

## თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი №14

ქ. თბილისი

2018 წელი, 4 მაისი, 13:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

რევაზ სოხაძე, გიორგი ტყემალაძე, ბექა დავითულიანი, დავით ჟომელიძე, დავით ჟუჯიაჯუჯიაძე, გიორგი გაბაშვილი, ნიკოლოზ ვახუშტიაძე

სხდომას თავმჯდომარეობდა: რევაზ სოხაძე

სხდომას არ ესწრებოდა: ვახტანგ შაქარიშვილი, გოჩა თევდორაძე, თევდორე ისაკაძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ვალერი ჭილაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციის უფროსი  
კახაბერ გულედიანი - სამგორის გამგებლობის კანდიდატი

ირაკლი თავართქილაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის  
სააგენტოს უფროსი

როსლუდან ძირზიკაშვილი - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული  
განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსი

ეკა ცეცხლაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების  
საქალაქო სამსახურის უფროსის წარმომადგენელი

თამარ კაციტაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების  
საქალაქო სამსახურის უფროსის წარმომადგენელი

მიხეილ მაგანია - შ.პ.ს. „ჰერმესის“ დირექტორი

### დღის წესრიგი:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგებლის თანამდებობაზე კახაბერ გულედიანის დანიშვნაზე თანხმობის მიცემის შესახებ (17 03181162-03)
2. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105

დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (მიმდინარე: 12-031810163-03; 12-031810165-03; 12-031811321-03)

• (04/6321)

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.006.976), (6000 კვ.მ.) დაზუსტდეს კონტური სარეკრეაციო ზონა 2-სა და სპეციალურ ზონა 1-ს შორის.

სარეკრეაციო ზონა 2 იცვლება სპეციალური ზონა 1-ით, ("ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს" 06 04 2017 წლის ოქმი #14), განმცხადებელი: ვ.ობიძე, AR1492635.

• (04/5903)

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, გაგარინის ქ. N10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.001.014), (1339 კვ.მ.) დაზუსტდეს კონტური სატრანსპორტო ზონა 1-ს, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-სა და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 3-ს შორის.

სატრანსპორტო ზონა 1 და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 იცვლება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 3-ით, ("ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს" 2017 16.03.2017 წლის ოქმი #11), განმცხადებელი: ლ. ხუხაშვილი AR1481743.

3. ქ. თბილისში, სოფელ წაკვასში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.455; 81.02.21.456; 81.02.21.457; 81.02.21.461; 81.02.21.459; 81.02.21.462; 81.02.21.424; 81.02.21.460) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (12-03180956-03) AR1558500;
4. ქ. თბილისში, დიდ ლილოში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.09.443) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ - (12-031811741-03) - AR1528001;
5. ქ. თბილისში, სამგორის რაიონი, ქუჩა იუმანაშვილის ქ. N13-ის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.002.027, ნაკვ. N02/010), აეროპორტის და (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.098, ნაკვ. N01/041), კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის გზის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.03, ნაკვ. N01/035) მიმდებარედ არსებულ

მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების შესახებ (12-031812048-03) – AR1579145;

6. „ქალაქ თბილისში, რკინიგზის სადგურ "ლილო" ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.003.089) სამეურნეო საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დაგალების დამტკიცების თაობაზე“ (12-031812049 03) AR1566069;
7. ქ. თბილისში, დიდი დიდძის II მიკრო/რაიონში, ი. პეტრიწისა და დ. თავდადებულის ქუჩებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.072) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ (12 031807959-03) – AR1514540;
8. „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და მოვლა პატრონობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-103 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12 031810345 03);
9. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, გეგმიური ბაღის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მოავრობის 2018 წლის 25 აპრილის N18 246.474 განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12-031812050-03);
10. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ვარკეთილის მეტროს მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მოავრობის 2018 წლის 25 აპრილის N18.246.475 განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12-031812050-03);
11. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის

გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 25 აპრილის N18.246.476 განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12-031812050-03).

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ დღის წესრიგი დაამტკიცა.

- 1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გაძვინდის თანამდებობაზე კახაბერ გულედანის დანიშვნაზე თანხმობის მიცემის შესახებ (12-03181162-03)

კანდიდატურა წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციის უფროსმა ბატონმა ვალერი ჭილაძემ. მისივე განმარტებით კანდიდატი გამოარჩევა მაღალი კვალიფიკაციითა და პროფესიონალიზმით, შესაბამისად ის სავსებით შეესაბამება დასაკავებელ თანამდებობას.

*საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის თანახმად, თბილისის საკრებულოს უფლებამოსილებას, ამ კანონით გათვალისწინებული მუნიციპალიტეტის საკრებულოს უფლებამოსილების გარდა, აგრეთვე განეკუთვნება - „დადაკვირებული წესით თბილისის მთავრობის წევრის თანამდებობაზე დანიშვნაზე თანხმობის სიციქა“, ამასვე კანონის 76-ე მუხლის, მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად ღიაჩნია, საკითხი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის გამგებლის თანამდებობაზე კახაბერ გულედანის დანიშვნაზე თანხმობის მიცემის შესახებ მომზადებულია და თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ უნდა ამსჯილოს ჟახლოვის სიძღომაზე.*

2. „დედაქალაქის მთავრობის განკარგულების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (მამდსნარე. 12-031810163-03; 12-031810165-03; 12-031811321-03)

• (04/6321)

ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:

N01.72.14.006.976), (6000 კვ.მ.) დაზუსტდეს კონტური სარეკრეაციო ზონა 2-სა და სპეციალურ ზონა 1-ს შორის.

სარეკრეაციო ზონა 2 იცვლება სპეციალური ზონა 1 ით, ("ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს" 06.04.2017 წლის ოქმი #14), განმცხადებელი: ვ.იობიძე. AR1492635.

• (04/5903)

ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, გაგარინის ქ. N10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.001.014), (1339 კვ.მ.) დაზუსტდეს კონტური სატრანსპორტო ზონა 1-ს, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 სა და საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 3 ს შორის.

სატრანსპორტო ზონა 1 და საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 იცვლება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 3-ით, ("ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს" 2017 16.03.2017 წლის ოქმი #11), განმცხადებელი: დ. სუხაშვილი. AR1481743.

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის ძირითადი ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა ქალბატონმა რუსუდან მირზიკაშვილმა. მისი თქმით, წარმოდგენილი პროექტის განმარტებითი ჩარაიის ობიექტად, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების პროექტის მოწონება განაპირობა „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის საჭიროებამ თბილისის განვითარების ფუნდამენტურ საკითხს წარმოადგენს გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ქალაქის განაშენიანებისგან დაცვა და ამ მიმართულებით ქალაქის სწორი ურბანული პოლიტიკის განსაზღვრა. შეიძლება ითქვას, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია ერთ-ერთი გაუნაშენიანებელი არეალია, სადაც ბოლო წლების განმავლობაში მშენებლობებისადმი მოთხოვნა გაზრდილია. ქალაქის პრიორიტეტია, სწორი ქალაქგეგმარებითი ხედვის ჩამოყალიბება, რომელიც უზრუნველყოფს დანართით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე, როგორც ბუნებრივი ლანდშაფტის და ჯანსაღი გარემოს უზრუნველყოფას, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე დასაშვები მშენებლობების პოლიტიკის ჩამოყალიბებას. უ/აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის

კომპლექსური კვლევის საფუძველზე ურბანული განვითარების კონცეფციისა და „ჩარჩო გეგმის“ შემუშავებამდე, აღნიშნულ ტერიტორიაზე შეიზღუდება:

- ა) განსაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისა ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება;
- ბ) დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებასა ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანა;
- გ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დატკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებულ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილების მიზნით;
- დ) ძიწის ნაკვეთების ნებისმიერი ფორმით სამშენებლოდ განვითარება (მიწის საკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, არქიტექტურულ სამშენებლო პროექტის შესანახება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა, I კლასის შენობა ნაგებობის მშენებლობაზე წერილობითი დასტურის გაცემა).

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ პროექტის ოანახმად, ზემოაღნიშნული შეზღუდვა არ გაკრძალდება:

- ა) დასართი N4-ით განსაზღვრულ ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარე იმ საცხოვრებელ ზონებზე (ს/ზ), რომელზეც დაშუქებულია „ჩარჩო გეგმა“ და რომლის ფარგლებშიც გათვალისწინებულია განაშენიანების რეგულირებისა (წითელი ხაზ(ებ)ი) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ღურჯა ხაზები);
- ბ) კოპერატიული ბინათმშენებლობისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე.
- გ) მშენებარე შენობა ნაგებობის შესანახებული არქიტექტურული პროექტის მცარე კორექტირებაზე ან/და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ან მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე, რომლის მშენებლობა განხორციელდება მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე.

აქვე აღსანიშნავია, რომ პროექტით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება ასევე იმ მიწის საკვეთებზე, რომელთა მიმართაც ამავე პუნქტით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია დაინტერესებული პირების განცხადებები, თუმცა ადმინისტრაციული წარმოებასთან დაკავშირებით სახალხო გადაწყვეტილება წინამდებარე დადგენილების ამოქმედების დროსათვის მიღებული არ არის.

*კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მე-2 მუხლის შინაარსი განისაზღვროს N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტად, შესაბამისად გაიწეროს წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის პირველი მუხლის „ა.ბ“ ქვეპუნქტში და აღნიშნული პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:*

*ა.ბ) მე-19 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-3, მე-4 და მე-5 პუნქტები*

3. დანართი N4-ით განსაზღვრული ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიის კომპლექსური კვლევის, მის საფუძველზე „ჩარჩო გეგმის“ შემუშავებამდე, აღნიშნულ ტერიტორიაზე შეზღუდულია:

- ა) განაშენიანების რეგულაციების გეგმას გეგმარეხითა და ვალეების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება;
- ბ) დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეხით და ვალეების ან/და გახაზვინაჩების რეგულაციების გეგმაში ცვლილების შეტანა;
- გ) ამ დადგენილებით დამტკიცებულ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა დადგენილი ფუნქციური ზონების ცვლილების მიზნით;
- დ) მიწის ნაკვეთების ნებისმიერი ფორმით სამშენებლოდ განვიორება (მიწისხაკვეთის სამშენებლო დგამოყენების სარეგულაციო დასტკიცება, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა, I კლასის სენიოს ნაკვეთის მშენებლობაზე წერილობითი დასტურის გაცემა);

4. ამ მოხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება დანართი N4-ით განსაზღვრულ ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ:

- ა) საცხარებელ ზონებზე (სზ), რომლისთვისაც დამუშავებულია „ჩარჩო გეგმა“ და რაშლის ფარგლებშიც გათვალისწინებულია განაშენიანების რეგულირებისა (წიოლი ხაზი) და განაშენიანების საგადასტურებელი ხაზები (ლორჯი ხაზები);
- ბ) მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც გამოყოფილია კოორდინაციული ბინათმშენებლობისთვის;
- გ) მშენებარე მენობა-ხაგვობის შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მცირედ კორექტირებაზე ან/და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ან მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე, რომლის მშენებლობა განხორციელებულია მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე;

5. ამ მოხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა ვრცელდება ასევე იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა მასობრივ აშენიანებაში პუნქტით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ წარმოებებთან დაკავშირებით წარმოდგენილია დაინტერესებული პირების განცხადებები, თუმცა ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება ამ პუნქტის ამოქმედების დროისათვის მიღებული არ არის.“

შესაბამისად, დადგენილების პროექტის მე-3 მუხლი უნდა განისაზღვროს მე-2 პუნქტად.

ასევე კომისიის რეკომენდაციაა დადგენილების პროექტში, ან მის ქვეშდგომ აქტში დაკონკრეტდეს ვადა „ჩარჩო გეგმის“ დასამუშავებლად, კერძოდ „ჩარჩო გეგმის“ შექმნაჩებასდე ზ/აღნიშნულ არეალზე 6 თვით შეიზღუდოს ნებისმიერი ფორმის სამშენებლო განვითარება.

კომისიამ ასევე განიხილა ქალაქ თბილისის მერის მიერ წარმოდგენილი (წერილები: 12-031810163-03; 12-031810165-03; 12-031811321-03; 04/6321 - მე 18 პოზიცია; 04/5903 მე პოზიცია) საკრებულოს დადგენილების პროექტი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“. საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა ევა ცეცხლაძემ. მისი თქმით, წარმოდგენილი წერილებით, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმას გრაფიკულ ნაწილში-რუკაში, მიმდინარე სივრცით-გეგმარებათა და სამშენებლო განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად დღის წესრიგში დადგა გარკვეული ხასიათის ფუნქციური ზონის ცვლილების 15 წინადადება, კერძოდ:

1. №AR1562191 განცხადებით მოქალაქემ მოითხოვა სარეკრეაციო ზონა 2-ის საცხოვრებელი ზონა 6-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, მუსხელიშვილის ქუჩაზე არსებულ მიწის საკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.001.044 და 01.17.10.001.048, საერთო ფართობით: 3 / 38 კვ მ); როგორც წარმოდგენილი საქმის მასალებიდან ირკვევა, საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ჩრდილო-აღმოსავლეთით და აღმოსავლეთით მდებარეობს პრაკალბინიანი საცხოვრებელი კვარტალი, შესაბამისი ფუნქციური ზონით საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6), სამხრეთით ესაზღვრება დ. ვვაქანტირაძის ქუჩა, ხოლო დასავლეთით საპატრიარქოს საკუთრებაში არსებული სარეკრეაციო სივრცე; აღსანიშნავია, რომ მიწის ნაკვეთები სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გასხვისდა 2013 წელს აუქციონის წესით, რა დროსაც საკადასტრო ერთეულებზე 60%-ით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ხოლო დანარჩენ 40%-ზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6); იმავე წელს, განხორციელდა ფუნქციური ზონის საზღვრების დაზუსტება და ორივე მიწის საკვეთზე გავრცელდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). კომისიას მიზანშეწინააღმდეგადაა მიჩნია საცხოვრებელი ზონა 6-ის უშუალოდ მიჯნაზე მდებარე მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.001.048, ფართობით 1819 კვ.მ) შეეცვალოს ფუნქციური ზონა სარეკრეაციო ზონა-2 საცხოვრებელი ზონა 6-ით, ხოლო მეორე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.001.044, ფართობი: 1919 კვ.მ) დარჩეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის გავრცელების არეალში. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.10.001.048) შესაძლებელია სარეკრეაციო ზონა-2 შეეცვალოს საცხოვრებელი ზონა 6-ით.
2. №AR1552999 განაცხადით მოქალაქეებმა მოითხოვეს „ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ლისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №/2 16 23 613, №/2 16 23.612, №2.16.23.611, №2.16.23.610) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 19 მაისის №167 განკარგულებით



დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად საცხოვრებელი ზონა 1-ის სატრანსპორტო ზონა 1-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, სოფელ თხისვალაში არსებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №72.16.23.737, №72.16.23.694, №72 16.23.855, №72.16.15.633, №72.16.15.632, №72.16.15.637, №72.16.23.896) და მათ მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე (ფართობი. 2122 კვ.მ.). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ მისასვლელ გზებზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან, მოცემულ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელ გზებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის გავრცელება ხელს შეუწყობს მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ქსელის განვითარებას და გზების სისტემის ჩამოყალიბებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით მიზანშეწონილია;

3. №AR1547662 განაცხადით მოქალაქეებმა მოითხოვეს სატრანსპორტო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით და საცხოვრებელი ზონა 1-ის ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში არსებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.024.047, №01 72 14 024.042, №01.72.14.024.399, №01.72.14.024.041, №01 / 14.024.045) და მათ მიმდებარედ (ფართობი: 1150 კვ.მ.). მოთხოვნა შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ტერიტორიაზე არსებული სატრანსპორტო ზონა (ტზ 1) კვეთს როგორც განმცხადებლის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს, ასევე, მიმდებარე არეალში არსებულ სხვა მესაკუთრეთა მიწის ნაკვეთებს და არ ასახავს ფაქტობრივ მდგომარეობას, შესაბამისად, წარმოადგენს ყურნაობის ზონირების ელექტრონული რუკის ხარვეზს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ 1) და საავტომობილო გზაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება შესაძლებელია;

4. №AR1563529 განაცხადით მოქალაქეებმა მოითხოვეს საცხოვრებელი ზონა 6-ის საპროექტო ზონა 1-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, ხარამის ქ. №2ა/ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა №1ა-ში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01 11.12.019.130, ფართობი: 5913 კვ.მ.). მოთხოვნა შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან, დღეის მდგომარეობით, ტერიტორიაზე განთავსებულია პურ-პროდუქტების მოქმედი საწარმო. ასევე, ტერიტორიას აღმოსავლეთით ემიჯნება მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.019.177), რომელზეც ვრცელდება საპროექტო ზონა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 24 თებერვლის №3096082 ბრძანებით დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების

პირობები საამქრო/ სტამბის განთავსების მიზნით. შესაბამისად, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, შესაძლებელია ფუნქციური ზონის, საცხოვრებელია ზონა 6 ის სამრეწველოა ზონა 1-ით, ცვლილება.

