საქართველო, ქ. თბილისი
შ.პ.ს. „მონოლითი“
202242233
თევდორე მღვდლის ქ. №5

GEORGIA, TBILISI
„MONOLITI“ L.T.D.
202242233
5 TEVDORE MGVDELI STR.

№35/20 „26“ მაისი 2020 წ.

საექსპერტო-ტექნიკური დასკვნა ქალაქ თბილისში, დიდუბის რაიონში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა №11გ-ში ჩასატარებელი სამშენებლო- სამუშაოების შესაძლებლობისა და მისი გავლენის შესახებ მომიჯნავე შენობებისათვის.

ქალაქ თბილისში ,დიდუბის რაიონში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა 11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ№01.13.03.023.095. A=1179.3მ^2) დაგეგმილია 13 სართულიანი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა.

საპროექტო კორპუსი გეგმაში მართკუთხა მოხაზულობისაა, გაბარიტული ზომებით L×B=31.2×23.0მ. იგი კონსტრუქციულად გადაწყვეტილია მონოლითური რკინაბეტონის ჩარჩო-კავშიროვან ვარიანტში. შნობის სართულიანობა შემდეგია:

-ერთი მიწისქვეშა სართული ნიშნულებში (-3.80)÷(±0.00მ.) არქიტექტურული ნიშნული ±0.00მ; შეესაბამება გეოდეზიურ ნიშნულს 418.35მ.

-თორმეტი მიწისზედა სართული მაქსიმალური ნიშნულით 43.05მ. შენობის საძირკვლად გამოყენებულია მთლიანკვეთიანი მონოლითური რკინაბეტონის ფილა სისქით 100სმ. ფილის ქვეშ მოწყობილია B7.5 კლასის ბეტონის მომზადება, სისქით10სმ. ბეტონის მომზადების ქვეშ 20სმ. სისქის ღორღის მომზადება. ამგვარად ქვაბულის გეოდეზიური ნიშნულია 413.25მ. ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიურიდასკვნის მიხედვით, საპროექტო შენობა დაეფუძნება ფენა №3-ს. კენჭნარი მოყვითალო-ნაცრისფერი თიხაქვიშის შემავსებლით თიხაქვიშის 10-15%-მდე, საკმაოდ მკვრივი; კენჭები უმეტესწილად წვრილი და საშუალო, დანალექი, მეტამორფული და ინტრუზიული ქანებისა, ქვედა ნაწილში კაჭარით10-15%-მდე. გავრცელებულია ტერიტორიის მთელს ფართზე ფენა №2-ს (თიხა) ზემოთ. სიმძლავრე 4.9-5.1მ. ფენის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლებია:

სიმკვრივე ρ =1.60ტ/მ^3.
ხვედრითი შეჭიდულობა c=0.02კგ/სმ^2.

შიდა ხახუნის კუთხე	$\varphi=43^0$
დრეკადობის მოდული	$E=500$კგ/სმ^2.
პირობითი საანგარიშო წინაღობა	$R_0=4.5$ კგ/სმ^2.

კონსტრუქციებისათვის ბეტონის სიმტკიცის კლასი მიღებულია „B-25”; ხოლო არმატურის კლასი A-500C; A240-C.

როგორც აღვნიშნეთ ფენა №2, რომელიც კენჭნარის ზემოთაა არის თიხა ღია ყავისფერი, მომეტებულად ტენიანი, მყარი და ნახევრად მყარი კონსისტენციის, ხრეშისა და წვრილი კენჭების იშვიათი ჩანართებით 0.3მ.-მდე სიმძლავრის ლამისმაგვარითიხნარების ლინზებით და შუაშრეებით, თეთრი ფერის კარბონატული მარილების ლაქებით, უწყლო. გავრცელებულია ზედაპირიდან მეორე შრედ. ფენის სიმძლავრე 2-3მ.ია.

სიმკვრივე	$\rho=1.84$ტ/მ^3.
ხვედრითი შეჭიდულობა	$c=0.41$კგ/სმ^2.
შიდა ხახუნის კუთხე	$\varphi=16^0$
დრეკადობის მოდული	$E=150$კგ/სმ^2.
პირობითი საანგარიშო წინაღობა	$R_0=2.3$ კგ/სმ^2.

ფენა №2-ს ზემოთ (მიწის ზედაპირიდან 1.5-2.1მ. სიღრმეზე მდებარეობს ტექნოგენური გრუნტი, რომელიც დასაძირკვლებისათვის არ გამოიყენება.

ზემოაღნიშნულიდნ გამომდინარე გაცნობებთ, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთს და შენობას, სამხრეთიდან ესაზღვრება ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.13.03.023.005. ნაკვეთზე განთავსებულია რამოდენიმე ნაგებობა, რომელთაგან 1(1); 2(1) და 3 (1) უშუალო მახლობლობაშია ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის საზღვართან. მანძილი წითელი სასაზღვრო ხაზიდან 1(1) ნაგებობამდე 1მ.-ია; ხოლო საპროექტო კორპუსიდან 12.5მ. მინიმალური მანძილი წითელი სასაზღვრო ხაზიდან 2(1) ნაგებობამდე 2მ.-ია; ხოლო საპროექტო კორპუსიდან 14.8მ. მანძილი წითელი სასაზღვრო ხაზიდან 3(1) ნაგებობამდე 6მ.-ია; ხოლო საპროექტო 17.5მ.

საპროექტო მიწის ნაკვეთს და შენობას, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.13.03.023.031; რომელზედაც მდებარეობს თორმეტ სართულიანი შენობა და რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება საკვლევი ნაკვეთის წითელ სასაზღვრო ხაზს. მანძილი საპროექტო შენობიდან არსებულ თორმეტ სართულიან შენობამდე არანაკლები 3მ.-ია.

ჩრდილოეთიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ე. მიქელაძის ქუჩა (სიგანით 12÷14მ.), შემდეგ მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.13.03.022.002; №01.13.03.021.001, მათზე განთავსებული ერთ სართულიანი და მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობებით. მანძილები საპროექტო შენობიდან აღნიშნულ შენობა-ნაგებობებამდე 26-27მ.-ია. დასავლეთიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.13.03.023.089, რომლის უდიდესი ნაწილი თავისუფალია, მხოლოდ აღსანიშნავია ნაგებობა (რომელსაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ნომერი არ გააჩნია). ნაგებობა ერთ სართულიანია. იგი უშუალოდ ესაზღვრება საკვლევ ნაკვეთს ≈20მ. მნძილზე.

იმისათვის, რომ დასავლეთი და აღმოსავლეთი მიმართულებებით მშენებლობის პროცესში უზრუნველყოფილი იყოს ჩამოთვლილი შენობა-ნაგებობების მზიდუნარიანობა და უსაფრთხოება, საჭიროა ქვაბულის მოწყობამდე მოეწყოს რკონა-ბეტონის ხიმინჯები დიამეტრით 30სმ. ხიმინჯების გეომეტრიულ ცენტრებს შორის მანძილი მიღებული იქნას 90სმ. ხიმინჯების საორიენტაციო სიგრძე 5.5-6.0მ. ჩრდილოეთი და სამხრეთი მიმართულებებიდან, მანძილის სიდიდის გამო, რაიმე დამცავი ღონისძიების გატარება საჭიროებას არ წარმოადგენს.

დასკვნა.

ქალაქ თბილისში, „დიდუბე“-ს რაიონში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა 11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, (ს/კ№01.13.03.023.095. A=1179.3მ^2) დაგეგმილი 13 სართულიანი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობა შესაძლებელია. იმისათვის, რომ (პირველ რიგში) ნულოვანი ციკლის მოწყობისას სამშენებლო სამუშაოების წარმოებამ არ მიაყენოს ზიანი ირგვლივ, მეზობლად მდებარე შენობა-ნაგებობებს, საჭიროა გათვალისწინებული იქნას დასკვნაში მოყვანილი რეკომენდაციები.

შ.პ.ს. ”მონოლითი”-ს
დირექტორი. /გ. იაშვილი/

მთავარი ინჟინერი. /მ. საველიძე/

საქართველო, ქ. თბილისი
შ.პ.ს. „მონოლითი“
202242233
თევდორე მღვდლის ქ. №5

GEORGIA, TBILISI
„MONOLITI“ L.T.D.
202242233
5 TEVDORE MGVDELI STR.

პირადი მონაცემები (CV).

მე მალხაზ (მიხეილ) ივანეს ძე საველიძე დავიბადე ქალაქ ბათუმში 1962 წლის 22 ნოემბერს. 1966 წლიდან ვცხოვრობ ქალაქ თბილისში. 1979 წელს დავამთავრე ქ. თბილისის №77-ე საშუალო სკოლა. 1980წელს ჩავაბარე მისაღები გამოცდები საქართველოს პოლიტექნიკურ ინსტიტუტში (სპი) სატრანსპორტო ფაკულტეტზე სპეციალობით ხიდები და გვირაბები. პოლიტექნიკური ინსტიტუტის დამთავრების შემდეგ 1985 წელს განაწილებით მოვხვდი საპროექტო ინსტიტუტ „საქსახპროექტი“-ს (ამჟამად ამ შენობაში განთავსებულია კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო) პირველ არქიტექტურულ-სამშენებლო განყოფილებაში. ინსტიტუტში მუშაობის პერიოდში (1985-1987 წლის სექტემბერი) მონაწილეობა მივიღე მრავალი სამრეწველო შენობის დაპროექტებაში. 1987წლის სექტემბრიდან 2005წლამდე ვმუშაობდი საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის კ. ზავრიევის სახელობის სამშენებლო მექანიკისა და სეისმომედეგობის სამეცნიერო ინსტიტუტში, გამოყენებითი დრეკადობის თეორიის განყოფილებაში. ინსტიტუტში მუშაობის წლებში გამოქვეყნებული მაქვს სამეცნიერო სტატიები გარსული ტიპის გადახურვებში 1990 წელს დავაფუძნე საპროექტო ორგანიზაცია, კოოპერატივი „ხუროთმოძღვარი“ სადაც ვმუშაბდი მთავარი ინჟინრის თანამდებობაზე. 2005 წლიდან ორგანიზაცია იწოდება შ.პ.ს. ”მონოლითი”, სადაც დღემდე ვმუშაობ მთავარი ინჟინრის თანამდებობაზე. ორგანიზაციის ფაქტიური მისამართია ქ. თბილისი, ისნის რაიონი, გელათის ქუჩა №7 (საპრეზიდენტო რეზიდენციასთან ახლოს) ტელეფონი: 277-45-84.

განვლილი წლების განმავლობაში შ.პ.ს. ”მონოლითი”-ში ჩემი ხელმძღვნელობით დაპროექტებული და აშენებულია მრავალი სხვადასხვა ფუნქციონალური დანიშნულების მქონე (სამრეწველო, სამოქალაქო, საზოგადოებრივი და ხელოვნური) ობიექტები, როგორც ქალაქ თბილისის, ისე საქართველოს დანარჩენ რეგიონებში და საზღვარგარეთის ქვეყნებში.

მოვიყვანთ შესრულებული სამუშაოების მცირე ჩამონათვალს:

- ალუმინის მეორადი გადამუშავების ქარხნის რეკონსტრუქცია ქ. რუსთავში. 1987 წ.
- ქ. რუსთავის ცენტრალური კინოთეატრის რეკონსტრუქცია. 2000 წ.

- მრავალსართულიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსები ქ. თბილისში (დამკვეთები: შ.პ.ს. ”ცენტრ-პოინტი”; შ.პ.ს. ”საბა+”; შ.პ.ს. ”მოდული”; შ.პ.ს. ”D+”). 1997-2008 წწ.
- საინვესტიციო ჯგუფი ”ტიფლისი”.
- მრავალსართულიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი შენობები ქ. თბილისში, ქ. ბათუმში, ქ. ქობულეთში.
- მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი ქ. თბილისში, ცაბაძის ქ. №8-ში. (საქართველო-ისრაელის ერთობლივი პროექტი). 2008 წ.
- კოჭური ხიდი ქ. თბილისის ბოტანიკურ ბაღში. 1995-1996 წწ.
- საყრდენი კედელი ქ. თბილისში. (მოსკოვის ქუჩა; ტაბიძის ქუჩა) 1997 წ. 2001 წ.
- სპორტის სასახლე ქ. ქუთაისში, ახალგაზრდობის გამზირზე. 2007 წ.
- რკინიგზის სადგური ქ. თბილისში, აეროპორტის ტერიტორიაზე. 2007 წ.
- საზკვების კომპლექსები ქ. თბილისში, ბელიაშვილის ქუჩაზე. ”წისქვილი”; ”თაღლაურა”; ”ლაკადა”
- ქ. ფოთის ღვთისმშობლის შობის სახელობის საკათედრო ტაძარი.
- სასტუმრო ქ. ქუთაისში. (რუსთაველის ქ. №5-ში). 2008 წ.
- ანგარი ავიაკომპანია ”აირზენა”-სათვის ბოინგი 737/500 ტიპის თვითმფრინავების დასაყენებლად. 2001 წ.
- ნავთობპროდუქტების შესანახი ბაზა ავიაკომპანია ”აირზენა”-ს საჭიროებისათვის ქ. თბილისში, აეროპორტის ტერიტორიაზე. 2002 წ.
- ავიაკომპანია ”აირზენა”-ს თვითმფრინავების მგზავრთა კვებისა და მომსახურებისათვის საჭირო შენობა ქ. თბილისში, აეროპორტის ტერიტორიაზე. 2002 წ.
- ღვინის ქარხნები, ყვარელში, სოფ. აკურაში, წინანდალში. 1998-2002 წწ.
- საცხოვრებელი კომპლექსი, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირი №78.
- ”ცენტრ-პოინტი”-ს აცხოვრებელი კომპლექსი, ქ. თბილისში, დიდი დიღმის ტერიტორიაზე.
- ყინულის საციგურაო მოედნის კომპლექსის (საბურთალო) რეკონსტრუქცია.
- ალ. ჭავჭავაძის სახლ-მუზეუმის რეკონსტრუქცია, ყვარელში. 2009 წ.
- ქართული კულტურის ცენტრის შენობა ქ. ბაქოში.
- მრავალფუნქციული კომპლექსი ქ. დნეპროპეტროვსკში 2009 წ.
- მუსტაფა ქემალ ათათურქის ქანდაკების კონსტრუქცია (სიმაღლით 29მ.) თურქეთში, ქალაქ ართვინში
- მრავალი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.
- ძაღლსაშენი კომპლექსი მაკედონიაში, ქ. სკოპლე.

- ქ. თბილისის ძველი უბნების დაზიანებული საცხოვრებელი სახლების აღდგენა-გაძლიერება.
- ყოფილი "ბერიკონი"-ს შენობა "მშვიდობის" ხიდთან (კაზინო "შანგრილა") 2011 წ.
- საექსპერტო-ტექნიკური დასკვნები შ.პ.ს. „სოკარ"-ის ობიექტებზე. 2013წ.
- ოლიმპიური სოფლელი ქ. თბილისში. ვარკეთილის დასახლება IVმ/რ-ნი. 2013წ.
- მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ერისთავის ქ.№2 თბილისი 2013წ.

მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ქ. ქუთაისში. წერეთლის გამზირი №184 . 2014წ.

- ქ. თბილისი. სოფ. დიღომი. მრავალსართულიანი სავაჭრო-საოფისე შენობა. 2014წ.
- მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში. 26 მაისის სახელობის ნოედნის მიმდებარედ. 2014წ.
- მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში. ბერბუთიქ. №1;5;5ა. 2015წ
- სასტუმრო ქ. ქუთაისში. გრიშაშვილის ქ.№1-ში (თეთრი ხიდის მიმდებარედ) 2016წ.

- მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ქ. თბილისში. 26 მაისის სახელობის ნოედნის მიმდებარედ. 2014წ.

- შ.პ.ს. „ნიუ ჰოსპიტალს"-ის მრავალსართულიანი სამედიცინო შენობები. კრწანისის ქ.№17. 2017წ.

- შანდორ პეტეფის ქ.№42. 25 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი. 2018წ.

- სასტუმრო კომპლექსი გუდაურში 2018წ.

- სასტუმრო კომპლექსი გუდაურში 2019წ. ქ. თბილისში. ცურტაველის ქ№5.

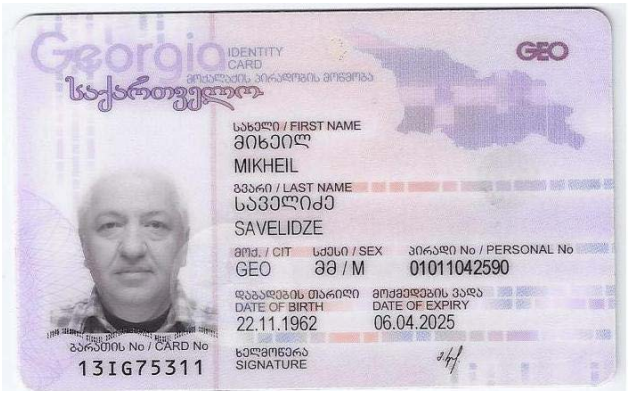
ცალკე აღსანიშნავია სავარიული ნაგებობების აღდგენა-გამაგრებითი საპროექტო სამუშაოები.

ქ. თბილისში დაზიანებული საცხოვრებელი სახლები, სკოლები, ბაგა-ბაღები, საავადმყოფოები, სპორტული, ისტორიული მნიშვნელობის შენობები;

რომელთა კვლევის და საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადების შემდეგ, აქტიური საავტორო ზედამხედველობის პირობებში შესაძლებელი გახდა მრავალი ნაგებობის გადარჩენა და შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაცია.

შ.პ.ს. ”მონოლითი”-ს

მთავარი ინჟინერი. /მ. საველიძე. 599156649/





მობილური ტელეფონი: 599. 15-66-49.

დიპლომი

КВ № 153475

ეს დიპლომი მიეცა საველიძე
მიხეილ ივანეს ძე საველიძის
მასზე, რომ იგი 1980 წელს შევიდა
საქართველოს ვ.ი.ლენინის სახელობის
პოლიტექნიკურ ინსტიტუტში
და 1985წელს დაამთავრა
სრული
ინსტიტუტის
სრული კურსი სპეციალობით ხიდები და
გვირაბები

სახელმწიფო საგამოცდო კომისიის 1985 წ.
„29" ივნისის გადაწყვეტილებით
ქ.ი.საველიძეს მიენიჭა ინჟინერ-
მშენებლის
კვალიფიკაცია.

სახელმწიფო საგამოცდო
კომისიის თავმჯდომარე
რექტორი

ბ. ა.

ქალაქი თბილისი 1986წ. „31" XII

სარეგისტრაციო № 4810

Грузинский яз.

ДИПЛОМ

КВ № 153475

Настоящий диплом выдан Савелидзе
Михаилу Ивановичу
в том, что он в 1980 году поступил
в Грузинский политехнический
институт им. В.И. Ленина
и в 1985 году окончил полный курс
названного
института
по специальности мосты и тоннели

Решением Государственной экзаменационной
комиссии от „29" июня 1985 г.
Савелидзе М.И.
присвоена квалификация инженера
строителя

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии
Ректор

М. П.

