

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #88

ქ. თბილისი

2021 წელი, 18 მაისი, 13:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

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

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: გიორგი გაბაშვილი (03-032113732 – 17/05/2012), ნიკოლოზ ვაჩიშვილი (03-03211346 – 14/05/2021)

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ლევან ჟორჟოლიანი - იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარე

ირაკლი თავართქილაძე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მარიამ კვერნაძე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის მოადგილე

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

ნინო ბაგაშვილი - 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. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული. N01.10.06.002.046 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8 118 კვ.მ ფართობისმიწის ნაკვეთისყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლევებისთვისდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს„ენსი გრუპისათვის“ (ს/კ: 405186365) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ“ (საკრებულოს №12-0321119152-03 29.04.2021)

2.	„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნაკვეთი 06/095; ქ. თბილისში, არჩილ მეფის ქ. N13-15-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.10.08.006.230 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული (წინა საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.095; N01.10.07.007.111), 10 755 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთისყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „ენსი დეველოპმენტისათვის“ (ს/კ: 405385925) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ“ (საკრებულოს №12-0321119180-03 29.04.2021)
3.	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032113787-03 - 17.05.2021)
4.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს #12-032113438-03-14.05.2021; 12-0321113715-03 - 17.05.2021)

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „ქ. თბილისში, დიდი დიდმის დასახლების მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული. N01.10.06.002.046 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8 118 კვ.მ ფართობისმიწის ნაკვეთისყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/ მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს„ენსი გრუპისათვის“ (ს/კ: 405186365) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ“ (საკრებულოს №12-0321119152-03 29.04.2021)

საკითხი წარმოადგინა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა ირაკლი თავართქილაძემ. მისი თქმით, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით

აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევალა, რომ უზრუნველყოს ე. წ. ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის - ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირებისათვის (შემდგომში - „კოოპერატივის წევრები“) განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის (www.tbilisi.gov.ge) საშუალებით 2020 წლის 18 სექტემბრიდან 2020 წლის 16 ოქტომბრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ ქ. თბილისში, დიდი დიდის დასახლების მიმდებარედ N01.10.06.002.046 (8 118 კვ.მ ფართობის) საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებულ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მოთხოვნილი განაშენიანების მინიმალური ფართობი კ2=არაუმეტეს 4.6-ის გათვალისწინებით - 3 700 კვ.მ.) და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატივის წევრებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“). აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში კოოპერატივის წევრებისთვის ჯამურად გადასაცემი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) ყველაზე მაღალი შეთავაზება (6 550 კვ.მ-ის ოდენობით) წარმოადგინა შპს „ენსი გრუპმა“ (ს/ნ: 405186365), თუმცა შპს „ენსი გრუპის“ მიერ 2020 წლის 16 ოქტომბრის N19/0120290342-61 განაცხადით სრულად არ იყო წარმოდგენილი ინტერესთა გამოხატვის 3.2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, გარდა ამისა, ზემოაღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის 2.1 პუნქტის თანახმად, ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთვის (შემდგომში - სააგენტო) / კოოპერატივის წევრებისთვის / სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირებისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) შეთავაზების მინიმალური ოდენობა შეადგენდა 3 700 კვ.მ-ს, ხოლო ბიჯი - 100 კვ.მ-ს და განსაზღვრული იყო 100-ის ჯერადი რიცხვით. მართალია შპს „ენსი გრუპის“ (ს/ნ: 405186365) მიერ წარმოდგენილი შემოთავაზება სხვა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილ წინადადებებთან მიმართებით იყო უპირატესი, თუმცა 6 550 კვ.მ. თუმცა, არ წარმოადგენდა 100- ის ჯერად რიცხვს და წინააღმდეგობაში მოდიოდა მითითებულ პირობასთან. შესაბამისად, კომპანიის შემოთავაზება დასაზუსტებელი იყო აღნიშნული პირობის გათვალისწინებით. სააგენტოს 2020 წლის 23 ოქტომბრის N61- 01202972983 წერილით, შპს „ენსი გრუპს“ (ს/ნ:

405186365) განესაზღვრა, აღნიშნული წერილის ჩაბარებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადა, დამატებითი დოკუმენტაციის წარსადგენად და შემოთავაზებული ფართის ოდენობის დასაზუსტებლად. 2020 წლის 5 ნოემბრის N10/01203101185-61 კორესპონდენციით, შპს „ენსი გრუპმა“ (ს/ ნ: 405186365) სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში წარმოადგინა სააგენტოს მიერ მოთხოვნილი შესაბამისი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, მათ შორის, უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია 1 500 000 (ერთი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობით, ამასთანავე, დააზუსტა შეთავაზება 100-ის ჯერადი რიცხვით - განსაზღვრან 600 კვ.მ ფართით, თეთრი კარკასის მდგომარეობით. შესაბამისად, სააგენტოს 2020 წლის 9 ნოემბრის N61-0120314839 წერილით, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ენსი გრუპი“ (ს/ნ: 405186365). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად, სააგენტომ განახორციელა კოოპერატივების წევრთა დაკმაყოფილებისათვის საჭირო პროცედურები და დაიწყო პროექტის ფარგლებში დასაკმაყოფილებლ პირთა სიის ფორმირება. მიზანშეწონილია განიმარტოს, რომ კოოპერატივის წევრების დაკმაყოფილებისას რიგითობის განმსაზღვრელი კრიტერიუმები დადგენილია „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 7 დეკემბრის N18.996.1373 განკარგულებით. კერძოდ, მითითებული განკარგულების პირველი პუნქტის თანახმად, სსიპ – ქონების მართვის სააგენტომ კოოპერატივების წევრთა დაკმაყოფილების პროცესში უნდა იხელმძღვანელოს ორი კრიტერიუმით, სსიპ – სოციალური მომსახურების სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სარეიტინგო ქულით (შემდგომში - „სარეიტინგო ქულა“) ან/და ტერიტორიულობის პრინციპით. სარეიტინგო ქულის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ყველაზე დაბალი სარეიტინგო ქულის მქონე პირს, ტერიტორიულობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ უპირატესობა ენიჭება პირს, რომელსაც უნდა აშენებოდა კოოპერატიული საცხოვრებელი ბინა იმავე რაიონში, სადაც, კონკრეტული პროექტის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტი მოიაზრებს დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილებას. ამავე განკარგულების მე-3 პუნქტი ადგენს გამონაკლისსაც და განსაზღვრავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა უფლებამოსილია, შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში, დაზარალებულ პირთა რიგითობა განსაზღვროს ამ ორი კრიტერიუმის გათვალისწინების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, აღსანიშნავია, რომ განკარგულების დანართ N1-ში მითითებული კოოპერატივის წევრების სიის ფორმირება განხორციელდა სარეიტინგო ქულების შესაბამისად, რაც იმას ნიშნავს რომ პროექტში გათვალისწინებულია ის პირები, რომლებსაც აღნიშნული სიის ფორმირების ეტაპისათვის სააგენტოში წარდგენილი ჰქონდათ სრულყოფილი დოკუმენტაცია და მათი სარეიტინგო ქულა, სხვა პირებთან შედარებით, რიგითობით დაბალი იყო. ამასთანავე, უნდა აღინიშნოს, რომ ერთ-ერთი წევრის - ნანა ვერულაშვილის (პ/ნ: 01001016518) მიერ არ იყო წარმოდგენილი N671 კოოპერატივიდან N670 კოოპერატივში გადასვლის დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუმცა ვინაიდან სხვა გარემოებებით უტყუარად დასტურდებოდა მისი მოთხოვნის უფლების ლეგიტიმური საფუძველი და ის გარემოება რომ ყველანაირი რესურსის ამოწურვის მიუხედავად, აღნიშნული ფაქტის

დამადასტურებელი მტკიცებულება ვერ მოიპოვა, მიზანშეწონილად ჩაითვალა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ მიუხედავად დაბალი სარეიტინგო ქულისა, პროექტში არ არიან გათვალისწინებული ყოფილი N502 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის (შემდგომში - „N502 კოოპერატივი“) წევრები, ვინაიდან, აღნიშნულ კოოპერატივთან მიმართებით, დადგინდა შემდეგი გარემოებები: N502 კოოპერატივის უფლებამონაცვლის, ამხანაგობა „ბაგები 502“-ის მიერ სს „სამშენებლო კომპანია „თბილისთან“ ერთად, დაფუძნდა ამხანაგობა „ბაგები-504“. აღსანიშნავია, რომ N502 კოოპერატივს, კოოპერატიული სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ყიფშიძის ქუჩაზე, ავტოგასამართი სადგურის პირდაპირ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.14.003.122) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრში განცხადება წარადგინა ამხანაგობა „ბაგები-504“-მა, რომლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მას, როგორც N502 კოოპერატივის უფლებამონაცვლეს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა აღნიშნული კოოპერატივისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი ამხანაგობა „ბაგები-504“-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა კოოპერატიული ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე არსებული სამართალურთიერთობის ფარგლებში. აღნიშნული კი უნდა განვიხილოთ N502 კოოპერატივის მიმართ სახელმწიფოს მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ გარემოებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ იქნა მიზანშეწონილად მიჩნეული, მოცემულ პროექტში N502 კოოპერატივის იმ წევრთა დაკმაყოფილება, რომელთა სარეიტინგო ქულა განკარგულების დანართით გათვალისწინებულ პირთა სარეიტინგო ქულებზე დაბალია. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულ პირთათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) ოდენობა განსაზღვრულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ, თითოეულ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად წარმოქმნილი დავალიანების მდგომარეობის შესწავლისას შედგენილი აქტების საფუძველზე, შესაბამისად, სააგენტომ იხელმძღვანელა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ მოწოდებული აღნიშნული დოკუმენტაციით და თითოეულ კოოპერატივის წევრს უნდა გადაეცეს აღნიშნული დოკუმენტაციით განსაზღვრული ფართი, მათ მიერ გადასახდელი საპაიო შენატანის გადახდის ოდენობის პროპორციულად. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთიდან თითოეული პირის მიერ მისაღები წილის ოდენობას, იგი დაანგარიშებულია მათ მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართების პროპორციულად. განკარგულების დანართი N1-ით განსაზღვრული სიის ფორმირებისას, ასევე, გათვალისწინებულ იქნა კოოპერატივების წევრთა მიერ მისაღები ფართების ოდენობა, რაც არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებაა, იმდენად, რამდენადაც ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული კონკრეტული პროექტის ფარგლებში, შესაძლებელია დაზარალებულ პირთათვის ჯამში მხოლოდ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ შემოთავაზებული ოდენობის ფართის გადაცემა. შესაბამისად, სიის ფორმირებისას სააგენტო შეზღუდულია კონკრეტული ოდენობის ფართით და კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები ფართი ჯამურად უნდა შეადგენდეს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული ფართის ოდენობას. დაზარალებულ

