ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01242192830**
თარიღი: **06/08/2024**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი 9ა (ტელ.: 591927070)
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405532794
მისამართი: შპს ალიანსი სამგორი

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2024 წლის 31 ივლისს შემოსული N10/0124213642-61 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 ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში 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.-ს. 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 2024 წლის 2 აგვისტოს N16-01242153449 (რეგისტრირებული: N17-0124218198-61 – 05.08.2024წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(299 კვ.მ)** გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 24 ივლისის N005022724 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს **2247 (ორი ათას ორას ორმოცდაშვიდი) ლარს, ჯამში - 671853 (ექვსას სამოცდათერთმეტი ათას რვაას ორმოცდაცამეტი) ლარს.**

ზემოთხსენებულის საფუძველზე, **N01.17.12.003.207** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 24 ივლისის N005022724 ექსპერტიზის დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) საბაზრო ღირებულების **(671853 (ექვსას სამოცდათერთმეტი ათას რვაას ორმოცდაცამეტი) ლარის)** გადახდა უნდა განხორციელდეს წინამდებარე წერილის ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვისა 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 მაძიებლის (დაინტერესებული 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 **N01.17.12.003.207** 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 (დაინტერესებულ პირს) დამატებით ეცნობება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 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: 7 (შვიდი) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

405026877

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ნომერი: 17-0124218198-61
თარიღი: 05.08.2024 10:08
ვადა: 04.09.2024

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01242153449 განცხადების თარიღი: 02.08.2024
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

ინფორმაციული

დამატებითი ინფორმაცია

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

№ 17-0124218198-61
05.08.2024 : 10:08

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

წერილის ნომერი: **16-01242153449**
თარიღი: **02/08/2024**

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,

სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი N17-01242132126-16 (31.07.2024.) განცხადება, სადაც ითხოვთ ინფორმაციას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) ფართობის ოდენობის შესახებ, პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი უძრავი ქონების (ბინების) - ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობის“ ფართობის ზუსტი, კონკრეტული, ოდენობის შესახებ ინფორმაცია დაფიქსირებულია სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 12 სექტემბრის N№16.01232551 ქალაქგეგმარებით დასკვნაში (იხ. დანართი)

ვიქტორ ნილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01232551**
თარიღი: **12/09/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01232421482-67
განცხადების თარიღი:	30/08/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საგადასტრო კოდი :	01.17.12.003.207
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , გამზირი მოსკოვი , N 9ა
მესაკუთრეები :	შპს "გრანდ დეველოპმენტ 2023", სოსო ხვიჩავა,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ლიანა კულდანაშვილი
პირადი ნომერი :	01008004787
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ქობულეთის ქუჩა, N 22
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	სოსო ხვიჩავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	11600.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მიწის ნაკვეთის საგამონაკლისოდ დასაშვებ ფუნქციურ სახეობაზე.

განმარტებითი ბარათი :

განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	იგეგმება ქ.თბილისში მოსკოვის გამზ #9ა მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.17.12.003.207 მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის ფუნქციით განვითარება, რისთვისაც მომზადდა შესაბამისი დასაბუთების ალბომი, სადაც შესწავლილ იქნა საპროექტო ტერიტორია და მის მიმდებარედ 100 მეტრიან არეალში მოცემული განაშენიანება როგორც ქალაქგეგმარებითი ასევე პერსპექტიული განვითარების კუთხით რითიც დადგინდა შემდეგი: 1. საპროექტო მდებარეობს განაშენიანების კონტურში. 2. საპროექტო ტერიტორია ყვება გეგმარებითი კარკასის არეალში 3. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) ფუნქციური პარამეტრები. შესაბამისად საკითხი დგება საგამონაკლისო დასაშველ ფუნქციურ სახეობაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარებასთან დაკავშირებით. 4. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მკვეთრად ჩამოყალიბებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარებული განაშენიანება რაც გამოიხატება როგორც მრავალფუნქციური ფუნქციის მქონე შენობებისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულ განსაზღვრაში ასევე მრავალბინიანი ფუნქციით განვითარებული ნაკვეთების რაოდენობაში. არსებული მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია, ფიქსირდება რამდენიმე ძირი ხე-ნარგავი, არსებული გრუნტი მცირედით რელიეფურია დახრა ჩრდილოეთიდან- სამხრეთის მიმართულებით. საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობის განთავსება. დასკვნა: მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანებიდან გამომდინარე მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საპროექტო ტერიტორიის მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება რადგან საპროექტო უბანში მოცემული ყველა ნაკვეთი დომინირებულად მოიაზრებს საცხოვრებელი ფუნქციის ათვისებას . შესაბამისად გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვებ ფუნქციურ სახეობაზე მიწის ნაკვეთზე 01.17.12.003.207 მის: ქ.თბილისი, მოსკოვის გამზ. #9ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციის შენობის განთავსებასთან დაკავშირებით. საპროექტო შენობაში ფუნქციები გადანაწილდება შემდეგნაირად საცხოვრებელი 90% კომერციული 10%. მაკონპენსირებელ ღონისძიებასთან დაკავშირებით მესაკუთრის პოზიციაა საპროეტქო შენობაში მოსაწყობი ბინა ერთეულის ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა

გადაწყვეტილება :

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	დაინტერესებაში არსებული საკითხის 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: N01.17.12.003.207 (2500.0კვ.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-საქმიანი 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;

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად, ვრცელდება: გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტებისკონცენტრაციის, 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;

დაინტერესებული პირი ითხოვს საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდეს მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი 90%, კომერციული 10%. ვინაიდან, მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი სახეობა - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მოიცავს შენობის საერთო ფართის 90%, რაც წარმოადგენს ნაგრმატიული წესით დაშვებულ პროცენტულობაზე მეტ მაჩვენებელს და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში წარმოადგენს საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობას, განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გუთხით.

„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-ის მე-7 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

გადაწყვეტილების დასაბუთება :

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

დაინტერესებაში არსებული არეალის სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განხილულ იქნა სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურში, რომლის მხრიდან გაიცა დადებითი რეკომენდაცია: (წერილი: N:01232472071 (04.09.23.)) საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. აგრეთვე, ახალი საავტობუსე ქსელის კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია (მოსკოვის გამზირი) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო მნიშვნელობის შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, განსაზღვრულ დამატებითი რეზერვები, რაც მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება საქვეითე მისაწვდომობის ფარგლებშია.

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია მოსკოვის გამზირი N9ა-ში, მას სამხრეთით ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული სამანქანო გზად რეგისტრირებული ტერიტორია.

ვინაიდან მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის საჭიროებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, არქიტექტურული პროექტის დამუშავების დროს გასათვალისწინებელია ტერიტორიაზე მოეწყოს: საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, კორპუსის მაცხოვრებელთათვის სარეკრეაციო სივრცე და სხვა.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით ფიქსირდება სს ,,თელასი"-ს საკუთრებაში არსებული ნაგებობა (ს/ქ N5263). ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობის განთავსების დროს უნდა იყოს დაცული N0816/216/23 (16.08.2023) წერილში აღწერილი მოთხოვნები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების, მუხლი 16 პრიმა მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების 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 ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. 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. მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე განმცხადებლის მხრიდან N01232421482-67 (30.08.23.) განაცხადზე დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია, კერძოდ ქ. თბილისისი მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ბინების შესაბამისი თანხის გადახდის თაობაზე. განსახილველ შემთხვევაში ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემის ფართის ოდენობა შეადგენს 299.00 კვ.მ-ს. 2 500x4.6=11 500კვ.მ.; 11 500/100x25%=2 875კვ.მ.; 11 500/100x90%=10 352კვ.მ.; 10 350-2 875=7 475კვ.მ.; 7 475/100x4%=299.00კვ.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. იმავე 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, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებისთვის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით არ ცვლის ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს და ნაკვეთს გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციის ობიექტის განთავსების პოტენციალი, ამასთან აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დააფიქსირა დადებითი პოზიცია, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქალაქი თბილისი, გამზირი მოსკოვი N9ა-ში, N01.17.12.003.207 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%), როგორ საგამონაკლისო დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა, განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გათვალისწინებით. პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის საჭიროებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა: საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, კორპუსის მაცხოვრებელთათვის სარეკრეაციო სივრცე და სხვა. ასევე ხაზოვანი ნაგებობების მისაკუთრეთა პოზიციები. ასევე გათვალისწინებულ უნდა 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

საგადახდო დავალება
Payment Order

240813140704489

GEL

ლიბერთი
ბანკი ყველაგან და ყველასთვის

თარიღი / Date 13/08/2024

გადამხდელი / Sender

რეფერენსი / Ref. num

შპს ალიანსი სამგორი, 405532794, GE

გადამხდელის ანგარიში / Sender's account

GE45LB0113185771250000

თანხა / Amount

671,853.00 GEL

გადამხდელის ბანკი / Sender's bank

ბანკის კოდი / Bank code

სს"ლიბერთი ბანკი"

LBRTGE22

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

თანხა სიტყვიერად
Amount in words

დასახელება/Name

შპს ალიანსი სამგორი

ექვსას სამოცდათერთმეტი ათას რვაას ორმოცდაცამეტი ლარი / Six hundred seventy one thousand eight hundred fifty three Lari

საიდენტიფიკაციო კოდი / Sender's tax code

405532794

მიმღები / Receiver

საგადასახადო ინსპექცია

მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი Receiver's acc/Treasury code

300773306

ბანკში საგადახდო დავალების მიღების/ წარდგენის თარიღი/Document submission/receiving date

13/08/2024

მიმღების ბანკი / ხაზინა Receiver's bank / Treasury

ბანკის კოდი / Bank code

ფინანსთა სამინისტროს სახაზინო სამსახური

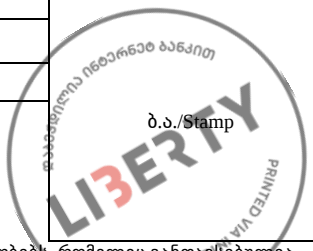
TRESGE22

გადახდის დანიშნულება / Operation details

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია / Additional information

ბანკის ხელმოწერა
Bank signature



ბ.ა./Stamp

გადამხდელის ხელმოწერა
Sender's signature

დოკუმენტზე ხელმოწერით ვადასტურებ, რომ ა) სრულად გავეცანი და ვეთანხმები სს „ლიბერთი ბანკის“ მომსახურების პირობებს, რომელიც განთავსებულია ბანკის ვებ-გვერდზე www.libertybank.ge; ბ) მომსახურების მიზნით, ბანკი უფლებამოსილია განახორციელოს ჩემი პერსონალური მონაცემების დამუშავება (მათ შორის, ინფორმაციის მესამე პირებისათვის გადაცემას ან/და მათგან ინფორმაციის გამოთხოვა); გ) თანახმა ვარ, ბანკმა კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მრავალჯერადად და საჭირო მოცულობით, მიიღოს სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონული ბაზიდან, ბანკისათვის აუცილებელი, ჩემი პერსონალური მონაცემები.