განმარტებითი ბარათი

სამშენებლო ობიექტს წარმოადგენს შპს "დომუს ვაკის პარკის" მშენებარე შერეული ფუნქციის მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ-ში, ფალიაშვილის 87-ში.

ქ. თბილისის მერიის განკარგულებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების ინტენსიობის (კ2)-ის 3,5-დან 5.8 -მდე გაზრდის შესახებ.

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთის გამოთვლა მოხდა ფორმულით

$$X = \frac{L}{K_2} (K_2^1 - K_2 - K_2\,20\%)\,S$$

მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი შეადგენს 425 ლარს, მიწის ნაკვეთის ფართობი 1834 კვ.მ-ს.

შესაბამისად გადასახდელი თანხის ოდენობამ შეადგინა 356 320 (სამას ორმოცდათექვსმეტი ათას სამასოცი) ლარი

აღნიშნული თანხის გადახდას მოვახდენთ 2018 წლის 30 დეკემბრამდე.

დამკვეთები:

ალექსანდრე კორძახია

დირექტორი

23 ნოემბერი 2018 წელი

ბრძანება:ბ**01.011832035**

თარიღი:**16/11/2018**

„ქ. თბილისში, ზ. ფალიაშვილის ქ. N87-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 15 ნოემბრის N67-01183193564 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქ. თბილისში, ზ. ფალიაშვილის ქ. N87-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ფალიაშვილის ქუჩა N 87; ქალაქი თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა N 85-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.14.11.022.016) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ფალიაშვილის ქუჩა N 87; ქალაქი თბილისი, ფალიაშვილის ქუჩა N 85-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.14.11.022.016) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს: კ-2=5.8“

2. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

3. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი:**67-01183193564**
თარიღი: **15/11/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილების განხორციელების თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01182221958-67 N01182901934-67
განცხადების თარიღი	21.08.2018 23.10.2018
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება
მისამართი	ქ. თბილისი, ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფალიაშვილი, N 87; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფალიაშვილი, N 85
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№ 01.14.11.022.016 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1834 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს დომუს-ვაკის პარკი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.1 ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 1 მარტის N337 განკარგულებით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრა კ1=0,7–ით, კ2=4,5–ით,

	ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებით კ2 განისაზღვრა 6.5-ით.
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი- (კ2)-5.8
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილება

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 21 აგვისტოს N01182221958-67 განცხადებით (განმ.N01182901934-67 23.10.2018) მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 18 სექტემბრის №2182257 ბრძანებით N01.14.11.022.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი 1520 კვ.მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) -ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, კომერციული, საოფისე შენობის განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, რომლითაც ძალადაკარგულად ჩაითვალა სამსახურის №521857 29.01.2013 გადაწყვეტილებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ნაკვეთზე თავდაპირველად ქ. თბილისის მერის 2013 წლის 1 მარტის N337 განკარგულებით ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრა კ1=0,7–ით, კ2=4,5–ით, შემდეგ ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებით კ2 განისაზღვრა 6.5-ით. N3284371 31/05/2017 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი (კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში): 981.7კვ.მ კ1= 0.7 კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში): 9883.8 კვ.მ კ2 = 6.5 კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):152.3 კვ.მ კ-3=0.1. ამჟამად მიწის ნაკვეთის ფართობი გაიზარდა განხორციელდა მომიჯნავე N01.14.11.022.015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიერთება, რის შემდგომაც საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი გახდა 1834 კვ.მ, ხოლო საკადასტრო კოდი: N01.14.11.022.016 (მიერთებული ტერიტორიის 10 კვ.მ მოქცეულია სატრანსპორტო ზონა 1-ში (ტზ-1) იხ. დანართი); მოთხოვნილია ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილება ახალი საკადასტრო მონაცემების და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) 5.8 დაფიქსირებით. ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე ფიქსირდება N01.14.11.022.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მაცხოვრებელთა საჩივარი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ თანახმად კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად. ამავე წესების 21-ე მუხლის თანახმად შუალედურ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მოქცეულ მიწის ნაკვეთებზე (მითითებული სტრუქტურული ზონა ვრცელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება არ არის დაშვებული საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტებზე, ხოლო სხვა ტიპის ნაგებობებზე მხოლოდ ერთჯერადად. შესაბამისად მიერთებული ნაკვეთი კ2-ის საანგარიშო ფართობში შესაძლებელია შეყვანილი იყოს მხოლოდ ფუნქციური ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილი მაჩვენებლებით. განმცხადებლის მიერ მოთხოვნილია განაშენიანების ინტენსივობის პარამეტრის (კ2) 5.8 დაფიქსირება. საპროექტო წინადადებით იგეგმება შეთანხმებულ (13 სართულიან 48.60 მ.) შენობაზე ერთი სართულია დამატება, რის შემდეგაც შენობა გახდება 52.20 მ. -14 სართული. განსახილველად წარმოდგენილი მასალა ასახავს შეთანხმებული პროექტის გეგმებს ნაკვეთის ძველ კონტურზე, თუმცა განახლებული ტოპოგრაფიული გეგმა, კორექტირებული შენობის ფასადი და სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემა წარმოდგენილია.

