

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი №48

ქ. თბილისი

2019 წელი, 16 აპრილი, 13:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ბექა დავითულიანი, ვახტანგ შაქარიშვილი, თევდორე ისაკაძე, გოჩა თევდორაძე, დავით ჭელიძე

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: დავით უთმელიძე, ნიკოლოზ ვაჩიშვილი (პირადი განცხადება #03-03192283), გიორგი გაბაშვილი (პირადი განცხადება #03-031922730)

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

გიორგი ებანოიძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსი

ნინო კვეტენაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელი

სხდომას ესწრებოდნენ დაინტერესებული პირები (წარმომადგენელი):

გელა იორდანიშვილი

გიორგი ბერეკაშვილი

ლევან ხუბაშვილი

ნათია აბასაშვილი

ნოდარ ბითაძე

მიხეილ მახათაძე

სოლომონ დოლიძე

გიორგი გურული

მერაბ ბოლქვაძე

ომარ ჯაფარიძე

ნოდარ ადეიშვილი

ზურაბ ჭარბაძე

იანეკ შიხიაშვილი

რუსუდან გეჯაძე

დიმიტრი ადამია

№	საკითხის დასახელება
1	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (#12-031920456-03 - 23.07.2019; 12-031922081-03 - 08.08.2019; 12-031922082-03 - 08.08.2019; 12-031922738-03 - 15.08.2019; 12-031922739-03 - 15.08.2019)
2	ქალაქ თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: N01.10.18.005.038, N01.10.18.005.050, N01.10.18.007.006, N01.10.18.006.228 ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე - 01192003366-67 (12-03192137-03 - 01.08.2019)
3	„ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე N01192243361-67 - (12-03192273-03 - 15.08.2019)
4	ქალაქი თბილისში, ც. დადიანის ქ. №263-ში, ზედაზნის ქუჩა №4 კორპუსის მიმდებარედ (ს/კ:№01.12.11.037.023, №01.12.11.037.019; №01.12.11.037.075; №01.12.11.037.076; №01.12.11.037.020; №01.12.11.037.100, საერთო ფართობი: 12 808 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე - N01192042972-67 (12-03192178-03 - 05.08.2019)
5	ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, მე-8 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) ფართობი 16078.00 კვ. მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე 01190394728-67; 01190913317-67; 01191631334-67; 01191762839-67 (12-031922531-03 - 13.08.2019)
6	ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელა (საკადასტრო კოდი: N81.02.19.934) თეატრალური მინი ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე N01191703370-67 - (12-03192262-03 -14.08.2019)
7	„ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი, მესამე მასივი (ნაკვეთი N 06/037) საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135; ფართობი 5276 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე N01191963580-67 (12-03192272-03 - 15.08.2019)

8	ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე მდებარე 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.04.030.042) და ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქ. №2-ში მდებარე 818 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.18.03.003.031) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (12-031922182-03 - 09.08.2019)
9	ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, მე-3 მიკრორაიონში მდებარე 3191 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: #01.10.08.006.651) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (12-031919379-03 – 12.07.2019)

კომისიის თავმჯდომარე ბატონი რევაზ სოხაძე მიესალმა კომისიის წევრებს და სხდომა გახსნილად გამოაცხადა.

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (#12-031920456-03 - 23.07.2019; 12-031922081-03 - 08.08.2019; 12-031922082-03 – 08.08.2019; 12-031922738-03 - 15.08.2019; 12-031922739-03 – 15.08.2019)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (#12-031920456-03 - 23.07.2019; 12-031922081-03 - 08.08.2019; 12-031922082-03 – 08.08.2019; 12-031922738-03 - 15.08.2019; 12-031922739-03 – 15.08.2019) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“. საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა ბატონმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, წარმოდგენილი წერილებით, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის გრაფიკულ ნაწილში-რუკასა (ა პუნქტით დამტკიცებული) მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად დღის წესრიგში დადგა გარკვეული ხასიათის ფუნქციური ზონის ცვლილების 9 წინადადება და დადგენილებაში მითითებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტების სარევიზიო ნუსხიდან ამოღებასთან დაკავშირებით, კერძოდ:

(№12-031922739-03)

ა) ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის/გიგო ზაზიშვილის N1/2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.02.040.002) ნაწილზე (ცვლილების ფართი: 50 კვ.მ) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) არსებობა წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე თანდართული რუკის ხარვეზს. რეალურად, სატრანსპორტო ზონა ვრცელდება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე და მასზე არსებულ შენობანაგებობაზე, შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება, არსებული ხარვეზის გასწორება და შესაბამისობაში მოყვანა. ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური თანახმაა ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე, რასაც ადასტურებს 2019 წლის 31 ივლისის N0119212258 წერილით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის/გიგო ზაზიშვილის N1/2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.02.040.002) ნაწილზე (ცვლილების ფართი: 50 კვ.მ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია.

ბ) ქალაქ თბილისში, შესახვევი მარტყოფი, N25, მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.059.142) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილებით ხდება არსებული საავტომობილო გზის ასახვა საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემის მიხედვით, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში რომელიც შეთანხმებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან და ქალაქ თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამართველოსთან. შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება, არსებული მდგომარეობის ასახვა და შესაბამისობაში მოყვანა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ინიციატივით ზონის ცვლილებამ მოიცვა არსებული საავტომობილო გზის ლოგიკური კონტურის შეკვრა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, შესახვევი მარტყოფი, N25, მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.059.142) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით ცვლილება მისაღებია. ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ინიციატივით ხორციელდება საცხოვრებელი ზონისა და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება ქალაქ თბილისში, შესახვევი მარტყოფი, N25, მოპირდაპირედ არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.059.142) მიმდებარედ (ცვლილების ფართობი: 420 კვ.მ);

გ) ქალაქ თბილისში, მარჯანიშვილის ქუჩა N9ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.002.030) ნაწილზე (ცვლილების ფართი: 38 კვ.მ) მოითხოვნილის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) არსებობა წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე თანდართული რუკის ხარვეზს. რეალურად, სატრანსპორტო ზონა ვრცელდება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე, შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება, არსებული ხარვეზის გასწორება და შესაბამისობაში მოყვანა. ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური თანახმაა ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე, რასაც ადასტურებს 2019 წლის 31 ივლისის N16-01192122086 წერილით.

დ) ქალაქ თბილისში, აწყურის ქუჩასა და რკინიგზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.010.086; N01.17.13.010.016) მოითხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის გამტკიცებამდე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო დღევანდელი მოცემულობით დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს და მომიჯნავე ტერიტორიას მთლიანად ფარავს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ვინაიდან ტერიტორია საავტომობილო გზით გამოყოფილია საცხოვრებელი დასახლებისგან მიზანშეწონილია გასწორდეს გენერალური გეგმის თანდართული რუკის ხარვეზი და მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.010.086; N01.17.13.010.016) გავრცელდეს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო მომიჯნავე ტერიტორიას მიენიჭოს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). აღნიშნულიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.010.086; N01.17.13.010.016) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.010.006) და მიმდებარედ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია.

(№12-031922082-03)

ე) ქალაქ თბილისში, მუხათგვერდის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.12.004.525, N01.72.12.004.523 საერთო ფართობი: 9 650 კვ.მ) მოითხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე „ქალაქ თბილისში, მუხათგვერდის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.12.004.523, N01.72.12.004.525, საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 9650) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N190 განკარგულებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა სასასწყობე და საოფისე განაშენიანებაზე. შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, მუხათგვერდის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.12.004.525, N01.72.12.004.523 საერთო ფართობი: 9 650 კვ.მ) სასოფლო-სამეურნეო ზონის და სატყეო ზონის სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება მისაღება.

ვ) ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილზე, კოსმონავტების სკვერის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.003.134) ნაწილზე და მის მიმდებარედ (საერთო ფართობი: 779 კვ.მ) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის ცვლილება. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N 01.19.21.003.134) წარმოადგენს ერთიან საკადასტრო საზღვარს, რომლის ნაწილსაც ცენტრალური მაგისტრალის გასწვრივ ფარავს გენერალური გეგმით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აუქციონის წესით გასხვისებულ ქონებაზე დაგეგმილია მსხვილი საინვესტიციო პროექტის განხორციელება, რომლისთვისაც მნიშვნელოვანია მაგისტრალზე შეუფერხებელი მისაწვდომობა და სრულფასოვანი საპროექტო სამუშაოების დაგეგმვა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის ძირითადი არეალი რეალურად წარმოადგენს ტროტუარს, სადაც გენერალური გეგმის ძირითადი ზონირებით ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და მცირედზე საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილზე, კოსმონავტების სკვერის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N 01.19.21.003.134) ნაწილზე და მის მიმდებარედ (საერთო ფართობი: 779 კვ.მ) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ცვლილება და გენერალური გეგმის ძირითადი ზონირებით განსაზღვრული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) და საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) გავრცელება მისაღება.

