

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის
ოქმი №59

დ. თბილისი

2020 წელი, 7 თებერვალი, 14:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ბექა დავითულიანი, დავით უთმელიძე, ვახტანგ შაქარიშვილი, ჯაბა ჯიშკარიანი,

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: თევდორე ისაკაძე, დავით ჭელიძე, ნიკოლოზ ვაჩეიშვილი, გოჩა თევდორაძე, გიორგი გაბაშვილი,

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ჯუბა ყანდარელი - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე

სხდომას ესწრებოდნენ დაინტერესებული პირები (წარმომადგენელი):

ვლადიმერ რობაქიძე

მერაბ ბოლქვაძე

სოფიო ყურაშვილი

იურიდი ქავთარაძე

მალხაზ ჯაყელი

გიორგი კაპანაძე

ბესიკ ორთოიძე

დავით ბუჩუკური

სოფიო ბერიშვილი

მალხაზ კუნელაური

ირაკლი ბარნაბიშვილი

ბექა გურგენიძე

პაატა სალია

ლიკა მურდულია

ბექა სულავა

არჩილ თაბაგარი

დღის წესრიგი:

1. ქალაქ თბილისში, ფერდობი ნუცუბიძე, მიკრო/რაიონი III, კვარტალი III, წყალსაცავის ტერიტორიის მიმდებარედ, კორპუსი N1-2-4-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ინტენსიფიკაციის ქ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.013.193) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032000311-03 31.01.2020)
2. ქალაქ თბილისში, მექანიზაციის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.002.074) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032003167-03 31.01.2020)
3. ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.208, N01.17.12.003.210; N01.17.12.003.209) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0320034180-03 – 03.02.2020)
4. „ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.014.080) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03200154-03 – 15.01.2020)

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. ქალაქ თბილისში, ფერდობი ნუცუბიძე, მიკრო/რაიონი III, კვარტალი III, წყალსაცავის ტერიტორიის მიმდებარედ, კორპუსი N1-2-4-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ინტენსიფიკაციის ქ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.013.193) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032000311-03 31.01.2020)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა

ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიძის ფერდობზე მე-3 მიკრო/რაიონში, მე-3 კვარტალში, წყალმომარაგების მიწისქვეშა სამარაგო აუზის ტერიტორიის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.013.193). საერთო ფართობი: 12 723 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება საპროექტო არეალის ჩრდილოეთით არსებული პ.დათუაშვილის ქუჩიდან.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი საავტომობილო გზის გასწვრივ. ნაკვეთის სამხრეთ პერიფერიის მიმდებარე უბნები განაშენიანებულია მე-3 კვარტლის შენობა-ნაგებობებით (9 სართულიანი საცხოვრებელი კორპუსები, კაპიტალური ავტოფარეხები, მოსახლეების დამხმარე ნაგებობები). ნაკვეთს დასავლეთიდან ესაზღვრება წყალმომარაგების სამარაგო აუზების (მიწისქვეშა) დაცული ტერიტორია (შემოსაზღვრულია 2,0-2,5 მ-ის სიმაღლის ბეტონის კაპიტალური კედლით). გეომორფოლოგიურად, ტერიტორია ლისის ქედის სამხრეთ ფერდის ფარგლებშია (დაახლოებით შუა ნაწილში) მოქცეული. გამოყოფილი ტერიტორია თავისუფალია შენობა-ნაგებობებისგან. ტერიტორიის დასავლეთ ნაწილს, ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ კვეთს მიწისქვეშა კომუნიკაციები (წყალსადენის მილები და სანიაღვრე კოლექტორი). მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია არახელსაყრელ პირობებშია- ფერდის ძირითადი ქანების შრეების და ეროზიული ზედაპირის თანხვედრა არახელსაყრელია და მოითხოვს გარკვეული ღონისძიებების გატარებას, მოცემულ პირობებში მშენებლობისას.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). გეოდინამიკური პროცესების მიხედვით ხვდება მაღალი საშიშროების ზონის ფარგლებში.

შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ 2019 წლის 5 სექტემბრის N62-01192481009 წერილის შესაბამისად, შესწავლილი იქნა ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი III მ/რ III კვარტალში წყალსაცავის ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.14.02.013.193. და დადგინდა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ნამდვილად გადის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული დ-700 მმ-იანი სანიაღვრე კოლექტორი. მშენებლობის შემთხვევაში აუცილებელი იქნება კოლექტორის გადატანა კვეთის შეუცვლელად, რისთვისაც პირველ რიგში საჭიროა საპროექტო ტექნიკური დოკუმენტაციის შედგენა. ასევე, აღნიშნულია რომ ყოველი შენობა ნაგებობის კედლის დაცილება სანიაღვრე ქსელის კედლამდე უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დაგეგმვის მთავარი მიზანია კოოპერატიულ ბინათმშენებლობის დაზარალებული წევრებისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე

მოწვეული ინვესტორის სახსრებით საბინაო პირობებით დაზარალებულთა დაკმაყოფილება.

„ქ. თბილისში ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, წყალსადენის ტერიტორიის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 12 223 კვ. მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.14.02.013.183) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 20 თებერვლის N19.179.258 განკარგულებითა და „ქ.თბილისში ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, წყალსადენის ტერიტორიის მიმდებარედ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 12 223 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.14.02.013.183) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/ მათი უფლებამონაცვლეებისთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულებების პირობების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 1 მარტის N47 განკარგულების შესაბამისად, დაკმაყოფილებულია :93 კოოპერატივების წევრი.

შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, დაგეგმილია მაღალი ინტესივობის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. კომპლექსი შედგება 4 მოცულობისაგან, რომელთაგან 3 არის 15 სართულიანი, ხოლო 1 - 5სართულიანი ნაგებობაა. მათ პირველ სართულზე განთავსებულია საზოგადოებრივი დანიშნულების მოცულობები. მიწისქვეშა სართულები მთლიანად ეკუთვნის ავტოსადგომებს და არასაცხოვრებელ ფართებს. ავტოსადგომები გათვლილია 305 ავტომობილზე. ტერიტორიის რელიეფიდან გამომდინარე, სამხრეთის მხრიდან რელიეფის ინტესიური ვარდნის გამო 3-15 სართულიან საცხოვრებელ შენობებზე, სამხრეთის მხრიდან მოხდება სართულიანობის გაზრდა 17-18 სართულამდე.

წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით, არსებული ფუნქციური ზონა იცვლება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2). ტერიტორიის საპროექტო ფართობი: 12 723კვ.მ. მოთხოვნილი პარამეტრები: კ1-0,4; კ2-3,6; კ3-0,3. სართულიანობა გზიდან: 15; რელიეფიდან 17-18-მდე; განაშენიანების ფართობი შეადგენს: 4800კვ.მ; განაშენიანების ჯამური ფართობი : 45 802კვ.მ; მოსახლეობა: 955 ადამიანი; ბინების რაოდენობა: 318 ბინა (3 ადამიანი -1 ბინა); საბავშვო ბაღი: 52 ბავშვზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 21 იანვრის N01200213332 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის კვლევა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. დაგეგმილი არქიტექტურული პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო

ინფრასტრუქტურაზე. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 28 იანვრის N01200283982 წერილის თანახმად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა N01.14.02.013.193 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება ეფუძნება „ქ. თბილისში ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, წყალსადენის ტერიტორიის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 12 223 კვ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.14.02.013.183) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/ მათი უფლება მონაცვლეებისთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 20 თებერვლის N19.179.258 განკარგულებითა და „ქ.თბილისში ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, წყალსადენის ტერიტორიის მიმდებარედ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 12 223 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.14.02.013.183) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/ მათი უფლებამონაცვლეებისთვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულებების პირობების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 1 მარტის N47 განკარგულებას.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ფერდობი ნუცუბიძე, მიკრო/რაიონი III, კვარტალი III, წყალსაცავის ტერიტორიის მიმდებარედ, კორპუსი N1-2-4-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ინტენსიფიკაციის ქ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.013.193) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

2. ქალაქ თბილისში, მექანიზაციის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.002.074) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032003167-03 31.01.2020)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, მექანიზაციის ქუჩა N1-ში (საკადასტრო კოდი:

N01.12.12.002.074). ნაკვეთების ფართობი 12 162 კვ.მ. საკვლევი არეალის განაშენიანება წარმოადგენს ძირითადად საბჭოთა კავშირის დროინდელ სამრეწველო დანიშნულების შენობებსა და ანგარებს, შესაბამისად, გამოყენების ძირითადი დომინირებული სახეობებია სამრეწველო-სასაწყობე დანიშნულების ნაგებობები, რომლებშიც დღეის მდგომარეობით განვითარებულია მცირე საამქროები, საწყობები და ე.წ. საქმიანი ეზოები. საკვლევ ტერიტორიაზე არ გვხვდება, ისეთი ტიპის საწარმოები, რომლებიც მავნე ზეგავლენას ახდენს საცხოვრებელ გარემოსა და ადამიანზე. საკვლევი არეალის ფარგლებში და მის უშუალო სიახლოვეს გვხვდება ქალაქმშენებლობაში აღწერილი სელიტურული (მაღალი ინტენსივობის) ზონისთვის დასაშვები და აუცილებელი მომსახურების ინფრასტრუქტურა როგორცაა: საბავშვო ბაღები და სკოლები, გამწვანებული ტერიტორიები და საბავშვო სათამაშო მოედნები, სურსათის ცენტრალიზებული მიკრორაიონული მნიშვნელობის მაღაზიები. საკვლევი უბნის და ზოგადად მომიჯნავე ტერიტორიის მთავარ აქცენტს წარმოადგენს ვეტერანთა დასვენებისა და შრომის პარკი ე.წ. „კიკვიძის პარკი“.

წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტის შესაბამისად, ხდება სამრეწველო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ჩანაცვლება საცხოვრებელი და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტებით, აღნიშნული განაშენიანება ვითარდება ერისთავის ქუჩიდან კვარტლის სიღრმეში, ჭყონდიდელის ქუჩის გასწვრივ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1).

ტერიტორიის დაგეგმვის მიზანს წარმოადგენს ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს შექმნა. ვინაიდან, „ბრაუნფილდების“, კერძოდ, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სამრეწველო ზონის საზოგადოებრივი, საცხოვრებელი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციით ჩანაცვლება დადებით ეფექტს მოახდენს მიმდებარე განაშენიანებაზე. გაიზრდება სასაწყობო და საწარმოო ფუნქციით განვითარებული მიწის ნაკვეთების და შენობების საბაზრო ღირებულება, ასევე შეიცვლება და გაუმჯობესდება ტერიტორიების მხატვრულ-არქიტექტურული იერსახე. გაუნაშენიანებელი ან/და საცხოვრებელ განაშენიანებაში მოქცეული სამრეწველო/სასაწყობე ფუნქციის მიწების ჩანაცვლება, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი სიმჭიდროვესა და ინფრასტრუქტურულ საჭიროებებს შორის ბალანსის დაცვა.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი დაიყოფა 2 გეგმარებით ერთეულად, საიდანაც ერთი იქნება მონოგენური ფუნქციის (საცხოვრებელი), ხოლო ერთი შერეული (საზოგადოებრივ-საქმიანი). კომპლექსის ინტენსივობა ჩამოყალიბდება შემდეგი პრინციპით: მონოგენური ფუნქციის (საცხოვრებელი) ერთეულისთვის, საცხოვრებელი ზონა 5-ის

(სზ-5) დადგენილი პარამეტრი - კ-2= 2.1, თუმცა აღნიშნული გეგმარებითი ერთეულის განვითარება მოხდება არასაცხოვრებელი ფუნქციით და მასში შემავალი საპროექტო შენობა/ნაგებობები იქნება, საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) დასაშვები სახეობიდან ერთი - სპორტული დარბაზი (დახურული სპორტული მოედნით და სავარჯიშო დარბაზებით), ხოლო მეორე - საცურაო აუზი (დახურული), შესაბამისად აღნიშნული გეგმარებითი ერთეულის განვითარება მოხდება სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციით, რომელიც მოემსახურება როგორც საზოგადოებრივ ინტერესებს, ასევე შერეული ფუნქციის ერთეულში მდებარე მრავალფუნქციური შენობის და მასში მაცხოვრებლების ინტერესებს და შექმნის ჯანსაღ საცხოვრებელ გარემოს. შერეული (საზოგადოებრივ-საქმიანი) ფუნქციის ერთეულისთვის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) დადგენილი იქნება - კ-2=4.0.

