

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #63

ქ. თბილისი

2020 წელი, 15 მაისი, 13:00 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 (#03-032013610 - 15.05.2020), გიორგი გაბაშვილი - 03-032013482 - 13.05.2020)

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ლევან მიქავა - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე
ჯუბა ყანდარელი - ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილე

№	საკითხის დასახელება
1.	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში ზოგიერთი პირის დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლის გადახდისაგან გათავისუფლების შესახებ 2020 წელს გამოცხადებული საგანგებო მდგომარეობიდან გამომდინარე (საკრებულოს №12-032012227-03 01.05.2020)
2.	ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ: №01.14.14.001.121, №01.14.14.001.122, №01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-სთვის (ს/ნ 405210711) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011836-03 27.04.2020)

3.	ქ. თბილისში, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა №1 (ს/კ: №01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-სთვის (ს/კ 404582073) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011840-03 27.04.2020)
4.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032010543-03 14.04.2020; №12-032010547-03 14.04.2020; №12-032011857-03 27.04.2020; №12-032011858-03 27.04.2020; №12-032011861-03 27.04.2020; №12-032013250-03 11.05.2020; N12-032013542-03 14.05.2020)
5.	„ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.044) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 ნოემბრის N445 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032013543-03 14.05.2020)
6.	ქალაქ თბილისში, ლეო კვაჭაძის II შესახვევი, №11; სოფელი თხინვალა; ქალაქი თბილისი, ლისი (საკადასტრო კოდი: №72.16.18.296; №72.16.23.983; №72.16.23.984; №72.16.23.924; №72.16.23.925; №72.16.15.339) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03201074-03 16.04.2020)
7.	ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.15.692) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032010724-03 16.04.2020)
8.	ქ. თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.003.357; №01.10.07.003.361), განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ (მიწის ნაკვეთები: №01.10.07.003.357; №01.10.07.003.361)” ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 17 იანვრის №88 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032010722-03 16.04.2020)

9.	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წმინდაწყლის ქუჩა №53, №57, №55, დასავლეთის ტერიტორიასა და სოფელი აგარაკის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.09.771; №72.16.09.855; №72.16.09.854; №72.16.09.770; №72.16.09.856; №72.16.09.320; №72.16.09.319; №72.16.09.788; №72.16.09.853) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011833-03 27.04.2020)</p>
10.	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალას მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.071, №72.16.27.082, №72.16.27.072, №72.16.27.091, №72.16.27.092, №72.16.27.078, №72.16.27.076, №72.16.27.086, №72.16.27.075, №72.16.27.094, №72.16.27.084, №72.16.27.088, №72.16.27.074, №72.16.27.087, №72.16.27.081, №72.16.27.090, №72.16.27.073, №72.16.27.077, №72.16.27.080, №72.16.27.085, №72.16.27.079, №72.16.27.083, №72.16.27.093, №72.16.27.089) და ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.101, №72.16.27.100, №72.16.27.098, №72.16.27.099, №72.16.27.097) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სააგარაკე - დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 18 იანვრის №390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011835-03 27.04.2020)</p>
11.	<p>„ქ. თბილისში, იმედაძის ქ. №47-სა და უჩანეიშვილის ქ. №47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 4 დეკემბრის №2742 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012012-03 28.04.2020)</p>
12.	<p>ქალაქ თბილისში, ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.22.120; №72.16.22.119) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012741-03 06.05.2020)</p>
13.	<p>„ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშვიის ქ. №13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკად. კოდი: №01.19.15.001.035, №01.19.15.001.033, №01.19.15.001.041, №01.19.15.002.005, №01.19.15.002.010, №01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად” ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის №1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012743-03 06.05.2020)</p>

14.	ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის №263; ქუჩა ზედაზენი, №4 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (№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) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03201281-03 07.05.2020)
15.	ქალაქ თბილისში, აეროპორტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.30.001.261) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012930-03 08.05.2020)

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში ზოგიერთი პირის დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებელის გადახდისაგან გათავისუფლების შესახებ 2020 წელს გამოცხადებული საგანგებო მდგომარეობიდან გამომდინარე (საკრებულოს №12-032012227-03 01.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ლევან მიქავამ. მისი თქმით, საქართველოს კონსტიტუციის 71-ე მუხლიდან და „საგანგებო მდგომარეობის შესახებ“ საქართველოს კანონიდან გამომდინარე, ჯანმრთელობის დაცვის მსოფლიო ორგანიზაციის მიერ პანდემიად აღიარებული ახალი კორონა ვირუსის „COVID 19“-ის გავრცელებისა და ქვეყნის წინაშე არსებული მზარდი გამოწვევის გათვალისწინებით, პანდემიაზე შესაბამისი რეაგირების მიზნით და იმისათვის, რომ სახელმწიფომ შეასრულოს თავისი კონსტიტუციური ვალდებულება – უზრუნველყოს დემოკრატიულ საზოგადოებაში აუცილებელი საზოგადოებრივი უსაფრთხოება, ქვეყნის მოსახლეობის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის მოსალოდნელი საფრთხის შემცირება და სიტუაციის მართვა, 2020 წლის 21 მარტს გამოცემულ იქნა საქართველოს პრეზიდენტის დეკრეტი №1 „საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე საგანგებო მდგომარეობის გამოცხადებასთან დაკავშირებით გასატარებელ ღონისძიებათა შესახებ“, (შემდგომში - „დეკრეტი“). დეკრეტის თანახმად, საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე საგანგებო მდგომარეობის

მოქმედების ვადით შეიზღუდა საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული რიგი უფლებები. დეკრეტის საფუძველზე, გამოცემულ იქნა საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 23 მარტის N181 დადგენილება „საქართველოში ახალი კორონავირუსის გავრცელების აღკვეთის მიზნით გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ“ (შემდგომში - „დადგენილება“), რომლის თანახმადაც შეიზღუდა რიგი საქმიანობები. 2020 წლის 24 აპრილს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულმა იურიდიულმა პირმა შპს „თბილსერვის ჯგუფმა“ N17-0120115132-01 წერილით მომართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას, სადაც აღნიშნულია, რომ „საქართველოში ახალი კორონა ვირუსის გავრცელების აღკვეთის მიზნით გასატარებელი ღონისძიებების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 23 მარტის N181 დადგენილების საფუძველზე შეიზღუდა გარკვეული საქმიანობები, რომლის საფუძველზეც დედაქალაქში მოქმედმა რიგმა ობიექტმა (დაწესებულებები, ორგანიზაციები იურიდიულ პირები და ინდივიდუალურ მეწარმეები) ფუნქციონირება სრულად შეწყვიტეს. „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N17-46 დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის გადახდის ინსტრუქციის“ მე-4 მუხლის თანახმად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლი არ დაერიცხებათ იმ პირებს, რომლებიც სხვადასხვა მიზეზის გამო არ ფუნქციონირებენ (შეწყვეტილი აქვთ საქმიანობა ან სხვ.) და შესაბამისად არ წარმოქმნიან ნარჩენებს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, რომ ეს პირები გათავისუფლდნენ მოსაკრებლის გადახდისაგან საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვა შესაძლებელია შეუწყდეს დაახლოებით 14 000-ზე მეტ კატეგორიას (9300-ზე მეტი აბონენტი), რომელთა ყოველთვიური სავარაუდო დარიცხვა შეადგენს 861565-მდე (რვაას სამოცდაერთი ათას ხუთას სამოცდახუთი) ლარს. 2020 წლის 29 აპრილს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ მიღებულ იქნა N20.465.606 განკარგულება, რომლითაც მოწონებულ იქნა „საგანგებო მდგომარეობის მოქმედების პერიოდში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში ზოგიერთი დაწესებულებებისათვის, ორგანიზაციებისთვის, იურიდიული პირებისათვის და ინდივიდუალურ მეწარმეთათვის დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვის შეწყვეტის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი. წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის: 1. პირველი მუხლით განისაზღვრება მოსაკრებლის გადამხდელთა ის კატეგორია (დაწესებულებები, ორგანიზაციები, იურიდიული პირები და ინდივიდუალური მეწარმეები), რომლებიც 2020 წელს გამოცხადებულ საგანგებო მდგომარეობის პერიოდში გათავისუფლებულები იქნებიან დასახლებული ტერიტორიის

დასუფთავებისათვის დაწესებული მოსაკრებლის გადახდისაგან. 2. მე-2 მუხლი განსაზღვრავს, რომ დაწესებულებებს, ორგანიზაციებს, იურიდიულ პირებს და ინდივიდუალურ მეწარმეებს, რომელთაც ამ დადგენილების პირველი მუხლით გათვალისწინებულ პერიოდზე გადახდილი აქვთ მოსაკრებელი, გადახდილი თანხა აესახებათ სააბონენტო ბარათზე (რომელიც არ ექვემდებარება დაბრუნებას), რომელიც ჩაითვლება საგანგებო მდგომარეობის დასრულების შემდგომ დარიცხული მიმდინარე დავალიანების დასაფარად. 3. მე-3 მუხლის თანახმად დაწესებულებები, ორგანიზაციები, იურიდიული პირები და ინდივიდუალური მეწარმეები უფლებამოსილი არიან უარი განაცხადონ დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვის შეწყვეტაზე, მოსაკრებლის გადახდევინებისათვის პასუხისმგებელ სამსახურთან ან საამისოდ უფლებამოსილ იურიდიულ პირთან განაცხადის შეტანის გზით. 4. მე-4 მუხლი ეხება დადგენილების ამოქმედებას და იგი ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე. პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: აღნიშნული პროექტის მიღებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტი ვერ მიიღებს დაახლოებით 861565 (რვაას სამოცდაერთი ათას ხუთას სამოცდახუთი) ლარს.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ვახტანგ შაქარიშვილმა.