პირთა დაკმაყოფილების პროცესში, აღნიშნული გარკვეულწილად განაპირობებს მათი რიგითობის განსაზღვრას. წარმოდგენილ პროექტში, ასევე, გათვალისწინებულია ფართის მიღება სააგენტოს მიერ. კერძოდ, სამშენებლო პროექტის განხორციელების შედეგად, სააგენტოს საკუთრებაში უნდა გადაეცეს 600 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი, რომელსაც განკარგავს საჭიროებისამებრ. აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბურთალოს რაიონის გამგეობის 2021 წლის 17 მარტის N31-01210763040 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ტერიტორიის ნაწილი თვითნებურად აქვთ დაკავებული ფიზიკურ პირებს. წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში, სააგენტო იღებს ვალდებულებას, რომ პროექტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავებული პირებისგან გათავისუფლებას უზრუნველყოფს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის აღებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში. მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულმა კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, დაადასტურეს, რომ თანახმანი არიან, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ, საკუთრებაში მიიღონ N01.10.06.002.046 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებული შესაბამისი წილი, მოგვიანებით კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთზე განვითარებულ სამშენებლო პროექტში კონკრეტული ფართის უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობით) მათთვის გადაცემის შესაძლებლობის გათვალისწინებით. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ახალი კორონავირუსის (covid-19) პანდემიის გამო, ქვეყანაში შექმნილი მდგომარეობისა და შეზღუდვების გათვალისწინებით, სააგენტოს არ მოუთხოვია კოოპერატივის წევრების მიერ ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტების წარდგენა. უნდა აღინიშნოს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 იანვრის (საქმე N3/122-16; მოსარჩელე - ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა „ფეიქარი-629“) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზ. N70-ის მიმდებარედ, კორპ. N2, კორპ. N3 (ყოფილი ავჭალის გზატკეცილი N64), N01.12.01.005.137 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3054 კვ. მ მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცა ბმა „ფეიქარი-629“-ს, რომელიც წარმოადგენს N629 კოოპერატივის უფლებამონაცვლეს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, ბმა „ფეიქარი-629“-ის საკუთრებაში დარეგისტრირდა, როგორც N629 კოოპერატივისათვის გამოყოფილი ქონება. ამასთან, საჯარო რეესტრის 2020 წლის 13 ოქტომბრის N882020758225 ამონაწერის თანახმად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებად, გარდა ხსენებული სასამართლოს გადაწყვეტილებისა, მითითებულია ქ. თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 10 დეკემბრის N30.16.741 გადაწყვეტილება, რომლითაც კაპიტალური მშენებლობის სამმართველოს თბილისის აბრეშუმის საწარმოო გაერთიანებასთან შექმნილ საბინაო სამშენებლო კოოპერატივს, ორი 16 სართულიანი სახლის ასაშენებლად, ავჭალის გზატკეცილზე გამოეყო მიწის ნაკვეთი. რეგისტრაციის საფუძველად, ასევე მითითებულია ქ. თბილისის სახალხო დეპუტატთა საბჭოს აღმასრულებელი კომიტეტის 1989 წლის 4 მაისის N09.13.213

გადაწყვეტილება, რომლითაც დასტურდება, რომ საქართველოს მსუბუქი მრეწველობის სამინისტროსა და აბრეშუმის საფეიქრო სამკერვალო საწარმოო გაერთიანებასთან შეიქმნა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივი რიგითი ნომრით 629. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ბმა „ფეიქარი-629“-ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოადგენს აღნიშნული კოოპერატივის წინაშე ნაკისრი სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარულად მიჩნევის წინაპირობას. გასათვალისწინებელია ასევე, რომ წარმოდგენილი განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული ხელშეკრულების 5.1.2 პუნქტის თანახმად, ამავე ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული პირები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ „კოოპერატივის წევრებს, მათ უფლებამონაცვლეებს, წარმომადგენლებს ან/და მათი სახელით მოქმედ სხვა პირებს სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისგან, ასევე, საქართველოს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილების საფუძველზე არ მიუღიათ არანაირი უძრავი ქონება, მატერიალური ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ფულადი თანხა და ა.შ. შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის სანაცვლოდ ან/და მისგან გამომდინარე.“ ამავე ხელშეკრულების 6.2.1.2. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულება წყდება სააგენტოს მიერ, ცალმხრივად, თუ სააგენტოს ხელი არსებული ინფორმაციით, სრულად ან/და ნაწილობრივ ნამდვილი/ზუსტი არ არის ან/და არ სრულდება ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული კოოპერატივის წევრის რომელიმე განცხადება ან/და გარანტია - დაუყოვნებლივ, აღნიშნული ინფორმაციის შეტყობისთანავე. ამდენად, ვინაიდან, წარმოდგენილი განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებული N629 კოოპერატივის წევრებს - ქეთევან ნასარიძე-შუბითიძე (პ/ნ: 38001049376) და ქეთევან ჩიქოვანს (პ/ნ: 01012027557) კოოპერატიული ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე, საკუთრებაში აქვთ მიღებული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება, მათ მიერ სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, რომლითაც, აღნიშნული პირები, ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული (ჯამში 8 118 კვ.მ.) მიწის ნაკვეთიდან (ს/კ: 01.10.06.002.046) განსაზღვრული წილის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ, მოგვიანებით, კომპანიის მიერ, ამავე მიწის ნაკვეთზე განვითარებულ სამშენებლო პროექტში შესაბამისი ფართის (საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობით) მათთვის გადაცემის შესაძლებლობის გათვალისწინებით, უარს ამბობენ ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზ. N70-ის მიმდებარედ, კორპ. N2, კორპ. N3 (ყოფილი ავჭალის გზატკეცილი N64), N01.12.01.005.137 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3054 კვ. მ მიწის ნაკვეთიდან (შენობა-ნაგებობიდან) მათ კუთვნილ წილზე და აღნიშნულ ქონებას კანონმდებლობით დადგენილი წესით, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემენ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს. აღსანიშნავია, რომ წარმოდგენილი განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ამავე ხელშეკრულების ფარგლებში, კოოპერატივის წევრები მიწის ნაკვეთიდან მათ კუთვნილ წილებზე საკუთრების უფლებას გადასცემენ კომპანიას და მიწის ნაკვეთზე სრულად დარეგისტრირდება კომპანიის საკუთრების უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისია მიზანშეწონილად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი (საქმე №12- 0321119152-03 29.04.2021წ) განკარგულების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

