ელექტრონული საგადახდო დავალება No 0121

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 0121

თარიღი/Date: 26/06/2025 რეფერენს ნომერი/Reference number: 28003017107 შესრულებულია/Completed

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს რივერ ინვესტი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE45BG0000000589134156GEL

თანხა/Amount
89,013.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ოთხმოცდაცხრა ათას ცამეტი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს რივერ ინვესტი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
405637967

საკომისიო/Commission
10.00 GEL

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773306

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
26/06/2025

გადახდის დანიშნულება/Description
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01. 01251482 ბრძანებისა და სსიპ -ქონების მართვის სააგენტოს N61-01251762400 წერილის საფუძველზე

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info

შტამპი: "ს.ს. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA" შექმნილია ინტერნეტ ბანკში CREATED IN INTERNET BANK

ხელმძღვანელის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ელექტრონული საგადახდო დავალება No 0121

საქართველოს ბანკი

Transfer Order No 0121

თარიღი/Date: 26/06/2025 რეფერენს ნომერი/Reference number: 28003017107 შესრულებულია/Completed

სს "საქართველოს ბანკი"/JSC "Bank of Georgia" | კონფიდენციალური/Confidential | დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკიდან/Printed from Internet Banking

გადამხდელის დასახელება/Originator
შპს რივერ ინვესტი

ანგარიში (დებეტი)/Account No (Debit)
GE45BG0000000589134156GEL

თანხა/Amount
89,013.00 GEL

გადამხდელის ბანკი/Originator Bank
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი/Bank Code
BAGAGE22

თანხა სიტყვებით/Amount in words
ოთხმოცდაცხრა ათას ცამეტი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება/Taxpayers name
შპს რივერ ინვესტი

საიდენტიფიკაციო კოდი/Number Taxpayer
405637967

საკომისიო/Commission
10.00 GEL

მიმღების დასახელება/Recipient
ქ. თბილისი - შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული

ანგარიში, სახაზინო კოდი/Acc.Treasure Code
300773306

ბანკში შემოსვლის თარიღი/received by the bank

მიმღების ბანკი/Recipient Bank
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი/Bank Code
TRESGE22

გატარებულია ბანკის მიერ/Implemented by the Bank
26/06/2025

გადახდის დანიშნულება/Description
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01. 01251482 ბრძანებისა და სსიპ -ქონების მართვის სააგენტოს N61-01251762400 წერილის საფუძველზე

ხელმოწერა/Signature:

დამატებითი ინფორმაცია/Additional Info

შტამპი: "ს.ს. საქართველოს ბანკი" J.S.C. "BANK OF GEORGIA" შექმნილია ინტერნეტ ბანკში CREATED IN INTERNET BANK

ხელმძღვანელის ხელმოწერა/Director Signature:

ბეჭედი:

მთ. ბუღალტერის ხელმოწერა/Chief Accountant Signature:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01251762400**
თარიღი: **25/06/2025**

ადრესატი: შპს რივერ ინვესტი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405637967
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, საბურთალოს რაიონი, პანკისის ქუჩა, N 3ა, ბინა 6

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) შემოსული თქვენი N10/01251743605-61 (23.06.2025) განცხადების პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა N3-ის მიმდებარედ, N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ობიექტზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასახდელი უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების განსაზღვრას გაცნობებთ შემდეგს:

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში - „დადგენილება“) 16^1 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 განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. შესაბამისად, იმ დაინტერესებულ პირთა მიმართ, რომლებსაც სურთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ. „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ საბაზრო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობა.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 24 ივნისის N16-01251752795 წერილით (სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე დასკვნა №16.01251481, 28.05.2025) დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის 15,72096 კვ.მ და სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 13 ივნისის N003775525 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, რომელიც ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ შეადგენს 5 662 (ხუთი ათას ექვსას სამოცდაორი) ლარს, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად უნდა განისაზღვროს 89 013 (ოთხმოცდაცხრა ათას ცამეტი) ლარის (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით) გადახდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 13 ივნისის N003775525 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების - 89 013 (ოთხმოცდაცხრა ათას ცამეტი) ლარის გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22
სახაზინო კოდი: 300773306
დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან.

ამასთან, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის (დაინტერესებული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს

მიერ განხორციელდება N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების დადგენა. შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს განახლებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სააგენტო განახორციელებს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, გაცნობებთ, რომ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა (დაინტერესებულმა პირმა) მითითებული საბაზრო ღირებულების გადახდის შემდგომ, მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ უწყებაში უნდა წარადგინოს გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

დანართი: დოკუმენტაცია.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

სოფიო დოღონაძე

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი
(მოვალეობის შემსრულებელი)

ბრძანება:**ბ01. 01251482**

თარიღი:**28/05/2025**

„ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 2 დეკემბრის Nბ01. 012433719 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, 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01251183616-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 2 დეკემბრის Nბ01. 012433719 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (84%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე"

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (84%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება."

