ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

წერილის ნომერი: **01-01231393012**
თარიღი: **19/05/2023**

ადრესატი: შპს რეალთი ბოჭორმა
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405431215
მისამართი: ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ლიზიკო ქავთარაძის ქუჩა, № 1, კომერციული ფართი № 4/2, სართული 4, (II ბლოკი)
(ტელ.: 599963963)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2023 წლის 3 მაისს (N10/01231233684-61) და 2023 წლის 17 მაისს (N10/01231372948-61) 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 11 მაისის N16-01231312355 (რეგისტრირებული: N15-01231312533-61 – 11.05.2023წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(19.7064 კვ.მ)** გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 16 მაისის N003255023 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს **3195 (სამი ათას ას ოთხმოცდათხუთმეტი) ლარს, ჯამში 62,962 (სამოცდაორი ათას ცხრაას სამოცდაორი) ლარს** (მთელ რიცხვამდე დამრგვალებით).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, **N01.17.01.135.008** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის

სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 16 მაისის N003255023 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების **(62,962 (სამოცდაორი ათას ცხრაას სამოცდაორი) 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: 8 (რვა) ფურცელი.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

ნომერი: 15-01231312533-61
თარიღი: 11.05.2023 16:14
ვადა: 12.06.2023

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01231312355 განცხადების თარიღი: 11.05.2023
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) ფართობის ოდენობის შესახებ.

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
№ 15-01231312533-61
11.05.2023 : 16:14
თბილისი 0160, ქ. შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **16-01231312355**
თარიღი: **11/05/2023**

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 N17-0123125426-16 (05.05.23) განცხადება, სადაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) ფართობის ოდენობის შესახებ.

აღნიშნულთან დაკავშირებით ინფორმაცია დაფიქსირებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების 2023 წლის 3 აპრილის d16.01230933 დასკვნაში. (იხ. დანართი).

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:№01. 012309326
თარიღი:03/04/2023

„ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქუჩა N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.135.008) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 70%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 24 სექტემბრის №01.01202685 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 N01230862673-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქუჩა N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.135.008) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 70%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 24 სექტემბრის №01.01202685:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქუჩა N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.135.008) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (85%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. „ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქუჩა N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.135.008) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (85%) 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 2020 წლის 24 სექტემბრის №01.01202685 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 N01230862673-67 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: **d16.01230933**
თარიღი: **03/04/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01230862673-67
განცხადების თარიღი:	27/03/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.01.135.008
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 11
მესაკუთრეები :	შპს "რეალთი ბოჭორმა",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ირაკლი სვიმონიშვილი
პირადი ნომერი :	01024026272
მისამართი :	თბილისი გურამ რჩეულიშვილის ქ. კორ. 2 ბ. 8
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი ნიჟარაძე
საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტები :	
აქტის ნომერი :	ბ01.01202685
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
კ - 1 :	388.1

კ - 2 :	3316,1
კ - 3 :	182,0

მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :

კ - 1 :	388.1
კ - 2 :	3316.0

მოთხოვნის შინაარსი :

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, შეიტანოთ მერის ბრძანებაში ცვლილება.

განმარტებითი ბარათი :

განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი გთხოვთ, შეიტანოთ მერის ბრძანებაში ბ01.01202685, გაცემის თარიღი: 24/9/2020 ცვლილება და მოგვცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალფუნქციური კომპლექსის ასაშენებლად მოთხოვნილი ინტენსივობის პარამეტრების და პროპორციულობის შესაბამისად - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო სასარგებლო ფართობი - 2553,4 კვ.მ - საერთო ფართობის 85%, კომერციული და საოფისე ფართობი - 446,9 კვ.მ - საერთო ფართობის - 15%. კომპლექსის საერთო სასარგებლო ფართობია - 3000,3 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 2016 წლის 24 მაისი; ქ. თბილისი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები თავი I - ზოგადი დებულებები - მუხლი 4. ტერმინების განმარტება 1. განაშენიანების რეგულირების წესებში გამოყენებული ტერმინები წესების მიზნებისათვის განიმარტება შემდეგნაირად: ჟ) მრავალფუნქციური შენობა - ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს; ც) ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება - ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით; მუხლი 16. კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები ს) 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. საპროექტო მრავალფუნქციური შენობის ტერიტორია უფლებრივი ზონირების რუკით საზოგადოებრივ საქმიან ზონა- 2 -ს (სსზ-2) მიეკუთვნება, რომლის დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით, რომელთა ჩამონათვალშიც კომერციული დანიშნულების,საოფისე დანიშნულების და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლიც ფიგურირებს. ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებით განსაზღვრული კოეფიციენტები კ-1=0,7, კ-2=4,6, კ-3=0,2 ემთხვევა საპროექტო პარამეტრებს. ტერიტორიის საერთო ფართობი: 714 კვ.მ ტერიტორიის განაშენიანების მოთხოვნილი საპროექტო კოეფიციენტები: k1 = 378,5 m2 / 714 m2 = 0,5 k2 = 3316,0 m2 / 714 m2 = 4,6 k3 = 182,2 m2 / 714 m2 = 0,3 კომპლექსის საერთო ფართობია - 3447.5 კვ.მ. საცხოვრებელი ბინების რაოდენობა 36 კომერციული ფართის რაოდენობა - 2 საოფისე ფართის რაოდენობა - 1 მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა - 1946 / 150 = 13 ავტოსადგომი

გადაწყვეტილება :

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	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: N01.17.01.135.008, ფართობი 714.0კვ.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) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2განაშენიანების 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 განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: საზოგადოებრივ-საქმიანიზონა-2 (სსზ-2) 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 მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 ** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებრლი 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; მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 24 სექტემბრის ბ01.01202685 ბრძანებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის ფართობი განისაზღვრა 70%-ით. მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა (19/08/2022 ბრძანება № 6086555;). საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია აღნიშნულ ბრძანებაში ცვლილების შეტანა და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის ფართობის განსაზღვრა 85%-ით, ხოლო კომერციული ფართის 15%. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივლისის N85-74 დადგენილებით ცვლილება შევიდა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესებში, რომლის შესაბამისადაც 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. აღნიშნული ცვლილების შესაბამისად, 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 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 19.7064 კვ.მ. ფართობს. (ანგარიში:714კვ.მx4.6 (კ2)=3284.4კვ.მ; 3284.4/100X70%=2299.08; 3284.4/100X85%=2791.74; 2791.74-2299.08=492.66; 492.66/100X4%=19.7064 კვ.მ).
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-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების 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 საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქცია, ამასთან, თავად საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ერთხელ უკვე დაშვებულია საგამონაკლისო ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქცია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს N01.17.01.135.008 საკადასტრო ერთეულზე ფუნქციური გადანაწილების პროცენტულობის ცვლილების მიზნით (85% საცხოვრებელი; 15% საზოგადოებრივი) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 24 სექტემბრის №01.01202685 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა შესაძლებლად მიაჩნია, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. ასევე, გათვალისწინებული უნდა 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: 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.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი