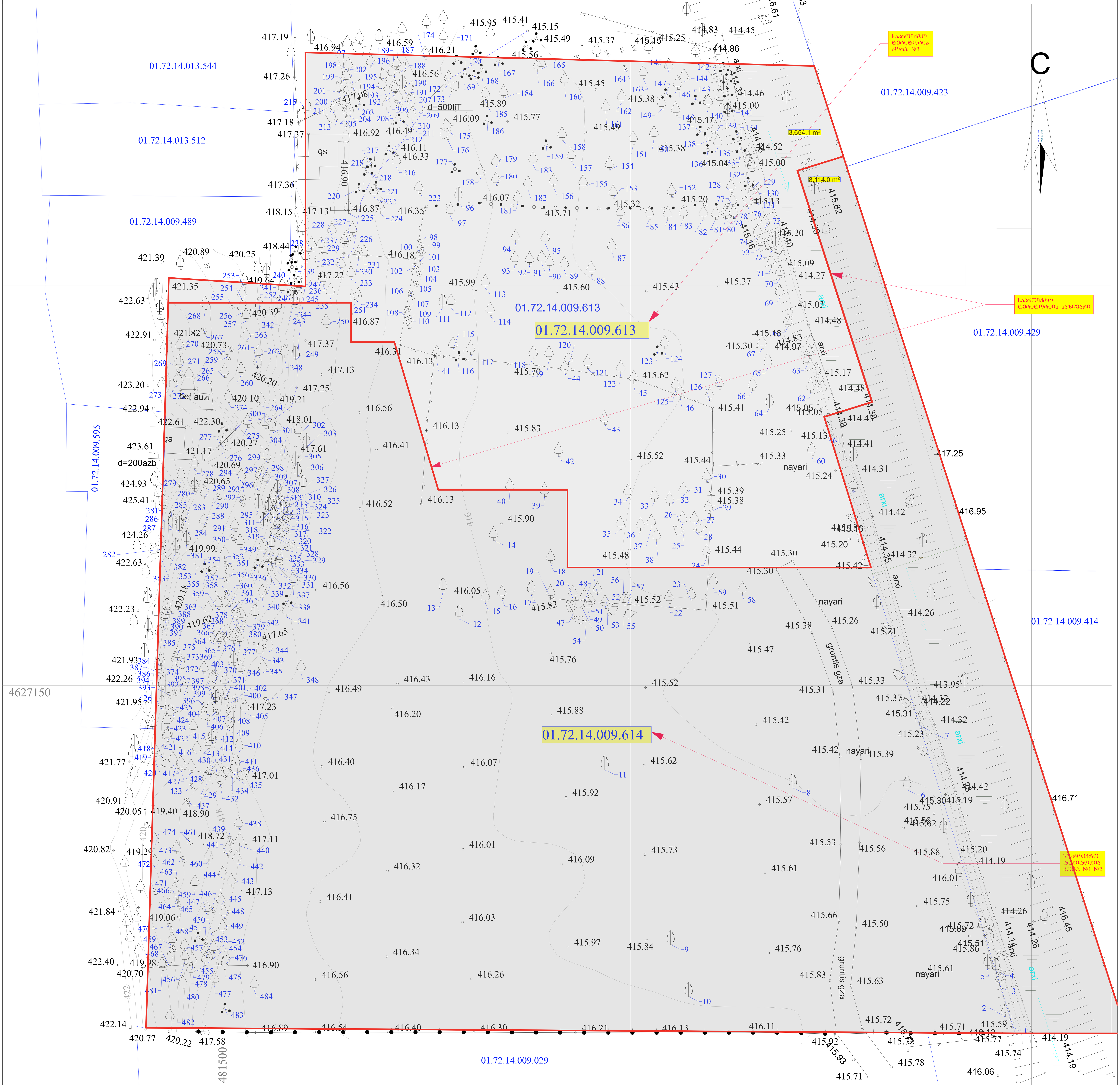

10.05.2025

შ.პ.ს "კირკიტაძე და კომპანია" (ს/6416294067)	შპს "არდ ჯგუფი"		მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი "დიღმის ჭალებში" კორ. №3 დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ ს/კ 01.72.14.009.613	დამკვეთი: შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი" ს/კ 405354085 დირექტორი-ლევან ევგენიძე პ/ნ 01007002156			
L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY" pekinis q. #27 t: 2 37 23 00 mob: 5	დირექტორი	პ. ჭავჭანიძე					
	პრ.მთ.არქ.	პ. ჭავჭანიძე	არქიტექტურული ნაწილი	მ-ბი	სტადია	ფ. №	რაოდ.
	კონსტრუქტორი	ე. წოწერია		1:500 A3	არქ. პრო.	1	
	შეასრულა	პ. ჭავჭანიძე	ტოპო გაერთიანებული	2025 წ.			

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

ქალაქი თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12კმ, (ნაკვეთი №09/259) ს/კ 01.72.14.009.613 და 01.72.14.009.614)
შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი"-ს (I 405354085) საკუთრებაში არსებული 3303 და 6874 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული

gegma



პირობითი აღნიშვნები			
WGS 1984 -ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია			
qs — საცხ. შენობა	ხის ღობე	w	წყალგაყვანილობა
qa — არასაცხ. შენობა	ღობე	g	გაზი
ფარდული	ქვის კედელი	k	კანალიზაცია
მშენებარე	კედელი	san	სანიაღვრე
შენობა	ფლატე	kg	კავშირგაბმულობა
წიწვოვანი ხე	რკინიგზა		ელ. ძაბვები
ფოთლოვანი ხე	სამეთვალყურეო ჭები	Tg	გათბობა
ხილკენკროვანი მცენარე	ელ. გადამცემი ხაზი		
გარე განათება			

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

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

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

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

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

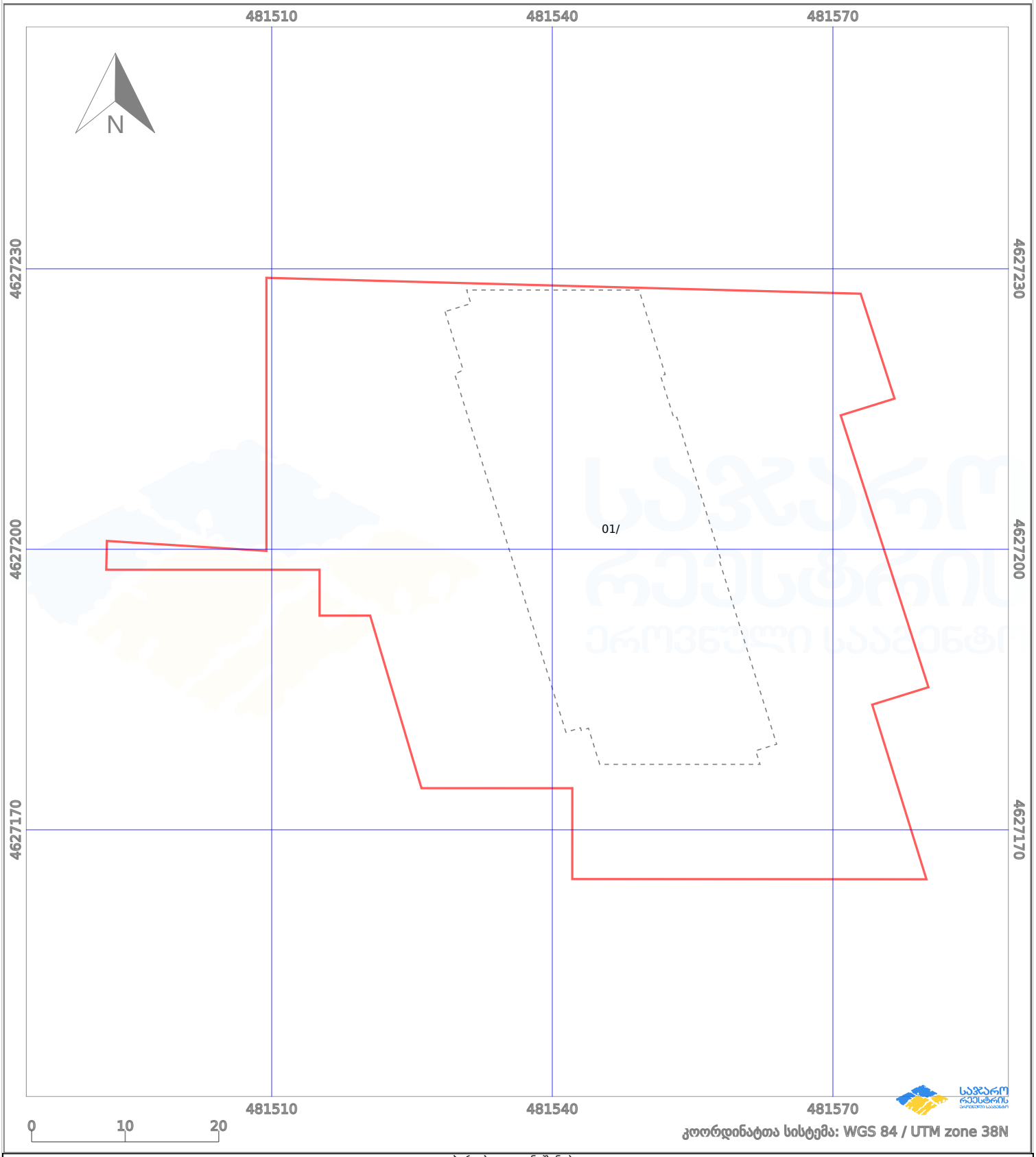
direqtori:		r. kirkitaZe
azoma:		k. kirkitaZe
daxaza:		e. kvekvecia
damkveTi		Sps "modern siTi developmenti"
masStabi: 1:500		04.11.2020w.