2. „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნაკვეთი 06/095; ქ. თბილისში, არჩილ მეფის ქ. N13-15-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.10.08.006.230 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული (წინა საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.095; N01.10.07.007.111), 10 755 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთისყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „ენსი დეველოპმენტისათვის“ (ს/კ: 405385925) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ“ (საკრებულოს №12-0321119180-03 29.04.2021)

საკითხი წარმოადგინა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა ირაკლი თავართქილაძემ. მისი თქმით, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევალა, რომ უზრუნველყოს ე. წ. ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის - ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირებისათვის (შემდგომში - „კოოპერატივის წევრები“) განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის (www.tbilisi.gov.ge) საშუალებით 2020 წლის 18 სექტემბრიდან 2020 წლის 16 ოქტომბრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნაკვეთი 06/095-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.10.08.006.095 - ფართობი: 9 343 კვ.მ) და ქ. თბილისში, არჩილ მეფის ქუჩა N13-15-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.10.07.007.111 - ფართობი: 1412 კვ.მ), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (გაერთიანების შედეგად მინიჭებული საკადასტრო კოდი: N01.10.08.006.230; ჯამური ფართობი: 10 755 კვ. მ.) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობანაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მოთხოვნილი განაშენიანების მინიმალური ფართობი კ2=არაუმეტეს 4.2-ის გათვალისწინებით - 5 000 კვ.მ) და აშენებულ შენობანაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატივის წევრებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა

ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“). აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში კოოპერატივის წევრებისთვის ჯამურად გადასაცემი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) ყველაზე მაღალი შეთავაზება (8 100 კვ.მ-ის ოდენობით) წარმოადგინა შპს „პერსპექტივამ“ (ს/ნ: 405304950), თუმცა მის მიერ 2020 წლის 16 ოქტომბრის N19/01202903260-61 განაცხადით სრულად არ იყო წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის 3.2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) გადაწყვეტილებით, 2020 წლის 23 ოქტომბრის N61-01202972990 წერილის საფუძველზე, შპს „პერსპექტივას“ ხარვეზის გამოსასწორებლად, მათ შორის საბანკო გარანტიის წარსადგენად, განესაზღვრა დამატებითი ვადა - წერილის ჩაბარებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღე. აღნიშნული დამატებითი ვადის ათვლა დაიწყო 2020 წლის 23 ოქტომბრის N61-01202972990 წერილის ჩაბარების თარიღიდან (2020 წლის 27 ოქტომბრიდან) და ამოიწურა 2020 წლის 6 ნოემბერს. აღნიშნული კომპანიის დადგენილ ვადაში სააგენტოში წარდგენილი იქნა მხოლოდ ამონაწერი ძეწარძეთა და არასაძეწარძეთო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირ(ებ)ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტ(ებ)ის ასლები. რაც შეეხება 500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობად საბანკო გარანტიას, იგი არ იყო წარმოდგენილი და მოთხოვნილი იყო დამატებითი ვადა, თუმცა ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული პროექტის ეფექტურად და მჭიდრო ვადებში განხორციელების მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სააგენტომ არ დააკმაყოფილა აღნიშნული მოთხოვნა და მიიღო გადაწყვეტილება ინტერესთა გამოხატვაში შპს „პერსპექტივას“ დისკვალიფიკაციის თაობაზე. აღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში, რიგით მეორე უპირატესი წინადადება - კოოპერატივის წევრებისთვის გადასაცემი ფართი 6 100 კვ. მ-ის ოდენობით (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“) - წარმოდგენილი იყო შპს „ენსი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 405385925) მიერ, თუმცა, ვინაიდან მას 2020 წლის 16 ოქტომბრის N19/01202901596-61 განაცხადით სრულად არ ჰქონდა წარმოდგენილი ინტერესთა გამოხატვის 3.2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, მათ შორის, , საბანკო გარანტია. სააგენტოს მიერ 2020 წლის 10 ნოემბრის N61- 0120315888 წერილის საფუძველზე, აღნიშნული ხარვეზის გამოსასწორებლად მას განესაზღვრა 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადა. 2020 წლის 18 ნოემბრის კორესპონდენციით შპს „ენსი დეველოპმენტმა“ სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში სრულად წარმოადგინა სააგენტოს მიერ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია, მათ შორის, უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია 500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობით. შესაბამისად, სააგენტოს 2020 წლის 20 ნოემბრის N61-0120325781 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ენსი დეველოპმენტი“ (ს/კ: 405385925). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად, სააგენტომ განახორციელა კოოპერატივების წევრთა დაკმაყოფილებისათვის საჭირო პროცედურები და დაიწყო პროექტის ფარგლებში დასაკმაყოფილებლ პირთა სიის ფორმირება. მიზანშეწონილია განიმარტოს, რომ კოოპერატივის წევრების დაკმაყოფილებისას რიგითობის განმსაზღვრელი კრიტერიუმები დადგენილია

„კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 7 დეკემბრის N18.996.1373 განკარგულებით. კერძოდ, მითითებული განკარგულების პირველი პუნქტის თანახმად, სსიპ – ქონების მართვის სააგენტომ კოოპერატივების წევრთა დაკმაყოფილების პროცესში უნდა იხელმძღვანელოს ორი კრიტერიუმით, სსიპ – სოციალური მომსახურების სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სარეიტინგო ქულით (შემდგომში - „სარეიტინგო ქულა“) ან/და ტერიტორიულობის პრინციპით. სარეიტინგო ქულის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ყველაზე დაბალი სარეიტინგო ქულის მქონე პირს, ტერიტორიულობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ უპირატესობა ენიჭება პირს, რომელსაც უნდა აშენებოდა კოოპერატიული საცხოვრებელი ბინა იმავე რაიონში, სადაც, კონკრეტული პროექტის ფარგლებში, მუნიციპალიტეტი მოიაზრებს დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილებას. ამავე განკარგულების მე-3 პუნქტი ადგენს გამონაკლისსაც და განსაზღვრავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა უფლებამოსილია, შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში, დაზარალებულ პირთა რიგითობა განსაზღვროს ამ ორი კრიტერიუმის გათვალისწინების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში, აღსანიშნავია, რომ განკარგულების დანართ N1-ში მითითებული კოოპერატივის წევრების სიის ფორმირება განხორციელდა როგორც ტერიტორიულობის პრინციპის, ასევე, ნაწილობრივ, სარეიტინგო ქულების გათვალისწინებით. წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული ყოფილი N633 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის (შემდგომში - „N633 კოოპერატივი“) წევრთა დაკმაყოფილება სრულად. აღნიშნული განპირობებულია შემდეგი გარემოებებით:1) 633 კოოპერატივს მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული ტერიტორიის მიმდებარედ - ქ. თბილისში, დიდი დიღმის IV მკრ-ში. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მნიშვნელოვანი კრიტერიუმია - ტერიტორიულობის პრინციპი. 2) აღსანიშნავია, ასევე, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 15 ივნისის N3/1248-10 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მოპასუხეს - ქ. თბილისის მერიას დაევალა ქმედების განხორციელება - უზრუნველყო ამხანაგობა დიდი დიღომი 633/22-სათვის უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისში, დიდი დიღმის მე-4 მ/რ-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის, ს/კ: 01.10.07.007.024 მასზე განთავსებული N22 მშენებარე კორპუსით სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემის საკითხისა და შესაბამისი შუამდგომლობის წარდგენა საქართველოს მთავრობისა და საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის გამოგზავნილი 2020 წლის 07 ივლისის N3760490 წერილის თანახმად, მითითებული სასამართლოს გადაწყვეტილება გაუქმდა მოსარჩელის მიერ სარჩელის გამოსხმობის გამო, თუმცა, მნიშვნელოვანია, რომ სასამართლო დავის მიმდინარეობის დროს, დავის საგანზე - N01.10.07.007.024 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც გამოყოფილი იყოს N633 კოოპერატივისათვის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მხრიდან განხორციელდა საკუთრების უფლების მიტოვება, რის შემდეგაც, მასზე დარეგისტრირდა სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.ამასთან, მითითებულ მიწის ნაკვეთი თვითნებურად დაიკავეს სხვა

პირებმა. შესაბამისად, სასამართლოს მითითებული გადაწყვეტილების აღსრულება თბილისის მერიის მიერ, ფაქტობრივად, შეუძლებელი იქნებოდა. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილ პროექტით სრულად დააკმაყოფილოს N633 კოოპერატივის წევრები. ამასთან, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ ერთ-ერთი წევრის - ნანა ოქროშიძის (პ/ნ: 01014001001) მიერ არ იყო წარმოდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტაცია, კერძოდ, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი, რის საფუძველზეც დასტურდება პირის კონკრეტულ საბინაოსამშენებლო კოოპერატივში გაწევრიანების ფაქტი, თუმცა ვინაიდან სხვა გარემოებებით უტყუარად დასტურდებოდა მისი მოთხოვნის უფლების ლეგიტიმური საფუძველი და ის გარემოება რომ ყველანაირი რესურსის ამოწურვის მიუხედავად, აღნიშნული ფაქტის დამადასტურებელი მტკიცებულება ვერ მოიპოვა, მიზანშეწონილად ჩაითვალა მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. გარდა N633 კოოპერატივისა, წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია სხვადასხვა კოოპერატივის იმ წევრების (ჯამში 6 პირი) დაკმაყოფილება, რომელთაც, სიის ფორმირების ეტაპისათვის, სააგენტოში წარდგენილი ჰქონდათ სრულყოფილი დოკუმენტაცია და სხვებთან შედარებით დაბალი სარეიტინგო ქულის დამადასტურებელი დოკუმენტი. კერძოდ, წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია მაქსიმუმ 80 160 -მდე სარეიტინგო ქულის მქონე 6 პირი. გარდა ამისა, კოოპერატიული ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე სახელმწიფო საშინაო ვალის დაფარვის მიზნით უძრავი ქონების მათთვის გადაცემის მოთხოვნით, N633 კოოპერატივის წევრთა ნაწილს (9 პირი - ზაზა მახვილაძე, ჟანა პოლოსიანი, იური ბასილია, დავით ზაკალაშვილი, ელენე სარჯველაძე, ნანა ჯანაშვილი, მერი ძულიაშვილი, იაკობ გამეზარდაშვილი, ნონა გრიგორიანი) სააგენტოსთვის არ მიუმართავს. ვინაიდან, მათ წინაშე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ სახელმწიფო საშინაო ვალის არსებობის ფაქტი აღიარებულია, წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში, აღნიშნული პირების მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართის ოდენობას - 598.971 კვ.მ-ს, საკუთრებაში მიიღებს სააგენტო. სააგენტოს მიზანია, სამშენებლო პროექტის დასრულებამდე მოახდინოს მითითებულ პირთა იდენტიფიცირება და მათი იდენტიფიცირების შემთხვევაში, მათ კუთვნილი ფართი გადაეცეთ სააგენტოს მიერ. ამასთანავე, 3 (სამი) იდენტიფიცირებულ პირს: (1) ვაჟა ფოლადიშვილი (პ/ნ: 01019045327), 2) მარინე კვარაცხელია (პ/ნ: 01029017182), 3) ნანა როყვა (პ/ნ: 01015018308), ამ განკარგულებით გამოცემის დროისათვის, არ ქვთ გამოხატული ნება და სააგენტოში არ წარუდგენიათ ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ პროექტში დაკმაყოფილების თაობაზე შესაბამისი თანხმობა, რის გამოც, მათთვის გათვალისწინებული ფართის, 129.086 კვ.მ-ის მიძღები, ზემოთ მითითებული არგუმენტაციით, იქნება სააგენტო. ამდენად, წარმოდგენილი პროექტის თანახმად, კომპანიის მიერ სააგენტოს საკუთრებაში უნდა გადაეცეს 728.057 კვ. მ საცხოვრებელი ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) შესაბამის მიწის ნაკვეთის წილთან ერთად. მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ მიუხედავად დაბალი სარეიტინგო ქულისა, პროექტში არ არიან გათვალისწინებულნი ყოფილი N502 საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის (შემდგომში - „N502 კოოპერატივი“) წევრები, ვინაიდან, აღნიშნულ კოოპერატივთან მიმართებით, დადგინდა შემდეგი გარემოებები:

