განკარგულება - N 24.1669.1889
2 / ოქტომბერი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, გულიას მოედანი, გორგასლის ქუჩა N30 - ის მიმდებარედ არსებული 2880 კვ. მ მიწის ნაკვეთის (N01.18.05.002.113) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების თაობაზე

შპს ორთაჭალა ჰოლდინგის (ს/ნ 443869208) დირექტორმა მამუკა გიორგაძემ (პ/ნ 12003000099) 2023 წლის 19 ივლისის N19/01232002636-61 განცხადებით მიმართა ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N30-ის მიმდებარედ არსებული 2880 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.002.113) ადგილმონაცვლეობის სანაცვლოდ, „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების (შემდგომში - „დადგენილება“) შესაბამისად, სხვა მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე. როგორც განცხადებაშია განმარტებული, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვერ ხერხდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის (შემდგომში - „არქიტექტურის სამსახური“) მიერ 2017 წლის 16 თებერვლის N30955192 (AR 1456793) და 2017 წლის 5 ივნისის N3280090 (AR 1505144) ბრძანებით შეთანხმებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების და მასში შეტანილი ცვლილების შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განცხადებით მოთხოვნილია, დადგენილების შესაბამისად, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობის სანაცვლოდ, მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღება სხვა მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების პირობით.

აღსანიშნავია, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N14-39 დადგენილების 21-ე მუხლი აკეთებს ჩამონათვალს იმ გამონაკლისი შემთხვევებისა, როდესაც დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა. მითითებული მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის მიხედვით, კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა). ამასთან, უნდა განიმარტოს რომ ზემოაღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფორმულირება არ მოიაზრებს გაცვლის ფორმით პრივატიზებას და უძრავი ქონების გაცვლას გაზრდილ $к^2$ კოეფიციენტში, არამედ აღნიშნული ნორმა ადმინისტრაციულ ორგანოს აძლევს შესაძლებლობას, იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს წინაპირობები საჯარო ინტერესის გათვალისწინებით ერთმანეთში გაიცვალოს ცალკეული სიკეთეები, თუმცა აღნიშნული ვერ განხორციელდება გაცვლის ფორმით პრივატიზების გზით, მიიღოს მუნიციპალურ საკუთრებაში ცალკეული უძრავი ქონება კონკრეტული პირობით, კერძოდ, სხვა მიწის ნაკვეთზე $к^2$ კოეფიციენტის გადამეტების პირობით.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დადგენილების 21-ე მუხლის 4^1 პუნქტი ჩამოთვლის იმ გარემოებებს რა შემთხვევაშიც, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის საფუძველზე შესაძლებელია კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება და ერთ-ერთ გარემოებად ითვალისწინებს იმ შემთხვევას, როცა კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება საგზაო ინფრასტრუქტურის (გზა, მიწისზედა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება, საბაგირო), პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედნის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა ან კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება ფაქტობრივი მდგომარეობით მოწყობილია ბაღი ან სკვერი.

საქართველოს პროკურატურის 2023 წლის 30 ოქტომბრის N04-01233033756-61 საინიციატივო წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში -

„სააგენტო“) წარედგინა პოზიცია, რომ ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N24-ში, სახელმწიფოს საკუთრებაში, N01.18.05.002.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება სარგებლობის უფლებით გადაცემულია საქართველოს პროკურატურისთვის, რომლის მომიჯნავედ მდებარე შპს ორთაჭალა ჰოლდინგის (ს/ნ 443869208) საკუთრებაში, ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N30-ის მიმდებარედ არსებულ 2880 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.002.113) მესაკუთრის მხრიდან იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და ვინაიდან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი უშუალოდ ემიჯნება პროკურატურის შენობას, მიზანშეწონილია ამ ტერიტორიაზე არ განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები და მის ნაცვლად, მოეწყოს საერთო სარგებლობის გამწვანებული სივრცე. შესაბამისად, საქართველოს პროკურატურა ინიციატივით, მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში, სააგენტოს მხრიდან გატარებულ იქნეს ყველა შესაბამისი ღონისძიება, რათა N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არ განხორციელდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მოხდეს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთის მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღება.

დედაქალაქის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქალაქის განვითარების პროცესში პრიორიტეტულია მწვანე საფარი, ახალი სარეკრეაციო ტერიტორიების შექმნა და შენარჩუნება, ხოლო ქალაქი თბილისში, გორგასლის ქუჩა N30-ის მიმდებარედ არსებულ 2880 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.002.113) პროკურატურის ინიციატივით, მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღება და მასზე სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა ხელს შეუწყობს დედაქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების შესაბამისად, 2023 წლის 25 დეკემბერს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცა შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ს (ს/ნ 406136140). აღნიშნულის შემდგომ, 2024 წლის 10 ივლისის შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-მა N10/01241923063-61 დაზუსტებული განცხადებით მიმართა სააგენტოს და მოითხოვა საკუთებაში არსებული (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.002.113) მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობის სანაცვლოდ, მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღება, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების პირობით.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 23 ივლისის N005043624 ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის (ს/ნ 406136140) საკუთრებაში არსებული, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებამ, 2024 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგინა 5 152 320 (ხუთი მილიონ ას ორმოცდათორმეტი ათას სამას ოცი) ლარი. ხოლო, შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის (ს/ნ 406136140) საკუთრებაში, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ღირებულება, ამავე დასკვნის საფუძველზე, 2024 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 3 822 840 (სამი მილიონ რვაას ოცდაორი ათას რვაას ორმოცი) ლარს.

სააგენტოს 2024 წლის 25 ივლისის N61-01242073513 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს (შემდგომში - „ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო“) ეთხოვა პოზიცია, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების გაზრდის გამოყენების პირობით, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღებასთან დაკავშირებით, ასევე, აღნიშნულის მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, N01.17.12.024.012 საკადასტრო ერთეულის საბაზრო ღირებულებიდან გამომდინარე, კ-2 კოეფიციენტის განსაზღვრა. ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 30 ივლისის N16-01242123459 წერილით წარმოდგენილ იქნა დადებითი პოზიცია, ქალაქ თბილისში, გულიას მოედანი, გორგასლის ქუჩა N30 - ის მიმდებარედ, არსებული 2880 კვ. მ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.002.113) მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე, კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებით, ხოლო კ-2 კოეფიციენტი განისაზღვრა 6.2-ით.

ამასთან, 2024 წლის 22 აგვისტოს N10/0124235944-61 წერილით წარმოდგენილია შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის (ს/ნ 406136140) თანხმობა, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემის თაობაზე, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის 6.2-ით გადამეტების პირობით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს საკითხის დაკმაყოფილებას და ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში მიღებას, N01.17.12.024.012 საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის მომატების პირობით.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 111-ე მუხლის, , „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტისა და ამავე მუხლის მე-4 და 4^2 პუნქტის შესაბამისად,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მიღებულ იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის (ს/ნ 406136140) კუთვნილი, N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისში, გულიას მოედანი, გორგასლის,ქუჩა N30 - ის მიმდებარედ არსებული 2 880 კვ. მ მიწის ნაკვეთი, ამ განკარგულების მეორე პუნქტით განსაზღვრული პირობითა და ამავე განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ხელშეკრულების შესაბამისად.

2.N01.18.05.002.113 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში მიღების პირობად განისაზღვროს შემდეგი:

შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის (ს/ნ 406136140) საკუთრებაში არსებულ, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მიზნით, კ-2 კოეფიციენტის განსაზღვრა 6.2-ით, ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში შპს „ახალი ვარსკვლავი 2015“-ის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის მიმართვიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში.

3.დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოს, შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმება, ამ განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის მიხედვით და უზრუნველყოს ამ განკარგულების და გაფორმებული ხელშეკრულების გადაგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის.

4.დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ამ განკარგულების მეორე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული, $კ^2$ კოეფიციენტის 0,4-ით გაზრდასთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება და მიღებული გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოსთვთის გაგზავნა.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

განკარგულება - N 24.1814.2037
30 / ოქტომბერი / 2024 წ.

„ქალაქ თბილისში, გულიას მოედანი, გორგასლის ქუჩა N30-ის მიმდებარედ არსებული 2880 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (N01.18.05.002.113) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1669.1889 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 59-ე მუხლის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.„ქალაქ თბილისში, გულიას მოედანი, გორგასლის ქუჩა N30-ის მიმდებარედ არსებული 2880 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (N01.18.05.002.113) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1669.1889 განკარგულებაში გასწორდეს ტექნიკური ხარვეზი და მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ამ განკარგულების მეორე მუხლის გათვალისწინებული $კ^2$ კოეფიციენტის 6,2-ით გაზრდასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება და მიღებული გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოსთვის გაგზავნა.

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

3.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **დ16.01242071**
თარიღი: **25/07/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01242001775-67
განცხადების თარიღი:	18/07/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.17.12.024.012
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ნავთლუღის ქუჩა N14; N16; ჰოსპიტალის შესახვევი N2
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	რამაზი ხვედელიძე
პირადი ნომერი :	62006053243
მისამართი :	გალი ს. პირველი გალი
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	მამუკა გიორგაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სსზ2
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	25174.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათ მოგახსენებთ რომ ჩვენს მიერ დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მისამართძე ნავთლუღის ქუჩა #14/16 ჰოსპიტლის შესახვევი #2 ს/კ 01.17.12.024.012. თბილისის საკრებულოს მიერ 2018 წლის დამტკიცებული გენგეგმის მიხედვით განისაზღვრა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; მოგახსენებთ რომ აღნიშნული ფუნქციური ზონაში საცხოვრებელი ფუნქცია განისაზღვრება 25%, კომერციული 20% ხოლო დარჩენილი ფუნქცია სასტუმრო საოფისე 55%. ჩვენი თხოვნაა შევიდეს ცვლილება განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლებელში და განისაზღვროს საცხოვრებელი 75%, ხოლო საოფისე კომერციული25%.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათ მოგახსენებთ რომ ჩვენს მიერ დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მისამართძე ნავთლუღის ქუჩა #14/16 ჰოსპიტლის შესახვევი #2 ს/კ 01.17.12.024.012. თბილისის საკრებულოს მიერ 2018 წლის დამტკიცებული გენგეგმის მიხედვით განისაზღვრა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; მოგახსენებთ რომ აღნიშნული ფუნქციური ზონაში საცხოვრებელი ფუნქცია განისაზღვრება 25%, კომერციული 20% ხოლო დარჩენილი ფუნქცია სასტუმრო საოფისე 55%. ჩვენი თხოვნაა შევიდეს ცვლილება განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლებელში და განისაზღვროს საცხოვრებელი 75%, ხოლო საოფისე კომერციული25%.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.024.012, ფართობი: 2 331 კვ.მ) ვრცელდება საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, 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. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად, ვრცელდება: გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	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; ასევე, საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების საკითხი განხილულ იქნა სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის მიერ, რომელიც, N01242043877 (22.07.2024)) წერილის თანახმად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთ-აღმოსავლეთით, დასავლეთით და ჩრდილო-დასავლეთით ესაზღვრება სამანქანო გზა. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთის საზღვარზე გადის ელექტრო მომარაგების ძირითადი ქსელი, მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრეს პოზიცია და სამშენებლო ნორმები, დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის განთავსება, სადაც საცხოვრებელ ფუნქციას ექნება დაკავებული შენობის საერთო ფართის 75%, ხოლო საზოგადოებრივ ფუნქციას - შენობის საერთო ფართობის 25%. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქცია (75%) წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დაშვებული ფუნქციური დანიშნულების სახეობას, საკითხი განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების კუთხით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე–16 პრიმა მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) (საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1)) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართი შეადგენს -214.452 კვ.მ. *(2331x4.6=10722.6; 10722.6/100x25%=2680.65; 10722.6/100x75%=8041.95.; 8041.95-2680.65=5361.3; 5361.3/1000x4%=214.452)*

დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო მიწის ნაკვეთს გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციის ობიექტის განთავსებისა და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობის პოტენციალი, ამასთან, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურს დაფიქსირებული აქვს დადებითი პოზიცია. შესაბამისად, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, ქალაქ თბილისში, ნავთლუღის ქუჩა N14; N16; ჰოსპიტალის შესახვევი N2-ში მდებარე, N01.17.12.024.012 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური შენობის ერთ-ერთი შემადგენელი ფუნქციის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (75%), როგორ საგამონაკლისო დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიაჩნია, კანონმდებლობით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის კანონმდებლობა ითვალისწინებს ტერიტორიაზე სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, კორპუსის მაცხოვრებელთათვის სარეკრეაციო სივრცე და სხვა) მოწყობას და განსხვავებულ განაშენიანების კოეფიციენტს (კ1=0.5) *ამასთან, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 16[1] მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.*

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 01242076**

თარიღი:**25/07/2024**

ქალაქ თბილისში, ნავთლუღის ქუჩა N14; N16; ჰოსპიტალის შესახვევის N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.024.012) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01242001775-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ნავთლუღის ქუჩა N14; N16; ჰოსპიტალის შესახვევის N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.024.012) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 75%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

5. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

6. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01242001775-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

7. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

8. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

