20 თებერვალი 2026
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურს

განმარტებითი წერილი
(№ 7795951 შუალედურ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით)

გვინდა განგიმარტოთ, რომ კომპანიის მიერ 2019 წელს დამუშავდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა (რეკვიზიტები: N414 თარიღი: 20.12.2019) (შემდგომში „გრგ“), რომლიდანაც საპროექტო არეალად მიჩნეული იყო 56,798 მ^2.
აღნიშნული გრგ-ს კორექტირება განხორციელდა 2024 წელს (რეკვიზიტები: N145 თარიღი: 29.03.2024). კორექტირებისას ცვლილება შეეხო სექტორი N8-სა (ს/კ: 01.10.18.006.421) და N3-ის (ს/კ: 01.10.18.006.304) წითელ ხაზებს, ხოლო დაზუსტდა სექტორი N5 და N7-ის დასაშვები ფუნქციური სახეობები.
სექტორი სამის (ს/კ: 01.10.18.006.304), მიწის ნაკვეთის ფართობი ორივე ეტაპზე წარმოადგენდა 8,872 მ^2, თუმცა, კორექტირების დროს მასზე შეიცვალა ფუნქციური ზონების განაწილება, კერძოდ, თავდაპირველად ნაკვეთზე ვრცელდებოდა შემდეგი ფუნქციური ზონები:

- საცხოვრებელი ზონა 5 – 6,068 მ^2
- სატყეო ზონა - 2,804 მ^2,

კორექტირების შედეგად კი შემდეგი ფუნქციური ზონები:

- საცხოვრებელი ზონა 5 გახდა - 5715 მ^2,
- სატყეო ზონა - 2607 მ^2,
- სარეკრეაციო ზონა 2 - 550 მ^2.

დადგენილი კოეფიციენტები - კ1 - 0.3, კ2 - 1.2, კ3 - 0.3.

მნიშვნელოვანია, რომ ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე - 01.10.18.006.304 - 2021 წლის 12 აპრილს გაცემულ იქნა პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის ბრძანება (ბრძანების ნომერი: AR1816868) რომელიც მომზადდა იმ დროისათვის მოქმედი 2019 წ. რედაქციის „გრგ“-ს დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით, მოცემული მშენებლობის ნებართვა ძალაში იყო გრგ-ს კორექტირების მომენტში.

პროექტის თავდაპირველი შეთანხმებისას კ2 კოეფიციენტი შეადგენდა: კ2 = 7,086.7 / 6,068 = 1.2.

შემდგომში, პროექტის კორექტირებისას (წინამდებარე განაცხადი N AR11059798), ეს მაჩვენებელი <u>შემცირდა</u> — 7,072.5 მ²-მდე.

დღეის მდგომარეობით 2021 წ. გაცემული ნებართვის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოები შესრულებულია და მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა სრულ შესაბამისობაშია ნებართვით დადგენილ პარამეტრებთან - არ ფიქსირდება კ2 გადაჭარბება.
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების მე-12 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, *„კ-2 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.“* კანონმდებლობის შესაბამისად სწორედ დაანგარიშნების მოცემული პრინციპი იქნა გათვალისწინებული ჩვენს მიერ წინამდებარე განცხადების ფარგლებში კ2 კოეფიციენტის ანგარიშისას 7,072.5/5,715=1.24 (1.2). ასევე, ანალოგიური პრინციპითაა დათვლილი თავდაპირველი ნებართვის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები - 5715*1.24=7,086.6.
მეტიც, თავდაპირველი გრგს შეთანხმებს დროს განმარტებით ბარათში დაფიქსირებულია კოეფიციენტების ანგარიში მოცემული პრინციპით - *„საპროექტო არეალზე - „ კ2=53,000 : 42,646 = 1,24 (1.2)“*
.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი

გრგ-ს დამუშავებულია ორ საკადასტრო ერთეულზე, საკ. #01.10.18.006.142 (65584 კვ.მ.) რომლის მფლობელია ს.ს. „ლისი ლეიქ დეველოპმენტი“ და შპს „ლისი ფო“-ს საკუთრებაში არსებული საკ. #01.10.18.006.197 (66522 კვ.მ.)ნაკვეთი. ტერიტორიის მთლიანი ფართია 132106 კვ.მ. არსებული მდგომარეობით ტერიტორია მიეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა 3-ს. ტერიტორიაზე ახალი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ხევების სახით შემოჭრილია სატყეო ზონა.