5. №AR1533785 განაცხადით მოქალაქეებმა მოითხოვეს საცხოვრებელი ზონის ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1-ით და სატრანსპორტო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონისი ქალაქ თბილისში, სოფილო გლოდანში, „ავშნასში“ და ქალაქ თბილისში, ძიხილო ვაშაკიძის ქუჩა №40-ში არსებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01 11 17 006 526, №01.11.17.023.023, №01.11.17.023.024) და მათ მიმდებარედ (ფართობი: 1086 კვ.მ.). მოთხოვნა შესაძლებელია დაკმაყოფილდეს, ეხიადახ, როგორც აეროგადაღებიდან ჩანს, არსებული სიტუაცია არ ემთხვევა დადგენილო ფუნქციური ზონებს და მიწის ნაკვეთებს მისასვლელი საავტომობილო გზა გააჩნიათ ჩრდილოეთით, საკადასტრო საზღვრებს გარეთ, რომელზეც დღეის მდგომარეობით ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა. შესაბამისად, არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, შესაძლებელია მიწათსაგებლობის გენერალური გეგმით არსებული ხარევის გასწორება და ფუნქციური ზონის ცვლილება აღსანიშნავა, რომ მსოიოქულო საკადასტრო ერთეულის გზაგლევის რუკის ტექსტური ნაწილში, „ავთშეხის“ ნაცვლად უნდა იკითხებოდეს „ავშნასი“.
6. №AR1539693 განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა საცხოვრებელი ზონა 5-ის სარეკრეაციო ზონა 1-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, ჭონქაძის ქუჩა №6-ში/ქალაქ თბილისში, გერგეოის ქუჩა №6-ში (ნაკვეთი 81/006) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01 15 05 081 006) და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ფართობი: 233 კვ.მ.). მოთხოვნის დაკმაყოფილება შესაძლებელია, ვინაიდან, ფაქტობრივი მდგომარეობით, ტერიტორია აქტიურად გამწვანებულია. იგი თავის მხრივ წარმოადგენს ბუფერულ ზონას ფერდის დასავლეთით არსებულ დასახლებასა და დ. ჭონქაძის ქუჩას შორის. შესაბამისად, გაშვანების შენარჩუნებისა და ფაქტიური სიტუაციის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის ტერიტორიული გეგმის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.15.05.081.006) და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე დადგენილი ფუნქციური ზონის საცხოვრებელია ზონა 5-ის ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 1-ით შესაძლებელია;
7. №AR1556071 განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა სპეციალური ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონით ცვლილება ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილზე, რკინიგზის ჩიხი №20-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.21.002 326, ფართობი: 294 კვ.მ.). ქ.თბილისში, სამგორის რაიონში, კახეთის გზატკეცილზე, რკინიგზის ჩიხი №20-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01 19 21 002.326) ფართობი შეადგენს 946.0 კვ.მ-ს. აქედან, 656 კვ.მ-ზე

ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა, ხოლო, 290.0 კვ.მ-ზე სპეციალური ზონა 1 (სპეზ - 1). მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა და მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ზონირება დადგენილია მსხვილი მასშტაბით, ასევე ტერიტორიებისათვის ფუნქციური ზონების მინიჭების პროცესში საკითხები არ იყო განხილული კონკრეტული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრების გათვალისწინებით აღნიშნულია დასაგამომდინარე, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, შესაძლებელია, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.21.002.326) ფუნქციური ზონის - სპეციალური ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით.

8. №AR1542403 განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა სარეკრეაციო ზონა 1-ის სატრანსპორტო ზონა 1-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, გლდანის დასახლებაში, „ა“ მიკრორაიონში (საკეცაი 18/104) არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.018.104) ნაწილზე (ფართობი: 53 კვ.მ.). აღნიშნული მონაკვეთი რეალურად წარმოადგენს სააგრომობილო კეცარს ტერიტორიასთან და ლოგიკურია მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ გზაზე ფიქსირდებოდეს სატრანსპორტო ზონა 1. განაცხადით წარდგენილია ტერიტორიის ტიპოგრაფიული აზომვითი ნახაზი, სადაც ფიქსირდება მიწის ნაკვეთებზე მისასვლელი გზა, რომელიც არ არის დაყარული ხე ნარგავებით, შესაბამისად მიზანშეწონილია მოცემულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება და მიწის ნაკვეთებზე მისასვლელ გზაზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის ნაცვლად სატრანსპორტო ზონა 1-ის განსაზღვრა.
9. №AR1554927 განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა სატრანსპორტო ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონით ცვლილება ქალაქ თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, სალხინოს ქუჩა №14-ში არსებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: №01.16.03.014.018) და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ფართობი: 299 კვ.მ.). აღნიშნულ და მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებულია ინდივიდუალური განაშენიანება. წარმოადგენს ელიქტრონულ ტომოზომიკით ნახაზზე ფუნქციური ზონის კონტურის მოსიშნულ ტერიტორიაზე რეალურად არ წარმოადგენს სატრანსპორტო ტერიტორიას და არის ტექნიკური ხარვეზი. ორთა გადაღებებიდან (2005 წლის ორთა გადაღებიდან დღემდე) დგინდება, რომ ტერიტორია შემოღობილია კაპიტალური ღობით და წარმოადგენს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.16.03.014.018) ეზოს ნაწილს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ფუნქციური ზონის ცვლილება განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ტიპოგრაფიული გეგმის მიხედვით.
10. №AR1578306 განაცხადებით მოქალაქემ მოითხოვა სატრანსპორტო ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონა 3-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.480, ფართობი: 313 კვ.მ)

ნაწილზე 6 კვ.მ ფართობზე; მოთხოვნილი არეალი რეალურად არის რეგისტრირებულ საზღვრებში არსებული ტერიტორია და არ გადის გზა და რეალურად წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ხარვეზს. აღსაშვლი ცვლილებით ხდება არსებული მდგომარეობის შესახებ ფუნქციური ზონის დაფიქსირება შესაბამისად მიწის საკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.480, ფართობი: 313 კვ.მ) ნაწილზე 6 კვ.მ ფართობზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით მისაღება. *აღსანიშნავია, რომ მითითებული საკადასტრო ერთეულის თაობაზე, გენერალური გეგმის ცვლილების გზამკვლევის რეგისტრირების ნაწილში, შესატყვის ჩანაწერი მასზე, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით ხორციელდება 6 კვ.მ ფართობზე.*

11. №AR1579003 განცხადებით მოქალაქემ მოითხოვა ზოგადი საცხოვრებელი ზონის სამრეწველო ზონა 1-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, მაისურაძის ქუჩა N 1-ის მიმდებარე არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.033.025, ფართობი: 1 477 კვ.მ) ნაწილზე 635 კვ.მ ფართობით; აღნიშნული მიწის ნაკვეთის დიდ ნაწილზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 და საცხოვრებელი ზონის გავრცელება რეალურად წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ხარვეზს აღნიშნულიდან გამომდინარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.033.025, ფართობი: 1 477 კვ.მ) ნაწილზე 635 კვ.მ ფართობით ზოგადი საცხოვრებელი ზონის ცვლილება სამრეწველო ზონა 1-ით მისაღება. *აღსანიშნავია, რომ მითითებული საკადასტრო ერთეულის თაობაზე, გენერალური გეგმის ცვლილების განმარტებით ბარათში საცხოვრებელი ზონა 1-ის ცვლილება სამრეწველო ზონა 1-ით ხორციელდება 635 კვ.მ ფართობზე და ტექსტში 365 ნაცვლად უნდა იკითხებოდეს 635 კვ.მ.*

12. №AR1573/9/განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა სატრანსპორტო ზონა 1-ის და საცხოვრებელი ზონა 5-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით ცვლილება ქალაქ თბილისში, ფხოვის ქუჩა №2-ში და ხაზინის ქუჩა №5 ში მდებარე მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.04.020.010, ფართობი: 8252 კვ.მ და 01.15.04.020.008, ფართობი: 711 კვ.მ) 1310 კვ.მ და 45 კვ.მ ფართობზე; არსებული მდგომარეობით სატრანსპორტო ზონა 1-ის გავრცელება ხელს უშლის ისტორიული განაშენიანების აღდგენის შესაძლებლობას, დღევანდელი და საპროექტო ფუნქციიდან გამომდინარე, რომელსაც გეგმავს თბილისის განვითარების ფონდი. *მიწის ნაკვეთების ნაწილზე (საკადასტრო კოდი: 01.15.04.020.010, ფართობი: 8252 კვ.მ და 01.15.04.020.008, ფართობი: 711 კვ.მ) 1310*

*კვ.მ და 45 კვ.მ ფართობზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის და საცხოვრებელი ზონა 5-ის ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით გადადებულ იქნა, კომისიის მიერ მოთხოვნილ იქნა დაძაბუბითა დასაბუთება განსახორციელებელი ცვლილების მიზანშეწონილობის შესახებ (საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო განვიარების პროექტი-ესკიზის წარმოდგენით).*

13. №AR 1583530 განაცხადით მოქალაქემ მოითხოვა სატრანსპორტო ზონა 1-ის საცხოვრებელი ზონით ცვლილება ქალაქ თბილისში, "ზ. ვეშაპურის ქ. № 15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01 16 02 024 041, ფართობი: 286 კვ.მ) ნაწილზე 13 კვ.მ ფართობზე; ტერიტორია რეალურად არის ეზოს ნაწილი და არ გადის საავტომობილო გზა, მოთხოვნილი ცვლილება წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ხარვეზს. *აღნიშნულიდან გამომდინარე ქაქის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.02.024.041, ფართობი: 286 კვ.მ) ნაწილზე 13 კვ.მ ფართობზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონით მისაღება.*

14. AR1492633 - №04/6321 30.05.2017წ, მე-18 პოზიცია, ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, აგრარული უნივერსიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №№01.72.14.006.976, 6000 კვ.მ), ხდება კონტურის დაზუსტება სარეკრეაციო ზონა 2-სა და სპეციალურ ზონა 1 ს შორის, სარეკრეაციო ზონა 2 იცვლება სპეციალური ზონა 1-ით. *მოთხოვნილი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილებას ტერიტორიულ-სივრცითი მოწყობის თვალსაზრისით უარი ეთქვა.*

15. AR1481743 - №04/5903 18 05 2017წ, მე 3 პოზიცია, ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, გაგარინის ქუჩა №10 ში არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი. №01.10.18.001.014, 1339კვ.მ), ხდება კონტურის დაზუსტება, სატრანსპორტო ზონა 1-ს, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-სა და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 3-ს შორის ქალაქგეგმვაში ითვალისწინება, შესაძლებელია ქაქის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის სატრანსპორტო ზონა 1-სა და საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ის ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 3-ით.

წარმოდგენილი ცვლილებების მიღების შესაბამისად განხორციელდება დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილზე-რუკაზე არსებული ფუნქციური ზონის ცვლილება 13 ერთეულ შემოხვევაში.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი (წერილები: 12-031810163-03; 12-031810165-03; 12-031811321-03; 04/6321 - მე-18 პოზიცია; 04/5903 მე პოზიცია)*

დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის 15 წინადადება, გაბოთებული შენიშვნით გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

3. ქ. თბილისში, სოფელ წაყვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.455; 81.02.21.456; 81.02.21.457; 81.02.21.461; 81.02.21.459; 81.02.21.462; 81.02.21.424; 81.02.21.460) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (12-03180956-03) – AR1558500;

კომისიამ ასევე განიხილა ქ. თბილისში, სოფელ წაყვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.455, 81.02.21.456, 81.02.21.457, 81.02.21.461, 81.02.21.459, 81.02.21.462, 81.02.21.424, 81.02.21.460) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული №AR1558500 განაცხადა)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა თამარ კაციაძემ. მისი აქტის, გრგ-ს (წერილი №12-03180956-03. 05.04.2018წ. AR1558500) პროექტი დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორია სვდება წაყვისი-ტაბახძელას ტერიტორიის განვითარების „ჩარჩო გეგმის“ საზღვრებში, რომლის მსხედციო, ტერიტორიის სწორად განვითარების მიზნით, დადგენილია განაშენიანების რეგულირების ხაზები, როგორც შენობა-ნაგებობების განთავსებისთვის ასევე, საავტომობილო გზების გაფართოებისთვის. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ერთდროულად საზოგადოებრივი ზონა 1 (სზ-1). საპროექტო ტერიტორიამდე კავშირი ხორციელდება თბილისი-კოჯრის ქუჩის გავლით, სამხრეთ-აღმოსავლეთით არსებული გრუნტის გზით. ასევე, „ჩარჩო გეგმით“ გათვალისწინებულია ახალი ქუჩათა ქსელის მოწყობა (არსებულის გაფართოება), დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზების საშუალებით. წარმოდგენილი გრგ-ს მიხედვით გამოყოფილია 1323 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საპროექტო ტერიტორიის დას, დადგენილი რეგულირების ხაზების გათვალისწინებით) შესაბამისი ფუნქციური ზონის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მიწისუფლებით. შემოთავაზებული პროექტით იგეგმება საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნა 11 მიწის ნაკვეთად, აქედან 8 მიწის ნაკვეთზე განთავსდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ხოლო დანარჩენი ნაკვეთები

(1323 კვ.მ.) დათმობილია „ჩარჩო გეგმით“ გათვალისწინებული გზის გასაფართოვებლად. ასევე, შენობების განოავსებისას, დაცულია დადგენილი განაშენიანების რეგულირების წესები საზღვარს.

ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან, მიმდებარე განაშენიანების სტრუქტურულიდან და სატრანსპორტო კავშირებიდან გამომდინარე, მისაღებია მოცემული ტერიტორიის წარმოდგენილი გზის საპროექტო წინადადების შესაბამისად განვითარება

ადნაშენულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს ქობილისში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.455, 81.02.21.456, 81.02.21.457, 81.02.21.461, 81.02.21.459, 81.02.21.462, 81.02.21.424, 81.02.21.460) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.las.ge](http://www.las.ge) რეგისტრირებული №AR1558500 განაცხადი) გატანის იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.

4. ქ. თბილისში, დიდ ლილოში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.09.443) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ (12 031811741-03) - AR1528001;

კომისიამ ასევე განიხილა ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, დიდ ლილოში, არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N81.08.09.443 ფართობი - 9/470 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.las.ge](http://www.las.ge) რეგისტრირებული AR1528001 განაცხადი წერილი №12 031811741 03. 27.04.2018წ. AR1528001).

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის ძირის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა თამარ კაციტაძემ. მისი თქმით, განაშენიანების რეგულირების გეგმა მომზადებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად. ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდ ლილოში (საკადასტრო კოდი: N81.08.09.443) საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობით 97 470 კვ.მ, გზის არეალის მიმდებარე ტერიტორიები ძირითადად გაუნაშენიანებელია, სადაც უმეტესწილად ფიქსირდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 2 (ს-2).

საპროექტო წინადადებით იგეგმება ბეტონის ნაკეთობების საწარმოს ასაწყობი კონსტრუქციის შენობების, დამხმარე ერთსართულიანი ნაგებობების, საოფისე და გაძქეები პუნქტის მშენებლობა საპროექტო ტერიტორიის 60%-ზე იგეგმება ბეტონის საკეთობებისთვის ღია ტიპის სასაწყობე ადგილების მოწყობა. ასევე, ქვის სამტკრეცო გამანაწილებელი კომპლექსის განთავსება მისთვის განკუთვნილი ქვიშის სარეცხი და საწრეტი ავზებით. ტერიტორია შემოიღობება ღია ტიპის ბადისებრა ღობით. წარმოდგენილია გრგ პროექტი არ ითვალისწინებს ფუნქციური ზონის ცვლილებას და გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიის სამრეწველო ზონა 2-ის შესაბამისად განვიტარება. მოცემულ შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: N81.08.09.443) უზრუნველყოფილია საავტომობილო გზით, ხოლო, სატრანსპორტო კავშირი სარციელდება კახეთის გზატკეცილის გავლით მშვიდობისა და იალნოს ქუჩების მიშველობით. ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება რამდენიმე ფოლოლოკაცი ხე-სარგავი, ხოლო, წარმოდგენილია გრგ პროექტის მიხედვით არ იგეგმება ჩათი მოჭრა ან გადარგვა.

*აღიხიშა, რომ მითითებულ საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება მასახლეობის საჩივრება, მათთან დამატებითი კონსულტაციების მიზნით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის განხილვა გადაიდო.*

*აღნიშნულას გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ქობილისში, სამგორის რაიონში, დად ლილოში, არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.08.09.443 ფართობი 97470 კვ.მ.) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული AR1528001 განაცხადი) გასთავსება შენაშენის, გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

5. ქ. თბილისში, სამგორის რაიონი, ქუჩა იუმანგვის ქ.N13-ის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.002.027, ნაკვ. N02/010), აეროპორტის და (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.098, ნაკვ. N01/041), კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის გზის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.03, ნაკვ. N01/035) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული პროექტის დატკიცების შესახებ (12 031812048-03) – AR1579145;

კომისიამ ასევე განიხილა ქ. თბილისში, სამგორის რაიონი, ქუჩა იუმანგვის ქ.N13-ის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.002 027, ნაკვ. N02/010), აეროპორტის და (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.098, ნაკვ. N01/041), კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის გზის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.03, ნაკვ. N01/035) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილების შეტანის შესახებ პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული №AR1579145 განაცხადი).



საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა თამარ კაციტაძემ. მისი თქმით, გრგ-ს (წერილი №12 031812048 03. 30.04.2018წ. AR15/9145) პროექტი დასრულებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საქვარის რაიონში, კახეთის გზატკეცილის და აუტაშვილის ქ. N13-ის მიმდებარე არსებული მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.19.15.002.027; 01.19.15.001.098; 01.19.15.001.035) ჯამური ფართობით 87 659 კვ.მ. გრგ არეალის მიმდებარე ტერიტორიები ძირითადად განაშენიანებულია სასაწყობე და კომერციული დანიშნულების შენობა ნაგებობებით. ტერიტორია სრულად უზრუნველყოფილია საავტომობილო გზით, სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება კახეთის გზატკეცილის გაყვითა ევროპის ქუჩის მეშვეობით, საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქესა შეთანხმებულია ქობალასის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სასახურის და ქ.თბილისის საპატრულო პოლიციის მიერ ბუნებრივი ფასეულობები - საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია ხე-ნარგავებით, წარმოდგენილია დენდროლოგიური სქემის მხედვით არ არის დაგეგმილი ხე-ნარგავების დარგვა „დედაქალაქის მწიკთარეგლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მწიკთარეგლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საძრეველო ზონა 1 (ს- 1), საზოგადოებრივ სქიანი ზონა 2 (სსზ-2) და მცირედზე სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნულ ტერიტორიაზე 2012 წლის 10 თებერვალს ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის №47376 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულაციების გეგმის გეგმარებითა დაეალება სასაწყობე კომლექსის დასაპროექტებლად. 2012 წლის 11 ივლისს ქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის №259521 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი და შეყვდა ზემოაღნიშნულ გეგმარებით დავალებაში ცვლილება, საპროექტო ტერიტორიის ფართობის მატებიდან გამომდინარე. 2013 წლის 13 ივნისს ქ თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის №739264 ბრძანებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი და შეყვდა ზემოაღნიშნულ გეგმარებით დავალებაში ცვლილება, საპროექტო ტერიტორიის ფართობის მატებიდან, საოფისე ფუნქციის დამატებიდან გამომდინარე. ბოლოს დამტკიცებული გრგ-ის კორექტირებით გასვალისწინებულია იყო სასაწყობე-საოფისე და დამხმარე შენობა-ნაგებობების განთავსება. რომელიც მოიცავდა მთლიანი საპროექტო ტერიტორიის ნაწილს. განაშენიანების ფართობი: - 11693,15 კვ.მ განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი: 11980,65 კვ.მ. საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) კ1=0,1; კ2=0,1; კ3=0,5; გრგ საპროექტო წინადადება ბოლოს დამტკიცებული გრგ-ს მიხედვით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობები აშენებულია, შეთანხმებულია ეკონომიკის საინისტროს მიერ, ვინაიდან ობიექტი წარმოადგენს V კლასის ნაგებობას. საპროექტო წინადადებას მოთხოვნილია არსებული

