

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი №56

ქ. თბილისი

2019 წელი, 27 დეკემბერი, 14:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ვახტანგ შაქარიშვილი, დავით ქელიძე, დავით უთმელიძე, გოჩა თევდორაძე, თევდორე ისაკაძე

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: ბექა დავითულიანი, გიორგი გაბაშვილი, ჯაბა ჯიშკარიანი, ნიკოლოზ ვაჩიშვილი

სხდომის თავმჯდომარე: რევაზ სოხაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

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

დღის წესრიგი:

1. „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიძის ფერდობის III მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ. N25/62) საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 17 დეკემბრის N01/2883 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0319360145-03 26.12.2019)
2. „ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, მარცხენა სანაპიროსა და ა. მირცხულავას 9/11-ის მიმდებარე ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტები) შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის №01/14 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0319360147-03 26.12.2019)

3. „ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. №22-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 15 მარტის №436 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე ([საკრებულოს №12-0319360146-03 26.12.2019](#))

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

1. „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობის III მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ. N25/62) საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 17 დეკემბრის N01/2883 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე ([საკრებულოს №12-0319360145-03 26.12.2019](#))

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ფერდობზე III მიკრო/რაიონში, შალვა ნუცუბიდის ქუჩა N125ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდით: NN01.14.02.025.062; 01.14.02.025.063). ჯამური ფართობი 13 954 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), მცირედ ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 18 ოქტომბრის N332 განკარგულებით ქ. თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა N25-ში მდებარე N01.16.02.025.062 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის შესაბამისად, გაეწია დადებითი რეკომენდაცია „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შპს „ოპტიმას“ (ს/ნ 405160819) მიერ წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის (N10/01193263144-01, 22.11.2019;