SeniSvna: 1) gegmaze datanilia sajaro reestrSi registrirebuli nakveTis sazRvrebi
2) vinaidan gegmaze datanilia mxolod registrirebuli miwisqveSa komunikaciebi maTi mdebareobebis dazusteba moxdes yvela komunikaciis warmomadgenlebTan

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**01.72.14.009.613**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882025515242**	ფართობი:	**3654 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**07/05/2025**		



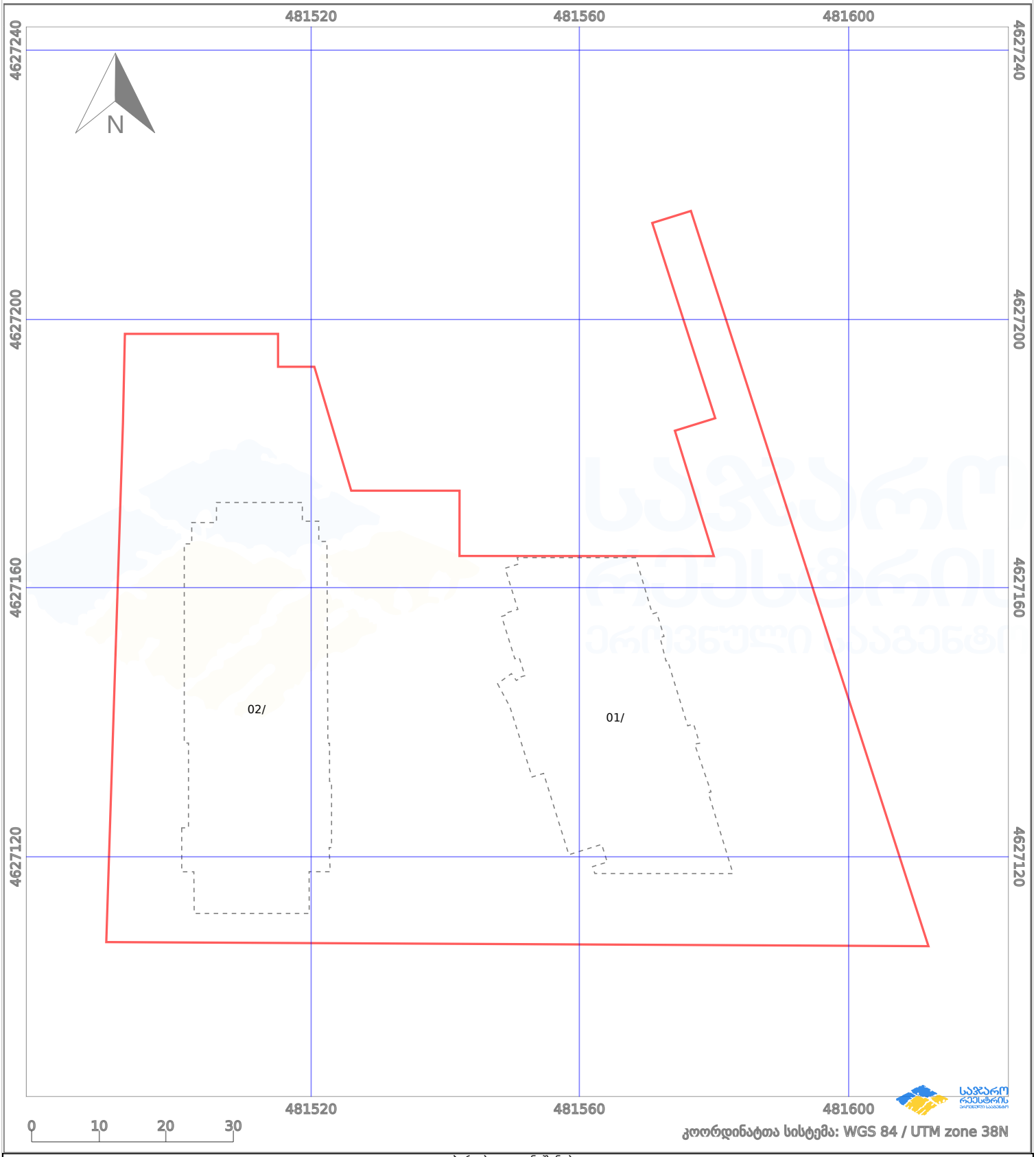
პირობითი აღნიშვნები:

	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**01.72.14.009.614**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882025515154**	ფართობი:	**8114 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**07/05/2025**		



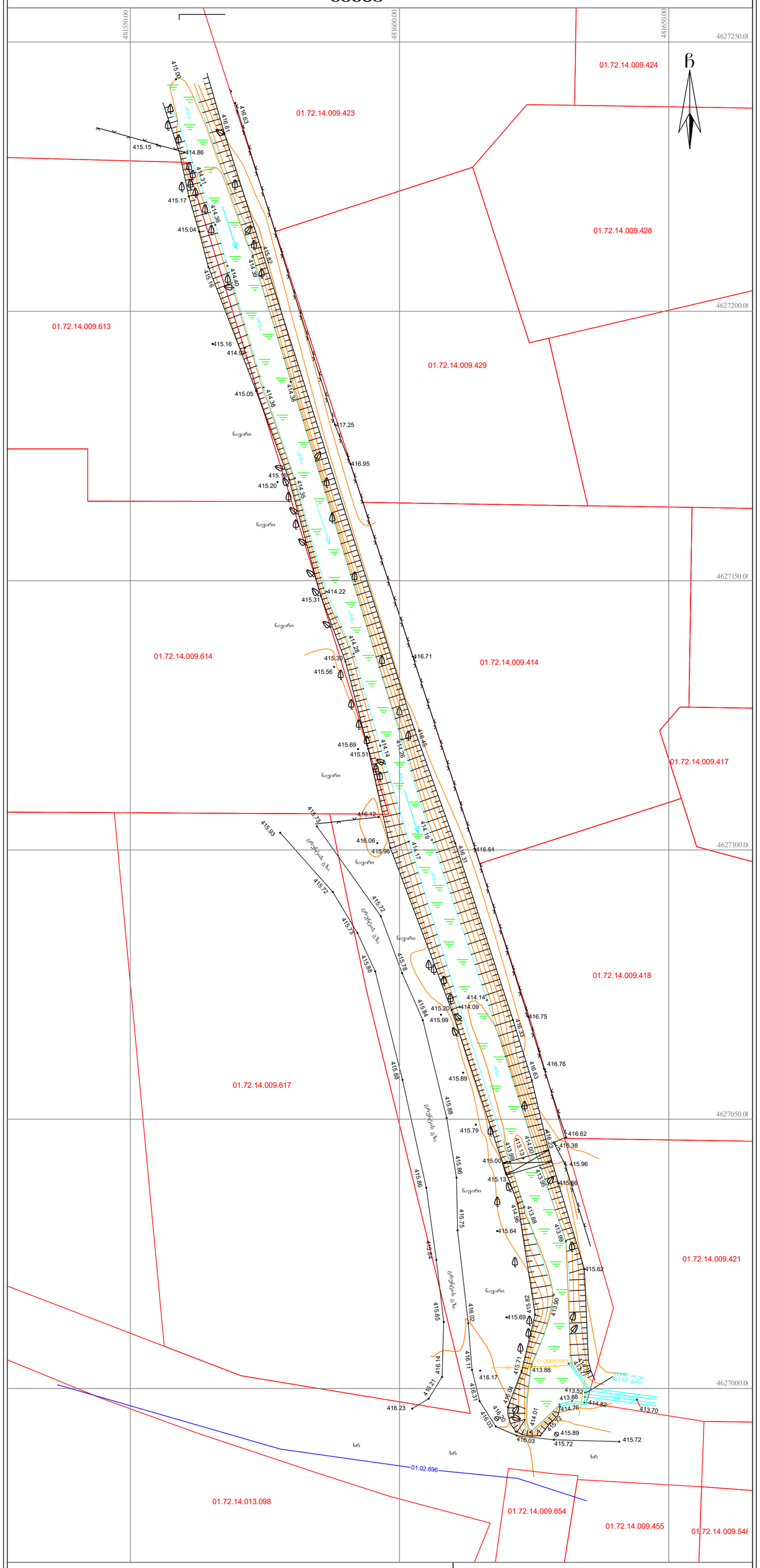
პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი

L.T.D ALFA

ქალაქი ობილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი მე-12 კმ, (ნაკვეთი 09/259) (ს/კ01.72.14.009.614)-ის მიმდებარედ
შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი" (ს.ნ. 405354085) დაკვეთით, არასასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული

გეგმა


481550.00
481600.00
481650.00
4627250.00
4627200.00
4627150.00
4627100.00
4627050.00
4627000.00
01.72.14.009.423
01.72.14.009.424
01.72.14.009.428
01.72.14.009.613
01.72.14.009.429
01.72.14.009.614
01.72.14.009.414
01.72.14.009.417
01.72.14.009.418
01.72.14.009.617
01.72.14.009.421
01.72.14.013.098
01.02.696
01.72.14.009.654
01.72.14.009.455
01.72.14.009.548
ჩ
ნაგები
ხრ
ელექტრო ბოძი
415.15
414.86
415.17
414.36
415.04
415.16
414.40
415.05
414.39
415.20
414.35
415.31
414.22
415.56
415.30
415.69
415.51
416.12
415.93
415.72
416.06
415.96
415.73
415.88
415.84
415.89
415.20
415.99
414.14
414.09
416.75
416.76
415.79
416.62
416.38
415.00
415.96
415.13
415.68
415.64
415.62
415.69
413.90
413.84
413.88
413.52
414.82
413.70
416.23
416.21
416.14
416.17
416.03
415.89
415.72
415.85
415.86
415.75
416.02
416.71
416.95
417.25
416.64
416.31
414.19
414.17
415.92
414.31
414.26
416.46
414.01
415.71
415.78
415.72
415.73
415.88
415.89
415.86
415.85
415.84
415.75
415.64
415.69
413.90
413.88
413.99
413.98
413.13
414.00
413.96
414.98
413.88
415.71
416.09
416.03
416.37
416.11
416.21
416.14
416.23
416.17
416.12
416.06
415.96
415.72
415.73
415.88
415.89
415.86
415.85
415.84
415.75
415.64
415.69
413.90
413.88
413.52
413.84
414.82
413.70
416.03
415.89
415.72
415.72
415.20
415.99
414.14
414.09
416.75
416.76
415.79
416.62
416.38
415.00
415.96
415.13
415.68
415.64
415.62
415.69
413.90
413.84
413.88
413.52
414.82
413.70
416.23
416.21
416.14
416.17
416.03
415.89
415.72
415.85
415.86
415.75
416.02
416.71
416.95
417.25
416.64
416.31
414.19
414.17
415.92
414.31
414.26
416.46
414.01
415.71
415.78
415.72
415.73
415.88
415.89
415.86
415.85
415.84
415.75
415.64
415.69
413.90
413.88
413.99
413.98
413.13
414.00
413.96
414.98
413.88
415.71
416.09
416.03
416.37
416.11
416.21
416.14
416.23
416.17
416.12
416.06
415.96

შ.პ.ს კირკიტაძე და კომპანია (ს/ნ416294067)

