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

წერილის ნომერი: **16-01231801134**
თარიღი: **29/06/2023**

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 N17-01231772727-16 (26.06.2023) განცხადება, რომლითაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) ფართობის ოდენობის შესახებ.

პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 15 თებერვლის Nბ01.012204610 ბრძანებით გაიცა სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75% განთავსების მიზნით.

2023 წლის 13 მარტის Nბ01.012307211 ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2022 წლის 15 თებერვლის Nბ01.012204610 ბრძანებაში და ქალაქი თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650; ნაკვეთი 09/177) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 80%-ის განთავსების მიზნით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური ცვლილება განხორციელდა 75%-დან 80%-მდე (სხვაობა 5%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ობიექტისათვის 75% საცხოვრებელი ფუნქციის მინიჭების დროისათვის უკვე მოქმედებდა მაკომპენსირებელი ღონისძიების განსაზრღვრის ვალდებულება და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. შესაბამისად, მოთხოვნილი ცვლილების შედეგად მაკომპენსირებელი ღონისძიების ვალდეულება განისაზღვრება 80%-25% (სხვაობა - 55%).

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

აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობანა-გებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი ფასი შეადგენს 116.38 კვ.მ. ფართობის შესაბამის თანხას(1150.0x4,6=5290; 5 290x55%/100=2 909.5; 2 909.5x4%/100=116.38).

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-0123181479**
თარიღი: **30/06/2023**

ადრესატი: დათო ნიკოლეიშვილი
პირადი ნომერი: 01007004277
მისამართი: ქ. თბილისი მერაბ კოსტავას ქ. N68ბ ბ.N30 (ტელ.: 577717272)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2023 წლის 22 ივნისს (N19/0123173852-61) და 2023 წლის 27 ივნისს (N19/0123178202-61) შემოსული განცხადებების 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 არანაკლებ 50 კვ.მ.-სა, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრა საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადაცემის ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდა. 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 29 ივნისის N16-01231801134 (რეგისტრირებული: N12-01231801950-61 – 29.06.2023წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(116.38 კვ.მ)** გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 23 ივნისის N004359523 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს **2166 (ორი ათას ას სამოცდაექვსი) ლარს, ჯამში - 252,080 (ორას ორმოცდათორმეტი ათას ოთხმოცი) ლარს.**

ზემოთხსენებულის საფუძველზე, **N01.72.14.009.650** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 23 ივნისის N004359523 ექსპერტიზის

დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების **(252,080 (ორას ორმოცდათორმეტი ათას ოთხმოცი) 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.

ამასთან, წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მშენებლობის ნებართვის მაძიებელის (დაინტერესბული პირის) მიერ მითითებული საბაზრო ღირებულების გადაუხდელობისა და სააგენტოსთვის განმეორებით წერილობითი მომართვის შემთხვევაში, სააგენტოს შესაბამისი დაკვეთის საფუძველზე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო მიერ განხორციელდება **N01.72.14.009.650** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში მდებარე 1 კვ.მ ფართის (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების დადგენა. შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს განახლებული ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, სააგენტო განახორციელებს თავის კომპეტენციას მიკუთვნებულ ღონისძიებებს, რომლის შესახებაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს (დაინტერესბულ პირს) დამატებით ეცნობება.

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

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

საგადასახადო დავალება
PAYMENT ORDER

1918 GEL

დოკუმენტის თარიღი / Document submission date: 12/07/2023

გადამხდელი / sender
შპს ნიკს დეველოპმენტი
, 405597288

რეფერენსი / Ref. Num.
ALT011319827

გადამხდელის ანგარიში / Sender's Account
GE89TB7737883080100014

თანხა / Amount
252080.00 GEL

გადამხდელის ბანკი / Sender's bank
სს "თიბისი ბანკი"