Город Тбилиси „31" XII 1986 г.

Регистрационный № 4810

Московская типография Гознака. 1982.

KA020180320865218

საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი
განვითარების სამინისტრო

MINISTRY OF ECONOMY
AND SUSTAINABLE
DEVELOPMENT OF GEORGIA

0108 თბილისი, ჭოველიძის ქ. №10ა (ყოფილი ბელინსკი)
10ª, Chovelidze str., 0108 Tbilisi, Georgia

Tel.: (+995 32) 2 99 11 05
Tel.: (+995 32) 2 99 11 11

№ 11/1557

26 / თებერვალი / 2018 წ.

ბ-ნ მიხეილ საველიძეს (პ/ნ 01011042590)
მის: ქ. თბილისი, კახეთის გზატკეცილი კორპუსი
№36„3", ბინა №12

ბატონ მიხეილ,

თქვენს 2018 წლის 23 თებერვალის განცხადებაზე პასუხად გაცნობებთ, რომ ბ-ნი მიხეილ საველიძე (პ/ნ 01011042590) სამინისტროს მიერ შეთანხმებულია განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების არსებული შენობა-ნაგებობის საექსპერტო შეფასების განსახორციელებლად.

პატივისცემით,

ნინო გვენცაძე

სივრცითი დაგეგმარებისა და სამშენებლო
პოლიტიკის დეპარტამენტის უფროსი,
პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი

შეთანხმება

ქ.თბილისი 2025 წლის 22 მაისი

ეს შეთანხმება დადებულია ერთის მხრივ, **ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა "დიღომი 7"**-ს წარმოდგენილი თავმჯდომარე ნანა თავართქილაძეს (პირადი ნომერი: 01006013603), შემდგომში — "**ამხანაგობა**",

და მეორეს მხრივ, **შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "რენესანს ესთეითი"** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 400249049), იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, წყალტუბოს ქ. #11, საოფისე ფართი, წარმომადგენელი დირექტორი რომანი ახმედოვი (პირადი ნომერი: 01020002355), შემდგომში — "**კომპანია**",

ერთობლივად — *მხარეები*, **დებენ შემდეგ შეთანხმებას**:

მუხლი 1. შეთანხმების საგანი

1.1. კომპანია თანხმდება და კისრულობს ვალდებულებას, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.095) არ განახორციელებს მშენებლობას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 3 აგვისტოს №5050458 ბრძანებით შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული კონფიგურაციით.

1.2. კომპანია განახორციელებს მშენებლობას ახალ არქიტექტურულ პარამეტრებზე დაყრდნობით (ახალი ან კორექტირებული პროექტით), რომელზეც ამხანაგობა აცხადებს წინასწარ თანხმობას და რომლის ძირითადი მონაცემებიც მოცემულია ამ შეთანხმების მე-2 მუხლში.

მუხლი 2. მშენებლობის პირობები

2.1. ამხანაგობა გამოხატავს თანხმობას და იძლევა გარანტიას, რომ არ ექნება პრეტენზია კომპანიის მშენებლობის მიმართ, თუკი დაცული იქნება შემდეგი პირობები:

2.1.1. ს/კ 01.13.03.023.095 მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა (მისი მიწისქვეშა, მიწისპირა, მიწისზედა სართულები და სხვა არქიტექტურული ნაწილები) (**საპროექტო შენობა**) დაშორებული იქნება სამეზობლო საზღვრის მხარეს ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული შენობის/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ს.კ 01.13.03.023.031) (**არსებული შენობა**) ყრუ კედლიდან მინიმუმ **2.8 მეტრით**, ამავე კედელზე არსებული ფანჯრების ღიობებიდან მინიმუმ 4.60 მეტრით, უკანა (ეზოს მხარეს) არსებული აივნის კედლიდან მინიმუმ **6.95**

ნანა თავართქილაძე ამხანაგობა "დიღომი 7"

მეტრით, ე. მიქელაძის ქუჩის მხარეს არსებული განაპირა აივნის კედლიდან მინიმუმ **10.00 მეტრით,** ე. მიქელაძის ქუჩის მხარეს არსებული მეორე აივნის კედლიდან არანაკლებ **15.00 მეტრით.**

2.1.2. საპროექტო შენობის ფასადი პირველ სართულზე განთავსდება არსებული შენობის გასწვრივ, ევგენი მიქელაძის ქუჩის პარალელურად;

2.1.3. საპროექტო და არსებულ შენობებს შორის, +7.50 ნიშნულიდან ზემოთ, ევგენი მიქელაძის ქუჩის მხარეს, ყველაზე წინ გამოსული შენობის ნაწილებს შორის მანძილი არ იქნება **15.00 მეტრზე ნაკლები**.

2.2. კომპანია მშენებლობას განახორციელებს ამ მუხლში მითითებული სამშენებლო პარამეტრების დაცვით, შესაბამის სამსახურებთან შეთანხმებული ახალი ან კორეტირებული პროექტის საფუძველზე. ამასთანავე მშენებლობის წინასწარი მოსამზადებელი სამუშაოების განხორციელება (იგულისხმება მხოლოდ ქვაბულის მომზადება, და სამშენებლო მოედნის მომზადება,) დასაშვებია არსებული პროექტის საფუძველზე.

მუხლი 3. ინფორმაციის მიწოდება

3.1. კომპანიამ ახალი ან კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებამდე უნდა მიაწოდოს ამხანაგობას ინფორმაცია პროექტთან დაკავშირებული დეტალების შესახებ.

3.2. ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების დაცვის შემთხვევაში, ამხანაგობის მხრიდან უარი **არ წარმოადგენს საფუძველს** კომპანიისთვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე უარის თქმისთვის.

3.3. ამ შეთანხმების პირობების დაცვის შემთხვევაში კომპანიის მიმართვის უფლება არქიტექტურის სამსახურში არ იზღუდება და არ საჭიროებს ამხანაგობის შემდგომ თანხმობებს.

მუხლი 4. სასამართლო დავებზე უარის თქმა

4.1. ამ შეთანხმების ხელმოწერისთანავე ამხანაგობა იღებს ვალდებულებას, უარი განაცხადოს ყველა მიმდინარე სასამართლო სარჩელზე, რომლებიც უკავშირდება:

ა) მშენებლობის ნებართვის გაუქმებას (ბათილად ცნობას);

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე ადმინისტრაციული აქტის ბათილად ცნობას.

