ლარით

განმარტებითი ბარათი

ქ. თბილისში,ვაკე-საბურთალოს რაიონში, მარუხის გმირების ქუჩაზე15. მრავალ ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებაზე, მოსაკრებლის განაკვეთისანგარიშზე

განმარტება:

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე (მის.მარუხის-გმირების ქ.15) მოქმედებსსაცხოვრებელი ზონა,სზ-3....რომლისთვისაც, განაშენიანების ინტენსივობის დასაშვები მაქსიმალური მაჩვენებელია : კ-2= 1.5 . ...

ქ. თბილისის მერის №260განკარგულებით..გაცა..სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა 1.7 , ხოლო2010...წ № 3941 განკარგულებით......მეორეჯერ გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა..27.. რა დროისთვისაც მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი 1 კვ.მ-ზე განისაზღვრებოდა...96... ლარით.

ფორმულა:

თანახმად „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის განაკვეთის განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 29 ივნისის №7-41 გადაწყვეტილებისა, მოსაკრებლის ოდენობა გამოითვლება ფორმულით

$$X = \frac{150}{1.5}(1.7 - 1.50\ ) \times 1810 = 36200$$

სადაც **X** არის მოსაკრებლის ოდენობა; **L** არის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი; **K2** არის მიწის ნაკვეთისთვის დაშვებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; **K2'** არის მიწის ნაკვეთისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებელი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; **S** არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართი. $K2_{20\%}$ არის დაშვებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახდელი მოსაკრებლის შეღავათი.

ვინაიდან განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გადამეტებული იქნა დაშვებული მაქსიმალური მაჩვენებლის 20%-ზე მეტად(ანუ მინიჭებულადური ჯერზე მეტად), ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს:

$$X = \frac{96}{1.5}(2.7 - (1.7 + 0.54') \times 1810 = 53286.40$$

ფორმის ნიმუში

დანართი

ქ. თბილისის მერის №927განკარგულებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჭალაჭიმშენებელობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა 2.8, რა დროსაც მიწის ნაკვეთის ნორმატული ფასი 1 კვმ-ზე განისაზღვრებოდა 255 ლარით.

თანახმად „ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 29 ივნისის №7-41 გადაწყვეტილებისა, მოსაკრებლის ოდენობა გამოიანგარიშება ფორმულით

სადაც**K2''** არის მიწის ნაკვეთის საბოლოოდმინიჭებული, ხოლო **K2'** არის წინა ჯერზე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი.

ანგარიში:

$$X = \frac{255}{1.52}(2.8 - 2.7') \times 1810 = 30770$$

იმის გამო რომ პირველი თანხა გადაჭარბებული იქნა 2014წლის მაისამდე შესაბამისად მთლიანი თანხა 120256.40 ლარი გადამხდელის სურვილით გადახდილი იქნება 2014წლის მაისში

გადახდის კალენდარული გრაფიკი[1]:

გადახდის თარიღები	თანხა
2014წ.მაისი	120256.40ლარი

[1]შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან მაქსიმუმ ერთი წლის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ექსპლუატაციაში მიღებამდე (უარგისად აღიარებამდე).

ფორმის ნიმუში

დანართი

ჯამი	120256.40ლარი

(დამკვეთი)(თარიღი) 19 ივლისი ნადაშვილი 2013 წლის

ფორმის ნიმუში

განმარტებითი ბარათი

ქ.თბილისში, ვაკე საბურთალოს რაიონში,მარუხის ქ.№15.ნაკ.25 მშენებლობისთვის გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებაზე, მოსაკრებლის გადახდის ანგარიშზე

განმარტება:

ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე (მის:მარუხის ქ.15.ნაკვეთი 25.) მოქმედებს ფუნქციური ზონა სზ-3 , რომლისთვისაც განაშენიანების ინტენსივობის დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლებია : კ-2= 1.5

ქ.თბილისის მერის №260 განკარგულებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობით კოეფიციენტი განისაზღვრა 1.7 დით , ხოლო 2010 წ №3941 განკარგულებით მეორეჯერ გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნით, რომლის თანახმადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა2.7, რა დროისთვისაც მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი 1 კვ.მ-ზე განისაზღვრებოდა 96_ლარით.