შენობის ნაწილზე, ორსართულიან ოფისზე ერთი სართულის დაშენება, რომლის მაქსიმალური სიმაღლეა 14 მეტრი, ახალი ერთსართულიანი 11 მეტრი სიმაღლის საწყობისა და ერთსართულიანი 5 მეტრი სიმაღლის სასადაბლოს, ღია ავტოსადგომებისა და დაბინარებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი, ამ ეტაპზე რჩება გაუნაშენიანებელი, გრგ-ს მიხედვით წარმოდგენილია როგორც პერსპექტიული განვითარების არეალი. აღნიშნული მშენებლობა დაგეგმილია მხოლოდ სამრეწველო ზონა 1 - ში როგორც განაშენიანების, ასევე განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობები იმატებს 12 000 კვ მ-ით, თუძვა მიწის ნაკვეთების რესურსის სრულად ათვისება არ ხდება. საპროექტო ტერიტორია ევება შ.პ.ს. ტავ ჯორჯიას საქართველოს აეროპორტის ასაფრენი ზოლის შიდა ჰორიზონტალური ზედაპირი შექსლუდავ არეალში, აღნიშნულობის დაკავშირებით წარმოდგენილია შ.პ.ს ტავ ჯორჯიას თანხმობა 19/02/2018 N: TAV.GM.4732 არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და გამოსდინარე მახანშეწონილია დაბტკიცებულ კორექტირებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, წარმოდგენილია საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული ცვლილებების შეტანა, სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) სასაწყობე და მისი ფუნქციონირებისათვის დამსმარე შენობა ნაგებობების განთავსება. არ იგეგმება ზონის ცვლილება.

*აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მახანშეწონილად მიიჩნევს ქ.თბილისში, საბგორის რაიონი, ქუჩა იუდაშვილის ქ. N13-ის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.002.027, ნაკვ. N02/010), აეროპორტის და (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.098, ნაკვ. N01/041), კახეთის გზატკეცილი, აეროპორტის გზის (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.001.03, ნაკვ. N01/035) მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმაში ცვლილებების შეტანის შესახებ პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული №AR1579145 განაცხადი) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

6. „ქალაქ თბილისში, რკინიგზის სადგურ "ლილო"-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.003.089) სამეურნეო საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეგისტრირების დაგეგმვის დაბტკიცების თაობაზე“ (12-031812049-03) – AR1566069;

კომისიამ ასევე განიხილა „ქალაქ თბილისში, რკინიგზის სადგურ "ლილო"-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.003.089) სამეურნეო საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეგისტრირების დაგეგმვის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული AR1566069. 20.12.2017წ. განაცხადი).

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა თამარ კაციტაძემ. მისი თქმით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება (AR1566069) მოძღვრებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 20 დეკემბერს №AR1566069 განცხადებით მიმართა ქ. თბილისში რეკონსტრუქციის სადგურ „ლილოს“ მსმდებარედა არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01 19.15.003.089) საწარმოო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების მოთხოვნით. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში რეკონსტრუქციის სადგურ „ლილოს“ მსმდებარედა საპროექტო მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი შეადგენს 44616 კვ.მ-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე და მსმდებარე კვარტალში დადგენილი ფუნქციური ზონაა საწარმოო ზონა 2. განაშენიანება უკვე ჩამოყალიბებულია დადგენილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად. ტერიტორიას სამხრეთით, დაახლოებით 400 მეტრში, ესაზღვრება კახეთის გზატკეცილი, რომელიც კაემარაც ხდება 16 მეტრის სიგანის ჩინით, რომელიც ემსახურება უკვე არსებულ საწარმოო კვარტალს. ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურით საპროექტო ტერიტორია გამწვანებულია ფიქსირდება 141 ხე-ნარგავი; ხვდება „თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შექმნის რეგულაციის შესახებ“ მუხიციპალიტეტის არეოდრომის რაიონში“, რასთან დაკავშირებით წარმოდგენილია შპს „ტავ ურბან საქართველოს“ თანხმობა 21 (ოცდაერთი) მეტრი მაქსიმალური სიმაღლის მქონე აირბეტონის ქარხნის აშენებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 03 ოქტომბერს N3585950 ბრძანებით გაიცა არსებული ქარხნის დემონტაჟის ნებართვა. საპროექტო წინადადება არ ხდება ფუნქციური ზონის ცვლილება, იცვლება ორი ასალი საწარმოო /სასაწყობე შენობა-ნაგებობის განთავსება, ერთი არსებულის რეკონსტრუქცია და და სასაწყობე სივრცეების მოწყობა. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე 21 მ. პროექტით არ იგეგმება დამატებითი გამწვანება, ვინაიდან ტერიტორიაზე აღინიშნება 141 არსებული ხე ნარგავი, რომელიც ნარჩუნდება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, კომისია მიზანშეწონილად მიიჩნევს „ქალაქ თბილისში, რეკონსტრუქციის სადგურ "ლილოს"-ს მიმდებარედა არსებულ მიწის საკუთრება (საკადასტრო კოდი: 01.19.15.003.089) სამყურნეო საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ

გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული AR1566069. 20.12.2017წ. განაცხადი) გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად

7. ქ. თბილისში, დიდი დიდშის II მიკრო/რაიონში, ი. პეტრიწისა და დ. თავდადებულის ქუჩებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.072) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ (12-031807959-03) AR1514540;

კომისიამ ასევე განიხილა ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდშის II მიკრორაიონში, ი. პეტრიწისა და დ. თავდადებულის ქუჩებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01 10 06.006.072) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებული განაცხადი №AR1514540)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ყრბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის წარმომადგენელმა თამარ კაციტაძემ (სსიპ თბილისი, გრგ ს (წერილი №12-031807959-03. 20.03.2018წ. AR1514540) პროექტი დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მარტის №14 39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდი დიდშის II მიკრო/რაიონში, ი. პეტრიწისა და დ. თავდადებულის ქუჩებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.006.072; ფართობი: 11 599 კვ.მ.) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1), ხოლო ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონების მიხედვით - ტერიტორიაზე ვრცელდება პერიფერიულ ზონა (პზ), ასევე ნაწილობრივ - გეგმარებითი კარკასი (გკ). განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ითვალისწინებს ფუნქციური ზონის ცვლილებას საცხოვრებელი ზონა 6 ით (სზ-6) ტერიტორია ვითარდება საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციებით, საპროექტო ტერიტორია იყოფა ორ სექტორად. თითოეულ სექტორში განთავსდება ორ-ორი 18 სართულიანი შენობა, სიმაღლით - 54 მ; N1 სექტორი: შენობა ნაგებობა - საცხოვრებელი ფუნქცია - 100 %, N2 სექტორი: შენობა-ნაგებობა- საცხოვრებელი ფუნქცია - 93 %; კომერციული დანიშნულება - 7%; განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ითვალისწინებს კ-2 პარამეტრის გადამეტებას, კერძოდ, ხდება საცხოვრებელი ზონა 6 ში დადგენილი კ 2 კოეფიციენტის 2,5-დან 5,0-მდე გაზრდა, ჯამურად გადამეტება (N1 სექტორში კ-2=6,1 ; N2 - სექტორში: კ-2=4,2). მის „ჯარჯიან უოთერ ენდ ფაუნდის“-ის 2012 წლის 7 დეკემბრის N6438/09 წერილით დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე „გაედინება მე-2 900 მმ დიამეტრის, მე-4 1200 მმ დიამეტრის, მე 6 1400 მმ დიამეტრის და მე-8 1400 მმ

დიაბეტრის წყალსადენები“. ამავე წერილის მიხედვით, მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.006.072) ნაწილზე დადგენილია წყალსადენის სანიტარული ზოლი და მისი მოძიგნავე ტერიტორია ითვლება გაზრდილი რისკის ზონად. თუმცა, კომპანია შესაძლებლად მიიჩნევს აღნიშნული ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარებას (შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდრის“-ის წერილები: 07.12.2012, N6438/09; 12.01.2018 NOG18-0004542) სანიტარული ზოლისათვის დადგენილი შეზღუდვების, კომპანიის მითითებებისა და რეკომენდაციების დაეყრდნობით ქსელების უსაფრთხოებისთვის, ასევე, პასაი დაწინაურების შემთხვევაში შესაძლო ზარალის რისკის თავიდან ასაცილებლად, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდრის“-ის წერილებში (07.12.2012, N6438/09; 12.01.2018 NOG18-0004542) მითითებული მოთხოვნები დაცული უნდა იყოს საპროექტო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიებზე, როდესაც განსაზღვრული იქნება შენობა-ნაგებობების განთავსების ზუსტი კონსტრუქციები. განსახორციელებელი იქნება დამატებითი კვლევები. მიღსადენების ზუსტი სიღრმის დასადგენად; გზისა და საძირკვლების მოწყობისათვის შესაბამისი სპეციალური ტექნიკის გამოსაყენებლად; ასევე შენობა-ნაგებობებისათვის წყალმომარაგების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხდება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), შესაბამისი პაქსტალური სიმაღლით - 54 მეტრი. აღინიშნა, რომ მითითებულ საპროექტო ტერიტორიაზე გაყვანილება დიდი დიაბეტრის 4 წყალმდენი ძილი.