მთლიანი საპროექტო ტერიტორიიდან, საპროექტო არეალად მიჩნეულია 56798 კვ.მ. აქდან სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ფართია 42646კვ.მ. წარმოდგენილი გრგ-ს პროექტით განაშენიანების ფართი დაახლოებით 17000 კვ.მ-ია.

საპროექტო არეალზე კ1=17500:42646=0,41(0.4)

გრგ-ს პროექტით განსაზღვრულია 8-9 სართულიანი მრავალბინიანიანი საცხოვრებელი სახლების, ერთი კოშკურა ტიპის 10 სართულიასნი სახლის, 3 სართულიანი საცხოვრებელი სახლებისა („თაუნჰაუსები“) და 2-3 სართულიანი საბავშვო ბაღის მშენებლობა, განაშენიანების ჯამური ფართი 53000 კვ.მ-ია.

საპროექტო არეალზე კ2=53000:42646=1,24 (1.2)

საპროექტო არეალის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში დაგეგმარებულია რეკრეაციული მწვანე

2024 წელს გრგ-ს დოკუმენტში კორექტირების განხორციელებისას, ძალაში იყო მშენებლობის ნებართვა და მიმდინარეობდა საპროექტო შენობის მშენებლობა, რაც ჩანს როგორც ტოპოგრაფიულ გეგმაზე, ასევე არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტოფიქსაციაზეც.

მეტიც, 2024 წ. გრგ-ს დოკუმენტის 165-ე გვედზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთის კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა მითითებულია 7,400 კვ.მ., პირველი რედაქციის (2019) გრგ-ს ანალოგიურად, სადაც ასევე 7,400 იყო მითითებული (იხ. ქვემოთ ამონარიდები გრგ-დან). გრგ-ს ავტორის მიერ სპეციალურად იქნა შენარჩუნებული კორექტირებისას აღნიშნული საანგარიშო ფართობი, ვინაიდან მის მიერ გათვალისწინებულ იქნა მოქმედი მშენებლობის ნებართვა და სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის ფაქტი.

2019 წ. რედაქცია (გვ. 28):

სქემის №	დადგენილი ფუნქციური ზონის სახეობა	დადგენილი ძალაქმედების პარამეტრები	კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა
I	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=1.2 კ3=0.1	7000 კვ.მ.
II	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.5 კ2=1.3 კ3=0.1 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	7000 კვ.მ.
III	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.3 კ2=1.2 კ3=0.1 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	7400 კვ.მ.
IV	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1)	კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.1	-
V	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=1.1 კ3=0.1	3000 კვ.მ.
VI	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.3 კ2=1.2 კ3=0.1 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	17400 კვ.მ.
VII	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.4 კ2=1.1 კ3=0.1 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	1700 კვ.მ.
VIII	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2) საჯარო ზონა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1)	კ1=0.2 კ2=1.5 კ3=0.1 კ1=0.2 კ2=0.0 კ3=0.8 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.1	7500 კვ.მ.
IX	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=0.9 კ3=0.1	2000 კვ.მ.

2024 წ. რედაქცია (გვ. 165):

სქემის №	დადგენილი ფუნქციური ზონის სახეობა	ძალაქმედების პარამეტრები	კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა
I	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=1.2 კ3=0.3	7000 კვ.მ.
II	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.5 კ2=1.3 კ3=0.3 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	7000 კვ.მ.
III	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2)	კ1=0.3 კ2=1.2 კ3=0.3 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0 კ1=0.2 კ2=0.0 კ3=0.8	7400 კვ.მ.
IV	სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1)	კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.1	-
V	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=1.1 კ3=0.3	3000 კვ.მ.
VI	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.3 კ2=1.3 კ3=0.4 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	17750 კვ.მ.
VII	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) საჯარო ზონა	კ1=0.4 კ2=1.1 კ3=0.3 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0	1700 კვ.მ.
VIII	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2) საჯარო ზონა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ1)	კ1=0.2 კ2=1.5 კ3=0.5 კ1=0.2 კ2=0.0 კ3=0.8 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.0 კ1=0.0 კ2=0.0 კ3=0.1	6742 კვ.მ.
IX	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)	კ1=0.5 კ2=1.5 კ3=0.3	3600 კვ.მ.

