

## თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი №51

ქ. თბილისი

2019 წელი, 18 ოქტომბერი, 10:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

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

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: ნიკოლოზ ვაჩეიშვილი (პირადი განცხადება #03-0319290116 – 17.10.2019), გიორგი გაბაშვილი

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ლევან ჯდარკავა - შ.პ.ს. „თბილსერვის ჯგუფის“ დირექტორი  
გიორგი ებანოძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

სხდომას ესწრებოდნენ დაინტერესებული პირები (წარმომადგენელი):

ვახტანგ ჯოხაძე

თამარ მესხიძე

პაპიძე

ჭაჭიაშვილი

გიორგი მაღალდაძე

სალომე ავალიანი

მარიამ გუჯეჯიანი

სერგი გიორგია

აკაკი ადამია

ირაკლი იმერლიშვილი

ლევან ხუხაშვილი

ნათია აბასაშვილი

## დღის წესრიგი:

1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (საკრებულოს №12-03192833-03 10.10.2019)
2. რიგი ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს №03-0319284128-03 11.10.2019)
3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0319277128-03 04.10.2019; №12-0319283120-03 10.10.2019; 12-031924989-03 (გადაღებული „ზ“ პუნქტი))
4. ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ.№11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-031925911-03 16.09.2019)
5. ქ. თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა №38-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046 ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე (საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-031928181-03 10.10.2019)
6. 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 ((საკრებულოს №12-03192178-03 - 05.08.2019)

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (საკრებულოს №12-03192833-03 10.10.2019)

საკუთრი წარმომადგენელი შ.პ.ს. „თბილისერვის ჯგუფის“ დირექტორმა ლევან ჯღარკავამ. მისი თქმით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ნარჩენების მართვის საკითხებში არსებული მდგომარეობის, მუშაობის პროცესში, პრაქტიკაში გამოვლენილი გადასაჭრელი საკითხების მოწესრიგებისათვის მიზანშეწონილია დედაქალაქში მოქმედ დაგვა-დასუფთავებისა და ნარჩენების მართვის დადგენილ წესებში შეტანილი იქნეს გარკვეული ცვლილებები და დამატებები. წარმომადგენელი პროექტით ხორციელდება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანა. კერძოდ, პროექტით ცვლილება შედის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში, რომლის მიხედვითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ უფლებამოსილი სამსახურის ან ოპერატორისათვის მოწესრიგდება დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვისა და ამოღების პროცედურა. ცვლილება ითვალისწინებს ნარჩენების მომსახურების მიმღები პირებისათვის (რომლებიც არ არიან დამოუკიდებელი ელექტროენერჯის მომხმარებლები) დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვის წესს. ცვლილებით შემოდის რეგულაცია ინდივიდუალურ მეწარმეების, იურიდიულ პირების, ორგანიზაციებისა და დაწესებულებებისათვის ნარჩენების შემკრები კონტეინერების განთავსებასთან დაკავშირებით. ცვლილებით ასევე დგინდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ უფლებამოსილი სამსახურის ან ოპერატორისათვის დამატებითი ფუნქცია-მოვალეობები, რომლითაც მოწესრიგდება დედაქალაქში ნარჩენების მართვის სფერო.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

**2. რიგი ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს №03-0319284128-03 11.10.2019)**

კომისიამ განიხილა რიგი ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების საკითხი. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის პირველი, მე-3 პუნქტების, ასევე მე-11 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტისა და მე-12 პუნქტის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიენიჭა უფლებამოსილება მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით დაუმთავრებელ მშენებლობად მიიჩნიოს ობიექტი, რომელზეც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ იყო 2013 წლის 1 იანვრამდე, მაგრამ განაშენიანების რეგულირების გეგმა მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცებულია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მ/წლის 10 ოქტომბერს №10/0319283126-03 განცხადებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მომართა შპს „მ2 ვაკეში“-ის დირექტორმა ირაკლი ბურდილაძემ და ვინაიდან მის მიერ განცხადებაში აღნიშნული - მირცხულავას ქუჩა №9- 11, ნუცუბიძის ქუჩა №125ა და ჭყონდიდელის ქუჩა №22 მისამართებზე მდებარე სამშენებლო კომპანია სვეტის ობიექტები, რომლებსაც ჰყავს ასეულობით დაზარალებული, ვერ აკმაყოფილებენ საქართველოს მთავრობის N59 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების 35- ე მუხლის მე-2 პუნქტის მოთხოვნებს. განმცხადებელმა მაღალი საზოგადოებრივი და სახელმწიფოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, ითხოვა აღნიშნული ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობების სტატუსის მინიჭება კანონმდებლობით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს რიგი ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე*

*ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი  
გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0319277128-03 04.10.2019; №12-0319283120-03 10.10.2019; 12-031924989-03 (გადადებული „ზ“ პუნქტი))

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №12-0319277128-03 04.10.2019; №12-0319283120-03 10.10.2019; 12-031924989-03 (გადადებული „ზ“ პუნქტი)) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 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 5 წინადადება კერძოდ:

**№12-0319277128-03 04.10.2019**

ა) ქალაქ თბილისში, ბარნოვის ჩიხი I, N10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N 01.15.02.038.065) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ნაწილის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3). აღნიშნულთან დაკავშირებით, დადებით პოზიციას აფიქსირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2019 წლის 5 აგვისტოს N01192173766 წერილით, ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების მაქსიმალურად შენარჩუნების პირობით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ბარნოვის ჩიხი I, N10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.038.065) მოთხოვნილი სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ნაწილის საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება (ცვლილების ფართობი: 954 კვ.მ) მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ვაშლიჯვარში, კვანტალიანის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.043) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით (სზ). წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) არსებობა წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის ხარვეზს. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე. შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება არსებული ხარვეზის გასწორება და შესაბამისობაში მოყვანა არსებული საავტომობილო გზის ლოგიკურ კონტურთან. ვინაიდან აღნიშნულ ტერიტორიას ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია და ასევე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ვაშლიჯვარში, კვანტალიანის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.007.043) მოთხოვნილი სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით (სზ) მისაღებია. (ცვლილების ფართობი: 6 კვ.მ);

გ) ქალაქ თბილისში თემქის დასახლება IX კვარტალი, კორპუსი „ბ“-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია ფაქტობრივი მდგომარეობით არ არის გამოყენებული სატრანსპორტო ფუნქციით და მისი არსებობა წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაზე თანდართული რუკის ხარვეზს, ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება არსებული ხარვეზის გასწორება, ხოლო გზის შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით უნდა გახორციელდეს სამხრეთ - აღმოსავლეთით მდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცის - საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სატრანსპორტო ზონა 1-ით(ტზ-1) ცვლილება, რომლითაც მოხდება საავტომობილო გზის ლოგიკური კონტურის შეკვრა. აღნიშნულთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური 2019 წლის 6 სექტემბრის N01192493040 წერილით, აფიქსირებს, რომ მიზანშეწონილია სატრანსპორტო ზონა მოერგოს ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებულ გზას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში თემქის დასახლება IX კვარტალი, კორპუსი „ბ“-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება მისაღებია (ფართობი: 22 კვ.მ); ასევე, ქალაქ თბილისში თემქის დასახლება IX კვარტალი, კორპუსი „ბ“-ს მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ - აღმოსავლეთით მდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მიზანშეწონილია გზის ლოგიკური კონტურის შეკვრის მიზნით

**№12-0319283120-03 10.10.2019**

ქალაქ თბილისში, გორგასლის შესახვევი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.001.008) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. „ქ. თბილისში, გორგასლის შესახვევი N5-ში (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.001.008, ფართობი: 17313 კვ.მ) მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, სასტუმრო, კომერციული) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს 2019 წლის 13 სექტემბრის N293 განკარგულება ადგენს ფუნქციური ზონებს და მისი განვითარების სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. შესაბამისად, ამავე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გორგასლის შესახვევი N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.001.008) ფუნქციური ზონის ცვლილება მისაღებია.

#### **12-031924989-03 (გადადებული „ზ“ პუნქტი))**

ქალაქ თბილისში, გლდანის მასივი, VII და VIII მიკრო/ რაიონებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.006.034) ნაწილზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის (სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1)) ცვლილება. საკადასტრო ერთეულთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.006.035) მისასვლელი გზის მოწყობის მიზნით, განხორციელდეს შესაბამისი ცვლილება, ვინაიდან მოქმედი ფუნქციური ზონა არ ითვალისწინებს მოასფალტებული გზის მოწყობას და სხვა ალტერნატიული მისასვლელი გზა არ გაჩნია საკადასტრო ერთეულს.

*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.*

4. ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ. №11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: №01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის №433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-031925911-03 16.09.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოიძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2019 წლის 2 მაისს N01191223402-67 ( 011920128-67 - 21.07.2019, 01192322626-67 - 20.08.2019, 01192343083-67 - 22.08.2019) განცხადებით მიმართეს თენგიზ წულაიამ ( კ/ნ 37001018394) და ირაკლი ქაფიანიძემ (კ/ნ 01011008250) და მოითხოვეს “ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ. N 11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების

გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N377 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად განსაზღვრული იყო შემდეგი: ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) ფუნქცია: მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ჯამური : საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 10 688 მ2 კ-1 = 0,3 3600 კვ.მ. კ-2 = 4,5 48 060 კვ.მ. კ-3 = 0,2 2530 კვ.მ. დამტკიცებული პროექტით დაგეგმილ იქნა 5 ბლოკის მშენებლობა რომელთა სართულიანობა განისაზღვრა: 12-14, 17-19, 14-16, 13-18, 15-17, 15-17; ძირითადი ფუნქცია იყო 90,6 % საცხოვრებელი., გამიჯნული იყო 5 მიწის ნაკვეთად, შიდა სარეკრეაციო სივრცე, სტადიონი. კორექტირებული პროექტით 5 ნაკვეთი ერთიანდება ერთ სამშენებლო სექტორად, სადაც დაგეგმილია 5 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. შეიცვალა, გამიჯვნის სქემა, შენობათა განთავსების არეალები, მოძრაობის ორგანიზების სქემა, ისე რომ ჯამურად დადგენილ კ-2 კოეფიციენტს, სამშენებლო მოცულობას ცვლილება არ ეხება. თუმცა შემცირდა კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რამაც გამოიწვია მაქსიმალური სიმაღლისა და სართულიანობის მატება. საპროექტო კოეფიციენტები: კ-1 = 0,3 3206 კვ.მ. კ-2 = 4,5 48 060 კვ.მ. კ-3 = 0,2 2137 კვ.მ. საპროექტო სართულიანობა: 15, 15,17,18,18 სიმაღლისა და სართულიანობის ცვლილება არ შეხება A ბლოკს, რომელზეც მიმდინარეობს მშენებლობა. შენარჩუნებულია მაქსიმალური სართულიანობა 18 სართული, როგორც დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმშია. B1 და B2 ბლოკებზე, გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, როგორც ერთი შენობა-ნაგებობა, რომელზეც წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად მიმდინარეობს ერთი შენობანაგებობის მშენებლობა. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს აღნიშნული შენობანაგებობის ორ დამოუკიდებელ ბლოკად ქცევას. შესაბამისად მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა იანგარიშება ცალ-ცალკე და 15-17 სართულის ნაცვლად წარმოდგენილია 15- 18 სრული სართული. C ბლოკს განესაზღვრა 15 სრული სართული. D ბლოკს - 17 სრული სართული. სართულიანობის მომატება გამოიწვია განაშენიანების კოეფიციენტის კ-1-ის 394 კვ.მ-ით შემცირებამ, ჯამური კ-2 რაც იქნა განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების გეგმით არ იცვლება. წარმოდგენილი წინადადებით საპროექტო ტერიტორია ვითარდება მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონის, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების უცვლელად. იცვლება მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმა, სივრცით-გეგმარებითი და არქიტექტურული გადაწყვეტები,



რომელიც მორგებულია არსებულ განაშენიანებას. განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის შემცირებით მაქსიმალური სიმაღლის, სართულიანობის მცირედით მომატებით არ ირღვევა ჩამოყალიბებული განაშენიანების სტრუქტურა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ არსებული მდგომარეობით დაწყებულია და მიმდინარეობს მშენებლობა დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N 433 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოდგენილი სახით ცვლილებების შეტანა. არქიტექტურული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი წინამდებარე საპროექტო გადაწყვეტასთან. „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-9 პუნქტის თანახმად, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა გულისხმობს დამტკიცებულ საპროექტო გადაწყვეტაში არსებითად განსხვავებული ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლების (განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდა, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების ცვლილება, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილება და სხვა) ცვლილებას, განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანა ხორციელდება თბილისის მერიის გარემოს ან/და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულების მონაწილეობით. წარმოდგენილი ცვლილებებით არ ხდება არსებითი ცვლილება სატრანსპორტო ან გარემოსდაცვითი კუთხით შესაბამისად არ მოხდა სატრანსპორტო და გარემოსდაცვით პოლიტიკაზე პასუხისმგებელი სტრუქტურული ერთეულების ჩართვა.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, მინდელის ქ. N 11-ში არსებულ ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.14.05.005.058) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N433 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-031925911-03 16.09.2019წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული განაცხადი N01191223402-67 ( 011920128-67 - 21.07.2019, 01192322626-67 - 20.08.2019, 01192343083-67 - 22.08.2019)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად*

5. ქ. თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა №38-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.046 ფართობი 26 123 კვ.მ.) და მიმდებარე ტერიტორიაზე (საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-031928181-03 10.10.2019)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა გიორგი ებანოძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორიას მისასვლელი აქვს არსებული მდგომარეობით თეიმურაზ I-ის და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებიდან, ხოლო პროექტით იგეგმება დამატებითი გზის მოწყობა, საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (აღნიშნული გზის მოწყობის ვალდებულება ეკისრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს). მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). წარმოდგენილი გრგ პროექტით ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 და სარეკრეაციო ზონა 2-ით. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება, მრავალფუნქციური კომპლექსით, შერეული ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. წარმოდგენილი პროექტით იგეგმება მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა 7 საკადასტრო ერთეულად, მათი საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება და ტერიტორიის დასავლეთით გამოთავისუფლებულ 850 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ახალი რეგისტრაციის წარმოქმნა, სადაც დაგეგმილია სკვერის მოწყობა, ასევე, სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის შუაში. საპროექტო ზონირება: ტერიტორიის ფართობი 26123 კვ.მ. საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) 11052 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) 13631 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 1440 კვ.მ. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 850 კვ.მ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2 და საცხოვრებელი ზონა 6. ტერიტორიის ფართობი 26123 კვ.მ-სთვის: საპროექტო განაშენიანების კოეფიციენტი - კ-1=0,6; საპროექტო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2= 4,5; მაქსიმალური სართულიანობა - 12-25-27 სართული; ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები ცალკეული სექტორებისთვის: სექტორი 1- ფართობი 7532 კვ.მ - კ-1=0,7 (5272,4 კვ.მ) კ-2= 5,0 (37742,5 კვ.მ) სექტორი 2- ფართობი 3520 კვ.მ - კ-1=0,7 (2464 კვ.მ) კ-2= 7,0 (24541,7 კვ.მ) სექტორი 3- ფართობი 2553 კვ.მ - კ-1=0,5 (1276,5 კვ.მ) კ-2= 3,9 (9951,5 კვ.მ) სექტორი 4- ფართობი 2257 კვ.მ - კ-1=0,5 (1128,5 კვ.მ) კ-2= 3,9 (8695,5 კვ.მ) სექტორი 5- ფართობი 4577 კვ.მ - კ-1=0,5 (2288,5 კვ.მ) კ-2= 4,6 (24541,7 კვ.მ) სექტორი 6- ფართობი 4244 კვ.მ - კ-1=0,5 (2122 კვ.მ) კ-2= 3,9 (16584 კვ.მ) სექტორი 7- ფართობი 1440 კვ.მ - კ-3=1,0 (1400 კვ.მ) სექტორი 8- ფართობი 850 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 13 ნოემბრის #326 განკარგულებით, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის (შერეული საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შპს "თბილსერვის ჯგუფის" 2019 წლის 15 ივლისის #62-01191962710 წერილის შესაბამისად, ტერიტორიაზე მისასვლელი საპროექტო გზა კვეთს მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ სანიაღვრე კოლექტორებს. უსაფრთხოების მიზნით, მიზანშეწონილია საპროექტო გზის სავალი ნაწილის ქვეშ არსებული სანიაღვრე კოლექტორების მონაკვეთების კონსტრუქციული კვლევის ჩატარება. საპროექტო ტერიტორიაზე გაედინება გაზსადენის და წყალარინების ქსელები, შესაბამისად უნდა

განხორციელდეს აღნიშნული ქსელების რეკონსტრუქცია/გადატანა. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2, საცხოვრებელი ზონა 6 და სარეკრეაციო ზონა 2-ით და მასზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება. მაქსიმალური სართულიანობა არის 12- 25-27 სართული. ასევე, დაგეგმვის მიზანს წარმოადგენს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების საფუძველზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებული წევრების საცხოვრებელი ფართებით დაკმაყოფილება. „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 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). ამავე წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ მიწის ნაკვეთებზე; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 24 ივლისის N 01192053124 წერილის თანახმად, დღეისათვის საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე და მისაწვდომობა არ არის დამაკმაყოფილებელი, უახლოესი გაჩერებები დაშორებულია მინიმუმ 500 მეტრით. ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია მოიაზრება, როგორც ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფანი (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის

მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძებისა თუ ქუჩების ზოგიერთ მიმართულებაზე შეინიშნება გადატვირთულობა. საქვეითო და საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგების, ახალი განახლებული სამარშრუტო ქსელის ამოქმედების შედეგად, მოდალურ განაწილებაში მოსალოდნელია გადაადგილების მდგრადი სახეობების მაღალი წილი, შესაბამისად შემცირდება პროექტის უარყოფითი ზეგავლენა ქუჩის სარეზერვო მაჩვენებლებზე. შემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. „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.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N 38-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.046 ფართობი 26 123 კვ.მ) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საერთო ფართობით 26 973 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის დამტკიცების თაობაზე გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

6. 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 ((საკრებულოს №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 ზედაზენის 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 ზედაზენის 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 გამიჯვნა 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 მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ პრობლემას წარმოადგენს საქვეითე ინფრასტრუქტურა. აღსანიშნავია, რომ საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია. საპროექტო ტერიტორია არ იქონიებს არსებით უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. გარდა ამისა საზ. ტრანსპორტის გაუმჯობესება და საქვეითომისაწვდომობის გაუმჯობესება შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის მნიშვნელოვნად გაზრდას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, თავის კომპეტენციის ფარგლებში არ არის აღნიშნული 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 ქალაქმშენებლობითი 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.

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 გატანილ იქნეს საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე.

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

სხდომის თავმჯდომარე

რ. სოხაძე

რევაზ სოხაძე