ზ) ქალაქ თბილისში, თაბუკაშვილი (ყოფ.ძნელაძე) ქ. N38ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.016.005) ნაწილზე (ცვლილების ფართი: 80 კვ.მ) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) არსებობა წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე თანდართული რუკის ხარვეზს. რეალურად, სატრანსპორტო ზონა ვრცელდება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე, შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება, არსებული ხარვეზის გასწორება და შესაბამისობაში მოყვანა. ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური თანახმაა ფუნქციური ზონის ცვლილებაზე, რასაც ადასტურებს 2019 წლის 10 ივნისის N01192053130 წერილით. აღნიშნულიდან

გამომდინარე, ქალაქ თბილისში,თაბუკაშვილი (ყოფ.ძნელაძე) ქ. N38ა-ში არსებულმიწისნაკვეთის(საკადასტრო კოდი: N01.15.04.016.005) ნაწილზე (ცვლილების ფართი: 80 კვ.მ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება მისაღება.

თ) ქალაქ თბილისში, ზურაბ საკანდელიძის ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.08.001.588 ფართობი: 830 კვ.მ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ინიციატივით ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატყეო ზონით (სატყზ) ცვლილება. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი რთული რელიეფისაა. ორთოფოტოს მიხედვით, N01.14.08.001.588 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს გამწვანებულ ტერიტორიას. შესაძლებელია მოხდეს აღნიშნული ტერიტორიის ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით არამიზანშეწონილი სამშენებლო განვითარება. მთხოვნილი ცვლილებით მოხდება მისი შენარჩუნება. ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა მიწის ნაკვეთზე განცხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება, რომელსაც აფიქსირებს 2019 წლის 26 ივლისის N17-0119207143-67 წერილთ. შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ზურაბ საკანდელიძის ქუჩაზე არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.08.001.588 ფართობი: 830 კვ.მ) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატყეო ზონით ცვლილება მისაღება.

(#12-031922738-03)

ი) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 16 ივლისის N19.779.1032 განკარგულებაში დაფიქსირდა შეცდომა. 2019 წლის 12 მაისის N 01191327-67 განცხადება - ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.006.685, N01.72.14.006.684, N01.72.14.098.021, N01.72.14.006.586, N01.72.14.006.593, N01.72.14.006.595, N01.72.14.006.596, N01.72.14.006.584, N01.72.14.006.585, საერთო ფართობი 99 107 კვ.მ) ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად - მიწის ნაკვეთის ფართობის შევსებისას დაშვებულია ხარვეზი და ნაცვლად 112 607 კვ.მ-სა დაფიქსირდა 99 107 კვ.მ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია გასწორდეს აღნიშნული ტექნიკური შეცდომა.

(#12-031920456-03)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 12 ივლისს N01191933570-67 (01192062-67 - 25.07.2019) განცხადებით გუბაზ ლაბარტყავამ და მოითხოვა „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სოფელ ლისში, ჭაობთან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.16.17.703; 72.16.17.704) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების

რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N303 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სარევიზიო განაშენიანების რეგულირების გეგმების ნუსხიდან ამოღება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა სამსახურში შემოსული განცხადება და მათზე თანდართული დოკუმენტაცია, შემოწმდა დოკუმენტაციის შესაბამისობა შეთანხმებულ პროექტებთან და დადგენილ რევიზიასთან მიმართებით. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N141 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სოფელ ლისში, ჭაობთან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.16.17.703 72.16.17.704) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N303 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/ კ 72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში სოფელ ქვემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N196 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ჭაობთან სოფელ ლისში, არსებულ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის N31 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით 73-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, სარევიზიო ქალაქთმშენებლობითი (განაშენიანების რეგულირების გეგმები/გეგმარებითი დავალებები) დოკუმენტები, კერძოდ სარევიზიოა, ლისის ტბის დასავლეთით, ბუდაპეშტის ქუჩის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული განვითარების თავსებადობა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, მოცემული დადგენილებითა და ტერიტორიაზე განსაზღვრული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების პროგრამით გათვალისწინებულ პრიციპებს, პრიორიტეტებსა და მოცემულობებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება); ამავე მუხლის მე-9, მე- 10, მე-11 და 12 პუნქტების შესაბამისად, ამ მუხლით გათვალისწინებული

ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების რევიზიას ახორციელებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეული. რევიზიის შედეგად დგინდება საკორექციო მოთხოვნები და განვითარებისათვის შეუსაბამო ობიექტების ნუსხა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. რევიზიის შედეგების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შესაბამის დასკვნას წარუდგენს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეული. ამ დადგენილებით გათვალისწინებული რევიზიის შედეგად გამოვლენილ შეუსაბამო ობიექტებს, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და მოცემული დადგენილების საფუძველზე განესაზღვრებათ შეუსაბამოს სტატუსი. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს მესაკუთრესა და თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის შეთანხმების საფუძველზე ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით და დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ. ამავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის 72- ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე ა) „A“ სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით. გაანაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორია ხვდება ლისის ტბის შესაბამის „A“ არეალში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ, 2018 წლის ოქტომბერში განხორციელდა ტერიტორიის ფაქტობრივი მდგომარეობის დათვალიერება და შეფასება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალურ ინსპექციასთან ერთად ჩატარდა სარევიზიო პროექტების საველე დათვალიერება, დასურათება და ფაქტიური მდგომარეობის შეფასება. ელექტრონული დოკუმენტაციის ერთმანეთთან თავსებადობა, შემოწმდა შენობათა განთავსების არეალების და მათი ფუნქციების შესაბამისობა შეთანხმებული დოკუმენტით დადგენილთან მიმართებაში. შეთანხმებული პროექტების შესაბამისად ტერიტორიაზე განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთების გამოჯვანა და მათზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ამასთანავე ოთხივე პროექტი ითვალისწინებს ერთ საავტომობილო გზასთან კავშირს, რომელიც შემდგომში უერთდება ლ. კვაჭაძის ქუჩას. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ გადამოწმდა სამსახურებში შეთანხმებული დოკუმენტაცია და დადგინდა, რომ ტერიტორიაზე მოხდა ერთიანი რეგისტრაციების შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ცალკეულ მიწის ნაკვეთები დამიჯვნა, რის შემდგომაც 23 ერთეულ ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტურული ობიექტი და გაცემულია შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, გადამოწმდა N01191933570-67 განცხადებაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ ჰიდროგეოლოგიური დასკვნა, რომლის შესაბამისადაც წარმოდგენილ

არეალში ლისის ტბის მკვებავი მიწისქვეშა წლები არ ფიქსირდება. „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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლებაგანვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ კანონის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები. ხოლო მე-5 პუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული ობიექტების რევიზიის ფარგლებში დადგინდა, რომ ვინაიდან წარმოდგენილი ტერიტორია მოქცეულია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი შემდეგის რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის „A“ არეალში რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით, ხოლო ტერიტორიაზე შეთანხმებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია დღეის მდგომარეობით ძალაშია, ამასთანავე განმცხადებლის მიერ დამატებით ჩატარებული ჰიდროგეოლოგიური კვლევის შესაბამისად, ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ლისის ტბის მკვებავი მიწისქვეშა წყლები, შესაძლებელია ტერიტორიაზე მოხდეს არქიტექტურული პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა ისე, რომ არ შევიდეს ცვლილებები განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტებში ამასთან მიზანშეწონილია აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმები ამოღებულ იქნას სარევიზიო დოკუმენტაციის ნუსხიდან.

(#12-031922081-03)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 12 ივლისს N01191933570-67 (01192062-67 - 25.07.2019)

განცხადებით გუბაზ ლაბარტყავამ და მოითხოვა „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სოფელ ლისში, ჭაობთან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.16.17.703 72.16.17.704)ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N303 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სარევიზიო განაშენიანების რეგულირების გეგმების ნუსხიდან ამოღება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა სამსახურში შემოსული განცხადება და მათზე თანდართული დოკუმენტაცია, შემოწმდა დოკუმენტაციის შესაბამისობა შეთანხმებულ პროექტებთან და დადგინდა რევიზიასთან მიმართებით. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისს N141 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, სოფელ ლისში, ჭაობთან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 72.16.17.703 72.16.17.704)ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 13 სექტემბრის N303 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში , ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/ კ 72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში სოფელ ქვემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N196 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ჭაობთან სოფელ ლისში, არსებულ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის N31 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით 73-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით დადგენილია, სარევიზიო ქალაქთმშენებლობითი (განაშენიანების რეგულირების გეგმები/გეგმარებითი დავალებები) დოკუმენტები, კერძოდ სარევიზიოა, ლისის ტბის დასავლეთით, ბუდაპეშტის ქუჩის მიმდებარედ (რევიზიის მიზნად განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმებით გათვალისწინებული განვითარების თავსებადობა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, მოცემული დადგენილებითა და ტერიტორიაზე განსაზღვრული შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების

პროგრამით გათვალისწინებულ პრიციპებს, პრიორიტეტებსა და მოცემულობებთან და შესაბამისი საპროექტო ცვლილებების განხორციელება); ამავე მუხლის მე-9, მე-10, მე-11 და 12 პუნქტების შესაბამისად, ამ მუხლით გათვალისწინებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების რევიზიას ახორციელებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეული. რევიზიის შედეგად დგინდება საკორექციო მოთხოვნები და განვითარებისათვის შეუსაბამო ობიექტების ნუსხა, ასეთის არსებობის შემთხვევაში. რევიზიის შედეგების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შესაბამის დასკვნას წარუდგენს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეული. ამ დადგენილებით გათვალისწინებული რევიზიის შედეგად გამოვლენილ შეუსაბამო ობიექტებს, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით და მოცემული დადგენილების საფუძველზე განესაზღვრებათ შეუსაბამოს სტატუსი. შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს მესაკუთრესა და თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შორის შეთანხმების საფუძველზე ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით და დამტკიცდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ. ამავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ არეალზე ა) „A“ სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით. გაანაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორია ხვდება ლისის ტბის შესაბამის „A“ არეალში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ, 2018 წლის ოქტომბერში განხორციელდა ტერიტორიის ფაქტობრივი მდგომარეობის დათავლიერება და შეფასება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალურ ინსპექციასთან ერთად ჩატარდა სარევიზიო პროექტების საველე დათვალიერება, დასურათება და ფაქტიური მდგომარეობის შეფასება. ელექტრონული დოკუმენტაციის ერთმანეთთან თავსებადობა, შემოწმდა შენობათა განთავსების არეალების და მათი ფუნქციების შესაბამისობა შეთანხმებული დოკუმენტით დადგენილთან მიმართებაში. შეთანხმებული პროექტების შესაბამისად ტერიტორიაზე განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა და მათზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ამასთანავე ოთხივე პროექტი ითვალისწინებს ერთ საავტომობილო გზასთან კავშირს, რომელიც შემდგომში უერთდება ლ. კვაჭაძის ქუჩას. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ გადამოწმდა სამსახურებში შეთანხმებული დოკუმენტაცია და დადგინდა, რომ ტერიტორიაზე მოხდა ერთიანი რეგისტრაციების შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ცალკეულ მიწის ნაკვეთები დამიჯვნა, რის შემდგომაც 23 ერთეულ ნაკვეთზე შეთანხმებულია

არქიტექტურული ობიექტი და გაცემულია შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა. ამასთან, გადამოწმდა N01191933570-67 განცხადებაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, კერძოდ ჰიდროგეოლოგიური დასკვნა, რომლის შესაბამისადაც წარმოდგენილ არეალში ლისის ტბის მკვებავი მიწისქვეშა წლები არ ფიქსირდება. „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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლებაგანვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ კანონის“ 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფენ შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები. ხოლო მე-5 პუნქტის თანახმად, სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტებში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება დაგეგმვის დოკუმენტების შემუშავებისათვის დადგენილი პროცედურის დაცვით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული ობიექტების რევიზიის ფარგლებში დადგინდა, რომ ვინაიდან წარმოდგენილი ტერიტორია მოქცეულია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი შემდეგის რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის „A“ არეალში რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმებით, ხოლო ტერიტორიაზე შეთანხმებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია დღეის მდგომარეობით ძალაშია, ამასთანავე განმცხადებლის მიერ დამატებით ჩატარებული ჰიდროგეოლოგიური კვლევის შესაბამისად, ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ლისის ტბის მკვებავი მიწისქვეშა წყლები, შესაძლებელია ტერიტორიაზე მოხდეს არქიტექტურული პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა ისე, რომ არ შევიდეს ცვლილებები განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტებში ამასთან მიზანშეწონილია აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმები ამოღებულ იქნას სარევიზიო დოკუმენტაციის ნუსხიდან.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

2. ქალაქ თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: N01.10.18.005.038, N01.10.18.005.050, N01.10.18.007.006, N01.10.18.006.228 ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე - 01192003366-67 (12-03192137-03 - 01.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ლისის ტბასთან, „ლისი ვერანდას“ მიმდებარედ, წარმოადგენს რთული რელიეფის მქონე ტერიტორიას. საპროექტო ტერიტორიამდე სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ვაშლიჯვრის ან ნუცუბიდის ქუჩის მხრიდან, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მეშვეობით, უკვე აშენებული და მშენებარე „ლისი ვერანდას“ კომპლექსის გავლით. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტირება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის შესაბამისად ტერიტორიაზე ვრცელდება შემდეგი ფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა (სზ), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და სატყეო ზონა. გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1). საპროექტო მიწის ნაკვეთების მომიჯნავე ქვედა ტერიტორიას კვეთს საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემის ბალანსზე არსებული 220 კვ. ელექტრო გადამცემი ხაზი „დიდუბე-3,4“, რომელსაც დადგენილი აქვს 25 მ-იანი დაცვის ზოლი. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით იგეგმება აღნიშნული საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეკონსტრუქცია - გადატანა წარმოდგენილი ტერიტორიის ფარგლებში. შესაბამისად, გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი დაპირება/შეთანხმება საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემისგან ქსელის გადატანასთან დაკავშირებით – თანდართული პროექტით, ქსელის სარეკონსტრუქციო ტრაექტორიის ჩვენებით, შესაბამისი გასხვისების არელების დატანით (გასხვისების არელები დადგენილი უნდა იქნეს საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემისგან); იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარედგინება დასამტკიცებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 24 ივლისის N01192052861 და 2 ივლისის N16-01191833731 წერილების შესაბამისად, განისაზღვრა განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტადიაზე წარმოსადგენი დოკუმენტაცია, ამავე წერილის შესაბამისად, 2016 წელს, საფრანგეთის განვითარების სააგენტოს დაფინანსებით, კომპანია SYSTRA-მ ჩაატარა კვლევა, რომლის საფუძველზეც შემუშავებულ იქნა თბილისის 10 პოტენციური საბაგირო დერეფანი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გადის „დიდუბე-ვაშლიჯვარი-ლისის“ საბაგირო დერეფანი, კერძოდ კი „ვაშლიჯვარი-ლისის“ მარშრუტი. აღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიაზე გადადის საბაგიროს შეზღუდვის ზონა, რაც აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი განაშენიანებისთვის. აღნიშნული შეზღუდვის შესახებ ზუსტი გადაწყვეტილება არ არის მიღებული მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმის (SUMP) შემუშავებამდე. მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმა (SUMP) დედაქალაქში სივრცითი მობილობის ახალი სისტემისა და მოდალური იერარქიის განმსაზღვრელი სტრატეგიული დოკუმენტი იქნება, რომელშიც დეტალურად იქნება გაწერილი თბილისის ახალი სატრანსპორტო პოლიტიკა და მასთან დაკავშირებული კონკრეტული ღონისძიებები. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს ტექნიკური დავალების დამუშავება, რის შემდეგაც გამოცხადდება ტენდერი SUMP-ის განხორციელებისათვის. შესაბამისად, მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმის დამტკიცებამდე - შეზღუდვის ზონების საბოლოოდ დადგენამდე, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს აღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალბინიან, მრავალსართულიან განაშენიანებას. საპროექტო ტერიტორია არ არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. საზ.ტრანსპორტის განახლებული სქემის თანახმად, ტერიტორია ასევე არ იქნება მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, რაც გამომდინარეობს ტერიტორიის მდებარეობის, რელიეფის, გეგმარების, ფუნქციური მახასიათებლებიდან (მონოფუნქციური დაბალი ინტენსივობის განაშენიანება); საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებული უახლოესი ქუჩა არის მ. მაჭავარიანის ქუჩა. თავისი ფორმის, მდებარეობისა და შინაარსიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიაზე ასევე სუსტია საფეხმავლო მისაწვდომობა. ყოველი ზემოთქმულიდან გამომდინარე, ტერიტორია არის ცალსახად მანქანაზე დამოკიდებული. გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეულია საპროექტო საბაგირო გზის დერეფანი (დიდუბე-ვაშლიჯვარი-ლისი). ვინაიდან ამ ეტაპზე არ არსებობს დერეფნის ზუსტი პროექტი, მნიშვნელოვანია, რომ საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანებამ არ შეაფერხოს საბაგიროს პროექტის განხორციელება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის

2019 წლის 1 ივლისის N01191824354 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი გეგმარებითი დავალებით ტერიტორიაზე იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება სარეკრეაციო სივრცეებით, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება ყველა შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. აღნიშნული კომპლექსი იქნება გაგრძელება უკვე არსებული/მშენებარე მსგავსი ტიპის განაშენიანების. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.005.038, N01.10.18.005.050, N01.10.18.007.006, N01.10.18.006.228), ფართობი 274 666 მ2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე№12-03192137-03. 01.08.2019წ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01191543-67 (N01191693403-67 - 18.06.2019, N01191792335-67 - 28.06.2019, N01191833366-67 - 02.07.2019, N01191881-67 - 07.07.2019, N01191983298-67 - 17.07.2019, N01192003366-67 - 19.07.2019) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

3. „ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული, საბავშვო ბაღი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე N01192243361-67 – (12-03192273-03 – 15.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ლისის ტბასთან, „ლისი ვერანდას“ მიმდებარედ, წარმოადგენს რთული რელიეფის მქონე ტერიტორიას. საპროექტო ტერიტორიამდე სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ვაშლიჯვრის ან ნუცუბიძის ქუჩის მხრიდან, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის მეშვეობით, უკვე აშენებული და მშენებარე „ლისი ვერანდას“ კომპლექსის გავლით. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტირება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის შესაბამისად

ტერიტორიაზე ვრცელდება შემდეგი ფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა (სზ), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და სატყეო ზონა. გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1). საპროექტო მიწის ნაკვეთების მომიჯნავე ქვედა ტერიტორიას კვეთს საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემის ბალანსზე არსებული 220 კვ. ელექტრო გადაცემი ხაზი „დიდუბე-3,4“, რომელსაც დადგენილი აქვს 25 მ-იანი დაცვის ზოლი. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით იგეგმება აღნიშნული საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეკონსტრუქცია - გადატანა წარმოდგენილი ტერიტორიის ფარგლებში. შესაბამისად, გრგ-ს ეტაპზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი დაპირება/შეთანხმება საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემისგან ქსელის გადატანასთან დაკავშირებით-თანდართული პროექტით, ქსელის სარეკონსტრუქციო ტრაექტორიის ჩვენებით, შესაბამისი გასხვისების არეალების დატანით (გასხვისების არეალები დადგენილი უნდა იქნეს საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემისგან); იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარედგინება დასამტკიცებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 24 ივლისის N01192052861 და 2 ივლისის N16-01191833731 წერილების შესაბამისად, განისაზღვრა განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტადიაზე წარმოსადგენი დოკუმენტაცია, ამავე წერილის შესაბამისად, 2016 წელს, საფრანგეთის განვითარების სააგენტოს დაფინანსებით, კომპანია SYSTRA-მ ჩაატარა კვლევა, რომლის საფუძველზეც შემუშავებულ იქნა თბილისის 10 პოტენციური საბაგირო დერეფანი. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გადის „დიდუბე-ვაშლიჯვარი-ლისის“ საბაგირო დერეფანი, კერძოდ კი „ვაშლიჯვარი-ლისის“ მარშრუტი. აღნიშნულ საპროექტო ტერიტორიაზე გადადის საბაგიროს შეზღუდვის ზონა, რაც აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი განაშენიანებისთვის. აღნიშნული შეზღუდვის შესახებ ზუსტი გადაწყვეტილება არ არის მიღებული მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმის (SUMP) შემუშავებამდე. მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმა (SUMP) დედაქალაქში სივრცითი მობილობის ახალი სისტემისა და მოდალური იერარქიის განმსაზღვრელი სტრატეგიული დოკუმენტი იქნება, რომელშიც დეტალურად იქნება გაწერილი თბილისის ახალი სატრანსპორტო პოლიტიკა და მასთან დაკავშირებული კონკრეტული ღონისძიებები. ამ ეტაპზე მიმდინარეობს ტექნიკური დავალების დამუშავება, რის შემდეგაც გამოცხადდება ტენდერი SUMP-ის განხორციელებისათვის. შესაბამისად, მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმის

დამტკიცებამდე - შეზღუდვის ზონების საბოლოოდ დადგენამდე, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს აღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალბინიან, მრავალსართულიან განაშენიანებას. საპროექტო ტერიტორია არ არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. საზ.ტრანსპორტის განახლებული სქემის თანახმად, ტერიტორია ასევე არ იქნება მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, რაც გამომდინარეობს ტერიტორიის მდებარეობის, რელიეფის, გეგმარების, ფუნქციური მახასიათებლებიდან (მონოფუნქციური დაბალი ინტენსივობის განაშენიანება); საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებული უახლოესი ქუჩა არის მ. მაჭავარიანის ქუჩა. თავისი ფორმის, მდებარეობისა და შინაარსიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიაზე ასევე სუსტია საფეხმავლო მისაწვდომობა. ყოველი ზემოთქმულიდან გამომდინარე, ტერიტორია არის ცალსახად მანქანაზე დამოკიდებული. გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეულია საპროექტო საბაგრო გზის დერეფანი (დიდუბე-ვაშლიჯვარი-ლისი). ვინაიდან ამ ეტაპზე არ არსებობს დერეფნის ზუსტი პროექტი, მნიშვნელოვანია, რომ საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანებამ არ შეაფერხოს საბაგროს პროექტის განხორციელება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 1 ივლისის N01191824354 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი გეგმარებითი დავალებით ტერიტორიაზე იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება სარეკრეაციო სივრცეებით, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება ყველა შესაბამისი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. აღნიშნული კომპლექსი იქნება გაგრძელება უკვე არსებული/მშენებარე მსგავსი ტიპის განაშენიანების. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.18.006.142 და №01.10.18.006.197-ის ნაწილზე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე№12-03192273-03. 15.08.2019წ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01191543-67 (N01191693403-67 - 18.06.2019, N01191792335- 67 - 28.06.2019, N01191833366-67 - 02.07.2019, N01191881-67 - 07.07.2019, N01191983298-67 - 17.07.2019, N01192003366-67 - 19.07.2019) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

4. ქალაქი თბილისში, ც. დადიანის ქ. №263-ში, ზედაზნის ქუჩა №4 კორპუსის მიმდებარედ (ს/კ:№01.12.11.037.023, №01.12.11.037.019; №01.12.11.037.075; №01.12.11.037.076; №01.12.11.037.020; №01.12.11.037.100, საერთო ფართობი: 12 808 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე - N01192042972-67 (12-03192178-03 - 05.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, აღნიშნული ტერიტორია მოქცეულია ც. დადიანის, ჭ. ლომთათიძის, იმერეთის და ზედაზნის ქუჩებით შემოსაზღვრულ არეალში სადაც ჩამოყალიბებულია შერეული ტიპის განაშენიანება, კერძოდ ც. დადიანის ქუჩის მიმდებარედ, საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით, საშუალო ინტენსივობის მრავაბლინიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლები ასევე ბარაკული ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები, ხოლო საპროექტო ტერიტორიის, ჭ. ლომთათიძის, იმერეთის და ზედაზნის ქუჩების მიმდებარედ დომინირებს ზოგადი საცხოვრებელი ზონა, სადაც ჩამოყალიბებულია დაბალი ინტენსივობის, მჭიდროდ დასახლებული ინდივიდუალური საცხოვრებლები. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 და საცხოვრებელი ზონა 6. საპროექტო ტერიტორიასთან ძირითადი სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ჭ.ლომთათიძის და სააკაძის ქუჩებიდან. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი კომპლექსით, სამრეწველო ზონა 1 ის ცვლილებით, საცხოვრებელი ზონა 6-ით და დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება კ2-2,5-დან 2,8-მდე. საერთო კ-2 კოეფიციენტი 2,8 = 37520 კვ.მ. კ-1 -0,5 კ-3- 0,3; უბანი#2 – (საკვლევი არეალის არსებული ტექნიკური მონაცემები) ტერიტორიის ფართობი – 291000 კვ.მ; ტერიტორიის სიმჭიდროვე დადგენილი პარამეტრებით – 421540 კვ.მ; საშუალო ინტენსივობა კ2 – 1.5; ადამიანი ჰექტარზე 295 - უბანი#2 (საკვლევი არეალის საპროექტო ტექნიკური მონაცემები ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გადამეტების შემთხვევაში) - ტერიტორიის ფართობი – 291000 კვ.მ; ტერიტორიის სიმჭიდროვე დადგენილი პარამეტრებით – 437000 კვ.მ; საშუალო ინტენსივობა კ2 – 1.5; ადამიანი ჰექტარზე 304. საპროექტო არეალის გამოიჯვნა არ იგეგმება, ხდება არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება. პროექტში ძირითადი მოცულობა გათვალისწინებულია 9-10 სართულის ფარგლებში. იმერეთის ქუჩის მხრიდან საპროექტო შენობა 10 სართულს არ სცდება, თუმცა ვინაიდან 10 მეტრიანი სხვაობაა რელიეფის ნიშნულებს შორის ამ ქუჩის მხარეს შენობა გამოდის 6-7 სართული. ავტოსადგომების 95% გათვალისწინებულია მიწისქვეშა და მიწისპირა სართულზე. „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-9 მუხლის

მე-4 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. იმავე მუხლის მე-5 1 ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა გამოსცემს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წარედგინება დასამტკიცებლად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ და „ვ“ ქვეპუნქტების თანახმად, ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული და მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფისათვის სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით: „ბ) განვითარდეს განსახლების დეცენტრალიზებული და პოლიცენტრული სტრუქტურა; საქმიანობა ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების თვალსაზრისით იყოს სივრცით-ტერიტორიულად კონცენტრირებული და განვითარების ცენტრების სისტემაზე ორიენტირებული; დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობა მიენიჭოს დასახლებათა ტერიტორიების განახლებასა და ინტენსიფიკაციას; ვ) დასახლებათა განვითარება ორიენტირებულ იქნეს ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბებაზე; სატრანსპორტო მომსახურების ეფექტიანობა გაიზარდოს ადეკვატური სატრანსპორტო არტერიებისა და კვანძების შექმნით; პრიორიტეტი მიენიჭოს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარებას“. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 27 ივლისის N 01192062320 წერილის თანახმად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არგააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 ივნისის N 01191692488 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია დამაკმაყოფილებლად არის მომსახურებული საზ. ტრანსპორტით, ობიექტის საპროგნოზო მგზავრობები არ მოახდენს მნიშვნელოვან გავლენას საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დატვირთულობაზე. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელისამოქმედება მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებისდონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივიტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ პრობლემას წარმოადგენს საქვეითეინფრასტრუქტურა. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიისსატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. საპროექტო ტერიტორია არ იქონიებს არსებით უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე საგზაოინფრასტრუქტურაზე. გარდა ამისა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესება და საქვეითომისაწვდომობის გაუმჯობესება შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაშისაზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის მნიშვნელოვნად გაზრდას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, თავის კომპეტენციის ფარგლებში არ არისაღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შეთანხმების წინააღმდეგი. „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით, რეკომენდაცია გაეწია ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი აღემატება 350 კვ.მ.-ს, ამასთანავე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. ამასთან, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით). წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად გადასაცემი ფართობი შეადგენს 410 კვ.მ.-ს.

საკითხის ირგვლივ გაიმართა მსჯელობა და გადაიღო დამატებითი შესწავლისთვის სივრცით ტერიტორიული მოწყობის თვალსაზრისით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის ქ. №263-ში, ზედაზნის ქუჩა №4 კორპუსის მიმდებარედ (ს/კ: №01.12.11.037.023, №01.12.11.037.019; №01.12.11.037.075; №01.12.11.037.076; №01.12.11.037.020; №01.12.11.037.100; საერთო ფართობი: 12 808 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი ზ/გამოთქმული შენიშვნით გატანილ იქნეს საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე.

5. ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, მე-8 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) ფართობი 16078.00 კვ. მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე 01190394728-67; 01190913317-67; 01191631334-67; 01191762839-67 (12-031922531-03 -13.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, კორპუსი 8-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) რომლის ფართობია 16078.00 კვ. მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების შესაბამისად, ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავების ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათით დგინდება, რომ „საპროექტო ტერიტორიაზე 90-იან წლებში სახელმწიფოს მიერ დაწყებული იყო საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა, რომლითაც უნდა დაეკმაყოფილებინა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი "ნუცუბიდის პლატო 601"-ის 94 ოჯახი. სამშენებლო სამუშაოები განვითარებული მოვლენების გამო მალევე შეჩერდა და „სახელმწიფოს ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის 1

პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად სახელმწიფომ კოოპერატიული მშენებლობის წინაშე აღებული ვალდებულება შიდა ვალად აღიარა. მოცემული საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია 2 საცხოვრებელი ბლოკის მშენებლობა, მათ შორის, დაწყებული კორპუსის მშენებლობის ნაცვლად ახლის აშენება და ზემოხსენებული კოოპერატივის წევრთა კუთვნილი ფართობებით დაკმაყოფილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტსა და ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ნუცუბიდის პლატო 601“-ს შორის გაფორმებული 2016 წლის 2 დეკემბრის ხელშეკრულების თანახმად, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, კორპუსი 8-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) 16078.00 კვ. მ. და მასზე მდგომი დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა, ხელშეკრულებაში განსაზღვრული პირობებით საკუთრებაში გადაეცა ქ.თბილისის ინდივიდუალურ ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „ნუცუბიდის პლატო 601-ს“. აღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველი ვალდებულია მშენებლობის დასრულების შემდგომ დააკმაყოფილოს, გადასცეს საცხოვრებელი ფართები არანაკლებ 79 წევრს, ხოლო დანარჩენი 15 წევრი, ვინაიდან ამ ეტაპზე მათი მოძიება ვერ მოხერხდა, დააკმაყოფილდეს შემდგომ. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების შესაბამისად, „გამყიდველი“ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით საკუთრებაში გადასცემს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას (მდებარე- ქ. თბილისში, ფერდობი ნუცუბიდე, II მიკრორაიონი, კვარტალი I კორპ, N8-ის მიმდებარედ არსებული 16078კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) და მასზე მდგომი (დაუმთავრებელი) შენობა-ნაგებობა) (შემდგომში „უძრავი ქონება“ ხოლო „მყიდველი“ სანაცვლოდ სრულად ამბობს უარს ამხანაგობის წევრთა მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე (შემდგომში „უფლებათა დათმობა“ საქმის გარემოებათა გამოკვლევის დროს დაადგინდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა „ახალი იმედის კორპუსის“ შუამდგომლობა ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ აქტების მოქმედების შეჩერების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქალაქ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 ივლისის განჩინებით შეჩერდა ქ. თბილისში, ფერდობი ნუცუბიდის, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, კორპუსი 8-ის მიმდებარედ იბა „ნუცუბიდის პლატო 601“-ის საკუთრების უფლება, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის N108 განკარგულება 1646 კვ.მ-ის ნაწილში მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე. N3/4066-17 საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „ახალი იმედის კორპუსის „ სარჩელი ბათილად იქნა ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 16078 კვ.მ ქონების (მდებარე: ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრორაიონში, I კვარტალში, კორპუსი N8-ის მიმდებარედ (ნაკვ 007/268 საკადასტრო კოდი:01.14.01.007.268) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N601-ის უფლებამონაცვლე-ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობის „ნუცუბიდის პლატო

601:-სთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის შესატანხმებლად წარდგენის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის N37.14.807 განკარგულება -1646კვ.მეტრის ნაწილში. ამავე გადაწყვეტილებით ასევე ბათილად იქნა ცნობილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 16078 კვ.მ ქონების (მდებარე: ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრორაიონში, I კვარტალში, კორპუსი N8-ის მიმდებარედ (ნაკვ 007/268 საკადასტრო კოდი:01.14.01.007.268) ყოფილი საუწყებო სამშენებლო კოოპერატივი N601-ის უფლებამონაცვლე-ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობის „ნუცუბიდის პლატო 601:-სთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N382 განკარგულება -1646 კვ.მ მეტრის ნაწილში. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასა და ქ თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „ნუცუბიდის პლატო 601“ შორის 2016 წლის 02 დეკემბერს დადებული ხელშეკრულება (N 161380676) ქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე“ 1646 კვ.მეტრის ნაწილში. ასევე ბათილად იქნა ცნობილი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილება N8820166875259-06 ქ. თბილისში, ფერდობი ნუცუბიდის , II მიკრორაიონი , I კვარტალი კორპუსი N 8-ის მიმდებარედ „იბა ნუცუბიდის პლატო 601“ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ -1646 მეტრის ნაწილში. ბათილად იქნა ცნობილი „ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე, II მიკრორაიონში I კვარტალი კორპუსი N 8-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 აპრილის N108 განკარგულება-1646 კვ.მ ნაწილში. აღნიშნულ საქმეზე თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილებით უცვლელად დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018წლის 4 ივლისის გადაწყვეტილება. გადაწყვეტლებათა ბათილად ცნობის ძირითად საფუძველს წარმოადგენდა ის გარემოება, რომ სადავო 1646 კვ.მ. მოიცავს საჯარო სივრცეებს (ადგილობრივი მნიშვნელობის მოედანს გარე განათების კონსტრუქციებს, მოსფალტებულ ავტოსადგომს , რაც „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულისათვის გადასაცემი ძირითადი (გაუსხვისებელი)ქონების სახეობათა ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 11 დეკემბრის N330 დადგნილების შესაბამისად წარმოადგენს განუსხვისებელ ქონებას. ზემოაღნიშნული სასამართლო გადაწყვეტილებისა და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გათვალისწინებით, ბინათმენაშენეთ ამხანაგობის მიერ დაკორექტირდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის წარმოდგენილი იმგვარად, რომ უცვლელი

რჩება სადავო ტერიტორიაზე ფაქტობრივად არსებული სივრცითი გადაწყვეტა. საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 4 ივლისის (საქმე N3/4066-17) და ქ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2018 წლის 16 ნოემბრის (საქმე 330310017001956947) კანონიერ ძალაში შეუსვლელი გადაწყვეტილებებით დადგენილი შეზღუდვები. ახალი საპროექტა გადაწყვეტა ითვალისწინებს პირვანდელი პროექტისაგან განსხვავებით, ორი მრავალბინიანი შენობის განთავსებას. წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის თანახმად, ამ ორი კორპუსით დაკმაყოფილდება ყოფილი კოოპერატივის 79 წევრი, ხოლო არაიდენტიფიცირებული 15 წევრის საკითხი გადაწყდება სასამართლო გადაწყვეტილებების ბედის კვალდაკვალ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2019 წლის 28 ივნისის N 61-01191791635 წერილის თანახმად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 21 სექტემბრის №37.14.807 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის №382 განკარგულებების საფუძველზე 2016 წლის 2 დეკემბერს სააგენტოსა და ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „ნუცუბიდის პლატო 601“-ის წარმომადგენელს შორის „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივტიზების თაობაზე“ გაფორმებულ ხელშეკრულებაში, ამავე ხელშეკრულების 8.1.1 პუნქტის შესაბამისად განხორციელდეს ცვლილების შეტანა, თუ აღნიშნული უზრუნველყოფს ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტში მითითებული 79 ოჯახის დაკმაყოფილებას. ამასთან, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი ქ. თბილისის ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის მენაშენეთა ამხანაგობა „ნუცუბიდის პლატო 601“-ისთვის გადაცემულ, დაინტერესებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე შეთანხმდეს/დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, სადავოდ გამხდარი ქონების გარეშე/გამოკლებით. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება ფერდი რომლის ნიშნულებს შორის სხვაობა მერყეობს 16-20 მეტრამდე. ხოლო ხამხრეთის მხარეს არის eroziuli ხევი. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოთხოვნილ იქნა საპროექტო ტერიტორიის დეტალური საინჟინრო გეოლოგიური კველა, რის მიხედვითაც ჩატარდა ბურღვითი სამუშაოები, და მოხდა გრუნტისა ტერიტორიის სრული შესწავლა. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ორი 15 და 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მშენებლობა, რომლის დასრულების შემდგომაც დაკმაყოფილდება 90- იან წლებში სახელმწიფოს მიერ დაწყებული საცხოვრებელი კორპუსების დაუსრულებელი მშენებლობისაგან დაზარალებულთა 79 წევრი, რომელთაც გადაეცემათ საცხოვრებელი ფართი ჯამში 7000 კვ.მ. საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია სასამართლო განჩინება და კორპუსი N8-ს მიმდებარედ, მოპირდაპირე მხარეს, სადაც მოწყობილია კორპუსი N8-ს მაცხოვრებლებისათვის განკუთვნილი ავტოსადგომები და ბავშვთა გასართობი, სპორტული მოედნები. გაცნობებთ, რომ სასამართოს შეზღუდვა ითვალისწინებს მთლიანი ტერიტორიის მხოლოდ ნაწილს 1646 კვ.მ-ს, ხოლო საპროექტო წინადადებით კორპუსი N8-ს

მიმდებარედ გამოყოფილია ცალკე სექტორი N3, რომელსაც გრგ-ს პროექტით დადგენილი აქვს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და რომლის ფართობიც მოიცავს 4501 კვ.მ-ს. აღნიშნულ სექტორში პროექტში ასახული არსებული, ფაქტობრივი მდგომარეობა და არ არის დაგეგმილი რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოები. სექტორი N3 (სარეკრეაციო ზონა 2) 4501 კვ.მ. კ-1=0,2 კ-2= არ არის დადგენილი კ-3=0,8 განაშენიანების რეგულირების გეგმის ალბომში ყველა საჭირო გვერდზე განმარტებულია რომ აღნიშნული სექტორი პროექტი მოაზრებული როგორც არასამშენებლო ტერიტორია. N1 და N2 სექტორში, რომელსაც მინიჭებული აქვს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) განთავდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, რისთვისაც ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე საჭიროებს განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მატებას, მხოლოდ კონკრეტულ სექტორებში, საცხოვრებელი ზონა 6-ისათვის დადგენილი კ-2=2,5 დან კ-2=2,8-მდე, კ-2=4,2-მდე, რომელიც დასტურდება წარმოდგენილი ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთებით, რომელიც დამოწმებულია ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის წერილით N 21-01191782834 განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები სექტორების მიხედვით: სექტორი N1 (საცხოვრებელი ზონა 6) ; 6830 კვ.მ. კ-1=0,5. კ-2=2,8. 15 სართული კ-3=0,3. სექტორი N2 (საცხოვრებელი ზონა 6) ; 4667 კვ.მ. კ-1=0,5. კ-2=4,2. 16 სართული კ-3=0,3. სექტორი N3 (სარეკრეაციო ზონა 2) 4501 კვ.მ. გრგ-ს ალბომში ყველა საჭირო გვერდზე განმარტებული რომ აღნიშნული სექტორი პროექტი მოაზრებული როგორც არასამშენებლო ტერიტორია. სექტორი N4 (საცხოვრებელი ზონა 6) 80 კვ.მ აღნიშნულ სექტორში დასაშვებია მხოლოდ ელექტრო ტრანზფორმატორის განთავსება. საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნებიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი ვერტიკალური გეგმარებით დგინდება, რომ სექტორ N1-ში განთავსებული შენობა-ნაგებობისათვის არ არის დაგეგმილი გრუნტის მოჭრა, მიწის მოსწორებისათვის დაგეგმილია მიწის დაყრა. ხოლო რაც შეეხება სექტორ N2-ში განთავსებულ შენობა-ნაგებობას, რომელიც მდებარეობს იმ ადგილას სადაც 90-იან წლებში იყო დაწყებული მშენებლობა და განთავსებული იყო დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობის გაბარიტული ზომების ცვლილებისა და საავტომობილო გზის მოწყობისათვის დაგეგმილია სექტორი N2-ის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში 3 მეტრის ხოლო ჩრდილო აღმოსავლეთ ნაწილში 1 მეტრის მოჭრა. მოქმედი „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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და მე-5 1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის

სტრუქტურული ერთეული, ხოლო ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 1 ივლისის N 01191823254 წერილის თანახმად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტის ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება და შეითანხმა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. შესაბამისად, სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 5 ივლისის N 01191862212 წერილის თანახმად, სამსახური თანახმაა ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, უფლებამოსილ ორგანოს წარედგინება დეტალური საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა, რომლის საფუძველზე, როგორც პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობისას, ისე საყრდენი კედლის მოწყობის პროცესში გამოირიცხება ციკაბო ფერდის დაცურება/ჩამოშლა. ასევე, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი. „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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება/განვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირების ცვლილება, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) იცვლება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) იცვლება სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2). შესაბამისად მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 მნიშვნელოვნად იზრდება. ასევე საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია 2016 წლის 2 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და 90-იან წლებში სახელმწიფოს მიერ დაწყებული საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობის დაუსრულებლობის შედეგად დაზარალებული 79 წევრის დაკმაყოფილება ხდება საცხოვრებელი ფართობებით, ჯამში 7000 კვ.მ. გათვალისწინებულია სასამართლო განჩინება და N8 კორპუსის მიმდებარედ 1646 კვ.მ-ის ნაცვლად არასამშენებლო ტერიტორიად გამოყოფილია 4501 კვ.მ-ი რომელსაც მინიჭებული აქვს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სადაც საპროექტო წინადადებით არ არის დაგეგმილი და ასახულია არსებული, ფაქტობრივი მდგომარეობა (ავტოსადომები, ბავშვთა სათანაშო, სპორტული მოედნები) და არ არის დაგეგმილი რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოები. საპროექტო ტერიტორიის რთული გეოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე, საპროექტო წინადადებით მინუმუმამდე არის დაყვანილი მიწის მოჭრის სამუშაოები, თუმცა მშენებლობის ნებართვის, პროექტის შეთანხმების ეტაპზე სრულად გათვალისწინებული იქნას წარმოდგენილ გეოლოგიურ დასკვნაში დაფიქსირებული დასკვნები და რეკომენდაციები, რომ თავიდან იქნას აცილებული შესაძლო საფრთხეები და რისკები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 27 ივნისის N21-01191782834 წერილის თანახმად, გათვლებში მითითებული მშენებლობის ღირებულება შეესაბამება ბაზარზე არსებულ საშუალო მაჩვენებელს. გათვლებში მითითებული სარეალიზაციო ფასები შეესაბამება ბაზარზე არსებულ საშუალო ფასებს. გათვლებში მითითებულ ვალდებულებას გააჩნია ეკონომიკური საფუძველი. გადასახადების დაანგარიშების მეთოდოლოგია გარკვეულია. პროექტის მოგების მარჟა შეესაბამება მისაღებ მაჩვენებელს ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, შევიდეს ცვლილება მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში და აისახოს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირება, ასევე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან, ვალდებულებებიდან გამომდინარე მიზანშეწონილია საცხოვრებელი ზონა-6-ისათვის მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება, სექტორ N1 -ში კ-2=2,8; სექტორ N2-ში კ-2=4,2.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე, II მიკრო/რაიონი, I კვარტალი, მე-8 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.01.007.268) ფართობი 16078.00 კვ. მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის“ დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-

031922531- 03. 13.08.2019წ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01190394728-67 (01190913317-67 - 01.04.2019,N01191631334-67 - 12.06.2019 01191762839-67 - 25.06.2019), გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

6. ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელა (საკადასტრო კოდი: N81.02.19.934) თეატრალური მინი ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე N01191703370-67 - (12-03192262-03 - 14.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, საპროექტო არეალი და მის ირგვლივ ტერიტორია გაუნაშენიანებელია, განვითარებულია ცალკეულად კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი თბილისი-კოჯორის ქუჩიდან ხორციელდება. შიდა მოხმარების გრუნტის გზით. რელიეფი მკვეთრად ქანობიანია და ნიშნულების სხვაობა შეადგენს 22 მეტრს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ) გამწვანებული ტერიტორიების რუკის შესაბამისად, ასევე შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა. ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. სსიპ „კოტე მარჯანიშვილის სახელობის სახელმწიფო აკადემიური დრამატული თეატრის“ მიერ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია თეატრალური მინი ქალაქის მშენებლობა, რისთვისაც სახელმწიფოს მიერ თეატრისთვის გადაცემული იქნა სარგებლობაში სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 25.06.2018-ის წერილის (რეესტრის ნომერი 5/35981) საფუძველზე. საპროექტო წინადადებით იგეგმება არსებული სარეკრეაციო ზონის, სარეკრეაციო ზონა 3- ით ცვლილება. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს; განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: კ-1 -0,3 კ-2-1,0 კ-3-0,6. „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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და მე-5 1პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე შენობანაგებობებით, კერძოდ: თეატრი, რესტორანი, სასტუმრო. აღნიშნული ფუნქციური დანიშნულება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობებს, კერძოდ: სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, კინოთეატრი); პროექტით გათვალისწინებულია: მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებიდან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულებაზე გადაყვანა, რომელიც განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების დროს. სატრანსპორტო კავშირი იგეგმება თბილისი-კოჯორის ქუჩასთან დამაკავშირებელი შიდა საუბნო გზიდან. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 21 ივნისის N01191723340 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური მიიჩნევს, რომ პროექტი არ იქონიებს არსებით უარყოფით ზეგავლენას ტრანსპორტზე და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 2 ივნისის N01191833659წერილის მიხედვით, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და

კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში. აღნიშნული პროექტი წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ მხარდაჭერილ და სსიპ „კოტე მარჯანიშვილის სახელობის სახელმწიფო აკადემიური დრამატული თეატრის“ მიერ განხორციელებულ სახელმწიფო პროექტს, რომელიც ხელს შეუწყობს ქალაქის კულტურულ განვითარებას, ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, დედაქალაქის აღნიშნულ ლოკაციაზე დასაშვებია საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებული ფუნქციური დანიშნულების ობიექტის განთავსება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელაში (საკადასტრო კოდი: N81.02.19.934, ნაკვეთის ფართობი: 9502კვ.მ) თეატრალური მინი ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების“ დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-03192262-03 14.08.2019წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი №01191823863-67) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

7. „ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი, მესამე მასივი (ნაკვეთი N 06/037) საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135; ფართობი 5276 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე N01191963580-67 (12-03192272-03 – 15.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში.

ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება ყოფილი საბავშვო ბაღის ტერიტორია რომელიც ამ დროისთვის თვითნებურად არის მითვისებული მოსახლეობის მიერ. ჩრდილოეთით მდებარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსები. დასავლეთით ქ თბილისის თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული სტადიონი, ხოლო ჩრდილოეთით საცხოვრებელი სახლები, ავტოფარეხები და ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ტერიტორია. შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია 17 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის განთავსება. სადაც დაგეგმილია საცხოვრებელი, სპორტულ გამაჯანსაღებელი და სარეკრეაციო ფუნქციები. რელიეფი ოდნავ ქანობიანია სამხრეთის მიმართულებით. ტერიტორიაზე სატრანსპორტო შესვლა ხორციელდება აღმოსავლეთის მხრიდან, ხოლო დასავლეთით მოეწყობა სარეკრეაციო სივრცე. პარკირება გათვალისწინებულია მიწისქვეშა სივრცეში, ხოლო რამდენიმე ავტომობილი განთავსდება ჩრდილოეთით ღია ავტოსადგომზე. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი 5276 კვ.მ. განაშენიანების ფართობი $k-1=0,5$ განაშენიანების ინტენსიობის საანგარიშო ფართობი დაახლოებით 23454 კვ.მ. - $k-2=4,4$. $k-3=0,3$ არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა -6 და სატრანსპორტო ზონა - 1 საპროექტო ფუნქციური ზონირება : საცხოვრებელი ზონა -6. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების შესაბამისად, ნაწილობრივ ვრცელდება შიდა კვარტალური გამწვანების ფენა. ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება - პერიფერიული ზონა -(პზ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის მიხედვით, წერილობითი დასტურის/მშენებლობის ნებართვის გაცემის რომელიმე სტადიის ან/და ტერიტორიული-სტრუქტურული დოკუმენტების დამუშავებისა ან/და მათში ცვლილებების შეტანის თაობაზე წინამდებარე დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე დადგენილების 74-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, იმ ობიექტებზე, რომლებზეც ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მიზნით და საბოლოო გადაწყვეტილება არ არის მიღებული, ვრცელდება წინამდებარე დადგენილებით მოქმედი რეგულირება. „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულებით, რეკომენდაცია გაეწია ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის

კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ფარგლებში მიღებული ნამატი საანგარიშო ფართობი აღემატება 350 კვ.მ.-ს, ამასთანავე გადაწყვეტილება მიღებულ იქნას ქალაქგეგმარებითი პირობების (ურბანული, სატრანსპორტო და სხვა ქალაქთმშენებლობითი რეგულაციები) გათვალისწინებით. ამასთან, ზემოაღნიშნულ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით (დამრგვალდეს საპროექტო ობიექტის არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული ერთეულების გეგმარების შესაბამისად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით). მოქმედი „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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და მე-5 1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი თბილისის მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამავე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული, ხოლო ამ დადგენილებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ასევე სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სამსახურის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 17 ივლისის N 01191982570 წერილის თანახმად, საპროექტო ტერიტორია არ

იქონიებს არსებით უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. გარდა ამისა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესება და საფეხმავლო მისაწვდომობის გაუმჯობესება შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის მნიშვნელოვნად გაზრდას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, თავის კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების წინააღმდეგი. კვლევაში წარმოდგენილ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ირკვევა, რომ დღეისათვის საპროექტო ტერიტორია არასაკმარისად არის მომსახურებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, თუმცა, აღნიშნულ ტერიტორიაზე, დაგეგმილია ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი) განვითარება. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა არ არის დამაკმაყოფილებელი. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. ამასთანავე, საპროექტო ობიექტის პროფილიდან გამომდინარე, ნაკლებად სავარაუდოა აღნიშნულ ტერიტორიაზე ვიზიტორების გადაადგილება ფეხით. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, ზოგიერთ კვანძზე, შეინიშნება გადატვირთულობა, თუმცა აღსანიშნავია, რომ საპროექტო შენობის ფუნქციიდან გამომდინარე, მოსალოდნელია საპროექტო ობიექტის ვიზიტორების მგზავრობების გადანაწილება დღის განმავლობაში, ძირითადად პიკის საათებს შორის დრის მონაკვეთში. შესაბამისად, აღნიშნული პროექტის განხორციელება არ იქონიებს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. გარდა ამისა საზ. ტრანსპორტის და საქვეითო მისაწვდომობის გაუმჯობესება შესაძლებელს გახდის ობიექტის მომსახურე პერსონალის მიერ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის მნიშვნელოვნად გაზრდას და დილის და საღამოს პიკის საათებში სატრანსპორტო ნაკადების ნაწილობრივ შემცირებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, თავის კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული გეგმარებითი დავალების შეთანხმების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 26 მარტის N 01190853623 წერილის თანახმად, წარმოდგენილი პროექტი მოიცავს აღნიშნული ეტაპისათვის „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ გამწვანების პროექტის შესახებ ზოგად მონაცემებს, ასევე მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერასა და მათ ხარისხობრივ შეფასებას, რომელთან დაკავშირებითაც სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია. „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-3 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. ქალაქ თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქთმშენებლობითი განვითარება (რაციონალიზაცია, ინტენსივობის-სიმჭიდროვის ზრდა) დასაშვებია, მხოლოდ არსებული საინჟინრო, სატრანსპორტო და მწვანე ინფრასტრუქტურის დოკუმენტურად დადასტურებული შესაბამისობის ან გაუმჯობესების პირობებში. ვინაიდან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების 2019 წლის 5 აპრილის #19.388.520 განკარგულებიდან გამომდინარე, კ2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებით შპს „არქი ვარკეთილი“ თანახმაა საპროექტო არეალში განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართობის 10 %-ის შესაბამისი საცხოვრეველი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემაზე, ასევე გათვალისწინებულია ქ.თბილისის ურბანული სამსახურის მიერ გაცემული რეკომენდაციები, მათ შორის ავტომანქანების უდიდესი ნაწილის მიწისქვეშა პარკინგში განთავსება და აღნიშნულის ხარჯზე სარეკრეაციო სივრცის (ეზოს) გაჩენა. ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე ქ.თბილისის ურბანული განვითარების სამსახური შესაძლებლად მიიჩნევს გეგმარებითი დავალების შეთანხმებას და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მატებას არაუმეტეს კ-2 4.4 მდე.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, მესამე მასივში (ნაკვეთი N 06/037) საკადასტრო კოდი: N 01.19.20.006.135; ფართობი 5276 კვ.მ., განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების“ დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-03192272-03 15.08.2019წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი №01191963580-67) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

8. ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, მე-3 მიკრორაიონში მდებარე 3191 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: #01.10.08.006.651) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (12-031919379-03 – 12.07.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტი მერიის - ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენლემ ქალბატონმა ნინო კვეტენაძემ. მისი თქმით,

განმცხადებელმა მიმართა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს და ითხოვა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების: ქ. თბილისში, ფანასკერტელის ქუჩის მიმდებარედ არსებული 816 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: #01.10.16.006.115) მონაცვლეობა, მისი სამშენებლოდ გამოუსადეგარობის გამო. მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობასთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში ასევე წარმოდგენილია მოსახლეობის სახელით შემოსული 27.06.19წ. განცხადება (რეგისტრ. #19/01191781794-01). განცხადებით მოთხოვნილია ამ მიწის ნაკვეთის გამწვანება და რეკრეაციული ზონის მოწყობა. ხოლო, მესაკუთრისთვის - სხვა ნაკვეთის გადაცემა. მიწის ნაკვეთი შეძენილია სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე (აუქციონი #244, ლოტის #11), გაიცა E-244-11-10781 აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, რომლის თანახმად, მიწის ნაკვეთი შეძენილია 228480 ლარად. აუქციონის პირობა ითვალისწინებდა ტერიტორიის 30%-ზე საზოგადოებრივი სკვერის მოწყობას. როგორც განმცხადებელი აღნიშნავს, 2014 წელს გაიცა მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობის ნებართვა, რომელიც მოსახლეობამ გაასაჩივრა სასამართლოში. სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიცვალა კორპუსის სართულიანობა და განისაზღვრა ხუთი სართულით, ნაცვლად 16 სართულისა. განცხადების მიხედვით, ხუთსართულიანი სახლის მშენებლობის წინააღმდეგია როგორც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, ასევე მოსახლეობაც. უნდა აღინიშნოს, რომ სააგენტოში წარდგენილი 23.04.19წ. #31-01191132412 წერილით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბურთალოს რაიონის გამგეობამაც მიზანშეწონილად არ მიიჩნია რაიმე სახის მშენებლობის განხორციელება, ტერიტორიის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით. უნდა აღნიშნოს, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N#39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის განახლებული გენერალური გეგმით, მიწის ნაკვეთს შეეცვალა ფუნქციური ზონა და ნაცვლად საზოგადოებრივი ზონა 6-ისა (სზ- 6), მიენიჭა სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სტატუსი. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით, პოზიცია გამოხატეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა და ურბანულის განვითარების საქალაქო სამსახურმა, სააგენტოში წარდგენილი 07.06.19წ. #60-01191583914 და 10.05.19წ. #67-0119130594 წერილებით, რომლითაც აღნიშნეს, რომ მიწის ნაკვეთის განვითარება შესაძლებელია არსებული ფუნქციური ზონის (რზ-2) შესაბამისად, რომელიც ითვალისწინებს ამ ფუნქციური ზონით დაშვებული ობიექტების და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შემთხვევაში - დამატებით სხვა ობიექტების განთავსების შესაძლებლობას. შესაბამისად, განმცხადებელს შესაძლებლობა ეძლევა მიწის ნაკვეთი განავითაროს არა მის მიერ დაგეგმილი, არამედ სხვაგვარად - ამ მოთხოვნებით დადგენილი სახეობებით. მაგრამ, მიუხედავად ამისა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს წარმოდგენილი თხოვნის დაკმაყოფილებას, რაც უზრუნველყოფს აღნიშნული ნაკვეთის მიღებას მუნიციპალურ საკუთრებაში. ეს შესაძლებელს გახდის, შემდგომში თვითმმართველობის ორგანოების მიერ განხილულ იქნეს მიწის ნაკვეთის სარეკრეაციო ან სხვა საზოგადოებრივი დანიშნულებით

განვითარების საკითხი. მიხეილ ლიბსკაიტეს 28.06.19წ. განცხადებით (რეგისტრ. #19/01191794270-61) სანაცვლოდ მოთხოვნილ 3191 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან (ს/კ: #01.10.08.006.651) დაკავშირებით, წარმოდგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 16.04.19წ. #67-01191063219 წერილობითი პოზიცია, რომლის თანახმად, სამსახურმა ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება დასაშვებად მიიჩნია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში. მიწის ნაკვეთები შეფასდა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი 11.01.19წ. #000176519 ექსპერტიზის დასკვნით, #01.10.16.006.115 საკადასტრო ერთეული შეფასდა შეფასების დროისთვის მასზე მოქმედი საცხოვრებელი ზონა 6-ის სტატუსით და აღნიშნული დასკვნის და შემდგომში წარმოდგენილი 06.06.19წ. #5003625519 წერილის მიხედვით, #01.10.16.006.115 საკადასტრო ერთეულის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ განისაზღვრა 888525 ლარის ოდენობით, 2019 წლის 6 ივნისის მდგომარეობით. 24.05.19წ. #003533719 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, #01.10.08.006.651 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ განისაზღვრა 1196625 ლარის ოდენობით, 2019 წლის 24 მაისის მდგომარეობით. ამ განკარგულებით განიხილება მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა და საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება საექსპერტო შეფასებებით განსაზღვრულ საბაზრო ღირებულებებს შორის სხვაობის არანაკლები ოდენობით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, მე-3 მიკრორაიონში მდებარე 3191 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: #01.10.08.006.651) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

9. ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე მდებარე 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.04.030.042) და ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქ. №2-ში მდებარე 818 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.18.03.003.031) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (12-031922182-03 - 09.08.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტი მერიის - ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენლეთა ქალბატონმა ნინო კვეტენაძემ. მისი თქმით, შპს „ნინას“ (ს/ნ 405233144) და შპს „სუბიექტის“ (ს/ნ 405234170) დირექტორებმა ერთობლივი განცხადებით მიმართეს ქალაქ თბილისის მერიას და ითხოვეს კომპანიების საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა. აღნიშნულმა კომპანიებმა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ჩატარებულ აუქციონზე შეიძინეს ქ. თბილისში, ჭაბუა ამირეჯიბის გზატკეცილის მიმდებარედ არსებული 1010 კვ.მ (ს/კ: #01.10.16.004.222 - შპს „ნინა“) და 1 500 კვ.მ (ს/კ: #01.10.16.004.223 - შპს „სუბიექტი“) მიწის ნაკვეთები. 2015 წლის 13-14 ივნისის მომხდარი სტიქიის შემდეგ,

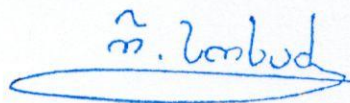
ვერეს ხეობის მიმართ გამოვლინდა საშიშროებები და მოსალოდნელი რისკები. აქედან გამომდინარე მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ განხორციელდა შესაბამისი ღონისძიებები სტიქიის ზონაში მდებარე კერძო საკუთრებაში არსებული გარკვეული მიწის ნაკვეთების მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების მიზნით. უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის ნაკვეთები შექმნილია სამშენებლო განვითარებისთვის და მასზე მშენებლობის აკრძალვა ან შეზღუდვა დააზიანებს მესაკუთრეთა ინტერესებს. განმცხადებლები აცნობიერებენ, მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე რეალურ რისკებს, ასევე მერიის პოზიციას მდინარე ვერეს ხეობაში მშენებლობის მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით და თანახმა არიან უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობით მყოფი ნაკვეთები დათმონ ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე მდებარე 3 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ #01.14.04.030.042) და სანაპიროს ქ. #2- ში მდებარე 818 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ #01.18.03.003.031) გადაცემის სანაცვლოდ. ამასთან, თუ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულება აღემატება კომპანიების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებას, განმცხადებლები გამოთქვამენ მზადყოფნას სხვაობის არანაკლები ოდენობით გადიხადონ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ განსაზღვრული საპრივატიზებო საფასური. ხოლო, კომპანიების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მაღალი საბაზრო ღირებულების შემთხვევაში, ამ სხვაობასთან დაკავშირებით არ ექნებათ არანაირი პრეტენზია. მიწის ნაკვეთები შეფასდა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. 2018 წლის 14 ნოემბრის №007867118 ექსპერტიზის დასკვნით, №01.10.16.004.223 საკადასტრო ერთეული შეფასდა სარეაქრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სტატუსით და მისი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 13 ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, განისაზღვრა 327 000 აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხად ეროვნულ ვალუტაში (888 238 ლარი). 2018 წლის 13 ნოემბრის №007867418 ექსპერტიზის დასკვნით, №01.10.16.004.222 საკადასტრო ერთეული შეფასდა სარეაქრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სტატუსით და მისი საბაზრო ღირებულება 2018 წლის 13 ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, განისაზღვრა 224 220 აშშ დოლარის ექვივალენტური თანხად ეროვნულ ვალუტაში (609 116 ლარი). 2018 წლის 13 ნოემბრის №007858818 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, №01.18.03.004.031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 818 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება განისაზღვრა 110 259 აშშ დოლარით. რაც შეეხება №01.14.04.030.042 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 3 000 კვ.მ მიწის ნაკვეთს 2019 წლის 12 ივლისის №004839619 ექსპერტიზის დასკვნის მიხედვით, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2019 წლის 12 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ განისაზღვრა 1 368 000 ლარით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 6 აგვისტოს N19.835.1109 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შესათანხმებლად წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე მდებარე 3000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ #01.14.04.030.042) გაცვლის ფორმით პრივატიზება, შპს „ნინას“ (ს/ნ 405233144) საკუთრებაში არსებული ქალაქ თბილისში, ჭაბუა ამირეჯიბის გზატკეცილის

მიმდებარედ მდებარე ს/კ: #01.10.16.004.222 რეგისტრირებული 1010 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ და ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქ. #2-ში მდებარე 818 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ #01.18.03.003.031) გაცვლის ფორმით პრივატიზება, შპს „სუბიექტის“ (ს/ნ 405234170) საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, ჭაბუა ამირეჯიბის გზატკეცილის მიმდებარედ მდებარე ს/კ: #01.10.16.004.223 რეგისტრირებული 1500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ ზემოაღნიშნული განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად. უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასურად განისაზღვრა 117 000 ლარი. გარდა ამისა, საპრივატიზებო პირობებად განისაზღვრა: შპს „სუბიექტის“ (ს/ნ 405234170) მიერ არანაკლებ 74 ავტომობილზე გათვლილი ორ-დონიანი ავტოსადგომის მოწყობა, ექსპლუატაციაში მიღება საქართველოს ეროვნული ბანკთან შეთანხმებით, ეროვნული ბანკის მიერ განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, რომელიც უნდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 24 თვის ვადაში. ამავე პერიოდში შპს „სუბიექტი“ ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს, ეროვნული ბანკის საკუთრებაში არსებული არანაკლებ 50 ავტომობილისათვის იზოლირებული, დაცული პარკირების ადგილის მოწყობა და სარგებლობა ეროვნული ბანკის თანხმობით და მის მიერ განსაზღვრულ ტერიტორიაზე.

კომისიის სხდომაზე გაიმართა მსჯელობა. მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე მდებარე 3000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.14.04.030.042) და ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქ. №2-ში მდებარე 818 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.18.03.003.031) გაცვლის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი გადადებული იქნას დამატებითი შესწავლისთვის და აღნიშნული შენიშვნით გატანილ იქნეს საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე განსახილველად.

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარემ რევაზ სოხაძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



რევაზ სოხაძე