საკითხი განხილულ იქნა კომისიის სხდომაზე და მიიღო დადებითი შეფასება. შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია დადგენილების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად

2. ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ: №01.14.14.001.121, №01.14.14.001.122, №01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-სთვის (ს/ნ 405210711) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011836-03 27.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას (შემდგომში - კომისია) 2019 წლის 16 სექტემბერს N19/01192592678-01 განცხადებით (დამატებით წარმოდგენილია დოკუმენტაცია განცხადებებით: N10/01192703764-01, 27.09.2019; N10/01193093209-01, 05.11.2019; N19/01193323236-01, 28.11.2019; N1901193303177-01, 26.11.2019; N10/01200244114-01, 24.01.2020; N10/01200504511-01, 19.02.2020) მიმართა შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ (ს/ნ 405210711) და მოითხოვა მისამართზე - ქ. თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ N01.14.14.001.121, N01.14.14.001.122, N01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. კომისიამ 2019 წლის 18 ნოემბრის სხდომაზე განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შედეგად მიიღო

გადაწყვეტილება, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის თაობაზე, რის შედეგადაც, კომისიის 18.11.2019 წლის N9 სხდომის ოქმით განმცხადებელს, შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ (ს/ნ 405210711) დაევალა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა. კომისიის 2020 წლის 25 თებერვლის სხდომაზე საკითხის ხელახალი განხილვის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ N01.14.14.001.121, N01.14.14.001.122, N01.14.14.001.123) მშენებლობის ნებართვა გაცემულია ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 12 აპრილის Nნ/53 ბრძანებით. არსებული ნებართვის ფარგლებში, სამშენებლო ობიექტზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ-2 =6.0; ბ) დაინტერესებული პირის - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ მიერ წარმოდგენილი განაცხადების ფარგლებში, წარმოდგენილია დაზარალებულთა სია, რომელშიც მითითებულია 326 პირი, მათ შორის იურიდიული პირებიც, ხოლო გადასაცემი ქონების ჯამური ფართობი წარმოადგენს 29591,83 კვ.მ. მათ შორის, დოკუმენტურად დადასტურებულია დაზარალებულთა შემდეგი მონაცემები: ბ.ა) 28 186.6 კვ.მ. - დასტურდება საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით; ბ.ბ) 595.3 კვ.მ. - წარმოდგენილი ხელშეკრულებების მიხედვით (სიაში მყოფი 7 პირი (მჭედლიშვილი მარინე, შიოშვილი მანანა, მამულაშვილი თამარ, დვალისშვილი ავთანდილ, ცხვედიანი მაკა, ვარდუაშვილი ლალი, სვიმონიშვილი გურამ) რომელიც რეესტრში არ არის დაფიქსირებული); ბ.გ) 183.4 კვ.მ. - წარმოდგენილი ხელშეკრულების მიხედვით (5 პირი (კერელესიძე ნონა, გელაშვილი გიორგი, მიმინოშვილი ლამზირა, ასათიანი ფრიდონ, შუბლაძე ლიანა) არც სიაში და არც ამონაწერში არ ფიქსირდება); ბ.დ) 506 კვ.მ. - საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულ 1 მესაკუთრეზე (სოლომონ ხუტაშვილი) წარმოდგენილია კიდევ 2 ხელშეკრულება; ბ.ე) დაინტერესებული პირის - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ მიერ წარმოდგენილი განაცხადების ფარგლებში, დოკუმენტურად დადასტურებული ფართების ჯამური ოდენობა შეადგენს 29 471,3 კვ.მ-ს; გ) დაინტერესებული პირი - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ (ს/ნ 405210711) ითხოვს (განახლებული განაცხადი N10/01200244114-01, 24.01.2020; N/01200504511-01, 19.02.2020) დაუმთავრებელი მშენებლობისათვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: გ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 14.5-მდე; გ.ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე გარკვეული პირობები დადგინდეს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ 2006 წლის რედაქციის (შემდგომში - „წესები“) შესაბამისად, კერძოდ: გ.ბ.ა) კოეფიციენტის დათვლის ნაწილში გათვალისწინებული იყოს „წესების“ მე-18 მუხლი და კ2-ის გაანგარიშებისას არ იქნას შეყვანილი აივნები, ტერასები, კიბის უჯრედები, ლიფტები და სხვა. „წესების“ მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განსაზღვრავს შენობა-ნაგებობის სრული სართულების და მანსარდის (1,6 მ-ის ზემოთ) ჯამური ფართის რა რაოდენობა არის

დასაშვები შესაბამისი ტერიტორიის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე. ამასთან, მანსარდის ფართი არ დაიანგარიშება ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის ზონებში სზ-1 და სზ-2. ამავე მუხლის მესამე პუნქტის თანახმად, სართულების ფართი გამოითვლება შენობის გარე კონტურის ზომებით, აივნების, ტერასების, კიბის უჯრედების, ლიფტებისა და ლიფტის ჰოლის ფართების გამოკლებით; გ.ბ.ბ) მეზობელ მიწის ნაკვეთზე არქიტექტურული ფრაგმენტით გადასვლის შესაძლებლობა მეზობლის თანხმობის შემთხვევაში დადგენილ იქნეს „წესების“ შესაბამისად. პროექტის რენტაბელურობისათვის აუცილებელია, რომ შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებისას გამოყენებულ იქნას ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების დებულებები; გ.ბ.გ) შენობის სიმაღლის განსაზღვრისათვის გამოყენებულ იქნას „წესების“ 21-ე მუხლით გათვალისწინებული შინაარსი; გ.ბ.დ) პროექტის რენტაბელურობის მიზნით, ავტოფარეხების დაპროექტებისას მოხდეს მინიმუმ 600 ერთეული პარკინგის გათვალისწინება მთელს პროექტში. ამასთან, ავტოფარეხებისა და სავალი ნაწილის ზომები გათვალისწინებულ იქნეს დღეს მოქმედი რეგულაციების მიხედვით; გ.ბ.ე) პროექტის თანამედროვე სტანდარტებთან მორგების მიზნით, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში გამოყენებულ იქნას ზემოხსენებული ხელშეწყობი ღონისძიებები; გ.ბ.ვ) დაინტერესებული პირი - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ ასევე აღნიშნავს, რომ პროექტის რენტაბელურობის გადამწყვეტი ფაქტორია „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ნაწილობრივი გამოყენება. კერძოდ, დაინტერესებული პირი მზაობას გამოთქვამს, მშენებლობის ნებართვა მიიღოს აღნიშნული დადგენილების შესაბამისად, გარდა იმ ნორმებისა, რომელიც ეხება ლიობების გამოჭრის, მიჯნის ზონაში შენობა-ნაგებობის განთავსებისა და გაბარიტების განსაზღვრის ნაწილს; დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2-ის) გადამეტების საჭიროებას დაინტერესებული პირი - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ ასაბუთებს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის საპროექტო წინადადების ფინანსურ-ეკონომიკური გაანგარიშებით და შემდეგი არგუმენტებით: დ.ა) შპს „არკოს“ კონსტრუქციული დასკვნის შესაბამისად, უნდა განხორციელდეს მისამართზე - თამარაშვილის №13ა, №13ბ, №13გ არსებული შენობა-ნაგებობის ორივე ბლოკის დემონტაჟი; დ.ბ) აღნიშნულ მშენებლობას ყავს დაზარალებულები, რომელთა დაკმაყოფილება უნდა განხორციელდეს ფართების გადაცემით, რაც ჯამურად შეადგენს 29 591,83 კვადრატულ მეტრს (კომისიის აპარატის მიერ გადამოწმებული დოკუმენტაციით - 29 471,3 კვ.მ). დ.გ) ქალაქის ურბანული განვითარებისა და სატრანსპორტო მოთხოვნების გათვალისწინებით, შენობანაგებობას თამარაშვილის ქუჩის მხრიდან შესასვლელი გზის გარდა ესაჭიროება დამატებითი სატრანსპორტო ქსელის/გზის მოწყობა ჭაბუა ამირეჯიბის გზატკეცილთან დასაკავშირებლად. დამატებითი გზის მოწყობისთვის დაინტერესებული პირი გეგმავს მიმდებარე მიწის ნაკვეთის შესყიდვას (ჯამურად - 8500კვ.მ), მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სატრანსპორტო გზის, ხოლო დარჩენილ მიწაზე

(დაახლოებით 7500 კვ.მ) საზოგადოებრივი სარეკრეაციო სივრცის მოწყობას. როგორც დაინტერესებული პირი მიუთითებს, აღნიშნული სარეკრეაციო სივრცე საკუთრებაში გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს. დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ განაცხადში სარეკრეაციო სივრცისთვის მიწის ნაკვეთის ფართობი მითითებულია 2 ჰა ოდენობით. კომისიის 2020 წლის 25 თებერვლის სხდომაზე შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ წარმომადგენელმა განმარტა, რომ განაცხადში დაშვებულია ტექნიკური შეცდომა და სარეკრეაციო სივრცე მოეწყობა დაახლოებით 7500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე. დაინტერესებულმა პირმა - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ კომისიის წევრებს, ასევე წარუდგინა საპროექტო წინადადების დაზუსტებული ფინანსურ-ეკონომიკური გაანგარიშება სამშენებლო ხარჯისა და სარეალიზაციო ფართების გასაყიდ ფასთან მიმართებაში. კერძოდ, როგორც წარმომადგენელმა აღნიშნა, სამშენებლო ხარჯი შეადგენს კვადრატულ მეტრზე მინიმუმ 400 აშშ დოლარს, ხოლო სარეალიზაციო ფასი - კვადრატულ მეტრზე - 1100 აშშ დოლარს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ გაზიარებულ იქნა კომისიის რეკომენდაცია და პროექტით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შესათანხმებლად წარედგინება საკითხი, მისამართზე - ქ. თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ N01.14.14.001.121, N01.14.14.001.122, N01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის, დაინტერესებული პირისათვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის თაობაზე: ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს - (კ-2)- 14.5-ით; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე გარკვეული პირობები დადგინდეს „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ 2006 წლის რედაქციის შესაბამისად, კერძოდ: ბ.ა) კოეფიციენტის დათვლის ნაწილში გათვალისწინებულ იქნეს „წესების“ მე-18 მუხლი და კ2-ის გაანგარიშებისას არ იქნას შეყვანილი აივნები, ტერასები, კიბის უჯრედები, ლიფტები და სხვა; ბ.ბ) მეზობელ მიწის ნაკვეთზე არქიტექტურული ფრაგმენტით გადასვლის შესაძლებლობა მეზობლის თანხმობის შემთხვევაში დადგენილ იქნეს „წესების“ შესაბამისად; ბ.გ) შენობის სიმაღლის განსაზღვრისათვის გამოყენებული იქნას „წესების“ 21-ე მუხლით გათვალისწინებული შინაარსი; ბ.დ) ავტოფარეხების დაპროექტებისას მოხდეს მინიმუმ 600 ერთეული პარკინგის გათვალისწინება მთელს პროექტში. ამასთან, ავტოფარეხებისა და სავალი ნაწილის ზომები გათვალისწინებულ იქნეს დღეს მოქმედი რეგულაციების მიხედვით; ბ.ე) პროექტის თანამედროვე სტანდარტებთან მორგების მიზნით, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე გამოყენებულ იქნას ზემოხსენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები; გ) გეგმარებითი დავალების, განაშენიანების რეგულირების გეგმის და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, დაინტერესებულმა პირმა წარმოადგინოს კანონმდებლობის შესაბამისად ლიცენზირებული აუდიტორის დასკვნა სამშენებლო ხარჯთან და ფართების სარეალიზაციო ფასებთან მიმართებაში (კერძოდ თუ როგორია ფინანსური

ბალანსი მშენებლობის ხარჯსა (ყველა ვალდებულებების ჩათვლით) და მისაღებ წმინდა მოგებას შორის); დ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე დაინტერესებულმა პირმა წარადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა ცენტრალურ გზებთან წვდომით; ე) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 25 თებერვლის N3 სხდომის ოქმში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში, ამ პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით; ვ) მისამართზე - თამარაშვილის N13 ა, N13ბ, N13გ არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე (7500 კვ.მ) მოეწყოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმებული დენდროლოგიური პროექტის შესაბამისად, სარეკრეაციო სივრცე და საკუთრებაში გადაეცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე; ზ) თუ „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აუდიტორის დასკვნის შესაბამისად პროექტით განსაზღვრული სამშენებლო ხარჯი იქნება კვადრატულ მეტრზე 400 აშშ დოლარზე ნაკლები ან/და სარეალიზაციო ფასი - კვადრატულ მეტრზე - 1100 აშშ დოლარზე მეტი ან/და დასკვნის შესაბამისად, პროექტის სუფთა მოგება იქნება 20%-ზე მეტი, ეს შესაძლებელია გახდეს წინამდებარე გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძველი; თ) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართზე - ქ. თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა N13ა, N13ბ, N13გ (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.001.121; N01.14.14.001.122; N01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, რომელიც რეგისტრირებულ უნდა იქნას საჯარო რეესტრიდან შესაბამისი უძრავი ქონებების ამონაწერებში. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს და შეზღუდვა დარეგისტრირებულ იქნას შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება (შეზღუდვის რეგისტრაცია) განისაზღვრება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის პირობად. ამ პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესრულება დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი

საექსპერტო დასკვნით, რომელიც გაცემულ უნდა იქნას სააგენტოსა და დაინტერესებულ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირ(ებ)ის მიერ; ი) დაინტერესებულმა პირმა - შპს „იქსორი თამარაშვილზე“ (ს/ნ 405210711) - სარეალიზაციო ფართობების განკარგვა მოახდინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქუჩა №13ა, №13ბ, №13გ (ს/კ: №01.14.14.001.121, №01.14.14.001.122, №01.14.14.001.123) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „იქსორი თამარაშვილზე“-სთვის (ს/ნ 405210711) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

3. ქ. თბილისში, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა №1 (ს/კ: №01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-სთვის (ს/კ 404582073) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011840-03 27.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განხილველ კომისიას (შემდგომში - კომისია) 2019 წლის 23 აგვისტოს N10/01192352728-01 განცხადებით (დამატებით წარმოდგენილია დოკუმენტაცია განცხადებებით: N10/01192983326-01, 25.10.2019; N10/01193012133-01, 28.10.2019; N10/01193522204-01, 18.12.2019; N10/01200494042-01, 18.02.2020) მიმართა შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-მა (ს/კ 404582073) (განაცხადების ნაწილი წარმოადგინა აგრეთვე შპს „გუმბათი ჰოლდინგმა“ (ს/კ 404473431)) და მოითხოვა მისამართზე - ქ. თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N1 (ს/კ N01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. კომისიამ 2019 წლის 12 სექტემბრის სხდომაზე განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შედეგად მიიღო გადაწყვეტილება, საკითხის სრულყოფილად შესწავლის მიზნით, დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის თაობაზე, რის შედეგადაც, კომისიის 12.09.2019 წლის N6 სხდომის ოქმით განმცხადებელს, შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-ს (ს/კ 404582073) დაევალა დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა. კომისიის 2020 წლის 11 მარტის სხდომაზე საკითხის ხელახალი განხილვის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N1 (ს/კ N01.14.14.003.122) 2007 წლის 26 იანვარს გაიცა №ნ/40 მშენებლობის ნებართვა; ბ) არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობების ფარგლებში სამშენებლო ობიექტზე: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - კ-1 = 0.4 ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ-2 = 5.1; გ) დაზარალებულებთან

დაკავშირებით დაინტერესებულმა პირმა წარმოადგინა დაზარალებულთა სია შესაბამისი დამადასტურებელი დოკუმენტაციით, რომლის მიხედვითაც: გ.ა) დაზარალებულია სულ 190 პირი. აქედან 128 პირი არის ბმ ამხანაგობა „ბაგები-502-ის“ წევრი, ხოლო 62 მყიდველი, რომელთაც 2005-2007 წლებში ამხანაგობა „ბაგები 504“-სგან იყიდეს ფართები. 29 ხელშეკრულებაში მითითებულია 1 კვ.მ. აივნის ღირებულება, მაგრამ არაა მითითება გადასაცემი აივნის სრული ფართობი. ამასთან დაკავშირებით განმცხადებელს გაკეთებული აქვს შემდეგი განმარტება: „ნასყიდობის ხელშეკრულებაში, აივნის ფართი გათვალისწინებული არ არის. რეალურად აღნიშნულ ბინას პროექტის მიხედვით (იხ. ტიპური სართულის გეგმა) აქვს ცხრილში მითითებული კვადრატულობის შესაბამისი აივანი, რაც განეკუთვნება ბინის განუყოფელ ნაწილს და შეუძლებელია სხვაგვარი განკარგვა, გარდა ბინის შემქმნეზე გადაცემისა“; გ.ბ) გარდა ამისა, წარმოდგენილია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს წერილი, სადაც აღნიშნულია, რომ N502 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის მიმართ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილია სახელმწიფო დავალიანება. აღნიშნულ წერილს თან ახლავს ამონაწერი კოოპერატივის წევრთა სიიდან, რომელშიც შედიან ამხანაგობა „ბაგები 502“-ის წევრები ან მათი მამკვიდრებლები; გ.გ) ჯამში დაზარალებულებისთვის გადასაცემი ფართი შეადგენს - 25 430.96 კვ.მეტრს (მათ შორის ამხანაგობის წევრებისთვის გადასაცემია - 16 700 კვ.მ.; დაზარალებული მყიდველებისთვის - 8730.96 კვ.მ.); გ.დ) განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, 62 მყიდველის მიერ გადახდილი თანხის ჯამური ოდენობა შეადგენს 3 833 08.55 აშშ დოლარს, ხოლო დარჩენილი გადასახდელი თანხა შეადგენს - 2 782 816 აშშ დოლარს; დ) ვალდებულებებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია შემდეგი ინფორმაცია: დ.ა) ამხანაგობა „ბაგები 504“-სა და შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-ს შორის 2019 წლის 2 აგვისტოს გაფორმებული და ნოტარიულად დამოწმებული ნარდობის ხელშეკრულების დანართი N1 შეიცავს მენარდის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების, დადგენილად გადასახდელი და პირობითი, სავარაუდოდ მომავალში შესასრულებელი მოთხოვნების შესახებ ინფორმაციას. მენარდე ვალდებულებას შესასრულებს იმ შემთხვევაში თუ ამხანაგობა წარმოადგენს შესაბამის დამადასტურებელ დოკუმენტაციას კერძოდ: დ.ა.ა) შპს „კოდაკო“ - 74 000 აშშ დოლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.ბ) ვალერი გაფრინდაშვილი (ბეტონი) - 189 000 ლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ გაითვალისწინა ფინანსურ-ეკონომიკურ გაანგარიშებაში (გაითვალისწინა გადაწყვეტილების მიღების დროს); დ.ა.გ) „ბაგები 504“-ის თავმჯდომარის მიერ მესამე პირებისათვის დაბრუნებული თანხები ჯამურად 54 000 აშშ დოლარი (კირკიტაძის, ცხვედიანისა და ხიხაძის) - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.დ) ირაკლი კირკიტაძე - 44 000 აშშ დოლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ გაითვალისწინა ფინანსურ-ეკონომიკურ გაანგარიშებაში (გაითვალისწინა გადაწყვეტილების მიღების დროს); დ.ა.ე) სამშენებლო სამუშაოების შემსრულებელი მუშების მიმართ დარჩენილი დავალიანება - 25 000 აშშ დოლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.ვ) მურთაზ უგულავა („მეტალოინვესტი“) - 224 000 ლარი -

აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ გაითვალისწინა ფინანსურ-ეკონომიკურ გაანგარიშებაში (გაითვალისწინა გადაწყვეტილების მიღების დროს); დ.ა.ზ) სასამართლოში მოდავე 8 ფიზიკური პირი - მიხეილ ტაბლიაშვილი, რევაზ ახრახაძე და სხვები - ჯამურად თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად - 567 900 აშშ დოლარი და 22 850 ლარი - ან დაახლოებით 1000 მ2 საცხოვრებელი ფართი (მონაცემები დაზუსტდება სასამართლო გადაწყვეტილებისა და ხელშეკრულებების შესაბამისად - აღნიშნული პირები ფიქსირდებიან აგრეთვე დაზარალებულთა სიაში და მათთვის გადასაცემი ფართები კომისიამ გაითვალისწინა დაზარალებულთათვის გადასაცემი ფართების საერთო ჯამში; დ.ა.თ) არქიტექტორების გიორგი გეგეშიძისა და ილია გაბიტაშვილის მიმართ არსებული დავალიანება - 104 628 აშშ დოლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ გაითვალისწინა ფინანსურ-ეკონომიკურ გაანგარიშებაში (გაითვალისწინა გადაწყვეტილების მიღების დროს); დ.ა.ი) მანანა მკერვალიძე 55 000 აშშ დოლარი - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.კ) მიწის გადასახადი (3 წლის) დაახლოებით 60 000 ლარი, რაც დაზუსტდება შემოსავლების სამსახურში დეკლარაციის წარდგენის შემდეგ - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.ლ) სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე, მისი დასრულებისა და ამხანაგობის ლიკვიდაციამდე პერიოდში იურიდიული მომსახურების ღირებულება, რაც განისაზღვრება მენარდეს, ამხანაგობა „ბაგები 504-სა“ და ადვოკატს შორის დადებული ხელშეკრულებით - აღნიშნული ვალდებულება კომისიამ არ გაითვალისწინა; დ.ა.მ) დაზარალებულებისათვის გადასაცემი ფართი სულ 25 531 კვ.მ - აღნიშნული ინფორმაცია განმცხადებელმა დააზუსტა წარმოდგენილი დაზარალებულთა სიითა და დამადასტურებელი დოკუმენტაციით, რომლის მიხედვითაც, დაზარალებულებისათვის გადასაცემია ჯამში - 25 430.96 კვ.მ. კომისიამ, არ გაითვალისწინა ზემოაღნიშნული რიგი ვალდებულებები, გამომდინარე იქიდან, რომ დაინტერესებული პირის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი შესაბამისი ვალდებულების დამადასტურებელი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია. ე) დაინტერესებული პირი - შპს „გუმბათი ჰოლდინგი+“ ითხოვს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: ე.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას 5.6-მდე; ე.ბ) პროექტის კორექტირებას; ე.გ) პროექტით განსაზღვრულ არსებულ შენობებზე სიმაღლის დამატებას 11-12 მეტრით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ გაზიარებულ იქნა კომისიის რეკომენდაცია და პროექტით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შესათანხმებლად წარედგინება საკითხი, მისამართზე - ქ. თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N1 (ს/კ N01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის დაინტერესებული პირისათვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის თაობაზე: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N1 (ს/კ N01.14.14.003.122) შეთანხმდეს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მიწის ნაკვეთის განაშენების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებით არაუმეტეს კ-2=5.4-სა, სიმაღლის განსაზღვრის სქემის დაუცველად; ბ)

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე დაინტერესებულმა პირმა წარადგინოს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა ცენტრალურ გზებთან წვდომით; გ) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 11 მარტის N4 სხდომის ოქმში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში, ამ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით; დ) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართზე - ქ. თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N1 (ს/კ N01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, რომელიც რეგისტრირებულ უნდა იქნას საჯარო რეესტრიდან შესაბამისი უძრავი ქონებების ამონაწერებში. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს და შეზღუდვა დარეგისტრირებულ იქნას შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება (შეზღუდვის რეგისტრაცია) განისაზღვრება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის პირობად. ამ პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესრულება დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომელიც გაცემულ უნდა იქნას სააგენტოსა და დაინტერესებულ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირ(ებ)ის მიერ; ე) დაინტერესებულმა პირმა - შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-ის (ს/კ 404582073) - სარეალიზაციო ფართობების განკარგვა მოახდინოს „გ“ ქვეპუნქტისა და სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისში, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა №1 (ს/კ: №01.14.14.003.122) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გუმბათი ჰოლდინგი“-სთვის (ს/კ 404582073) ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

4. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032010543-03 14.04.2020; №12-032010547-03 14.04.2020; №12-032011857-03 27.04.2020; №12-032011858-03 27.04.2020; №12-032011861-03 27.04.2020; №12-032013250-03 11.05.2020; N12-032013542-03 14.05.2020)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №12-03200661-03 06.03.2020; №12-032007325-03 13.03.2020; №12-032007370-03 13.03.2020; №12-032007915-03 19.03.2020; №11-03200902 30.03.2020; 12-032009013-03-30.03.2020) 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 ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. 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 23 წინადადება, კერძოდ:

№12-032010543-03 14.04.2020;

ა) ქალაქ თბილისში, ვ. კაკაბაძის N1-ში არსებული ტერიტორიის ნაწილზე (საკადასტრო კოდის: N01.12.03.026.006-ის მომიჯნავედ) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 16 მარტის N16-01200761117 წერილის მიხედვით, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მოცულობისა და ფაქტობრივი განაშენიანების გათვალისწინებით, მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ვ. კაკაბაძის N1-ში არსებული ტერიტორიის ნაწილზე (საკადასტრო კოდის: N01.12.03.026.006-ის მომიჯნავედ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩის N61-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.021.028 მიმდებარედ) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 6 მარტის N16-

01200662449 წერილის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთსა და სამხრეთ ნაწილებში არსებულ ე. ხარაძისა და თ. შემელიძის ქუჩებზე ფუნქციური ზონის ცვლილებისათვის წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისად, 2,5 მეტრის (ორი მ. და ორმოცდაათი სმ.) მქონე ქვეითთა გადაადგილებისათვის განკუთვნილი გზის შენარჩუნების შემთხვევაში სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ, საზღვრის კორექტირებისათვის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩის N61-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.021.028 მიმდებარედ) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 -ით (სსზ-3) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.221) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელ ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 10 მარტის N01200703441 წერილის მიხედვით ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ პუნქტით დამტკიცებული გრაფიკული რუკის მიხედვით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატყეო ზონა ფრაგმენტულად გავრცელებულია წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.221) ცენტრალურ ნაწილში, მცირე ტერიტორიაზე, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.006.221) სატყეო ზონის საცხოვრებელ ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონაც.

დ) ქალაქ თბილისში, გურამიშვილის გამზირის №76-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.01.004.136; N01.12.01.004.119; N01.12.01.004.133) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების ფენის მოხსნა და აგრეთვე ძირითადი რუკით განსაზღვრული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 ის (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 19 მარტის N18-01200791789 წერილის მიხედვით, წარმოდგენილ საკადასტრო ერთეულებზე გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე

ზომის ურბანული გამწვანებული არელების ფენის მოხსნა შეამცირებს დედაქალაქში არსებული გამწვანებული ტერიტორიების ბალანსს. თბილისის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ამოცანების შესრულების მიზნით, სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია სარეკრეაციო სივრცეებისა და გამწვანებული ტერიტორიების შენარჩუნება და დაცვა, ასევე, ბუნებრივ გარემოზე ზემოქმედების შემცირება ქალაქის მდგრადი განვითარების აუცილებელ მინიმუმამდე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთებზე გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების ფენის მოხსნა სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია. რაც შეეხება ძირითადი რუკით გავრცელებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებას, აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილება მისაღებია, ვინაიდან აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებობს საგანმანათლებლო დაწესებულება (უნივერსიტეტი) და მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით მოხდება არსებული მდგომარეობის დადასტურება და „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებულ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაზე ასახვა; საკადასტრო ერთეულსა და სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) შორის მოთხოვნილი სახით ზონის ცვლილების შედეგად დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილზე - რუკაზე ხარვეზის სახით რჩება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). იმის გათვალისწინებით რომ აღნიშნული ნაწილი ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენს ტროტუარს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ინიციატივით, საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) იცვლება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1).

ე) ქალაქ თბილისში, მარკ ბრონშტეინის I ჩიხი N6-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.002.417, N01.11.13.002.427) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 9 მარტის N61-01200694904 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე, რომელიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას (საკადასტრო კოდი: 01.11.13.002.417) განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 1 აპრილის N16-0120092934 წერილის მიხედვით, იმის გათვალისწინებით, რომ საპროექტო ტერიტორიის აღნიშნულ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონის გაუქმება არ მოახდენს არსებული ან სამომავლო

ინფრასტრუქტურის მოწყობის თვალსაზრისით უარყოფით ზეგავლენას, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, მარკ ბრონშტეინის I ჩიხი N6-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.002.417, N01.11.13.002.427) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032010547-03 14.04.2020;

ა) ქალაქ თბილისში დიდი ლილო, სოფელ პატარა ლილოში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.03.140) მოთხოვნილია სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე და მიმდებარე არეალზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ტერიტორიასთან დაკავშირება შესაძლებელია მეფე ფარნავაზ 1-ის ქუჩით რომლის ჩრდილოეთ ნაწილი განაშენიანებულია საცხოვრებელი ზონა1-ით (სზ-1). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში დიდი ლილო, სოფელი პატარა ლილოში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.03.140) სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორი, გალაკტიონ ტაბიძის I შესახვევის, N 11ბ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.01.17.143) ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებული ტერიტორიის ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.01.17.143) ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 16 მარტის N16-01200761124 წერილის მიხედვით, სააგენტოს მიერ ადგილზე მოხდა აღნიშნული არეალის შესწავლა. N81.01.17.143 საკადასტრო ერთეულის სამხრეთი ნაწილის ვიწრო მონაკვეთზე არსებულ სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) ფაქტობრივი მდგომარეობით გზის ფუნქცია არ გააჩნია, ის არ უკავშირდება სხვა გზა(ებ)ს, ამ არეალზე ტრანსპორტის ან/და ქვეითთა გადაადგილება არ ხდება. შესაბამისად, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მოთხოვნილი

ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორი, გალაკტიონ ტაბიძის I შესახვევის, N 11ბ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.01.17.143) ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებული ტერიტორიის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032011857-03 27.04.2020;

ა) ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.001.390) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 30 მარტის N01200901375 წერილის მიხედვით სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის, კერძოდ, საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.001.390) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება მისაღებია.

ბ) ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3, მიკრო/რაიონი III ა, N338 და N343 კოპრუსების მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.438) მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 30 მარტის N16- 01200901518 წერილს მიხედვით ვინაიდან, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ზონის ცვლილება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესზე არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენასა და მიმდებარედ არსებული სატრანსპორტო ზონის კონფიგურაციის გათვალისწინებით, არ გამოიწვევს გზის სიგანის შემცირებას, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, განცხადებით მოთხოვნილ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3, მიკრო/რაიონი III ა, N338 და N343 კოპრუსების მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.438) მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია.

გ) ქალაქ თბილისში, ალ. წულუკიძის ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.006.055; N01.17.10.006.056) მოთხოვნილია ფუნქციური

ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ალ. წულუკიძის ქ. N21-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.006.055; N01.17.10.006.056) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 19 მაისის N166 განკარგულება ადგენს ფუნქციური ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ალ. წულუკიძის ქუჩა N21-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.006.055; N01.17.10.006.056) ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

დ) ქალაქ თბილისში, ქუჩა ჩოლოყაშვილის, კვარტალი II, კორპუსი N1-ის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.003.706) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა ნ-ის (სზ-ნ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 16 მარტის N16-01200761108 წერილის მიხედვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმება საპატრულო პოლიციასა და N16-01192613042 წერილის საფუძველზე ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოსთან. შესაბამისად, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქუჩა ჩოლოყაშვილის, კვარტალი II, კორპუსი N1-ის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.003.706) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა ნ-ის (სზ-ნ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032011858-03 27.04.2020;

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ალექსანდრე ჭავჭავაძის I შესახვევის №10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.12.787) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 აპრილის N01200981626 წერილის მიხედვით გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20- 105 დადგენილების შესაბამისად ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1, სამსახური თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ალექსანდრე ჭავჭავაძის I შესახვევის №10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.12.787) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის

(რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

№12-032011861-03 27.04.2020;

ა) ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის საცხოვრებელ რაიონში, პირველ და მეორე მიკრორაიონებს შორის მხატვრების დასახლება ნაკვეთი N18, ქალაქ თბილისში, ხელოვანთა ქუჩა N50-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.001.018; N01.17.09.001.022) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენების მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 25 მარტის N01200851023 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა N01.17.09.001.018 საკადასტრო ერთეულზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის საცხოვრებელი ზონით ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ისა და სარეკრეაციო ზონა 2-ის ფენების მოხსნა. რაც შეეხება N01.17.09.001.022 საკადასტრო ერთეულს, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების (შემდგომში დადაგენილება) პირველი მუხლის „ა“ პუნქტით დამტკიცებული გრაფიკული რუკის მიხედვით, აღნიშნული ტერიტორია ხვდება სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.001.022) მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა-2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენების მოხსნა შეამცირებს დედაქალაქში არსებულ სარეკრეაციო სივრცეებს და გამწვანებულ ტერიტორიებს. ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და დადგენილებით გათვალისწინებული „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ამოცანების შესრულების მიზნით, სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია სარეკრეაციო სივრცეებისა და გამწვანებული ტერიტორიების შენარჩუნება და დაცვა, ასევე, ბუნებრივ გარემოზე ზემოქმედების შემცირება ქალაქის მდგრადი განვითარების აუცილებელ მინიმუმამდე. შესაბამისად სამსახურს N01.17.09.001.022 საკადასტრო ერთეულზე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული ფენების მოხსნა მიზანშეწონილად არ მიაჩნია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ხელოვანთა ქუჩა N50-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.001.018) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენების მოხსნა მისაღება.

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი წავკისი/ ქალაქი თბილისი, ტაბახმელა, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.18.300) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. *მითითებული ზონის ცვლილების დაზუსტების მიზნით, საკითხის განხილვა გადადებული იქნა.*

გ) ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლების III მასივში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) მოთხოვნილია განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილება. აგრეთვე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენის მოხსნა. საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლებაში, მესამე მასივში, მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N26 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ადგენს ტერიტორიაზე ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. აგრეთვე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 10 აპრილის N0120101386 წერილის მიხედვით, აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილის სამშენებლოდ განვითარებას, რომელზეც „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ა.თ“ ქვეპუნქტით დამტკიცებული თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკის თანახმად, ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკა, კერძოდ, შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენა. შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლების III მასივში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.006.135) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენის მოხსნა მისაღებია

ა) ქალაქ თბილისში, გლდანის დასახლება, მიქაძის ქუჩა N17-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.001.227, N01.11.10.001.232, N01.11.10.001.231, N01.11.10.001.142, N01.11.10.001.133 და მიმდებარე ტერიტორია) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ითა (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 16 აპრილის N18-0120107914 წერილის თანახმად, სამსახური თანახმაა, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ტოპო გეგმის შესაბამისად, მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის ფენა. საპროექტო მიწის ნაკვეთების ნაწილზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). მიმდებარედ არსებული კვარტალი განაშენიანებულია მაღალი ინტენსივობით. ზემოაღნიშნულისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიციის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გლდანის დასახლება, მიქაძის ქუჩა N17-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.001.227, N01.11.10.001.232, N01.11.10.001.231, N01.11.10.001.142, N01.11.10.001.133 და მიმდებარე ტერიტორია) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ითა (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 ნოემბრის N441 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.003.983, N01.10.07.009.065, N01.10.07.009.064, N01.10.07.009.063, N01.10.07.009.001) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დილომის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N78 განკარგულებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც აღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.003.983, N01.10.07.009.065, N01.10.07.009.064, N01.10.07.009.063, N01.10.07.009.001) ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.003.013), საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 29 მაისის 1405 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 28 თებერვლის N49 განკარგულებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც აღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დიდი დილომი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, დმანისის ქუჩის N 15-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.030.012) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 14 აპრილის N16-01201051863 წერილის მიხედვით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევაში დარჩენილი სატრანსპორტო ზონის სიგანე საკმარისია სამომავლო ინფრასტრუქტურის მოწყობისათვის. შესაბამისად, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დმანისის ქუჩის N15-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.030.012) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, თბილისის ზღვის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.04.004.093) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 3-ით (სპეცზ-3) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 3 აპრილის N01200941604 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 3-ით ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, თბილისის ზღვის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.04.004.093) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 3-ით (სპეცზ-3) ცვლილება მისაღებია. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონაც;

ზ) ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/107) არსებულ N01.10.18.009.107 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. „ქ. თბილისში, ვაკესაბურთალოს რაიონში, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ-თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2011 წლის 16 სექტემბრის №01/2773 ბრძანებით დამტკიცებული, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N53 განკარგულებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც აღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 6 მაისის N18-01201271383 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და მოიხსნას სატყეო ზონა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/107) არსებულ N 01.10.18.009.107 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

N12-032013542-03 14.05.2020

ქალაქ თბილისში სოფელი დილომი, იროდიონ სონღულაშვილის ქუჩა, N 15 - ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.021.106) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. აგრეთვე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 27 აპრილის N01201181476 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა განცხადებაში მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების განხორციელებაზე. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში სოფელი

დილოში, იროდიონ სონღულაშვილის ქუჩა, N 15 - ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.021.106) სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება, აგრეთვე გაშვავებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოხსნა მისაღება.

კომისიის სხდომაზე კომისიის თავმჯდომარემ ტექნიკური შესწორება ითხოვა, კერძოდ, ა/წლის 28 თებერვლის სხდომაზე 12-03200578-03 წერილით დადადებითი რეკომენდაცია მიეცა და შესაბამისად, საკრებულოს სხდომაზე დამტკიცდა, აღნიშნული დადგენილების 73-ე მუხლში შესატანი ცვლილები, მაგრამ მოხდა ტექნიკური ხარვეზი და არ აისახა საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეზე. ამიტომ აღნიშნული ცვლილება არსებულ დასამტკიცებელ პროექტებთან ერთად, ერთდროულად აისახება.

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 დასამტკიცებლად.

5. „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.044) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 ნოემბრის N445 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032013543-03 14.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩისა და ნავთლუდის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.17.12.023.055; 01.17.12.023.058; 01.17.12.023.059; 01.17.12.023.060; 01.17.12.023.061; 01.17.12.023.062; 01.17.12.023.063;) (ჯამური ფართობი: 26 295 კვ.მ.). იგი წარმოადგენს აუქციონის წესით გაყიდულ ყოფილი ჰოსპიტალის ტერიტორიას. საპროექტო ტერიტორიაზე მრავლადაა ხე-ნაგავები. მიმდებარედ არსებობს რამდენიმე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსი, თუმცა დომინირებს ბარაკული ტიპის დასახლება და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მომიჯნავედ კი მდებარეობს სავაჭრო ცენტრი „კარფური“. ამჟამად საპროექტო ტერიტორიაზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ნაწილი უკვე განხორციელებულია. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, 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. „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, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სპეციალური ზონა. „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.044) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 სექტემბრის N344 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „ქ.თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.044) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 ნოემბრის N445 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ზემოაღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის თანახმად, ტერიტორია გამოიჯნულია 7 ნაკვეთად და ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). ფუნქცია: საცხოვრებელი; საზოგადოებრივ-საქმიანი; ოფისი; სასტუმრო; საგანმანათლებლო. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით: პარამეტრები გადამეტებულია სსზ-2-ში და სზ-6-ში, სექტორების მიხედვით, რამდენიმე სექტორში გამწვანების კ-3 კოეფიციენტი ფიქსირდება 0,0 რასაც V სექტორში რზ-2-ში განთავსებული საერთო გამწვანებით აკომპენსირებს. სექტორში I და II კ-1= 0,0. I სექტორი სსზ-2 კ-2= 6,9; II სექტორი სზ-6 კ-2= 4,2; III სექტორი სზ-6 კ-2= 3,7; IV სექტორი სზ-6 კ-2= 8,1; V სექტორი- რზ-2 კ-2 = -; VI სექტორი- სპეცზ-1 კ-2 = - (700 კვ.მ); VII სექტორი- სპეცზ-1 კ-2 = - (2 300 კვ.მ). ჯამურად მთლიანი საპროექტო არეალისათვის დადგენილია: ფართობი 26 295 კვ.მ. კ-1= 0,5 საანგარიშო ფართობი 12 000 კვ.მ. კ-2 = 4,6 საანგარიშო ფართობი 121 000 კვ.მ. კ-3 = 0,2

საანგარიშო ფართობი 4 704 კვ.მ. სართულიანობა: I სექტორი სსზ-2 - 2-25 სართ.; II სექტორი სზ-6 - 10-16 სართ.; III სექტორი სზ-6 - 10-16 სართ.; IV სექტორი სზ-6 - 10-19 სართ.; V სექტორი - რზ-2; VI სექტორი სპეცზ-1- 1-3 სართ.; VII სექტორი სპეცზ-1- 2-5 სართ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირება ითვალისწინებს II, III, IV, V სექტორების გაერთიანებას, ასევე ამავე სექტორს ემატება VI და VII სექტორის სპეციალური ზონა 1-ის ნაწილი, რომელიც იცვლება საცხოვრებელი ზონა 6-ით. კერძოდ 1400 კვ.მ სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იცვლება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). ზემოაღნიშნული ტერიტორიების გაერთიანების შედეგად ვლდებულობთ სექტორ II-ს: ფართობით 19 042 კვ.მ; სადაც საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) ფართობი შეადგენს 15 088 კვ.მ-ს და სარეკრეაციო ზონა 3 954 კვ.მ-ს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით მოთხოვნილია ჯამურად დადგენილი კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება კ-2=4,6-დან კ-2=5,2-ამდე, რაც გულისხმობს 16 786 კვ.მ-ით სამშენებლო მოცულობის ზრდას. განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) მცირდება კ-1=0,5-დან კ-1=0,4-მდე, შესაბამისად გაზრდილია სართულიანობაც. გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) რჩება უცვლელი. კ-3=0,2. სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) შემცირებით მცირდება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დაგეგმილი საგანმანათლებლო ობიექტების სამშენებლო მოცულობა, თუმცა განცხადებაზე წარმოდგენილი დასაბუთებიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებობს, როგორც საფეხმავლო, ასევე საზოგადოებრივი ტრასპორტით მისაწვდომი კერძო და საჯარო სკოლები, ხოლო, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დაგეგმილია 2 სართულიანი საბავშვო ბაღისა და სკოლამდელი ასაკის საგანმანათლებლო ობიექტის მშენებლობა. სართულიანობის ზრდასთან დაკავშირებით საპროექტო და მიმდებარედ არსებულ განაშენიანებასთან მიმართებაში წარმოდგენილია ინსოლაციისა, დაჩრდილვისა და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიში, რომლის მიხედვითაც საპროექტო შენობა-ნაგებობები აკმაყოფილებს ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმის შესაბამის მოთხოვნებს. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებასთან დაკავშირებით გათვალისწინებულია წარმოქმნილი ვალდებულება „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 შესაბამისად. რაც კონკრეტულ შემთხვევაში გამოიხატება მუნიციპალიტეტისათვის 1 680 კვ.მ-ის საცხოვრებელი ფართის გადმოცემით. აღნიშნულ მატებასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურში, რომლის 2020 წლის 2 აპრილის N21-01200931514 წერილის თანახმად, ცვლილების პროექტი შესაბამისობაშია დადგენილ მაჩვენებლებთან. ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები და სართულიანობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით: I სექტორი სსზ-2 კ-2=6,8; II სექტორი (II, III, IV, V, VI და VII სექტორის-ის ნაწილის გაერთიანებით) სზ-6 კ-2 = 6,2; რზ-2 კ-2 = 0,00; ჯამურად კ-2 = 4,9 III სექტორი- სპეცზ-1 კ-2 = 900 კვ.მ (1,0) ჯამურად მთლიანი საპროექტო

არეალისათვის დადგენილია: ფართობი 26 295 კვ.მ. კ-1= 0,4 საანგარიშო ფართობი 11 550 კვ.მ. კ-2 = 5,2 საანგარიშო ფართობი 137 786 კვ.მ. კ-3 = 0,2 საანგარიშო ფართობი 4 700 კვ.მ. სართულიანობა: I სექტორი სსზ-2 - 2-25 სართული II სექტორი სზ-6 – 18, 21, 23, 26 სართ. III სექტორი სპეცზ-1- 2-4 სართ. „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 5 1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ურბანულ განვითარებაზე უფლებამოსილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. 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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო; ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს 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 გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 22 ნოემბრის N01193262791 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა განხორციელდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 28 ნოემბრის N01193323004 შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. საგზაო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, მიმდებარე კვანძებზე ზოგიერთი მიმართულება მცირედ გადატვირთულია. საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია

არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.044) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 ნოემბრის N445 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032013543-03 14.05.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01190442110-67 (NN01191563500-67; 01192253063-67; 01192983264-67; 01200791963-67; 0120090553-67; 01200911137-67; 01201201409-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

6. ქალაქ თბილისში, ლეო კვაჭაძის II შესახვევი, №11; სოფელი თხინვალა; ქალაქი თბილისი, ლისი (საკადასტრო კოდი: №72.16.18.296; №72.16.23.983; №72.16.23.984; №72.16.23.924; №72.16.23.925; №72.16.15.339) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03201074-03 16.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, რნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. საპროექტო არეალი მოიცავს 6 საკადასტრო ერთეულს და ჩრდილოეთით მდებარე დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთს. (საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 5 970 კვ.მ). ტერიტორია ძირითადად გაუნაშენიანებელია, სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ლ. კვაჭაძის მეორე შესახვევიდან. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ამავე დადგენილების დანართი 1.11-ის შესაბამისად (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა), საპროექტო არეალი მოქცეულია ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის „A“ არეალში და გულისხმობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განსაზღვრული არეალის ფარგლებში დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმით განვითარებას. საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებულია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) პარამეტრებით განვითარება და სააგარაკედასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს 6 საკადასტრო ერთეულს და ჩრდილოეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ სივრცეს, რომელზეც, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე განსაზღვრულია საჯარო სერვიტუტის დადგენა. შენობის სავარაუდო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 5 970.00 კვ.მ. განაშენიანების ფართობი დაახლოებით: კ-1=0,3; განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობი დაახლოებით: კ-2=1,0; მიწის ნაკვეთის გამწვანების ფართობი : კ-3=0,6 მაქსიმალური სართულიანობა : 2-3 სართული არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) საპროექტო ფუნქციური ზონირება : სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 27 დეკემბრის N01193611608 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა 72.16.18.296; 72.16.23.983; 72.16.23.984; 72.16.23.924; 72.16.23.925; 72.16.15.339 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 24 მარტის N16-01200841020 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. გარდა ამისა, საპროექტო ტერიტორიის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურების დონე არ არის დამაკმაყოფილებელი. თუმცა, საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზეც რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა ერთიანი ინფრასტრუქტურის განვითარებასთან ერთად. საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლების განთავსება. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საცხოვრებელ ზონაში, მიმდინარეობს რამდენიმე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება და იგეგმება დაბალი ინტენსივობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი უბნების მოწყობა, მისაწვდომობის ფარგლებში ასევე იგეგმება მცირე ზომის სპორტული მოედნების, სარეკრეაციო/დასასვენებელი სივრცეების, მცირე ზომის კომერციული და სამედიცინო

დანიშნულების ობიექტების განთავსება, რაც მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს უბნის საქვეითე წვდომას საუბნო ფუნქციებზე. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ვინაიდან, შემოთავაზებული საპროექტო წინადადებით ხდება ყოველი ზემოაღნიშნული პირობის დაცვა და ამასთან, გათვალისწინებულია ტერიტორიაზე დამუშავებული ჩარჩო გეგმა, რომლითაც ხორციელდება მიმდებარე სამშენებლო მიწის ნაკვეთებთან სატრანსპორტო კავშირით უზრუნველყოფა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქალაქ თბილისში, ლეო კვაჭაძის II შესახვევი, №11; სოფელი თხინვალა; ქალაქი თბილისი, ლისი (საკადასტრო კოდი: №72.16.18.296; №72.16.23.983; №72.16.23.984; №72.16.23.924; №72.16.23.925; №72.16.15.339) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-03201074-03 16.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01191613394-67 (NN01192632329-67; 01193601216-67; 01200713682-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

7. ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.15.692) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03201074-03 16.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს სოფელ აგარაკში, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. საპროექტო არეალში შეყვანილია დასავლეთით არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია. მიმდებარე არეალი წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ ტერიტორიას. საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მისასვლელ გზას წარმოადგენს აგარაკების ქუჩა, რომლიდანაც მისასვლელი ეწყობა მხოლოდ დაგეგმილ საყოფაცხოვრებო ობიექტებამდე. საპროექტო ტერიტორია ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირებით ხვდება პერიფერიულ ზონაში. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება არსებული საკადასტრო ერთეულის 11 ნაკვეთად გამიჯვნა და ამასთან, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე სკვერის მოწყობა (ნაკვეთების ჯამური რაოდენობა- 12). ძირითადად დაგეგმილია სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით განვითარება, ამასთან 2 საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტის განთავსება და სკვერის მოწყობა. ხდება საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სარეკრეაციო ზონის ქვეზონის დაზუსტება, სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) და ამასთან, გათვალისწინებულია სამხრეთით მდებარე აგარაკების ქუჩის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) კორექტირება იმგვარად, რომ მოხდეს ზონირების, არსებულ ასფალტირებულ გზასთან შესაბამისობაში მოყვანა. საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებული სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი (დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთთან ერთად): 13 033.0 კვ.მ. განაშენიანების ფართობი დაახლოებით (ყველა ნაკვეთზე): 2490.0კვ.მ,კ-1=0,2; განაშენიანების ინტენსიობის საანგარიშო ფართობი დაახლოებით (ყველა ნაკვეთზე): 3590.0კვ.მ, კ-2=0,3; მიწის ნაკვეთის გამწვანების ფართობი : ნაკვეთი N1 კ3=0,6; ნაკვეთი N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10 კ3=0,7; ნაკვეთი N11 და N12 კ3=0,6. არსებული ფუნქციური ზონირება : სარეკრეაციო ზონა (რზ) საპროექტო ფუნქციური ზონირება : სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 3 აპრილის N0120094518 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა N72.16.15.692 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 10 მარტის N16-01200701498 წერილის შესაბამისად, აღსანიშნავია, საქვეითე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება მერიის სატრანსპორტო პოლიტიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა. საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლების განთავსება, ასევე შემოთავაზებული კონცეფციით დაგეგმილია ელექტრო ავტომობილების სპეციალური დასამუხტი მინი სადგურების მოწყობა, საცხოვრებელ ფართებზე სხვადასხვა ჯიშის ხეების დარგვა, გათვალისწინებულია სკვერის და მოსასვენებელი ადგილების მოწყობა და ა.შ. ეს რიგი ფაქტორები პოპულარიზაციას უწევს ტენდენციას თანამედროვე, მოწესრიგებული, ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს შექმნისთვისა და განვითარებისთვის. ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ვინაიდან, ხდება დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ზოგადი

სარეკრეაციო ზონის (რზ) დაზუსტება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), ასევე დაცულია კანონით გათვალისწინებული ნორმატივები, რაც გულისხმობს ფუნქციური ზონის შესაბამისად მოთხოვნილი საცხოვრებელი სიმჭიდროვით (10/1 ერთეული/3ა) და განაშენიანების რეგულირების პერამეტრების განვითარებას, ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.15.692) და მიმდებარედ უფლებადაურევისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისა და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032010724-03 16.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01200652-67 (NN0120080593-67; 01200901011-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

8. ქ. თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.003.357; №01.10.07.003.361), განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ (მიწის ნაკვეთები: №01.10.07.003.357; №01.10.07.003.361)” ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 17 იანვრის №88 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032010722-03 16.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. (ჯამური ფართობი: 31 828 კვ.მ.) „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2013 წლის 15 მაისის N642558 გადაწყვეტილებით გაიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი უბნის დასაპროექტებლად NN01.10.07.003.055; 01.10.07.003.058 საკადასტრო ერთეულებზე (საერთო ფართობი: 438 349 კვ.მ.). „ქ.თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე

ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.003.357;01.10.07.003.361), განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ (მიწის ნაკვეთები: N01.10.07.003.357;01.10.07.003.361)” ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 17 იანვრის N88 განკარგულებით დამტკიცდა (საუნივერსიტეტო დასახლების) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N78 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება გულისხმობს II სექტორის საზღვრების კონფიგურაციის და ფართობის ცვლილებას, კერძოდ ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილში დაკორექტირდა საკადასტრო საზღვარი და ფართობი შემცირდა 121 კვ.მ-ით, 20 887 კვ.მ-ის მაგივრად ფიქსირდება 20 766 კვ.მ. შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი წარმოადგენს 31 949 კვ.მ-ის ნაცვლად 31 828 კვ.მ-ს. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით ჯამური ქალაქთმშენებლობითი მაჩვენებლები არ იცვლება და რჩება იგივე: სექტორი I: კ-1=0,5 (5 000 კვ.მ); კ-2=1,2 (13 600კვ.მ). სექტორი II: კ-1=0,4 (8 500 კვ.მ); კ-2=1,0 (20 600კვ.მ). განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებით რჩება იგივე ფუნქციური ზონირება, რაც დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით არის დადგენილი-საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). მაგრამ, ინტერაქტიულ რუკაზე არ არის ასახული შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით მთლიან ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) გავრცელება. გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული საპროექტო გადაწყვეტა არ ითვალისწინებს არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების ცვლილებას, გარემოსა და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სუბიექტების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასაშვებია „ქ.თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.003.357;01.10.07.003.361), განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ (მიწის ნაკვეთები: N01.10.07.003.357;01.10.07.003.361)” ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 17 იანვრის N88 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, დიდი დიღმის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.003.357; 01.10.07.003.361), განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ (მიწის ნაკვეთები: №01.10.07.003.357; №01.10.07.003.361)” ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 17 იანვრის №88 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032010722-03

16.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01200692479-67 (N0120090820-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

9. ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წმინდაწყლის ქუჩა №53, №57, №55, დასავლეთის ტერიტორიასა და სოფელი აგარაკის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.09.771; №72.16.09.855; №72.16.09.854; №72.16.09.770; №72.16.09.856; №72.16.09.320; №72.16.09.319; №72.16.09.788; №72.16.09.853) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032011833-03 27.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, სოფელი აგარაკში (ს/კ 72.16.09.771, 72.16.09.770, 72.16.09.856, 72.16.09.855, 72.16.09.854; 72.16.09.320; 72.16.09.319 ; 72.16.09.788 ; 72.16.09.853) ტერიტორიის ფართობი (საკადასტრო ერთეულების ჯამი): 8250 კვ.მ. რელიეფი არ გამოირჩევა დიდი დახრილობით და დახრა შეადგენს დაახლოებით 8-9 %-ს. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). „ ქალაქ თბილისში, ლისზე, სოფელ აგარაკში, სოფელი აგარაკის დასავლეთით არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 72.16.09.770, 72.16.09.319, 72.16.09.320, 72.16.09.771 72.16.09.856, 72.16.09.855, 72.16.09.854;72.16.09.788 ; 72.16.09.853; ფართობი: 8250 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 25 სექტემბრის N306 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე მზადდება განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ითვალისწინებს აღნიშნული ტერიტორიის დაყოფა/გამიჯვნას სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლების ასაშენებლად. ტერიტორიას გაყოფს ერთი გამჭოლი საავტომობილო გზა, რომელსაც ორივე მხრიდან ექნება საფეხმავლო ბილიკი, აღმოსავლეთიდან დაიგეგმება ჩიხი თავისი წრიული მოძრაობით. დღეის მდგომარეობით სახეზეა 9 მიწის ნაკვეთი და შესაბამისად, 9 საკადასტრო ერთეული, თუმცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში გათვალისწინებულია ნაკვეთების გაერთიანება/ გადამიჯვნა 12 მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსდება სააგარაკე-საცხოვრებელი სახლები, ხოლო 13-14 მიწის ნაკვეთი გამოყოფილია გზისთვის; საპროექტო კოეფიციენტები: კ1=0.3, კ2=1.0, კ3=0.5 სართულიანობა - ორი

სრული და ერთი არასრული სართული მაქსიმალური სიმაღლე - 9მ. არსებული ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) საპროექტო ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 27 თებერვლის N01200582751 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა დამტკიცდეს სააგარაკე სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 4 თებერვლის N01200351001 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 24 მარტის N61- 01200841838 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, მითითებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, გამოყენებულ იქნას საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობის მიზნით, განაცხადზე წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წმინდაწყლის ქუჩა №53, №57, №55, დასავლეთის ტერიტორიასა და სოფელი აგარაკის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.09.771; №72.16.09.855; №72.16.09.854; №72.16.09.770; №72.16.09.856; №72.16.09.320; №72.16.09.319; №72.16.09.788; №72.16.09.853) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032011833-03 27.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01192042978-67 (NN01200213431-67; 01200433592-67; 0120079154-67; 01201011057-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

10. ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალას მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.071, №72.16.27.082, №72.16.27.072, №72.16.27.091, №72.16.27.092, №72.16.27.078, №72.16.27.076, №72.16.27.086, №72.16.27.075, №72.16.27.094, №72.16.27.084, №72.16.27.088, №72.16.27.074, №72.16.27.087, №72.16.27.081, №72.16.27.090, №72.16.27.073, №72.16.27.077, №72.16.27.080, №72.16.27.085, №72.16.27.079, №72.16.27.083, №72.16.27.093, №72.16.27.089) და ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.101, №72.16.27.100, №72.16.27.098, №72.16.27.099, №72.16.27.097) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სააგარაკე - დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 18 იანვრის №390 განკარგულებით დამტკიცებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების
კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-
032011835-03 27.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისისა და სოფ. აგარაკის მიმდებარე ტერიტორიაზე, თბილისის უკიდურეს დასავლეთის ადმინისტრაციულ საზღვარზე, სადაც ინტენსიურად მიმდინარეობს ტერიტორიის სააგარაკე ფუნქციით განვითარება. მთლიანი საპროექტო ფართობი: 20552 კვ.მ-ს. „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, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია სააგარაკე საცხოვრებელი უბნის მოწყობა განთავსდება 28 სახლი. საპროექტო ზონირებით გათვალისწინებულია - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 18 იანვრის N390 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში იყო შემდეგი დათქმა: „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). კონკრეტული ფუნქციური ზონის რეგლამენტის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები განსაზღვრული არ არის შესაბამისად, სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია, რომ გასამიჯნი მიწის ნაკვეთების ფართობი უნდა შეადგენდეს მინიმუმ 1000 კვ.მ-ს. ამისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე წარმოადგენილ იქნას ახალი გამიჯვნის სქემა, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით.“ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების მიზანს წარმოადგენს სწორედ ის, რომ აღარ მოხდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილი აუცილებელი პირობის გათვალისწინება, რადგან მისი განხორციელება ვერ მოხდება - მიწის ნაკვეთები ვერ გაიმიჯნება აღნიშნული პირობის შესაბამისად. გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული საპროექტო გადაწყვეტა არ ითვალისწინებს არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების ცვლილებას, გარემოსა და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სუბიექტების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ვინაიდან, არსებული მდგომარეობით აღნიშნული ტერიტორიის

გადამიჯვნა განხორციელებულია და შესაბამისი რეგისტრაციებიც არსებობს. დასაშვებია, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში არსებული პირობა არ იქნას გათვალისწინებული (საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობი წარმოადგენდეს მინიმუმ 1000 კვ.მ-ს.). შესაბამისად, არსებული გამიჯვნის გათვალისწინებით დასაშვებია დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალას მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.071, №72.16.27.082, №72.16.27.072, №72.16.27.091, №72.16.27.092, №72.16.27.078, №72.16.27.076, №72.16.27.086, №72.16.27.075, №72.16.27.094, №72.16.27.084, №72.16.27.088, №72.16.27.074, №72.16.27.087, №72.16.27.081, №72.16.27.090, №72.16.27.073, №72.16.27.077, №72.16.27.080, №72.16.27.085, №72.16.27.079, №72.16.27.083, №72.16.27.093, №72.16.27.089) და ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.101, №72.16.27.100, №72.16.27.098, №72.16.27.099, №72.16.27.097) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სააგარაკე - დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 18 იანვრის №390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032011835-03 27.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01200802105-67) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

11. „ქ. თბილისში, იმედაძის ქ. №47-სა და უჩანეიშვილის ქ. №47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 4 დეკემბრის №2742 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012012-03 28.04.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ირაკლი უჩანეიშვილის N47-სა და იმედაძის ქუჩა N47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN 01.14.08.009.029; 01.14.08.009.011; 01.14.08.009.028). საერთო ფართობი: 2 578 კვ.მ. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქ. თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2011 წლის 27 ოქტომბერს საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად გაიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება #1645 ბრძანებით N01.14.08.009.029 და N01.14.08.009.011 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე; ჯამური ფართობი 1918 კვ.მ. „ქ.თბილისში, იმედაძის ქ. N47-სა და უჩანეიშვილის ქ. N47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის 2013 წლის 4 დეკემბრის N2742 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. „ქ. თბილისში, იმედაძის ქ. N47, უჩანეიშვილის ქ. N47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.14.08.009.011, 01.14.08.009.029) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 26 თებერვლის N392 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც მოიაზრებდა შენობა-ნაგებობების განთავსების არეალების დაზუსტებას. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი ფუნქციური ზონირება იყო საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). „ქ.თბილისში, ვაკის რაიონში, უჩანეიშვილის ქ. N47 და იმედაძის ქ. N47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 28 ივლისის N312 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული პროექტის შესაბამისად, კერძოდ გაიზარდა საპროექტო არეალი და დაემატა მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.14.08.009.028 ფართობი: 660 კვ.მ.) და შეიცვალა ფუნქცია, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად დაფიქსირდა დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. კერძოდ, ნაკვეთ N2-ზე ორი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად განთავდა ერთი დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო აღნიშნული განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის უფლებრივი ზონირების რუკაზე დაფიქსირდა ტექნიკური ხარვეზი და ფუნციური ზონირება დარჩა ისევ საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), თუმცა ნაკვეთ N2-ს განესაზღვრა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები და ფუნქცია დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საცხოვრებელი ზონა 1-ისათვის (სზ-1) არ წარმოადგენს ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებულ სახეობას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 28 ივლისის N312 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); ფუნქცია: დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ქალაქთმშენებლობითი

პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით მთლიან ტერიტორიაზე ჯამურად: 2 578 კვ.მ. სზ-3: კ-1=0,4 1 067,3 კვ.მ.; კ-2=1,7 4 400 კვ.მ.; კ-3=0,3 800 კვ.მ. ნაკვეთი N1 1010 კვ.მ. სზ-3 დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 6 სართული . კ-1=0,4 419,8 კვ.მ. კ-2=1,9 1955 კვ.მ. კ-3=0,3 320 კვ.მ. ნაკვეთი N2 908 კვ.მ. სზ-1 (ტექნიკური ხარვეზი) დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 4 სართული . კ-1=0,3 297.5 კვ.მ. კ-2=1,5 1360.0 კვ.მ. კ-3=0,3 280.0 კვ.მ. ნაკვეთი N3 660 კვ.მ. სზ-3 დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 6 სართული . კ-1=0,5 350 კვ.მ. კ-2=1,6 1085 კვ.მ. კ-3=0,3 200 კვ.მ. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებას, რაც გულისხმობს ალბომში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზის გასწორებას, საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილებას. სხვა დანარჩენი რჩება უცვლელი და არის თბილისის მუნიციპალიტეტს საკრებულოს 2015 წლის 28 ივლისის N312 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის იდენტური. ფუნქციური ზონირება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) ფუნქცია: დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით მთლიან ტერიტორიაზე ჯამურად: 2 578 კვ.მ. სზ-3 კ-1=0,4 1 067,3 კვ.მ.; კ-2=1,7 4 400 კვ.მ.; კ-3=0,3 800 კვ.მ. ნაკვეთი N1 1010 კვ.მ. სზ-3 დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 6 სართული . კ-1=0,4 419,8 კვ.მ.; კ-2=1,9 1955 კვ.მ.; კ-3=0,3 320 კვ.მ. ნაკვეთი N2 908 კვ.მ. სზ-3 (ტექნიკური ხარვეზის შესწორება) დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 4 სართული. კ-1=0,3 297.5 კვ.მ. კ-2=1,5 1360.0 კვ.მ. კ-3=0,3 280.0 კვ.მ. ნაკვეთი N3 660 კვ.მ. სზ-3 დაბალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, 6 სართული. კ-1=0,5 350 კვ.მ.; კ-2=1,6 1085 კვ.მ.; კ-3=0,3 200 კვ.მ. გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული საპროექტო გადაწყვეტა არ ითვალისწინებს არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების ცვლილებას, გარემოსა და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სუბიექტების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 28 ივლისის N312 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტში ტექნიკური შეცდომის შესწორების (უფლებრივი ზონირების რუკაში ნაკვეთი N2-სთვის ფუნქციური ზონად საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) განსაზღვრა) მიზნით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, იმედაძის ქ. №47-სა და უჩანეიშვილის ქ. №47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 4 დეკემბრის №2742

განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032012012-03 28.04.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.urban.tbilisi.gov.ge რეგისტრირებული განაცხადი N01192663058-67 (N01200731353-67; N012008914-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

12. ქალაქ თბილისში, ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.22.120; №72.16.22.119) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012741-03 06.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN 72.16.22.120, 72.16.22.119) ტერიტორიის ფართობი (საკადასტრო ერთეულების ჯამი): 8917 კვ.მ; „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა. „ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში, ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN72.16.22.119; 72.16.22.120) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 ოქტომბერს N337 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე მომზადდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ითვალისწინებს აღნიშნული ტერიტორიის დაყოფა- გამოჯვნას ცხრა მიწის ნაკვეთად, რომელზედაც განთავსდება სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლები. განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონებია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), დაგეგმილია ერთბინიანი სააგარაკე დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. საპროექტო კოეფიციენტები: კ1=0.3, კ2=1.0, კ3=0.5 მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 3 აპრილის N0120094523 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა №72.16.22.119, 72.16.22.120 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს სააგარაკე დასასვენებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 თებერვლის N01200381306 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურმა შეითანხმა 2019 წლის 16 მაისის N01191364463 წერილის საფუძველზე მოთხოვნილი საგზაო მოძრაობის

ორგანიზების სქემა. შესაბამისად, სამსახური არ არის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN72.16.22.120; 72.16.22.119) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ლისზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.22.120; №72.16.22.119) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

13. „ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშვეის ქ. №13-ის მიმდებარედ, აეროპორტოს მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკად. კოდი: №01.19.15.001.035, №01.19.15.001.033, №01.19.15.001.041, №01.19.15.002.005, №01.19.15.002.010, №01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად“ ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის №1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012743-03 06.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩა #4;4ა;4ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.098, 01.19.15.001.035, 01.19.15.002.027), ჯამური ფართობით 87 659 კვ.მ. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია სატრანსპორტო ლოგისტიკური ცენტრი. არსებულ შენობათა მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა - 3 სართული 15 მეტრი. ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2010 წლის 10 თებერვალის #47376 გადაწყვეტილებით გაიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება სასაწყობე ობიექტისთვის სამ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: NN01.19.15.002.005, 01.19.15.002.010, 01.19.15.002.022). ქ. თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის N1854 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშვეის ქ. #13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკად. კოდი ##01.19.15.001.035, 01.19.15.001.033, 01.19.15.001.041,

01.19.15.002.005, 01.19.15.002.010, 01.19.15.002.022) სასაწყობე- საოფისე შენობა ნაგებობის დასაპროექტებლად შეთანხმდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება უკანასკნელად განხორციელდა „ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, იუმაშვიის ქ. N13-ის (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.002.027, ნაკვ. N02/010), აეროპორტის და (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.098, ნაკვ. N01/041) კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის გზის (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.03, ნაკვ. N01/035) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 4 მაისის N91 განკარგულებით. წარმოდგენილი წინადადებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ითვალისწინებს N01.19.15.002.027 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 1 სართულიანი - 15 მეტრიანი სასაწყობე შენობა-ნაგებობების დამატებას (ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე შეადგენს 15 მეტრს). საპროექტო წინადადების მიხედვით, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების, ასევე განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობები იმატებს 19 000 კვ.მ-ით. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი, ამ ეტაპზე რჩება გაუნაშენიანებელი, წარმოდგენილი წინადადებით აღნიშნული ტერიტორია წარმოდგენილია როგორც პერსპექტიული განვითარების არეალი. საპროექტო ტერიტორია ხვდება შპს „ტავ ურბან საქართველოს“ აეროპორტის ასაფრენის ზოლის შიდა ჰორიზონტალური ზედაპირების შემზღუდავ არეალში. აღნიშნულთან დაკავშირებით, წარმოდგენილია შპს „ტავ ურბან საქართველოს“ 2020 წლის 29 იანვრის NTAV.GM.6119 თანხმობა, სადაც ფიქსირდება, რომ დასაშვებია უკვე არსებული შენობის იდენტური სიმაღლის და სართულიანობის სასაწყობე ლოგისტიკური ცენტრის აშენება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით რჩება იგივე ფუნქციური ზონირება, რაც დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით არის დადგენილი - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). თუმცა, ინტერაქტიულ რუკაზე არ არის ასახული შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით დადგენილი ფუნქციური ზონირება. გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული საპროექტო გადაწყვეტა არ ითვალისწინებს არსებითად განსხვავებული ქალაქთმშენებლობითი მახასიათებლების ცვლილებას, გარემოსა და სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სუბიექტების ადმინისტრაციულ წარმომებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობის, მიმდებარე განაშენიანებიდან, არსებული სრულყოფილი საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურიდან გამომდინარე დასაშვებია დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში მოთხოვნილი ცვლილების შეტანა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშვიის ქ. №13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

(საკად. კოდა: №01.19.15.001.035, №01.19.15.001.033, №01.19.15.001.041, №01.19.15.002.005, №01.19.15.002.010, №01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად" ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის №1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე" გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

14. ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის №263; ქუჩა ზედაზენი, №4 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (№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) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03201281-03 07.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ც. დადიანის ქ. N263-ში, ზედაზენის ქუჩა N4 კორპუსის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: №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;) საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 12 808 კვ.მ. 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 მრავალბინიანი, 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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისში, ც.დადიანის ქ. N263-ში, ზედაზენის ქუჩა N4 კორპუსის მიმდებარედ (ს/კ: N01.12.11.037.023, N01.12.11.037.019, N01.12.11.037.075, N01.12.11.037.076, N01.12.11.037.020, N01.12.037.100, საერთო ფართობი: 12 808 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N335 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმარებითი დავალება. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი კომპლექსით, სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) ცვლილებით საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტება კ-2-2,5-დან 2,8-მდე. საერთო კ-2 - 2,8;

კ-1 -0,5; კ-3- 0,3 საპროექტო არეალის გამიჯვნა არ იგეგმება, ხდება არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, ოთხი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის და კომერციული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება. მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები: 8 და 12 სართული, 27,5 მ-40,5 მ. კომერციული შენობა-ნაგებობა: 2 სართული - 10,8 მ. ავტოსადგომების ძირითადი ნაწილი გათვალისწინებულია მიწისქვეშა სართულზე. „განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შემთხვევაში მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების 2019 წლის 5 აპრილის N19.388.520 შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვრა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართობის 10%-ის ოდენობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 28 თებერვლის N01200593859 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა 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 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 16 მარტის N16-01200761159 წერილის შესაბამისად, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს პოზიცია რჩება უცვლელი და არ არის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება ყველა შესაბამისი სოციალური, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, ც. დადიანის N263; ქუჩა ზედაზენი, N4 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (NN01.12.11.037.023; 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) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად

15. ქალაქ თბილისში, აეროპორტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.30.001.261) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032012930-03 08.05.2020)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურის უფროსის მოადგილემ ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, აეროპორტის მიმდებარედ

არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.30.001.261). ტერიტორიის საერთო ფართობი: 12 653 კვ.მ. საპროექტო არეალი ოთხივე მხრიდან მოქცეულია გზებს შორის. კერძოდ, ჩრდილო-აღმოსავლეთით მიუყვება ევროპის ქუჩა, ხოლო სამი მხრიდან აკრავს კერძო საკუთრებაში არსებული (შ.პ.ს. „საქართველოს აეროპორტების გაერთიანება“) გზები. აღნიშნული გზების მეორე მხარეს, დასავლეთით მდებარეობს აეროპორტის უმოქმედო ტერმინალი, ჩრდილოეთით კი პოლიციის შენობა-ნაგებობა. საპროექტო არეალთან სატრანსპორტო კავშირი ხდება მხოლოდ ევროპის ქუჩის მხრიდან და მიუხედავად ამისა, ეს ტერიტორია, როგორც ფეხით მოსიარულეთათვის, ასევე საზოგადოებრივ სატრანსპორტო საშუალებებისათვის წარმოადგენს ადვილად მისადგომ ტერიტორიას. საპროექტო არეალი მდებარეობს შოთა რუსთაველის სახელობის თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებებისაგან შემზღუდველი შიდა ჰორიზონტალური ზედაპირის გავრცელების ფარგლებში და მასზე მოქმედებს ზღვის დონიდან +524მ სიმაღლის შეზღუდვა. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. „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 ტერიტორიაზე ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2) და მცირედ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო წინადადებით იგეგმება ტერიტორიის განვითარება მოწესრიგებული კეთილმოწყობილი სივრცეებით და საგზაო ინფრასტრუქტურით აღჭურვილი მრავალფუნქციური კომპლექსით (სასტუმროები, სავაჭრო/ბიზნეს ცენტრი, სწრაფი კვება, ბენზოგასამართი სადგური). საპროექტოდ გათვალისწინებულია 12 სართულიანი (44მ.) 4 თაყერის განთავსება სასტუმროსთვის, რომელიც ერთმანეთთან შეკავშირებულია დაბალსართულიანი სავაჭრო/ბიზნეს ცენტრით და წარმოადგენს ერთ შენობას, რომლის მიწისქვეშა 2 სართულზე დაგეგმილია მიწისქვეშა პარკირების მოწყობა. ასევე, საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ცალკე მდგომი 2 სართულიანი შენობის განთავსება. საპროექტო წინადადება საჭიროების ფუნქციური ზონის ცვლილებას, ვინაიდან იგი ვერ აკმაყოფილებს დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილ ფუნქციური ზონებისათვის დასაშვებ სახეობას. შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საზოგადოებრივი ფუნქციით, ხოლო საპროექტო ზონირებით მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და მისთვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის არასრული ათვისება კ-2 – 3.1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები კი შემდეგია: კ1- 0.6-ით საანგარიშო ფართობით: 7 300 მ² ; კ2 – 3.1-ით საანგარიშო ფართობით: 39 050 მ² ; კ3 – 0.2 საანგარიშო ფართობით: 2 250 მ² . ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 28 აპრილის N01201191358 წერილის შესაბამისად, სამსახურს წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის

ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 17 მარტის N16-01200771863 წერილის შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის განვითარებასთან ერთად რეკომენდებულია ტროტუარების და საქვეითე გადასასვლელების მოწყობა. საგზაო მოძრაობის გამტარუნარიანობის თვალსაზრისით მიმდებარე კვანძზე დატვირთულობა არ აღინიშნება, შესაბამისად, საპროგნოზო მგზავრობები ვერ მოახდენენ ცუდ ზეგავლენას გზის გამტარუნარიანობაზე. ამასთან, საქვეითე და საზოგადოებრივ ტრანსპორტზე ორიენტირებული პოლიტიკის გატარების შემდეგ, ქალაქის ძირითად სატრანსპორტო დერეფნების მიმდებარე განაშენიანებებში, მოსალოდნელია მანქანით გადაადგილების საჭიროების შემცირება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონის გაზრდის ხარჯზე. შესაბამისად, ტრანსპორტის განვითარების სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. საპროექტო წინადადებით სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ფუჯინ სილქ ფროფერთის (ს/კ 405273421)“ შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით (11.07.2018) დადგენილი ვალდებულების შესრულების (არანაკლებ 120 ნომრის მქონე სასტუმროს შექმნა) მიზნით გათვალისწინებულია კ-2-3,1 ათვისება, თუმცა არ ხდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-სთვის (სსზ-2) დადგენილი კოეფიციენტების სრულად გამოყენება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის გასხვისება მოხდა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ დადგენილი ვალდებულების შესაბამისად, აღნიშნული ვალდებულების შესრულების ხელშეწყობის მიზნით, დასაშვებია ქალაქ თბილისში, აეროპორტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.30.001.261) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, აეროპორტის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.30.001.261) მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმროები, სავაჭრო/ბიზნეს ცენტრი, სწრაფი კვება, ბენზინგასამართი სადგური) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

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

სხდომის თავმჯდომარე


რევაზ სოხაძე