4.2. სარჩელებზე უარის თქმის შესახებ განაცხადი შესაბამის სასამართლოში ამხანაგობამ უნდა წარადგინოს არა უგვიანეს ერთი კვირისა ამ შეთანხმების მხარეთა მიერ ხელმოწერიდან.

მუხლი 5. ვალდებულებების დარღვევა

5.1. შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ნებისმიერ დაზარალებულ მხარეს ექნება უფლება, მოითხოვოს მიყენებული ზიანის სრული ანაზღაურება.

5.2. ზიანის ანაზღაურება ნებისმიერი მხარისათვის მოიცავს როგორც რეალურ ზიანს, ასევე შესაძლო ანაცდურ მოგებას, მორალურ ზიანს.

ასეთი ანაცდური მოგება კომპანიისთვის ყველა შემთხვევაში მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება თანხით, რომელიც არის ამხანაგობის მხრიდან უკანონოდ ან/და უსაფუძვლოდ ხელშეშლის შემთხვევაში, ასეთი ხელშეშლის პერიოდის განმავლობაში კომპანიის მიერ მისაღები საიჯარო ქირების ოდენობა, შენობა-ნაგებობის ფართების სრულად გაქირავების შემთხვევაში.

ასეთი ზიანი ამხანაგობისათვის ყველა შემთხვევაში მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება თანხებით, რომელიც გამოიხატება საცხოვრებელი ან/და კომერციული ფართების გაუფასურებაში, საცხოვრებელი პირობების გაურესებაში და მორალურ ზიანში.

მუხლი 6. დამატებითი გარანტიები მხარეებისთვის

6.1. ამხანაგობა ვალდებულებას იღებს, არ შეეწინააღმდეგოს კომპანიის მიერ შესაბამისი ნებართვების მიღებას, თუ დაცულია ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

6.2. ამხანაგობა ვალდებულია არ მიმართოს მესამე პირებს, ადმინისტრაციულ ორგანოებს ან სასამართლოს, ზემოხსენებული პირობების დაცვით კომპანიის სამშენებლო საქმიანობის გასაჩივრებისათვის.

6.3. ამხანაგობა იძლევა გარანტიას, რომ ამ შეთანხმების ხელმოწერის სრული უფლებამოსილება გააჩნია ამხანაგობის თავმჯდომარეს და არ არსებობს არავითარი საფუძველი ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების ნაკლთან დაკავშირებით.

6.4 კომპანია იძლევა გარანტიას, რომ შპს „რენესანს“ ესთეითის“ დირექტორს გააჩნია კომპანიის დამფუძნებელებისაგან ამ შეთანხმების ხელმოწერის სრული უფლებამოსილება და არ არსებობს არავითარი საფუძველი დირექტორის უფლებამოსილების ნაკლთან დაკავშირებით.

6.5. კომპანიის მიერ ს.კ 01.13.03.023.095 მიწის ნაკვეთის ამა თუ იმ ფორმით გასხვისების შემთხვევაში ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობები შეუზღუდავად და სრულად გავრცელდება ახალ მესაკუთრეზეც. ამის საწინააღმდეგო ნებისმიერი გარიგება ჩაითვლება ბათილად.

მუხლი 7. შეთანხმების ძალაში შესვლა და მოქმედების ვადები

7.1. შეთანხმება ძალაში შედის ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს სრულად კომპანიის მშენებლობის დასრულებამდე და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე.

7.2. შეთანხმება ფორმდება ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, თითოეული მხარისთვის.

მხარეთა ხელმოწერები:

ამხანაგობა "დიღომი 7"

თავმჯდომარე: ნანა თავართქილაძე

ნანა თავართქილაძე
(ხელმოწერა)

შპს "რენესანს ესთეითი"

დირექტორი: რომანი ახმედოვი

რომანი ახმედოვი
(ხელმოწერა)

ორი ათას ოცდახუთი წლის ოცდაორ მაისს მე, ნოტარიუსი თ. ონიანი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს თბილისში წერეთლის გამზ. №97, ვამოწმებ **შეთანხმებაზე** ხელის მოწერის სინამდვილეს, რომელიც შესრულებულია ნანა თავართქილაძის და რომანი ახმედოვის მიერ. მე დავადგინე მისი პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ნანა თავართქილაძემ** (დაბადებული 28.01.1967წელს. თბილისში, მისამართი: თბილისი, დიღმის მასივი, IV კვარტალი, კორპუსი 18, ბინა 7, ბარათის №18ID01605, პირადი № 01006013603, გაცემული 09.02.2019წელს, იუსტიციის სამინისტროს მიერ) და **რომანი ახმედოვმა** (დაბადებული 25.02.1966წელს, თბილისში, მისამართი: მცხეთა ს. მსხალდიდი I–ლი III ჩიხი N 6, ბარათის № 17ID76131, პირადი №01020002355, გაცემული 27.04.2018წელს, იუსტიციის სამინისტროს მიერ)მომმართეს. პირადობა დადგენილია, ქმედუნარიანობა შემოწმებულია. ნოტარიუსი ვამოწმებ მხოლოდ მოქალაქეების ნანა თავართქილაძის და რომანი ახმედოვის ხელის მოწერის სინამდვილეს; პასუხს არ ვაგებ ტექსტის შინაარსსა და დოკუმენტაციის ნამდვილობასა და სისწორეზე.

ხელის მოწერის სინამდვილე დამოწმებულიქნა ოთხ გვერდზე სამ ეგზემპლარად.

გადახდილი სანოტარო მომსახურების საზღაური: 96.00 ლარი, დღგ 17.28 ლარი, სულ 113.28 ლარი და ხუთი (5.00) ლარი, რეგისტრაციის საზღაური, თანახმად საქართველოს მთავრობის 29.12.2011წ. №507 დადგენილებისა ,,სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათ გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ ,,31-ე მუხლისა, 39 მუხლის და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლისა.