ფორმულა:

თანახმად ,,ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2007 წლის 29 ივნისის №7-41 გადაწყვეტილებისა, მოსაკრებლის ოდენობა გამოიანგარიშება ფორმულით:

$$X = \frac{150}{1.5} (1.7-1.50)*1810 = 36200$$

2010წლისთვის მიწის ნომინალური ფასი არის 96 ლარი. აქედან გამომდინარე

სადაც X არის მოსაკრებლის ოდენობა; 96 არის 1 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი: 1.7 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; 2.7 არის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებელი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; 1810 არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართი. 0.54 არის დადგენილი განაშენიანების ინტესივობის კოეფიციენტიკანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახდელი მოსაკრებლის შეღავათი.

ვინაიდან განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი იქნა გადამეტებული იქნა დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლის 20%-ზე მეტად (ანუ მინიჭებულ ერთ ჯერზე მეტად), ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს:

$$X = \frac{96}{1.5} (2.7-(1.7+0.54)*1810=53286.40$$

---

1 თუ წინა ჯერზე არ იქნა ათვისებული დადგენილი მაქსიმალური მაჩვენებლის 20%, მაშინ ფორმულაში იანგარიშება ასევე 20%-იანი შეღავათი.

თბილისის არქიტექტურა

ბრძანება № 6/2466
" 16 " 08 2011

ქ. თბილისში, მარუხის გმირების ქუჩა №15-ში, ზემო ვაკის განაშენიანებაში (ნაკვეთი №25) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (*საკ. №01.14.11.058.051*), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ.

დამკვეთი: ..... შპს „მარუხი 2008“ (*საიდ. №205261278*)
საპროექტო ორგანიზაცია: .... შპს „გოდაკო +“ (*საიდ. №202269035*)
ავტორი: ..... არქ. ბ. ცაცაშვილი

საფუძველი:

- შპს „მარუხი 2008“-ის დირექტორის (*ამონაწერი მეწარმეთა რეესტრიდან: № 811086399, 16.06.11 წ*) გივი ნადაშვილის (*საიდ. №01009004647*) 22.07.11 და 11.08.11 წწ განცხადებები №12/94065-13.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (*რეგ. №882011310846, 30.06.11წ, საკ. კოდი №01.14.11.058.051*).
- სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები №981, 02.07.10 წ.
- ქ. თბილისის საკრებულოს 16.06.10 წ გადაწყვეტილება №6-35 „*რედაქტირების პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ*» ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“.
- ქ. თბილისის მერის 27.09.10 წ განკარგულება №3941, ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ.
- სსიპ – ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 15.03.11 წ ბრძანება №01/476, პროექტის შეთანხმების შესახებ.

ტექნიკური მაჩვენებლები:

▪ მიწის ნაკვეთის ფართობი:	1810.00 მ²
▪ განაშენიანების ფართობი:	978.46 მ²
▪ შენობის საერთო ფართობი:	7704.91 მ²
აქედან:	
• *საცხოვრებელი სათავსების ფართობი:*	4077.28 მ²
• *დამხმარე სათავსების ფართობი:*	506.98 მ²
• *საზაფხულო სათავსების ფართობი:*	1174.16 მ²
• *აუტოფარეხების ფართობი:*	1750.86 მ²
▪ შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე:	38.60 მ
აქედან:	
• *გრუნტი ზედაპირს ზევით:*	35.60 მ
• *გრუნტი ზედაპირს ქვევით:*	3.00 მ
▪ სამშენებლო მოცულობა:	25426.20 მ³
აქედან:	
± *0.00 ნიშნულს ზევით:*	23751.72 მ³
± *0.00 ნიშნულს ქვევით:*	1674.49 მ³
▪ განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი:	4940.00 მ²