ბანკის კოდი / Bank Code
TBCBGE22

თანხა სიტყვიერად Amount in words
ორას ორმოცდათორმეტი ათას ოთხმოცი ლარი 00 თეთრი

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

დასახელება / Name
შპს ნიკს დეველოპმენტი
, 405597288

საიდენთიფიკაციო კოდი / Sender"s Tax Code
405597288

გადარიცხვის საკომისიო Transfer Fee
200.00 GEL

მიმღები / Receiver
ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილისის მუნიციპალიტეტის)

მიმღების ანგარიში / ხაზინის კოდი Receiver's Acc. /Treasury
300773306

მიმღები ბანკი / ხაზინა Receiver's Bank / Treasury
ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური

ბანკის კოდი / Bank Code
TRESGE22

ბანკში საგადასახადო დავალების მიღების / შესრულების თარიღი Document receipt / execution date

გადახდის დანიშნულება / Operation Details
შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია / Additional information
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან

17/07/2023
Signature

ხელმოწერა
Signature

ამ დოკუმენტის ხელმოწერით დასტურდება, რომ დეკლარირებულ ინფორმაციაში და ინტერნეტ-გვერდზე www.tbcbank.ge განთავსებული ბანკის რისკებისმართვის შესახებ ხელშეკრულების პირობებს სრულად ეთანხმებით და გაცნობებთ, რომ ელექტრონული ხელმოწერა ნებისმიერ ხელშეკრულებას, სადაც ის დადების შემთხვევაში პირობები და საჭიროების დროულად შეცვლილი ვერსია ბანკის ოფიციალურ გვერდზე www.tbcbank.ge

A_T011319827 12/07/2023 11:31:17

ელექტრონული

ბრძანება:**ბ01. 012307211**

თარიღი:**13/03/2023**

„ქალაქ თბილისში, დიღმის სასაწავლო საცდელ მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650; ნაკვეთი 09/177) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 15 თებერვლის Nბ01.012204610 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 22-ე მუხლის მე-2 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01230543529-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასაწავლო საცდელ მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650; ნაკვეთი 09/177) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 15 თებერვლის Nბ01.012204610 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, დიღმის სასაწავლო საცდელ მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650; ნაკვეთი 09/177) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 80%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. „ქალაქ თბილისში, დიღმის სასაწავლო საცდელ მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650; ნაკვეთი 09/177) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 80%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

გ) მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. 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“.

დ) მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01230543529-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

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

4. 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

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

წერილის ნომერი: **d16.01230721**
თარიღი: **13/03/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01230543529-67
განცხადების თარიღი:	24/02/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.009.650
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა; ქალაქი თბილისი , დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა, მიმდებარედ (ნაკვეთი 09/177)
მესაკუთრეები :	შპს "ნიაპოლისი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	თეიმურაზ ცაავა
პირადი ნომერი :	01024060610
მისამართი :	თბილისი ლადო მესხიშვილის ქ. N 16/8
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გოჩა კერესელიძე
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	5884330
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
კ - 1 :	0.5

კ - 2 :	4.6
კ - 3 :	0.3
მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0.5
კ - 2 :	4.6
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ შეიტანოთ ცვლილება ბრძანება # ბ01.012204610-ში და საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულობა 75%-ის ნაცვლად დაგვიდგინოთ 80%.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეიობს ქ. თბილისში დიღმის სასწავლო-საცდელ მეურნეობაში (ს/კ 01.72.14.009.650). წარმოდგენილი დასაბუთება მომზადებულია საპროექტო შენობის საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების მისაღებად. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალი დრეის მდგომარეობით განვითარებულია და ვითარდება მრავლბინიანი საცხოვრებელი, სპორტულ გამაჯანსაღებელი და მრავალფუნქციური კომპლექსებით, რომლებიც თავის თავში უმეტესად საცხივრებელ ობიექტებს მოიცავს. ჩატარებული კვლევების შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიიდან 50-60 მეტრის მოშორებით 2021 წლის 29 აპრილის #162 განკარგულებით შეთანხმდა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის გრგ 01.72.14.009.523-ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სადაც დომინირებული ფუნქცია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებია. 01.72.14.009.654-ით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული გრგ და მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სამშენებლო სამუშაოები. 01.72.14.009.300 და მიმდ3ებარე ტერიტორიაზე შეთანხმებულია ანალოგიური გრგს პროექტი. ამასთანავე, ტერიტორიის მიმდებარედ ასევე აქტიურად ვითარდება სპორტული კომპლექსები და კომერციულო ობიექტები, რაც მოცემულ ტრერიტორიას საცხოვრბლად სრულიად მისაღებს და უზრუნველყოფილს ხდის. ასევე აშკარაა სამსახურის პოზეცია ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებით მხოლოდ ზემოთხსენებული პროექტებიდან გამომდინარეც კი, რომლებიც ბოლო 2 წლის განმავლობაში იქნა შეთანხმებული. უშუალოდ წარმოდგენილი საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს/კ: #01.72.14.009.650) სრულიად აკმაყოფილებს ქ. თბილისისათვის დადგენილი 14-39 დადგენილების მოთხოვნებს, ნაკვეთს გააჩნია მისასვლელი საავტომობილო გზა. ყოველივე ზემოთხსენებულის გათავალისწინებით, გთხოვთ შეიტანოთ ცვლიება გაცემულ აქტში და საპროექტო ფუნქცვიური სახეობების გადამეტება დაგვიფიქსიროთ შემდეგნაირად: 80% საცხოვრებელი; 20% სხვადასხვა (ზონით დასაშვები).
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მერის ბრძანებაში ცვლილება
	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 ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.650 ფართობი 1 150 კვ.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

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	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; წარმოდგენილი საკადასტრო ერთეული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში (პზ), რომელიც წარმოადგენს დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილ ტერიტორიულ ელემენტს. საპროექტო ტერიტორიაზე 2022 წლის 15 თებერვლის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.012204610 ბრძანებით გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75% განთავსების მიზნით. არსებული მდგომარეობით განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს ფუნქციათა პროცენტული გადანაწილების ცვლილება, კერძოდ საცხოვრებელი ფუნქციის გაზრდა 80%-მდე. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ით განსაზღვრულია ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, მათ შორის არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების შესაბამისადაც, 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. N‌ს/კ01.72.14.009.650 (ფართობი 1150.0კვ.მ.) საკადასტრო ერთეულებზე ფუნქციური ცვლილება ხორციელდება 75%-დან 80%-მდე (სხვაობა 5%) განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ობიექტისათვის 75% საცხოვრებელი ფუნქციის მინიჭების დროისათვის უკვე მოქმედებდა მაკომპენსირებელი ღონისძიების განსაზრღვრის ვალდებულება და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. შესაბამისად, მოთხოვნილი ცვლილების შედეგად მაკომპენსირებელი ღონისძიების ვალდეულება განისაზღვრება 80%-25% (სხვაობა - 55%). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს - 116.38 კვ.მ-ს. (1150.0x4,6=5290; 5 290x55%/100=2 909.5; 2 909.5x4%/100=116.38). განმცხადებლის მიერ დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, გადმოსაცემი ფართის შესაბამისი ოდენობის თანხის გადახდის თაობაზე.
	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების

დასკვნა :	დასკვნის საფუძველზე. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილება ან დამატება შეიტანება ამ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებისა და გამოცემისათვის დადგენილი წესით. ვინაიდან, მიმდებარედ ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქცია, ასევე უშუალოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთზეც დაშვებულია საგამონაკლისო წესით საცხოვრებელი ფუნქცია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს N01.72.14.009.650 საკადასტრო ერთეულზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 15 თებერვლის Nბ01.012204610 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა საცხოვრებელი ფუნქციის 80%-მდე გაზრდის მიზნით შესაძლებლად მიაჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე გათვალისწინებულ იქნეს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი