

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #72

ქ. თბილისი

2020 წელი, 20 ოქტომბერი, 14:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ვახტანგ შაქარიშვილი, თევდორე ისაკაძე, დავით უთმელიძე, ზაზა მამალაძე, ჯაბა ჯიშკარიანი, დავით ჭელიძე

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: ბექა დავითულიანი, გიორგი გაბაშვილი (03-032029331 – 19.10.2020), ნიკოლოზ ვაჩიშვილი (03-03202945 – 20.10.2020),

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ნინო ბაგაშვილი - ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე

ოთარ ჩიტაძე - ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე

№	ს ა კ ი თ ხ ი ს დ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა
1.	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03202835-03 09.10.2020 – 20.1162.1464)
2.	ქ. თბილისში, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტის“ (ს/ნ 204514926) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0320293115-03 - 19.10.2020 – 20.1229.1525)

3.	ქ. თბილისში, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0320293115-03 - 19.10.2020 – 20.1229.1526)
4.	ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405243482) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0320293115-03 - 19.10.2020 – 20.1229.1527)
5.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №16-03202833-03 09.10.2020 – 20.1175.1474; №12-0320283108-03 09.10.2020 – 20.1188.1478; №12-03202892-03 15.10.2020 – 20.1197.1494; №12-032029049-03 16.10.2020 – 20.1213.1504; 12-032029370-03 19.10.2020 – 20.1220.1512)
6.	ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, აგარაკის ქუჩა №41-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.15.691) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03202893-03 15.10.2020 – 20.1196.1495)
7.	ქალაქ თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა №4, პალიასტომის ქუჩის მოპირდაპირედ, პალიასტომის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.16.03.058.062; №01.16.03.058.061) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032029022-03 16.10.2020 – 20.1194.1482)

8.	„ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 18 ნოემბრის №01/1711 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032029054-03 16.10.2020 – 20.1214.1503)
----	---

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03202835-03 09.10.2020 – 20.1162.1464)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 35-ემუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაუმთავრებელი მშენებლობების მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები. ამავე დადგენილების მიხედვით, დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია, განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობანაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული

მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა. ამდენად, რადგან ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელების მიზანი არის დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულება, მიზანშეწონილია რომ მუნიციპალიტეტის მიერ, ასევე განხორციელდეს დამატებითი ხელშემწყობი ღონისძიება, რათა კიდევ უფრო მეტი სტიმული არსებობდეს დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის. შესაბამისად, პროექტის მიხედვით მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლისაგან გათავისუფლდება ის ობიექტები, რომლებიც „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 35-ე მუხლის შესაბამისად მიიჩნევა დაუმთავრებელ მშენებლობად. ანუ, ამ რეგლამენტის 35-ე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტები განსაზღვრავენ თუ რომელი ობიექტი ითვლება დაუმთავრებელ მშენებლობად. შესაბამისად, თუ ეს ობიექტი ჩაჯდება ამ კრიტერიუმებში, ამ ობიექტზე გავრცელდება ეს შეღავათი (მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლისაგან გათავისუფლდება). თუმცა, იმისათვის რომ მოხდეს პროექტით გათვალისწინებული ამ შეღავათის (მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლისაგან გათავისუფლდება) გამოყენება, ამასთანავე აუცილებელია არსებობდეს შემდეგი პირობა, კერძოდ: დაუმთავრებელი ობიექტის მიმართ გამოყენებულ უნდა იქნას „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 35-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები (ანუ, დაინტერესებულმა პირმა უნდა მომართოს ხსენებული რეგლამენტის 35-ე მუხლის შესაბამისად მუნიციპალიტეტს და მის მიმართ ამავე მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად გამოყენებული უნდა იქნას შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებები); ანუ, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიმართ არ მოხდება „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 35-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა, ან იგი არ აიღებს მშენებლობის ნებართვას, ამ ობიექტზე არ მოხდება მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლისაგან გათავისუფლდება. ამასთანავე, დადგენილების მე-2 მუხლი ითვალისწინებს გარკვეულ დაზუსტებას, თუ რომელ ობიექტებზე უნდა გავრცელდეს ეს დადგენილება. გასათვალისწინებელია ის გარემოება,

რომ როცა ხდება დაინტერესებული პირის მიერ განაცხადის წარმოდგენა შესაბამისი დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების მიზნით კონკრეტული ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე, დაინტერესებული პირის ფინანსურ გაანგარიშებაში ცხადია გათვალისწინებულია მათ შორის მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებელიც, როგორც ერთგვარი ხარჯი. შესაბამისად, ამ დადგენილებით გათვალისწინებული შეღავათი (მოსაკრებლისგან გათავისუფლება) აღარ უნდა გავრცელდეს იმ დაინტერესებულ პირებზე, რომლებთან მიმართებაშიც უკვე მიღებულია გადაწყვეტილებები, და როგორც უკვე აღინიშნა, ეს მოსაკრებელი მათ მიერ უკვე გათვალისწინებულია ხელშემწყობი ღონისძიებების მიღებისას. ამასთანავე, აქვე ზუსტდება, რომ ამ დადგენილების მოქმედება გავრცელდეს მხოლოდ იმ ობიექტებზე, რომლებზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღო 2020 წლის 26 სექტემბრის შემდგომ. აქვე აღსანიშნავია, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 35-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის აუცილებელია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობაც, თუმცა, ამ დადგენილების კონკრეტული მიზნისათვის, საკრებულოს თანხმობის პერიოდზე მითითება აუცილებელ საჭიროებას არ წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, ზუსტდება რომ მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ 2020 წლის 26 სექტემბრის შემდგომ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე გავრცელდება ეს დადგენილება. წარმოდგენილი პროექტის მიღება გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შემოსავლის შემცირებას იმ ოდენობით, რა ოდენობაც უნდა შემოსულიყო მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის დაკისრებული მოსაკრებლის გადახდით.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.*

2. ქ. თბილისში, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „დილომი დისტორიქთ აფართმენტისი“ (ს/ნ 204514926) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, აღსანიშნავია, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი- „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში წარმოდგენილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N 20.1229.1525 განკარგულება და შესაბამისი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი, ასევე ამონაწერი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის სხდომის N 8 ოქმიდან. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N 20.1229.1525 განკარგულების მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას განცხადებით მიმართა შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტსმა“ და მოითხოვა მისამართზე - ქ.თბილისი, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N 01.13.02.005.006) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. მთავრობის განკარგულების მიხედვით, კომისიამ 2020 წლის 19 ოქტომბრის სხდომაზე, განიხილა განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006): ა.ა) 2008 წლის 24 მარტს გაიცა N01/271 მშენებლობის ნებართვა („ა“ და „დ“ ბლოკები); ა.ბ) არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობების ფარგლებში სამშენებლო ობიექტზე: ა.ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - კ1=0.3; ა.ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ2=4.0; ა.ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი-კ3=0.3; ბ) რამდენადაც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების მიმართ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმე და დაინტერესებული პირის განცხადებით დაუსრულებელი მშენებლობის დაზარალებულთა იდენტიფიცირებისთვის შესაბამისი დოკუმენტაცია ინახება ქალაქ თბილისის პროკურატურაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართვის საფუძველზე (წერილი N01- 01202873270) ქალაქ თბილისის პროკურატურის 2020 წლის 16 ოქტომბრის წერილით (№13/01-59537) წარმოდგენილია: ბ.ა) პროკურატურის საგამოძიებო სამმართველოს წარმოებაში არსებული სისხლის სამართლის საქმეზე N010221012001 მიმდინარე გამოძიების ფარგლებში მოპოვებული დოკუმენტაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე არსებული შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან

დაკავშირებული კომპანიების კლიენტთა სიები ობიექტების მიხედვით 2010 წლის მდგომარეობით; ბ.ბ) კომპანია „ცენტრ პოინტის“ მიერ გამოძიებისათვის მიწოდებული ინფორმაცია ცხრილების სახით, სადაც ასახულია კლიენტთა სიები ამჟამინდელი მდგომარეობით. ქალაქ თბილისის პროკურატურა წერილში განმარტავს, რომ ინფორმაცია გადამოწმებულია შესაბამისი სამუშაო ჯგუფის მიერ. თუმცა, მათი სიზუსტე არ არის დადგენილი შესაბამისი საგამოძიებო მოქმედებების შედეგად მოპოვებული მტკიცებულებებითა და მათი კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე; გ) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით, კლიენტთა სიის მიხედვით, ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 38 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 2534.68 კვ.მ); დ) შპს „იქს შშენ დეველოპმენტს“ და შპს „დიდომი დისტრიქტ აფართმენტს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულების მიხედვით, ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 38 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 2534,68 კვ.მ). ე) არსებულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს წარმოდგენილი აქვს შემდეგი ინფორმაცია და დოკუმენტაცია: ე.ა) ფიზიკური პირის - ალიოშა ელიკაშვილის მიმართ სახელფასო დავალიანება - 17 300 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ე.ა.ა) შპს „დიდომი დისტრიქტ აფართმენტსა“ და ალიოშა ელიკაშვილს შორის 01.04.2013 წელს გაფორმებული ინდივიდუალური შრომის ხელშეკრულების ასლი (ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, აქვს დამსაქმებლის ბეჭედი), რომლის მიხედვით, ელიკაშვილის პოზიციას წარმოადგენს მშენებარე ობიექტზე სამშენებლო ზედამხედველის და სამუშაოთა მწარმოებლის პოზიცია, ანაზღაურება - ყოველთვიურად 1000 აშშ დოლარი; ე.ა.ბ) შპს „დიდომი დისტრიქტ აფართმენტსა“ და ალიოშა ელიკაშვილს შორის 17.01.2020 წელს გაფორმებული შეთანხმება, რომლის მიხედვით, მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელის მოწერის დღისათვის, დასაქმებულისათვის ასანაზღაურებელი ვალდებულება წარმოადგენს 17 300 აშშ დოლარს (ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, აქვს დამსაქმებლის ბეჭედი); ე.ბ) სესხი (ფიზიკური პირისგან) - 110 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ე.ბ.ა) სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ასლი (04.05.2020, ნოტარიულად დამოწმებული), რომლის მიხედვითაც ნინო ჯაფარიძის (გამსესხებელი, იგივე იპოთეკარი) მიერ შპს „უძრავი ქონების შეფასება და ექსპერტიზა“-სთვის (მსესხებელი - დირექტორი და წარმომადგენელი პაატა სვანიძე) გაცემული სესხის - 110 000 აშშ დოლარის უზრუნველსაყოფად მეორე რიგის იპოთეკით იტვირთება მესაკუთრის - რუსუდან კილაძის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, პავლე ინგოროყვას N17/9, ფართი - 465.48 კვ.მ. სესხი გაიცა 6 თვის ვადით, ყოველთვიურად ძირის 2.3 %-ის დარიცხვით და გადახდით; ე.ბ.ბ) საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სადაც მხოლოდ აღნიშნული იპოთეკა ფიქსირდება; ე.გ) საკრედიტო ხელშეკრულება - 146 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ე.გ.ა) 01.06.2017 წელს გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულება სს „საქართველოს ბანკსა“ და ჯაბა ჯინჭარაძეს შორის. კრედიტის ოდენობა - 146 000 აშშ დოლარი. აღნიშნული სესხის უზრუნველსაყოფად დაიტვირთა გურამ რჩეულიშვილის უძრავი ქონება; ე.გ.ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან შესაბამის

მისამართზე; ე.დ) სს „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკა - 120 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ე.დ.ა) საკადასტრო კოდზე N01.15.03.010.117.01.02.500 ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (28.11.2017), მისამართი - ქუჩა კოსტავა, N37-39, მესაკუთრე - ლელა კილაძე. ფიქსირდება სს „საქართველოს ბანკის“ იპოთეკა. ე.დ.ბ) ფიზიკური პირის ლელა კილაძის სესხის ხელშეკრულება. ე.ე) მომსახურების ანაზღაურება - 650 000 აშშ დოლარი - (ბესო ტაბატაძე, გიორგი ზედგინიძე), რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ე.ე.ა) ხელშეკრულების ასლი იურიდიული მომსახურების გაწევის თაობაზე (10.01.2017წ.), რომელიც ხელმოწერილია მხარეთა მიერ ბოლო გვერდზე, აქვს დამკვეთის - შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ ბეჭედი; ე.ე.ბ) 22.05.2017 წელს გიორგი ზედგინიძეზე გაცემული მინდობილობის ასლი. აქვს შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ წარმომადგენლის ხელმოწერა და ბეჭედი; ე.ე.გ) რამდენადაც, ზემოთხსენებული ხელშეკრულება არ არის ნოტრიულად დამოწმებული, დაინტერესებულ პირს ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების დამადასტურებლად წარმოდგენილი აქვს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 20.02.2018 წლის გადაწყვეტილების ასლი საქმეზე N3/5263-17. მოსარჩელე - შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“, წარმომადგენელი - გიორგი ზედგინიძე, მოპასუხეები - სსიპ შემოსავლების სამსახური და საქართველოს ფინანსთა სამინისტრო. (გადაწყვეტილებას არ აქვს მოსამართლის ხელმოწერა და სასამართლო ბეჭედი); ე.ე.ვ) ასევე, წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 23.03.2020 წლის განჩინება მხარეთა მორიგების გამო საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ (საქმე N2/23321-19). მორიგების მიხედვით, მოპასუხე შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ მოსარჩელის მარინა ჯიყაშვილის მიმართ არსებული სახელფასო დავალიანების 23 922 ლარის ანაზღაურების მიზნით, მოსარჩელეს მარინა ჯიყაშვილს გადაუხდის ყოველთვიურად 600 ლარს (განჩინება შესულია კანონიერ ძალაში); ვ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელ პირებთან და ფინანსურ ვალდებულებთან მიმართებაში მიმართებაში - შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „დილომი დისტრიქტ ავარტმენტს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით: ვ.ა) შემკვეთისა და შემსრულებლისთვის ფართების იდენტიფიცირება (ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფა) და საჯარო რეესტრში წარდგენა მოხდება არქიტექტურული პროექტის დამტკიცებიდან 2 თვის ვადაში. ამასთან, შემკვეთი, შემსრულებელი და დანართი N 2-ში მითითებული პირები (ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირები) განისაზღვრებიან ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფილი შესაბამისი ფართების მესაკუთრეებად; ვ.ბ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირებისა და ვალდებულების შესრულებისთვის განსაზღვრული ფართები გამოყოფილი იქნება შენობა-ნაგებობის/ ნაგებობების მეორე და მესამე (საცხოვრებელი პირველი და მეორე) სართულებზე; ვ.გ) თუ აღნიშნული ფართი იქნება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემკვეთისათვის გადასაცემი ფართების ოდენობაზე ნაკლები, დამატებითი ფართების გამოყოფა მოხდება შენობის/შენობების მეოთხე (საცხოვრებელი მესამე) სართულიდან; ვ.დ) ამავედროულად, შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი“ იღებს ვალდებულებას, არ განკარგოს პირველი, მეორე, მესამე სართული, ფართების განკარგვა განახორციელოს მხოლოდ მეოთხე სართულიდან,

ფართების განკარგვა მოახდინოს ეტაპობრივად, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების შესაბამისად; ზ) დაინტერესებული პირი, შპს „დილომი დისტრიბუციონის“ (ს/ნ 204514926) ითხოვს დაუმთავრებელი მშენებლობისათვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: ზ.ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციის შეცვლას: არსებული, შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებულია მრავალფუნქციური შენობა, რამდენადაც შენობა-ნაგებობა მოიცავდა კომერციულ ფართებს. ახალი საპროექტო წინადადებით, კომერციული ფართების ხარჯზე დაგეგმილია ავტოსადგომების მოწყობა. შესაბამისად, საპროექტო წინადადებით შენობა-ნაგებობა არის მრავალბინიანი; ზ.ბ) „ბ“ ბლოკზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშებას აღნიშნულ ბლოკზე მიღებული მშენებლობის ნებართვის დროს არსებული რეგულაციების შესაბამისად; ზ.გ) „გ“ ბლოკზე - როგორც გრგ-ში შემავალ ბლოკზე, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშებას აღნიშნულ ბლოკზე მიღებული მშენებლობის ნებართვის დროს არსებული რეგულაციების შესაბამისად; ზ.დ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის არქიტექტურული ნაწილების „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მხოლოდ, ნაწილობრივ გათვალისწინებას. კერძოდ, როგორც განმცხადებელი მიუთითებს, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის არქიტექტურული ნაწილების „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომპლექსის და მისი შემადგენელი ბლოკების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია: ზ.დ.ა) დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვები; ზ.დ.ბ) კონსტრუქციის ტიპები; ზ.დ.გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასება; ზ.დ.დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება; ზ.დ.ე) გზაკიბეებისა და სხვა გასასვლელის საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება, მისაწვდომობის შეფასება; ზ.დ.ვ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება; ზ.დ.ზ) სახურავის ანაწყოების შეფასება; ზ.დ.თ) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება; ზ.დ.ი) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება; ზ.დ.კ) წყალსადენის სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება; ზ.ე) პროექტით „ბ“ და „გ“ ბლოკებზე ვერ იქნება გათვალისწინებული: ზ.ე.ა) საცხოვრებელ ბინებში ავტოსაშხეფი სისტემების, კვამლის და ცეცხლის აღმჩენი დეტექტორები; ზ.ე.ბ) შენობების სიმაღლის განმსაზღვრელი მოქმედი ნორმები; ზ.ე.გ) ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები; ზ.ე.დ) სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. კომისია 2020 წლის 19 ოქტომბრის N8 ოქმში მიუთითებს, რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი პირი. ამ პირებს წლების განმავლობაში არ მიეცათ საშუალება, მათთვის განკუთვნილი ფართები გადაცემოდათ საკუთრებაში. აღნიშნული პრობლემის მოგვარების მცდელობა სხვადასხვა უწყებების, ორგანოებისა და დეველოპერების ჩართულობითაც მიმდინარეობდა, თუმცა ამ ეტაპისათვის ვერ მოხერხდა დაზარალებული პირებისათვის სასურველი შედეგის

დადგომა. აღნიშნულ საქმეში, მათ შორის, გამოიკვეთა, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ და მასთან აფელირებულ კომპანიებს, გარდა ფართების სახით გადასაცემი ვალდებულებებისა, აქვთ სხვა ფინანსური ვალდებულებებიც (რომლებზეც გარკვეულწილად აქვთ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია), რასთან დაკავშირებითაც აღნიშნავენ, რომ თუ ვერ მოხდება ამ ვალდებულებების დაკმაყოფილება, მათი მხრიდან ამ პრობლემის მოგვარებაში მონაწილეობას ვერ ექნება არსებითი მნიშვნელობა. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი კეთილსინდისიერი პირი და რომ ამ პრობლემის გადაწყვეტა არის ძალიან მაღალი საზოგადოებრივი და სახელმწიფოებრივი ინტერესი, არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, კომისიამ დადებითი რეკომენდაცია გაუწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ გამოყენებულ იქნეს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა: შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/ნ 204514926), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში მისამართზე - ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის განესაზღვროს შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებები: ა) მოხდეს კორექტირებული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად; ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაანგარიშება მოხდეს „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტო N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად; გ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურაზე სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასების გარეშე; დ) განმცხადებლის სურვილის გათვალისწინებით, ასევე მისაღები პრეფერენციების საკომპენსაციოდ, არქიტექტურული პროექტი დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების გათვალისწინებით, გარდა ავტოსაშხევი სისტემის გამოყენებისა საცხოვრებელ ბინებში და გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია და ფიზიკურად შეუძლებელია მისი დაცვა; ე) დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 19 ოქტომბრის 8 სხდომის ოქმში აღნიშნული ფინანსური ვალდებულებების შესრულება განხორციელდეს შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“- ისთვის გადასაცემი ფართების ფარგლებში; ვ) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი ამჟამინდელი მდგომარეობით კლიენტთა სიით განსაზღვრულ პირთა გარდა, აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტთან

მიმართებაში სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებები შესრულებულ იქნას შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“-ისთვის გადასაცემი ფართის ფარგლებში. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ მიზანშეწონილად მიიჩნია „დილომი დისტრიქტ აფართმენტსის“ (ს/ნ 204514926) დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის შესათანხმებლად წარმოდგენა.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისში, ბოხუას ქ. N10 (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტსის“ (ს/ნ 204514926) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი განხილულ იქნეს ამავე საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.*

3. ქ. თბილისში, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე” (საკრებულოს №12-0320293115-03 - 19.10.2020 – 20.1229.1526)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, აღსანიშნავია, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში წარმოდგენილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბერს N20.1228.1526 განკარგულება და შესაბამისი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის სხდომის N8 ოქმი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N20.1228.1526 განკარგულების მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ

მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას 2019 წლის 9 ივლისს განცხადებით მიმართეს შპს „გეითვეი ჰოლდინგმა“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფმა“ (ს/ნ 202446246) და მოითხოვეს მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. კომისიამ 2020 წლის 19 ოქტომბრის სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, მშენებლობის ნებართვა გაცემულია: მე-6 კორპუსზე - 2007 წლის 21 თებერვალს (ბრძანება N5/119), მე-7 კორპუსზე - 2007 წლის 21 თებერვალს (ბრძანება N5/122); ბ) არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობების ფარგლებში სამშენებლო ობიექტზე: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - კ1= ბ.ა.ა) კორპ. 7- 0.33; ბ.ა.ბ) კორპ. 6 – 0.34; ბ.ა.გ) კორპ. 9- 10-11- 0.45; ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ2= ბ.ბ.ა) კორპ. 7 – 2.7; ბ.ბ.ბ) კორპ. 6- 2.7; ბ.ბ.გ) კორპ. 9-10-11 – 3.6; ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი-კ3= ბ.გ.ა) კორპ .7 – 0.1; ბ.გ.ბ) კორპ. 6- 0.1; ბ.გ.გ) კორპ .9-10-11 – 0.1; გ) რამდენადაც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების მიმართ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმე და დაინტერესებული პირის განცხადებით დაუსრულებელი მშენებლობის დაზარალებულთა იდენტიფიცირებისთვის შესაბამისი დოკუმენტაცია ინახება ქალაქ თბილისის პროკურატურაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართვის საფუძველზე (წერილი N01- 01202873270), ქალაქ თბილისის პროკურატურის 2020 წლის 16 ოქტომბრის წერილით (№13/01-59537) წარმოდგენილია: გ.ა) პროკურატურის საგამოძიებო სამმართველოს წარმოებაში არსებული სისხლის სამართლის საქმეზე N010221012001 მიმდინარე გამოძიების ფარგლებში მოპოვებული დოკუმენტაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე არსებული შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან დაკავშირებული კომპანიების კლიენტთა სიები ობიექტების მიხედვით 2010 წლის მდგომარეობით; გ.ბ) კომპანია „ცენტრ პოინტის“ მიერ გამოძიებისათვის მიწოდებული ინფორმაცია ცხრილების სახით, სადაც ასახულია კლიენტთა სიები ამჟამინდელი მდგომარეობით. ქალაქ თბილისის პროკურატურა წერილში განმარტავს, რომ ინფორმაცია გადამოწმებულია შესაბამისი სამუშაო ჯგუფის მიერ. თუმცა, მათი სიზუსტე არ არის დადგენილი შესაბამისი საგამოძიებო მოქმედებების შედეგად მოპოვებული მტკიცებულებებითა და მათი კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე; დ) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით, კლიენტთა სიის მიხედვით, ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 7 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 453.62 კვ.მ); ე) შპს „იქს მშენ დეველოპენტს“ და მეორე მხრივ, შპს „გეითვეი ჰოლდინგსა“ და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების დანართის მიხედვით, ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 7 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 453.62 კვ.მ); ვ) არსებულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს წარმოდგენილი აქვს შემდეგი

ინფორმაცია და დოკუმენტაცია: ვ.ა) სს „საქართველოს ბანკის“ მიმართ ვალდებულება - 1 000 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ვ.ა.ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მისამართზე - ქალაქი ბათუმი, დაბა მახინჯაური, მესაკუთრე - შპს „რესტორანი მახინჯაური 2004“, იპოთეკარი - სს „საქართველოს ბანკი“; ვ.ა.ბ) სს „საქართველოს ბანკსა“ და შპს „რესტორანი მახინჯაური 2004“-ს შორის გაფორმებული შესაბამისი იპოთეკის ხელშეკრულების ცვლილება და შპს „რესტორანი მახინჯაური 2004“-ის პარტნიორის გადაწყვეტილება (ნოტარიულად დამოწმებული), იპოთეკით უზრუნველყოფილი თანხის 420 000 აშშ დოლარიდან 500 000 აშშ დოლარამდე გაზრდის შესახებ; ვ.ბ) სს „თი ბი სი ბანკის“ მიმართ ვალდებულება - 280 000 აშშ დოლარი და 23 925 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ვ.ბ.ა) სს „თი ბი სი ბანკის“ 09.10.2020 წლის წერილი, რომელიც ეხება მათა რჩეულიშვილის და მასთან დაკავშირებული კომპანიების და პირების სესხებზე დასაკუთრებული ქონებიდან დღეისათვის ბანკის ბალანსზე რიცხულ 2 ქონებას, რომელთა გამოსყიდვის ღირებულება შეადგენს 280 000 აშშ დოლარს და 23 925 აშშ დოლარს; ვ.ბ.ბ) ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, სადაც მესაკუთრედ ფიქსირდება სს „თი ბი სი ბანკი“; ვ.გ) სს „თი ბი სი ბანკის“ მიმართ ვალდებულება - 130 000 აშშ დოლარი - განმცხადებლის განმარტებით, აღნიშნული ვალდებულების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა ვერ ხერხდება; ვ.დ) საქართველოს რეგიონული განვითარების ფონდი (მილენიუმი) - 2 000 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ვ.დ.ა) 2014 წლის სარჩელის ასლი - მოსარჩელე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, მოპასუხე - შპს „სასტუმროების ქსელი რჩეული“, დირექტორი მათა რჩეულიშვილი, დავის საგანი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო პირგასამტეხლოს - 178 500 აშშ დოლარის დაკისრება; ვ.დ.ბ) ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან მისამართებზე: თელავი, ქუთაისი, ბათუმი, სიღნაღი, მესაკუთრე - სასტუმროების ქსელი „რჩეული“, იპოთეკარი „საქართველოს რეგიონალური განვითარების ფონდი“ (მილენიუმი). წარმოდგენილია იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, იპოთეკარია საქართველოს რეგიონული განვითარების ფონდი, მესაკუთრე შპს სასტუმროების ქსელი „რჩეული“. უზრუნველყოფილია როგორც ამჟამინდელი, ისე მომავალი, როგორც განსაზღვრული, ისე განუსაზღვრელი ვალდებულებები (თანხა მითითებული არ არის); ვ.ე) სს „თი ბი სი ბანკის“ მიმართ ვალდებულება - 800 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ვ.ე.ა) სს „თი ბი სი ბანკსა“ და შპს სასტუმროების ქსელი „რჩეულს“ შორის 14.07.2008 წელს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც დაიტვირთა „რჩეულის“ ბათუმში მდებარე ქონება, უზრუნველყოფილი სესხის ოდენობაა 10 000 000 აშშ დოლარი (ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, აქვს ბეჭდები, დამოწმებულია საჯარო რეესტრის მიერ). განმცხადებლის განმარტებით, დარჩენილი დავალიანება შეადგენს 800 000 აშშ დოლარს; ვ.ვ) ვალდებულებები სხვა დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის: ვ.ვ.ა) ბორჯომ-ლიკანის სამშენებლო ობიექტი - დასრულებისთვის საჭირო თანხის ოდენობა - 300 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ობიექტის ხარჯთაღრიცხვა, რომელიც ხელმოწერილია და

დამოწმებულია კომპანიის ბეჭდით; ვ.ვ.ბ) ბათუმის „მაგნოლია“ - დასრულებისთვის საჭირო თანხა 1 400 000 აშშ დოლარი, რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ობიექტის ხარჯთაღრიცხვა, რომელიც ხელმოწერილია და დამოწმებულია კომპანიის ბეჭდით; ვ.ვ.გ) სამშენებლო დავალიანება შპს „ევრომშენის“ მიმართ - 264 307.16 აშშ დოლარი; 480 779.33 აშშ დოლარი; 453 658 აშშ დოლარი (ჯამში 1 198 744.49 აშშ დოლარი), რომელთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შემდეგი დოკუმენტაცია: ვ.ვ.გ.ა) ნოტარიულად გაფორმებული ვალის აღიარების ხელშეკრულება (18.07.2013 წ.) სადაც, შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ დირექტორი აღიარებს, რომ კომპანიას მართებს ავთანდილ ნეფარიძის მიმართ ვალი - 214 757 აშშ დოლარის ოდენობით; ვ.ვ.გ.ბ) ნოტარიულად გაფორმებული ვალის გადაკისრების ხელშეკრულება (16.05.2013წ.) რომლის მიხედვითაც, თავდაპირველმა მოვალემ - შპს „დიდი დიღმის ოაზისმა“ ახალ მოვალეს - შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ გადააკისრა ვალი ავთანდილ ნეფარიძის მიმართ 239 658 ლარის ოდენობით; ვ.ვ.გ.გ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 22.03.2013 წლის გადაწყვეტილება (საქმე N2/16574-12), მოსარჩელე - შპს „ევრომშენი“, მოპასუხეები - შპს „დიდი დიღმის ოაზისი“, შპს „კაპიტალ პროფერტი“, შპს „წყნეთი ჰაუსი“. გადაწყვეტილების მიხედვით, შპს „წყნეთი ჰაუსს“ შპს „ევრომშენის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 564 446.14 ლარის გადახდა, შპს „დიდი დიღმის ოაზისს“ - 136 558 ლარის გადახდა, შპს „კაპიტალ პროფერტის“ 86 917.49 ლარის გადახდა; ვ.ვ.გ.დ) ზემოაღნიშნულ საქმეზე (N2/16574-12) 15.07.2013 წელს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი; ვ.ვ.გ.ე) კერძო აღმასრულებელს - დევი დევიძესა და კრედიტორ ავთანდილ ნეფარიძეს შორის 21.05.2013 წელს გაფორმებული სააღსრულებო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის საგანია კრედიტორის სასარგებლოდ მოვალე შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ წინააღმდეგ გაცემული N130761159 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულებასთან დაკავშირებული მომსახურების გაწევა; ვ.ვ.გ.ვ) 26.07.2013 წელს ნოტარიუსის მიერ გაცემული N130761159 სააღსრულებო ფურცელი. კრედიტორი - ავთანდილ ნეფარიძე, მოვალე - შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“; ვ.ვ.გ.ზ) უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (გაფორმებული 21.08.2017წ, ხელმოწერილია მხარეთა მიერ, აქვს კომპანიის ბეჭდები). მხარეები - გამყიდველი შპს „დაკიდებული ბაღები“, მყიდველი - ავთანდილ ნეფარიძე, თანხმობის გამცემი - შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“. ვინაიდან შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ და ავთანდილ ნეფარიძეს შორის გაფორმდა ვალის აღიარების ხელშეკრულება, 21.08.2017 მდგომარეობით, შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ ერიცხება დავალიანება 80 980 აშშ დოლარი. რომლის ფარგლებში, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცემა უძრავი ქონება მისამართზე- ქ. თბილისი, გელოვანის გამზ. 41, საცხოვრებელი ფართი N54, ნიშნული 15.0. საერთო ფართი - 150 კვ.მ. განმცხადებლის განმარტებით, აღნიშნული უძრავი ქონების - 150 კვ.მ. გადაცემის გამო შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ დავალიანება - შპს „ევრომშენის“ წინაშე ჯამურად - 1 198 744.49 აშშ დოლარი მცირდება 80 980 აშშ დოლარით; ვ.ვ.გ.თ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად ამ ეტაპზე შპს „ევრომშენის“ (ავთანდილ ნეფარიძე) მიმართ ვალდებულება შეადგენს 1 117 764.49 აშშ დოლარს; ვ.ვ.ი) ვალდებულებები სხვა დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის: ვ.ვ.ი.ა) ქ. ბორჯომში, მისამართზე - გრ. რობაქიძის ქ. N 1ბ, ს/კ 6.23.04.171 მდებარე სამშენებლო

ობიექტის დასრულებისთვის საჭირო თანხის ოდენობა - 300 000 აშშ დოლარი, რომელზეც წარმოდგენილია ხარჯთაღრიცხვა, რომელიც ხელმოწერილია და დამოწმებულია კომპანიის ბეჭდით; ვ.ზ.ბ) ქ. ბათუმში, მისამართზე - ხიმშიაშვილის ქ N4, ს/კ 05.24.02.060 მდებარე სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის საჭირო თანხა 1 400 000 აშშ დოლარი, რომელზეც წარმოდგენილია ხარჯთაღრიცხვა, რომელიც ხელმოწერილია და დამოწმებულია კომპანიის ბეჭდით; ვ.თ) 2010 წლის მდგომარეობით - მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117) არსებობდა 636 პირის მიმართ ვალდებულება (რაც დასტურდება თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი კლიენტთა სიებით); ვ.ი) დაინტერესებული პირები განმარტავენ, რომ კლიენტთა ნაწილი დაკმაყოფილდა ქ. ბათუმში, მისამართზე - ხიმშიაშვილის ქ N4, ს/კ 05.24.02.060 და ქ. ბორჯომში, მისამართზე - გრ. რობაქიძის ქ.N 1ბ, ს/კ 6.23.04.171. აღნიშნულიდან გამომდინარე - მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის 6ა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117) - ამ ეტაპზე ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია მხოლოდ 7 პირი. შესაბამისად, მიზანშეწონილია, აღნიშნული სამშენებლო ობიექტის საინვესტიციო პროექტში გათვალისწინებულ იქნას ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქ N4- ში მდებარე და ქ. ბორჯომში, გრ. რობაქიძის ქ.N 1ბ-ში მდებარე სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის საჭირო ხარჯები; ზ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელ პირებთან და ფინანსურ ვალდებულებებთან მიმართებაში მიმართებაში შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“, შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით: ზ.ა) შემკვეთისა და შემსრულებლისთვის ფართების იდენტიფიცირება (ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფა) და საჯარო რეესტრში წარდგენა მოხდება არქიტექტურული პროექტის დამტკიცებიდან 2 თვის ვადაში; ზ.ბ) შემკვეთი, შემსრულებელი და დანართი N 2-ში მითითებული პირები (ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირები) განისაზღვრებიან ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფილი შესაბამისი ფართების მესაკუთრეებად; ზ.გ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირებისა და ვალდებულების შესრულებისთვის განსაზღვრული ფართები გამოყოფილი იქნება შენობა-ნაგებობის/ ნაგებობების მეორე, მესამე და მეოთხე (საცხოვრებელი პირველი, მეორე და მესამე) სართულებზე; ზ.დ) თუ აღნიშნული ფართი იქნება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემკვეთისათვის გადასაცემი ფართების ოდენობაზე ნაკლები, დამატებითი ფართების გამოყოფა მოხდება შენობის/შენობების მეხუთე (საცხოვრებელი მეოთხე) სართულიდან; ზ.ე) ამავდროულად, შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი“ იღებს ვალდებულებას, არ განკარგოს მეორე, მესამე, მეოთხე სართული. ფართების განკარგვა განახორციელოს მხოლოდ მეხუთე სართულიდან. ფართების განკარგვა მოახდინოს ეტაპობრივად, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების შესაბამისად. თ) დაინტერესებული პირები, შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფი“ (ს/ნ 202446246) ითხოვენ დაუმთავრებელი მშენებლობისათვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: თ.ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებას; თ.ბ) მიწის ნაკვეთის

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადმეტებას: თ.ბ.ა) კორპ. 7 –7.2-მდე; თ.ბ.ბ) კორპ. 6- 7.2-მდე; თ.ბ.გ) კორპ. 9-10-11- 10.0-მდე; თ.გ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციის შეცვლას: არსებული, შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებულია მრავალფუნქციური შენობა, რამდენადაც შენობა-ნაგებობა მოიცავდა კომერციულ ფართებს. ახალი საპროექტო წინადადებით, კომერციული ფართების ხარჯზე დაგეგმილია ავტოსადგომების მოწყობა. შესაბამისად, საპროექტო წინადადებით შენობა-ნაგებობა არის მრავალბინიანი; თ.დ) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში განსაზღვრული იყო საგანმანათლებლო ფუნქციის შენობა. ახალი რეგულაციებით, ურბანული დაგეგმარების ახალი სტანდარტებით, მოცემულ ტერიტორიაზე საგანმანათლებლო ფუნქციის შენობა ვერ დააკმაყოფილებს მოთხოვნილ ნორმებს. შესაბამისად, კორექტირებული გრგ-ში, მნიშვნელოვანია, არ იქნას გათვალისწინებული აღნიშნული შენობა. მის ნაცვლად, მიზანშეწონილია, მოეწყობს სარეკრეაციო სივრცე, ხოლო ასაშენებელი ფართი გათვალისწინებულ იქნეს 6-7-9 კორპუსების საერთო ფართში; თ.ე) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2), მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების და რაოდენობის გაანგარიშება მოხდეს „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად; თ.ვ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის არქიტექტურული ნაწილების „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მხოლოდ, ნაწილობრივ გათვალისწინება. კერძოდ, როგორც განმცხადებელი მიუთითებს, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის არქიტექტურული ნაწილების „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომპლექსის და მისი შემადგენელი ბლოკების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია: თ.ვ.ა) დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვები; თ.ვ.ბ) კონსტრუქციის ტიპები; თ.ვ.გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასება; თ.ვ.დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება; თ.ვ.ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელის საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება მისაწვდომობის შეფასება; თ.ვ.ვ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება; თ.ვ.ზ) სახურავის ანაწყობების შეფასება; თ.ვ.თ) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება; თ.ვ.ი) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება; თ.ვ.კ) წყალსადენის სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება; თ.ზ) პროექტით ვერ იქნება გათვალისწინებული: თ.ზ.ა) საცხოვრებელ ბინებში ავტოსაშხეფი სისტემების, კვამლის და ცეცხლის აღმჩენი დეტექტორები; თ.ზ.ბ) შენობების სიმაღლის განმსაზღვრელი მოქმედი ნორმები; თ.ზ.გ) ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები; თ.ზ.დ) სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. კომისია 2020 წლის 19 ოქტომბრის N8 ოქმში მიუთითებს, რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტი“

საქმეში დაზარალებულია უამრავი პირი. ამ პირებს წლების განმავლობაში არ მიეცათ საშუალება, მათთვის განკუთვნილი ფართები გადაცემოდან საკუთრებაში. აღნიშნული პრობლემის მოგვარების მცდელობა სხვადასხვა უწყებების, ორგანოებისა და დეველოპერების ჩართულობითაც მიმდინარეობდა, თუმცა ამ ეტაპისათვის ვერ მოხერხდა დაზარალებული პირებისათვის სასურველი შედეგის დადგომა. აღნიშნულ საქმეში, მათ შორის, გამოიკვეთა, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ და მასთან აფელირებულ კომპანიებს, გარდა ფართების სახით გადასაცემი ვალდებულებებისა, აქვთ სხვა ფინანსური ვალდებულებებიც (რომლებზეც გარკვეულწილად აქვთ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია), რასთან დაკავშირებითაც აღნიშნავენ, რომ თუ ვერ მოხდება ამ ვალდებულებების დაკმაყოფილება, მათი მხრიდან ამ პრობლემის მოგვარებაში მონაწილეობას ვერ ექნება არსებითი მნიშვნელობა. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი კეთილსინდისიერი პირი და რომ ამ პრობლემის გადაწყვეტა არის ძალიან მაღალი საზოგადოებრივი და სახელმწიფოებრივი ინტერესი, არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, კომისიამ დადებითი რეკომენდაცია გაუწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ნა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ გამოყენებულ იქნეს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებები. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისის მთავრობამ გადაწყვიტა: შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ (ს/ნ 202446246), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში მისამართზე - ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ნა, 6ბ (ს/კ N01.10.06.001.111; N01.10.06.001.116; N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის განესაზღვროს შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებები: ა) შეთანხმდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად; ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს: კორპუსი 7 – (კ-2) – 7.2; კორპ. 6 – (კ-2) – 7.2; კორპ. 9- 10-11 – (კ-2) -10.0; გ) შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით, სიმაღლის სხივისა და მიჯნის ზონის დაუცველად, წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად; დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშება მოხდეს „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად; ე) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურაზე სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასების გარეშე; ვ) მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს 300 - ით; ზ) განმცხადებლის სურვილის გათვალისწინებით, ასევე მისაღები პრეფერენციების საკომპენსაციოდ, არქიტექტურული პროექტი დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის -

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების გათვალისწინებით, გარდა ავტოსაშხეფი სისტემის გამოყენებისა საცხოვრებელ ბინებში და გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია და ფიზიკურად შეუძლებელია მისი დაცვა; თ) დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N8 სხდომის ოქმში აღნიშნული ფინანსური ვალდებულებების შესრულება მოხდეს შპს „იქსმშენ დეველოპმენტს“, შპს „გეითვეი ჰოლდინგსა“ და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში, შპს „გეითვეი ჰოლდინგისთვის“ გადასაცემი ფართის ოდენობის ფარგლებში; ი) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით კლიენტთა სიის გარდა, აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებები შესრულებულ იქნას შპს „იქსმშენ დეველოპმენტს“- სა და შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“, შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ შორის 2020 წლის 29 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „გეითვეი ჰოლდინგისთვის“ გადასაცემი ფართის ოდენობის ფარგლებში.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს “ქ. თბილისში, დიდი დილომი, ტელევიზორების ქარხნის მიმდებარედ, პეტრე იბერის ნა, ნბ (ს/კ N01.10.06.001.111, N01.10.06.001.116, N01.10.06.001.117) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ (ს/ნ 204531499) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ ნ 202446246) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი განხილულ იქნეს ამავე საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე*

4. ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405243482) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0320293115-03 - 19.10.2020 – 20.1229.1527)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, აღსანიშნავია, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე. ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში წარმოდგენილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N20.1226.1527 განკარგულება და შესაბამისი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის სხდომის N8 ოქმი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2020 წლის 19 ოქტომბრის N20.1226.1527 განკარგულების მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველ კომისიას 2020 წლის 12 ოქტომბრის განცხადებით მიმართეს შპს „გეითვეი ჰოლდინგმა“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ (ს/ნ 204460957), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფმა“ (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტმა“ (ს/ნ 405243482) და მოითხოვეს მისამართზე - ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. კომისიამ 2020 წლის 19 ოქტომბრის სხდომაზე განიხილა განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. N29, (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N 49 (ს/კ N01.13.05.004.142,) კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059,) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) - მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით - (საზოგადოებრივ-საქმიანი, სავაჭროსაყოფაცხოვრებო, საოფისე, საცხოვრებელი და სხვა ფუნქციის ობიექტები) ბლოკი №1 (რეკონსტრუქცია დაშენებით), ბლოკი №2 (რეკონსტრუქცია მიშენება-დაშენებით), ბლოკი №3 (რეკონსტრუქცია ერთი სართულის დაშენებით) და ბლოკი №7 - 2007 წლის 29 ოქტომბრის №ნ/998 ბრძანებით გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ბ) არსებული ქალაქმშენებლობითი პირობების ფარგლებში სამშენებლო ობიექტზე: ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი -  $k_1=0.39$ ; ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -  $k_2=4.0$ ; ბ.გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი- $k_3=0.8$ ; გ) რამდენადაც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების მიმართ მიმდინარეობს სისხლის სამართლის საქმე და დაინტერესებული პირის განცხადებით დაუსრულებელი მშენებლობის დაზარალებულთა იდენტიფიცირებისთვის შესაბამისი დოკუმენტაცია ინახება ქალაქ თბილისის პროკურატურაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართვის საფუძველზე (წერილი N01- 01202873270) ქალაქ თბილისის

პროკურატურის 2020 წლის 16 ოქტომბრის წერილით (№13/01-59537) წარმოდგენილია: გ.ა) პროკურატურის საგამოძიებო სამმართველოს წარმოებაში არსებული სისხლის სამართლის საქმეზე N010221012001 მიმდინარე გამოძიების ფარგლებში მოპოვებული დოკუმენტაციისა და მტკიცებულებების საფუძველზე არსებული შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან დაკავშირებული კომპანიების კლიენტთა სიები ობიექტების მიხედვით 2010 წლის მდგომარეობით; გ.ბ) კომპანია „ცენტრ პოინტის“ მიერ გამოძიებისათვის მიწოდებული ინფორმაცია ცხრილების სახით, სადაც ასახულია კლიენტთა სიები ამჟამინდელი მდგომარეობით. ქალაქ თბილისის პროკურატურა წერილში განმარტავს, რომ ინფორმაცია გადამოწმებულია შესაბამისი სამუშაო ჯგუფის მიერ. თუმცა, მათი სიზუსტე არ არის დადგენილი შესაბამისი საგამოძიებო მოქმედებების შედეგად მოპოვებული მტკიცებულებებითა და მათი კომპლექსური ანალიზის საფუძველზე; დ) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით კლიენტთა სიის მიხედვით: დ.ა) ნალი 2- ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 100 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 7882.12 კვ.მ, მათგან კომერციული - 303.87 კვ.მ, (დანართი N3 „ცენტრ-პოინტის კლიენტთა სია შედარებული - გამთლიანებული“); დ.ბ) ნალი 2 – ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 5 პირი - (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 263.78 კვ.მ, (დანართი N 4, სხვადასხვა ობიექტები); დ.გ) „ხერხი“ - ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია - 631 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 11384.93 კვ.მ, იხ დანართი N 5 - შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ - გაერთიანებული ხომარაული); დ.დ) „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ კრედიტორები - ფულადი სახით დასაკმაყოფილებელია 24 პირი (გადასაცემი თანხის ჯამური ოდენობა - 1 678 450 აშშ დოლარი და 98 000 ლარი, (დანართი N 4, სხვადასხვა ობიექტები); დ.ე) ცალკე გამოყოფილია ორი პირი მანანა ჩალიგავა და მაცვალა მეჯლუმოვი. წარმოდგენილი განმარტებით: მაცვალა მეჯლუმოვისთვის გადასაცემია - 2 400 აშშ დოლარი, მანანა ჩალიგავასთვის ბინა და თანხა - 3 574 აშშ დოლარის ოდენობით; ე) შპს „იქს მშენ დეველოპენტსა“ და შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“, შპს „კავკასუს პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ სითის“ შორის 2020 წლის 9 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების დანართის მიხედვით, ფართის სახით დასაკმაყოფილებელია 736 პირი (გადასაცემი ფართების ჯამური ოდენობა - 20 787 კვ.მ), დაინტერესებული პირების განმარტებით, გადასაცემი ფართების ჯამურ ოდენობაში გათვალისწინებულია 24 ფიზიკური პირის მიმართ ვალდებულება, სასამართლო გადაწყვეტილებისა და აღსრულების ეროვნული ბიურს მიერ გაცემული აღსრულების ფურცლის შესაბამისად; ვ) გარდა ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირებისა, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ და მასთან აფელირებულ კომპანიებს აქვს ფინანსური ვალდებულებები. არსებულ ფინანსურ ვალდებულებებთან დაკავშირებით დაინტერესებულ პირს წარმოდგენილი აქვს შემდეგი ინფორმაცია: ვ.ა) სასამართლო გადაწყვეტილებების შესაბამისად აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული აღსრულებების ჩამონათვალი აღსრულების ფურცლის ნომრის მითითებით; ვ.ა.ა) კომისიის აპარატის მიერ მოძიებული ინფორმაციით სულ 29 სასამართლო ყადაღის და აღსრულების ფარგლებში - გასაცემი თანხების ჯამური ოდენობა შეადგენს - 155,614.00 ლარს და 941,644.33 აშშ დოლარს (მათ შორის არის სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ ვალდებულება 12 570.81

ლარის ოდენობით და სს„თელასის“ მიმართ ვალდებულება - 4561.47 აშშ დოლარი); ვ.ბ) სახელმწიფო ბიუჯეტის დავალიანება - 2 800 000 ლარი. აღნიშნულ ვალდებულებასთან მიმართებაში დოკუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის; ვ.გ) კომუნალური დავალიანება - 50 000 ლარი. აღნიშნულ ვალდებულებასთან მიმართებაში დოკუმენტაცია წარმოდგენილი არ არის; ზ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელ პირებთან და ფინანსურ ვალდებულებთან მიმართებაში მიმართებაში - შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“, შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ შორის 2020 წლის 9 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით: ზ.ა) შემკვეთისა და შემსრულებლისთვის ფართების იდენტიფიცირება (ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფა) და საჯარო რეესტრში წარდგენა მოხდება არქიტექტურული პროექტის დამტკიცებიდან 2 თვის ვადაში; ზ.ბ) შემკვეთი, შემსრულებელი და დანართი N 2-ში მითითებული პირები (ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირები) განისაზღვრებიან ინდივიდუალურ საგნებად დაყოფილი შესაბამისი ფართების მესაკუთრეებად; ზ.გ) ფართის სახით დასაკმაყოფილებელი პირებისა და ვალდებულების შესრულებისთვის განსაზღვრული ფართები გამოყოფილი იქნება შენობა-ნაგებობის/ ნაგებობების მეორე, მესამე და მეოთხე (საცხოვრებელი პირველი, მეორე და მესამე) სართულებზე. ამასთანავე, თუ აღნიშნული ფართი იქნება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემკვეთისათვის გადასაცემი ფართების ოდენობაზე ნაკლები, დამატებითი ფართების გამოყოფა მოხდება შენობის/შენობების მეხუთე (საცხოვრებელი მეოთხე) სართულიდან; ზ.დ) ამავდროულად, შპს „იქსმშენ დეველოპმენტი“ იღებს ვალდებულებას, არ განკარგოს მეორე, მესამე, მეოთხე სართული. ფართების განკარგვა განახორციელოს მხოლოდ მეხუთე სართულიდან. ფართების განკარგვა მოახდინოს ეტაპობრივად, შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების შესაბამისად; თ) დაინტერესებული პირები - შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“(ს/ კ202210044) და შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფი“ (ს/ნ 202446246) ითხოვენ დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: თ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება - 8.5-მდე; თ.ბ) არსებული შეთანხმებული პროექტით სართულიანობის - 22-28-32 გაზრდა მაქსიმუმ 4 სართულით; თ.გ) წითელი ხაზების კორექტირება; თ.დ) ახალი კორექტირებული გრგ-ს შეთანხმება, სადაც გათვალისწინებული იქნება შემდეგი: საკადასტრო კოდზე N01.13.05.004.173 არსებული სამშენებლო ობიექტის საკადასტრო საზღვრების კორექტირება საკადასტრო კოდთან N01.13.05.004.142 მიმართებაში - ფართის უცვლელად; საკადასტრო კოდზე N01.13.05.004.059 არსებული სამშენებლო ობიექტის საკადასტრო საზღვრების კორექტირება საკადასტრო კოდთან N01.13.05.004.142 მიმართებაში ფართის უცვლელად; თ.ე) კ2 კოეფიციენტის გაანგარიშება იმ კანონმდებლობის შესაბამისად, რომლის ფარგლებშიც მოხდა არსებულ ობიექტზე პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა; თ.ვ) მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს 450-მდე ერთეულით. ამასთან, მიწისქვეშა ავტოსადგომისთვის ფართი განისაზღვროს - კ1-0.7- ით; თ.ზ) როგორც დაინტერესებული პირები განმარტავენ, ახალი კორექტირებული პროექტი ნაწილობრივ ითვალისწინებს მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის არქიტექტურული

ნაწილების „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებას. კერძოდ: თ.ზ.ა) შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებიდან გამომდინარე, კომპლექსის და მისი შემადგენელი ბლოკების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია: თ.ზ.ა.ა) დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვები; თ.ზ.ა.ბ) კონსტრუქციის ტიპები; თ.ზ.ა.გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასება; თ.ზ.ა.დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება; თ.ზ.ა.ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელის საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება, მისაწვდომობის შეფასება; თ.ზ.ა.ვ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება; თ.ზ.ა.ზ) სახურავის ანაწყოების შეფასება; თ.ზ.ა.თ) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება; თ.ზ.ა.ი) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება; თ.ზ.ა.კ) წყალსადენის სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება; თ.ზ.ბ) პროექტით წარმოდგენილი იქნება: თ.ზ.ბ.ა) მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე არსებული მწვანე ნარგავების დეტალური აღწერა და მათი ხარისხობრივი შეფასება; თ.ზ.ბ.ბ) დაგეგმილი გამწვანების პროექტი; თ.ზ.ბ.გ) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით; თ.თ) პროექტისთვის მნიშვნელოვანია, რომ არ იქნას გათვალისწინებული „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ფარგლებში: თ.თ.ა) საცხოვრებელ ბინებში, კომერციულ და საოფისე ფართებში ავტოსაშხეფი სისტემების, კვამლის და ცეცხლის აღმომჩენი დეტექტორები; თ.თ.ბ) შენობების სიმაღლის განმსაზღვრელი მოქმედი ნორმები; თ.თ.გ) სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. კომისია 2020 წლის 19 ოქტომბრის N8 ოქმში მიუთითებს, რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი პირი. ამ პირებს წლების განმავლობაში არ მიეცათ საშუალება, მათთვის განკუთვნილი ფართები გადაცემოდათ საკუთრებაში. აღნიშნული პრობლემის მოგვარების მცდელობა სხვადასხვა უწყებების, ორგანოებისა და დეველოპერების ჩართულობითაც მიმდინარეობდა, თუმცა ამ ეტაპისათვის ვერ მოხერხდა დაზარალებული პირებისათვის სასურველი შედეგის დადგომა. აღნიშნულ საქმეში, მათ შორის, გამოიკვეთა, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ და მასთან აფელირებულ კომპანიებს, გარდა ფართების სახით გადასაცემი ვალდებულებებისა, აქვთ სხვა ფინანსური ვალდებულებებიც (რომლებზეც გარკვეულწილად აქვთ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია), რასთან დაკავშირებითაც აღნიშნავენ, რომ თუ ვერ მოხდება ამ ვალდებულებების დაკმაყოფილება, მათი მხრიდან ამ პრობლემის მოგვარებაში მონაწილეობას ვერ ექნება არსებითი მნიშვნელობა. შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით რომ ე.წ. „ცენტრ პოინტის“ საქმეში დაზარალებულია უამრავი კეთილსინდისიერი პირი და რომ ამ პრობლემის გადაწყვეტა არის ძალიან მაღალი საზოგადოებრივი და სახელმწიფოებრივი ინტერესი, არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, კომისიამ დადებითი რეკომენდაცია გაუწია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, მისამართზე - ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ.

N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ გამოყენებულ იქნეს დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებები. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისის მთავრობამ გადაწყვიტა: შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ (ს/ნ 204460957), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“ (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტს“ (ს/ნ 405243482), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის განესაზღვროს შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებები: ა) შეთანხმდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად: საკადასტრო კოდზე N01.13.05.004.173 არსებული სამშენებლო ობიექტის საკადასტრო საზღვრების კორექტირებით საკადასტრო კოდთან N01.13.05.004.142 მიმართებაში - ფართის უცვლელად; საკადასტრო კოდზე N01.13.05.004.059 არსებული სამშენებლო ობიექტის საკადასტრო საზღვრების კორექტირებით საკადასტრო კოდთან N01.13.05.004.142 მიმართებაში ფართის უცვლელად; ბ) კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვროს- 8.5-ით; გ) შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად სიმაღლის სხივის დაუცველად, წითელი ხაზების კორექტირებით; დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაანგარიშება მოხდეს „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „წესების“ შესაბამისად; ე) მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს 450-მდე ერთეულით. ამასთან, მიწისქვეშა ავტოსადგომისთვის ფართი განისაზღვროს - კ1-0.7- ით; ვ) განმცხადებლის სურვილის გათვალისწინებით, ასევე მისაღები პრეფერენციების საკომპენსაციოდ, არქიტექტურული პროექტი დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების გათვალისწინებით, გარდა ავტოსაშხეფი სისტემის გამოყენებისა საცხოვრებელ ბინებში და გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია და ფიზიკურად შეუძლებელია მისი დაცვა; ზ) ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი, ამჟამინდელი მდგომარეობით კლიენტთა სიით წარმოდგენილ პირთა, შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ კრედიტორ პირთა და სასამართლო აღსრულების ფარგლებში წარმოდგენილი პირების გარდა, აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში, სხვა პირთა მიმართ ფართის ან ფულადი სახით გასაცემი ვალდებულებების დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებები შესრულებულ იქნას

შპს „იქსმშენ დეველოპმენტსა“ და შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“, შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ სიტის“ შორის 2020 წლის 9 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, შპს „გეითვეი ჰოლდინგისთვის“ გადასაცემი ფართის ოდენობის ფარგლებში.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ N01.13.05.004.139), კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059) კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითვეი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460957), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405243482) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი განხილულ იქნეს ამავე საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.*

5. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №16-03202833-03 09.10.2020 – 20.1175.1474; №12-0320283108-03 09.10.2020 – 20.1188.1478; №12-03202892-03 15.10.2020 – 20.1197.1494; №12-032029049-03 16.10.2020 – 20.1213.1504; 12-032029370-03 19.10.2020 – 20.1220.1512)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №16-03202833-03 09.10.2020 – 20.1175.1474; №12-0320283108-03 09.10.2020 – 20.1188.1478; №12-03202892-03 15.10.2020 – 20.1197.1494; №12-032029049-03 16.10.2020 – 20.1213.1504; 12-032029370-03 19.10.2020 – 20.1220.1512) 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 ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ნინო ბაგაშვილმა და ოთარ ჩიტაძემ. 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 19 წინადადება, კერძოდ:

**№16-03202833-03 09.10.2020 – 20.1175.1474;**

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში, „ავშნიანის“ დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.11.484) მოთხოვნილია საცხოვრებელი

ზონა 6-ის (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა ა/წ 31 აგვისტოს N16-0120244278 წერილის მიხედვით, შეითანხმა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების და სატრანსპორტო ქსელის მოწესრიგების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N72.13.11.484 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში, „ავშნიანის“ დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.11.484) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და მიმდებარე ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში, „ავშნიანის“ დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.11.483) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა ა/წ 31 აგვისტოს N16-0120244278 წერილის მიხედვით, შეითანხმა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში, „ავშნიანის“ დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.11.483) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დილომში, „ჩალიპირებში“ მდებარე მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.031.435; N01.72.14.031.436) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2020 წლის 30 სექტემბრის N01202743173 წერილის მიხედვით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ფაქტობრივად არ წარმოადგენს გზას. მიწის ნაკვეთები შემოსაზღვრულია ღობით და არ გამოიყენება გზის ფუნქციით. ამასთან, N01.72.14.031.435 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ ნაკვეთს გააჩნია ალტერნატიული მისასვლელი გზა. ამასთან, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). აღნიშნული ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.72.14.031.435 და N01.72.14.031.436 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმება. აღნიშნული არ გამოიწვევს საპროექტო არეალში მოქცეულ საკადასტრო ერთეულებთან მისასვლელი გზის გაუქმებას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, „ჩალიპირებში“ მდებარე მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.031.435; N01.72.14.031.436) და მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილსა და ნავთობბაზას შორის მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.14.004.228) მოთხოვნილია ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 17 სექტემბრის N18-01202613038 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ფენის მოხსნა. N01.19.14.004.228 საკადასტრო ერთეული მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში (პზ). მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება დაგეგმილია საწარმოო და სასაწყობე დანიშნულებით. *სხდომაზე გამოითქვა მოსაზრება ტერიტორიულ-სივრცითი მოწყობის გათვალისწინებით მითითებული ფუნქციური ზონის ცვლილება გადადებულ იქნას*

ე) ქალაქ თბილისში, შალვა ნუცუბიძის ფერდობი, V მიკრო/რაიონი, N 2 გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.01.001.098) მოთხოვნილია ძირითადი რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 5 ოქტომბრის N18-01202791496 წერილის მიხედვით, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილების თანახმად ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე, განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე გამწვანებული

ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. აღნიშნული ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.14.01.001.098 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ, გზის გასწვრივ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, შალვა ნუცუბიძის ფერდობი, V მიკრო/რაიონი, N 2გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.01.001.098) და მიმდებარე ტერიტორიაზე ძირითადი რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა მისაღება;

ვ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.056.047) მოთხოვნილია ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 14 სექტემბრის N18-01202584451 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. ვინაიდან, N01.72.14.056.047 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი ყვება წყლის ობიექტების სანიტარული დაცვის არეალში, მასზე მოქმედებს მდინარის წყალდაცვითი ზონის შეზღუდვა. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი განიხილება წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.056.047) საკადასტრო საზღვრებში, აღნიშნული წყალდაცვითი ზონის შეზღუდვის არეალს მიღმა დარჩენილ ტერიტორიაზე. ამასთან, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის, რუკის მიხედვით, N01.72.14.056.047 საკადასტრო ერთეულის გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.72.14.056.047 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ, მდინარეთა წყალდაცვითი ზონის გასწვრივ, შეზღუდვის არეალს მიღმა არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.056.047) და მიმდებარედ, მდინარეთა წყალდაცვითი ზონის გასწვრივ, ძირითადი რუკით გავრცელებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა

5-ით (სზ-5) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის ნაწილის მოხსნა მისაღებად;

ზ) ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი, N 30-N30ა და შ. ნუცუბიძის პლატოზე, II, III და IV მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.015.043; N01.14.16.015.068; N01.14.16.015.289) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს, რომლის შესაბამისადაც განვითარებულია საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმდებარე ტერიტორია. ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, აგრეთვე იმის გათვალისწინებით, რომ არ მოხდეს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტაცია და ერთიანი კონტურის რღვევა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ლანდშაფტურ - სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) და საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება ხორციელდება N01.14.16.015.043; N01.14.16.015.068; და N01.14.16.015.289 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარე არეალზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 ოქტომბრის N18-01202811356 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა მოთხოვნილ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ფენის (ლსზ) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი, N 30-N30ა და შ. ნუცუბიძის პლატოზე, II, III და IV მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.015.043; N01.14.16.015.068; N01.14.16.015.289 და მიმდებარე ტერიტორია) ლანდშაფტურ - სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) და საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებად;

თ) ქალაქ თბილისში, კაჭრეთის ქუჩა N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.13.078.030) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ამასთანავე, არსებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილზე არსებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმება არ შეცვლის ტროტუარის კონფიგურაციას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კაჭრეთის ქუჩა N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.13.078.030) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებად;

ი) ქალაქ თბილისში, ევროპის ჩიხი N 2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.117) მოთხოვნილია სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანი არის სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში 2020 წლის 25 აგვისტოს შ.პ.ს "ზუმის" მიერ შეტანილი განცხადება (#80965/ფ), რომლის საფუძველზეც დასმულია საკითხი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. თბილისში, ევროპის ჩიხი #2-ში მდებარე 11672.00 კვ.მ არასასოფლოსამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების "აწარმოე საქართველოში" სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში პრივატიზების შესახებ. აღნიშნულთან დაკავშირებით დაინტერესებული კომპანია გამოთქვამს მზადყოფნას, განახორციელოს 3 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიცია და მოაწიოს შესაფუთი მასალების, მუყაოს ყუთების, ყველა სახის ეტიკეტისა და ქალაქის პარკების მწარმოებელი საწარმო და უზრუნველყოს შემოთავაზებული პროდუქტების წარმოება. ზემო აღნიშნული უძრავი ქონება წარმოადგენს ისეთ მიწის ნაკვეთს, რომელიც არმოიცავს სპეციალური ზონისათვის დამახასიათებელ ინფრასტრუქტურას. მიწის ნაკვეთს მიმდებარედ ესაზღვრება N01.19.15.001.082 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რომელიც განთავსებულია სამრეწველო ზონაში. ამდენად, ეკონომიკური აქტივობის ხელშეწყობის მიზნით, ზემოაღნიშნული ფუნქციის განვითარების და აგრეთვე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავების პირობით ქალაქ თბილისში, ევროპის ჩიხი N 2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.117) სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

კ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.066.063) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 8 სექტემბრის N18-01202523349წერილის მიხედვით სამსახური თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე, განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. ასევე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის- რუკის მიხედვით ვრცელდებოდა ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით და მესაკუთრის კანონიერი უფლებების აღდგენის მიზნით ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო

კოდი: 01.72.14.066.063) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღება;

ლ) ქალაქ თბილისში, დიდ ლილოში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.07.130) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონის (რზ) სარეკრეაციო ზონა 3-ით დაზუსტება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 აგვისტოს N18-01202202883 წერილის მიხედვით გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მთელს არეალზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა და მხოლოდ №81.08.07.130 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რზ-3-ის გავრცელება გამოიწვევს ტერიტორიის ფრაგმენტაციას, საჭიროა განისაზღვროს გარკვეული არეალი და შემდგომ დაზუსტდეს ზოგადი სარეკრეაციო ზონა კონკრეტული ქვეზონით. ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით N81.08.07.130 საკადასტრო ერთეულზე და მიმდინარე არეალზე მოთხოვნილი სარეკრეაციო ზონა (რზ) დაზუსტდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ით. ასევე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე და მიმდებარე არეალზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დიდ ლილოში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.07.130) და მიმდებარე ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) სარეკრეაციო ზონა 3-ით დაზუსტება მისაღება;

მ) ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.39.070) მოთხოვნილია ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულ ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) ფენის მოხსნა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 7 ოქტომბრის 18-01202814058 წერილის მიხედვით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) შეიცვალოს სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) და მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის ფენა. მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით და გარემოს საქალაქო სამსახურის პოზიციის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.39.070) და მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულ ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) ფენის მოხსნა მისაღება.

ნ) ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორში, იუნკერების ქ. N38-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.01.19.409) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დაგეგმილია მრავალფუნქციური ახალგაზრდული სოფლის მშენებლობა, რომელიც ითვალისწინებს ახალგაზრდებისთვის ერთ სივრცეში საცხოვრებელი, საგანმანათლებლო, კულტურულ-გასართობი, სპორტული და სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურის შექმნას. ახალგაზრდული სოფელი სტუდენტური, ახალგაზრდული, შემოქმედებითი და სპორტული ჯგუფებისთვის შეასრულებს სამუშაო, სასწავლო-საწვრთნელ და საფესტივალო ფუნქციას და ამასთან, წლის ნებისმიერ პერიოდში შეეძლება უმასპინძლოს საერთაშორისო და ადგილობრივი მნიშვნელობის მასშტაბურ ახალგაზრდულ პროექტებს. აღნიშნული ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N81.01.19.409 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. პროექტის მნიშვნელობიდან გამომდინარე და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორში, იუნკერების ქ. N38-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.01.19.409 და მიმდებარედ) საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

**№12-0320283108-03 09.10.2020 – 20.1188.1478;**

ა) ქალაქ თბილისში, მიროტაძის (ყოფილი ოჟიოს) ქუჩა N3-15-17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.935) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე „ქ. თბილისში, მიროტაძის და ფიზკულტურის ქუჩების მიმდებარე ტერიტორიის კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2011 წლის 1 ივლისის N1405 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მიროტაძის (ყოფილი ოჟიოს) ქუჩა N3-15- 17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.935) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, წავკისში, კოჯორის გზის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცებულია „ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში წავკისში, კოჯორის გზატკეცილზე არსებულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

2014 წლის 12 დეკემბრის N210 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N290 განკარგულება, რომელიც ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო არეალის მიმდებარედ არსებული ტერიტორიის მცირე ნაწილზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3). ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წავკისში, კოჯრის გზის მიმდებარედ მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) მისაღება;

გ) ქალაქ თბილისში, ქუჩა შანდორ პეტეფის, N20-ის მიმდებარედ, ხელოვანთა ქ. N2-სა და ქალაქ თბილისში, ნიკო მუსხელიშვილის ქუჩა, N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.001.122; N01.17.10.001.102; N01.17.10.001.123) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე დამტკიცებულია „ქ. თბილისში, ისნის რაიონში, ხელოვანთა ქ. N2- ში, შანდორ პეტეფის ქუჩა კორპ. N20-ის მიმდებარედ, ვაზისუბნის I კვ. IV მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.17.10.001.101; N01.17.10.001.102) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 დეკემბრის N431 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N289 განკარგულება, რომელიც ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, N01.17.10.001.123 და N01.17.10.001.102 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება ფუნქციური ზონის, კერძოდ, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქუჩა შანდორ პეტეფის, N20-ის მიმდებარედ, ხელოვანთა ქ. N2-სა და ქალაქ თბილისში, ნიკო მუსხელიშვილის ქუჩა, N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.001.122; N01.17.10.001.102; N01.17.10.001.123) დამტკიცებული განაშენიანების

რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილება, ასევე, წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, N01.17.10.001.123 და N01.17.10.001.102 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებად;

დ) ქალაქ თბილისში, ნავთლუღის ქუჩა N10-ში; ქალაქი თბილისი, ბაღდადის ქუჩა (ნაკვეთი 23/043; ნაკვეთი 23/040) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.061) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე, „ქალაქ 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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N291 განკარგულებით დამტკიცებულია, რომელიც ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.061-ის მიმდებარედ ხორციელდება ფუნქციური ზონის, კერძოდ, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ისნის რაიონში, ბაღდადის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი; N01.17.12.023.061) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და ასევე, წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, N01.17.12.023.061-ის მიმდებარედ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებად.

ე) ქალაქ თბილისში, მეტრო/სადგური „ვარკეთილის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.003.109) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, მეტროსადგურ „ვარკეთილის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.003.109) სავაჭრო ცენტრის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N281 დადგენილებით, რომელიც ტერიტორიაზე ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით,

მიმდებარედ არსებული ტერიტორიის მცირე ნაწილზე გავრცელებული საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) შეიცვალა სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივის საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეტრო/სადგური „ვარკეთილის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.003.109) მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და ფუნქციური ზონის ცვლილებით წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით საკადასტრო კოდი: N01.19.36.003.109 -ის მიმდებარედ საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ით (სსზ-2) მისაღებია.

**№12-03202892-03 15.10.2020 – 20.1197.1494;**

ქალაქ თბილისში, ბელინსკის და ბარნოვის, ქუჩის კუთხეში, ვ. ბარნოვის ქუჩის N28/30-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.02.035.011) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდა კვარტალური (ურბანული) გამწვანებული ფენის ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 30 სექტემბრის N18-01202743836 წერილის მიხედვით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად განხორციელდეს შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენის ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის ცვლილება. ამავე წერილის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში, შენარჩუნებული უნდა იქნას მასზე განთავსებული მწვანე ნარგავები. მოთხოვნილი ცვლილებით არ მცირდება შიდა კვარტალური გამწვანებული ტერიტორია, ამასთან, ავთენტური სახით შენარჩუნდება გამწვანებული ბაღის ლანდშაფტი და ნარგავები. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბელინსკის და ბარნოვის, ქუჩის კუთხეში, ვ. ბარნოვის ქუჩის N28/30-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.02.035.011) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდა კვარტალური (ურბანული) გამწვანებული ფენის ადგილმდებარეობისა და კონფიგურაციის ცვლილება მისაღებია საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნების პირობით.

**№12-032029049-03 16.10.2020 – 20.1213.1504;**

ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. 47ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, კრწანისის რაიონი, კრწანისის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის

დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N280 დადგენილება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N47ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

**№12-032029370-03 19.10.2020 – 20.1220.1512**

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სასმელი წყლის რეზერვუარის (თბილისის წყალსაცავის) სანიტარიული დაცვის ზონის დადგენისა და მართვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N64-103 დადგენილებით დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სასმელი წყლის რეზერვუარის (თბილისის წყალსაცავის) სანიტარიული დაცვის ზონის დადგენისა და მართვის წესი (დანართი N1). იმავე დადგენილებით, ასევე, დამტკიცებულ იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სასმელი წყლის რეზერვუარის (თბილისის წყალსაცავის) სანიტარიული დაცვის ზონის საზღვრების რუკა“ (დანართი N2). მოგახსენებთ, თბილისის წყალსაცავის სანიტარული დაცვის ზონის დადგენა მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის აღრულების პროცესში, ვინაიდან, აღნიშნულ არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების განაშენიანებაზე მსჯელობისას შემაფერხებელ გარემოებას წარმოადგენდა სანიტარული დაცვის ზონების ზუსტი რეჟიმის დაუდგენლობა. კერძოდ, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ „A“ არეალზე განსაზღვრული რეგლამენტის შესაბამისად: „სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია თბილისის ზღვის სანიტარიული დაცვის/წყალდაცვითი ზონის გათვალისწინებით, შესაბამისი ურბანული, გარემოსდაცვითი და სატრანსპორტო კვლევების საფუძველზე, ტერიტორიის მაქსიმალურად სარეკრეაციო ფუნქციით უზრუნველყოფის პირობით“. ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სასმელი წყლის რეზერვუარის (თბილისის წყალსაცავის) სანიტარიული დაცვის ზონის დადგენისა და მართვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 1 ოქტომბრის N64-103 დადგენილებით დამტკიცებული სანიტარული დაცვის ზონების საზღვრების მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ასახვის მიზნით, დღის წესრიგში დადგა ცვლილების შეტანის აუცილებლობა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებულ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში (დანართი N1).

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის წინადადება, გატანილ იქნეს გამოთქმული შენიშვნებით საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

6. ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, აგარაკის ქუჩა №41-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.15.691) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03202893-03 15.10.2020 – 20.1196.1495

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, აგარაკის ქუჩა N41-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.691); ჯამური ფართობი 29 284 კვ.მ. კერძო: 27328 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი: 1956 კვ.მ. ტერიტორია ძირითადად გაუნაშენიანებელია, სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება აგარაკების ქუჩიდან. „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). „ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, აგარაკის ქუჩა N41-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.691) და მიმდებარედ უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N55 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტო წინადადებით შემოთავაზებულია არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) და საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. დაგეგმილია ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება. ფუნქციური გამოყენებები - სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები, სკვერი. ტერიტორიაზე დაგეგმილია 29 საკადასტრო ერთეულის გამოყოფა, აქედან 27 საკადასტრო ერთეულზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა, ორ საკადასტრო ერთეულზე კი მოეწყობა საერთო სარგებლობის საზოგადოებრივი ფუნქციის პარკი და საავტომობილო გზა. საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული ქუჩათა ქსელი თანხვედრაშია მიმდინარე განაშენიანების

რეგულირების გეგმის პროექტებში გათვალისწინებული ქუჩათა სისტემის მიმართ და ქმნის ერთიან სისტემას, რაც აუცილებელია კვარტლის სრულყოფილად ჩამოყალიბებისათვის. შენობის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 27328 კვ.მ. რზ-3 კ-1=0,3; კ-2=1,0; კ-3=0,6 მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 3 სართული/12მ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 3 140 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 21 სექტემბრის N18-0120265418 წერილის მიხედვით, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა N72.16.15.691 საკადასტრო ერთეულზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2020 წლის 5 ოქტომბრის N0120279597წერილის შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 24 იანვრის N61-01200243524 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი გასცეს დადებითი პოზიცია დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად თვლის ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, აგარაკის ქუჩა N41-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.691) და მიმდებარედ უფლებადურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-03202893-03 15.10.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული განაცხადი N01202592565-67 (N0120276368-67; N01202832718-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად*

7. ქალაქ თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა №4, პალიასტომის ქუჩის მოპირდაპირედ, პალიასტომის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.16.03.058.062; №01.16.03.058.061) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032029022-03 16.10.2020 – 20.1194.1482)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ოთარ ჩიტინემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ზემო ჩუღურეთი, ო.კაპანაძის ქ.#4-ის მიმდებარედ, მოიცავს ორ საკადასტრო ერთეულს (NN01.16.03.058.062;

01.16.03.058.061), რომელთაგან ორივე ეკუთვნის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს 28 644 მ<sup>2</sup>. საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება ნორიოს აღმართი (მთავარი სამანქანო მისასვლელი), ჩრდილო-აღმოსავლეთით და ჩრდილოეთით - ვასილ კიკვიძის ქუჩა. საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამად განთავსებულია ყოფილი სამხედრო ბაზის ყაზარმა, რომელიც დღეისათვის გამოიყენება საცხოვრებლად. ტერიტორიის გარშემო N2 საპროექტო არეალში განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. მჭიდროდ არის დასახლებული აღმოსავლეთ, დასავლეთ და ჩრდილოეთ ნაწილები. საპროექტო ტერიტორიაზე გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკის ფენით კი, ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური); საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვა განპირობებულია საინვესტიციო პროექტის თავისებურებებიდან გამომდინარე. უკანასკნელ პერიოდში ტერიტორიამ დაკარგა სამხედრო ფუნქცია და არაერთგვაროვანი ქალაქთმშენებლობითი პირობები შექმნა. აღნიშნულ შემთხვევაში დაგეგმვის მიზანია დღეისთვის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ობიექტის (ბრაუნფილდის) ნაცვლად, რომელიც საცხოვრებელი რაიონით არის გარშემორტყმული, საცხოვრებელი ფუნქციით გარდაქმნა. არეალის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი დანიშნულებით. კერძო და საჯარო პარტნიორობის ფარგლებში სოციალურად მოწყვლადი ოჯახების გადაუდებელი საბინაო საჭიროების უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მუნიციპალიტეტს დაახლოებით 6500 კვ.მ. ესაჭიროება. საპროექტოდ იგეგმება საცხოვრებელი კომპლექსის დაგეგმარება, სადაც გათვალისწინებული იქნება უბნის ძირითადი მახასიათებლები. საპროექტო არეალზე გათვალისწინებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (4 სართულით ან 4 მანსარდით; მიწისქვეშა ავტოსადგომებით, მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ.) და საზოგადოებრივი და კომერციული დანიშნულების (4-7 სართული) შენობანაგებობებით. საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა - 3 (სზ-3); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1); სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ-1). შენობის სავარაუდო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 28,644 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა -3 (სზ-3) განაშენიანებისკოეფიციენტი: კ-1=0,5; განაშენიანების ინტენსიობისკოეფიციენტი: კ-2=1,5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,3; საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0,5 / 0,7 განაშენიანების ინტენსიობისკოეფიციენტი: კ-2=4,6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,2 / 0,3; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 30 სექტემბრის N18-01202742982 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა N01.16.03.058.062 და N01.16.03.058.061 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2020 წლის 23 სექტემბრის N01202672472 წერილის თანახმად, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე მიმდებარე ტერიტორიისთვის დამაკმაყოფილებელია. საპროექტო ტერიტორიიდან ავტობუსების გაჩერებები მისაწვდომობის ფარგლებშია და გააჩნია რეზერვი. პროექტის მიხედვით წარმოდგენილი ინტენსივობით განხორციელების შემთხვევაშიც, გენერირებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომხმარებელთა რაოდენობა ვერ შეძლებს რეზერვების სრულად ათვისებას. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მოსაწესრიგებელია საფეხმავლო ინფრასტრუქტურა. კვლევის მიხედვით ტერიტორიის მიმდებარე გზის უმეტეს ნაწილს გააჩნია ტროტუარი, თუმცა გვხვდება ბარიერები და საჭიროებს განახლება/რეაბილიტაციას. ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენია ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გეგმარებაში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარი. სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ შიდა გამჭოლი საავტომობილო გზის სიგანე გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად შეადგენდეს არანაკლებ 6 მეტრს. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის 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 თვლის ქალაქ თბილისში, ო. კაპანაძის ქუჩა N4, პალიასტომის ქუჩის მოპირდაპირედ, პალიასტომის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.058.062; N01.16.03.058.061) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12-032029022-03 16.10.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული განაცხადი N01202651641-67) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

8. „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 18 ნოემბრის №01/1711 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032029054-03 16.10.2020 – 20.12.14.1503)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ოთარ ჩიტბემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე. საპროექტო წინადადებაში მოიაზრება 11 საკადასტრო ერთეული (საკადასტრო კოდები: NN72.16.17.439; 72.16.17.438; 72.16.17.583; 72.16.17.560; 72.16.17.572; 72.16.17.573; 72.16.17.574; 72.16.17.441; 72.16.17.563; 72.16.17.575; 72.16.17.444;) საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 418 697კვ.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 ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 29 აპრილის N326 აქტით დამტკიცებული სოფელ ლისის მიმდებარედ ინდივიდუალური განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 29 აპრილის N326 აქტით დამტკიცებული სოფელ ლისის მიმდებარედ ინდივიდუალური განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 8 სექტემბრის N237 განკარგულებით შევიდა ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებაში. განაშენიანების რეგულირების გეგმით დამტკიცებული ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლები წარმოადგენდა: ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენდა 418 928 კვ.მ; საზოგადოებრივი ობიექტების და რეკრეაციული ზონის

ფართობი: 34 237.9კვ.მ. საცხოვრებელი ზონის ფართობი: 328 694.9კვ.მ. გზები და კომუნიკაციები: 45 086.5კვ.მ. დაცული ავტოსადგომები: 10 908.7კვ.მ. ტერიტორიის საანგარიშო ფართობი (გზების და ავტოსადგომების გარეშე): 362 932კვ.მ. სრული სართულის ჯამური ფართი (გარე კონტურში): დამტკიცებული საპროექტო ფუნქციური ზონები: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2) კ1-0,2= 84 910კვ.მ. კ2-0,5=186 200კვ.მ. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში იცვლება შემდეგი: საპროექტო არეალის ფართობი: 418 697კვ.მ. შიდა საუბნო გზის ფართობი - 68 948,1 კვ.მ. საპროექტო ფუნქციური ზონები: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); კ-1-0,3 კ-2--0,5 კ-3-0,6 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); კ-1- კ-2- კ-3-0,1 საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ფუნქციით, ასევე მისი ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი შესაბამისი დანიშნულების შენობებით (ადმინისტრაცია, სუპერმარკეტი, აფთიაქი, სპორტ დარბაზი, საცურაო აუზი, კაფე, საყოფაცხოვრებო ობიექტები და ა.შ.) სარეკრეაციო (პარკი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, საჯარო სივრცე, პავილიონები) დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პარამეტრები; კ1 - 0,1 კ2 - 0,2 კ3 - 0,9 საცხოვრებელი დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პარამეტრები: კ1 - 0,3 კ2 - 0,5 კ3 - 0,6 კომერციული დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პარამეტრები: კ1 - 0,3 კ2 - 0,5 კ3 - 0,6 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 1000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - არ არის განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - არ არის განსაზღვრული. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 17 სექტემბრის N18-01202612990 წერილის მიხედვით, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა NN72.16.17.438, 72.16.17.439, 72.16.17.583, 72.16.17.560, 72.16.17.572, 72.16.17.573, 72.16.17.574, 72.16.17.441, 72.16.17.563, 72.16.17.575 და 72.16.17.444 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 8 ოქტომბრის N61-01202822453 წერილის მიხედვით, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი, შპს „ლისი ჰილსის“ საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები დაკორექტირდეს და მიენიჭოს ფუნქციური ზონები, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად იმ პირობით, თუ მოხდება დასაკორექტირებელი მიწის ნაკვეთების (როგორც მუნიციპალური, ასევე კერძო საკუთრებაში არსებული) შეფასება, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ და იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება ფასთა შორის სხვაობა, შპს „ლისი ჰილსი“ ვალდებულია გადაიხადოს განსხვავება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2020 წლის 13 ოქტომბრის N01202872567 წერილის შესაბამისად, ვინაიდან, პროექტი და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სააგენტოს პოზიცია რჩება უცვლელი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. წარმოდგენილი წინადადებით, „ქ. თბილისში, ვაკე-

საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 18 ნოემბრის N01/1711 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია. ასევე, პირობის სახით დაფიქსირეს შემდეგი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2020 წლის 8 ოქტომბრის N61-01202822453 წერილით წარმოდგენილი პოზიციის გათვალისწინებით, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარდგენილ იქნეს ფასთაშორისი სხვაობის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, იმ შემთხვევაში, თუ დასაკორექტირებელი მიწის ნაკვეთების (როგორც მუნიციპალური, ასევე კერძო საკუთრებაში) სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს შეფასების მიხედვით დადგინდება ფასთა შორის სხვაობა.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად თვლის „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 18 ნოემბრის N01/1711 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი (საქმე №12- 032029054-03 16.10.2020წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.urban.tbilisi.gov.ge](http://www.urban.tbilisi.gov.ge) რეგისტრირებული განაცხადი N01202584180-67 (N01202733784-67; N01202866-67)) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.*

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

სხდომის თავმჯდომარე

*რ. სოხაძე*

რევაზ სოხაძე