საგადახდო დავალება
Payment Order

1681134145 GEL ს.ს. "თიბისი ბანკი"

მიღების/შესრულების თარიღი / Receipt/Execution date 10/04/2023

გადამხდელი / Sender

შპს ენ ენ კაპიტალი, 204398892

გადამხდელის ანგარიში / Sender's Account GE13TB7500336050100002

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

სს თიბისი ბანკი | *TBCBGE22*

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

დასახელება / Name *შპს ენ ენ კაპიტალი, 204398892*

საიდენტიფიკაციო კოდი / Sender's Tax Code 204398892

მიმღები / Receiver

ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი Receiver's Acc./ Treasury Code 300773306

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

ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური | *TRESGE22*

გადახდის დანიშნულება / Operation Details

შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information

ქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული

რეფერენსი / Ref. Num.

9296493990

თანხა / Amount

170,760.00 GEL

თანხა სიტყვიერად
Amount in words

ას სამოცდაათი ათას შვიდას სამოცი ლარი და 00 თეთრი

წარდგენის თარიღი

Document submission date

11/04/2023

ხელმოწერა
Signature

ბ.ა.

დამტკიცებულია ინტერნეტ ბანკით
თიბისი ბანკი TBC BANK
PRINTED VIA INTERNET BANKING

ხელმოწერები
Signatures

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.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01230944315**
თარიღი: **04/04/2023**

ადრესატი: შპს ენ ენ კაპიტალი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204398892
მისამართი: ქ. თბილისის, ძველი თბილისის რაიონში, გორგასალის ქ., №40 (ტელ.: 597774888)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2023 წლის 13 იანვარს შემოსული N10/01230131897-61 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში დადგენილება მე-16[1] მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით), არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა. შესაბამისად, იმ დაინტერესებულ პირთა მიმართ, რომლებსაც სურთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ საბაზრო ღირებულების დადგენისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ე.წ თეთრი კარკასის მდგომარეობა.

ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ 2023 წლის 26 იანვრის N16-0123026972 (რეგისტრირებული: N12-01230261468-61 – 26.01.2023წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის (67.9236 კვ.მ) გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 31 მარტის N001763923 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს 2514 (ორი ათას ხუთას თოთხმეტი) ლარს, ჯამში 170760 (ას სამოცდაათი ათას შვიდას სამოცი) ლარს (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებული ოდენობით).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, N01.18.09.005.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 31 მარტის N001763923 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების (170760 (ას სამოცდაათი ათას შვიდას სამოცი) ლარი) გადახდა უნდა განხორციელდეს

წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვის გზით:

მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773306

დანიშნულება: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან.

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

დანართი: 14 (თოთხმეტი) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

ხელმოწერილია
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

№ 5002053723

31/03/2023

5002053723

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ
ქონების მართვის სააგენტოს უფროსს ბატონ ირაკლი
თავართქილაძეს

ბატონო ირაკლი,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი N61-01230391248 მომართვის (ბიუროს 2023 წლის 8 თებერვლის რეგისტრაციის N8000046523) საფუძველზე, გიგზავნით N001763923 დასკვნას.

დანართი:

ექსპერტის დასკვნა 06 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

001763923

ხელმოწერილია/შტამპდასმულია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 001763923

გაფრთხილება

დეპარტამენტების უფროსების მიერ განგვემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებულები ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა:

დამნიშნავი:

სტრუქტურა: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ქვესტრუქტურა: სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

თანამდებობა: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მისამართი:

სახელი და გვარი: ირაკლი თავართქილაძე

საფუძველი: მომართვა

შემსრულებელი ექსპერტები:

ანა თევდორაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 8 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N A-0728; შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი N P-0352

ანი მარგველაშვილი / სასაქონლო და ფინანსური ექსპერტიზის დეპარტამენტის სასაქონლო ექსპერტიზის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 8 წლის სტაჟით.შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის მიერ ISO/IEC 17024 სტანდარტის მიხედვით გაცემული შესაბამისობის სერტიფიკატი №A-0725

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, წარმოგვიდგინოთ ქ. თბილისში, გორგასლის ქუჩა №40-ში მდებარე №01.18.09.005.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის საბაზრო ღირებულების დადგენის შესახებ ექსპერტიზის დასკვნა.

ამასთან, გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16[1] მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა უნდა განხორციელდეს იმ დაშვებით, რომ ფართი მიყვანილი არის ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობამდე“, რომელიც გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);
- ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.

შემოსვლის თარიღი: 08/02/2023 წ

გასვლის თარიღი: 31/03/2023 წ

001763923

ხელმოწერილია შტამპდასმულია ელექტრონულად

ექსპერტის დასკვნა № 001763923

დასკვნა

ქ. თბილისში, გორგასლის ქ. №40-ში მდებარე, №01.18.09.005.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 30 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 514 ლარს.

ანა თევდორაშვილი

ანი მარგველაშვილი

გამოკვლევა

ექსპერტიზის წინაშე დასმული იქნა საკითხი დადგინდეს, ქ. თბილისში, გორგასლის ქ. №40-ში მდებარე, №01.18.09.005.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) საბაზრო ღირებულება. აღნიშნულის გადაწყვეტის მიზნით ექსპერტების მიერ დასურათებული, დათვალიერებული და შესწავლილი იქნა შესაფასებლად წარმოდგენილი უძრავი ქონება.

საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით (განაცხადის რეგისტრაცია №882023172237; მომზადების თარიღი – 20/03/2023) მისი მონაცემებია: **საკადასტრო კოდი**: №01.18.09.005.024; **მისამართი:** ქალაქი თბილისი, ქუჩა გორგასალი, №40; **ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება; **ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო; **დაზუსტებული ფართობი**: 2461.00 კვ.მ; **ნაკვეთის წინა ნომერი:** 5/1;01.18.09.005.001; **შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** №1 (მშენებარე) საერთო ფართობი: 12408.3 კვ.მ; **მესაკუთრე:** შპს „ენ ენ კაპიტალი, ID ნომერი: 204398892.

შენიშვნა: ექსპერტების მიერ მიღებულია დაშვება, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია დასრულებული საცხოვრებელი კორპუსი.

შენიშვნა: დამკვეთის მოთხოვნით უძრავი ქონება ფასდება ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით, რომელის გულისხმობს შემდეგს: დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი; ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული; ბინაში/ფართში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული; ბინაში/ფართში შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით; ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით; ბინის/ფართის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა"); ბინის/ფართის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად; სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.

შეზღუდვები და დაშვებები

შეფასების პროცესს თან ახლდა შემდეგი სახის შემზღუდავი პირობები და ამ პირობებიდან შემფასებლის მიერ გაკეთებულ/მიღებულ იქნა შემდეგი სახის დაშვებები:

1. მოცემული დასკვნა მოიცავს შემფასებლების პროფესიონალურ აზრს. მათ მიერ დადგენილ ღირებულების მაჩვენებელთან მიმართებაში /ობიექტის სავარაუდო გასაყიდი ფასი/ და არ შეიძლება ჩაითვალოს გარანტიად იმისა, რომ შეფასებული ქონება ხელიდან ხელში გასხვისებული იქნება ზუსტად შეფასებული ღირებულების მიხედვით;
2. შეფასების ჩატარების დროს იგულისხმებოდა, რომ არ არსებობდა რაიმე ფარული ფაქტორები, რომლებიც გავლენას იქონიებდნენ შესაფასებელი ქონების ღირებულების განსაზღვრაზე. შემფასებელს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ასეთი ფაქტორების აღმოჩენაზე;
3. ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი წარმოადგენს მოპოვებული ინფორმაციის ანალიზის შედეგად მიღებულ შედეგს და არ წარმოადგენს იმის გარანტიას, რომ ბაზარზე შეიძლება არ არსებობდეს სხვა შეთავაზებები ან გარიგების ფაქტები, რომლებიც განსხვავდებიან თანხობრივი მაჩვენებლებით.

4. შემფასებლის მიერ მიღებული ღირებულების საბოლოო მაჩვენებელი მოქმედია მხოლოდ შეფასების თარიღისათვის. შემფასებელი არ იღებს არანაირ პასუხისმგებლობას ეკონომიკური, იურიდიული, ბუნებრივი და სხვა ფაქტორების ცვლილებებზე, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას ამ თარიღის შემდეგ და გავლენა იქონიოს საბაზრო სიტუაციაზე და შესაბამისად შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულებაზე.
5. ანალოგებზე მონაცემები მოპოვებულია საჯარო რეეტრის ელექტრონული ბაზის, საგაზეთო გამოცემების, ინტერნეტის და "რიელტური" ფირმების მეშვეობით, რომელთა ინფორმაციასაც გააჩნიათ ყველაზე მაღალი ნდობის ფაქტორი.

შეფასების მეთოდოლოგია

საბაზრო ღირებულების დეფინიცია

„საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს გამოთვლად ფულად სიდიდეს, რომელითაც გაიცვლება ქონება შეფასების თარიღისათვის დაინტერესებულ მყიდველსა და დაინტერესებულ გამყიდველს შორის "გაშლილი მკლავის" პრინციპით ტრანსაქციისას, მართებული მარკეტინგის ჩატარების შემდეგ, როდესაც თითოეული მხარე მოქმედებს გათვითცნობიერებულად, წინდახედულად და ძალდატანების გარეშე" (IVS –1, პარა. 3.1.).

უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მიღებულია აღნიშნული პერიოდისათვის მომსახურების ბაზარზე იდენტური (ხოლო მისი არ არსებობის შემთხვევაში მსგავსი) ქონების მოთხოვნისა და მიწოდების ურთიერთზემოქმედების შედეგად დადებული გარიგების საფუძველზე. უძრავი ქონების ბაზრად ითვლება მიმოქცევის სფერო, რომელიც განისაზღვრება გამყიდველის/მყიდველის შესაძლებლობებით, მნიშვნელოვანი დანახარჯის გარეშე გაყიდოს/შეიძინოს ქონება გამყიდველისთვის/მყიდველისათვის უახლოეს ტერიტორიაზე საქართველოში.

შეფასების გამოყენებული მეთოდი

ამ შეფასების მიზნებისათვის შემფასებლის მიერ გამოყენებულ იქნა ***საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა***, *რაც* გულისხმობს შემდეგს: შესაფასებელი ობიექტის პირდაპირ შედარებას ანალოგების იმ მონაცემებთან, რომლებიც გაყიდულ იქნა ან რომლებიც განცხადებული არიან გასაყიდად.

საბაზრო (გაყიდვების შედარების მიხედვით) მიდგომა

გაყიდვების შედარებაზე დაფუძნებული მიდგომის გამოყენებისას, შემფასებელმა განახორციელა ქმედებების შემდეგი თანმიმდევრობა:

- გამოიკვლია ბაზარი (მოახდინა ბაზრის იმ მონაცემების მოპოვება და ანალიზი, რომლებიც საშუალებას იძლეოდნენ დადგენილიყო ანალოგიური უძრავი ქონების ობიექტები);
- დაადგინა ინფორმაციის სისწორე;
- შეარჩია შედარების ის ელემენტები, რომელთა მეშვეობითაც განხორციელდა შესაფასებელი ქონების ობიექტის შედარება ანალოგებთან;
- შეადარა გაყიდვადი ქონების ობიექტები განსახილველ ქონებას, შედარების ელემენტების გამოყენებით;
- დააკორექტირა ყველა ანალოგიური დადგენილი შედარების ელემენტის ფასები შესაფასებელი უძრავი ქონების ელემენტებთან მიმართებაში;
- დაადგინა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება ანალოგებთან დაკორექტირებული ფასების შეჯერების გზით.

შედარების ელემენტები

შედარების ელემენტები განსაზღვრავენ ქონების ობიექტების და გარიგებების სპეციფიურ მახასიათებლებს, რომლებიც ხსნიან ფასების ვარიაციებს. ბაზრის ანალიზი ავლენს, რომელი ელემენტებია განსაკუთრებით მგრძნობიარე.

გაყიდვების შესადარისი მონაცემების ანალიზისას ძირითადად ითვლება შემდეგი შედარების ელემენტები:

- *უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებების გადაცემა...*
- *ფინანსირების პირობები ....*
- *გაყიდვის პირობები ....*
- *დანახარჯები, რომელიც გასაწევია უშუალოდ ყიდვის შემდეგ ...*
- *ბაზრის პირობები ...*
- *ადგილმდებარეობა ....*
- *ფიზიკური მახასიათებლები ...*
- *ეკონომიკური მახასიათებლები ...*
- *გამოყენება ...*
- *გაყიდვის არა-უძრავი კომპონენტები..."*

ამ კვლევისათვის ექსპერტების მიერ მოძიებული იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების მსგავსი რამოდენიმე შესადარისი ობიექტი, რომლებიც განთავსებულია იმავე უბანში, დაკორექტირდა სხვადასხვა შედარების ელემენტზე და მიღებული იქნა საბოლოო საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღეის მდგომარეობით.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, გორგასლის ქ. №40-ში მდებარე, №01.18.09.005.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (საცხოვრებელი ბინის) მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2023 წლის 30 მარტის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს **2 514** ლარს.

ანა თევდორაშვილი

ანი მარგველაშვილი

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ალექსანდრე აბელიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ნიკო ვაჩნაძე

ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერია

ნომერი: 12-01230261468-61
თარიღი: 26.01.2023 13:18
ვადა: 27.02.2023

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-0123026972 განცხადების თარიღი: 26.01.2023
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდის შესახებ

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

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

წერილის ნომერი: **16-0123026972**
თარიღი: **26/01/2023**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსს

ბატონ ირაკლი თავართქილაძეს

ბატონო ირაკლი,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი N17-0123016537-16 (16.01.23) განცხადება, სადაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) ფართობის ოდენობის შესახებ.

პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბ01.01223404 06/12/2022 ბრძანებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დ16.01223401 (06/12/2022) დასკვნის საფუძველზე, ცვლილება შევიდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.011934628 (12/12/2019.) ბრძანებით გაცემულ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაში. ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე" .

აღნიშნული დასკვნაში მითითებულია „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" მე-16 პრიმა მუხლით გათვალისწინებული პირობა. კერძოდ, „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 ბინაერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ -ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 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%-ის ოდენობით, არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დ16.01223401 (06/12/2022) დასკვნაში ასევე მითითებულია ინფორმაცია თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინ(ებ)ის) ფართობის ზუსტი, კონკრეტული, ოდენობის შესახებ (იხილეთ დანართი).

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:№01. 01223404
თარიღი:06/12/2022

„ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 12 დეკემბრის №01.011934628 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 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01223331927-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 12 დეკემბრის №01.011934628:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

გ) ბრძანებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1^1, 1^2 და 1^3 პუნქტები:

„1^1. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება

საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე“.

„1[2]. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

„1[3]. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი“

2. ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 12 დეკემბრის №01.011934628 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 N01223331927-67 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

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

წერილის ნომერი: **d16.01223401**
თარიღი: **06/12/2022**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01223331927-67
განცხადების თარიღი:	29/11/2022
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.18.09.005.024
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა გორგასალი , N 40
მესაკუთრეები :	შპს ''ენ ენ კაპიტალი'',
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ლევანი ოქროპირიძე
პირადი ნომერი :	35001052365
მისამართი :	თბილისი მ.ბურძგლას ქ. N 12 ბ. 28
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი მანჯაფარაშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივი საზმიანი ზონა 2
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	11380.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
	გთხოვთ გასცეთ ინდივიდუალური პარამეტრები მრავალფუნქციურ შენობაზე, შენობის

მოთხოვნის ტექსტი :	საერთო ფართობიდან 10% კომერციული და 90 % საცხოვრებელი. აქვე მოგახსენებთ, რომ თანახმაა აღნიშნულ ზონაში საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში / საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისთვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტესივობის კოეფიციენტის (კ2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. 0122312335-67 განაცხადით გამოვხატეთ მზაობა 14-39 დადგენილების მე-16' მუხლის თანახმად მზად ვართ ბიუჯეტში გადავიხადოთ თანხა, ვინაიდან ტექნიკური ხარვეზით მოხდა განცხადების გაუქმება განაცხადს ვტვირთავთ განმეორებით.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალბინიანი შენობის მშენებლობის განხორციელებისთვის. საპროექტო ტერიტორია (ს/კ 01.18.09.005.024) რომლის ფართობია 2461 კვ.მ. მდებარეობს გორგასლის ქუჩ N40 ტერიტორიას სამხრეთით ესაზღვრება გორგასლის ქუჩა საიდანაც ხდება ტერიტორიაზე საავტომობილო გზით შესვლა. დანარჩენ მხარეს კერძო მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვთები ძირითადად განაშენიანებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ჩრდილოეთით ესაზღვრება ავტო სადგური. საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-2) რომელშიც მოქმედებს შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0.2 შემოთავაზებული წინადადების ფარგლებში იგეგმება რეგლამენტით განსაზღვრული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შენარჩუნება. ამასთან საპროექტო წინადადებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის კ1=0.5 დაბალი მაჩვენებელი ცხად ჰყოფს, რომ მენაშენე კომპანიის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიისთვის მაქსიმალურად დიდი არეალის დათმობა, რაც ამაღლებს ქალაქის ამ მონაკვეთში საცხოვრებელი სექტორის განვითარების სტანდარტს და პოზიტიურად აისახება უბნის ახალი განვითარების ხედვაზე. საპროექტო წინადადებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ3=0.3 რაც აგრეთვე დადებითად იმოქმედებს საცხოვრებელი გარემოს ხარისხზე. საპროექტო კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი შეადგენს - 11320 (კ2=4.6) კვ.მ -ს. აქედან მთელი ნაკვეთისთვის, (90%) 10188 კვ.მ დაეთმობა საცხოვრებელ ფართს, ხოლო (10%) 1132 კვ.მ კომერციულ ფართებს. აღსანიშნავია, რომ საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარება იგეგმება შენობის ქვედა სართულებზე, ხოლო საცხოვრებელი ფუნქცია დაეთმობა ზედა სართულებს. მიწის ნაკვეთზე შენობის მოშენების ფართობი - 650 მ2 კ1 – 0.3 მაქსიმალური მალის სიგრძე - 7 მ შენობის საძირკვლის ტიპები - ფილა გადაადგილების მექანიკური საშუალებები - ლიფტი საპროექტო შენობის სავარაუდო სართულიანობა 19 ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა 11320/150=68 წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 90%-მდე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ლოკაციის ადგილმდებარეობა. დაინტერესებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის პერიფერიულ უბანში, ბოლო 5-10 წლის განმავლობაში აღნიშნულ ლოკაციაზე იმატა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობამ. საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელების შენარჩუნება ემსახურება მხოლოდ საკვლევ არეალში არსებულ რეგისტრაციებზე მოქმედი მაღალი ინტენსივობის მაჩვენებელების გადანაწილებას, რაც ძალზე მნიშვნელოვანია დედაქალაქის მითითებული არეალის განვითარების რაციონალური გამოყენებისთვის. საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის მცირე მაჩვენებელი კ1=0.4 მუშაობს კონკრეტულ შემთხვევაში სპეციალური ზონალური ნებართვის გაცემის მაკომპენსირებელ გარემოებად. რადგან საცხოვრისის განვითარებისთვის ეზოს ფარგლებში განვითარებული რეკრეაციული გარემოს დიდი ფართობი, გადამწყვეტია შერჩეული სახეობის სრულყოფილი განვითარების შემთხვევაში და მხოლოდ პოზიტიურად აისახება მიმდებარე არეალზე საცხოვრისის სექტორის პირობების გაუმჯობესების სტიმულირებაზე. განვითარების მიზანი 1.გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი (როგორც დომინირებული სახეობა) (90%), კომერციული დანიშნულების ობიექტები (10%) 2. ფუნქცია: საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი. 3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ-2-ის რეგლამენტის შესაბამისად. დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის საჭირო საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად, საპროექტო მოცულობაში დასაგეგმარებელი ფართობიდან. რადგან საპროექტო ნაკვეთი მოქცეულია, გეგმარებით კარკასში (გკ)-მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთისთვის დაანგარიშებულია უმკაცრესი მოთხოვნის გათვალისწინებით, საპროექტო მოცულობებთან შესაბამისი თანაფარდობით ყოველ 150 1 ავტოსადგომი, რაც ჯამში შეადგენს 68 ერთეულს. დამკვეთის სურვილია: მრავალფუნქციური ქალაქთმშენებობით კონტექსტში. დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება და ადეკვატური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა. მაღალხარისხიანი საცხოვრისის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან

	გამომდინარე ახალი საპროექტო ობიექტების მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილების მოთხოვნებს. უშუალოდ მშენებლობით ასათვისებელი საპროექტო არეალის თავისუფალია ნარგავებისგან. ახალი განაშენიანების ფარგლებში ასევე გათვალისწინებული რეკრეაციული სივრცის კეთილმოწყობის მიზნით ტერიტორიის აქტიური გამწვანება. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება 14-39 წესებით და საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილებით.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024 ფართობი 2461.0კვ.მ.) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება როგორც გეგმარებითი კარკასი (გკ), ასევე შუალედური (შზ) ზონა.გეგმარებითი კარკასი- დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოსათვისებისმაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულებისობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია მრავალფუნქციური შენობის განთავსება სადაც საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტება განისაზღვრება 90%-მდე. განაშენიანების ძირითად დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ტერიტორიას გააჩნია კარგი სატრანსპორტო-საფეხმავლო კავშირი გორგასლის ქუჩის მხრიდან. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 12/12/2019 წლის ბ01.011934628 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე

	(საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 12/09/2022 წლის N6119726 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ში (სსზ-2) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა. ამავე წესების, მე-16 პრიმა მუხლის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინაერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში ან გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ -ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 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%-ის ოდენობით, არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. შეტყობინებით დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, კერძოდ, გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდის თაობაზე. აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს 67.9236 კვ.მ. ფართობს. (ანგარიში: 2461 კვ.მx4.6 (კ2)=11320.6კვ.მ; 11320.6/100X75%=8490.45; 11320.6/100X90%=10188.54; 10188.54-8490.45=1698.09; 1698.09/100X4%=67.9236 კვ.მ). საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, რომლის 2022 წლის 16 ნოემბრის 01223203096 წერილით დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია.
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-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ვინაიდან, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება არ ცვლის მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურას და ხასიათს, არ ეწინააღმდეგება არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს, ამასთან, საგამონაკლისო წესით საცხოვრებელი ფუნქცია ერთხელ უკვე დაშვებულია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი ფუნქცია-90%), როგორც მრავალფუნქციური შენობის ერთერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა და ბ01.011934628 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა შესაძლებლად მიიჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო,

	ავტოსადგომები, ბავშვთა სათამაშო სივრცეები და სხვა.). ასევე, გათვალისწინებულ იქნეს, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16^1 მუხლის, მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულება: მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი