ბრძანება:**ბ01. 012327513**

თარიღი:**02/10/2023**

„ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.093, N01.72.14.038.213) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის Nბ01.012317822 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 N01232651635-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.093, N01.72.14.038.213) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის Nბ01.012317822 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის

იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01232651635-67 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: **დ16.01232754**
თარიღი: **02/10/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01232651635-67
განცხადების თარიღი:	22/09/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.305.001
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა, N 1, ქალაქი თბილისი , სოფელი დიღომი , ქუჩა ვეფხისტყაოსანი , N 35
მესაკუთრეები :	შპს "კოლოსი დიღომი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მიხეილ ჯინჭარაძე
პირადი ნომერი :	01025001988
მისამართი :	თბილისი მისამართის გარეშე
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ამირან ანდღულაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	6313.3
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, განიხილოთ წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია და დაგვიდგინოთ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური შენობისათვის (40% კომერციული ფართი, 60% - საცხოვრებელი).
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებულია ქ. თბილისში, ვეფხისტყაოსნის ქუჩაზე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობლობა, მიმდებარე ტერიტორიის დიდი ნაწილი განაშენიანებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, მცირე ნაწილზე, საპროექტო ტერიტორიასთან ახლოს არის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებიც. მომიჯნავედ მშენებარე, ძირითადად მრავალსართულიანი (7 სართული და მეტი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებია. საპროექტო შენობა მიწის ზემოთ 7 სართულიანია, რომელიც 60%-ით წარმოადგენს საცხოვრებელს, 40% კი, საზოგადოებრივ საოფისე დანიშნულების ფართებია. პარკირება დაგეგმილია შენობის მიწისქვეშა სართულზე, მანქანების რაოდენობა აკმაყოფილებს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს. არსებული მდგომარეობით. ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება განხორციელდება პროექტის შესაბამისად.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური შენობა (60% საცხოვრებელი, 40% საზოგადოებრივი)
	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის N№01.012317822 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.093, N01.72.14.038.213) მრავალბინიანი საცხოვრებელი (90%) განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №6541634 03/07/2023 ბრძანებით N01.72.14.038.213, N01.72.14.038.093 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) პარამეტრებით და პირობებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. დღეის მდგომარეობით მოთხოვნილია საცხოვრებელი ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილება, კერძოდ მრავალფუნქციური შენობის (40% კომერციული ფართი, 60% - საცხოვრებელი) დაფიქსირება. ამასთან მიწის ნაკვეთები გაერთიანდა და ტერიტორიას მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი N01.72.14.305.001. „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. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: დედაქალაქის

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ) და დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი - გეგმარებითი კარკასი (გკ). საკვლები არეალი ხასიათდება შერეული ფუნქციის და ინტენსივობის განაშენიანებით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ვეფხისტყაოსნის ქუჩას. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მრავალფუნქციური შენობის (60% საცხოვრებელი, 40% საზოგადოებრივი) განთავსებას. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განხილულ იყო სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მიერ, მათი N01232722401 29/09/2023 წერილის თანახმად: საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. აგრეთვე, ახალი საავტობუსე ქსელის კვლევის ფარგლებში, მიმდებარე ტერიტორია (მირიან მეფის ქუჩა) მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). ასევე, მიმდებარე ქუჩებზე განახლდება და გაუმჯობესდება მეორეული საქალაქო და მესამეული საუბნო შემკრები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელი. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს, გაჩნდება დამატებითი რეზერვები, რაც მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უახლოესი გაჩერება საქვეითეი მისაჯდომობის ფარგლებშია. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. 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-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. 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. 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 პრიმა მუხლის თანახმად: 1. 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. წარმოდგენილი განაცხადი მოიცავს მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე თანხმობას, შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს - 87.171 კვ.მ. (1 779X3.5=6 226.5; 6 226.5x60%/100=3 735,9; 6 226.5x25%/100=1 556,625; 3 735,9 -1 556,625=2 179,275; 2 179,275x4%/100=87.171). მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.)
	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

დასკვნა :	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 ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-სთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლების სივრცეს, ამასთან, ტერიტორიის ნაწილი ყვება ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტის არეალში, რაც გულისხმობს ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობას, საპროექტო ტერიტორიის ნორმატიული წესით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ფარგლებში განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვლება მიმდებარე გარემო განაშენიანების უკვე ჩამოყალიბებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ხოლო საპროექტო ობიექტის ფუნქცია თავისთავად გულისხმობს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური განვითარების შესაძლებლობას. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მიმდებარე გარემო, შენობა/ ნაგებობების სართულიანობა და მოცულობა, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.) ზემოთქმულის გათვალისწინებით სააგენტოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის Nბ01.012317822 ბრძანებაში ცვლილება შესაძლებლად მიაჩნია, კერძოდ ბრძანებაში დაფიქსირდეს ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001) მრავალფუნქციური შენობის (60%) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01233033050**
თარიღი: **30/10/2023**