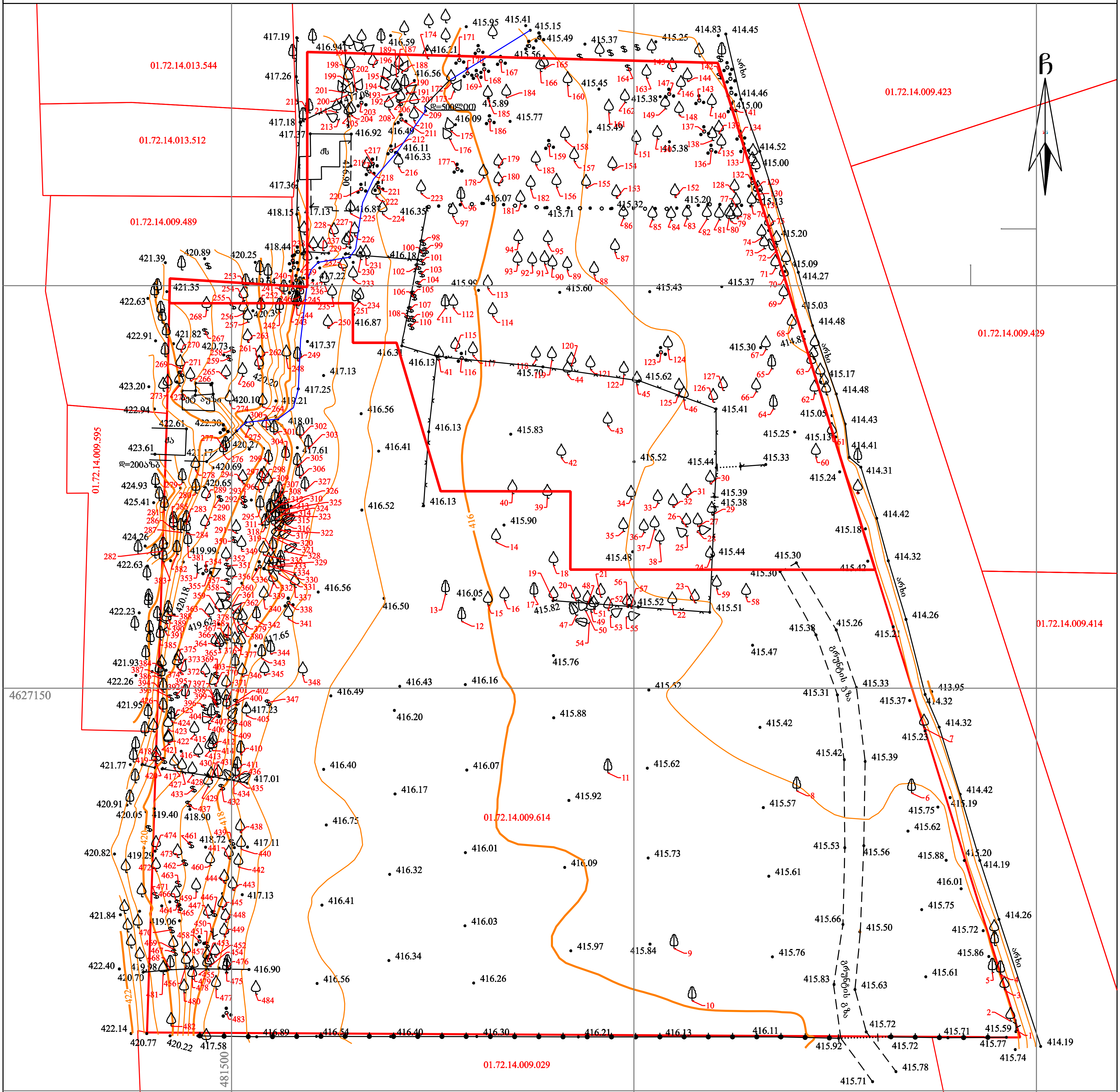
L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

პეკინის ქ. №27 ტ: 2 37 23 00 მობ: 5 99 56 22 76, ფაქსი: 2 37 23 00

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

ქალაქი თბილისი, დ. აღმაშენებელის ხეივანი, მე-12კმ, (ნაკვეთი №09/259) (ს/კ 01.72.14.009.613 და 01.72.14.009.614)
შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი"-ს (ID 405354085) საკუთრებაში არსებული 3303 და 6874 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული

გეგმა



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

ძს	საცხ. შენობა		ხის ღობე	ჯ	წყალგაყვანილობა
ძა	არასაცხ. შენობა		ღობე	გ	გაზი
	ფარდული		ქვის კედელი	კ	კანალიზაცია
	მშენებარე შენობა		კედელი	სან	სანიაღვრე
	წიწვოვანი ხე		ფლატე	კვ	კავშირგაბმულობა
	ფოთლოვანი ხე		რკინიგზა		ელ. ქსელები
	ხილკენკროვანი მცენარე		სამეთვალყურეო ჭები	თბ	გათბობა
	გარე განათება		ელ. გადამცემი ხაზი		

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

შ.პ.ს. კირკიტაძე და კომპანია (ს/ნ416294067)

პეკინის ქ. №27/10 ტ: 2 37 23 00 მობ: 5 99 56 22 76, ფაქსი: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

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

www. kirkitadze.ge kirkitadze@mail.ru

დირექტორი:	კირკიტაძე
აზომა:	კირკიტაძე
დახაზა:	...ვეშვეცია
დამკვეთი	შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი"
მასშტაბი: 1:500	04.11.2020წ.

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

წერილის ნომერი: **დ16.01211174**
თარიღი: **27/04/2021**
პინი: **7589**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01211131549-67
განცხადების თარიღი:	23/04/2021
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2 /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.009.614
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ხეივანი დავით აღმაშენებელი , მე-12 კმ , (ნაკვეთი 09/259)
მესაკუთრეები :	შპს "მოდერნ სითი დეველოპმენტი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	პაატა ჭავჭანიძე
პირადი ნომერი :	01024018748
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, თინა იოსებიძეს ქუჩა, N 72ბ, ბინა 113
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ლევან ევგენიძე
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
ნომერი :	5351779
თარიღი :	2021-04-01 00:00:00.0
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის	

გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი
კ - 1 :	0,5
კ - 2 :	2,,5
კ - 3 :	0,3
მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 2 :	3,6
დასაბუთების ელექტრონული ალბომი :	
k2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი. :	24746.4
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის #419 განკარგულებისა და „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსაკუთრებულ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 7 დეკემბრის #18,996,1373 განკარგულების შესაბამისად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2019 წლის 7 თებერვალს განთავსდა მოწვევა ინტერესთა გამოხატვის თაობაზე ქ. თბილისის დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ-ის მიმდებარედ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 10177 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.72.14.009.259) ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამარჯვებულად გამოცხადდა დეველოპერული კომპანია შპს „ფ.ს.გ.“ (ს/კ 406140297) (2019 წლის 6 მარტის # 10/01190653825-61 განაცხადი) მიწის ნაკვეთის კ2=3,6 კოეფიციენტის გათვალისწინებით (სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წერილი #61-01190801829 21.03.2019 პინი 093). აღნიშნული საპროექტო ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად: ს/კ 01.72.14.009.613 - 3303 მ2 და ს/კ 01.72.14.009.614-6874 მ2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეტანილი იყო განაცხადი AR17188151. თანახმად ბრძანება № 5351779 01/04/2021 მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით: კ-1 ------- 0,5 კ-2 --------2,5 კ-3 -------- 0,3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის გთხოვთ, ნაკვეთს ს/კ 01.72.14.009.614 - 6874 მ2 შეუცვალოთ საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) კ2=2,5 კოეფიციენტით საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობით კ2=3,6 კოეფიციენტით როგორც მითითებული იყო შპს „ფ.ს.გ.“-ს ინტერესთა გამოხატვის პირობებში (2019 წლის 6 მარტის # 10/01190653825-61 განაცხადი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში).
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის #419 განკარგულებისა და „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსაკუთრებულ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 7 დეკემბრის #18,996,1373 განკარგულების შესაბამისად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -ქონების მართვის სააგენტოს მიერ 2019 წლის 7 თებერვალს განთავსდა მოწვევა ინტერესთა გამოხატვის თაობაზე ქ. თბილისის დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ-ის მიმდებარედ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 10177 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.72.14.009.259) ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გამარჯვებულად გამოცხადდა დეველოპერული კომპანია შპს „ფ.ს.გ.“ (ს/კ 406140297) (2019 წლის 6 მარტის # 10/01190653825-61 განაცხადი) მიწის ნაკვეთის კ2=3,6 კოეფიციენტის გათვალისწინებით (სსიპ ქონების მართვის სააგენტო წერილი #61-01190801829 21.03.2019 პინი 093). აღნიშნული საპროექტო ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ნაკვეთი გაიმიჯნა ორ ნაწილად: ს/კ 01.72.14.009.613 - 3303 მ2 და ს/კ 01.72.14.009.614-6874 მ2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში შეტანილი იყო განაცხადი AR17188151. თანახმად ბრძანება № 5351779 01/04/2021 მიწის ნაკვეთს მიენიჭა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით: კ-1 ------- 0,5 კ-2 --------2,5 კ-3 -------- 0,3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის გთხოვთ, ნაკვეთს ს/კ 01.72.14.009.614 - 6874 მ2 შეუცვალოთ საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) კ2=2,5 კოეფიციენტით საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობით კ2=3,6 კოეფიციენტით როგორც მითითებული იყო შპს „ფ.ს.გ.“-ს ინტერესთა გამოხატვის პირობებში (2019 წლის 6