*კომპანია ხმათა უმრავლესობით (დამსწრე 7 წევრიდან, თავი შეიკავა 3 წევრმა რ. სოხაძე, ნ. კაჩეიშვილი, გ. გაბაშვილი, მომხრე 4 წევრი: გ. ტყემალაძე, დ. უჯმაჯურიძე, ზ. ლავითიუაანი, დ. უსამელაძე) მოწინააღმდეგეობით მიიჩნევს ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დილჩის II მკორაიონში, ი. პეტრიჭისა და დ. თავდადებულის ქუჩებს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.006.072) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე [www.tas.ge](http://www.tas.ge) რეგისტრირებულია განაცხადი №AR1514540) , გატანილ იქნეს საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

8. „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტში სასაფლაოების მოწყობისა და მოვლა პატრონობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-103 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12-031810345-03);

საკითხი წარმოადგინა შ.პ.ს. „ჰერმესის“ დირექტორმა მიხეილ მაგანიამ, მისი თქმით, მთავრობას მიენიჭა უფლებამოსილება წინასწარ ზომებთან ერთად დაადგინოს

მეგლების, სასაფლაოების ქვების, გამოსახულების და ა.შ. ასევე ფორმებიც. ამასთან, რადგან წესში არ არის დაკონკრეტებული თუ რომელი ტიპის სასაფლაოზეა საუბარი, შესაბამისად რეკლამაცია ეხება, როგორც საქალაქო, ასევე კერძო სასაფლაოებსაც და კახოეონებსაც. დღეის ვითარებით სასაფლაოების ტერიტორიაზე საფლავების მიმდებარედ ბევრია უსახური ნაგებობები (გადახურული ტიპის შენობები, კოშკები და სხვა.), რომელიც შეუფერებელია სასაფლაოსათვის. წარმოდგენილი ცვლილებით კი მოაეროვას უჩსდება უფლებამოსილება ზომებსან ერთად შექნა დასაფლავების საფლავსზედა ნაგებობების ფორმები და მოაქციოს ის გარკვეულ ჩარჩოებში პროექტი ასევე იძლევა საშუალებას მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ შემუშავდეს ერთიანი რეგულაცია სასაფლაოების სამომავლო იერსახეზე და ხელს შეუწყოს დედაქალაქის სასაფლაოების მოწესრიგება-გაუმჯობესებას.

*დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით დასმულ იქნა კითხვები და კომენტარები მიზანშეწონილად მათთან საკითხის გადადება დაბატებითი დასახულებების მიზნით. შესაბამისად, ზ/აღნიშნული მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადგენილების პროექტს მიეცეს უარყოფითი შეფასება და ვატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

9. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, გეგმიდის ბაღის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის განოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 25 აპრილის N18.246.474 განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12 031812050-03);

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ო.პ. ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა ირაკლი სავართქილაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში გეგმიდის ბაღის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის მიზნით, გამოცხადდება ინტერესთა გამოხატვა განკარგულებაზე თანდართული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, გეგმიდის ბაღის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობების“ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვის პირობები“) შესაბამისად. ზ/აღნიშნული ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში - „სააგენტო“), საკრებულოს შესაბამისი თანხმობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფს ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირისთვის პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ფორმით უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის)

გადაცემას, მასზე მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის მიზნით. საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო ფართობია 2250 კვ. მ, ადგილმდებარეობა - ქალაქი თბილისი, გეგეშიძის ზადის მიმდებარე, წინამდებარე პირობების დასარსად N1-ში მოცემულ რუკაზე შემოსაზღვრული საპროექტო ტერიტორია, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: 175 ერთეული. ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, აღნაგობის სიმბოლურ ფასად განისაზღვრა 1 ლარი, ხოლო ვადად - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 27 წელი, რაც მოიცავს ავტოსადგომის მშენებლობისა (2 წელი) და ოპერირების (25 წელი) ვადას. აღსანიშნავია, რომ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულ პირს უძრავი ქონება გადაეცემა მიწისზედა ტერიტორიის მშენებლობის/ოპერირების უფლების გარეშე, გარდა უშუალოდ და პირდაპირ ავტოსადგომის მშენებლობასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის (ზასავლელ-ამოსავლელი კვანძების) მოწყობის უფლებისა. გამარჯვებულ პირს არ ექნება უფლება, შემოდგომის საპროექტო ტერიტორია ან/და რაიმე ფორმით შეზღუდოს მისი მიწისზედა საერთო საზოგადოებრივი სარგებლობა ასევე, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი ვალდებულია ავტოსადგომის საქმიანობის პროფილი შეინარჩუნოს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ფორმით გადაცემის შესახებ სააგენტოსთან დადებული აღნაგობის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, ხოლო ვადის გასვლის შემდგომ უძრავი ქონება ავტოსადგომთან ერთად ყოველგვარი საზღაურის გარეშე გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს ოპერირებად მდგომარეობაში ამასთან, ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, გამარჯვებული პირი უნდა აცხადებს საპროექტო ტერიტორიის ქვეშ აშენებული ავტოსადგომისა და აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე საპროექტო ტერიტორიაზე აღმართული ნებისმიერი ნაგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ღირებულების ორი მესამედის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას. აღსანიშნავია, რომ გამარჯვებულ პირს, მთავრობასა და სააგენტოს შორის დაიდება გამარჯვებულის გამოსყიდვიდან 60 დღის ვადაში ხელშეკრულება ავტოსადგომის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის შესახებ (შემდგომში - „იმპლემენტაციის ხელშეკრულება“). პროექტის განვითარება პირობითად მოიცავს ორ ძირითად ეტაპს. წინასაშენებლო და სამშენებლო ფაზებს წინასაშენებლო ფაზის ვარგლებში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, შეისწავლოს ავტოსადგომის მშენებლობის განსორციელებადობის ტექნიკურ-ეკონომიკური საკითხები, იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 3 თვის ვადაში. ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში - „მთავრობა“), სააგენტო და გამარჯვებული პირი განიხილავენ ავტოსადგომის მშენებლობის მიზანშეწონილობის საკითხს. პროექტის შემდგომი განხორციელების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის მთავრობისთვის წარდგენიდან 3 თვის ვადაში მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც გაგრძელდება პროექტის შემდგომი განხორციელება იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად აღნიშნული შეთანხმების დადების 1 თვის ვადაში კა

სააგენტო და გამარჯვებული პირი დადებენ შესაბამის აღნაგობის ხელშეკრულებას. გამარჯვებული პირი, ასევე, ვალდებულია, მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა ზემოხსენებული შეთანხმების დადებისთანავე 3 თვის ვადაში სამშენებლო ფაზის ფარგლებში კომპანიის ძირითად ვალდებულებებს წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე ავტოსადგომის მშენებლობის დაწყება - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 1 თვის ვადაში და მშენებლობის დასრულებისა და ავტოსადგომის ექსპლოატაციაში მიღება შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 24 თვის ვადაში. წინასამშენებლო ფაზის ფარგლებში ხაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენს საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს 87,500.00 (ოთხმოცდაშვიდი ათას ხუთასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტევადობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანასზე 500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში, ხოლო სამშენებლო ფაზის ფარგლებში საკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენს საბანკო გარანტიის მინიმალური (საწყისი) ოდენობა შეადგენს 437,500.00 (ოთხას ოცდაჩვიდმეტი ათას ხუთასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტევადობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანასზე 2500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში ინტერესთა გამოსატყვის პირობების თანახმად, გამარჯვებული პირის გაძოვების კრიტერიუმად დადგენილია უფრო დიდი ოდენობით შემოსავალზე საბანკო გარანტია კერძოდ, მთავრობა ინტერესთა გამოსატყვაში გამარჯვებულს გამოაყენებს შემდეგი წესით: ამ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამოსატყვის საფუძველზე, მთავრობისთვის წარდგენილია ორი ან მეტი განაცხადი, მთავრობა გამარჯვებულად ცნობს იმ მონაწილეს, რომლის მიერაც შეთავაზებულია ყველაზე დიდი ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია; იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვის საფუძველზე, ორი ან მეტი განაცხადით წარდგენილია ერთი და იმავე ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია, მთავრობა ამ განაცხადების წარმოდგენს პირებს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას შეფასების კრიტერიუმის საფუძველზე გაუმჯობესებული წინადადებების წარმოდგენის მიზნით ან სხვა დამატებით კრიტერიუმს; იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვის ფარგლებში მთავრობისთვის წარდგენილია მხოლოდ ერთი განაცხადი, მთავრობა უფლებამოსილია ამ განაცხადს წარმომადგენს პირი ცნოს გამარჯვებულად, იმ პირობით, რომ განაცხადი აკმაყოფილებს წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვით დადგენილ მოთხოვნებს. პროექტის განხორციელების ფინანსურ მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ ქალაქ ობილისის მუნიციპალიტეტის მერის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ პროექტის გარკვეული პარამეტრების კვლევისა და დაზუსტების შედეგად, დაადგინა, რომ ავტოსადგომის 25 წლიანი ოპერირების პერიოდში უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) შეადგენს საგარეუდოდ 16%-ს, შერჩეულ ფართობზე მხოლოდ ავტოსადგომის მოწყობის კაპიტალური დასახარჯების გაწევის შემდეგ, სხვა ტიპის დამატებითი ხარჯების შემთხვევაში, მოცემული მაჩვენებელი საგრძნობლად შემცირდება, რაც პროექტს კერძო სექტორისთვის არამომზიდველს გახდის, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოში მოქმედ



ბანკებში განთავსებული დეპოზიტებზე 5 წლიანი საპროცენტო სარგებელი უმნიშვნელოდ ჩამორჩება ზემოხსენებულ მაჩვენებელს. ამდენად, მუნიციპალიტეტმა, ოაგისი შესაძლებლობებისა და უფლებამოსილების ფარგლებში, უხდა გასაყენოს ყველა ხელშეწყობი მექანიზმი პროექტის განსახორციელებლად, ვისაიდანსოცემულ ტერიტორიაზე მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა მნიშვნელოვანი წინაპირობაა ქალაქ თბილისის ავტოსაგზაო მოძრაობის განტვირთვისთვის, პარკირების დარეგულირებისა და ადგილობრივი ბიზნესის სელექციონისთვის

*შესახატისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია, რომ განკარგულების პროექტს მიეცეს დადებითი შეფასება და გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

10. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ვარკეთილის მეტროს მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის საფაზე ინტერესთა გამოხატვის განაცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 25 აპრილის **N18.246.476** განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12 031812050 03);

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა ირაკლი თავართქილაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში ვარკეთილის მეტროს მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემის მიზნით, გამოცხადდება ინტერესთა გამოხატვა განკარგულებაზე თანდართული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ვარკეთილის მეტროს მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობების“ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვის პირობები“) შესაბამისად ზ/აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში - „სააგენტო“), საკრებულოს შესაბამისი თანხმობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფს ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირისთვის პირდაპირი გახვარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღსაგომის ფორმით უძრავი ქონებას (მიწის ნაკვეთის) გადაცემას, მასზე მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის მიზნით. საპროექტო ტერიტორიის სავარაუდო ფართობია 840 კვ.მ, ადგილმდებარეობა - ქალაქი თბილისი, ვარკეთილის მეტროს მიმდებარედ, პირობების დანართი N1-ში მოცემულ

რუკაზე შემოსაზღვრული საპროექტო ტერიტორია, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: 70 ეროვნული ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, აღნაგობის სიმბოლოურ ფასად განისაზღვრა 1 ლარი, ხოლო ვადად შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 26 წელი და 6 თვე, რაც მოიცავს ავტოსადგომის მშენებლობისა (18 თვე) და ოპერირების (25 წელი) ვადას. აღსანიშნავია, რომ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულ პირს უძრავი ქონება გადაეცემა მიწისზედა ტერიტორიის მშენებლობის/ ოპერირების უფლების გარეშე, გარდა უშუალოდ და პირდაპირ ავტოსადგომის მშენებლობასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის (ჩასასვლელ ამოსასვლელი კვანძების) მოწყობის უფლებისა. გამარჯვებულ პირს არ ექნება უფლება, შემოღობოს საპროექტო ტერიტორია ან/და რაიმე ფორმით შეზღუდოს მისი მიწისზედა საერთო სასოფალოეზრავი სარგებლობა. ასევე, ისტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი ვალდებულია ავტოსადგომის საქმიანობის პროფილი შეინარჩუნოს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ყოველი გადაცემის შესახებ სააგენტოსთან დადებული აღნაგობის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, ხოლო ვადის გასვლის შემდგომ უძრავი ქონება ავტოსადგომთან ერთად ყოველგვარი საზღაურის გარეშე გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს ოპერირებად მდგომარეობაში ამასთან, ისტერესთა გამოსატყვის პირობების თანახმად, გამარჯვებული პირი უნდა აცხადებს საპროექტო ტერიტორიის ქვეშ აშენებული ავტოსადგომისა და აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე საპროექტო ტერიტორიაზე აღმართული სებისმიერი საგებობის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ღირებულების ორი მესამედის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაზე. აღსანიშნავია, რომ გამარჯვებულ პირს, მთავრობასა და სააგენტოს შორის დაიდება გამარჯვებულის გამოვლენიდან 60 დღის ვადაში ხელშეკრულება ავტოსადგომის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემის შესახებ (შემდგომში - „იმპლემენტაციის ხელშეკრულება“). პროექტის განვითარება პირობითად მოიცავს ორ ძირითად ეტაპს: წინასწარხელო და სამშენებლო ფაზებს. წინასწარმშენებლო ფაზის ფარგლებში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, შეისწავლოს ავტოსადგომის მშენებლობის განხორციელებადობის ტექნიკურ ეკონომიკურ საკითხები, იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 3 თვის ვადაში. ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში - „მთავრობა“), სააგენტო და გამარჯვებული პირი განიხილავენ ავტოსადგომის მშენებლობის მიზანშეწონილობის საკითხს. პროექტის შემდგომი განხორციელების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, ტექნიკურ- ეკონომიკური კვლევის მთავრობისთვის წარდგენიდან 3 თვის ვადაში მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც გაგრძელდება პროექტის შემდგომი განხორციელება იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. აღნიშნული შეთანხმების დადების 1 თვის ვადაში კი სააგენტო და გამარჯვებული პირი დადებენ შესაბამის აღნაგობის ხელშეკრულებას. გამარჯვებული პირი, ასევე, ვალდებულია, მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა შეიმოსენებული შეთანხმების დადებიდან 3 თვის ვადაში. სამშენებლო ფაზის

ფარგლებში კომპანიის ძირითად ვალდებულებებს წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე ავტოსადგომის მშენებლობის დაწყება - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 1 თვის ვადაში და მშენებლობის დასრულებისა და ავტოსადგომის ექსპლუატაციაში მიღება - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 18 თვის ვადაში. წინასამშენებლო ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენი საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს 35,000.00 (ოცდათხუთმეტი ათასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტყვედობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანაზე 500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში, ხოლო სამშენებლო ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენი საბანკო გარანტიის მინიმალური (საწყისი) ოდენობა შეადგენს 175,000 00 (ას სამოცდაათხუთამეტი ათასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტყვედობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანაზე 2500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში. ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმად დადგენილია უფრო დიდი ოდენობით შემოთავაზებული სამშენებლო საბანკო გარანტია. კერძოდ, მთავრობა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულს გამოავლენს შესაძლებელია იქნება იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე, მთავრობისთვის წარდგენილია ორი ან მეტი განაცხადი, მთავრობა გამარჯვებულად ცნობს იმ მოწოდებელს, რომლის მიერაც შეთავაზებულია ყველაზე დიდი ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია, იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე, ორი ან მეტი განაცხადით წარდგენილია ერთი და იმავე ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია, მთავრობა ამ განაცხადების წარმომდგენ პირებს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას შეფასების კრიტერიუმის საწინააღმდეგო გაუმჯობესებული წინადადებების წარმოდგენის მიზნით ან სხვა დამატებით კრიტერიუმს; იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში მთავრობისთვის წარდგენილია მხოლოდ ერთი განაცხადი, მთავრობა უფლებამოსილია ამ განაცხადის წარმომდგენი პირი ცნოს გამარჯვებულად, იმ პირობით, რომ განაცხადი აკმაყოფილებს წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვით დადგენილ მოთხოვნებს. პროექტის განხორციელების ფინანსურ მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ პროექტის გარკვეული პარამეტრების კვლევისა და დაზუსტების შედეგად, დაადგინა, რომ ავტოსადგომის 25 წლიანი ოპერირების პერიოდში უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) შეადგენს საშუალოდ 16%-ს, შერჩეულ ფართობზე მხოლოდ ავტოსადგომის მოწყობის კაპიტალური დანახარჯების გაწევის შემდეგ, სხვა ტიპის დამატებითი ხარჯების შემთხვევაში, მოცემული მაჩვენებელი საგრძნობლად შემცირდება, რაც პროექტს კერძო სექტორისთვის არაპიპსადგევლს გახდის, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოში მოქმედ ბანკებში განთავსებული დეპოზიტებზე 5 წლიანი საპროცენტო სარგებელი უმნიშვნელოდ ჩამორჩება ზემოხსენებულ მაჩვენებელს. ამდენად, მუნიციპალიტეტმა, თავისი შესაძლებლობებისა და უფლებამოსილების ფარგლებში, უხდა გამოიყენოს

ყველა ხელშემწყობი მექანიზმი პროექტის განსახორციელებლად, ვინაიდან მოცემულ ტერიტორიაზე მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა მნიშვნელოვანია წინაპირობაა ქალაქ თბილისის ავტოსადგომის მოძრაობის განტვირთვისთვის, კარკარების დარეგულირებისა და ადგილობრივი ხაზსუსტის ხელშეწყობისთვის.

*შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილია დაეხმოს, რათა განკარგულების პროექტს მიეცეს დადებითი შეფასება და გატანილი იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

11. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოსატყვის გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 25 აპრილის N18.246.476 განკარგულებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით (12-031812050-03).

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის ს.ს.ი.პ. ქონების მართვის სააგენტოს უფროსმა ირაკლი თავართქილაძემ. მისა თქმისა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემის მიზნით, გამოცხადდება ინტერესთა გამოსატყვის განკარგულებაზე თანდართული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის თაობაზე ინტერესთა გამოსატყვის პირობების“ (შემდგომში „ინტერესთა გამოსატყვის პირობები“) შესახებისად. ზემო აღნიშნული ინტერესთა გამოსატყვის პირობების თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში - „სააგენტო“), საკრებულოს შესაბამისი თანხმობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფს ინტერესთა გამოსატყვაში გამარჯვებულ პირისთვის პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღნაგობის ფორმით უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთის) გადაცემას, მასზე მრავალდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობის მიზნით საპროექტო ტერიტორიის საფარულდო ფართობია 5084 კვ.მ, ადგილმდებარეობა ქალაქ თბილისის, რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ, პირობების დანართი N1-ში მოცემულ რუკაზე შემოსაზღვრული საპროექტო ტერიტორია, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა: 470 ერთეული. ინტერესთა გამოსატყვის პირობების თანახმად, აღნაგობის სიძბოლო ფასად განისაზღვრა 1 ლარი, ხოლო

ვადად - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 27 წელი და 6 თვე, რაც მოიცავს ავტოსადგომის მშენებლობისა (30 თვე) და ოპერირების (25 წელი) ვადას. აღსანიშნავია, რომ ინტერესთა განხილვაში გამარჯვებულ პირს უძრავი ქონება გადაეცემა მიწისზედა ტერიტორიის მშენებლობის/ ოპერირების უფლების გარეშე, გარდა უშუალოდ და პირდაპირ ავტოსადგომის მშენებლობასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის (ჩასასვლელ ამოსასვლელი კვანძების) მოწყობის უფლებისა გამარჯვებულ პირს არ ექნება უფლება, შექმნოს საპროექტო ტერიტორია ას/და რაიმე ფორმითა შეზღუდოს მისი მიწისზედა საერთო საზოგადოებრივი სარგებლობა ასევე, ინტერესთა განხილვაში გამარჯვებულ პირს ვალდებულია ავტოსადგომის საქმიანობის პროფილი შეინარჩუნოს უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით, სარგებლობის უფლებით, აღსავლობის ფორმით გადაცემის შესახებ სააგენტოსთან დადებული აღწავლის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, ხოლო ვადის გასვლის შემდგომ უძრავი ქონება ავტოსადგომთან ერთად ყოველგვარი საზღაურის გარეშე გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს ოპერირებად მდგომარეობაში. ამასთან, ინტერესთა განხილვის პირობების თანახმად, გამარჯვებული პირი უნდა აცხადებს საპროექტო ტერიტორიის ქვეშ აშენებული ავტოსადგომისა და აღსავლობის ხელშეკრულების საფუძველზე საპროექტო ტერიტორიაზე აღმართული ნებისმიერი ნაგებობის (ასევე არსებობის შემთხვევაში) ღირებულების ორი მესამედის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებაზე აღსანიშნავია, რომ გამარჯვებულ პირს, მთავრობასა და სააგენტოს შორის დაიდება გამარჯვებულის გამოვლენიდან 60 დღის ვადაში ხელშეკრულება ავტოსადგომის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ოპერირებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის შესახებ (შემდგომში - „იმპლემენტაციის ხელშეკრულება“). პროექტის განვითარება პირობითად მოიცავს ორ ძირითად ეტაპს: წინასაშენებლო და სამშენებლო ფაზებს. წინასაშენებლო ფაზის ფარგლებში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, შეისწავლოს ავტოსადგომის მშენებლობის განხორციელებადობის ტექნიკურ-ეკონომიკური საკითხები, იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 3 თვის ვადაში. ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში - „მთავრობა“), სააგენტო და გამარჯვებული პირი განიხილავენ ავტოსადგომის მშენებლობის მიზანშეწონილობის საკითხს პროექტის შემდგომი განხორციელების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, ტექნიკურ - ეკონომიკური კვლევის მთავრობისთვის წარდგენიდან 3 თვის ვადაში მხარეებს შორის გაფორმდება შესაბამისი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც გაგრძელდება პროექტის შემდგომი განხორციელება იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. აღნიშნული შეთანხმების დადების 1 თვის ვადაში კი სააგენტო და გამარჯვებული პირი დადებენ შესაბამის აღწავლის ხელშეკრულებას გამარჯვებული პირი, ასევე, ვალდებულია, მოახდინოს მშენებლობის ნებართვაზე ზემოხსენებული შეთანხმების დადებიდან 3 თვის ვადაში, სამშენებლო ფაზის ფარგლებში კომპანიის ძირითად ვალდებულებებს წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე ავტოსადგომის მშენებლობის დაწყება - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 1 თვის ვადაში და მშენებლობის დასრულებისა

და ავტოსადგომის ექსპლოატაციაში მიღება - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 30 თვის ვადაში. წინასამშენებლო ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენი საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს 235,000.00 (ორას ოცდათხუთმეტი ათასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტევადობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანაზე 500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში, ხოლო სამშენებლო ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად წარმოსადგენი საბანკო გარანტიის მინიმალური (საწყისი) ოდენობა შეადგენს 1,175,000.00 (მილიონ ას სამოცდათხუთმეტი ათასი) ლარს (ავტოსადგომზე ავტომანქანების ტევადობის მიხედვით, თითოეული ავტომანქანაზე 2500 ლარის ოდენობით) ან მის ეკვივალენტ ოდენობას აშშ დოლარში/ევროში. ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, გამარჯვებულმა პირმა გამოვლენის კრიტერიუმად დადგენილია უფრო დიდი ოდენობით შემთავაზებულ სამშენებლო საბანკო გარანტია კერძოდ, მთავრობა ინტერესთა გამოსატყვამი გამარჯვებულს გამოავლენს შემდეგი წესით: იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამოსატყვის საფუძველზე, მთავრობისთვის წარდგენილია ორი ან მეტი განაცხადი, მთავრობა გამარჯვებულად ცნობს იმ მონაწილეს, რომლის მიერაც შეთავაზებულია ყველაზე დიდი ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია; ამ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვის საფუძველზე, ორი ან მეტი განაცხადით წარდგენილია ერთი და იმავე ოდენობის სამშენებლო საბანკო გარანტია, მთავრობა ამ განაცხადების წარმოდგენს პირებს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას შეფასების კრიტერიუმის საფუძველზე გაუძღობსებული წინადადებების წარმოდგენის მიზნით ან სხვა დამატებით კრიტერიუმს; იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვის ფარგლებში მთავრობისთვის წარდგენილია მხოლოდ ერთი განაცხადი, მთავრობა უფლებამოსილია ამ განაცხადის წარმომდგენი პირი ცნოს გამარჯვებულად, ამ პირობით, რომ განაცხადი აკმაყოფილებს წინამდებარე ინტერესთა გამოსატყვით დადგენილ მოთხოვნებს. პროექტის განხორციელების ფინანსურ მიზანშეწონილობასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ პროექტის გარკვეული პარამეტრების კვლევისა და დაზუსტების შედეგად, დაადგინა, რომ ავტოსადგომის 25 წლიანი ოპერირების პერიოდში უკუგების შიდა განაკვეთი (IRR) შეადგენს სავარაუდოდ 16%-ს, მერჩეულ ფარგლებზე მხოლოდ ავტოსადგომის მოწყობის კაპიტალური დანახარჯების გაწევის შემდეგ, სხვა ტიპის დამატებითი ხარჯების შემთხვევაში, მოცემული მაჩვენებელი საგრძნობლად შემცირდება, რაც პროექტს კერძო სექტორისთვის არამომხადველს გახდის, იმის გათვალისწინებით, რომ საქართველოში მოქმედ ბანკებში განთავსებული დეპოზიტებზე 5 წლიანი საპროცენტო სარგებელი უმნიშვნელოდ ჩამორჩება ზემოხსენებულ მაჩვენებელს ამდენად, მუნიციპალიტეტმა, თავისი შესაძლებლობებისა და უფლებამოსილების ფარგლებში, უნდა გამოიყენოს ყველა ხელშემწყობი მექანიზმი პროექტის განსახორციელებლად, ვინაიდან მოცემულ ტერიტორიაზე მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა მნიშვნელოვანი წინაპირობაა ქალაქ

თბილისის ავტოსაგზაო მოძრაობის განტვირთვისთვის, პარკირების დარეგულირებისა და ადგილობრივი ბიზნესის ხელშეწყობისთვის.

*შესაბამისად, ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო ტერიტორიების კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია, რომ განკარგულების პროექტს მიეცეს დადებითი შეფასება და გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად.*

*ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო ტერიტორიების კომისიის თავმჯდომარემ რევაზ სოხაძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა*

სხდომის თავმჯდომარე

რევაზ სოხაძე