N10/01193392213-01, 05.12.2019; N10/01193522203-01, 18.12.2019; N10/01193571767-01, 23.12.2019) ფარგლებში მისამართებზე - ქ. თბილისი, მირცხულავას ქუჩა №9-11 (ს/კ N01.13.04.017.105, N01.13.04.017.106, N01.13.04.017.107, N01.13.04.017.108, N01.13.04.017.109, N01.13.04.017.110), ქ. თბილისი, ნუცუბიდის ქუჩა №125ა (ს/კ N01.14.02.025.062) და ქ. თბილისი, ჭყონდიდელის ქუჩა №22 (ს/კ N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224) - დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე“. ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობი, III მ/რ (ნაკვეთი N25/62) (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.025.062) 2010 წლის 8 ოქტომბერს ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დამტკიცდა საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობის III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 11 ოქტომბრის N316 განკარგულებით შევიდა ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში. „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობის III მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ. N25/62) საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 17 დეკემბრის N01/2883 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობი III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.025.063; 01.14.02.025.062) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 სექტემბრის N354 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. აღნიშნული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 სექტემბრის N354 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი დადგენილი კ-2=3,0 გაიზარდა 4,3-მდე. კოეფიციენტის გადამეტების მიზეზად დასახელდა არსებული კომპლექსის მშენებლობის დასრულების ხელშეწყობა. ასევე, შპს "ბი აი ჯი"-ს მშენებარე კორპუსის პარამეტრების გაუმჯობესების მიზნით შპს "სვეტი ნუცუბიდე" გადასცემს მას აღნიშნულ ნაკვეთს - 770 მ² მიწის ფართს. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 29 სექტემბრის N354 განკარგულებით დამტკიცებულ ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიდის ფერდობი III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.02.025.063; 01.14.02.025.062) განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 10 ივლისის N159 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომელიც ითვალისწინებდა მხოლოდ მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმის უმნიშვნელო კორექტირების, კერძოდ, მიწის ნაკვეთების პირობითი ნომრით N1 და N10 კონფიგურაციის ცვლილებას მათი ფართობების უცვლელად. ფუნქციური ზონირება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ფუნქცია: საცხოვრებელი, კომერციული. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: 13 954 კვ.მ. $k_1=0.5$ $k_2=4,3$ $k_3=0.1$ ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა: 435. კოეფიციენტები ცალკეული სექტორებისთვის დამტკიცებული კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით გადანაწილდა შემდეგნაირად: სექტორი 1 - $k_1=0,4$ $k_2=6,7$ $k_3=0,1$ სექტორი 2 - $k_1=0,7$ $k_2=8,6$ $k_3=0,1$ სექტორი 3 - $k_1=0,5$ $k_2=6,5$ $k_3=0,1$ სექტორი 4 - $k_1=0,5$ $k_2=7,0$ $k_3=0,1$ სექტორი 5 - $k_1=0,7$ $k_2=6,6$ $k_3=0,1$ სექტორი 6 - $k_1=0,4$ $k_2=7,5$ $k_3=0,2$ სექტორი 7 - $k_1=0,5$ $k_2=7,5$ $k_3=0,4$ სექტორი 8 - $k_1=0,7$ $k_2=7,0$ $k_3=0,2$ სექტორი 9 - $k_1=0,0$ $k_2=0,0$ $k_3=0,1$ სექტორი 10 - $k_1=0,2$ $k_2=0,8$ $k_3=0,1$ წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შესაბამისად განხორციელდება შემდეგი ცვლილებები: განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის არეალი მოიცავს 13,954კვ.მ. ფართს- ს/კ N01.14.02.025.062 და N01.14.02.025.063 საკადასტრო ერთეულების ფარგლებში. მითითებული მიწის ნაკვეთები სხვადასხვა მფლობელების კერძო საკუთრებაშია. 2018 წელს შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად N01.14.02.025.062 მიწის ნაკვეთიდან 771 კვ.მ ფართი უნდა დათმობოდა და მიერთებოდა N01.14.02.025.063 საკადასტრო ერთეულს, ვინაიდან, N01.14.02.025.063 მიწის ნაკვეთს არ გააჩნდა მშენებლობის დასრულებისათვის აუცილებელი რესურსი მიწის ნაკვეთის სახით, რომელზეც არ განთავსდებოდა შენობა-ნაგებობა. წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების პროექტის მიხედვით, N01.14.02.025.062 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთი რჩება 480კვ.მ, რომელიც არ შედის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მქონე სამშენებლო არეალში. კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით უცვლელი რჩება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონის საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). მხოლოდ არსებულ შიდა გზას ენიჭება სატრანსპორტო ზონის ფუნქცია (ტზ-1), რომელიც მოემსახურება არეალის მომიჯნავე ყველა ნაკვეთს. იცვლება მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემა. კერძოდ, ნაკვეთის ზედა ნაწილში ოთხი კორპუსის ნაცვლად დაპროექტებულია ერთი საცხოვრებელი ბლოკი, რომელიც მაქსიმალურად მოშორებულია ეზოს ტერიტორიას, რაც ზრდის თავისუფალ სივრცეს. შესაბამისად შეიცვალა მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაც და 10 სექტორის ნაცვლად წარმოდგენილია 8 სექტორი, აქედან ერთი სექტორი არის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ფუნქცია: საცხოვრებელი, კომერციული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები წარმოდგენილი კორექტირებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: $13\ 954\text{ კვ.მ. კ1- } 7\ 350 / 13\ 954=0.5$ კ2- $74\ 021 / 13\ 954=5.3$ კ3- $2\ 700 / 13\ 954 =0.2$ ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის, სადაც გამოკლებულია სატრანსპორტო ზონების ფართობი (1011 კვ.მ): მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: $12\ 943\text{ კვ.მ. კ1- } 7\ 350 / 12\ 943 = 0.6$ კ2- $74021/ 12\ 943 = 5.7$ კ3- $2\ 700 / 12\ 943 = 0.2$ სექტორი #1/2/3/4/5/6 სარგებლობს „დაუსრულებელი მშენებლობის“ სტატუსით. სტატუსის მქონე მიწის ფართი არის 13474 კვ.მ. (სტატუსის მქონე არეალში არ განიხილება N7 სექტორი 480 კვ.მ) სტატუსის მქონე არეალისთვის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი 2018 წლის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით იყო 50 493 კვ.მ. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ემატება 15 098 კვ.მ, რაც უდრის 65 591 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის მთლიანი არეალისთვის კ-2-ის საანგარიშო ფართობი არის 74 021 კვ.მ (დაუსრულებელი სტატუსით 65 591 + სტატუსის არმქონე 8430) ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა: 313 მიწისქვეშა: 300 მიწისზედა: 13 კანონმდებლობით მოთხოვნილი რაოდენობა: 485 „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვარის N59-ე დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებული დაუმთავრებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებისა და მუნიციპალიტეტის იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაუმთავრებელი მშენებლობების მიმართ გამოიყენოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები. დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება. დაუმთავრებელ მშენებლობად მიიჩნევა ობიექტი, რომელზეც მშენებლობის ნებართვა გაცემული იყო 2013 წლის 1 იანვრამდე და ამასთანავე, აღნიშნული ნებართვის საფუძველზე ნაწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები, თუმცა ობიექტი არ არის დასრულებული. ამ მუხლის მიზნებისათვის, დასრულებულად მიიჩნევა ის ობიექტი, რომლის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები დასრულებულია, გარდა მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა. გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ობიექტებისა, მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება ისეთი ობიექტების დაუმთავრებელ მშენებლობად მიჩნევის შესახებ, რომლებზეც დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია, განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე,

ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/ განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულსამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის თანახმად, ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩა №125 ა (ს/კ N01.14.02.025.062): ა) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი გრგ-ს დაუმთავრებელ ნაწილზე განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება, არაუმეტეს კ-2- 5.8-სა (65 519 კვ.მ.); ბ) გაზიარებულ იქნას კომპანია „ოპტიმას“ მიერ გაცხადებით (10/01193522203-01, 23.12.2019) სახანძრო უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი დასაბუთება და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტები და გაიცეს მშენებლობის ნებართვები წარმოდგენილი გეგმებით განსაზღვრული გეგმარების შესაბამისად; გ) დადგინდეს მიჯნის ზონის/შენობა ნაგებობის განთავსების წესის და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესის გამონაკლისი, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმარების შესაბამისად; დ) არ გავრცელდეს სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციების მოთხოვნები; ე) შეთანხმდეს ავტოსადგომების რაოდენობის ცვლილება, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმის შესაბამისად; ვ) გათავისუფლდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებისთვის/პროექტების შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვების აღებისთვის საკადასტრო კოდზე N01.14.02.025.062 რეგისტრირებულ/სამომავლო მოთხოვნების მქონე/ კერძო და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვების ინიციატორ პირთა და ყველა დაინტერესებულ პირთა თანხმობების მოთხოვნისგან; ზ) დაინტერესებულმა პირმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა მხედველობაში მიიღოს კომისიის მიერ განხილული და დადებითად შეფასებული ფინანსურ-ეკონომიკურ დასაბუთების დოკუმენტი; თ) დაინტერესებულმა პირმა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს საინჟინრო კომუნიკაციების (წყალმომარაგება, ელექტრო და ბუნებრივი აირი) ოპერატორი კომპანიების შესაბამისი თანხმობა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის თანახმად, არ გავრცელდეს გამწვანებისა და სატრანსპორტო რეგულაციების მოთხოვნები.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ნუცუბიძის ფერდობის III მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ნაკვ. N25/62) საცხოვრებელი კომპლექსის დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 17 დეკემბრის N01/2883 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

2. „ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, მარცხენა სანაპიროსა და ა. მირცხულავას 9/11-ის მიმდებარე ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტები) შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის №01/14 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე ([საკრებულოს №12-0319360147-03 26.12.2019](#))