N502 კოოპერატივის უფლებამონაცვლის, ამხანაგობა „ბაგები 502“-ის მიერ სს „სამშენებლო კომპანია „თბილისთან“ ერთად, დაფუძნდა ამხანაგობა „ბაგები-504“. აღსანიშნავია, რომ N502 კოოპერატივის, კოოპერატიული სახლის ასაშენებლად, მიწის ნაკვეთი გამოყოფილი ჰქონდა ყიფშიძის ქუჩაზე, ავტოგასამართი სადგურის პირდაპირ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.14.003.122) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, საჯარო რეესტრში განცხადება წარადგინა ამხანაგობა „ბაგები-504“-მა, რომლის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და მას, როგორც N502 კოოპერატივის უფლებამონაცვლეს საკუთრების უფლებით დაურეგისტრირდა აღნიშნული კოოპერატივისათვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთი. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი ამხანაგობა „ბაგები-504“-ის საკუთრებად დარეგისტრირდა კოოპერატიული ბინათმშენებლობიდან გამომდინარე არსებულ საშარტალურთიერთობის ფარგლებში. აღნიშნული კი უნდა განვიხილოთ N502 კოოპერატივის მიმართ სახელმწიფოს მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელ გარემოებად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არ იქნა მიზანშეწონილად მიჩნეული, მოცემულ პროექტში N502 კოოპერატივის იმ წევრთა დაკმაყოფილება, რომელთა სარეიტინგო ქულა განკარგულების დანართით გათვალისწინებულ პირთა სარეიტინგო ქულებზე დაბალია. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულ პირთათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) ოდენობა განსაზღვრულია საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მიერ, თითოეულ საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად წარმოქმნილი დავალიანების მდგომარეობის შესწავლისას შედგენილი აქტების საფუძველზე. N633 კოოპერატივის წევრებთან მიმართებით, აღნიშნულ აქტებში მითითებულია მხოლოდ N633 კოოპერატივის წევრთა მიერ მისაღები ბინების ოთახების რაოდენობა, კერძოდ, დგინდება, თუ რამდენ პირს უნდა მიეღო ოროთახიანი, სამოთახიანი, ოთხოთახიანი და ხუთოთახიანი ბინები, თუმცა თითოეული წევრის მიერ მისაღები ბინის ან ზოგადად, ოროთახიანი, სამოთახიანი, ოთხოთახიანი და ხუთოთახიანი ბინების ფართობი, მითითებული არ არის. შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით, N633 კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები ბინების ფართობი განისაზღვრა სამშენებლო პრაქტიკისა და სხვა კოოპერატიული პროექტის ანალოგიის გათვალისწინებით, და მათემატიკური დამრგვალებით გადანაწილდა შემდეგნაირად: ოროთახიანი ბინა - 68 კვ.მ, სამოთახიანი ბინა - 88 კვ. მ, ოთხოთახიანი ბინა - 115 კვ. მ და ხუთოთახიანი ბინა - 140. 625 კვ.მ. რაც შეეხება მიწის ნაკვეთიდან თითოეული პირის მიერ მისაღები წილის ოდენობას, იგი დაანგარიშებულია თითოეული პირის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართის პროპორციულად. განკარგულების დანართი N1-ით განსაზღვრული სიის ფორმირებისას, ასევე, გათვალისწინებულ იქნა კოოპერატივების წევრთა მიერ მისაღები ფართების ოდენობა, რაც არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებაა, იმდენად, რამდენადაც ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული კონკრეტული პროექტის ფარგლებში, შესაძლებელია დაზარალებულ პირთათვის ჯამში მხოლოდ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ შემოთავაზებული ოდენობის ფართის გადაცემა. შესაბამისად, სიის ფორმირებისას სააგენტო შეზღუდულია

