

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #89

ქ. თბილისი

2021 წელი, 1 ივნისი, 14:00 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 (03-032115143-31/05/2021), ნიკოლოზ ვაჩიშვილი

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

გაიოზ თალაკვაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსი

ირაკლი თავართქილაძე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი

მარიამ კვერნაძე - სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს უფროსის მოადგილე

ოთარ ჩიტაძე - 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

ლევან ჟორჟოლიანი - იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარე

№	საკითხის დასახელება
1.	"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2021 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 25 დეკემბრის №71-134 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N12-032114895-03 28.05.2021)

2.	<p>ქ. თბილისში, სომხეთის ჩიხი N10-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი 39/002, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.17.07.039.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 827 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არომასათვის“ (ს/ნ: 245599990) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ (საკრებულოს №12-032114033-03 20.05.2021)</p>
3.	<p>„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 N12-032114197-03 21.05.2021)</p>
4.	<p>„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03211416-03 21.05.2021; №12-03211417-03 21.05.2021; N12-03211474-03 27.05.2021)</p>
5.	<p>ქ. თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N12-032114148-03 21.05.2021)</p>
6.	<p>„ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” (საკრებულოს N12-032114153-03 21.05.2021)</p>
7.	<p>„ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს N12-03211475-03 27.05.2021)</p>

8.	ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი N3; ქალაქი თბილისი, დიდი დიდმის საცხოვრებელ რაიონში, ფარნავაზის ქუჩაზე (ნაკვეთი N2; N6; N11/059); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.011.014; N01.10.06.011.077; N01.10.06.011.084) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032111360-03 -23.04.2021)
9.	„დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, მისამართებზე: ქ. თბილისი, საირმეს ქუჩა N 51 (ს/კ N01.10.15.023.027; N01.10.15.023.006; N01.10.15.023.018; N01.10.15.023.026) დაინტერესებული პირების - შპს „საირმე პალასი“ (ს/ნ 404888092), შპს „აქსის გრუპის“ (ს/ნ 404954117), შპს „აქსისის“ (ს/ნ 211393357) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N26 (ს/კ N01.10.17.002.006) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი 2“-ის (ს/ნ 205090391) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N12 (ს/კ N01.10.17.002.022) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი“-ს (ს/ნ 205041033) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე" (საკრებულოს N12-032114893-03 28.05.2021)

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2021 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 25 დეკემბრის №71-134 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N12-032114895-03 28.05.2021)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსმა გაიოზ თალაკვაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2021 წლის ბიუჯეტში ცვლილებები ხორციელდება მიმდინარე წელს მისაღები შემოსავლების პროგნოზების გათვალისწინებით, რომლის თანახმად იზრდება გრანტების ნაწილში საერთაშორისო ორგანიზაციებიდან მიღებული გრანტები - 216,5 ათასი ლარით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ თბილისის განვითარების

ფონდის 2021 წლის 27 მაისის N80-01211471766 წერილის საფუძველზე, 2019 წლის 9 დეკემბერს საქართველოს მთავრობასა და აზიის განვითარების ბანკს შორის გაფორმებული სასესხო ხელშეკრულება N6024-GEO ფარგლებში, „საცხოვრებლად ვარგისი ქალაქების საინვესტიციო პროგრამის“ განხორციელებისთვის, ინდივიდუალური კონსულტანტების შრომის ანაზღაურების (გადასახადების გარეშე) დაფარვა დონორი ორგანიზაციის მიერ). შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის მოცულობა იზრდება 216,5 ათასი ლარით და შეადგენს 1 191 526,8 ათას ლარს. ასევე, წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ზოგიერთი სტრუქტურული ერთეულის, რაიონის გამგეობის და საბიუჯეტო ორგანიზაციის დამატებითი მოთხოვნების შესახებ წინადადებები. აღნიშნულისა და დამატებითი რესურსის გათვალისწინებით ასიგნებები გადანაწილდა შემდეგ პროგრამებზე/ქვეპროგრამებზე, მათ შორის: იზრდება შემდეგი პროგრამის/ქვეპროგრამის ასიგნებები: საინჟინრო ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობა და აღდგენარეკონსტრუქცია (კოდი 02 01) პროგრამის ასიგნება – 1 000,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 02 09 15) ქვეპროგრამის ასიგნება – 466,1 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 02 09 13) – 350,0 ათასი ლარი, ქალაქის განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 02 10) პროგრამის ასიგნება - 216,5 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარებების) ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 18 12) ქვეპროგრამის ასიგნება – 200,0 ათასი ლარი, ისნის რაიონის გამგეობა (კოდი 10 33) პროგრამის ასიგნება – 100,0 ათასი ლარი. მცირდება შემდეგი პროგრამის/ქვეპროგრამის ასიგნებები: გზების მოვლა-შეკეთება საბურთალოს რაიონში (კოდი 01 01 11) ქვეპროგრამის ასიგნება – 67,0 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა საბურთალოს რაიონში (კოდი 05 01 13) – 343,2 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ისნის რაიონში (კოდი 05 01 14) - 450,0 ათასი 2 ლარი, წყალმომარაგების სისტემის მოწესრიგება საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 20 03) – 200,0 ათასი ლარი, სპორტული დაწესებულებების მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის გაუმჯობესება, მშენებლობა (კოდი 06 08 04) – 1 000,0 ათასი ლარი, კულტურული, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 08 11 06) – 55,9 ათასი ლარი. ასევე, დაზუსტდა საზოგადოების განათლებისა და ინფორმირების ხელშეწყობა (კოდი 07 02 03) ქვეპროგრამის ფარგლებში ა(ა)იპ მუნიციპალური სერვისების განვითარების სააგენტოს მომუშავეთა რიცხოვნობა, გაიზარდა 56 ერთეულით და შეადგენს 302 ერთეულს. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2021 წლის ბიუჯეტის შემოსულობების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 1 122 092,6 ათასი ლარის ოდენობით და ნაშთის ცვლილება 69 434,2 ათასი ლარით. შემოსავლების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 1 073 949,4 ათასი ლარის ოდენობით, აქედან: · გადასახადები 654 129,4 ათასი ლარი, მათ შორის: - საწარმოთა ქონებაზე გადასახადი (გარდა მიწისა) – 157 000,0 ათასი ლარი; - ფიზიკურ პირთა ქონებაზე გადასახადი (გარდა მიწისა) – 19 000,0 ათასი ლარი; - მიწაზე ქონების გადასახადი – 16 000,0 ათასი ლარი; - დამატებული ღირებულების გადასახადი – 462 129,4 ათასი ლარი. · გრანტები 236 152,6 ათასი ლარი,

მათ შორის: - საერთაშორისო ორგანიზაციებიდან მიღებული გრანტები 692,6 ათასი ლარი; - მიზნობრივი ტრანსფერი დელეგირებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად 460,0 ათასი ლარი; - კაპიტალური სპეციალური ტრანსფერი 205 000,0 ათასი ლარი; - სხვა კაპიტალური გრანტები სახელმწიფო ბიუჯეტიდან - 30 000,0 ათასი ლარი. · სხვა შემოსავლები 183 667,4 ათასი ლარი, მათ შორის: - შემოსავალი საკუთრებიდან – 10 300,0 ათასი ლარი; - სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი – 25 000,0 ათასი ლარი; - მოსაკრებელი დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის - 48 000,0 ათასი ლარი; - სანქციები (ჯარიმები და საურავები) - 55 000,0 ათასი ლარი; - სანებართვო მოსაკრებელი - 11 500,0 ათასი ლარი; - სხვადასხვა შემოსავლები – 33 867,4 ათასი ლარი. წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის გადასახდელები განსაზღვრულია 1 191 526,8 ათასი ლარით, მათ შორის: · ხარჯები განსაზღვრულია 888 930,0 ათასი ლარი; · არაფინანსური აქტივების ზრდა – 286 989,2 ათასი ლარი; · ვალდებულებების კლება – 15 607,6 ათასი ლარი. ბიუჯეტის საოპერაციო სალდო განისაზღვრა 185 019,4 ათასი ლარით. არაფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს 238 989,2 ათას ლარს, მათ შორის: - არაფინანსური აქტივების ზრდა – 286 989,2 ათასი ლარი. - არაფინანსური აქტივების კლება – 48 000,0 ათასი ლარი. ფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს (69 577,4) ათას ლარს, მათ შორის: - ფინანსური აქტივების კლება – 69 477,4 ათასი ლარი, მათ შორის: ნაშთის ცვლილება - 69 434,2 ათასი ლარი. ვალდებულებების ცვლილება შეადგენს (15 607,6) ათას ლარს, მათ შორის: – ვალდებულებების კლება 15 607,6 ათასი ლარი. ბიუჯეტის მთლიანი სალდო განისაზღვრა (53 969,8) ათასი ლარით.

შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია დადგენილების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

2. ქ. თბილისში, სომხეთის ჩიხი N10-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი 39/002, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.17.07.039.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1 827 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/ მათი უფლებამონაცვლებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არომასათვის“ (ს/ნ: 245599990) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ [\(საკრებულოს №12-032114033-03 20.05.2021\)](#)

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 ვებგვერდის (www.tbilisi.gov.ge) საშუალებით 2020 წლის 9 დეკემბრიდან 2021 წლის 25 იანვრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ ქ. თბილისში, სომხეთის ჩიხი N10-ის მიმდებარედ, ნაკვეთი 39/002 (ს/კ: N N01.17.07.039.002 - ფართობი: 1 827 კვ.მ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მოთხოვნილი განაშენიანების მინიმალური ფართობი კ2=არაუმეტეს 2.5-ის გათვალისწინებით - 450 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 (1 000 კვ.მ-ის ოდენობით) (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“) - წარმოადგინა შპს „არომამ“ (ს/ნ: 245599990), თუმცა მის მიერ სრულად არ იყო წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის 3.2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) გადაწყვეტილებით, 2021 წლის 29 იანვრის N61-0121029586 წერილის საფუძველზე, შპს „არომას“ ხარვეზის გამოსასწორებლად, მათ შორის საბანკო გარანტიის წარსადგენად, განესაზღვრა დამატებითი ვადა - წერილის ჩაბარებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღე. 2021 წლის 5 თებერვლის N10/0121036615-61 კორესპონდენციით სააგენტოში განსაზღვრულ ვადაში (ვადის ათვლა დაიწყო ზემოაღნიშნული კორესპონდენციის ადრესატისთვის ჩაბარებიდან: 30.01.2021წ) სრულად იყო წარმოდგენილი შესაბამისი დოკუმენტაცია - მათ შორის უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია 100 000 (ასი ათასი) ლარის ოდენობით. შესაბამისად, სააგენტოს 2021 წლის 8 თებერვლის N61-01210393853 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „არომა“ (ს/კ: 245599990) (შემდგომში - „კომპანია“). 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 დანართებში მითითებული კოოპერატივის წევრების სიის ფორმირება განხორციელდა სარეიტინგო ქულების გათვალისწინებით. წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია სხვადასხვა კოოპერატივის იმ წევრების დაკმაყოფილება (13 პირი), რომელთაც, სიის ფორმირების ეტაპისათვის, სააგენტოში წარდგენილი ჰქონდათ სრულყოფილი დოკუმენტაცია და სხვებთან შედარებით დაბალი სარეიტინგო ქულის დამადასტურებელი დოკუმენტი. 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 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 დანართებით 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. განკარგულების დანართებით 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, გარკვეულწილად, განაპირობებს მათი რიგითობის განსაზღვრას. აღსანიშნავია, რომ ამ განკარგულების დანართებით 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 N01.17.07.039.002 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, სხვა მსგავსი პროექტებისგან განსხვავებით, სააგენტოს მხრიდან არ იქნა მოთხოვნილი, კოოპერატივის წევრების მიერ ნოტარიულად დამოწმებული დოკუმენტების წარდგენა.

შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია დადგენილების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

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 N12-032114197-03 21.05.2021](#))

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, „ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილება განპირობებულია შემდეგი მიზეზებით:

სწორი ურბანული ქსოვილის ჩამოყალიბებისთვის მნიშვნელოვანია ტერიტორიის უზრუნველყოფა შესაბამისი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. კერძოდ, განაშენიანების რეგულირების წესების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, „თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.“

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პროექტის ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტსა და დანართი N1-ის მე-8, მე-9 პუნქტებში შედის ცვლილებები სარეკრეაციო ზონებში საგამონაკლისოდ დასაშვებ სახეობებთან დაკავშირებით. კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-სა და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები ხდება ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს დადგენილების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

4. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03211416-03 21.05.2021; №12-03211417-03 21.05.2021; N12-03211474-03 27.05.2021)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №12-03211416-03 21.05.2021; №12-03211417-03 21.05.2021; N12-03211474-03 27.05.2021) 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 მოადგილეებმა ნინო ბაგაშვილმა და ოთარ ჩიტინძემ. 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 14 წინადადება და პროექტში შესატანი ცვლილებები, კერძოდ:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.546, N72.16.23.856, N72.16.23.981, N72.16.23.982, N72.16.23.857 და N72.16.23.219) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ავთო ვარაზის I შესახვევი N23, N25, N27; სოფელი თხინვალა; ქალაქი თბილისი, ფერმერთა ქუჩა N109-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.546, N72.16.23.856, N72.16.23.981, N72.16.23.982, N72.16.23.857; N72.16.23.219) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N140 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, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს მიღმა ხორციელდება ასევე, სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.546, N72.16.23.856, N72.16.23.981, N72.16.23.982, N72.16.23.857 და N72.16.23.219) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს მიღმა სასოფლოსამეურნეო ზონის (სოფზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244, 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295 და მიმდებარე ტერიტორია) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244, 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრისა და ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს მიღმა ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) კორექტირება. შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, დიდმის

სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244, 01.72.14.008.245, 01.72.14.008.295 და მიმდებარე ტერიტორიაზე) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და მიმდებარედ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) კორექტირება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქ. N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.045.100; N01.17.13.045.099; N01.17.13.045.038) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქუჩა N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.045.100; N01.17.13.045.099; N01.17.13.045.038 (ნაკვ. 45/038)) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 აპრილის N160 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ცვლილებით გამოწვეული ხარვეზის აღმოფხვრისა და ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს მიღმა ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2). აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბოჭორმის ქ. N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.13.045.100; N01.17.13.045.099; N01.17.13.045.038) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად და მიმდებარედ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის შესაბამისად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.13.65; 81.02.13.651) ინდივიდუალური ერთბინიანი ან ორბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 სექტემბრის N353 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 აპრილის N159 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის შესაბამისად მისაღებია.

№12-03211417-03 21.05.2021;

ა) ქალაქ თბილისში, ფერმწერთა II ჩიხი N12ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.007.308) მოთხოვნილია სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება. „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, N01.14.16.007.308 საკადასტრო ერთეულსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). „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, გარდა N01.14.16.007.308 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა, სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება ხორციელდება მიმდებარე ტერიტორიაზეც. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ფერმწერთა II ჩიხი N12ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.007.308) და მიმდებარე ტერიტორიაზე სასოფლო-სამეურნეო ზონის (სოფზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ვეკუას ქუჩა N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.011.035, N01.18.03.011.028, N01.18.03.011.015, N01.18.03.011.033, N01.18.03.011.010, N01.18.03.011.004-ის ნაწილი და მიმდებარედ) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ვინაიდან, „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, საპროექტო ტერიტორია ექცევა ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონაში „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული ქმედებები რეგულირდება კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით, ზემოაღნიშნული დადგენილებითა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებითა და წესებით. აღნიშნულის გათვალისწინებით, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში

შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების თანახმად, N01211061386-67 განცხადების ფარგლებში ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი განსახილველად წარედგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს. საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე (2021 წლის 29 აპრილის N15 ოქმი), საპროექტო ტერიტორიაზე პრივატიზების მიზნით ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური 2021 წლის 23 აპრილის N0121113172 წერილით თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სატრანსპორტო ზონის ცვლილებას მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმ შემთხვევაში, თუ საპროექტო მიწის ნაკვეთებს შეუნარჩუნდება ტროტუარის ფუნქცია და მუდმივად დარჩება საზოგადოებრივ სივრცედ. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ვეკუას ქუჩა N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.011.035, N01.18.03.011.028, N01.18.03.011.015, N01.18.03.011.033, N01.18.03.011.010, N01.18.03.011.004-ის ნაწილი და მიმდებარედ) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია მასზე ტროტუარის ფუნქციისა და საზოგადოებრივი სივრცის შენარჩუნების პირობით;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.076 და N81.02.20.121-ის ნაწილი) მოთხოვნილია ძირითადი რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2021 წლის 17 მაისის N01211371376 წერილით კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. „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, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), 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, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ხორციელდება ძირითადი რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.076 და N81.02.20.121-ის ნაწილი) და მიმდებარედძირითადი რუკით განსაზღვრული სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის ფენის მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თბილისი-კოჯრის XI ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.08.425; N81.02.08.426) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური 2021 წლის 17 მაისის N 01211372289 წერილით მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გავრცელებული ფუნქციური ზონის, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მოწესრიგების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) კონტურის კორექტირება ფაქტობრივი გზის შესაბამისად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თბილისი-კოჯრის XI ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.08.425; N81.02.08.426) და მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, გუმბრის ქ. N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.005.046) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია „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, ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონაში. ამავე დადგენილების ტექსტური ნაწილის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონით მოცულტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული ქმედებები რეგულირდება კულტურული

მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონით, ზემო აღნიშნული დადგენილებითა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებითა და წესებით. შესაბამისად, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების“ მიხედვით, N01210953230- 67 განცხადებით მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი განსახილველად წარედგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისსამსახურის 2021 წლის 13 მაისის N60- 01211331937 წერილის მიხედვით, ზემოაღნიშნული საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე (2021 წლის 29 აპრილის N15 ოქმი), საპროექტო ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 18-01202593942 წერილით თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და მოხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფენა. ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.17.01.005.046 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარე არეალზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გუმბრის ქ. N7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.005.046) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა და სააგენტოს ინიციატივით N01.17.01.005.046 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარე არეალზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, ანაპის 412 მსროლელი დივიზიის ქ.N23ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე დამიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.04.001.116-ის ნაწილი და მიმდებარედ) მოთხოვნილია თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით არსებული ურბანული (შიდა კვარტალური) ფენის მოხსნა. ტერიტორიის ერთიანი სახით განვითარების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით არსებული ურბანული (შიდა კვარტალური) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 5 აპრილის N18-01210954349წერილით სამსახური თანახმაა დანართით წარმოდგენილ ტერიტორიაზე განხორციელდეს შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებულიარეალებისფენისმოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 17 მაისის N61-0121137783 წერილის მიხედვით, სააგენტო, არ არისწინააღმდეგი საპროექტო ტერიტორიას მოეხსნას შიდა კვარტალური (ურბანული) გამწვანებული ფენა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ანაპის 412-ე მსროლელი დივიზიის ქ.N23ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ნაწილზე დამიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N01.12.04.001.116-ის ნაწილი და მიმდებარედ) თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით არსებული ურბანული (შიდა კვარტალური) ფენის მოხსნა მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, ოქროყანაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.003.147) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. N01.15.07.003.147 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე და მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე, მათ შორის კერძო საკუთრებ(ებ)ზე/ რეგისტრაციებზე ხარვეზის სახით გავრცელებულია სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ვინაიდან, აღნიშნული სატრანსპორტო ზონა ფაქტობრივად არ წარმოადგენს გზას და ასევე ფაქტობრივად არსებულ გზაზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) არსებული ხარვეზის გასწორებისა და ფაქტობრივი მფლობელების ასახვის მიზნით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ოქროყანაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.003.147) და მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

თ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, საირმის ქუჩა N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:N01.20.01.112.003) მოთხოვნილია 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 2021 წლის 29 აპრილის N01211194281 წერილის მიხედვით აღნიშნულ მონაკვეთსფაქტობრივად არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვისსამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში ფუნქციური ზონის

ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, საირმის ქუჩა N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.112.003) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ი) ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლება N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.002.111) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2021 წლის 14 მაისის N01211341262წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა წარმოადგენილ საპროექტო ტერიტორიებზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა. ასევე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილებების ფარგლებში განიხილავს ქ. თბილისში, ვარკეთილი 3, 4 მ/რ, #419-ის მიმდებარედ N01.19.39.002.062 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიმდებარედ ტერიტორიის პრივატიზებას, შემდგომ მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.002.030) გაერთიანების მიზნით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის დასახლება N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.002.111) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა მისაღებია;

კ) ქალაქ თბილისში, ზურგოვანში, ნუკრი გერგედავას ქუჩა N2ა-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.005.446) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის 2021 წლის 16 მაისის N01211363წერილის მიხედვით ზემოაღნიშნული საკადასტრო ერთეულზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმება არ წარმოადგენს არსებით ცვლილებას, რომელმაც სამომავლოდ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესში შესაძლოა წარმოქმნას დაბრკოლება. შესაბამისად, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში მოთხოვნილ მონაკვეთზე ფუნქციური ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. საპროექტო საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ (დასავლეთით) არსებულ ფაქტობრივ გზაზე მიზანშეწონილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზურგოვანში, ნუკრი გერგედავას ქუჩა N2ა-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.005.446) და მიმდებარედ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) და საცხოვრებელი ზონის (სზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებულ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტურ და გრაფიკულ ნაწილებში ცვლილება განპირობებულია შემდეგი მიზეზებით:

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი N5-ის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2019-2023 წლების სამოქმედო გეგმას წარმოადგენს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიერ (დანართი N4) იდენტიფიცირებული არეალისათვის კვლევების, განვითარების ხედვის და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ეტაპობრივი დამუშავება მუნიციპალიტეტის მიერ დაზუსტებული პრიორიტეტებისა და რიგითობის მიხედვით;

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილ არეალებთან დაკავშირებით სამუშაოები ეტაპობრივად მიმდინარეობს და აღნიშნული ღონისძიებების შესაბამისად, ცვლილებებიც ხორციელდება კანონმდებლობაში.

კონკრეტულად ვარკეთილის მასივის ქალაქგეგმარებითი არეალის შემთხვევაში, არსებულმა პრაქტიკამ ცხადყო, რომ მოცემულ არეალში დადგენილი რეჟიმი, რომლის მიხედვითაც აღნიშნული ტერიტორიის დაგეგმარება მხოლოდ მუნიციპალიტეტის მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად იყო შესაძლებელი, გადაულახავ წინააღმდეგობას წარმოადგენდა არეალში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარებისთვის.

ასევე, აღსანიშნავია, რომ მუნიციპალიტეტის მხრიდან აღნიშნულის განხორციელება წარმოადგენს საკმაოდ ხანგრძლივ პროცესს, რომელიც მოითხოვს მთელი რიგი მასშტაბური სამუშაოების ჩატარებასა და ამავდროულად, ბიუჯეტიდან დიდი ხარჯების გამოყოფას. შესაბამისად, უმჯობესია ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელი გახდეს კერძო პირების მიერ დამუშავებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებით, თუმცა არა ქაოტურად, არამედ მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრული პირობებისა და მითითებების შესაბამისად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პროექტით ცვლილება შეეხო მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-2 პუნქტს, კერძოდ, „MB” არეალი როგორც მუნიციპალიტეტის მიერ დასამუშავებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებამდე სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი, ამოღებულ იქნება ქალაქგეგმარებითი არეალების ჩამონათვალიდან. აღნიშნულ ტერიტორიაზე კი „MB” არეალის ნაცვლად განისაზღვრება „A” არეალი.