ადრესატი: შპს კოლოსი დიღომი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405463350
მისამართი: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, სოფელი დიღომი, ფატმანის ქუჩა N98 (ტელ.: 591018373)

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2023 წლის 10 ოქტომბერს შემოსული N10/01232831857-61 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 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 18 ოქტომბრის N16-01232911781 (რეგისტრირებული: N17-01232912056-61 – 18.10.2023წ.) წერილის თანახმად, დაანგარიშებული უძრავი ქონების ფართობის **(87.171 კვ.მ)** გათვალისწინებით, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 25 ოქტომბრის N007625023 ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილი 1 კვ.მ უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“) შეადგენს **2376 (ორი ათას სამას სამოცდათექვსმეტი) ლარს, ჯამში - 207,119 (ორას შვიდი ათას ას ცხრამეტი) ლარს.**

ზემოთხსენებულის საფუძველზე, **N01.72.14.305.001** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მშენებლობის მაძიებელი პირის მიერ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2023 წლის 25 ოქტომბრის N007625023 ექსპერტიზის

დასკვნით გათვალისწინებული უძრავი ქონების (ე.წ „თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულების **(207,119 (ორას შვიდი ათას ას ცხრამეტი) 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 (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 **N01.72.14.305.001** 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: 8 (რვა) ფურცელი.

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

საგადასახადო დავალება 1

03/11/2023

რეფ.# 319596163

გადამხდელის დასახელება: მ/ა შპს 'კოლოსი დიღომი', 405463350

გადამხდელის ანგარიში: GE07BS0000000005636125

გადამხდელის ბანკი: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი CBASGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება: მ/ა შპს 'კოლოსი დიღომი', 405463350

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი: 405463350

მიმღების დასახელება: ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში / სახაზინო კოდი: 300773306

მიმღების ბანკი: სახელმწიფო ხაზინა ბანკის კოდი TRESGE22

გადახდის დანიშნულება: შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია: ქ .თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან

ხელმოწერები: ხელმძღვანელი

მთ. ბუღალტერი

ბ.ა

თანხა

207119-00

თანხა სიტყვებით

ორას შვიდი ათას ას ცხრამეტი ლარი 00 თეთრი

ბანკის აღნიშვნები

ბანკში შემოსვლის თარიღი

03/11/2023

გატარებულია ბანკის მიერ

03/11/2023

ხელმოწერა

შტამპის ადგილი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01241075**
თარიღი: **16/04/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01240921159-67
განცხადების თარიღი:	01/04/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.305.001
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა, N 1, ქალაქი თბილისი , სოფელი დიღომი , ქუჩა ვეფხისტყაოსანი , N 35
მესაკუთრეები :	შპს "კოლოსი დიღომი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	მიხეილ ჯინჭარაძე
პირადი ნომერი :	01025001988
მისამართი :	თბილისი მისამართის გარეშე
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ამირან ანდღულაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა და არსებული ან მინიჭებული პარამეტრები :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ - 1 :	0,5
კ - 2 :	3,5
კ - 3 :	0,3