გ) დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1^1, 1^2, 1^3 და 1^4 ქვეპუნქტები:

„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.“

„1[4]. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 2 დეკემბრის N№01.012433719 ბრძანებით დადგენილსა და წინამდებარე ბრძანებით განსაზღვრულ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.“

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01251183616-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

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

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: **დ16.01251481**
თარიღი: **28/05/2025**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01251183616-67
განცხადების თარიღი:	28/04/2025
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.038.023
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	შპს რივერ ინვესტი ,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ანა გულისაშვილი
პირადი ნომერი :	01005042867
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, პაატა სააკაძის ქუჩა, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თამარ გამგონეიშვილი
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	№6481237 (ცვლილება №7287608, 14/11/2024) (№7333061, 25/12/2024)
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საცხოვრებელი
კ - 1 :	-

კ - 2 :	-
კ - 3 :	-
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	-
კ - 2 :	0.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, კანონმდებლობისა და წინამდებარე განაცხადით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად: ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება №01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა. ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 84% • საზოგადოებრივი - 16%.
განმარტებითი ბარათი :	
	საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის“ (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ლომოურის ქუჩისა და მ. აბდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამკვეთის სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღსანიშნავია რომ, სამსახურის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სსზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (გაპში) ცვლილების შეტანისათვის, პირველ რიგში საჭიროა სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღება, რა მიზნითაც მომზადდა ქალაქგეგმარებითი კვლევა და დასაბუთება. საწყის ეტაპზე, საპროექტო ტერიტორიიდან 100 მეტრის რადიუსში მიწის ნაკვეთისთვის განისაზღვრა პირობითი საკვლევი არეალი - სადაც ჩატარდა როგორც ფიზიკური გარემოს, ისე დოკუმენტური და უფლებრივი გარემოს კვლევები. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება მ. აბდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ლომოურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცერემონიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორია მეტრო ავლაბრიდან დაშორებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის სატრანზიტო ქსელის (TBT) არეალში, შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას კარგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე, მიმდებარე არეალებზე, ველო ქსელის კონცეფციით, გათვალისწინებულია ველო ბილიკების მოწყობაც. რაც შეეხება კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ვხვდებით/ვტოვებთ სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე.ახვლედიანის აღმართიდან. საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტიც სასახლის ჩათვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). სივრცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ, ტერიტორია გამოირჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძალვის არეალი. სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურიდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრეაში არსებული ტერიტორეიბიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსბეულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. აბდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების

განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ ნებართვა - საცხოვრებელი, სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული. კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია საინჟინრო ქსელებით. არქიტექტურული კონცეფცია საპროექტო გადაწყვეტით, როგორც ზემოთ ვახსენეთ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან. ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცენტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც. კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები. პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება. (დამატებით იხილეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი). საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გააუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჰარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი, დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთულ გარემოს და გააჯანსაღებს მას. ცვლილების მიზეზი და მოთხოვნა ცვლილება განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 17 მარტის № 7414847 გადაწყვეტილებაში (AR11072036) დაფიქსირებული ხარვეზით რაც გულისხმობს ფართების დათვლის მეთოდოლოგიაში განსხვავებას. აღნიშნულის საფუძველზე, დაზუსტდა ფუნქციები საერთო ფართობის მიხედვით (არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნის შესაბამისად) და პროცენტული გადანაწილება შეადგენს - საცხოვრებელი ფუნქცია 84%, ხოლო საზოგადოებრივი ფუნქცია 16%. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 16’ (პრიმა) მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე, გთხოვთ: ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება ბ01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა. ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 84% • საზოგადოებრივი - 16%.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (84% საცხოვრებელი, 16% საზოგადოებრივი)
	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 02 დეკემბრის Nბ01.012433719 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №6481237 (29/05/2023) ბრძანებით N01.17.01.038.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 1376 კვ.მ) სასტუმროს განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. №7287608 (14/11/2024) ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 29 მაისის №6481237 ბრძანებით დამტკიცებულ

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ: დაფიქსირდა ახალი საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი N01.17.01.038.023; ფართობი 1424 კვ.მ,). №7333061 (25/12/2024) ბრძანებით შევიდა ცვლილება №6481237 (29/05/2023) ბრძანებაში და სასტუმროს ნაცვლად ფუნქციად დაფიქსირდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილია საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილება კერძოდ, საცხოვრებელი (84%), ხოლო საზოგადოებრივი (16%) დაფიქსირება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023 (ფართობი: 1424.0კვ.მ.)) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; „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-7 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთით განთავსებულია მალხაზ აბდუშელიშვილის ქუჩა, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთით ნიკო ლომოურის ქუჩა. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის ნაწილს კვეთს წყალმომარაგების ძირითადი ქსელის შეზღუდვის არეალი, მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე საჭიროა წარდგენილი იყოს აღნიშნული ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრის პოზიცია და სამშენებლო ნორმები, რომელთა დაცვითაც უნდა განთავსდეს შენობა დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან ტერიტორიაზე ფიქსირდება ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელი, შესაბამისად ასევე წარდგენილი უნდა იყოს აღნიშნული ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრის პოზიცია შენობა-ნაგებობის განთავსების თაობაზე.

	ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის ცვლილების საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, სადაც მერის ბრძანებაში ცვლილების შეტანის საკითხს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია (ოქმი N17, 08.05.2025 წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის N60-01251332087 (13.05.2025) წერილი). საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, რომლის N01251202673 (30/04/2025) წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. მიმდებარე ტერიტორია 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 (300 მეტრი) ფარგლებშია. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-16 პრიმა მუხლის თანახმად: განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების 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. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 15,72096 კვ.მ ანგარიში: 1424X4,6=6550,4; 6550,4X6%/100=393,024; 393,024X4%/100=15,72096 კვ.მ 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.).
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. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა საშუალებას მასზე განთავსდეს სრულყოფილი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, სპორტული სივრცე, სარეკრეაციო სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.). საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად მოთხოვნილი ცვლილების განხორციელებით არ იცვლება ტერიტორიის საერთო გეგმარებითი ხასიათი და სტრუქტურა. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 02 დეკემბრის N№01.012433719 ბრძანებაში ცვლილება შესაძლებლად მიაჩნია. გათვალისწინებულ იქნეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის

	მე-5 პუნქტით განსაზღვრული პირობა: 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