ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
საფინანსო საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **11-01193311626**
თარიღი: **27/11/2019**
პინი: **6775**

ადრესატი: შპს ბი. დეველოპმენტი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 400222157
მისამართი: თბილისი მე-6 მ/რ კ-1-ის მიმდებარედ

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახური თქვენს 2019 წლის 11 ნოემბრის №10/0119315504-11 წერილთან დაკავშირებით, სადაც ითხოვთ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის ოდენობის გაანგარიშებას, გაცნობებთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 3 მაისის №ბ01.011912314 ბრძანებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 21 ნოემბრის №67-01193252908 წერილის და თანდართული მონაცემების მიხედვით, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 3 მაისის №ბ01.011912314 ბრძანებით გათვალისწინებულ ობიექტზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.10.010.032; ფართობი 945მ^2), სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს 0 (ნული) ლარს:

$X = L / K2 * ((K_2{}^1 – (K2+ K2-ის 20 %)) * S$ 1199:2,5*((3,0–(2,5+0,5))*318=0 ლარი

30:2,5*((3,0–(2,5+0,5))*627=0 ლარი

სადაც:

ა) X არის მოსაკრებლის ოდენობა;

ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისას არსებული 1 მ^2 მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი L არის - 1199 ლარი ნაკვეთის 318 მ^2-ზე და 30 ლარი ნაკვეთის 627 მ^2-ზე ;

გ) მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებელი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $K_2{}^1$ არის - 3,0;

დ) მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი K2 არის - 2,5;

ე) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი S არის - 945 მ^2.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, გიდასტურებთ, რომ შპს ბი. დეველოპმენტს №01.11.10.010.032 საკადასტრო კოდით განსაზღვრულ ობიექტზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება არ აქვს.

გაიოზ თალაკვაძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:ბ**01.011912314**

თარიღი:**03/05/2019**

„ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI,კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 25 აპრილის Nბ01.011911513 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 21 თებერვლის N01190523629-67 განცხადებით (განმეორებით 01191021371-67, 12.04.2019) მომართა დაინტერესებულმა პირმა და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI,კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 22 აპრილის N67-01191124538 წერილით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს წარედგინა დადებითი დასკვნა საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2=3.0-მდე გადამეტების თაობაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ აღნიშნულ დასკვნას მიეცა დადებითი რეზოლუცია, თუმცა გამოიცა „ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 25 აპრილის Nბ01.011911513 ბრძანება.

„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-4 პუნქტის მიხედვით, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღების თაობაზე განცხადება უნდა წარედგინოს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილ თბილისის მერიის სტრუქტურულ ერთეულს. იმავე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების დასკვნის საფუძველზე.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60^1 მუხლის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ საქართველოს კანონის“ 31-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 21-ე და 22-ე მუხლების, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 22 აპრილის N67-01191124538 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ბათილად იქნას ცნობილი „ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 25 აპრილის Nბ01.011911513 ბრძანება.

2. ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს კ-2=3.0;

3. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს 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);

4. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირთან - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულება ამ ბრძანების მე-2 პუნქტში მითითებული უძრავი ქონების გადაცემის თაობაზე;

5. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 22 აპრილის N67-01191124538 დასკვნასთან ერთად.

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

7. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის შესაბამისად;

8. 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:**67-01191124538**
თარიღი: **22/04/2019**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური ზონალური (შეთანხმების) გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01190523629-67 N01191021371-67
განცხადების თარიღი	21.02.2019 12.04.2019
ნომენკლატურა	ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქალაქი თბილისი, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1, - ის მიმდებარედ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№01.11.10.010.032 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	945 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს ბი. დეველოპმენტი
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0.3
მოთხოვნილი პარამეტრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-3.0

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
განმცხადებლის მოთხოვნა	ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა.

საკითხის აღწერა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 21 თებერვალს N01190523629-67 განცხადებით მომართა მოქალაქემ და მოითხოვა №01.11.10.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა.

N01.11.10.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ფართობი: 945 მ^2) საცხოვრებელი ზონა – 6 (სზ–6) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით №4283544 30/11/2018 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. შეთანხმებულია ნაკვეთზე არსებული შენობის დემონტაჟის პროექტი. ამ ეტაპზე არქიტექტურის სამსახურში მიმდინარეობს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების პროცესი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით განაშენიანებულ კვარტალში. ძირითადი შენობების სართულიანობა 9. საპროექტო წინადადებით იგეგმება 8 სართულიანი სახლის მშენებლობა. შენობას გააჩნია ერთი მიწისქვეშა სართული, სადაც გათვალისწინებულია 20 ავტომანქანის განთავსება, I სართული წარმოადგენს კომერციულ სართულს, ხოლო დანარჩენი სართულები საცხოვრებელია. ხიზანიშვილის ქუჩის მხრიდან ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომელიც ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებას, მათ შორის სამანქანო გზის მოწყობას არ ითვალისწინებს, საპროექტო წინადადებით ტერიტორიაზე ძირითადად მოხვედრა ხორციელდება ო. ხიზანიშვილის ქუჩიდან, რომლის სიგანე 20 მეტრია, ნაკვეთს ასევე ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდანაც გააჩნია 12 მეტრიანი შიდა საუბნო გზა.

დასკვნა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების 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, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-19 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).

იმ შემთხვევაში თუ გათვალისწინებული იქნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა, (ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი, კანონმდებლობით დადგენილი გამწვანების კოეფიციენტის გარდა, დათმობილი აქვს ღია ავტოსადგომებს და გზას), ნაკვეთის სატრანსპორტო მომსახურებისთის მოიძებნება

ალტერნატიული სამანქანო გზა, სამსახურს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიზანშეწონილად მიაჩნია.	
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.
სამართლებრივი დასკვნა	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის შესაბამისად, 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 შესაბამისად, 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 დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამიასად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. „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 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. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ 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. ვინაიდან N01190523629-67 (N01191021371-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ არღვევს არსებულ გარემოს და მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანების ხასიათს და ამასთანავე, სოციალური მიზნებისთვის ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს, ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია.

ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **20191235**
თარიღი: **03/05/2019**
პინი: **5523**

ადრესატი: ირაკლი ასკურავა
პირადი ნომერი: 01031006213
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი 1ა, ბინა 7

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

განცხადების ნომერი: 01191021371-67
განცხადების თარიღი: 12/04/2019

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.11.10.010.032
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1, - ის მიმდებარედ
- ნაკვეთის დანიშნულება :არასასოფლო სამეურნეო
- მესაკუთრეები : შპს ბი. დეველოპმენტი

განმცხადებელი-დამკვეთი :ირაკლი ასკურავა
პირადი ნომერი :01031006213
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი 1ა, ბინა 7

ნომენკლატურა :სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2 /

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2019 წლის 21 თებერვალს N01190523629-67 (განმ.01191021371-67 12.04.2019) განცხადება, რომელშიც ითხოვთ N01.11.10.010.032 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემას.

დანართის სახით გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 03 მაისის ბ01.011912314 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 22 აპრილის N67-01191124538 დასკვნას.

დანართი: 6 ფურცელი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

უძრავი ქონების უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი „04" „11" 2019 წელი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები და ხელშეკრულების საგანი

1.1. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 111-ე მუხლის, „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების (შემდგომში - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულება) და „ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გადაცემაზე უარის თქმის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 25 აპრილის N№01.011911513 ბრძანების ბათილად ცნობისა და ქალაქ თბილისში, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.010.032) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 3 მაისის N№01.011912314 ბრძანების შესაბამისად, წინამდებარე ხელშეკრულება ფორმდება ერთი მხრივ **შპს „ბი. დეველოპმენტს"** (ს/ნ: 400222157, წარმომადგენელი: ირაკლი ასკურავა (პ/ნ: 01031006213), სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N191293527 – 23.10.2019წ.) (შემდგომში „გადამცემი) და მეორე მხრივ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით: **სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს** (წარმომადგენელი: სააგენტოს უფროსი, ირაკლი თავართქილაძე (პ/ნ:01024052796) (შემდგომში - „სააგენტო", მისამართი: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7) შორის.