რაც შეეხება გრგ-ს კორექტირების დროს განმარტებით ბარათში დაფიქსირებულ კონკრეტულ ციფრს 6,068 კვ.მ-ს, მოცემული ციფრი წარმოადგენს დამრგვალების გარეშე გამოანგარიშებულ კოეფიციენტს.

როგორც მოგეხსენებათ, საქართველოს მთავრობის 15/01/2014 წ. N59 დადგენილების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, *„2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას,* ***მათ გეგმარებით პარამეტრებს;"*** აღნიშნული რეგულაციის თანახმად, გრგ-ს დოკუმენტი ადგენს მხოლოდ პარამეტრებს (კ1, კ2, კ3), ხოლო, კ2 საანგარიშო ფართობი უნდა დაანგარიშდეს სანებართვო ეტაპზე.

ამავე, N59 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტის, ასევე, ქ. თბილისის საკრებულოს N14-39 დადგენილების თანახმად, *„კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით."* აქვე, აღსანიშნავია, რომ კ1 და კ3 კოეფიციენტების დამრგვალების საკითხი კანონმდებლობაში გამორიცხულია გრგ-ს არსებობის დროს, ხოლო ანალოგიური არ არის მითითებული კ2 კოეფიციენტთან დაკავშირებით.

მნიშვნელოვანია ასევე ადმინისტრაციული სამართლის საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპი, რომლის მიხედვითაც ნებართვის გაცემის შემდეგ ნორმატიული ცვლილებები ვერ გავრცელდება უკუძალით უკვე შეთანხმებულ პროექტზე, მით უფრო იმ შემთხვევაში, როდესაც სამშენებლო სამუშაოები უკვე შესრულებულია და პროექტის ცვლილებით არ იზრდება შენობის კ2 კოეფიციენტი.

გთხოვთ, გაითვალისწინოთ ყოველივე ზემოაღნიშნული და კოეფიციენტის დაანგარიშება მოახდინოთ კანონმდებლობაში მოცემული დამრგვალების პრინციპის თანახმად, ვინაიდან კ2 კოეფიციენტის გაზრდა არ მომხდარა, პირიქით, შემცირდა და ნებართვის გაცემის შემდეგ დამტკიცებულ გრგ-ს ვერ ექნება უკუძალა უკვე შეთანხმებულ პროექტთან დაკავშირებით. ნებართვის გაცემის შემდეგ მოქმედი ნორმების ცვლილება არ ვრცელდება უკვე შეთანხმებულ პროექტზე. აღნიშნული პრინციპის გამოყენება არქიტექტურის სამსახურის მხრიდან, ერთის მხრივ, შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობას, ხოლო, მეორე მხრივ, არ ცვლის როგორც 2019, ისე 2024 წ. მოქმედი რედაქციის გრგ-ს დოკუმენტით დადგენილ კ2 კოეფიციენტს 1.2-ს (დამრგვალების გათვალისწინებით - 1.24-ს).

იმ შემთხვევაში, თუკი არ გაიზიარებთ ჩვენს მიერ წარმოდგენილ არგუმენტაციას, გთხოვთ, არ დატოვოთ განცხადება განუხილველი და მოახდინოთ შუალედური სტატუსით დაბრუნება, რათა ანალოგიური განაცხადით მივმართოთ ქ. თბილისის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანულ სააგენტოს.

პატივისცემით,

/---------/

ეკატერინე ბაკურაძე
უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის მოადგილე
შპს „ლისი ფო"