მოთხოვნილი განაშენიანების კოეფიციენტი - კ - 1 და ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ - 2 :	
კ - 1 :	0,5
კ - 2 :	3.5
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	მოგახსენებთ რომ ბრძანება ბრძანება:ბ01.012327513-ით დაგვიდგინდა მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური შენობისათვის (40% კომერციული ფართი, 60% - საცხოვრებელი). გთხოვთ შეიტანოთ ცვლილება და დაგვიდგინოთ ნაცვლად 40/60% ისა 12/88% (12% კომერციული ფართი, 88% - საცხოვრებელი). ჩვენს მმიერ 40/60% -ზე გადაყვანის საფასური გადახდილია და შესაბამისად გთხოვთ დაგვითვალოთ სხვაობის გადასახდელი ფართობის შესაბამისი კვადრატულობა
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპრეოექტო ტერიტორია, ფართობით 1779 კვ.მ, მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში ტარიელის ქუჩაზე (ს/კ 01.72.14.305.001). ტერიტორია მდებარეობს საბურთალოს რაიონში,აღმოსავლეთით ესაზღვრება დიდი დიღმის დამაკავშირებელი გზა უბანთან, სამხრეთით შიდა საუბნო გზა, ჩრდილოეთით და დასავლეთით მეზობელი მიწის ნაკვეთები, რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი და საზოგადოებრივი კაფე. ტერიტორია ხასიათდება სწორი რელიეფით. მიმდებარე ტერიტორია ძირითადად ათვისებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, მიმდინარეობს აღნიშნული ფუნქციით ახალი პროექტების შეთანხმება. ტერიტორიის მიმდებარედ მოძრაობს საზ. ტრანსპორტი, სამხრეთ-დასავლეთით და აღმოსავლეთით 500 მეტრის რადიუსში მდებარეობს 2 გაჩერება. აღნიშნული უბანი უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი და სოციალური დაწესებულებებით (სასურსათო მაღაზიებით, საკვები ობიექტებით, საგანმანათლებლო დაწესებულებებით და ა.შ.) მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა(სსზ), მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანებიდან, გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებებიდან გამომდინარე, თქვენი სააგენტოს მიერ გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) პარამეტრებით (წერილის ნომერი: 16-01231241556 თარიღი: 04/05/2023). ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორიის დომინანტური ფუნქციური სახეობას წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს, ხოლო განხორციელებული ბაზრის კვლევების შესაბამისად დადგინდა რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე საოფისე ფართების მოთხოვნა საერთოდ არ არსებობს, გთხოვთ დამკვეთის ინტერესებიდან და კანონში შესული ცვლილებებიდან გამომდინარე დაგვიდგინოთ პროცენტულობა 88%-12%-ით; კ-1=0.5; კ-2=3.5; კ-3=0.3; ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორიის დომინანტური ფუნქციური სახეობას წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ამასთან აღნიშნული ფუნქციით აქტიურად მიმდინარეობს ახალი პროექტების შეთანხმება, დამკვეთის ინტერესიდან და ქალაქგეგმარებითი შესაძლებლობიდან გამომდინარე ტერიტორიაზე გვსურს მრავალბინიანი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის დომინანტურ ფუნქციურ დანიშნულების სახეობად მოვიაზრებთ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს (არაუმეტეს 88%). მაკომპესირებელი ღონისძიება განისაზღვროს - 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. საპროექტით წინადადებით შენობის მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრა 7 სართულით: -1 სართულიზე განთავსდება ავტოსადგომი, რომელიც სრულად დააკმაყოფილებს შენობის საჭიროებებს. 1 სართულზე განთავსდება კომერციული ფართები 2-7 სართულებზე განთავსდება საცხოვრებელი აპარტამენტები. საპროექტო შენობა დააკმაყოფილებს ფუნქციური ზონით გათვალისწინებულ სამშენებლო კოეფიციენტებს: საპროექტო კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - კ1 = 0.5 საპროექტო კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - კ2 = 3.5 საპროექტო კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - კ3 – 0.3
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 1779 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001 (წინა საკადასტრო კოდები: N01.72.14.038.213 და N01.72.14.038.093) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის №6541634 03/07/2023 ბრძანებით, N01.72.14.038.213 და N01.72.14.038.093 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე,

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) პარამეტრებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. „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. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად, ვრცელდება: დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი პერიფერიული ზონა (პზ) და დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი - გეგმარებითი კარკასი (გკ). საკვლევი არეალი ხასიათდება შერეული ფუნქციისა და ინტენსივობის განაშენიანებით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი ესაზღვრება ვეფხისტყაოსნის ქუჩას. დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე წინა საკადასტრო კოდებით: (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.093, N01.72.14.038.213) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012317822 (27.06.2023) ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.038.093, N01.72.14.038.213) მრავალბინიანი საცხოვრებელი (90%) განთავსების მიზნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის Nბ01.012327513 (02.10.2023) ბრძანებით განხორციელდა ცვლილება Nბ01.012317822 (27.06.2023) ბრძანებაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით. როგორც პირველად სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაში, ასევე ცვლილების დროს, ქალაქგეგმარებით დასაბუთებაში მაკომპენსირებელ ღონისძიებად საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრა აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ბ01. 012327513 ბრძანებით დადგენილი საცხოვრებელი ფუნქციის გათვალისწინებით (60%) მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით დადგინდა დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით და შეადგინა 87.171 კვ.მ. დაინტერესებაში არსებული განცხადებით მოთხოვნილია, რომ შეიცვალოს საპროექტო ობიექტების ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული განაწილება და საცხოვრებელი ფუნქცია დაფიქსირდეს შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობის 88%, შესაბამისად კომერციული ფართი დაიკავებს შენობის საერთო ფართობის 12%-ს. ამავე განცხადებით განმცხადებელმა გამოხატა თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების თაობაზე. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, რომელმაც თავისმხრივ N01241034078 (12.04.2024.)

	წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია. 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 პრიმა 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 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. წარმოდგენილი განცხადება მოიცავს მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე თანხმობას, შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. აღნიშნულ შემთხვევაში, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, საცხოვრებელი ფუნქციის 60%-დან 88%-მდე გაზრდისთვის მაკომენსპირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება *69.7368 კვ.მ -ის შესაბამისი ფასის გადახდა.* საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი საერთო ჯამში შეადგენს (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 156.9078 კვ.მ-ს. *ანგარიში:* (1 779X3.5=6 226.5; 6 226.5x60%/100=3 735,9; 6 226.5x25%/100=1 556,625; 3 735,9 -1 556,625=2 179,275; 2 179,275x4%/100=87.171). **20%-დან 60%-მდე** *1779x3.5=6226.5კვ.მ.; 6226.5/100x60%=3735.9კვ.მ.; 6226.5/100x88%=5479.32კვ.მ.; 5479.32-3735.9=1743.42კვ.მ.; 1743.42/100x4%=69.7368კვ.მ.)* **60%-დან 88%-მდე**
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 ტერიტორიის გარემო წარმოადგენს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-სთვის დამახასიათებელი მაჩვენებლების სივრცეს, ამასთან, ტერიტორიის ნაწილი ყვება ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტის არეალში, რაც გულისხმობს ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობას, საპროექტო ტერიტორიის ნორმატიული წესით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ფარგლებში განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვლება მიმდებარე გარემო განაშენიანების უკვე ჩამოყალიბებული ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ხოლო საპროექტო ობიექტის ფუნქცია თავისთავად გულისხმობს ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური განვითარების შესაძლებლობას. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მიმდებარე გარემო, შენობა/ნაგებობების სართულიანობა და მოცულობა, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ). ვინაიდან საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული განვითარება არ იქონიებს მკვეთრ ზეგავლენას აღნიშნულ გარემოზე, ამასთან მოთხოვნილი ფუნქციის განვითარებაზე ერთხელ უკვე დაფიქსირებულ იქნა დადებითი პოზიცია, სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის №01.012317822 (27.06.2023) ბრძანებაში განხორციელდეს ცვლილება 88% საცხოვრებელი ფუნქციისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე შესაბამისი ჩანაწერის დაფიქსირების მიზნით.

	ასევე, გათვალისწინებულ იქნეს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის მე-5 პუნქტი, რომლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს 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.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 01241076**

თარიღი:**16/04/2024**

„ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის Nბ01.012317822 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, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01240921159-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. „ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 27 ივნისის Nბ01.012317822 ბრძანების:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (88%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ“

ბ) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ტარიელის ქუჩა N1; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვეფხისტყაოსნის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.305.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (88%) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“

2. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01240921159-67 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.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

საგადასახადო დავალება N1
Payment Order N1
22.10.2024

რეფ.#/Ref# 403020567

გადამხდელის დასახელება: შპს კოლოსი დიღომი, 405463350
Sender's Name:

გადამხდელის ანგარიში: GE33BS0000000009836048
Sender's Account:

გადამხდელის ბანკი/Sender's Bank: სს ბაზისბანკი ბანკის კოდი/Bank Code: CBASGE22

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

დასახელება: შპს კოლოსი დიღომი, 405463350
Payer's Name:

საიდენტიფიკაციო კოდი/პირადი ნომერი/Payer's ID 405463350

თანხა/Amount

176 233.00

თანხა სიტყვიერად/Amount in Words
ას სამოცდათექვსმეტი ათას ორას ოცდაცამეტი ლარი და 00 თეთრი

მიმღების დასახელება:
Receiver's Name:
ხაზინის ერთიანი ანგარიში. სხვა შემოსულობები (თვითმმართველი ქალაქი თბილ

მიმღების ანგარიში/სახაზინო კოდი: 300773306
Receiver's Account/Treasury Code:

მიმღების ბანკი/ხაზინა: ბანკის კოდი/Bank Code: TRESGE22
Receiver's Bank/Treasury: სახელმწიფო ხაზინა

გადახდის დანიშნულება:
Details of Payment:
შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

დამატებითი ინფორმაცია:
Additional Info:
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული შენობების გაყიდვიდან (ს.კ. 01.72.14.305.001) შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი შენობების გაყიდვიდან

ხელმოწერები
Signatures

ბ.ა
Stamp

ბანკის აღნიშვნები/Remarks of the Bank

ბანკში შემოსვლის თარიღი
Date of receipt to the bank
22.10.2024

გატარებულია ბანკის მიერ
Date of accounting by the bank
22.10.2024

ხელმოწერა/Signature ----------

დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკინგით
ბაზისბანკი
BASISBANK
CBASGE22
PRINTED VIA INTERNET BANKING