	მარტის # 10/01190653825-61 განაცხადი სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში).
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	N01.72.14.009.614 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელ ზონა (სზ), რომელსაც არ აქვს დადგენილი შესაბამისი ქვეზონა. N01.72.14.009.613; N01.72.14.009.614 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე (ფართობი3303 კვ.მ; 6874 კვ.მ;) ზოგადი საცხოვრებელი ზონა დაზუსტდა საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6)-ით, რის საფუძველზეც სამი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 1 აპრილის № 5351779 ბრძანებით დამტკიცდა 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 "ო" ქვეპუნქტის შესაბამისად, **საცხოვრებელი ზონა 6** (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ო" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ-6) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.3 მინიმალური ფართობი 600 / 700 * კვ.მ. მინიმალური სიგანე 15 / 20 * მ. მინიმალური სიღრმე 25 / 30 * მ. **შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის.** ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით ნაკვეთზე ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ) საპროექტო წინადადებით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ:N01.72.14.009.614) გათვალისწინებულია ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია ვალდებულება კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებული პირებისათვის ფართების გადაცემის თაობაზე, რისთვისაც მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის 3.6-მდე გადამეტება. 2021 წლის 23 აპრილის 01211131549-67 განაცხადის ფარგლებში მოთხოვნა დაყენებულია N01.72.14.009.614 საკადასტრო ერთეულზე ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტების თაობაზე. საკითხი გადაიგზავნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში, მათი 2021 წლის 22 აპრილის N61-01211122603 წერილის თანახმად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე: www.Tbilisi.gov.ge 2019 წლის 7 თებერვლიდან 2019 წლის 7 მარტის ჩათვლით , განთავსდა მოწვევა ინტერესთა გამოხატვის თაობაზე (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“),ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ-ის მიმდებარედ - N01.72.14.009.259 (დღეის მდგომარეობით: ს/კ: N01.72.14.009.613 და N01.72.14.009.614) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ფართობი: 10 177 კვ. მ) პრივატიზების მიზნით. ინტერესთა გამოხატვის მიზანს წარმოადგენდა, გამარჯვებული ინვესტორის მიერ საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, შემდგომში, აშენებული საცხოვრებელი შენობა-

	ნაგებობის ნაწილის კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირებისათვის გადაცემის მიზნით. აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში, სააგენტოს 2019 წლის 21 მარტის N61-01190801829 წერილით გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ფ.ს.გ“ (ს/კ: 406140297) და 2020 წლის 30 იანვარს აღნიშნულ კომპანიას, სააგენტოსა და კოოპერატივის წევრებს/მათ უფლებამონაცვლეებს შორის გაფორმდა შესაბამისი ხელშეკრულება. აღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტად განსაზღვრულია კ-2=3.6. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში), გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, მათი 2021 წლის 26 აპრილის N 01211161782 წერილის თანახმად დააფიქსირა დადებითი პოზიცია, კერძოდ „ვინაიდან აღნიშნული განაშენიანება წარმოადგენს კოოპერატიულ ბინათმშენებლობას, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის.“
დასკვნა :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ არეალში, სადაც წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით არ ირღვევა მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურა და ხასიათი, ამასთან, წარმოდგენილი მოთხოვნა ემსახურება კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზანს. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვროს 3.6-ით. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.) ამასთან არ არის მიზანშეწონილი ეზოსთვის განკუთვნილი სივრცე დაიტვირთოს ღია ავტოსადგომებით, მაქსიმალურად გათვალისწინებული უნდა იყოს მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი