თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 25 ივლისის #1-436 ბრძანების თანახმად, თბილისში, წერეთლის 50-52-ში მდებარე ობიექტს მოემატა კ2 კოეფიციენტი, როგორც დაუმთავრებელ მშენებლობას და კ2 კოეფიციენტი განისაზღვრა, როგორც 10.0. ხსენებული მოხდა იმის გათვალისწინებით, რომ #01.13.05.011.007 მიწის ნაკვეთი წარმოადგენდა დაუმთავრებელი მშენებლობის ობიექტს, და თავად თბილისის მერის ბრძანებით მიენიჭა ამ ობიექტს დაუმთავრებელი ობიექტის სტატუსი.

მოცემულ შემთხვევაში წერეთლის ობიექტზე პროექტი შეთანხმებული იქნა 1990 წელს და აღნიშნულის საფუძველზე დაიწყო სამუშაოები, რითაც ხსენებული ობიექტი სრულად აკმაყოფილებს შეჩერებული მშენებლობის მოთხოვნებს.

„ადგილობრივი მოსაკრებელების შესახებ“ საქართველოს კანონში 2020 წლის 10 ივნისს განხორციელდა ცვლილებები (ამოქმედების დრო 2020 წლის 19 ივლისი), რომლის თანახმადაც, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელი თავისუფლდება ამ მუხლის ამოქმედებამდე გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის გადაუხდელი მოსაკრებლის გადახდისაგან, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა:

ა) ობიექტი დაუმთავრებელ მშენებლობად ითვლება;

ბ) ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს 2025 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს.

წერეთლის წარმოდგენილი პროექტის შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტი გადამეტებულია ხსენებული მუხლის ამოქმედებამდე, ობიექტი წარმოადგენს დაუმთავრებელ მშენებლობას და ექსპლუატაციაში ჩაბარება მოხდება 2025 წლის 1 იანვრამდე, რის გამოც არ გვესაჭიროება ხარვეზის შევსების მიზნით კ2 კოეფიციენტის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაციის წარდგენა.

შესაბამისად, რადგანაც თავად თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 25 ივლისის #1-436 ბრძანებითვე არის ნაღიარები, რომ თბილისში, წერეთლის 50-52-ში მდებარე უძრავი ქონება #01.13.05.011.007 არის დაუმთავრებელი ობიექტი, ხსენებული ნორმა ცალსახად გვათავისუფლებს ხსენებული კ2 კოეფიციენტის გადახდისგან. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ ამ ობიექტზე იმ მოცულობის ფართებია გასაცემი და იმ ოდენობის კრედიტორებია დასაკმაყოფილებელი, რომ კ2 მოსაკრებლის გადახდა სრულიად არარენტაბელურს გახდის მთლიან პროექტს და შეუძლებელი გახდება 10 ობით დაზარალებული ოჯახის დაკმაყოფილება, რომლებიც 30 წელზე მეტია ელოდებიან კუთვნილ ბინებს.

შესაბამისად, გთხოვთ შევსებულად ჩათვალოთ ხარვეზი და გასცეთ მშენებლობის ნებართვა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

1- 436

ბრძანება №_____

"25" ივლისი 2018 წ.

„ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირი №50-52-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.05.011.007) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 23 მარტის N1-130 ბრძანების ძალადაკარგულად გამოცხადებისა და ქალაქ თბილისში, აკ. წერეთლის გამზირი N50-52-ში მდებარე N01.13.05.011.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების სქალაქო სამსახურს 2018 წლის 4 ივნისს N 01181552954-67 მიმართა ლევან ტურძელაძემ (პ/ნ 61001058093) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში გამზ. აკ. წერეთელი N50-52, N01.13.05.011.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2= 8.9-დან 10.0- მდე გადამეტება.

დადგენილია, რომ საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირ. N50-52-ში (ს/კ N01.13.05.011.007). წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ქალაქთმშენებლობითი პირობები გაიცა 2008 წელს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ)-ში, შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ხოლო, ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 11 ივნისის N421 განკარგულებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა (კ2) = 8.9.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში „წესების") მე-40 მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტებზე კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლის, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხები, იმ შემთხვევაში, როდესაც არ არის დამტკიცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, რეგულირდება წინამდებარე წესების შესაბამისად.

„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 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს" ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის

მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი, გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; ხოლო მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა-2 ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ის; ამასთან, მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა;

ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია გეგმარებით კარკასსა და შუალედურ ზონაში,განაშენიანების რეგულრების წესების მე-14 მუხლის „დ“ ქვეპუქნტის შესაბამისად, გეგმარებითი კარკასი (გკ) არის დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ხოლო, „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, შუალედური ზონა (შზ) არის დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

ზემოაღნიშნული განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტების თანახმად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში: ცზ-ში და შზ-ში შენობა-ნაგებობების მშენებლობებზე, გარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობისა. აღნიშნული არ ეხება იმ მიწის ნაკვეთებს, რომლებზეც განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება; ამასთან, ამ დადგენილების ამოქმედებამდე არანაკლებ სამი წლით ადრე, დაწყებულია ადმინისტრაციული წარმოება მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწარმოებია სამშენებლო სამუშაოები და მშენებლობის დასრულება ვერ ხერხდება გარკვეული ობიექტური მიზეზების გამო.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერს მიაჩნია, რომ „ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირზე N50-52-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.13.05.011.007) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 23 მარტის N1-130 ბრძანება უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად შემდეგ გარემოებათა გამო:

2017 წლის ოქტომბრის მდგომარეობით მოქმედი, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებდა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, საბჭოს რეკომენდაციისა და მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე. ამავე წესების მე-10 მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭო წარმოადგენდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის სათათბირო ორგანოს სარეკომენდაციო ბუნებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის №9-34 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საბჭოს გადაწყვეტილება არის სარეკომენდაციო ხასიათის. დადგენილია, რომ 2017 წლის 26 ოქტომბერს საკითხი განხილულ იქნა, როგორც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N43) №AR1551241 განაცხადზე თანდართული დასაბუთების საფუძველზე და მიეცა დადებითი რეკომენდაცია. კომისიის წევრთა რეკომენდაციების მიხედვით საკითხი მისაღებია დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში სოციალური ფონის გათვალისწინებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 24 მაისის N18 სხდომის ოქმის საფუძველზე დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქთმშენებლობით პარამეტრების გადამეტების საკითხს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა საბჭოზე განსახილველად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ გაეწია რეკომენდაცია. აღნიშნული საბჭოს 2017 წლის 26 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირ №50-52-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.05.011.007) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის განსაზღვრას კ-2 = 10.0 -ს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს სოციალური მიზნებისათვის - ე.წ. „დაუმთავრებელი მშენებლობების“ დასრულების მიზნით მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი ნორმატიული პარამეტრების გადამეტების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნული წესების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:

ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;

გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.

განმცხადებლის მოთხოვნაა დაუმთავრებელი მშენებლობის განახლება და უკვე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ–2=8.9 გაზრდა კ–2=10.0–მდე. საპროექტო ტერიტორიაზე 2008 წელს შეთანხმებული დოკუმენტაციის საფუძველზე, დაწყებულია საძირკვლის მშენებლობა, რომელიც შეჩერებულია 2008 წლის შემდეგ.

პარამეტრების მატების საკითხი, 2017 წლის 20 ოქტომბრის AR1551241 განცხადების საფუძველზე, განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა და ვინაიდან განაცხადზე წარმოდგენილი მასალით ვერ საბუთდებოდა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნობრიობა სამსახურის უარყოფითი დასკვნის საფუძველზე „ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირ №50-52-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.05.011.007) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 23 მარტის N1-130 ბრძანებით უარი ეთქვა არსებული კოეფიციენტის გადამეტებას, იმ საფუძვლით, რომ მიწის ნაკვეთისთვის მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-8.9 არსებული გარემოსთვის წარმოადგენს უკვე გადაჭარბებული ინტენსივობის მაჩვენებელს და აღნიშნული მაჩვენებლის დამატებითი მატება შექმნიდა დისონანსს არსებულ გარემოში, და არ იყო წარმოდგენილი სათანადო ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება პარამეტრის მოთხოვნილი გადამეტებისთვის.

აღსანიშნავია, რომ განმცხადებლის მიერ პარამეტრის მატების მოთხოვნით განმეორებითი განაცხადი N 01181552954-67 წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 4 ივნისს, რომელშიც დაფიქსირებულ იქნა არსებითი გარემოებები. ასევე წარმოდგენილია დეტალური ტექნიკურ -ეკონომიკური დასაბუთება, მათ შორის იბა „აკ. წერეთელი 50-52"-ის მენაშენეთა განცხადება.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის თანახმად ,ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილი არ არის ძალადაკარგულად გამოაცხადოს კანონის შესაბამისად გამოცემული აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ: არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოება, აგრეთვე შესაბამისი სამეცნიერო-ტექნიკური აღმოჩენა ან გამოგონება, რაც ადმინისტრაციულ ორგანოს ართმევს შესაძლებლობას გამოსცეს ასეთი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი და ადმინისტრაციული აქტის მოქმედებამ შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ ინტერესებს.

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს" ქვეპუნქტის თანახმად, სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის

სახელმძღვანელო პრინციპია ტერიტორიის ჯეროვანი განვითარებისა და ორგანიზების უზრუნველყოფის მიზნით ხელი შეეწყოს სახელმწიფო და კერძო სუბიექტების ინტერესების ურთიერთშეთანხმებას.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ იქნა მშენებარე ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, ასევე კოეფიციენტის მატებისთვის კანონით გათვალისწინებული დასაბუთება. რომლითაც დგინდება, რომ წარმოდგენილი მშენებლობით დასაკმაყოფილებელია 67 ოჯახი. ამასთან, დაუმთავრებელი მშენებლობები მრავალმხრივ უარყოფით გავლენას ახდენენ, დეგრადირდება სამშენებლოდ გამოყოფილი ტერიტორიები, უარესდება ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში მშენებარე ობიექტის დასრულების მოლოდინში მყოფი ოჯახების სოციალური მდგომარეობა, დაუსრულებელი და ამორტიზირებული სამშენებლო კონსტრუქციები საფრთხის შემცველია მიმდებარე ტერიტორიის მოსახლეობისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია დაუმთავრებელი მშენებლობების შემთხვევაში სახელმწიფოს მხრიდან მოხდეს კერძო სექტორის სტიმულირება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი ტექნიკურ ეკონომიკური დასაბუთება წარმოადგენს იმ ახლადაღმოჩენილ გარემოებას, რომელიც ადმინისტრაციულ ორგანოს ანიჭებს უფლებამოსილებას თავიდან განიხილოს წარმოდგენილი საკითხი. ამასთან, წარმოდგენილი მშენებლობის მიმართ მაღალია როგორც საზოგადოებრივი ისე საჯარო ინტერესი, რაც არსებული სოციალური ფონის გათვალისწინებით, მუნიციპალიტეტის მხრიდან გადაუდებელ რეაგირებას საჭიროებს.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 61-ე მუხლის, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 და მე-9 პუნქტების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 25 ივლისის N67-0118206769 დასკვნის საფუძველზე,

ვბრძანებ:

1. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირი №50-52-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.05.011.007) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემაზე უარის თქმის შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 23 მარტის N1-130 ბრძანება.
2. „ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირი №50-52-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.05.011.007) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2 გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვროს კ-2 =10.0
3. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის

დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის" საფუძველზე.

4. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა წარმოდგენილ იქნეს მშენებლობის ნებართვის კანონით გათვალისწინებულ ეტაპზე.
5. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.
6. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

წერილის ნომერი:**67-0118206769**
თარიღი: **25/07/2018**

ადრესატი:

კახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა: დადებითი	
განცხადების ნომერი	N01181552954-67
განცხადების თარიღი	04.06.2018
ნომენკლატურა	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება / მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2
მისამართი	ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონი, აკაკი წერეთლის გამზირი №50-52
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	№ 01.13.05.011.007 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	1950 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „ორიონი“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	დადგენილი: (ქალაქ თბილისის საკრებულოს გადაწყვეტილება N 8-13 2001 წლის 1 აგვისტო ქ.თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0.8 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2-4,0. მინიჭებული : ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 11 ივნისის N421 განკარგულებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 განისაზღვრა 8.9 ფუნქციური ზონები დღევანდელი მდგომარეობით: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ2). მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1-0,5*/0.7. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური

	კოეფიციენტი კ2-4,6. მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3-0.2. *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის; სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ1) -მშენებლობის უფლების გარეშე
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2=10,0.
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	მრავალფუნქციური შენობა
განმცხადებლის მოთხოვნა	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის მომატება კ2=10.0

საკითხის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, აკაკი წერეთლის გამზირ. N50-52-ში (ს/კ N01.13.05.011.007) წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ქალაქთმშენებლობითი პირობები გაიცა 2008 წელს განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონაში (სსზ), შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ქ. თბილისის მერის 2008 წლის 11 ივნისის N421 განკარგულებით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2) განისაზღვრა 8.9

დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო მიწის ნკავეთის დიდ ნაწილზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2), ხოლო ჩრდილოეთით მცირე ნაწილზე იჭრება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ–1). საპროექტო რეგისტრაცია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ისტორიული ძეგლის სტატუსის მქონე შენობის (აკ. წერეთლის გამზ. N56, ყოფილი თავლის შენობა) მიჯნაზე. არსებული მდგომარეობით ნაკვეთზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონები: გეგმარებითი კარკასი და შუალედური ზონა, სადაც მრავალბინიანი სცახოვრებელი სახლებისთვის პარამეტრების მომატება კანონმდებლობით არ არის დასაშვები. განმცხადებლის მოთხოვნაა დაუმთავრებელი მშენებლობის განახლება და უკვე მინიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის კ–2=8.9 გაზრდა კ–2=10.0–მდე. საპროექტო ტერიტორიაზე 2008 წელს შეთანხმებული დოკუმენტაციის საფუძველზე დაწყებულია საძირკვლის მშენებლობა, რომელიც შეჩერებულია 2008 წლის შემდეგ.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის საკითხი განხილულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 24 მაისის N18 სხდომაზე როგორც, დაუმთავრებელი მშენებლობა და მიეც დადებითი რეკომენდაცია.

2017 წლის 26 ოქტომბერს საკითხი განხილულ იქნა როგორც ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომაზე (ოქმი N43) №AR1551241 განაცხადზე თანდართული დასაბუთების საფუძველზე და მიეცა დადებითი რეკომენდაცია. კომისიის წევრთა რეკომენდაციების მიხედვით საკითხი მისაღებია დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში სოციალური ფონის გათვალისწინებით.

პარამეტრების მატების საკითხი AR1551241 განცხადების საფუძველზე განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა და ვინაიდან განაცხადზე წარმოდგენილი მასალით ვერ საბუთდებოდა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გადამეტების მიზნობრიობა სამსახურის უარყოფითი დასკვნის საფუძველზე გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 23 მარტის N1-130 ბრძანება ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრის გადამეტებაზე უარის თქმის თაობაზე.

დასკვნა

წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ–2)–ის მეორადი მატების საკითხი განხილულ იქნა როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 24 მაისის N18 სხდომაზე, სოციალური კუთხით და პარამეტრების გადამეტებაზე გაიცა დადებითი რეკომენდაცია.

2018 წლის 04 ივნისის N01181552954-67 განცხადებით დაინტერესებულმა პირმა განმეორებით მომართა სამსახურს, ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მის მიერ წარმოდგენილ იქნა მშენებარე ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, ასევე კოეფიციენტის მატებისთვის კანონით გათვალისწინებული დასაბუთება. რომლითაც დგინდება, რომ წარმოდგენილი მშენებლობით დასაკმაყოფილებელია 67 ოჯახი. ამასთან, დაუმთავრებელი მშენებლობები მრავალმხრივ უარყოფით გავლენას ახდენენ. დეგრადირდება სამშენებლოდ გამოყოფილი ტერიტორიები, უარესდება ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში მშენებარე ობიექტის დასრულების მოლოდინში მყოფი ოჯახების სოციალური მდგომარეობა, დაუსრულებელი და

ამორტიზირებული სამშენებლო კონსტრუქციები საფრთხის შემცველია მიმდებარე ტერიტორიის მოსახლეობისთვის. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია დაუმთავრებელი მშენებლობების შემთხვევაში სახელმწიფოს მხრიდან მოხდეს კერძო სექტორის სტიმულირება.

რუსუდან მირზიკაშვილი

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)