



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის - მთავრობა



განკარგულება - N 24.183.206 7 / თებერვალი / 2024 წ.

ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურს 2018 წლის 27 ივნისს N01181783331-67 (01232983393-67 - 25.10.2023; 01233422616-67 - 08.12.2023; 01240163350-67 - 16.01.2024; 01240303655-67 - 30.01.2024) განცხადებით მიმართა რაულ ნიჟარაძემ (პ/ნ 27001001234) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 13 217 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილების შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 02.11.16წ. N42.13.906 განკარგულების და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 25.11.16წ. N386 განკარგულების საფუძველზე, 2017 წლის 15 თებერვალს გაფორმდა უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად, კობა კობიაშვილსა (პ/ნ 01032001043) და გიორგი ხურცილავას (პ/ნ 01021010708) თანასაკუთრებაში გადაეცათ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონება: ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებული 5004 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.002.278). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 20 ოქტომბრის N07/10246-13 წერილის შესაბამისად, N01.17.10.002.278 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და მისი სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელი იქნებოდა განაშენიანების რეგულირების ფარგლებში.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი 2016 წლის 11 ივლისის NAR1421474 განცხადებით დაიწყო წარმოება განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებასთან დაკავშირებით. მოთხოვნას წარმოადგენდა საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) გავრცელება. შემდეგი პარამეტრების



შესაბამისად: კ1 - 0.3 კ2 - 4.6 კ3 - 0.3;

ზემოაღნიშნული წარმოების შედეგად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 16 აგვისტოს N263 განკარგულებით გაიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

აღნიშნული პერიოდისთვის „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილების შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირდა, რომ საპროექტო ფუნქციური ზონირება და ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრებოდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული განვითარების სამსახურს 2018 წლის 27 ივნისის N01181783331-67 განცხადებით მიმართა რაულ ნიჟარაძემ და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული ფართები, კვების ობიექტი) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება. ხოლო, საპროექტო განვითარებისთვის მოთხოვნას წარმოადგენდა არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 -ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 აგვისტოს N18.677.1038 განკარგულებით, უარი ეთქვა ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) საცხოვრებელი კომპლექსის დამტკიცებას.

აღნიშნულის შემდგომ, კვლავ დაიწყო წარმოება ქალაქი თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 02/087) (ს/კ: 01.17.10.002.278) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით, რომელსაც უარი ეთქვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 5 სექტემბრის 19.944.1215 განკარგულებით.

კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილებით (საქმე N3ბ/2493-20) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა დავით ნიჟარაძის სარჩელი, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 22 აგვისტოს N18.667.1038 განკარგულება და მასვე დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, 2018 წლის 27 ივნისის N01181783331-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მიეღო შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

ამასთანავე, კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 31 ივლისის გადაწყვეტილებით (საქმე N3/7167-19) ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა დავით ნიჟარაძის სარჩელი, სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 05 სექტემბრის N19.944.1215 განკარგულება „ქ. თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.17.10.002.278, ჯამური ფართობი: 5 004 კვ.მ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონებაზე უარის თაობაზე“ და მასვე დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2023 წლის 22 თებერვლის (Nბს-256 (კ-22)) და 2023 წლის 16 მარტის (ბს-979 (2კ-21)) განჩინებების შესაბამისად, უცვლელად დარჩა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2021 წლის 14 აპრილის გადაწყვეტილება და 2021 წლის 15 ივნისის განჩინება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განახლდა წარმოება 2018 წლის 27 ივნისის N01181783331-67 განცხადებასთან დაკავშირებით და შესაბამისად, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება მიმდინარეობს 2018 წლის 27 ივნისის N01181783331-67 განცხადებით მოთხოვნილი ქალაქთშენებლობითი პარამეტრებისა და აღნიშნული დროისთვის არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ტერიტორიის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N01.17.10.002.278 არსებული ფუნქციური ზონის, სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), სადაც დაგეგმილია ორი 14-16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა და 2 სართულიანი კომერციული შენობა-ნაგებობის განთავსება. ამასთან, ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი მატება (სზ-6; კ-2=2.5) და განისაზღვრება კ-2=4.6.

მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: N01.17.10.002.294; ს/კ: N01.17.10.002.276) არ არის დაგეგმილი ფუნქციური ზონის ცვლილება, შესაბამისად, აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს არასამშენებლო ნაკვეთებს, სადაც მოეწყობა სკვერი და გამწვანება. მათი გამოყენება ხდება მხოლოდ სახანძრო უსაფრთხოების ავტომანქანების მისადგომების მოსაწყობად.

ამასთან, საპროექტო არეალი ზედდებამია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით წარმოდგენილი სამგორი-ვაზისუბნის აღსადგენი საბაგირო დერეფნის დაცვის ბუფერთან. შესაბამისად, საბაგირო დერეფნის სრულყოფილად ფუნქციონირებისათვის საჭირო სახანძრო უსაფრთხოების დაცვის მიზნით, სავალდებულოა დაცული იყოს შემდეგი პირობები: საბაგირო დერეფნის განთავსებისა და მისი დაცვის არეალის გასწვრივ აკრძალულია გათბობის/გაგრილების და სხვა მსგავსი დანიშნულების გენერატორებისა და 10 მეტრზე მაღალი შენობა-ნაგებობის განთავსება.

აღსანიშნავია, რომ საპროექტოდ შენობა-ნაგებობების განთავსებისას გათვალისწინებული და დაცულია საბაგირო დერეფნის სრულყოფილად ფუნქციონირებისათვის საჭირო სახანძრო უსაფრთხოების დაცვის მიზნით დადგენილი შეზღუდვის ბუფერი.

ტერიტორიას ასევე კვეთს, წყალმომარაგების, ელ. მომარაგებისა და სს „სილქნეტის“ მიწისქვეშა კომუნიკაციები, რომელიც პროექტირებისას ასევე გათვალისწინებული და დაცულია.

მიწის ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთები - N1 - 01.17.10.002.278 - 5 004 კვ.მ.

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 4 958 კვ.მ.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 46 კვ.მ.

(სზ-6) - 4 958 კვ.მ.

კ-1=0,5

$$კ-2 = 4,6$$

$$კ-3 = 0,3$$

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი / კომერციული

მაქსიმალური სიმაღლე / სართულიანობა:

14-16 სართული/50მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

2 სართული კომერციული

(ტზ-1) - 46 კვ.მ.

$$კ-1 = -$$

$$კ-2 = -$$

$$კ-3 = 0,1$$

მიწის ნაკვეთები - N2 - 01.17.10.002.294 - 4468 კვ.მ.

(რზ-1) - 4 468 კვ.მ.

$$კ-1 = 0,2$$

$$კ-2 = -$$

$$კ-3 = 0,8$$

მიწის ნაკვეთები - N3 - 01.17.10.002.27 - 3 745 კვ.მ.

(რზ-1) - 3 720 კვ.მ.

$$კ-1 = 0,2$$

$$კ-2 = -$$

$$კ-3 = 0,8$$

(ტზ-1) - 25 კვ.მ.

$$კ-1 = -$$

$$კ-2 = -$$

$$კ-3 = 0,1$$

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან

დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 18 იანვრის N01240183625 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 1 თებერვლის N01240321521 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2023 წლის 27 დეკემბრის N61-01233611144 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული, N01.17.10.002.276 და N01.17.10.002.294 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2023 წლის 25 ოქტომბერს N01232983393-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, არსებული სარეკრეაციო სივრცის შენარჩუნების პირობით.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ჩორუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტისა და „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01181783331-67 (01232983393-67 - 25.10.2023; 01233422616-67 - 08.12.2023; 01240163350-67 - 16.01.2024; 01240303655-67 - 30.01.2024) განაცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ჩოჩუას ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.10.002.294; N01.17.10.002.278; N01.17.10.002.276) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



ვახა კალაძე