შენობის/მშენებლობის კლასი: IV კლასი (*რისკის მაღალი ფაქტორით*)

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. შარტავას 7
ტელ.(+995 32) 72 22 22 ფაქს. (+995 32) 37 82 24
architect@tbilisi.gov.ge
urban.tbilisi.gov.ge
უფრო მეტი - tbilisi.gov.ge/architect

თანახმად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლისა და საქართველოს მთავრობის 24.03.09 წლის №57 დადგენილებისა

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. გაიცეს ქ. თბილისში, მარუხის გმირების ქუჩა №15-ში, ზემო ვაკის განაშენიანებაში (ნაკვეთი №25) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (*საკ. №01.14.11.058.051*), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე, მშენებლობის ნებართვა და მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.
2. მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2011 წლის 20 აგვისტოდან 2013 წლის 20 აგვისტოს ჩათვლით.
3. დაევალოს დამკვეთს დააზუსტოს ზონალური მოსაკრებლის განაკვეთის ანგარიში, წარადგინოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში და უზრუნველყოს მოსაკრებლის გადახდა ამ ბრძანების ოფიციალური წესით გაცნობიდან 1 წლის ვადაში და არა უგვიანეს ვარგისად აღიარებამდე.
4. ამ ბრძანების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დამკვეთს დაეკისროს პასუხისმგებლობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
5. დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და შემდეგი დოკუმენტაცია, პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით:
   5.1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
   5.2. საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №57 დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად;
   5.3. სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის №57 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად;
   5.4. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად.
6. განემარტოთ დაინტერესებულ პირებს, რომ წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მერიაში (*მის: ჟ. შარტავას ქ. №7, 0160*), ოფიციალური წესით გაცნობიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

- **მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპები:** [1] დაკვალვა და ფუძის მოწყობა; საძირკვლის მოწყობა; ნულოვან ნიშნულამდე ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა; ნულოვანი ნიშნულის ზევით მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (*სართულების ჯერადად*) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა; [2] გადახურვის და სახურავის მოწყობა; არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; მოპირკეთება.
- სამშენებლო დოკუმენტაციის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს. სამსახური პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ დამოწმებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე.
- დამკვეთი ვალდებულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს წინამდებარე ბრძანების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის გაცნობა.
- დამკვეთი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:
  - აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

---

[1] რომელთა დასრულება საჭიროებს სათანადო ოქმის შედგენას.
[2] განიხილება ცალ-ცალკე ეტაპად.

- აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
- **აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;**
- **აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;**
- სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ, შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე;
  მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ დამკვეთი და მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი.
  შედგენილი ოქმი სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამის ორგანოს და მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოადგენს იგი იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს.
  მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმის შედგენის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდგენელს.
  ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას.
- უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;
- მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

- სანებართვო პირობების მოთხოვნების დარღვევისას ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.
- დამკვეთი ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის ფარგლებს გარეთ ჩასატარებელი სამუშაოები შეათანხმოს ქ. თბილისის მერიის კეთილმოწყობის საქალაქო სამსახურთან.
- დამკვეთი ვალდებულია მშენებლობის წარმოების დროს, მშენებელობის დროს საზოგადოებრივი სივრცის შეზღუდვის შემთხვევაში, შესაბამისი პირობები (*მაგ.: დროებითი ღობე, სამშენებლო ტექნიკის განთავსება*) შეათანხმოს ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან.
- მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია დაიცავს კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.
- საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და განახლდეს სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, თუ ეს არსებითად ცვლის დაფაზე განთავსებულ ინფორმაციას.
- მშენებლობის დამთავრების და ზონალური მოსაკრებლის გადახდის შემდეგ, ობიექტი ვარგისად იქნას აღიარებული (მიღებული ექსპლუატაციაში) კანონით დადგენილი წესით.

III და IV კლასის შენობა-ნაგებობების
სანებართვო განყოფილების უფროსი / კ. ნიაური /