ბრძანება:**ბ01. 01231772**

თარიღი:**26/06/2023**

„ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.274) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 23 ივნისის Nბ01.01211744 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 N01231583349-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.274) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 23 ივნისის Nბ01.01211744:

ა) ბრძანების სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, ზურაბ ანჯაფარიძის II შესახვევი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.274) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 80%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“

ბ) ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, ზურაბ ანჯაფარიძის II შესახვევი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.007.274) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 80%-ის 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 2021 წლის 23 ივნისის №01.01211744 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 N01231583349-67 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: **დ16.01231771**
თარიღი: **26/06/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01231583349-67
განცხადების თარიღი:	07/06/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.14.05.007.274
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ზურაბ ანჯაფარიძის II შესახვევი, N 5
მესაკუთრეები :	შპს გრინ ლენდ,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	სერგო გიორგაია
პირადი ნომერი :	37001058879
მისამართი :	თბილისი მიხეილ თამარაშვილის გამზ. N 13ი ბ. 193
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ლევან აგლაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 80% საცხოვრებელი 20% კომერციული-საობისე
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	0.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა შეიცვალოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით და ასევე მოხდეს პროცენტული განაწილების ცვლილება.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქუჩა სანდრო ეული, #7 ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.05.007.274). ფართობი 2724.00 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე გაპის გაცემის დროს ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის ფუნქციური ზონა საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). .აღნიშნულიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. არ ფიქსირდება რაიმე სახის სამშენებლო შეზღუდვა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ უკვე მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. მაგ. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით 01.14.01.007.355 მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია 11 სართულიანი მრავალბინიანი საცხორებელი სახლი, ასევე სამხრეთით არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს.კ: 01.14.05.007.217 შეთანხმებულია 20 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. გვერდით მდებარე ჩვენს მიწის ნაკვეთზე(01.14.05.007.274) უკვე შეთანხმებულია 22 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობის პროექტი. სადაც უკვე მოხდა პროცენტული ცვლილება საოფისე კომერციული ფართი შეადგენს 20% ხოლო საცხოვრებელ ფართს კი 80% და შეიცვალა ასევე ფუნქცია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით. გვინდა პროექტი მრავალფუნქციური კომპლექსიდან შეიცვალოოს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, ამიტომ გვსურს პროცენტული გადანაწილების კვლავ გადანაწილება 80% საცხოვრებელი ფართი 20% კი საოფისე-კომერციული. საცხოვრებელი 80 % , საზოგადოებრივი - 20 %. პირველი სართული დაეთმობა კომერციულ, საზოგადოებრივიგამოყენების ფუნქციურ გამოყენებას, ხოლო ზედა სართულები იქნება საცხოვრებელი. ტერიტორიის ფართობი -2724 კვ.მ. კ-1 = 0,3 817,2 კვ.მ კ-2 = 3.5 9534,0 კვ.მ კ-3 = 0,3 817.2 კვ.მ. მოთხოვნილი 80 % -7627,2 კვ.მ. სხვაობა - 55 % - 5243.7 კვ.მ. სხვაობის 4 % -209.748 კვ.მ. გვსურს,რომ საკომპესაციოდ გადავიხადოთ თანხა (სხვაობის 4 % - 209,748 კვ.მ.) აღნიშნული ფართობის საბაზრო ღირებულებას (კანონის შესაბამისად 1 კვ.მ. სასარგებლო ფართის ღირებულებას ადგენს სამხარაულის ეროვნული ბიურო)
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური კომპლექსი
	N01.14.05.007.274 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1). „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 "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის 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 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია 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: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0,5 * / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2/0.3* მინიმალური ფართობი 600/700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15/20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25/30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ). „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 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. 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. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, იმ ობიექტებზე, სადაც გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებასთან დაკავშირებით და მასში საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილებაზე მოთხოვნას წარადგენს განმცხადებელი, გავრცელდეს ამ მუხლით განსაზღვრული პირობები. საპროექტო ტერიტორიაზე 2021 წლის 23 ივნისის ქალქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის N№01.01211744 ბრძანებით შეთანხმდა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით. არსებული მდგომარეობით განმცხადებლის მოთხოვნას წარმოადგენს ფუნქციათა ცვლილების მიზნით მერის ბრძანებაში ცვლილების შეტანა (80% საცხოვრებელი; 20% კომერციული) N01.14.05.007.274 საკადასტრო ერთეულებზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის განთავსება 80% საცხოვრებელი და 20% საზოგადოებრივი ფუნქციური გადანაწილებით. განმცხადებელი თანხმობას აცხადებს მაკომპენსირებელი ღონისძების სახით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი თანხის გადახდაზე. (2724x3,5=9534; 9534x5%/100=476.5; 476.5x4%/100=**19.068**.
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 ნაკვეთსა და მის მიმდებარედ საცხოვრებელი ფუნქცია განვითარებულია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ქალქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2021 წლის 23 ივნისის N№01.01211744 ბრძანებაში ცვლილების შეტანა საცხოვრებელი ფუნქციის 80%-მდე გაზრდის მიზნით შესაძლებლად მიაჩნია, განაშენიანების რეგულურების წესებით გათვალისწინებული 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