1.2. ამ ხელშეკრულებით, გადამცემი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს, უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: **N01.11.10.010.032** მისამართი: **ქალაქი თბილისი, დასახლება გლდანი, მიკრო/რაიონი VI, კორპუსი N1,-ის მიმდებარედ**) ნაწილს (შემდგომში - „ხელშეკრულების საგანი"), რომლის საერთო ფართობიც განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობის 10%-ის ოდენობით და შეადგენს საცხოვრებელ ფართს - არანაკლებ **44.45 კვ.მ-ს,** რაც დასტურდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის **17/10/2019წ. – N67-01192902560** წერილით.

1.3 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადასაცემი ქონების ადგილმდებარეობა განისაზღვრება მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთეულიან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას (განშლის რეგისტრაციისას) მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

მუხლი 2. საკუთრების უფლების გადაცემა

2.1 ხელშეკრულების საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემა განხორციელდება მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთეულიან უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (პირველადი განშლა) საფუძველზე, ხოლო მშენებლობის დასრულებისა და კანონით დადგენილი წესით, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, უფლების რეგისტრაცია განხორციელდება როგორც აშენებულ უძრავ ნივთზე.

2.2 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, გადამცემი უზრუნველყოფს ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, შემდეგი ჩანაწერის შესრულებით: **„ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით"**.

2.3 ვალდებულების შესრულების დადასტურება განხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემდგომ, სააგენტოს უფროსის შესაბამისი ბრძანების საფუძველზე.

მუხლი 3. მხარეთა განცხადებები

3.1 გადამცემი კისრულობს ვალდებულებას, მშენებლობის ნებართვის აღებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთეულიან უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (პირველადი განშლა) საფუძველზე, უზრუნველყოს ხელშეკრულების საგანზე საკუთრების უფლების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა.

3.2 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, თავად უზრუნველყოს ხელშეკრულების საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ღონისძიებების განხორციელება.

3.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების საგნის (თეთრი კარკასი) ფაქტობრივი გადაცემა განხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მშენებლობის დასრულების შემდეგ, არაუგვიანეს 60 (სამოცი) კალენდარული დღის ვადაში.

3.4 ხელშეკრულებით გადამცემი კისრულობს ვალდებულებას, რომ გადაცემული უძრავი ქონება იქნება ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო.

3.5 გადამცემი კისრულობს ვალდებულებას, რომ ხელშეკრულების საგნის მშენებლობა განხორციელებული იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და სტანდარტების დაცვით.

3.6 გადამცემის განცხადებით, ხელშეკრულების საგანი შეესაბამება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების პირველი პუნქტით განსაზღვრულ თეთრ კარკასულ მდგომარეობას.

3.7 გადამცემი კისრულობს ვალდებულებას, მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს მიაწოდოს მშენებლობის მიმდინარეობასთან დაკავშირებული წერილობითი ინფორმაცია.

მუხლი 4. მხარეთა პასუხისმგებლობა

4.1 გადამცემის მიერ, ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სააგენტო იტოვებს უფლებას, მიმართოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ზომებს.

მუხლი 5. დასკვნითი დებულებანი

5.1. ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს (მარეგისტრირებელ ორგანოს). დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

5.2. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება შეიძლება მხარეთა შეთანხმებით.

5.3. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ საქართველოს შესაბამისი იურისდიქციის მქონე სასამართლოს.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „ბი. დეველოპმენტი“ (ს/ნ: 400222157)

ირაკლი ასკურავა