განმარტებითი ბარათის მიხედვით მომიჯნავე (ამჟამად მიერთებულ) მიწის ნაკვეთზე (N01.14.11.022.015) იგეგმებოდა მშენებლობა, დამტკიცებულიც იყო ადრე პროექტი. ვინაიდან მშენებლობა გამოიწვევდა ერთის მხრივ იქ არსებული მწვანე საფარის განადგურებას, მეორეს მხრივ 314 კვ-ზე 8 სართულიანი სახლის მშენებლობა ასევე გამოიწვევდა გადატვირთვას, ამიტომ განხორციელდა ნაკვეთის შესყიდვა და მისი სამშენებლო რესურსით მოხდება ერთი სართულის დამატება მიმდინარე პროექტზე.

მიერთებული ტერიტორია საკმაოდ გამწვანებულია, შესაბამისად შენარჩუნებული უნდა იყოს არებული ხე-ნარგავების სასიცოცხლო ფუნქციები და გათვალისწინებული უნდა იყოს ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

დასკვნა
არსებული მდგომარეობით N01.14.11.022.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მშენებარე ობიექტი. ვინაიდან შეიცვალა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები შესაბამისი ცვლილება უნდა განხორციელდეს შეთანხმებულ საპროექტო დოკუმენტაციაში. ვინაიდან არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებულია ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულების საფუძველზე, თავდაპირველად ცვლილება უნდა განხორციელდეს ზემოხსენებულ აქტში. საპროექტო წინადადებით მიერთებული 314 კვ.მ კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობში შეყვანილია ფუნქციური ზონით მოქმედი პარამეტრებით, რაც იძლევა საპროექტო ობიექტის ერთი სართულით გაზრდის შესაძლებლობას. აღნიშნულის გათვალისწინებით შესაძლებელია ცვლილება განხორციელდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში საკადასტრო კოდი დაფიქსირდეს N01.14.11.022.016, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 5.8. ამასთან გათვალისწინებული უნდა იყოს N01.14.11.022.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მაცხოვრებელთა საჩივარი, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მათი უფლებების დაცვა, საცხოვრებელი პირობების გაუარესების შემთხვევაში გათვალისწინებული იყოს გამაგრებითი სამუშაოები.

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	
სამართლებრივი დასკვნა:	1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება; 2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი
სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის მიხედვით, 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. „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 მიხედვით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე. ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმებიდან გამომდინარე „ქ. თბილისში, ზ. ფალიაშვილის ქ. N87-ში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 15 აპრილის N849 განკარგულებაში ცვლილების შეტანა N01182221958-67 (N01182901934-67) განცხადების შესაბამისად, დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

საგადახდო დავალება
Payment Order

1552994352 | GEL | ს.ს. "თიბისი ბანკი"

თარიღი / Date 21/03/2019

გადამხდელი / Sender

შპს დომუს - ვაკის პარკი, 405127937

რეფერენსი / Ref. Num.

2544363787

გადამხდელის ანგარიში / Sender's Account GE20TB7149236020100005

თანხა / Amount

356,320.00 GEL

გადამხდელის ბანკი / Sender's Bank | ბანკის კოდი / Bank Code

სს თიბისი ბანკი | *TBCBGE22*

თანხა სიტყვიერად
Amount in words

სამას ორმოცდათექვსმეტი ათას სამას ოცი ლარი და 00 თეთრი

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა
Information on a person on behalf of whom the payment is made

დასახელება / Name *შპს დომუს - ვაკის პარკი, 405127937*

საიდენტიფიკაციო კოდი / Sender's Tax Code 405127937

მიმღები / Receiver

ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი Receiver's Acc./ Treasury Code 300773191

მიმღების ბანკი / ხაზინა Receiver's Bank / Treasury | ბანკის კოდი / Bank Code

ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური | *TRESGE22*

ბანკში საგადახდო დავალების მიღების/წარდგენის თარიღი
Document submission/receiving date

21/03/2019

გადახდის დანიშნულება / Operation Details

მოსაკრებელი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის

დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information

ქ. თბილისის მერიის განკარგულება 849, ფალიაშვილის 87

ხელმოწერა
Signature

დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკით
თიბისი ბანკი TBC BANK
PRINTED VIA INTERNET BANKING

ხელმოწერები
Signatures

ბ.ა.

ამ დოკუმენტის ხელმოწერით კლიენტი ადასტურებს, რომ: დეტალურად იცნობს სს "თიბისი ბანკის" ფილიალებსა და ინტერნეტ გვერდზე www.tbcbank.ge განთავსებულ საბანკო ოპერაციების წარმოების შესახებ ხელშეკრულების პირობებს (ამ ხელშეკრულებაში შეტანილ ყველა ცვლილებასა და დამატებას) და ეთანხმება მათ, რითაც უერთდება ზემოხსენებულ ხელშეკრულებას.