ასევე, იმავე დადგენილების 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა” ქვეპუნქტში განხორციელებული ცვლილებების შესაბამისად, გაიწერა ის კონკრეტული პირობები, რომლებიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს ვარკეთილის მასივის ქალაქგეგმარებითი არეალის სამშენებლო განვითარებისას. ეს პირობები კი შემდეგია:

- ა) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრება $კ-2=5.0$;
- ბ) ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებისას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული

ორგანოს მიერ, პრიორიტეტი ენიჭება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხს ან/და ტერიტორიის სტრუქტურული გეგმარებას;

გ) სამშენებლო მოცულობის 18% (შემდგომში - სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობა) გამოყენებულ უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილების ან/და მათ საკუთრებაში არსებული ფართების გამოსყიდვის მიზნით. სამშენებლო მოცულობის პროცენტულობიდან (18%) დარჩენილი ფართები, რომელიც არ იქნა გამოყენებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში ან მის გარეთ მესაკუთრეთა (მფლობელთა) დაკმაყოფილების ან/და მათ საკუთრებაში არსებული ფართების გამოსყიდვის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს გადაეცემა საკუთრებაში.

დ) ამ პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემდგომ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის გარეთ გამოსასყიდი მიწის ნაკვეთების დათმობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მითითებით, ხდება ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ან/და სახელმწიფოს სასარგებლოდ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოადგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის 14 წინადადება და არეალების რუკაზე შესატანი ცვლილება გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

5. ქ. თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ([საკრებულოს N12-032114148-03 21.05.2021](#))

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002). რეგისტრირებული ნაკვეთების საერთო ფართობი შეადგენს: 10 941 კვ.მ. (თვითმმართველის საკუთრება: 1 188 კვ.მ). აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციონირებდა სპეციალური ავტომანქანების ავტოსადგომი. დღეის მდგომარეობით, ავტოსადგომი უმოქმედოა და ტერიტორია წარმოადგენს ტიპურ „ბრაუნფილდს“. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით, ნაკვეთზე კლდოვანი გრუნტია. საპროექტო ტერიტორიაზე მოხვედრა ხდება ე. ამაშუკელის ქუჩიდან, თვითმმართველის ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთის გავლით, სადაც გავრცელდა სერვიტუტი საპროექტო ნაკვეთის სასარგებლოდ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მცირედ ნაწილზე - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ).

„ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ, ელგუჯა ამამუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 22 დეკემბრის N427 განკარულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადებით იგეგმება მრავალფუნქციური (ავტოსადგომები, კომერციული, საოფისე, სასტუმრო და საცხოვრებელი) შენობის მშენებლობა არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით; თვითმმართველის ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება არ იგეგმება, აღნიშნულთან დაკავშირებით 2021 წლის 1 აპრილის N61-01210912867 წერილის შესაბამისად, დაფიქსირებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა;

საპროექტო ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

ასევე, იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 2-ისა (სზ-2) და ლსზ-ის კორექტირება/ ცვლილება საკადასტრო საზღვრის შესაბამისად;

საპროექტო გადაწყვეტით, არსებული ეზოს დონეზე გათვალისწინებულია სპორტული და სარეკრეაციო ზონების, სატრანსპორტო მისადგომის და გამწვანების მოწყობა.

საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია: კ-1= 0,5; კ-2=4,5; კ-3= 0,3

საცხოვრებელი:70%; კომერციული და სხვა ფუნქციები: 30%

მაქსიმალურისიმაღლე - 115,3 მ.

მაქსიმალური სართულიანობა:15 მიწისზედა სართული.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 27 აპრილის N01211171138 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა N01.14.16.014.002 და N01.14.16.014.089 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის N01211382437 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ყოფილი ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს განკარგულების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

6. „ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” (საკრებულოს N12-032114153-03 21.05.2021)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის N17, N17/4 -ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.16.05.001.006; N01.16.05.001.008; N01.16.05.001.017). ჯამური ფართობი 9 914 კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისის ისტორიულ ნაწილში. მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე, დ. აბაშიძის ქ.-სა და სანაპიროს კუთხეში. ყოფილი ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება დ. აბაშიძის ქ.-დან შემავალი საავტომობილო გზა (ჩიხური დაბოლოებით). აღმოსავლეთით დ. აბაშიძის ქუჩა, სამხრეთით მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპირო, დასავლეთით კი უ. ჩხეიძის ქ. და საცხოვრებელი კორპუსი. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. ტერიტორიაზე მრავლადაა ხე-ნარგავები, რომელიც დაგეგმვის მიუხედავად მაქსიმალურად არის შენარჩუნებული.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება.

„ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ. აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების

გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, დაგეგმილი იყო სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ნაწილის შეცვლა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2), სადაც დაგეგმილია ბანკის, ოფისისა და კაფის მშენებლობა, 7 სართულიანი ბანკის შენობა-ნაგებობა განთავსდება ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში, 8-9 სართულიანი ოფისი კი ნაკვეთის ჩრდილოეთით, რომლის ნაწილიც არის 2 სართულიანი კაფე. ინტენსიურად გამწვანებული ზონა, რომელიც ამჟამად კერძო საკუთრებაშია და ლობითაა გამიჯნული, შეიძენს საჯარო, გამწვანებული სარეკრეაციო დასასვენებელი სივრცის ფუნქციას. მიწის ნაკვეთის დონე სანაპიროს გზის სავალი ნაწილის დონესთან მიმართებაში საშუალოდ 4.0 მ.-ით მაღლაა, შესაბამისად, სანაპიროს გასწვრივ გრუნტის დონის შესანარჩუნებლად მოწყობილია რკინა-ბეტონის საყრდენი კედელი. დაგეგმვა ითვალისწინებს აღნიშნული კედლის მოხსნას. ძირითადი პარკინგი მოეწყობა მიწისქვეშა სივრცეში, აგრეთვე მოეწყობა მიწისზედა პარკინგი ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში. საპროექტო ტერიტორიიდან სამშენებლო ტერიტორიად გამოყოფილია 6792 კვ.მ. რომელსაც მიენიჭება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო 3089 კვ.მ.-ს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადებაში წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა, მოცულობები, მაქსიმალური სიმაღლეები შეთანხმებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N15; 29.04.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. სიმაღლისა და სართულიანობის შეზღუდვიდან გამომდინარე არ ხდება სსზ-2-სათვის დადგენილი მაქსიმალური ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ათვისება.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით მიწის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

საპროექტო არეალი: 9 881 კვ.მ.

სსზ-2 ფართობი 6 792 კვ.მ

კ-1=0,4 (2 500 კვ.მ.) კ-2=2,7 (18 000 კვ.მ) კ-3=0,2 (1 400 კვ.მ)

რზ-2 ფართობი 3 089 კვ.მ.

კ-1=0,0 (0 კვ.მ.) კ-2=0,0 (0 კვ.მ) კ-3=0,8 (2 350 კვ.მ)

წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, დაგეგმილია მცირედი ცვლილებები, კერძოდ, საპროექტო არეალი იზრდება, ემატება სს „თელასის“ საკუთრებაში არსებული 33 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.008), რომელზეც ამჟამად განთავსებულია ელექტრო ტრანსფორმატორი. სს „თელასის“ თანხმობის შესაბამისად აღნიშნული ნაკვეთი უერთიანდება საპროექტო ტერიტორიას, ხოლო მასზე განთავსებული ელექტრო

ტრანსფორმატორი გადაინაცვლებს საპროექტო შენობა-ნაგებობის მიწისქვეშა სართულზე.

ასევე, სასტუმროსა და კაფის წინა მხარეს ემატება ღია ტერასა, რაც განაპირობებს განაშენიანების კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 200 კვ.მ.-ით გაზრდას.

ხოლო, სხვა დანარჩენი: შენობათა განთავსება, დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა, დადგენილი ფუნქციური ზონირება, განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტისა და გამწვანების კ-3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი რჩება უცვლელი.

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

საპროექტო არეალი: 9 914 კვ.მ.

სსზ-2 ფართობი: 6 825 კვ.მ.

კ-1=0,4 (2 700 კვ.მ.) კ-2=2,6 (18 000 კვ.მ.) კ-3=0,2 (1 400 კვ.მ.)

რზ-2 ფართობი 3 089 კვ.მ.

კ-1=0,0 (0 კვ.მ.) კ-2=0,0 (0 კვ.მ.) კ-3=0,8 (2 350 კვ.მ.)

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ განხორციელებულა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2021 წლის 13 მაისის N60-01211331894 წერილის შესაბამისად, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამი შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად, აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამი შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N15; 29.04.2021წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „ქალაქ თბილისში, დ. აბაშიძის ქუჩა N17-სა და დ.აბაშიძის N17/4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.001.006; N01.16.05.001.017) მრავალფუნქციური კომპლექსის (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 3 აპრილის N56 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს განკარგულების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

7. „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს N12-03211475-03 27.05.2021)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონი, საბურთალოს ქუჩა N43-ის მიმდებარედ, ს. ცინცაძის N51-ში და მის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე. საპროექტო წინადადებაში შემადგენლობაში შედის 23 საკადასტრო ერთეული (საკადასტრო კოდები: NN01.10.14.028.110; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.196; 01.10.14.028.199; 01.10.14.028.201; 01.10.14.028.203; 01.10.14.028.209; 01.10.14.028.208; 01.10.14.028.083; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.214; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.186, 01.10.14.028.106, 01.10.14.028.202, 01.10.14.028.211) საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 7104 კვ.მ. (საპროექტო მოცულობა დამუშავდება 6177კვ.მ-ზე, ხოლო მიმდებარე არეალების საპროექტო არეალში შეყვანის მიზნით შესაძლებელია მთლიანი ფართობი დაკორექტირდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე);

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და მცირედ ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

გეოსაფრთხეების ზონირების რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია საშუალო გეოსაშიშროების ზონაში. ტერიტორია არის რთული რელიეფის, ნიშნულებს შორის სხვაობა წარმოადგენს 30 მეტრს.

„ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ს.ცინცაძის ქ. N51-ის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 2 აგვისტოს N224 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მოიცავდა 15 საკადასტრო ერთეულს (საკადასტრო კოდები: NN01.10.14.028.196; 01.10.14.028.183; 01.10.14.028.184; 01.10.14.028.109; 01.10.14.028.110; 01.10.14.028.114; 01.10.14.028.052; 01.10.14.028.113; 01.10.14.028.008; 01.10.14.028.097; 01.10.14.028.125; 01.10.14.028.186; 01.10.14.028.037; 01.10.14.028.064; 01.10.14.028.083). ზემოაღნიშნულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით

დავალებაში შენიშვნის სახით დაფიქსირებული იყო, რომ საპროექტო არეალში იგეგმებოდა 15 დარეგისტრირებული და 2 დასარეგისტრირებელი საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება (საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენდა: 5276 კვ.მ.-ს.), ქალაქთმშენებლობითი კოეფიციენტების დაზუსტება კი უნდა განხორციელებულიყო განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე.

წარმოდგენილი წინადადებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება ითვალისწინებს შემდეგს:

1) საპროექტო არეალის ფართობის ცვლილებას, რომელიც წარმოადგენს 7 104 კვ.მ-ს, საიდანაც საპროექტო განაშენიანება იგეგმება 6 177 კვ.მ-ზე.

2) დაურეგისტრირებელი ტერიტორიების კორექტირება ხდება ფართის უცვლელად, აღნიშნულთან დაკავშირებით 2020 წლის 23 მარტის წერილით N61-01200831844 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია;

3) საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს სექტორების გადაგეგმარებას, წარმოდგენილია 1 სექტორი: სადაც განთავსდება 8 და 16 სართულიანი შენობა (ბლოკი);

4) იცვლება გეგმარებითი დავალების ფუნქციები, დომინირებული რჩება საცხოვრებელი ფუნქცია, ასევე განვითარება იგეგმება კომერციული, საოფისე და ავტოსადგომების ფუნქციით;

5) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე მოხდება სკვერის დაგეგმარების განსაზღვრა;

6) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე დაზუსტდეს დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში შემავალი 2 დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთიდან, ერთ-ერთის საპროექტო არეალში შეყვანის საკითხი (ფართობი 290 კვ.მ). აღნიშნული ტერიტორიები მდებარეობს საპროექტო მოცულობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ საკადასტრო საზღვრის მომიჯნავედ, ნაკვეთის დარეგისტრირების შემდეგ მოხდება მეპატრონეთა დაკმაყოფილება საპროექტო შენობაში;

7) მოთხოვნილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია:

კ1-0.5 კ2-4.2 (მაქსიმალური ფართობი 25 950 კვ.მ) კ3-0.3

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია არეალის გაზრდა რაც, დადებითად იმოქმედებს არსებული ბარაკული განაშენიანების განვითარებაზე. აღნიშნულის დაზუსტება შესაძლებელი იქნება განაშენიანების პროექტის შეთანხმების სტადიაზე.

ცვლილება გულისხმობს გეგმარებით დავალებაზე დამტკიცებული საპროექტო წინადადების ცვლილებას. კ2- კოეფიციენტის გაზრდას 2,5 დან 4,2-მდე.

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება ეფუძნება წარმოდგენილი დოკუმენტაციითა და ასევე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოდან 2019 წლის 22 აგვისტოს N61-01192342463 წერილით გადმოგზავნილ დოკუმენტაციას. ამასთან, სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესით საკითხის მომზადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მთავრობის 2010 წლის 21 აპრილის N10.05.531 და N10.06.532 დადგენილებები და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქ. თბილისში, საბურთალოს ქუჩა, N51 და N53 შორის მდებარე 246 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის

(ნაკვეთი 28/113 საკადასტრო კოდი: N01.10.14.028.113) ყოფილი საბინაო-სამშენებლო N618 და N652 კოოპერატივების წევრებისთვის: ნათელა ცუცუნაშვილისთვის (პ/ნ: 01024046297), ნინო ბისიეშვილისთვის (პ/ნ: 01024040347), ზურაბ ადამაშვილისთვის (პ/ნ: 01013015743) და იოსებ გილაურისთვის (პ/ნ:01009003662) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 20 იანვრის N1 განკარგულება, რომლებიც ადასტურებს სახელმწიფო საშინაო ვალის სახით არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოდგენილი დავალიანების საკითხის მოგვარების მიზნით უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის საკითხს, რომელიც ჯამში შეადგენს 10 წევრსა და 790 კვ.მ-ს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 18 მაისის N0121138846 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 18 მაისის N01211381035 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა NN01.10.14.028.106, 01.10.14.028.202, 01.10.14.028.211, 01.10.14.028.110, 01.10.14.028.109, 01.10.14.028.183, 01.10.14.028.184, 01.10.14.028.196, 01.10.14.028.199, 01.10.14.028.201, 01.10.14.028.203, 01.10.14.028.209, 01.10.14.028.208, 01.10.14.028.083, 01.10.14.028.052, 01.10.14.028.113, 01.10.14.028.008, 01.10.14.028.097, 01.10.14.028.114, 01.10.14.028.214, 01.10.14.028.064, 01.10.14.028.037 და 01.10.14.028.186 საკადასტრო ერთეულებზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 31-ე მუხლის 61 პუნქტის შესაბამისად, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილ/ გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე შესაძლებელია დადგინდეს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით განსაზღვრული Y-ის განსხვავებული მნიშვნელობები.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს განკარგულების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

8. „ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი N3; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის საცხოვრებელ რაიონში, ფარნავაზის ქუჩაზე (ნაკვეთი N2; N6; N11/059); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.011.014; N01.10.06.011.077; N01.10.06.011.084) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032111360-03 -23.04.2021)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის რაიონში (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.011.014; N01.10.06.011.077; N01.10.06.011.084), საპროექტო არეალის სამხრეთით მდებარეობს ჰიპერმაკეტი „გუდვილი“, დასავლეთით ესაზღვრება ფარნავაზ მეფის გამზირი, ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით კერძო, თვითმმართველის და სახელმწიფო ბალანსზე არსებული მიწის ნაკვეთები.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება ერთი შენობის განთავსება, რომელიც იქნება მრავალფუნქციური კომპლექსი. ფუნქციური დანიშნულების პროცენტულობით 75%-25%, სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი ფუნქცია; საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება დაგეგმილი შიდა საუბნო გზიდან. საპროექტო ნაკვეთების შესასვლელ/გამოსასვლელები დაგეგმილია აღმოსავლეთის მხრიდან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, რომელიც დაზუსტდება სქემის შეთანხმებისას.

საპროექტო წინადადების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებია:

კ-1-0.5; კ-2-4.6; კ-3-0.3

საპროექტო შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა: 4-13 სართული;

საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 13 აპრილის N01211032210 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო მიზანშეწონილად არ მიიჩნევს ფარნავაზ მეფის გამზირიდან დამატებითი შესასვლელ/გამოსასვლელების მოწყობას საპროექტო ტერიტორიაზე შესასვლელად. გათვალისწინებულ იქნას მხოლოდ შემუშავებული გზათა ქსელი და საპროექტო ნაკვეთ(ებ)ის შესასვლელ/გამოსასვლელ(ებ)ი დაერთდეს მხოლოდ ზემოხსენებულ შიდა გზათა ქსელზე. აღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმებისას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2021 წლის 16 აპრილის N01211063306 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 14 აპრილის N61-01211043557 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.10.06.011.084 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და სამომავლოდ განვითარდეს სარეკრეაციო ზონის (რზ-1) ფუნქციით.

ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ფარნავაზ მეფის გამზირი N3; ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის საცხოვრებელი რაიონში, ფარნავაზის ქუჩაზე (ნაკვეთი N2; N6; N11/059); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.011.014; N01.10.06.011.077; N01.10.06.011.084) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს განკარგულების პროექტი გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

9. „დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, მისამართებზე: ქ. თბილისი, საირმეს ქუჩა N 51 (ს/კ N01.10.15.023.027; N01.10.15.023.006; N01.10.15.023.018; N01.10.15.023.026) დაინტერესებული პირების - შპს „საირმე პალასის“ (ს/ნ 404888092), შპს „აქსის გრუპის“ (ს/ნ 404954117), შპს „აქსისის“ (ს/ნ 211393357) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N26 (ს/კ N01.10.17.002.006) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი 2“-ის (ს/ნ 205090391) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N12 (ს/კ N01.10.17.002.022) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი“-ს (ს/ნ 205041033) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე" ([საკრებულოს N12-032114893-03 28.05.2021](#))

საკითხი წარმოადგინა იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარემ ლევან ჟორჟოლიანმა. მისი თქმით, დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით, მისამართებზე: ქ. თბილისი, საირმეს ქუჩა N 51 (ს/კ N01.10.15.023.027; N01.10.15.023.006; N01.10.15.023.018; N01.10.15.023.026)

დაინტერესებული პირების - შპს „საირმე პალასის“ (ს/ნ 404888092), შპს „აქსის გრუპის“ (ს/ნ 404954117), შპს „აქსისის“ (ს/ნ 211393357) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N26 (ს/კ N01.10.17.002.006) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი 2“-ის (ს/ნ 205090391) მიმართ, ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ. N12 (ს/კ N01.10.17.002.022) დაინტერესებული პირის - იმა „აქსისი პალასი“-ს (ს/ნ 205041033) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების მიღებით განსაზღვრული გარემოებები: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქუჩა N 51 (ს/კ N01.10.15.023.027; N01.10.15.023.006; N01.10.15.023.018; N01.10.15.023.026) შეთანხმდეს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით (კ-2) - 4.5. აღნიშნულ მისამართზე: ა.ა) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს სიმაღლის და ავტოფარეხების რაოდენობის მიმართ არსებული მოთხოვნების გათვალისწინების გარეშე; ა.ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს ინსოლაციაზე გავლენის შეფასების გარეშე; ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ N 26 – (მეოთხე, მეექვსე ბლოკი) (ს/კ N01.10.17.002.006) შეთანხმდეს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით (კ-2)- 5.6. აღნიშნულ მისამართზე: ბ.ა) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს სიმაღლის და ავტოფარეხების რაოდენობის მიმართ არსებული მოთხოვნების გათვალისწინების გარეშე; ბ.ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს ინსოლაციაზე გავლენის შეფასების გარეშე; გ) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში შემუშავებული და დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად, სარეალიზაციო ფართების განკარგვა და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა) დასაშვებია მხოლოდ ამ განკარგულებაში მითითებულ დაზარალებულთა მიმართ ვალდებულებების შესრულებისათვის საჭირო შესაბამისი სამშენებლო ფართის მშენებლობის დასრულების შემდეგ. ამასთან, დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს განახორციელოს მხოლოდ იმ სარეალიზაციო (თავისუფალი) ფართების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა, რომელსაც ააშენებს და მოიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობაში, ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით. ასევე, შესაძლებელია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობით განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების შედეგად მომატებული ფართების უფლებრივად დატვირთვის და/ან განკარგვის განსხვავებული წესი, რომელიც გულისხმობს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტებული კოეფიციენტის (კ-2) ფარგლებში არსებული ფართების განკარგვას ან უფლებრივად დატვირთვას, იმ პროპორციით, რა პროპორციითაც დაინტერესებული პირი დაზარალებულებისათვის ვალდებულების ფარგლებში გადასაცემ ასაშენებელ ფართებს მიიყვანს არანაკლებ კარკასულ მდგომარეობამდე (მაგ. თუ დაინტერესებულ პირს სამივე სამშენებლო ობიექტზე

ვალდებულების სახით გასაცემი აქვს ფართები 1000 კვ.მ- ის ოდენობით. ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის გადამეტებული კოეფიციენტი (კ-2) მოიცავს ფართებს ჯამურად 300 კვ.მ-ის ოდენობით, აღნიშნული 1000 კვ.მ-დან ფართის ნახევრის - 500 კვ.მ-ის კარკასულ მდგომარეობამდე მიყვანის შემთხვევაში, განკარგვის უფლებით გამოთავისუფლდება, შესაბამისად 300 კვ.მ- ის ფართის ნახევარი, ანუ 150 კვ.მ); დ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დაინტერესებული პირისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს შეთანხმებით, დაინტერესებული პირის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, შესაძლებელია სარეალიზაციო ფართები უფლებრივად დაიტვირთოს საბანკო პირობებიანი იპოთეკით; ე) ეთხოვოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქუჩა N51 (ს/კ N01.10.15.023.027; N01.10.15.023.006; N01.10.15.023.018; N01.10.15.023.026), ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ N26 (ს/კ N01.10.17.002.006), ქ. თბილისი, სულხან ცინცაძის ქ N12 (ს/კ N01.10.17.002.022) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, მოამზადოს და დაინტერესებულ პირთან გააფორმოს ხელშეკრულება ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით, რომელიც რეგისტრირებულ უნდა იქნას საჯარო რეესტრში და ფიქსირდებოდეს შესაბამისი უძრავი ნივთების ამონაწერებში. აღნიშნული ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს და შეზღუდვა დარეგისტრირებულ იქნას შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, თუმცა არაუგვიანეს ნებართვის საფუძველზე ინდივიდუალური (განშლილი) ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე, მხოლოდ იმ პირობით, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების გაფორმება (შეზღუდვის რეგისტრაცია) განისაზღვრება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის პირობად. ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესრულება დადასტურებულ უნდა იქნას შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით, რომელიც გაცემულ უნდა იქნას სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და დაინტერესებულ პირს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირ(ებ)ის მიერ; ვ) დაინტერესებულმა პირმა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისა და ამ გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის აღება უზრუნველყოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების ქალაქ თბილისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში; ზ) ამ განკარგულების პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა იწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას; თ) დაინტერესებულმა პირმა სარეალიზაციო ფართების განკარგვა მოახდინოს ამ

განკარგულების პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების მიხედვით; ი) დაინტერესებულმა პირმა, მშენებლობის ნებართვის აღებამდე, წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია დადგენილების პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

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

სხდომის თავმჯდომარე

რ. სოხაძე

რევაზ სოხაძე