ნოტარიუსი ---------- თამარ ონიანი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N250610055
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	22.05.2025 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	თამარ ონიანი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	თბილისი, აკ. წერეთლის გამზ. 97
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	599 57 87 57
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	77435122540425

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქმე N 330210124008849406 (2/5775-2024)

10701044294905
www.ecd.court.ge

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ
სარეზოლუციო ნაწილი
(ამონაწერი სხდომის ოქმიდან)

22 მაისი, 2025 წელი ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო აბრამიშვილი

მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დიღომი 7„ (თავმჯდომარე ნანა თავართქილაძე)
წარმომადგენლები ბექა ბადრიშვილი, ოთარი ნარჩემაშვილი

მოპასუხე შპს "რენესანს ესთეითი„
წარმომადგენლები ზურაბი მუხურაძე, ვახტანგ ჯავახია, ოთარ მაჭარაძე

დავის საგანი უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ქმედების განხორციელების დავალდებულება

16:45:59: საოქმო განჩინების გამოტანა მოსამართლე: ანა ჩოგოვაძე

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 49-ე, 272-274-ე, 284-285-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სამოქალაქო საქმეზე №2/5775-2024 მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დიღომი 7„-ის სარჩელისა გამო, მოპასუხე შპს "რენესანს ესთეითის„ მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის და ქმედების განხორციელების დავალდებულების თაობაზე, დამტკიცდეს მორიგების აქტი შემდეგი პირობებით:

1. შპს „რენესანს ესთეითი" იღებს ვალდებულებას, რომ მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.095), პირადად ან მესამე პირების მეშვეობით განახორციელებს არსებული წყლის (40 მმ) და

Scanned with CamScanner

კანალიზაციის (200 მმ) მილების (შემდგომში – მილები) გადალაგებას, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მიერ შეთანხმებული პროექტით მხოლოდ იმგვარად, რომ მილები ამხანაგობა „დიღომი 7“-ის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.031) რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვრებიდან და ამხანაგობა „დიღომი 7“-ის კუთვნილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მომიჯნავე კედლიდან/შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან/ფასადიდან დაშორებული იყოს მინიმუმ 3 მეტრით. დაშორება უნდა განისაზღვროს/აითვალოს, სამეზობლო საზღვრის მხარეს, ბმა-ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ყველაზე ახლო მანძილზე მდებარე საანგარიშო ზედაპირიდან/ფასადიდან;

2. შპს „რენესანს ესთეითმა“ ან მისმა კონტრაქტორმა კომპანიამ უნდა უზრუნველყოს მილების გადატანა გარსაცმში მილების გატარებით;

3. შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერთან“ შეთანხმებული ტექნიკური დოკუმენტაციის საფუძველზე, შპს „რენესანს ესთეითს“ ეძლევა ზემოხსენებული სამუშაოების დაუყოვნებლივი დაწყებისა და შესრულების უფლება ამ მორიგების აქტის სასამართლოს მიერ დამტკიცებისა და მისი კანონიერ ძალაში შესვლისთანავე;

4. ამხანაგობა „დიღომი 7“ იღებს ვალდებულებას, რომ არავითარი ფორმით არ შეუშალოს ხელი ზემოაღნიშნული სამუშაოების (იგულისხმება მილების გადატანა-გადალაგების პროცესი), განხორციელებაში შპს „რენესანს ესთეითს“, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერს“ ან სხვა ნებისმიერ კონტრაქტორს;

5. შპს „რენესანს ესთეითი“ იღებს ვალდებულებას, რომ ამ მორიგების აქტით გათვალისწინებულ სამუშაოებს აწარმოებს იმგვარად, რომ არ მოხდეს ამხანაგობა „დიღომი 7“-ის კუთვნილი შენობის, საძირკვლის ან ეზოს დაზიანება. მათ შორის თავიდან უნდა იქნეს აცილებელი გრუნტის წყლების, კომუნიკაციებში გამდინარე წყლის, კანალიზაციის ან სანიაღვრე ქსელიდან ნებისმიერი გაჟონვა, გადადინება;

6. წინამდებარე მორიგების აქტით დამტკიცებით, შეწყდება საქმის წარმოება და გაუქმდება თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 11 მარტის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება;

7. მორიგების აქტის პირობების დარღვევა გამოიწვევს დამრღვევი ნებისმიერი მხარის პასუხისმგებლობას კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, მათ შორის მორიგების აქტის დამტკიცებამდე რომელიმე მხარისთვის (ამხანაგობა „დიღომი 7“-ის ან შპს „რენესანს ესთეითი“-სთვის) მიყენებული ზიანისთვის, ასეთის დადასტურების შემთხვევაში;

8. მორიგების აქტის დამტკიცებისთანავე, მხარეები უარს აცხადებენ მის გასაჩივრებაზე, შესაბამისად განჩინება შევა კანონიერ ძალაში დაუყოვნებლივ;

9. ამხანაგობა „დიღომი 7“ ვალდებულია, შესაბამისი ფორმით აცნობოს აღნიშნული მორიგების პირობების შესახებ მის წევრებს, მობინადრეებს და მათ წარმომადგენლებს და უზრუნველყოს ამ პირობების შესრულება;

10. შპს „რენესანს ესთეითი“ ვალდებულია, რომ შესაბამისი ფორმით აცნობოს

Scanned with CamScanner

აღნიშნული მორიგების პირობების შესახებ სამუშაოთა ნებისმიერ შემსრულებელს ან/და კონტრაქტორს;

11. შპს „რენესანს ესთეითის“ მიერ ს.კ 01.13.03.023.095 მიწის ნაკვეთის ამა თუ იმ ფორმით გასხვისების შემთხვევაში ამ მორიგების აქტით გათვალისწინებული პირობები უნდა გავრცელდეს ახალ მესაკუთრეზე.

2. მორიგების დამტკიცების გამო, შეწყდეს სამოქალაქო საქმე №2/5775-2024 მოსარჩელე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დიღომი 7„-ის სარჩელი, მოპასუხე შპს “რენესანს ესთეითის„ მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის და ქმედების განხორციელების დავალდებულების თაობაზე;

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დიღომი 7„-ს დაუბრუნდეს ბექა ბადრიშვილის (პN 01030018656) მიერ, 2024 წლის 06 მარტს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახაზინო კოდი: 300773150, ბანკის კოდი: TRESGE22, გადამხდელის ბანკი - სს ,,თიბისი ბანკი“;

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „დიღომი 7„-ს დაუბრუნდეს ბექა ბადრიშვილის (პN 01030018656) მიერ, 2024 წლის 22 ოქტომბერს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარი, რომელიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახაზინო კოდი: 300773150, ბანკის კოდი: TRESGE22, გადამხდელის ბანკი - სს ,,თიბისი ბანკი“;

5. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2024 წლის 11 მარტს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა მოპასუხე შპს „რენესანს ესთეითის“ ს/კ 400249049 საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.13.03.023.095 არსებული ცენტრალური კომუნიკაციის 40 მმ-იანი დიამეტრის წყალსადენის ქსელის და 200მმ-იანი დიმატერის წყალარინების ქსელების გადატანის მიზნით მიმდინარე სამუშაოების წარმოება.

