



**ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო**

გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 426

16 აგვისტო
“ --- ” ----- 2024 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.13.397.002) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხის შეთანხმების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-3 ნაწილის, 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-8 მუხლის 5¹ პუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 31 ივლისის №24.1320.1488 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.72.13.397.002) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხს;
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.
3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.
4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ვიორჯი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.1320.1488
31 / ივლისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 11 ივლისის N01241933784-67 განცხადებით მიმართა თენგიზი ესიავამ (პ/ნ 02001003670) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002). ტერიტორიის ფართობი: 16 000 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, N01.10.07.007.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 25 ივლისის N61-01242073058 წერილის შესაბამისად, „ქ.თბილისში, გლდანის რაიონში მდებარე, N01.72.13.397.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 16000 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად დასახელდა შპს „ნიუ გლდანი“ (ს/ნ 405653859). მუნიციპალიტეტისთვის/ სახელმწიფოსთვის დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით, სააგენტო თანახმაა გაიმართოს მსჯელობა ს/კ: N01.72.13.397.002 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარებასთან და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2 - 5.2) გადამეტებასთან დაკავშირებით და ამ მიზნით, გატარდეს კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ და მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო



განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; სზ-6 - განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

იმავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების მესამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც ხორციელდება 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის საშენებლოდ გამოყენება;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიზანს კი წარმოადგენს დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის ფარგლებში გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფა, ასევე, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით ტერიტორიის მოწესრიგება და ერთიან საქალაქო სისტემაში ინტეგრირება.

იმავე მუხლის 5¹ პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები, არ გავრცელდება კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი/გადაცემული მიწის ნაკვეთების საშენებლო განვითარებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარდგინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში.

წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით ხორციელდება 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის საშენებლოდ გამოყენება, თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა ითვალისწინებს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების მნიშვნელობას, ასევე, იმ გარემოებებს, რომ ტერიტორია, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლით დადგენილ მიზნებს.

კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) ინდივიდუალურად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების გარეშე განვითარება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-8 მუხლის 5¹ პუნქტის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. დასაშვებად იქნეს ცნობილი ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე საშენებლო განვითარება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმების

შემთხვევაში.

2.ამ განკარგულებით გათვალისწინებული საკითხი შესათანხმებლად წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხშალაძეს.

4.ამ განკარგულების გასანივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: 61-01242073058
თარიღი: 25/07/2024

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ადრესატი: იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) 2024 წლის 24 ივლისის N17-01242063330-61 კორესპონდენციით შემოსული თქვენი 2024 წლის 24 ივლისის N16-01242062961 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) არსებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების საკითხს და ამ კუთხით ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას (კოლპერატიული ბინათმშენებლობის პროექტი), მოგახსენებთ შემდეგს:

სააგენტომ 2023 წლის 17 მაისის N61-01231371803 კორესპონდენციით, კომპეტენციის ფარგლებში, ქალაქგეგმარებითი პოზიციის დაფიქსირების მიზნით (ს/კ: N01.72.13.397.002 მიწის ნაკვეთზე სრულად მხოლოდ საცხოვრებელი ზონა-ნ-ის გავრცელების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2 : 5.2) გადაჭრებისა და მიწი განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების გარეშე სამშენებლო განვითარების საკითხებზე მსჯელობის თაობაზე) მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს. 2023 წლის 18 მაისის N16-0123138874 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ უწყება დასაშვებად მიიჩნევდა N01.72.13.397.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის განკარგვას კოლპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებულ პირთა დაკმაყოფილების მიზნობრივით. ამასთან, განმარტა შემდეგი: „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-8 მუხლის, მე-4 პუნქტის „გ.“ ქვეპუნქტის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა) საფუძველზე, მითითებული 16 000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება უნდა მოხდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში; ამასთან, ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნა არ გავრცელდება კოლპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით, მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი/გადაცემული მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარდგინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებითა და „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოლპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (ბმული: www.Tbilisi.gov.ge/page/3268) 2023 წლის 3 ოქტომბრიდან 2023 წლის 3 ნოემბრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“) - „ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში მდებარე, N01.72.13.397.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 16000 კვ. მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“. ამასთან, ინტერესთა გამოხატვის 1.6. პუნქტის თანახმად განსაზღვრული იქნა შემდეგი: „უძრავი ქონების სამშენებლო განვითარება შესაძლებელია განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების გარეშე. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 8-ე მუხლის 5¹ პუნქტის ვათვალისწინებით, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენისა და უფლებამოსილი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

მოგახსენებთ, რომ ინტერესთა გამოხატვის საგანი იყო ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის გამარჯვებული სუბიექტისთვის საკუთრებაში გადაცემა, მის მიერ საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის მიზნით. ამასთან, გამარჯვებული კომპანია ვალდებულია შემდგომში აშენებული საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობით) საკუთრებაში გადასცეს სააგენტოს/კოლპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებულ პირებს (შემდგომში - „დაზარალებული პირები“), იმ პირობით,

რომ ისინი უარს იტყვიან მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.

აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში, სააგენტოს 2023 წლის 13 ნოემბრის N61-01233171377 წერილით, გამარჯვებულად - კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, გაუმჯობესებული საინვესტიციო წინადადების/შეთავაზების გათვალისწინებით - **გამოცხადდა შპს „ნიუ გლდანი“ (ს/ნ: 405653859)**. ამასთან, აქვე დავძენთ, რომ საკითხთან (ს/კ: N01.72.13.397.002 უძრავი ქონების განკარგვის თაობაზე) დაკავშირებით გამოცემულ იქნა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 1 მაისის N24.747.864 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N234 განკარგულებები. აღნიშნული განკარგულებების საფუძველზე კი, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში N882024841482 განცხადებით/საქმისწარმოებით მიმდინარეობს შესაბამისი ხელშეკრულების ხელმოწერის პროცესი.

გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული პროექტის განხორციელების ფარგლებში მოიაზრება ზემოთხსენებული დაზარალებული პირების (პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია 118 პირის საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფა) დაკმაყოფილება, ასევე, მუნიციპალიტეტისთვის/სახელმწიფოსთვის ხსენებული დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით, **სააგენტო თანახმაა იმსჯელოთ ს/კ: N01.72.13.397.002 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარებასთან და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2 - 5.2) გადამეტებასთან დაკავშირებით და ამ მიზნით, გაატაროთ კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.**

გიგზავნით საკითხთან დაკავშირებით სააგენტოში არსებულ შესაბამის დოკუმენტაციას.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

