



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 427

16 აგვისტო
“ --- ” ----- 2024 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრო/რაიონში, №27-ის კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.17.06.014.050) 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 №24.1319.1489 განკარგულების საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრო/რაიონში, №27-ის კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.17.06.014.050) 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

გიორგი ტყემალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.1319.1489
31 / ივლისი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრორაიონში, N27-ის კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.06.014.050) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 11 ივლისის N01241933777-67 განცხადებით მიმართა თენგიზი ესიავამ (პ/ნ 02001003670) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრორაიონში, N27-ის კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.06.014.050) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაზისუბანში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.06.014.050). ტერიტორიის ფართობი: 7035 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 25 ივლისის N61-01242073068 წერილის შესაბამისად, „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, ქ.თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრორაიონის კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოსატყვამი გამარჯვებულად დასახელდა შპს შპს „ახალი ვაზისუბანი“ (ს/ნ 405675899). მუნიციპალიტეტისთვის/ სახელმწიფოსთვის დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით, სააგენტო თანახმაა გაიმართოს მსჯელობა ს/კ: N01.17.06.014.050 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარებასთან და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2 - 5,0) 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 სამშენებლოდ 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 სამშენებლო 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 სამშენებლოდ 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, იგი უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა მიკრორაიონში, N27 კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.06.014.050) 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, ვაზისუბნის IIა მიკრორაიონში, N27 კორპუსის მიმდებარე არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით

მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.06.014.050) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე 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 ხმაღაძეს.

4.ამ განკარგულების გასაჩივრება, 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: **61-01242073068**
თარიღი: **25/07/2024**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
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 N17-01242063332-61 კორესპონდენციით შემოსული თქვენი 2024 წლის 24 ივლისის N16-01242062967 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის IIა, კორპუსი 27-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.397.002) არსებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების საკითხს და ამ კუთხით ითხოვთ სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას (კოოპერატიული ბინათმშენებლობის პროექტი), მოგახსენებთ შემდეგს:

სააგენტომ 2023 წლის 13 დეკემბრის N61-01233473356 კორესპონდენციით, კომპეტენციის ფარგლებში, ქალაქგეგმარებითი პოზიციის დაფიქსირების მიზნით (ს/კ: N01.17.06.014.050 მიწის ნაკვეთზე სრულად მხოლოდ საცხოვრებელი ზონა-6-ის გავრცელების, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2 : 5.0) გადაჭრებისა და მისი 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 15 დეკემბრის N16-01233491009 წერილით სააგენტოს ეცნობა, რომ უწყება დასაშვებად მიიჩნევდა მითითებული მიწის ნაკვეთის განკარგვას (ს/კ: N01.17.06.014.050) აღნიშნული მიზნობრივობით - კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილება; შემდგომში განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების გარეშე, შემდეგი პარამეტრებით: მიწის ნაკვეთზე გავრცელდეს ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2 - 5,0).

ზემოხსენებულის გათვალისწინებითა და „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, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (ბმული: www.Tbilisi.gov.ge/page/3268) 2023 წლის 15 დეკემბრიდან 2024 წლის 18 იანვრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოსატყა (შემდგომში - „ინტერესთა გამოსატყა“) „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პროვატისებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“. ამასთან, ინტერესთა გამოსატყვის 1.5. პუნქტის თანახმად განსაზღვრულ 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 გათვალისწინებით, ინტერესთა გამოსატყვაში გამარჯვებული პირის მიერ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენისა და უფლებამოსილი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით“.

მოგახსენებთ, რომ ინტერესთა გამოსატყვის 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/კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებულ პირებს (შემდგომში - „დაზარალებული პირები“), იმ პირობით, რომ ისინი უარს იტყვიან მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო სამინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.

აღნიშნულ ინტერესთა გამოსატყობი, სააგენტოს 2024 წლის 29 იანვრის N61-012402963921 წერილით, გამარჯვებულად - კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, უპირატესი საინვესტიციო წინადადების/შეთავაზების გათვალისწინებით - გამოცხადდა შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯია“ (ს/ნ: 400210758). თუმცა, მხარეთა თანხმობით და სააგენტოს 2024 წლის 21 თებერვლის N61-01240521966 წერილით ინტერესთა გამოსატყობიდან გამომდინარე გამარჯვებული პირის უფლებები და ვალდებულებები სრულად გადაეცა შპს „ახალი ვაზისუბანს“ (ს/ნ: 405675899) და ამავე ინტერესთა გამოსატყობი, სააგენტოს 2024 წლის 29 იანვრის №61-0124029639 წერილით გამოვლენილი გამარჯვებული სუბიექტი - შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯია“ (ს/ნ: 400210758) - ჩანაცვლდა შპს „ახალი ვაზისუბანით“ (ს/ნ: 405675899). ამასთან, აქვე დავძენთ, რომ საკითხთან (ს/კ: N01.17.06.014.050 უძრავი ქონების განკარგვის თაობაზე) დაკავშირებით გამოცემულ იქნა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1184.1334 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N332 განკარგულებები. აღნიშნული განკარგულებების საფუძველზე კი, დღეის მდგომარეობით, მხარეთა შორის მიმდინარეობს შესაბამისი ხელშეკრულების ხელმოწერის პროცესი.

გამომდინარე იქიდან, რომ აღნიშნული პროექტის განხორციელების ფარგლებში მოიაზრება ზემოხსენებული დაზარალებული პირების დაკმაყოფილება, ასევე, მუნიციპალიტეტისთვის/სახელმწიფოსთვის ხსენებული დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების პრიორიტეტულობის გათვალისწინებით, **სააგენტო თანახმაა იმსჯელოთ ს/კ: N01.17.06.014.050 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარებასთან და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ-2 - 5,0) 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