კონკრეტული ოდენობის ფართით, ვინაიდან, კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები ფართი ჯამურად უნდა შეადგენდეს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული ფართის ოდენობას. დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილების პროცესში, აღნიშნული, მ გარკვეულწილად, განაპირობებს მათი რიგითობის განსაზღვრას. აღსანიშნავია, რომ ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულმა კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე, დაადასტურეს, რომ თანახმანი არიან, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ, საკუთრებაში მიიღონ N 01.10.08.006.230 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებული შესაბამისი წილი, მოგვიანებით კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთზე განვიორბულ სამშენებლო პროექტში კონკრეტული ფართის უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობით) მათთვის გადაცემის შესაძლებლობის გათვალისწინებით. ასევე, აღსანიშნავია, რომ ახალი კორონავირუსის (covid-19) პანდემიის გამო, ქვეყანაში შექმნილი მდგომარეობისა და შეზღუდვების გათვალისწინებით, სხვა მსგავსი პროექტებისგან განსხვავებით, სააგენტოს მხრიდან არ იქნა მოთხოვნილი, კოოპერატივის წევრების მიერ ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტების წარდგენა. მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ წარმოდგენილი განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ამავე ხელშეკრულების ფარგლებში, კოოპერატივის წევრები მიწის ნაკვეთიდან მათ კუთვნილ წილებზე საკუთრების უფლებას გადასცემენ კომპანიას და მიწის ნაკვეთზე სრულად დარეგისტრირდება კომპანიის საკუთრების უფლება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისია მიზანშეწონილად მიაჩნია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი (საქმე №12-0321119180-03 29.04.2021წ) განკარგულების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს #12-032113438-03-14.05.2021; 12-0321113715-03 – 17.05.2021)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს #12-032113438-03-14.05.2021; 12-0321113715-03 – 17.05.2021) 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 წარმოადგინეს ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ნინო ბაგაშვილმა. 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 12 წინადადება და პროექტში შესატანი ცვლილებები, კერძოდ:

12-032113438-03– 14.05.2021;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისტან არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.18.776-მიმდებარედ) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სარანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. N72.16.18.776 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე დადგენილია განაშენიანების რეგულირების ხაზები, რომელიც ტერიტორიაზე განსაზღვრავს მიწის ნაკვეთისთვის განაშენიანების რეგულირების წესების განსაზღვრული ჰორიზონტალურ წარმოსახვით ხაზს, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე. აღნიშნული რეგულირების ხაზების დადგენის პროცესში განისაზღვრა ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რომლის ინტერაქტიულ რუკაზე ასახვა წარმოადგენს ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს. ტერიტორიაზე მთავარი გზის ნაწილს წარმოადგენს ჩრდილოეთით მდებარე ლ. კვაჭაძის სახელობის ძირითადი გზათა ქსელი. აღნიშნული ტერიტორია, ასევე, საჭიროებს მეორე ხარისხოვანი გზების არსებობას, რომელიც უზრუნველყოფს მიმდებარედ არსებული რეგისტრაციების მთავარ გზასთან კავშირს. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ზონის ცვლილება ემსახურება ტერიტორიის ქალაქგეგმარებითად მოწესრიგების, ერთიანი განვითარებისა და მიმდებარე ტერიტორიაზე გზების და ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფის მიზანს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისტან არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.18.776-მიმდებარედ) საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სარანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მიყურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი; N81.21.06.407) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გავრცელებული ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2021 წლის 22 აპრილის N18-01211123078 წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, რომელზეც ფაქტობრივი მდგომარეობით განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების ფენა. *კომისიის სხდომაზე გამოითქვა შენიშვნა, მითითებულ ზონის ცვლილებაზე ფიქსირდება ტექნიკური ხარვეზი და გადადებულ იქნეს.*

გ) ქალაქ თბილისში, ბედლეეთის ქ. N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.046.019-ის მიმდებარედ) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონით (სზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა

და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2021 წლის 29 მარტის N01210884452 წერილის მიხედვით, მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას. შესაბამისად, სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბელეთის ქ. N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.046.019-ის მიმდებარედ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონით (სზ) მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახელებაში, III მ/რ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.39.025.011; N01.19.39.012.040; N01.19.39.014.028; N01.19.39.014.026; N01.19.39.029.108; N01.19.39.010.055 და მიმდებარე ტერიტორიაზე) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიის რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2021 წლის 29 აპრილის N01211192095 წერილით თანახმაა, წარმოადგინოს საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა. ამასთან, მოთხოვნილი ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) ცვლილება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახელებაში, III მ/რ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.39.025.011; N01.19.39.012.040; N01.19.39.014.028; N01.19.39.014.026; N01.19.39.029.108; N01.19.39.010.055 და მიმდებარე ტერიტორიაზე) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიის რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, სანდროეულის ქუჩა N5ა-ში (ნაკვეთი 06/037) მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.006.091) ნაწილზე მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური 2021 წლის 23

აპრილის N0121113177 წერილით თავისი კომპეტენციის ფარგლებში ფუნქციური ზონის მოთხოვნილი სახით ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ამასთანავე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრისა და არსებულ სატრანსპორტო ზონასთან დაკავშირების მიზნით, N01.14.05.006.091 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქთბილისში, სანდროეულის ქუჩა N5ა-ში (ნაკვეთი 06/037) მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.05.006.091) ნაწილზე და მიმდებარედ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.004.149) ნაწილზე მოთხოვნილია სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) და 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 2021 წლის 1 მაისის N01211214 წერილით თავისი კომპეტენციის ფარგლებში აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ამასთანავე, აღნიშნული სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გავრცელდეს N01.72.14.004.052-სა და N01.10.07.003.005 საკადასტრო ერთეულებს შორის ჩრდილოეთით (ვერტიკალურად) არსებულ რეგისტრაციებს შორის და აგრეთვე, N01.10.07.003.010-სა და N01.10.07.001.023 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის N01.10.07.003.802 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთამდე (სამხრეთ-აღმოსავლეთით). ამასთანავე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება N01.72.14.004.149 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედგავრცელებლი სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.004.149) ნაწილზე და მიმდებარედ სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონის (სზ) საცხოვრებელი ზონით (სზ), სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, ე. ბეჟანიშვილის ქუჩა N89-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.11.022.039-ის მიმდებარედ) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ფაქტობრივად არ წარმოადგენს გზას, გავრცელებულია არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სამომავლოდ განვითარების პერსპექტივა არ არსებობს. ამასთანავე, ვინაიდან, აღნიშნულ მონაკვეთზე არ გადაადგილდება ტრანსპორტი, ფუნქციური ზონის მოთხოვნილი სახით ცვლილების შემთხვევაში სატრანსპორტო ზონის დარჩენილი ნაწილის სიგანე ყველაზე მცირე მონაკვეთზე შეადგენს 1.8 მეტრს, რაც საკმარისია ქვეითთა კომფორტული გადაადგილებისათვის. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ე. ბეჟანიშვილის ქუჩა N89-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.11.022.039-ის მიმდებარედ) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

თ) ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა N19-ში (ნაკვ. 04/012) მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.004.012) ნაწილზე მოთხოვნილია ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2021 წლის 29 აპრილის N01211192098 წერილით თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.19.24.004.012 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და განვითარებულია აღნიშნული ფუნქციით. შესაბამისად, ფუნქციური ზონის მოთხოვნილი სახით ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი და არ გამოიწვევს მიმდებარე განაშენიანების ერთიანი სტრუქტურის რღვევას. ამასთანავე, ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება ფუნქციური ზონის ცვლილება N01.19.24.004.012 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიაზე. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა N19-ში (ნაკვ.

04/012) მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.004.012) ნაწილზე და მიმდებარედ ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენის მოხსნა მისაღება

12-0321113715-03 – 17.05.2021

ა) ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქ. N47ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.014.184; N01.18.06.014.100) 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 (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.014.184; N01.18.06.014.100) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.13.001.080, N01.11.13.002.188, N01.11.13.002.168, N01.11.13.002.190 და N01.11.13.002.187) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1 ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, გობრონიძის ქუჩაზე, ავტოსატრანსპორტო საწარმოს მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, გლდანმუხიანისკენ მიმავალ გზაზე ავტოსატრანსპორტო საწარმოს მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მუხიანის დასახლებაში, ბაზრობის მიმდებარედ, წყალკანალისკენ; ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩისა და მუხიანის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, მუხიანის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდები: N01.11.13.001.080, N01.11.13.002.188, N01.11.13.002.168, N01.11.13.002.190 და N01.11.13.002.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N139 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ხორციელდება ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით

(სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) და ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) ფენების მოხსნა. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.13.001.080, N01.11.13.002.188, N01.11.13.002.168, N01.11.13.002.190 და N01.11.13.002.187) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) და ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) ფენების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.009.443 და N01.72.14.009.523) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.009.443 და N01.72.14.009.523) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 აპრილის N162 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ხორციელდება ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენის მოხსნა. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.009.443 და N01.72.14.009.523) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ძირითადი რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენის მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ბურღების მიწაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.687) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ბურღების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.687) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 აპრილის N165 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული სატრანსპორტო ზონის გენგეგმით გავრცელებულ სატრანსპორტო ზონასთან არსებული კონფიგურაციით დაკავშირების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალაში, ბურღების მიწაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.687) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

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 12 წინადადება გამოთქმული შენიშვნით გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

4. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032113787-03 - 17.05.2021)

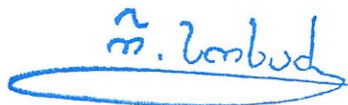
საკითხი წარმოადგინა იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარემ ლევან ჟორჟოლიანმა. მისი თქმით, რიგ შემთხვევებში, შენობები სადაც განთავსებულების არიან (უნდა განთავსდნენ) საქართველოში აკრედიტებული დიპლომატიური წარმომადგენლობისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების (სახელმწიფოთაშორისი, მთავრობათაშორისი, არასამთავრობო ხასიათის მუდმივი გაერთიანება), უნდა აკმაყოფილებდნენ გარკვეულ სტანდარტებს, რაც შესაბამისი სახელმწიფოს მიერ არის განსაზღვრული. ეს მოთხოვნები შესაძლებელია გარკვეულ შემთხვევებში არ ემთხვეოდეს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ წესებს. თუმცა, გამომდინარე ამ ორგანიზაციების სტატუსისა და მაღალი სახელმწიფოებრივი ინტერესისა, მიზანშეწონილია რომ ამ მიმართულებით დადგინდეს გარკვეული ტიპის გამონაკლისი. კერძოდ: ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში (შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარდგინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შეეძლება გასცეს თანხმობა ამა თუ იმ გამონაკლისზე, რაც ამ ორგანიზაციების

მშენებლობებისათვის იქნება აუცილებელი. შესაბამისად, წესების მე-3 მუხლს ემატება მე-9 პუნქტი, რომლითაც საქართველოში აკრედიტებული დიპლომატიური წარმომადგენლობისა და საერთაშორისო ორგანიზაციების (სახელმწიფოთაშორისი, მთავრობათაშორისი, არასამთავრობო ხასიათის მუდმივი გაერთიანება) მიერ მშენებლობა შესაძლებელია განხორციელდეს ამ წესით დადგენილი მოთხოვნებისაგან განსხვავებული პირობებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარდგინებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილსაკრებულოს დადგენილების „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

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

სხდომის თავმჯდომარე



რევაზ სოხაძე