საპროექტო კომპლექსის სივრცით-გეგმარებითი წყობა წარმოადგენს მიკრორაიონის განაშენიანების მიმსგავსებულ წყობას - დახურული კვარტალური განაშენიანება, რომელიც ქმნის შიდა ეზოებს და საერთო სარგებლობის სარეკრეაციო და სპორტული აქტივობების სივრცეებს. განსხვავებული წყობა - ღია, სივრცით-მოცულობითი ექნება საზოგადოებრივ-საქმიანი (შერეული) ფუნქციების მქონე გეგმარებით ერთეულს (#1), რომელიც გეგმარებითი ლოგიკიდან გამომდინარე ცენტრალური გზისა (გ.ჭყონდიდელის ქ.) და გეგმარებითი კარკასის (თ.ერისთავის ქ.) მიმდებარედ განვითარდება. კომპლექსის მოსახლეობის საანგარიშო სიმჭიდროვე მიღებულია სამშენებლო ნორმებისა და წესებისა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებული მასალებიდან, სადაც დადგენილია 1 ადამიანზე 25 კვ.მ. სასარგებლო ფართობისა. საერთო გეგმიური საცხოვრებელი სიმჭიდროვე ≈ 336 ადამიანი. მრავალფუნქციური კომპლექსის ავტოსადგომების უზრუნველყოფა განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ნორმატიული მაჩვენებლებით, რაც დაგეგმილი კ-2 მიხედვით შეადგენს 179 ერთეულ ადგილს მთელს კომპლექსზე.

დაგეგმარების ამოცანებს წარმოადგენს:

* მრავალფუნქციური (სავაჭრო-კომერციული, საოფისე, საცხოვრებელი და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი) კომპლექსის განთავსება ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში;

* დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება და ადეკვატური საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;

* კომპლექსის უზრუნველყოფა ადეკვატური სოციალური, სპორტული და მწვანე ინფრასტრუქტურით;

* მიწათსარგებლობის რეგულირება.

შემოთავაზებული წინადადებით არსებული ზონა სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) ცვლილება ხდება საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 - ით (სსზ-1). ტერიტორიის საპროექტო ფართობი: 12 162 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)- 8624 კვ.მ; საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-3538 კვ.მ. მოთხოვნილი პარამეტრები: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5): კ1-0,5; კ2-2,1; კ3-0,3. საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1): კ1-0,5* /0.7; კ2-3,5+0,5=4.0; კ3-0,2.

„განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 განკარგულების პირველი პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველ ობიექტზე, განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტების თაობაზე კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-19 დადგენილების ამოქმედებამდე წარდგენილ იმ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომელთა თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება არ დასრულებულა, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემა ე.წ. თეთრ კარკარსულ მდგომარეობაში.

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია ნამატი ფართის 10%-ის ოდენობით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემა. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი: 32 262 კვ.მ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 20 დეკემბრის N01193542503 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 01.12.12.002.074 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 17 იანვრის N0120017504 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა განიხილა აღნიშნული პროექტი და ტრანსპორტზე ზეგავლენის კვლევა. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საფეხმავლო ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია. საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძებზე ზოგიერთი მიმართულება გადატვირთულია. საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. დაგეგმილი პროექტი განხორციელების შემდგომ ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე. რეკომენდებულია, ავტოსადგომები მაქსიმალურად იყოს ჩატანილი მიწისქვეშა ავტოსადგომზე. შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

კომისიის სხდომაზე გაიმართა მსჯელობა და სივრცით ტერიტორიული მოწყობის თვალსაზრისით საკითხი გადადებულ იქნა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, მექანიზაციის ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.002.074) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნას ზ/აღნიშნული შენიშვნით საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე.

3. ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.208, N01.17.12.003.210; N01.17.12.003.209) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0320034180-03 – 03.02.2020)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით: № 01.17.12.003.208; 01.17.12.003.210; 01.17.12.003.209). საერთო ფართობი: 33 169 კვ.მ.

განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, № 01.17.12.003.208; 01.17.12.003.210; 01.17.12.003.209 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით კი ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

„ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.035, ფართობი: 33 169 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 12 თებერვლის N42 განკარგულებით აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

არსებული მდგომარეობით საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს ჩამოუყალიბებელ, მოუწესრიგებელ ტერიტორიას, სადაც უმეტესწილად განთავსებულია ძველი სამრეწველო შენობა-ნაგებობები, მხოლოდ მოსკოვის გამზირის გასწვრივ ფიქსირდება რამოდენიმე 4-5 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2016 წლის 22 აპრილს AR1389826 განცხადების საფუძველზე შეთანხდა მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ჩარჩო გეგმა, რომლის მიხედვითაც მოწესრიგებულია მიწის ნაკვეთები, შიდა საუბნო ქუჩათა ქსელი და ასევე, გათვალისწინებულია სოციალური ინფრასტრუქტურა.

საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია 16 8სართულიანი, ერთი 5სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, რამდენიმე ერთსართულიანი კომერციული და დამხმარე შენობა-ნაგებობა. თითოეულ სახლში გათვალისწინებული იქნება კომერციული ფართები. მოსკოვის გამზირის გასწვრივ არსებული შენობა შენარჩუნდება, რეაბილიტაციის შემდგომ შენობა იქნება მთლიანად საზოგადოებრივი ფუნქციის. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია ძირითადად საცხოვრებელი ფუნქციით ვითარდება მოთხოვნილია არსებული ფუნქციური ზონის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და მისთვის დადგენილი განაშენიანების ქალქთმშენებლობითი პარამეტრების უცვლელად. ასევე, მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) დადგენა.ჯამურად საპროექტო ტერიტორიისათვის დადგენილია შემდეგი ქალქთმშენებლობითი პარამეტრები: კ-1=0,3; კ-2=2,2; კ-3=0,3. პარამეტრები ასევე დაცულია თითოეული სექტორისთვის და არ სცდება განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილ პარამეტრებს.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მე-2 მუხლის შესაბამისად, 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 იქნეს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენის დროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, თუ ამავე კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 14 მაისის N01191342691 წერილის თანახმად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნულიგანაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 28 იანვრის N01200283301 წერილის თანახმად, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა N01.17.12.003.208;

01.17.12.003.209 და 01.17.12.003.210 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

წარმოდგენილი წინადადებით მოთხოვნილია მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და მისთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების უცვლელად, არსებული ჩამოყალიბებული ტერიტორიის მოწესრიგებისა და სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბების მიზნით. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო, საინჟინრო ინფრასტრუქტურითა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მიწოდებით. გათვალისწინებულია მიმდებარედ არსებული ქალაქთმშენებლობითი პროექტები. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დასაშვებია საპროექტო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად.

ამასთან, „ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.035, ფართობი: 33 169 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 12 თებერვლის N42 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირებულია ტექნიკური შეცდომა, კერძოდ, „განცხადების რეკვიზიტებში“, „ტერიტორიის დახასიათებაში“ დაფიქსირდა სხვა საკადასტრო ერთეული - N01.14.05.008.204. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ეტაპზე ტერიტორია წარმოადგენდა ერთ მთლიან საკადასტრო ერთეულს - N01.17.12.003.035. შესაბამისად, უნდა მოხდეს ტექნიკური ხარვეზის გამოსწორება და დაფიქსირდეს N01.17.12.003.035 საკადასტრო კოდი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.208, N01.17.12.003.210; N01.17.12.003.209) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

4. „ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.014.080) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03200154-03 – 15.01.2020)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის

დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ზოგად საცხოვრებელ ზონაში (სზ). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ასევე ვრცელდება შიდაკვარტალური გამწვანება. ნაკვეთის ფართობი: 7800 კვ.მ.