6. განემარტოს მხარეებს, რომ საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლოსათვის ხელმეორედ მიმართვა დავაზე იმავე მხარეებს შორის, იმავე საგანზე და იგივე საფუძვლით არ შეიძლება.

7. განემარტოს მხარეებს, რომ მორიგებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აღსრულება მოხდება იძულებით, სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სასამართლო აღმასრულების მეშვეობით;

8. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში, განჩინების ასლის მხარეთათვის გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრის შეტანის გზით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხევიანი მე-12 კმ, №6) მეშვეობით.

მოსამართლე ანა ჩოგოვაძე

საქართველოს ... 30.05 2025წ.

Scanned with CamScanner

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

სსიპ ურბანული განვითარების სამსახური

წერილის ნომერი: **67-0120128709**
თარიღი: **07/05/2020**
პინი: **9193**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

თქვენი N60-01200693995 წერილის პასუხად დამატებით გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის N67-01191493635 (29/05/2019) დასკვნის პირობაში იგულისხმება მხოლოდ ის, რომ საპროექტო ძიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.13.03.023.095) შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცული უნდა იყოს მოქმედი კანონმდებლობა, მათ შორის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული "ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები."

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01191493635**
თარიღი: **29/05/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	01190564568-67; 01191081301-67; 01191134269-67; 0119134586-67 , 01191482009-67
განცხადების თარიღი	25.02.2019 წ. 18.04.2019 წ; 24.04.2019 წ; 14.05.2019 წ; 28.05.2019 წ.
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, ევგენი მიქელაძის ქუჩა, N 11გ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	N01.13.03.023.095 (სასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1193.00 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს რენესანს ესთეითი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	**საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)** *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* *მინიმალური ფართობი 600 / 700 ** *მინიმალური სიგანე 15 / 20 ** *მინიმალური სიღრმე 25 / 30 **

	შენიშვნა: * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=4.4
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები)
განმცხადებლის მოთხოვნა	მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა

საკითხის აღწერა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში (ფართობი 1193 კვ.მ), როგორც განახლებული ასევე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების ეტაპისათვის მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1), ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანამხად კი პერიფერიული ზონა. საპროექტო ტერიტორიაზე (ს/კ01.13.03.023.083 1013 კვ.მ) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსხურის 2017 წლის 27 თებერვლის №3204549 ბრძანებით მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ვინაიდან საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა-1 (სსზ-1)-ში საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას, საკითხი განხილულ იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“–ს 2017 წლის 31 მარტის N13 სხდომაზე რის საფუძველზეც გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანება.

ამავე საკადასტროს ფარგლებში, მოქალაქემ არაერთხელ მოითხოვა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტება (კ2=5.5, კ2=4.6, კ2=4.5), საკითხები განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს მიერ და რიგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით ფიქსირდებოდა უარყოფითი პოზიციები, უმეტესწილად რეკომენდაციები ეხებოდა გადაჭარბებულ ინტენსივობასა და მიჯნების დაცვას ღიობებთან მიმართებაში.

აღნიშნულის შემდგომ მოხდა საკადასტრო მონაცემების ცვლილება კერძოდ მოხდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის გაზრდა, არსებული მდგომარეობით შეცვლილია საკადასტრო კოდი და ფართობი (ს/კ 01.13.03.023.095, 1193.00 კვ.მ). შეცვლილი საკადასტრო მონაცემები უნდა აისახოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანებაშიც.

დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარემო ხასიათდება მაღალი ინტენსივობის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანებით. დაინტერესებული პირის მოთხოვნაა ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტის გაზრდა კ-2=4.4 მაჩვენებლამდე, წარმოდგენილი ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების საფუძველზე. ამასთან გათვალისწინებულია ზემოხსენებული საბჭოს რეკომენდაციები და შეცვლილია საპროექტო მოცულობის განთავსების ადგილიც. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურებში, რომელთან თავის მხრივ სამართლებრივ/ სოციალურ გარემოებების გათვალისწინებით დააფიქსირეს დადებითი პოზიციები.

დასკვნა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი იძლევა მასზე სრულყოფილი, მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების საშუალებას, რომელიც უზრუნველყოფილ უნდა იქნას შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე და სხვ.) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები; ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას; ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით, რეკომენდაცია გაეწია ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, მრავალბინიანისაცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი აღემატება 350 კვ.მ.-ს, ამასთანავე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. ამასთან, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით).

ვინაიდან საპროექტო წინადადებით არ ირღვევა მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურა, სივრცითი წყობა და ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნების შესრულების პირობით სამსახურს შესაძლებლად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანებაში ცვლილების განხორციელება, კერძოდ ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.03.023.095) მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) სამშენებლოდ განვითარებისთვის, ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ–2=4.4 მაჩვენებლისა და განახლებული საკადასტრო მონაცემების დაფიქსირება.

ასევე, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის პირობა, საპროექტო მოცულობის განთავსებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, საპროექტო შენობა-ნაგებობის ღიობების განთავსებისას დაცულ უნდა იქნეს

შესაბამისი მიჯნები აღმოსავლეთით არსებულ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში და ზოგადად, შენობა-ნაგებობის განთავსებისას დაცულ უნდა იქნეს მანძილი აღმოსავლეთით არსებულ შენობასთან, რათა არ დაირღვეს მაცხოვრებელთა ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემო.	
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება.
	„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 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. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ამ დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, გადაწყვეტილება მიღებულ იქნეს განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი წესების შესაბამისად. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების

სამართლებრივი დასკვნა:	დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) 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= 3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700*/600 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20*/15 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30*/25 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი N1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ისა „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, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების წესებით“ დადგენილი იმ ძირითადი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები, რომლებიც მოცემულია ამ კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტში ან დადგენილია იმავე მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტების მიხედვით, შეიცვლება ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე, თუ:

ა) ამას მოითხოვს დასახლების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვისა და არქიტექტურული, აგრეთვე ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებული სხვა განსაკუთრებული მიზეზები;

ბ) ცვლილება კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით;

გ) ამას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების მიხედვით, მუნიციპალიტეტის საბინაო სოციალური ვალდებულებები ეფექტურად შესრულების მიზნით, იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომლებიც განსახილველად წარმოდგენილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე და ქალაქგეგმარებითი (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობთი რეგულაციები) თვალსაზრისით კოეფიციენტის გადამეტება მიზანშეწონილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტება განხორციელდეს მუნიციპალიტეტის საბინაო ვალდებულებებთან თავსებად ახალი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებით.

ვინაიდან 01190564568-67 (01191081301-67; 01191134269-67; 0119134586-67, 01191482009-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ არღვევს არსებულ გარემოს და მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს და ამასთანავე, სოციალური მიზნებისთვის ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა, განახლებული საკადასტრო კოდის (N01.13.03.023.095) დაფიქსირება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

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

წერილის ნომერი: **დ16.01241723**
თარიღი: **20/06/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124164654-67
განცხადების თარიღი:	12/06/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საგადასტრო კოდი :	01.13.03.023.095
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ევგენი მიქელაძის ქუჩა, N 11გ
მესაკუთრეები :	შპს "რენესანს ესთეითი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	აკაკი ბლიაძე
პირადი ნომერი :	01001026938
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, I მიკრო/რაიონი, კორპუსი 17, ბინა 128
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	რომანი ახმედოვი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა 1 (სსზ1)
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	5249.2
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობა 60%-ი გაგვიზარდოთ 90%-მდე
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	ქ. თბილისში, ე. მიქელაძის ქუჩა #11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკ.კოდი # 01.13.03.023.095) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (1193 კვ/მ) რომელიც მოქცეულია საზოგადაებრივი საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ1) ფუნქციურ ზონაში და რომელზეც შეთანხმებულია და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავაფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის. საპროექტო შენობა-ნაგაბობის ფუნქციური დანიშნულება განაწილებულია პროპორციით 40% საზოგადაოებრივი ფუნქცია და 60% საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ფართობები. გთხოვთ, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობა 60%-ი გაგვიზარდოთ 90%-მდე. თანახმა ვართ, აღნიშნული ცვლების მაკომპესირებელ ღონიშიებაზე, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის 4%-ის შესაბამისი ფართობების საბაზრო ღირებულების ქ. თბილისის მინიციპალიტეტისათვის გადახდაზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
	N01.13.03.023.095 საკადასტრო კოდით (წინა საკადასტრო კოდები: N01.13.03.023.083; N01.13.03.023.041) რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის-რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1). „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: 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. წარმოდგენილი საკადასტრო ერთეული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით მდებარეობს შუალედურ ზონაში (შზ). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 21 აპრილის №3204549 ბრძანებით, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.083; 1013 კვ.მ), მრავალფუნქციური კომპლექსის (კომერციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები, საზოგადოებრივი კვების სივრცეები, სასტუმროს ნომრები, საცხოვრებელი აპარტამენტები, საოფისე ფართები) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ვინაიდან საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ში საცხოვრებელი ფუნქცია წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას, საკითხი განხილულ იქნა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭო“–ს 2017 წლის 31 მარტის N13 სხდომაზე, რის საფუძველზეც გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1–883 ბრძანება. აღნიშნულის შემდგომ გაიზარდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და შეიცვალა

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საკადასტრო მონაცემებიც (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095; 1193 კვ.მ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01191503 (30.05.2019) ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში და განახლებული საკადასტრო მონაცემების ასახვის გარდა, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი განისაზღვრა: კ-2=4.4. აღნიშნულ ეტაპზე კ-2-ის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა დაინტერესებული პირის მიერ საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით, ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.01192487 (05.09.2019) ბრძანებით კვლავ განხორციელდა ცვლილება 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში და საპროექტო ობიექტის ფუნქციად დაფიქსირდა: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის N4949449 (11.05.2020) ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის არქიტექტურული პროექტი (საცხოვრებელი 60%, კ2=4.4). არსებული მდგომარეობით განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს ფუნქციათა პროცენტული გადანაწილების ცვლილება, საცხოვრებელი ფუნქციის გაზრდა 90%-მდე და აღნიშნული მიზნით 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა. აღნიშნული სამსახურის 2024 წლის 7 ივნისის N01241593432 წერილის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ევგენი მიქელაძის ქუჩა მომსახურებული იქნება 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 (50 მეტრი) ფარგლებშია. ზემოთქმულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების 16^1 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების 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 სასამართლოექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. 2. 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%-ისოდენობით. ამავე წესების 16^2 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად „იმ ობიექტებისთვის, სადაც გადამეტებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ი, მათ შორის, იმ ობიექტებზე, სადაც ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების გათვალისწინებით საცხოვრებელი ფუნქცია არ იყო დასაშვები, შესაძლებელია საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით ფუნქციური დანიშნულების ცვლილება, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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 განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად. N01.13.03.023.095 (ფართობი: 1193.0 კვ.მ) საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 60%-დან 90%-მდე (სხვაობა 30%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ღონისძიებისთვის გათვალისწინებული ფართი შეადგენს - 93.054

	კვ.მ-ს. ანგარიში: *16[1] მუხლით გათვალისწინებული: 1193x3.5=4 175.5; 4 175.5x0.3=1 252.65; 1 252.65x0.04=50.106 კვ.მ* *16[2] მუხლით გათვალისწინებული: 1193.0x0.9=1073.7; 1073.7x0,04=42.948 კვ.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. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე განაშენიანებისა და ფუნქციების გათვალისწინებით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანებაში, ცვლილების შეტანა ფუნქციათა პროცენტული გადანაწილების ცვლილების მიზნით (90% საცხოვრებელი; 10% საზოგადოებრივი) მიზნით, შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 012417223**
თარიღი:**20/06/2024**

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 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, 16^2 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124164654-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) ინდივიდუალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების მინიჭების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ევგენი მიქელაძის ქუჩა N11გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.03.023.095) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.“

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

„1^2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე“.

„1^3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების

ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16^1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად“.

„1^4. 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“.

2. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 19 აპრილის N1-883 (2019 წლის 5 სექტემბრის Nბ01.01192487) ბრძანებით დადგენილსა და წინამდებარე ბრძანებით განსაზღვრულ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124164654-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

5. 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