



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01260201354 განცხადების თარიღი: 20.01.2026
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2026 წლის 15 იანვრის N26.25.40 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობა საკრებულოში
გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01260201354**
თარიღი: **20/01/2026**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს

ბატონ ზურაბ აბაშიძეს

ბატონო ზურაბ,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი N01253501185-67; N01253031393-67; N0125345379-67; N01253642521-67 განცხადებებით მოთხოვნილია ქ. თბილისის ტერიტორიაზე დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დამტკიცებული ფუნქციური ზონის ცვლილება. აღნიშნული საკითხები „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-9, მე-10, მე-12 პუნქტების თანახმად, განხილულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ და მოწონებული იქნა 2026 წლის 15 იანვრის N26.25.40 განკარგულებით.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-12 და მე-13 პუნქტების შესაბამისად, განსახილველად გიგზავნით, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს.

დანართი:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 15 იანვრის N26.25.40 - 9 ფურცელი;
2. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის საკრებულოს დადგენილების პროექტი - 10 ფურცელი;
3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების

შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი - 9 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 11 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 26.25.40
15 / იანვარი / 2026 წ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

ა) 2025 წლის 16 დეკემბრის N01253501185-67 განცხადებით ნათია მამუკაშვილმა (პირადი ნომერი: 01035000386) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.087) საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება;

ბ) 2025 წლის 30 ოქტომბრის N01253031393-67 განცხადებით ჭაბუკი ცომაიამ (პირადი ნომერი: 62005026416) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა N1,N3,N5, N5a,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 11 დეკემბრის N0125345379-67 განცხადებით ია შალიკაშვილმა (პირადი ნომერი: 35001004325) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება;

დ) 2025 წლის 30 დეკემბრის N01253642521-67 განცხადებით ბერდია ბანძელაძემ (პ/ნ 01015016683) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა;

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.087) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საცხოვრებელი სახლებისთვის მისასვლელი გზით უზრუნველყოფა.



„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-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დგინდება, რომ N01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: N81.02.21.393) საკუთრების უფლების მიტოვების შედეგად სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გავრცელებული იყო შეზღუდული სარგებლობის - სერვიტუტის უფლება N01.81.02.363.071 (წინა კოდი: N81.02.21.392); N01.81.02.363.072 (წინა კოდი: N81.02.21.391); N01.81.02.363.081 (წინა კოდი: N81.02.21.390); N01.81.02.363.080 (წინა კოდი: N81.02.21.389); N01.81.02.363.013 (წინა კოდი: N81.02.21.397); N01.81.02.363.012 (წინა კოდი: N81.02.21.396) და N01.81.02.363.073 (წინა კოდი: N81.02.21.605) საკადასტრო ერთეულების სასარგებლოდ.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი AR1509772 განცხადების ფარგლებში „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2017 წლის 5 ივნისის N22 სხდომაზე მიღებული დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.21.393 და მის მიმდებარედ), ფუნქციური ზონის - საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილებას მიეცა თანხმობა, სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253632848 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 26 დეკემბრის N61-01253604321 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ

არის წინააღმდეგი N01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბების მიზნით, ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით, ერთიან სიგრძეზე, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება თბილისი-კოჯორის გზატკეცილამდე.

შემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება (რეკონსტრუქცია).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ “ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია შემოხსენებული წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება ერთგვარი განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ძირითადად ფიქსირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის.

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება/რეკონსტრუქცია, შეუსაბამო საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებთან, ფუნქციური დანიშნულებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.14.02.014.005 და N01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.011 და N01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.011 და N01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.007 და N01.14.02.014.006 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.006 და N01.14.02.013.129 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.013.129 და N01.14.02.013.051 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.013.051, N01.14.02.013.073 და N01.14.02.013.050 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.013.054 და N01.14.02.013.135 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.001, N01.14.02.014.011, N01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.14.02.014.005, N01.14.02.014.006, N01.14.02.014.007 საკადასტრო ერთეულების მიჯნაზე, მხატვრის ქუჩის მხარეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ით ცვლილება.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.14.02.014.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და ბესარიონ ჟღენტის ქუჩას შორის, ასევე, N01.14.02.014.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.14.02.014.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით, მხატვრის ქუჩის მხარეს, NN01.14.02.013.129, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.050, 01.14.02.013.054, 01.14.02.013.135 და 01.14.02.013.078 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, 01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.109) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო

ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე რეკრეაციული და სპორტული სივრცეების მოწყობა (პადელის კორტების განთავსება).

საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); მცირე ნაწილზე - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„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-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356963 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არ არის წინააღმდეგი გაუქმდეს მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ამასთან, საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) - 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.

ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ცენტრალური ზონა (ცზ) - დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.10.13.033.024 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონით (სსზ) ცვლილება, N01.10.13.033.139 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე, N01.10.13.033.139 და N01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და ტყვარჩელის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება, ასევე, N01.10.13.033.109 და N01.10.13.033.100 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდის ნაწილზე, N01.10.13.033.049 და N01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, N01.10.13.033.109, N01.10.13.033.049 და N01.10.13.033.045 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1- (სსზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო N01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.10.13.033.024, N01.10.13.033.139, N01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.005.325) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა, შემდგომში მასზე სპორტული კომპლექსის (ღია სპორტული მოედანი, დახურული სპორტული მოედანი, პადელის კორტები, ტრიბუნა და შესაბამისი დამხმარე/ტექნიკური შენობები) განთავსების მიზნით.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „სპორტის აკადემია 2025“-ს (ს/ნ: 404780509) შორის 2025 წლის 19 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების შესაბამისად, „მესაკუთრე“ „აღნაგობის უფლების მქონე პირს“ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადასცემს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ 11 650 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი განსაზღვრავს მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, რომელთა შესაბამისადაც, აღნაგობის უფლების მქონე პირი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, უზრუნველყოს ქონებაზე ან მის ნაწილზე, პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით ვრცელდება შუალედური ზონა (შზ) - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ჩოგბურთის კორტები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 13 იანვრის N01260133782 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ამასთან, ვინაიდან, N01.14.14.005.325 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, 2026 წლის 14 იანვრის N7/1439 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი საპროექტო არეალზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიადგება სახელმწიფო ქონებას და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დამოუკიდებლად განვითარება. ამასთან, ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებით შპს „სპორტის აკადემია 2025“-ს (ს/კ 404780509) ხელი არ უნდა შეეშალოს 2025 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებაში.

შემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ

არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებად.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტებისა და „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტისა 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-12 პუნქტის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად, შემდეგ საკითხებზე:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, N01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო N01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.10.13.033.024, N01.10.13.033.139, N01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე

(საკადასტრო კოდი: N01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

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

3.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



გაბა კალაძე

**„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში
ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების
პროექტის მოწონების თაობაზე**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

ა) 2025 წლის 16 დეკემბრის N01253501185-67 განცხადებით ნათია მამუკაშვილმა (პირადი ნომერი: 01035000386) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება;

ბ) 2025 წლის 30 ოქტომბრის N01253031393-67 განცხადებით ჭაბუკი ცომაიამ (პირადი ნომერი: 62005026416) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 11 დეკემბრის N0125345379-67 განცხადებით ია შალიკაშვილმა (პირადი ნომერი: 35001004325) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება;

დ) 2025 წლის 30 დეკემბრის N01253642521-67 განცხადებით ბერდია ბანძელაძემ (პ/ნ 01015016683) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა;

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საცხოვრებელი სახლებისთვის მისასვლელი გზით უზრუნველყოფა.

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დგინდება, რომ 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393) საკუთრების უფლების მიტოვების შედეგად სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გავრცელებული იყო შეზღუდული სარგებლობის - სერვიტუტის უფლება 01.81.02.363.071 (წინა კოდი: 81.02.21.392); 01.81.02.363.072 (წინა კოდი: 81.02.21.391); 01.81.02.363.081 (წინა კოდი: 81.02.21.390); 01.81.02.363.080 (წინა კოდი: 81.02.21.389); 01.81.02.363.013 (წინა კოდი: 81.02.21.397); 01.81.02.363.012 (წინა კოდი: 81.02.21.396) და 01.81.02.363.073 (წინა კოდი: 81.02.21.605) საკადასტრო ერთეულების სასარგებლოდ.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი AR1509772 განცხადების ფარგლებში „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2017 წლის 5 ივნისის N22 სხდომაზე მიღებული დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393 და მის მიმდებარედ), ფუნქციური ზონის – საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილებას მიეცა თანხმობა, სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253632848 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 26 დეკემბრის N61-01253604321 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბების მიზნით, ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით, ერთიან სიგრძეზე, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება თბილისი-კოჯრის გზატკეცილამდე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება (რეკონსტრუქცია).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ზემოხსენებული წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება ერთგვარი განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ძირითადად ფიქსირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის.

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება/რეკონსტრუქცია, შეუსაბამო საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებთან, ფუნქციური დანიშნულებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 და 01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და 01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 და 01.14.02.014.006 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.006 და 01.14.02.013.129 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.129 და 01.14.02.013.051 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.073 და 01.14.02.013.050 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.054 და 01.14.02.013.135 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.001, 01.14.02.014.011, 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ

ტერიტორიაზე, ასევე, 01.14.02.014.005, 01.14.02.014.006, 01.14.02.014.007 საკადასტრო ერთეულების მიჯნაზე, მხატვრის ქუჩის მხარეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ით ცვლილება.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და ბესარიონ ჟღენტის ქუჩას შორის, ასევე, 01.14.02.014.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით, მხატვრის ქუჩის მხარეს, 01.14.02.013.129, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.050, 01.14.02.013.054, 01.14.02.013.135 და 01.14.02.013.078 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, 01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე რეკრეაციული და სპორტული სივრცეების მოწყობა (პადელის კორტების განთავსება).

საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის

№39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); მცირე ნაწილზე - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356963 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არ არის წინააღმდეგი გაუქმდეს მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ამასთან, საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – 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.

ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.10.13.033.024 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონით (სსზ) ცვლილება, 01.10.13.033.139 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე, 01.10.13.033.139 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და ტყვარჩელის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება, ასევე, 01.10.13.033.109 და 01.10.13.033.100 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდის ნაწილზე, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.045 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1- (სსზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო 01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.10.13.033.024, 01.10.13.033.139, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-

საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა, შემდგომში მასზე სპორტული კომპლექსის (ღია სპორტული მოედანი, დახურული სპორტული მოედანი, პადელის კორტები, ტრიბუნა და შესაბამისი დამხმარე/ტექნიკური შენობები) განთავსების მიზნით.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „სპორტის აკადემია 2025“-ს (ს/ნ: 404780509) შორის 2025 წლის 19 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების შესაბამისად, „მესაკუთრე“ „აღნაგობის უფლების მქონე პირს“ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადასცემს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ 11 650 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი განსაზღვრავს მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, რომელთა შესაბამისადაც, აღნაგობის უფლების მქონე პირი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, უზრუნველყოს ქონებაზე ან მის ნაწილზე, პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით ვრცელდება შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ჩოგბურთის კორტები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 13 იანვრის N01260133782 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ამასთან, ვინაიდან, 01.14.14.005.325 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, 2026 წლის 14 იანვრის N7/1439 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი საპროექტო არეალზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიადგება სახელმწიფო ქონებას და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დამოუკიდებლად განვითარება. ამასთან, ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებით შპს „სპორტის აკადემია 2025-ს“ (ს/კ 404780509) ხელი არ უნდა შეეშალოს 2025 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტებისა და „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტისა და „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-9 მუხლის მე-12 პუნქტის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად, შემდეგ საკითხებზე:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, 01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო 01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.10.13.033.024, 01.10.13.033.139, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) გიორგი ტყემალაძეს.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/პირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საცხოვრებელი სახლებისთვის მისასვლელი გზით უზრუნველყოფა.

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დგინდება, რომ 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393) საკუთრების უფლების მიტოვების შედეგად სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გავრცელებული იყო შეზღუდული სარგებლობის - სერვიტუტის უფლება 01.81.02.363.071 (წინა კოდი: 81.02.21.392); 01.81.02.363.072 (წინა კოდი: 81.02.21.391); 01.81.02.363.081 (წინა კოდი: 81.02.21.390); 01.81.02.363.080 (წინა კოდი: 81.02.21.389); 01.81.02.363.013 (წინა კოდი: 81.02.21.397); 01.81.02.363.012 (წინა კოდი: 81.02.21.396) და 01.81.02.363.073 (წინა კოდი: 81.02.21.605) საკადასტრო ერთეულების სასარგებლოდ.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი AR1509772 განცხადების ფარგლებში „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2017 წლის 5 ივნისის N22 სხდომაზე მიღებული დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393 და მის მიმდებარედ), ფუნქციური ზონის – საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილებას მიეცა თანხმობა, სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253632848 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 26 დეკემბრის N61-01253604321 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბების მიზნით, ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით, ერთიან სიგრძეზე, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება თბილისი-კოჯრის გზატკეცილამდე.

შემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება (რეკონსტრუქცია).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ზემოხსენებული წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება ერთგვარი განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ძირითადად ფიქსირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის.

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება/რეკონსტრუქცია, შეუსაბამო საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებთან, ფუნქციური დანიშნულებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 და 01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და

01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 და 01.14.02.014.006 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.006 და 01.14.02.013.129 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.129 და 01.14.02.013.051 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.073 და 01.14.02.013.050 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.054 და 01.14.02.013.135 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.001, 01.14.02.014.011, 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.14.02.014.005, 01.14.02.014.006, 01.14.02.014.007 საკადასტრო ერთეულების მიჯნაზე, მხატვრის ქუჩის მხარეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ით ცვლილება.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და ბესარიონ ჟღენტის ქუჩას შორის, ასევე, 01.14.02.014.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით, მხატვრის ქუჩის მხარეს, 01.14.02.013.129, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.050, 01.14.02.013.054, 01.14.02.013.135 და 01.14.02.013.078 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, 01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე რეკრეაციული და სპორტული სივრცეების მოწყობა (პადელის კორტების განთავსება).

საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); მცირე ნაწილზე - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356963 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არ არის წინააღმდეგი გაუქმდეს მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ამასთან, საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – 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.

ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.10.13.033.024 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონით (სსზ) ცვლილება, 01.10.13.033.139 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე, 01.10.13.033.139 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და ტყვარჩელის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება, ასევე, 01.10.13.033.109 და 01.10.13.033.100 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდის ნაწილზე, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.045 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1- (სსზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო 01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.10.13.033.024, 01.10.13.033.139, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა, შემდგომში მასზე სპორტული კომპლექსის (ღია სპორტული მოედანი, დახურული სპორტული მოედანი, პადელის კორტები, ტრიბუნა და შესაბამისი დამხმარე/ტექნიკური შენობები) განთავსების მიზნით.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „სპორტის აკადემია 2025“-ს (ს/ნ: 404780509) შორის 2025 წლის 19 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების შესაბამისად, „მესაკუთრე“ „აღნაგობის უფლების მქონე პირს“ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადასცემს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ 11 650 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი განსაზღვრავს მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, რომელთა შესაბამისადაც, აღნაგობის უფლების მქონე პირი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, უზრუნველყოს ქონებაზე ან მის ნაწილზე, პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით ვრცელდება შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე

სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ჩოგბურთის კორტები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 13 იანვრის N01260133782 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ამასთან, ვინაიდან, 01.14.14.005.325 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, 2026 წლის 14 იანვრის N7/1439 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი საპროექტო არეალზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიადგება სახელმწიფო ქონებას და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დამოუკიდებლად განვითარება. ამასთან, ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებით შპს „სპორტის აკადემია 2025-ს“ (ს/კ 404780509) ხელი არ უნდა შეემალოს 2025 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

გ) პროექტის ავტორ(ებ)ი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო.

დ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

_____ 2026 წ.

ქ. თბილისი

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შეტანილ იქნეს ცვლილება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 15/03/2019, სარეგისტრაციო კოდი: 330090020.35.101.016587) და დადგენილების პირველი პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკა (ფუნქციური ზონები) ჩამოყალიბდეს თანდართული რედაქციით.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა) პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზეზი/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საცხოვრებელი სახლებისთვის მისასვლელი გზით უზრუნველყოფა.

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდეებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დგინდება, რომ 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393) საკუთრების უფლების მიტოვების შედეგად სახელმწიფოზე რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, რომელზეც გავრცელებული იყო შეზღუდული სარგებლობის - სერვიტუტის უფლება 01.81.02.363.071 (წინა კოდი: 81.02.21.392); 01.81.02.363.072 (წინა კოდი: 81.02.21.391); 01.81.02.363.081 (წინა კოდი: 81.02.21.390); 01.81.02.363.080 (წინა კოდი: 81.02.21.389);

01.81.02.363.013 (წინა კოდი: 81.02.21.397); 01.81.02.363.012 (წინა კოდი: 81.02.21.396) და 01.81.02.363.073 (წინა კოდი: 81.02.21.605) საკადასტრო ერთეულების სასარგებლოდ.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი AR1509772 განცხადების ფარგლებში „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2017 წლის 5 ივნისის N22 სხდომაზე მიღებული დასკვნის საფუძველზე ქალაქ თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.02.21.393 და მის მიმდებარედ), ფუნქციური ზონის – საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილებას მიეცა თანხმობა, სხდომაზე გამოთქმული შენიშვნებისა და რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253632848 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 26 დეკემბრის N61-01253604321 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი 01.81.02.363.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბების მიზნით, ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით, ერთიან სიგრძეზე, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება თბილისი-კოჯრის გზატკეცილამდე.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება (რეკონსტრუქცია).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, სზ-6-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ზემოხსენებული წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება ერთგვარი განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ძირითადად ფიქსირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის.

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება/რეკონსტრუქცია, შეუსაბამო საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებთან, ფუნქციური დანიშნულებით.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 და 01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.011 და 01.14.02.014.001 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 და 01.14.02.014.006 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.006 და 01.14.02.013.129 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.129 და 01.14.02.013.051 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.073 და 01.14.02.013.050 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.013.054 და 01.14.02.013.135 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.001, 01.14.02.014.011, 01.14.02.014.008 საკადასტრო ერთეულების მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.14.02.014.005, 01.14.02.014.006, 01.14.02.014.007 საკადასტრო ერთეულების მიჯნაზე, მხატვრის ქუჩის მხარეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ით ცვლილება.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.02.014.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისა და ბესარიონ ჟღენტის ქუჩას შორის, ასევე, 01.14.02.014.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.14.02.014.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთით, მხატვრის ქუჩის მხარეს, 01.14.02.013.129, 01.14.02.013.051, 01.14.02.013.050, 01.14.02.013.054, 01.14.02.013.135 და 01.14.02.013.078 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და მხატვრის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება.

შემოადინიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5a,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ასევე, 01.14.02.013.078 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 6

(სზ-6)-ისა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე რეკრეაციული და სპორტული სივრცეების მოწყობა (პადელის კორტების განთავსება).

საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ); მცირე ნაწილზე - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

„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 „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 22 დეკემბრის

N0125356963 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, არ არის წინააღმდეგი გაუქმდეს მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ამასთან, საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქმშენებლობითი 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 ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტებით.

ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზების გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.10.13.033.024 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონით (სსზ) ცვლილება, 01.10.13.033.139 საკადასტრო კოდის მცირე ნაწილზე, 01.10.13.033.139 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და ტყვარჩელის ქუჩას შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება, ასევე, 01.10.13.033.109 და 01.10.13.033.100 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდის ნაწილზე, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.109 საკადასტრო კოდებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.10.13.033.109, 01.10.13.033.049 და 01.10.13.033.045 საკადასტრო კოდებს

შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1- (სსზ-1)-ით ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება, ხოლო 01.10.13.033.109 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.10.13.033.024, 01.10.13.033.139, 01.10.13.033.049 საკადასტრო კოდების მცირე ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონითა (სსზ) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით ცვლილება და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით ცვლილება მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა, შემდგომში მასზე სპორტული კომპლექსის (ღია სპორტული მოედანი, დახურული სპორტული მოედანი, პადელის კორტები, ტრიბუნა და შესაბამისი დამხმარე/ტექნიკური შენობები) განთავსების მიზნით.

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „სპორტის აკადემია 2025“-ს (ს/ნ: 404780509) შორის 2025 წლის 19 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულების შესაბამისად, „მესაკუთრე“ „აღნაგობის უფლების მქონე პირს“ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადასცემს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ 11 650 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. ხელშეკრულების მე-3 მუხლი განსაზღვრავს მხარეთა უფლება-მოვალეობებს, რომელთა შესაბამისადაც, აღნაგობის უფლების მქონე პირი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, უზრუნველყოს ქონებაზე ან მის ნაწილზე, პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით ვრცელდება შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც მრავალფუნქციური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები და საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ჩოგბურთის კორტები.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 13 იანვრის N01260133782 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ამასთან, ვინაიდან, 01.14.14.005.325 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სახელმწიფოს საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, 2026 წლის 14 იანვრის N7/1439 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი საპროექტო არეალზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიადგება სახელმწიფო ქონებას და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დამოუკიდებლად განვითარება. ამასთან, ამავე წერილში აღნიშნულია, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებით შპს „სპორტის აკადემია 2025-ს“ (ს/კ 404780509) ხელი არ უნდა შეეშალოს 2025 წლის 1 სექტემბერს გაფორმებული სასყიდლოანი აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია.

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება/ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონების ცვლილება/დაზუსტება.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

დადგენილების ამოქმედებისთვის დამატებითი საბიუჯეტო სახსრები საჭირო არ არის.

გ) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

ინიციატორის მოსაზრებით დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე.

დ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

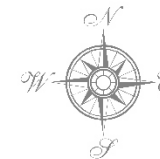
დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

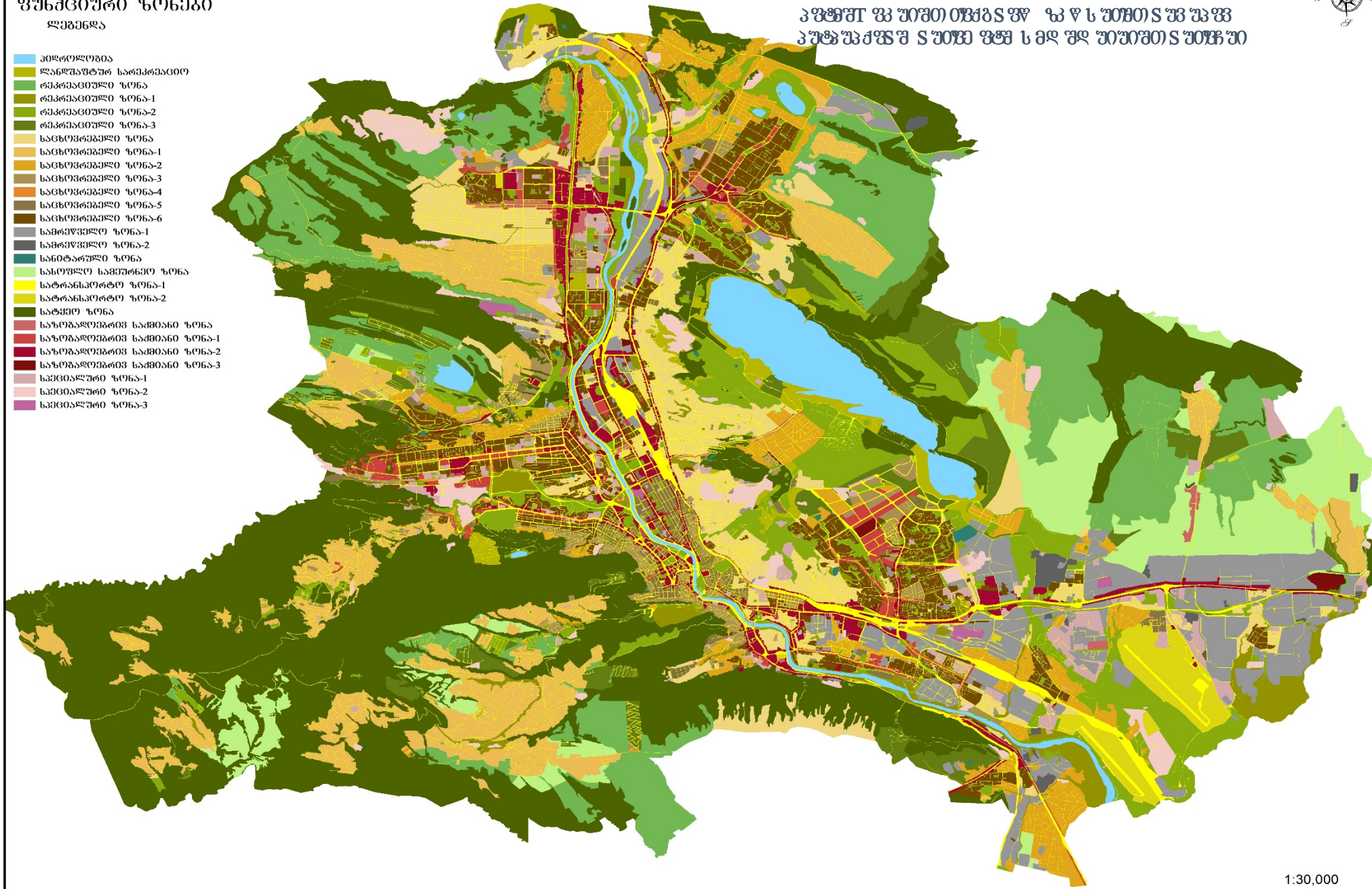
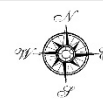


ქვემო ქართლი მხარის ტერიტორიის განვითარების
პროგრამის მიხედვით დაგეგმილია ქვემო ქართლი
მხარის ტერიტორიის განვითარების პროგრამის
პროგრამის მიხედვით დაგეგმილია ქვემო ქართლი

ფუნქციური ზონები
ლაგუნა

- ჰიდროლოგია
- ლანდშაფტურ სამართავი
- რეკრეაციული ზონა
- რეკრეაციული ზონა-1
- რეკრეაციული ზონა-2
- რეკრეაციული ზონა-3
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა-1
- საცხოვრებელი ზონა-2
- საცხოვრებელი ზონა-3
- საცხოვრებელი ზონა-4
- საცხოვრებელი ზონა-5
- საცხოვრებელი ზონა-6
- სამრეწველო ზონა-1
- სამრეწველო ზონა-2
- სანოტიფიკაციო ზონა
- სახელოსნო სამრეწველო ზონა
- სატრანსპორტო ზონა-1
- სატრანსპორტო ზონა-2
- საბუნებო ზონა
- საზოგადოებრივი სამართავი ზონა
- საზოგადოებრივი სამართავი ზონა-1
- საზოგადოებრივი სამართავი ზონა-2
- საზოგადოებრივი სამართავი ზონა-3
- სპეციალური ზონა-1
- სპეციალური ზონა-2
- სპეციალური ზონა-3

ქვემოთხსენიებული ტერიტორია - პლატო უბანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია
პლატო უბანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია
პლატო უბანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ლალი ავაქიშვილი

დამკვეთის ინფორმაცია: ნათია მამუკაშვილი

მესაკუთრე: სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი

მისამართი: თბილისი, სოფელი წაგვისი

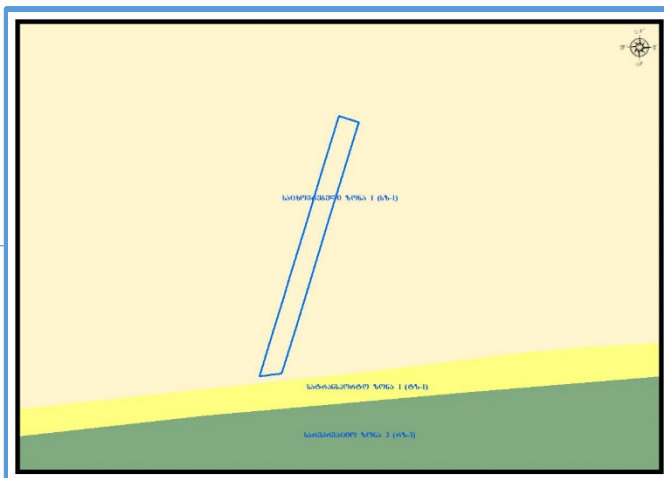
საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.087 და მიმდებარედ არსებული
დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, მისასვლელი გზით
უზრუნველყოფა

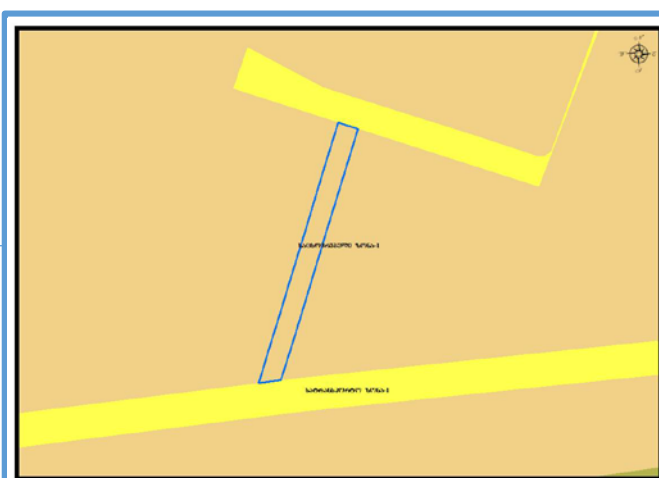
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=713486&lrid=10880#C=44.7389980-41.6550218@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253501185-67

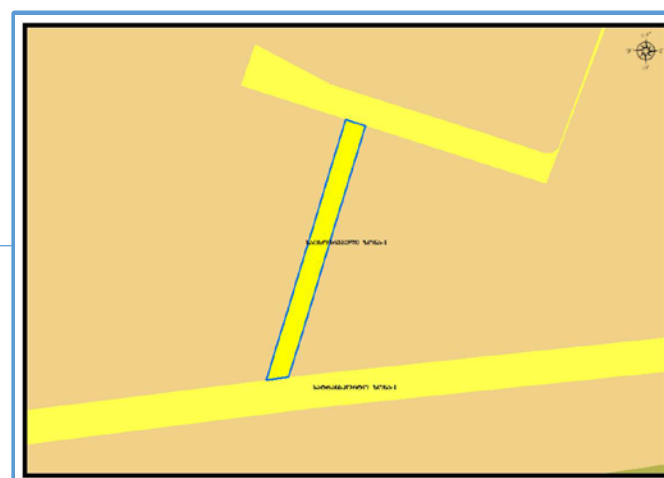
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)-ს ცვლილება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით;

ცვლილების საერთო ფართობი: 476 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა - 1 (სზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) (476 კვ.მ)	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (476 კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253632848 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ნიკოლოზ მუჯირი

დამკვეთის ინფორმაცია: ჭაბუკი ცომაია

მისამართი: ქალაქ თბილისში, მხატვრის ქუჩა, N1,N3,N5, N5ა,N7,N9,N13,N15,N17,N21,N23 და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

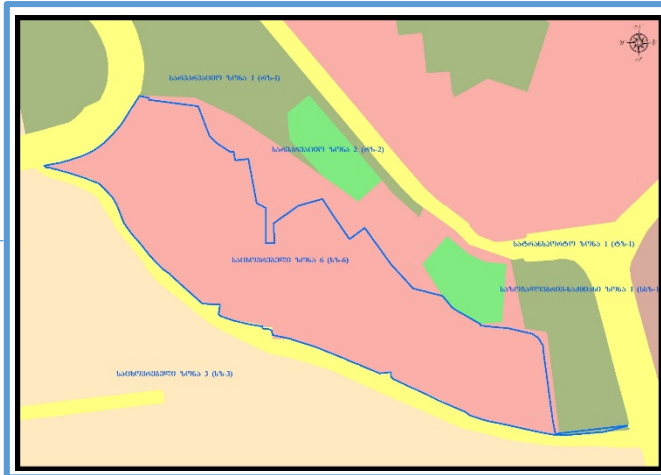
საკადასტრო კოდები: 01.14.02.013.050; 01.14.02.014.005; 01.14.02.014.001; 01.14.02.014.008; 01.14.02.014.006; 01.14.02.013.073; 01.14.02.013.051; 01.14.02.013.054; 01.14.02.013.129; 01.14.02.013.135; 01.14.02.014.007; 01.14.02.014.011 და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია, ასევე 01.14.02.013.078-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: ტერიტორიის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარება (რეკონსტრუქცია)

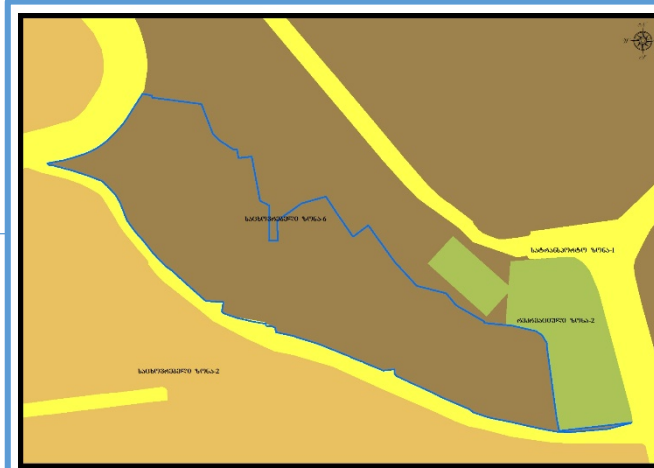
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=717049&Irid=10880#C=44.7304673-41.7275937@Z=19>

განცხადების ნომერი: 01253031393-67

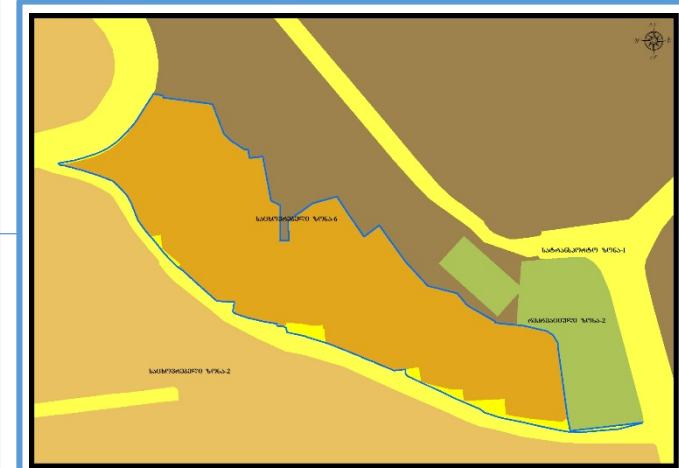
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ცვლილება.

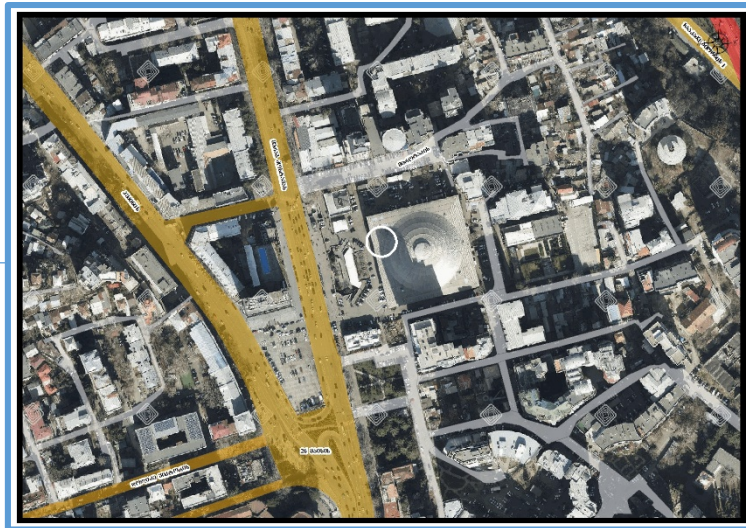
ცვლილების საერთო ფართობი: 8410 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1), საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)

არსებული ზონირება		მოთხოვნილი ზონირება	
	საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6) (8395კვ.მ)		საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2) (8065კვ.მ)
	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (15კვ.მ)		სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (345კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება.

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ია ჩეხერია

მესაკუთრე: შპს "სპორტის სასახლე"

მისამართი: ქალაქი თბილისი, 26 მაისის სახელობის მოედანი, N 1 და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

საკადასტრო კოდი: 01.10.13.033.109; 01.10.13.033.024-ის ნაწილი; 01.10.13.033.139-ის ნაწილი მიმდებარე დაურეგისტრირებელი და 01.10.13.033.049- ის ნაწილი მიზნობრიობა: რეკრეაციული და სპორტული სივრცეების მოწყობა (პადელის კორტების განთავსება).

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=723220&Irid=10880#C=44.7783554-41.7190168@Z=18>

განცხადების ნომერი: 0125345379-67

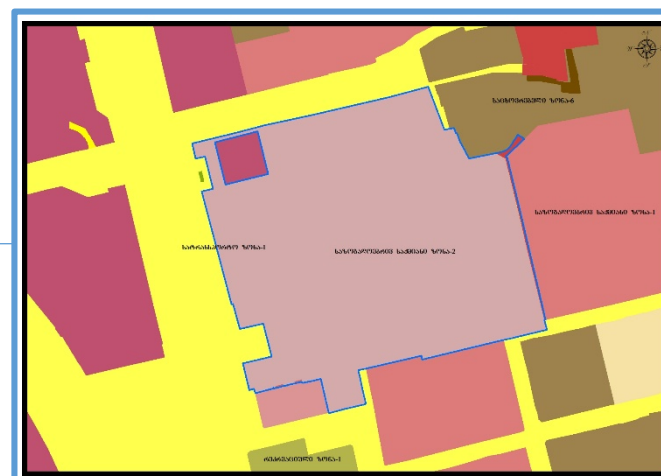
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონის (სსზ), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონით (სსზ), საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება; ცვლილების საერთო ფართობი: 22949 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (12675კვ.მ)	სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (22796კვ.მ)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) (9480კვ.მ)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) (10კვ.მ)
საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6) (20კვ.მ)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (139კვ.მ)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) (496კვ.მ)	სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (4კვ.მ)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (278კვ.მ)	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356963 წერილის შესაბამისად, სამსახური სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის.

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: პაატა ქოქიაშვილი

მესაკუთრე: სახელმწიფო

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ბავშვთა ქალაქ "მზიურის" მიმდებარედ

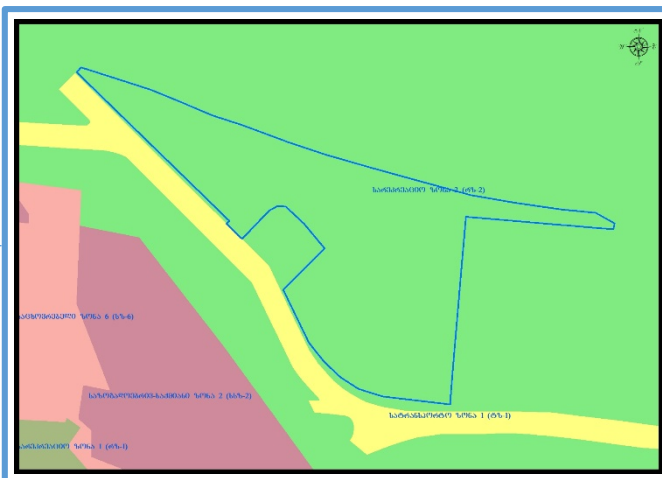
საკადასტრო კოდი: 01.14.14.005.325

მიზნობრიობა: სპორტული კომპლექსის (ღია სპორტული მოედანი, დახურული სპორტული მოედანი, პადელის კორტები, ტრიბუნა და შესაბამისი დამხმარე/ტექნიკური შენობები) განთავსების მიზნით.

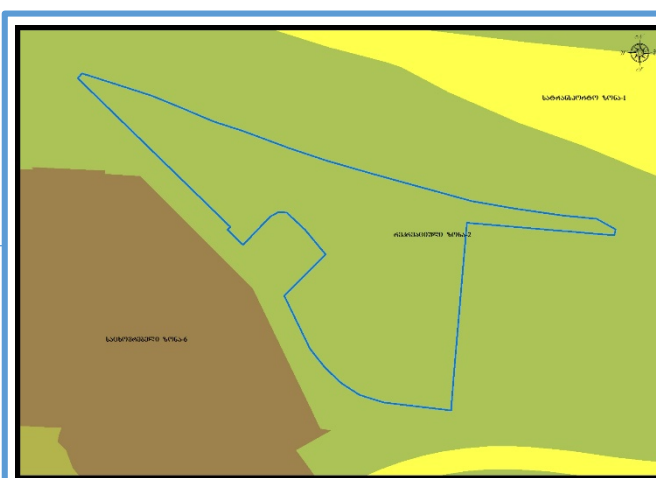
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=720543&lrId=10880#C=44.7641252-41.7130968@Z=18>

განცხადების ნომერი: 01253642521-67

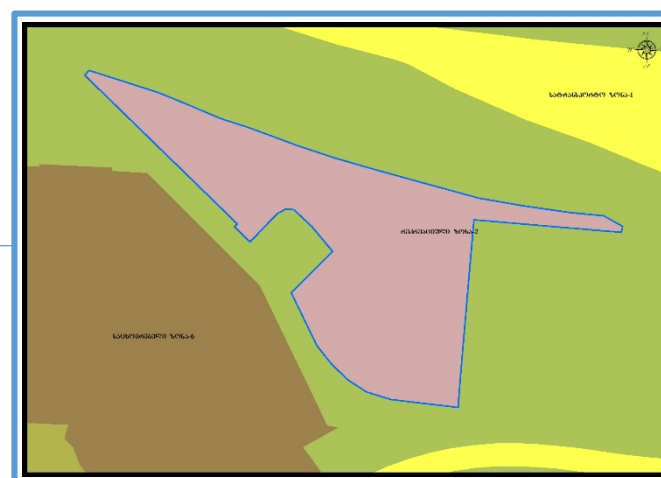
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება

ცვლილების საერთო ფართობი: 11650 კვ.მ.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა (ფართობი: 11650კვ.მ.)

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) (11650კვ.მ)	სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (11650კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2026 წლის 13 იანვრის N01260133782 წერილის შესაბამისად სამსახური თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მოხსნა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს პოზიცია: 2026 წლის 14 იანვრის N 7/1439 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი საპროექტო არეალზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიაღებავს სახელმწიფო ქონებას და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დამოუკიდებლად განვითარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : მიზანშეწონილად მიაჩნია სპორტული კომპლექსის განთავსების, პადელის კორტების მოწყობის მიზნით ფუნქციური ზონის ცვლილება.

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება