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მირცხულავას ქუჩა N9-11, ალიო მირცხულავას ქუჩა N11ა, კოსმონავტების სანაპირო N91-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.13.04.017.105, 01.13.04.017.106, 01.13.04.017.107, 01.13.04.017.108, 01.13.04.017.109, 01.13.04.017.110, 01.13.04.017.096, 01.13.04.017.101). ჯამური ფართობი 31 899 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). 2019 წლის 18 ოქტომბრის N332 განკარგულებით 01.13.04.017.105; 01.13.04.017.106; 01.13.04.017.107; 01.13.04.017.108; 01.13.04.017.109 და 01.13.04.017.110 მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის შესაბამისად, გაეწია დადებითი რეკომენდაცია „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შპს „ოპტიმას“ (ს/ნ 405160819) მიერ წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის (N10/01193263144-01, 22.11.2019; N10/01193392213-01, 05.12.2019; N10/01193522203-01, 18.12.2019; N10/01193571767-01, 23.12.2019) ფარგლებში მისამართებზე - ქ. თბილისი, მირცხულავას ქუჩა №9-11 (ს/კ N01.13.04.017.105, N01.13.04.017.106, N01.13.04.017.107, N01.13.04.017.108, N01.13.04.017.109, N01.13.04.017.110), ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩა №125ა (ს/კ N01.14.02.025.062) და ქ. თბილისი, ჭყონდიდელის ქუჩა №22 (ს/კ

N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224) - დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე“. ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2005 წლის 1 ივნისს დამტკიცდა „ქალაქ თბილისში, დიდუბეში, ქარხნის მიმდებარედ, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის“ არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება. „ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, მარცხენა სანაპიროსა და ა. მირცხულავას 9/11-ის მიმდებარე ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სავაჭროსაყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტები) შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N01/14 ბრძანებით დამტკიცდა აღნიშნულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, ა. მირცხულავას ქ. NN9-11,11ა-ში, კოსმონავტების სანაპირო N91-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 25 ნოემბრის N380 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ფუნქციური ზონირება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საპროექტო ტერიტორიაზე არ შეცვლილა არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) . საცხოვრებელი, საბავშვო ბაღი, ობოლ ბავშვთა თავშესაფარი, ეკლესია, სტადიონი, ოფისი, უნივერსალური მაღაზია; ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: 31 900 კვ.მ. კ1- 15 236/31 900=0.5 კ2- 125 326/31900=3.9 კ3- 2930/31900=0.1 ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა: 882 „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, იმ ობიექტებზე, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების წესების ძალაში შესვლამდე: დაწყებულია მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი დასტურის გაცემის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა/წერილობითი დასტური, ან დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ვრცელდება განაცხადის შეტანის მომენტისათვის მოქმედი რეგულირება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული გეგმით იცვლება ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა-4 (სზ-4) ,

საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), რადგან განმცხადებლის მოთხოვნით აღნიშნული კორექტირებული პროექტის გამოსაყენებელი სამართალი არის „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 დადგენილება. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილებასთან ზემოაღნიშნული კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით, საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) კორექტირდება ხდება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). კორექტირდება ტერიტორიაზე არსებული სარეკრეაციო ზონის არეალები (რზ-2) და ხდება ტერიტორიაზე დაპროექტებული შიდა გზების მოწესრიგება, რაც ითვალსიწინებს გზების გამოყოფას დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად და აღნიშნული არეალებისათვის სატრანსპორტო ზონა - 1-ის (ტზ-1) მინიჭებას. არსებულ სარეკრეაციო ზონაში დაპროექტებული იყო ეკლესია, ობოლ ბავშვთა თავშესაფარი, სპორტული მოედანი და ღია ავტოსადგომები. ეკლესიის, საბავშვო ბაღის და ბავშვთა თავშესაფარის დაპროექტება კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით აღარ ხდება; დანარჩენი ნაგებობების ფუნქციების ცვლილება ხდება მხოლოდ ინდივიდუალურად - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსებისათვის, სადაც საცხოვრებელთან ერთად დაპროექტებული იყო საოფისე და კომერციული სივრცეები. რამოდენიმე კორპუსში უქმდება საოფისე და კომერციული ფართები, საცხოვრებელი ნაწილის ფუნქციები კი უცვლელი რჩება. ტერიტორიის გამიჯვნა იგეგმება 12 სექტორად, საიდანაც 1 სექტორი განკუთვნილია გზისთვის, 1 სტადიონისთვის და დანარჩენ სექტორებზე განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე, 2 სექტორი, სექტორი #11 და #12 არ შედის „დაუსრულებელი მშენებლობის“ სტატუსის მქონე ნაკვეთებში და შესაბამისად გრგ-ს კორექტირებით არ იგეგმება აღნიშნული სექტორების ფართობის და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ცვლილება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით გამოწვეული ცვლილებებისა და საპროექტო წინადადების შესაბამისად მოთხოვნილი ფუნქციური ზონირება შემდეგია: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ფუნქცია: საცხოვრებელი, სტადიონი. ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: 31 900 კვ.მ. კ-1- 15 014/31 900=0.5 კ-2- 182 102/31 900=5.7 კ-3- 4 760/31 900=0.2 ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები წარმოდგენილი კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვის, სადაც გამოკლებულია სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების ფართობი: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: 25 068 კვ.მ. კ-1- 15 014/25 068=0.6 კ-2- 182 102/25 068=7.3 კ-3- 4 760/25 068=0.2 სექტორი #1/2/3/4/5/6/7/8/9/10 სარგებლობს „დაუსრულებელი მშენებლობის“ სტატუსით. სტატუსის მქონე მიწის ფართი არის 25 365 კვ.მ. სტატუსის მქონე არეალისთვის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი 2016 წლის გრგ-ს მიხედვით იყო 101 118 კვ.მ. წარმოდგენილი გრგ-ს მიხედვით ემატება 56 776 კვ.მ. რაც უდრის 157 894 კვ.მ. მხოლოდ „დაუსრულებელი მშენებლობის“ სტატუსის მქონე არეალის კ2 საანგარიშო

ფართობიდან გამომდინარე კ2 კოეფიციენტი არის 6,3 (157 894/25068 (ტზ-ს და რზ-ს გარეშე) რაც დაუსრულებელი სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებზე გამოდის 8,5 (157 894/ (25 365- (ტზ-რზ)). განაშენიანების რეგულირების გეგმის მთლიანი არეალისთვის კ-2-ის საანგარიშო ფართობი არის 182 494 კვ.მ (157 894 + 22 714 (სექტორი 12)+ 1494 (სექტორი 11)) კ-1 კოეფიციენტი =0,5, მაგრამ სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების რესურსის გამოუყენებლობის გამო გამოდის კ1-0,6. შეთანხმებული (არსებული) გრგ-გან განსხვავებით კ3 კოეფიციენტი 0,1 დან გაიზარდა 0,2-მდე. სიმაღლის განსაზღვრის საპროექტო კოეფიციენტი $Y = 0,1$ დან $0,2$ -მდე. „დაუსრულებელი მშენებლობის“ სტატუსის მქონე ტერიტორიაზე საპროექტო შენობების სართულიანობა: 14-25 სართული; ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა: 480 (მიწისქვეშა: 303 მიწისზედა: 177) 1 ავტოსადგომი = 5/6 ბინას. კანონმდებლობით მოთხოვნილი რაოდენობა: 2165. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის თანახმად, ქ. თბილისი, მირცხულავას ქუჩა №9-11 (ს/კ N01.13.04.017.105, N01.13.04.017.106, N01.13.04.017.107, N01.13.04.017.108, N01.13.04.017.109, N01.13.04.017.110): ა) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი გრგ -ს დაუმთავრებელ ნაწილზე განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება, არაუმეტეს კ-2- 7.3-სა (157 894 კვ.მ.); ბ) გაზიარებულ იქნას კომპანია „ოპტიმას“ მიერ განცხადებით (10/01193571767-01, 23.12.2019) სახანძრო უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი დასაბუთება და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტები და გაიცეს მშენებლობის ნებართვები წარმოდგენილი გეგმებით განსაზღვრული გეგმარების შესაბამისად; გ) დადგინდეს მიჯნის ზონის/შენობა ნაგებობის განთავსების წესის და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესის გამონაკლისი, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმარების შესაბამისად; დ) არ გავრცელდეს სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციების მოთხოვნები; ე) შეთანხმდეს ავტოსადგომების რაოდენობის ცვლილება განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმის შესაბამისად; ვ) გათავისუფლდეს გრგ-ს კორექტირებისთვის/ პროექტების შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვების აღებისთვის დამტკიცებულ გრგ-ში შემავალი N01.13.04.017.105, N01.13.04.017.106, N01.13.04.017.107, N01.13.04.017.108, N01.13.04.017.109, N01.13.04.017.110, N01.13.04.017.096 და N01.13.04.017.101 მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/ ყველა დაინტერესებულ პირთა და აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე რეგისტრირებული უფლებების მქონე პირთა თანხმობების მოთხოვნისაგან; ზ) დაინტერესებულმა პირმა გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს ფინანსურეკონომიკური დასაბუთება, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა მხედველობაში მიიღოს კომისიის მიერ განხილული და დადებითად შეფასებული ფინანსურ-ეკონომიკურ დასაბუთების დოკუმენტი; თ) დაინტერესებულმა პირმა გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს საინჟინრო კომუნიკაციების (წყალმომარაგება, ელექტრო და ბუნებრივი აირი) ოპერატორი კომპანიების შესაბამისი თანხმობა. ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის თანახმად, არ გავრცელდეს სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციების მოთხოვნები;

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ.თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, მარცხენა სანაპიროსა და ა. მირცხულავას 9/11-ის მიმდებარე ამხანაგობა „გეომერიდიანი“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სავაჭროსაყოფაცხოვრებო, საოფისე და სხვა ფუნქციის ობიექტები) შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 15 იანვრის N01/14 ბრძანებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

3. „ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. №22-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 15 მარტის №436 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე **(საკრებულოს №12-0319360146-03 26.12.2019)**

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ბატონმა ჯუბა ყანდარელმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქ. თბილისი, ჭყონდიდელის ქუჩა №22 (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224) ჯამური ფართობი: 31 011 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); 2019 წლის 18 ოქტომბრის N332 განკარგულებით N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს მიენიჭა დაუმთავრებელი

მშენებლობის სატატუსი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განხილვის კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის #10 ოქმის შესაბამისად, გაეწია დადებითი რეკომენდაცია „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას შპს „ოპტიმას“ (ს/ნ 405160819) მიერ წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის (N10/01193263144-01, 22.11.2019; N10/01193392213-01, 05.12.2019; N10/01193522203-01, 18.12.2019; N10/01193571767-01, 23.12.2019) ფარგლებში მისამართებზე - ქ. თბილისი, მირცხულავას ქუჩა №9-11 (ს/კ N01.13.04.017.105, N01.13.04.017.106, N01.13.04.017.107, N01.13.04.017.108, N01.13.04.017.109, N01.13.04.017.110), ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩა №125ა (ს/კ N01.14.02.025.062) და ქ. თბილისი, ჭყონდიდელის ქუჩა №22 (ს/კ N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224) - დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე“. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 22 მაისის N139690 გადაწყვეტილებით ჭყონდიდელის ქუჩა #22-ში, იმჟამინდელი საკადასტრო კოდი #01.12.12.024.018 გაიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება საცხოვრებელი უბნისთვის. „ქ.თბილისში, გლდან-ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. N22-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 15 მარტის N436 განკარგულებით დამტკიცდა მოცემულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა. „ქ.თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. N22-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 აპრილის N102 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ფუნქციური ზონირება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ფუნქცია: საცხოვრებელი, საკულტო ნაგებობა, საზოგადოებრივი ფუნქციები, სკოლა, ბაღი, სტადიონი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით მთლიანი საპროექტო ტერიტორიისთვისაა საერთო ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია: ტერიტორიის ჯამური ფართობი 31011 კვ.მ; კ-1=0.3 (10794კვ.მ), კ-2=2.5 (78032კვ.მ), კ-3=0.2(5737კვ.მ); მიწისზედა ავტოსადგომები 325; მიწისქვეშა ავტოსადგომები 205. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შესაბამისად, უცვლელი რჩება ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონა-სზ6. კორექტირდება ტერიტორიაზე არსებული სარეკრეაციო ზონის

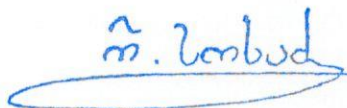
არეალები (რზ-2) და გზები გამოიყო დამოუკიდებელ სექტორად და დაედო სატრანსპორტო ზონა (ტზ1), არსებულ სარეკრეაციო ზონებში დაპროექტებული იყო ეკლესია, სპორტული მოედნები და ღია ავტოსადგომები, რომლებიც განთავსებული იყო სარეკრეაციო ზონაში. ტერიტორიებზე რომლებსაც ახალი პროექტის მიხედვით მიენიჭა სარეკრეაციო ზონები, ამ ზონებზე არ ხდება ნაგებობების, მოედნების და ავტოსადგომების განთავსება, შესაბამისად გათვალისწინებულია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სრული გამწვანება. საპროექტო საპორტული მოედნები და ღია ავტოსადგომები კი განთავსდა საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) არეალში. კორექტირებულ გრგ-ში აღარ არის გათვალისწინებული ეკლესიის მშენებლობა; „ქ.თბილისში, ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. N22-ში არებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 15 აპრილის N102 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით დაპროექტებული საბავშვო ბაღის, სკოლის და საცურაო აუზის ნაცვლად იგეგმება საცხოვრებელ კორპუსები; საცხოვრებელთან ერთად დაპროექტებული იყო საოფისე და კომერციული სივრცეები - რამოდენიმე კორპუსში უქმდება საოფისე და კომერციული ფართები, საცხოვრებელი ნაწილის ფუნქციები კი უცვლელი რჩება. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შესაბამისად, NN01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224 საკადასტრო ერთეულებზე გათვალისწინებულია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (K2) გაზრდა, როგორც დაუსრულებელი მშენებლობის მხარდამჭერი ღონისძიება. ფუნქციური ზონირება წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კი შემდეგია: ტერიტორია სარგებლობს დაუსრულებელი მშენებლობის სტატუსით, რომლის მიწის ფართი არის 31 011 კვ.მ, კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი 2016 წლის გრგ-ს მიხედვით იყო 78 032 კვ.მ, წარმოდგენილი გრგ-ს მიხედვით ემატება 27 305 კვ.მ, რაც უდრის 105 337 კვ.მ; საერთო კოეფიციენტები: ტერიტორიის საერთო ფართობი 31 011 კვ.მ კ1-11846/31011=0.4 კ2-105337/31011=3.4 კ3-4589/31011=0.2 ტერიტორიის საერთო ფართობი 31 011 კვ.მ (ტერიტორიის საერთო ფართობს აკლდება სატრანსპორტო ზონის 6850 კვ.მ და სარეკრეაციო ზონის 2497 კვ.მ ფართობი, რაც უდრის 21 664 კვ.მ-ს) კ1-11846/21664=0.6 კ2-105337/21664=4.9 კ3- 4589/21664=0.2 კ-1 კოეფიციენტი = 0.5, მაგრამ სატრანსპორტო და სარეკრეაციო ზონების რესურსის გამოუყენებლობის გამო გამოდის 0.6. სართულიანობა: 9-10მდე; სიმაღლის განსაზღვრის საპროექტო კოეფიციენტი: L-0.4-ის ნაცვლად წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით განსაზღვრულია 0.1 და 0.3 მდე; მიწისზედა ავტოსადგომები 319 მიწისქვეშა

ავტოსადგომები 240 1 ავტოსადგომი=4/5 ბინაზე; კანონმდებლობით მოთხოვნილი რაოდენობა 1416 ავტომობილი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განხილველი კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის სხდომის #10 ოქმის თანახმად, ქ. თბილისი, ჭყონდიდელის ქუჩა №22 (ს/კ N01.12.12.024.206, 01.12.12.024.207, 01.12.12.024.208, 01.12.12.024.209, 01.12.12.024.210, 01.12.12.024.211, 01.12.12.024.212, 01.12.12.024.213, 01.12.12.024.214, 01.12.12.024.215, 01.12.12.024.216, 01.12.12.024.217, 01.12.12.024.218, 01.12.12.024.219, 01.12.12.024.220, 01.12.12.024.221, 01.12.12.024.222, 01.12.12.024.223, 01.12.12.024.224): ა) შეთანხმდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი გრგ-ს სრულ არეალზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებით, არაუმეტეს კ-2 – 4.9-სა (105 337 კვ.მ.); ბ) გაზიარებულ იქნას კომპანია „ოპტიმას“ მიერ განცხადებით (10/01193522203-01, 23.12.2019) სახანძრო უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი დასაბუთება და სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმდეს არქიტექტურული პროექტები და გაიცეს მშენებლობის ნებართვები წარმოდგენილი გეგმებით განსაზღვრული გეგმარების შესაბამისად; გ) დადგინდეს მიჯნის ზონის/შენობა ნაგებობის განთავსების წესის და მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესის გამონაკლისი, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმარების შესაბამისად; დ) არ გავრცელდეს სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციების მოთხოვნები; ე) შეთანხმდეს ავტოსადგომების რაოდენობის ცვლილება, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ესკიზის/გეგმის შესაბამისად; ვ) გათავისუფლდეს გრგ-ს კორექტირებისთვის/ პროექტების შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვების აღებისთვის N01.12.12.024.206, N01.12.12.024.207, N01.12.12.024.208, N01.12.12.024.209, N01.12.12.024.210, N01.12.12.024.211, N01.12.12.024.212, N01.12.12.024.213, N01.12.12.024.214, N01.12.12.024.215, N01.12.12.024.216, N01.12.12.024.217, N01.12.12.024.218, N01.12.12.024.219, N01.12.12.024.220, N01.12.12.024.221, N01.12.12.024.222, N01.12.12.024.223, N01.12.12.024.224 საკადასტრო კოდეზზე რეგისტრირებულ პირთა და ყველა დაინტერესებულ პირთა თანხმობების მოთხოვნისგან. ზ) დაინტერესებულმა პირმა გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს ფინანსურეკონომიკური დასაბუთება, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა მხედველობაში მიიღოს კომისიის მიერ განხილული და დადებითად შეფასებული ფინანსურ-ეკონომიკურ დასაბუთების დოკუმენტი; თ) დაინტერესებულმა პირმა გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე არ წარმოადგინოს საინჟინრო კომუნიკაციების (წყალმომარაგება, ელექტრო და ბუნებრივი აირი) ოპერატორი კომპანიების შესაბამისი თანხმობა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განხილვის კომისიის 2019 წლის 23 დეკემბრის #10 ოქმის შესაბამისად, არ ვრცელდება გამწვანების რეგულაციის მოთხოვნებისა და ტრანსპორტო რეგულაციის მოთხოვნები.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, ჭყონდიდელის ქ. N 22-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.12.12.024.018) საცხოვრებელი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 15 მარტის N436 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

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

სხდომის თავმჯდომარე

წ. სოხაძე

რევაზ სოხაძე