საპროექტო ზონირების შესაბამისად N01.18.06.014.080 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). საპროექტო განაშენიანების კოეფიციენტები: კ1=0,5; კ-2= 1.8; კ-3= 0.3; მაქსიმალური სართულიანობა: ბლოკი-4 სართული, ბლოკი- 5 სართული.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 10 დეკემბრის N01193443651 წერილის თანახმად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 31 დეკემბრის N01193651146 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია შენარჩუნდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკის არსებული ფენა, მასზე განთავსებული მწვანე ნარგავები და საპროექტო ტერიტორიაზე გზის შეყვანა განხორციელდეს ალტერნატიული მისასვლელით.

კომისიაზე წარმოდგენილი პოზიციებით გაირკვა რომ მხარეებს შორის არსებობს კერძო - სამართებრივი დავა, რომელიც მიწის ნაკვეთზე ხელშეკრულებით არსებულ ვალდებულებებს, კერძოდ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების შეზღუდვას შეეხება. შპს „ბაზელის“ წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ როცა წინა მესაკუთრესთან - შვეიცარიის საელჩოსთან გაფორმდა მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, პირდაპირ განისაზღვრა მიწის ნაკვეთის შეზღუდული სამშენებლო განვითარება, თუ რომელი ობიექტების მშენებლობა ეკრძალებოდათ, მაგრამ შვეიცარიის საელჩომ უგულვებელყო ყველანაირი ვალდებულება და ნასყიდობა გააფორმა კომპანია „რედკოსთან“, რომელმაც პირდაპირ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

რედკოს წარმომადგენელი, არ დაეთანხმა წარმოდგენილ პოზიციას და კომისიის სხდომაზე წარმოადგინა საჯარო რეესტრში არსებული ამონაწერი და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, სადაც არსად არ არის დაფიქსირებული საცხოვრებელი მიმართულების შეზღუდვასთან დაკავშირებით. კერძოდ, შპს „ბაზელსა“ და გერმანიის ფედერაციულ რესპუბლიკას შორის 2012 წლის 22 იანვარს გაფორმებული უძრავი ქონების უარყოფითი სერვიტუტით დატვირთვის ხელშეკრულების თანახმად, აკრძალულია სერვიტუტით დატვირთული ქონების გამოყენება შემდეგი მიზნებით: შენობების, დამის კლუბების, დისკოთეკებისა და

კომერციული საწყობების აშენება. სხვა დანარჩენი ნებისმიერი მშენებლობა, რომელიც მოიცავს საოფისე შენობებს, საცხოვრებელ შენობებს, სასტუმრო შენობებს, საელჩოებს, საკონსულოებს ან ელჩთა რეზიდენციებს, იქნება ნებადართული შეზღუდვის და ბენეფიციარის დადასტურების საჭიროების გარეშე. ამასთან, შვეიცარიის საკონსულოსა და შპს „რედ კოს“ შორის გაფორმებული 2018 წლის 29 ნოემბრის ხელშეკრულების შესაბამისად, მყიდველი თანახმაა რომ საკუთრებაზე აღმართული ნებისმიერი კონსტრუქციის შენობის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს დიდი ბრიტანეთის საელჩოს შენობის (მისამართი: კრწანისის ქუჩა N14/032) სიმაღლეს.

აღნიშნულზე კი ბაზელის წარმომადგენელმა შიდა ხელშეკრულებაზე მიუთითა, რომელიც რეესტრში არაა გატარებული, მაგრამ მათთვის ოფიციალურ დოკუმენტს წარმოადგენს.

კომისიის თავმჯდომარემ განმარტება მისცა მხარეებს, რომ აღნიშნული დავა სცილდება საკრებულოს უფლებამოსილებას, იგი მიეკუთვნება მხარეებს შორის კერძო სამართლებრივ დავას და მისი განხილვა წარმოადგენს სასამართლოს პრეროგატივას.

საოქმოდ პროექტის დამტკიცებას მხარი არ დაუჭირა კომისიის წევრმა ვახტანგ შაქირიშვილმა.

სადავო საკითხებიდან გამომდინარე, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.014.080) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი გადადებულ იქნას მომავალ სხდომაზე განსახილველად.

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

სხდომის თავმჯდომარე

რ. სოხაძე

რევაზ სოხაძე