ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ნომერი: 12-0326029153-03
თარიღი: 29.01.2026 17:52
ვადა: 02.03.2026

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01260293573 განცხადების თარიღი: 29.01.2026
ხელმომწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2026 წლის 29 იანვრის N26.106.146 განკარგულება განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობები საკრებულოში გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო
№ 12-0326029153-03
29.01.2026 : 17:52
თბილისი, 0114, თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

წერილის ნომერი: **01-01260293573**
თარიღი: **29/01/2026**

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 N01260264575-67; N01260153-67; N01253571867-67 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 29 იანვრის N26.106.146 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 29 იანვრის N26.106.146 განკარგულება - 5 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 - 5 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 - 7 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 10 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 237 81 57

განკარგულება - N 26.106.146
29 / 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) 2026 წლის 26 იანვრის N01260264575-67 განცხადებით ადა წოწელიამ (პირადი ნომერი: 01030040915) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა;

ბ) 2026 წლის 15 იანვრის N01260153-67 განცხადებით ზურაბ ასათიანმა (პირადი ნომერი: 01034000161) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 23 დეკემბრის N01253571867-67 განცხადებით მერაბ მუმლაძემ (პ/ნ 35001010564) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების") კორექტირება.

N01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, N01.10.17.005.003 და N01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად, საიდანაც N01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით არსებულ მომიჯნავე ტერიტორიას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1181.1339 განკარგულებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N42-60 დადგენილებით, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნის

საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და გაიცა საკუთრების უფლების N538 მოწმობა ადა წოწელიას (პ/ნ 01030040915) სახელზე, 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.048) საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილების თაობაზე, N882025751020 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებში მოძიებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, რის გამოც, დოკუმენტაცია განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N38-19 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, N01.10.17.005.058 და N01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„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 „გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღს, ბულვარს, სკვერს, გაზონს და სხვა მსგავსს, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „გ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათი არ შეესაბამება ზემოთ ჩამოთვლილიდან არცერთს, ვინაიდან ფაქტობრივი მდგომარეობით - ინტერაქტიული რუკის მონაცემებზე დაყრდნობითა და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი დასაბუთებით დგინდება, რომ წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების ნაწილზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2026 წლის 27 იანვრის N01260271575 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების

უფლებით რეგისტრირებულ N01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულს. 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253573569 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი N01.10.17.005.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

„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 სააგენტოს 2026 წლის 28 იანვრის N01260281815 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობაზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი, ასევე, მოთხოვნილი სახით

ცვლილებით არ მცირდება გზის პარამეტრები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.044.073) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სატყეო ზონა, რაც ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 28 იანვრის N01260281412 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის 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 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, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა;

ბ)ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება;

გ)ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის 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 | კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

„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) 2026 წლის 26 იანვრის N01260264575-67 განცხადებით ადა წოწელიამ (პირადი ნომერი: 01030040915) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა;

ბ) 2026 წლის 15 იანვრის N01260153-67 განცხადებით ზურაბ ასათიანმა (პირადი ნომერი: 01034000161) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 23 დეკემბრის N01253571867-67 განცხადებით მერაბ მუმლაძემ (პ/ნ 35001010564) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.040) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს 01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 01.10.17.005.003 და 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად, საიდანაც 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით არსებულ მომიჯნავე ტერიტორიას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1181.1339 განკარგულებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის

N42-60 დადგენილებით, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და გაიცა საკუთრების უფლების N538 მოწმობა ადა წოწელიას (პ/ნ 01030040915) სახელზე, 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.048) საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილების თაობაზე, N882025751020 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებში მოძიებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, რის გამოც, დოკუმენტაცია განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №38-19 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, 01.10.17.005.058 და 01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 68-ე მუხლის თანახმად თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„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 „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღს, ბულვარს, სკვერს, გაზონს და სხვა მსგავსს, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ’’ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელიია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათი არ შეესაბამება ზემოთ ჩამოთვლილიდან არცერთს, ვინაიდან ფაქტობრივი მდგომარეობით - ინტერაქტიული რუკის მონაცემებზე დაყრდნობითა და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი დასაბუთებით დგინდება, რომ წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების ნაწილზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2026 წლის 27 იანვრის N01260271575 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ N01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულს. 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253573569 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი N01.10.17.005.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

„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 სააგენტოს 2026 წლის 28 იანვრის N01260281815 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობაზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი, ასევე, მოთხოვნილი სახით ცვლილებით არ მცირდება გზის პარამეტრები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სატყეო ზონა, რაც ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 28 იანვრის N01260281412 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ზ.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, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის

მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის 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/ძირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

ა) ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.040) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს 01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების") კორექტირება.

01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 01.10.17.005.003 და 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად, საიდანაც 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით არსებულ მომიჯნავე ტერიტორიას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1181.1339 განკარგულებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N42-60 დადგენილებით, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და გაიცა საკუთრების უფლების N538 მოწმობა ადა წოწელიას (პ/ნ 01030040915) სახელზე, 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.048) საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილების თაობაზე, N882025751020 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებში მოძიებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, რის გამოც, დოკუმენტაცია განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №38-19 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, 01.10.17.005.058 და 01.10.17.005.040

საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 68-ე მუხლის თანახმად თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„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 „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღს, ბულვარს, სკვერს, გაზონს და სხვა მსგავსს, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ’’ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათი არ შეესაბამება ზემოთ ჩამოთვლილიდან არცერთს, ვინაიდან ფაქტობრივი მდგომარეობით - ინტერაქტიული რუკის მონაცემებზე დაყრდნობითა და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი დასაბუთებით დგინდება, რომ წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების ნაწილზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2026 წლის 27 იანვრის N01260271575 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ N01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულს. 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253573569 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე

უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი N01.10.17.005.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

„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 სააგენტოს 2026 წლის 28 იანვრის N01260281815 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობაზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი, ასევე, მოთხოვნილი სახით ცვლილებით არ მცირდება გზის პარამეტრები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სატყეო ზონა, რაც ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 28 იანვრის N01260281412 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის 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, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.040) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს 01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება.

01.10.17.005.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულია 139 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, 01.10.17.005.003 და 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად, საიდანაც 01.10.17.005.037 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით არსებულ მომიჯნავე ტერიტორიას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1181.1339 განკარგულებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N42-60 დადგენილებით, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება და გაიცა საკუთრების უფლების N538 მოწმობა ადა წოწელიას (პ/ნ 01030040915) სახელზე, 19 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.048) საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილების თაობაზე, N882025751020 სარეგისტრაციო განცხადებით მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება, რომლის ფარგლებში მოძიებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი არ დადასტურდა, რის გამოც, დოკუმენტაცია განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №38-19 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, 01.10.17.005.058 და 01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე ვრცელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 68-ე მუხლის თანახმად თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„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 „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღს, ბულვარს, სკვერს, გაზონს და სხვა მსგავსს, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა.

იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,გ’’ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

საპროექტო ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათი არ შეესაბამება ზემოთ ჩამოთვლილიდან არცერთს, ვინაიდან ფაქტობრივი მდგომარეობით - ინტერაქტიული რუკის მონაცემებზე დაყრდნობითა და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი დასაბუთებით დგინდება, რომ წარმოადგენს შენობა-ნაგებობების ნაწილზე გავრცელებულ ფუნქციურ ზონირებას.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2026 წლის 27 იანვრის N01260271575 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ N01.10.17.005.040 საკადასტრო ერთეულს. 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253573569 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი N01.10.17.005.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაზა ფანასკერტელ-ციციშვილის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.058) ნაწილსა და ქალაქ თბილისში, ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.17.005.040) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

„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 სააგენტოს 2026 წლის 28 იანვრის N01260281815 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, დგინდება, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობაზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი, ასევე, მოთხოვნილი სახით ცვლილებით არ მცირდება გზის პარამეტრები.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 9 ძმის ქუჩა N69-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სატყეო ზონა, რაც ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 28 იანვრის N01260281412 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კვესეთში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება/ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა/საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

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.

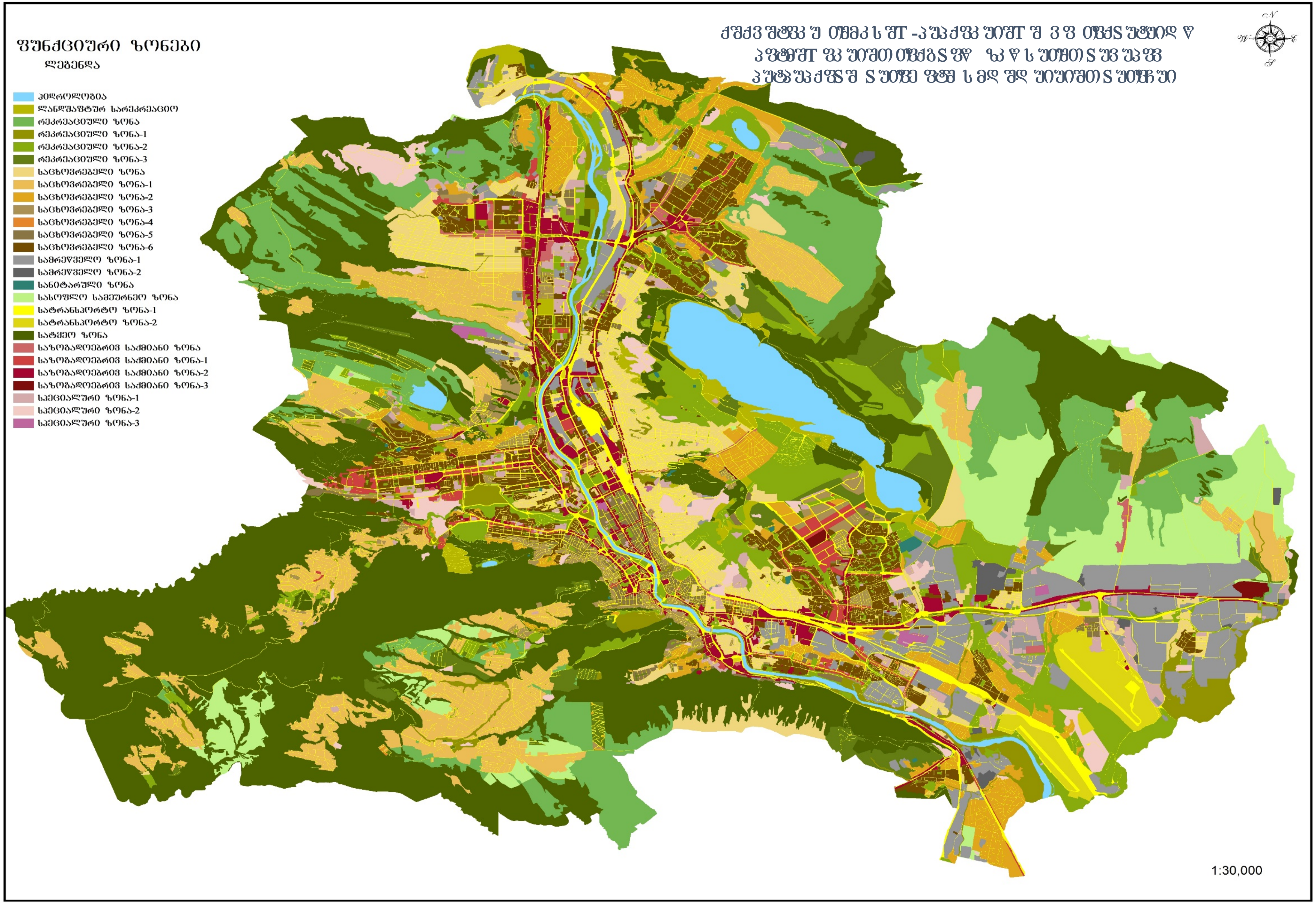
ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

N
W
E
S
1:30,000


ფუნქციური ზონები
ლეგენდა
ჰიდროლოგია
ლანდშაფტურ სარეკრეაციო
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
სანიტარული ზონა
სასოფლო სამეურნეო ზონა
სატრანსპორტო ზონა-1
სატრანსპორტო ზონა-2
სატყეო ზონა
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-1
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-3
სპეციალური ზონა-1
სპეციალური ზონა-2
სპეციალური ზონა-3
1:30,000

გამწვანების თემატური რუკა

საკითხი 1

ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: ნათია წოწელია

დამკვეთის ინფორმაცია: ადა წოწელია

მესაკუთრე: შპს ''ბახტრიონი 97"; სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ფანასკერტელი, N6; ქალაქი თბილისი. ბახტრიონის ქუჩის მიმდებარედ

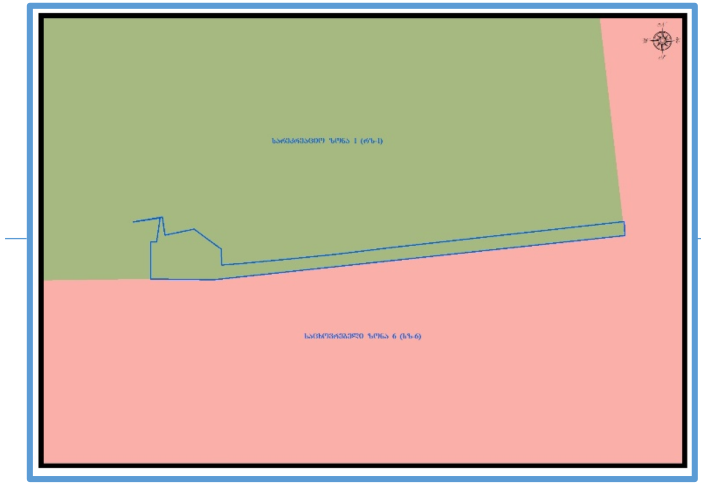
საკადასტრო კოდი: 01.10.17.005.040-ის ნაწილი, 01.10.17.005.058-ის ნაწილი

მიზნობრიობა: მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება

https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=730440&lrId=10880#C=44.7649526-41.7192601@Z=20

განცხადების ნომერი: 01260264575-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება

მოთხოვნილი ზონირება

მოთხოვნის ტექსტი: გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.
ცვლილების საერთო ფართობი: 11 კვ.მ.
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)

ზონირების ბალანსი

საკითხი 1

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1) (11კვ.მ)	**საცხოვრებელი ზონა-6** (სზ-6) (11კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2026 წლის 27 იანვრის N 01260271575 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

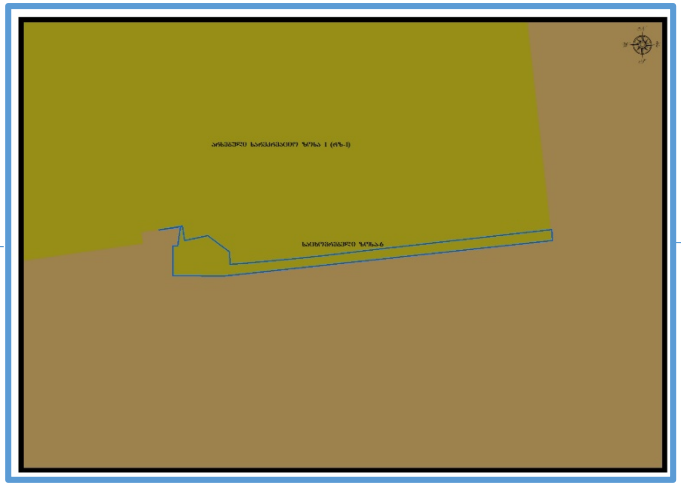
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253573569 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი N01.10.17.005.040 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის ნაწილზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

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

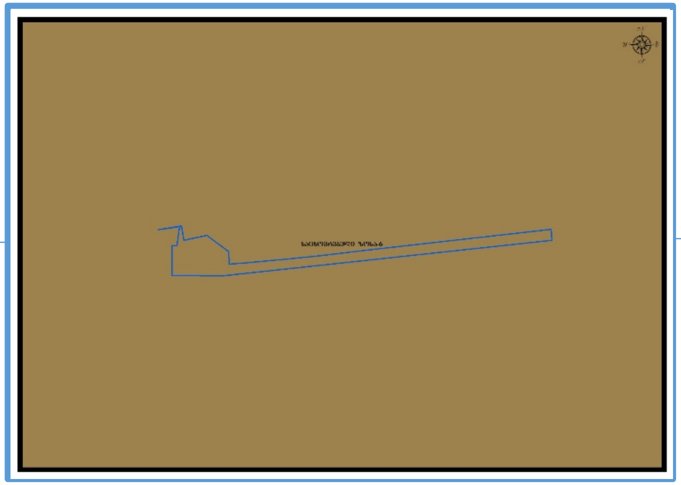
საკითხი 1

ფუნქციური ზონირების რუკა

არსებული ზონირებისა და გამწვანების ფენა



არსებული ფუნქციური ზონა რჩება უცვლელი



ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

საკითხი 2

ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: ზურაბ ასათიანი

მესაკუთრე: დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

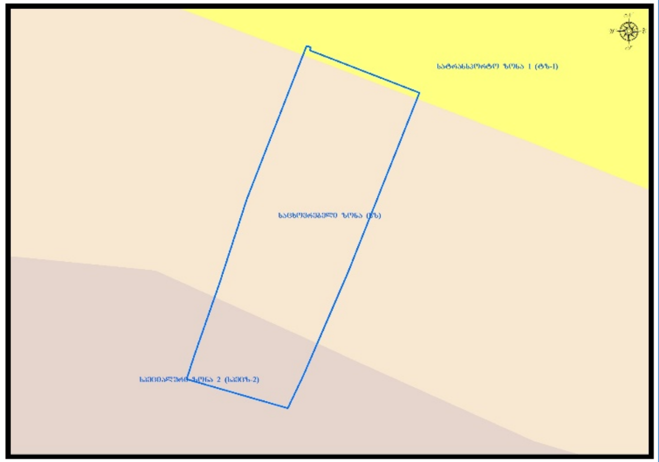
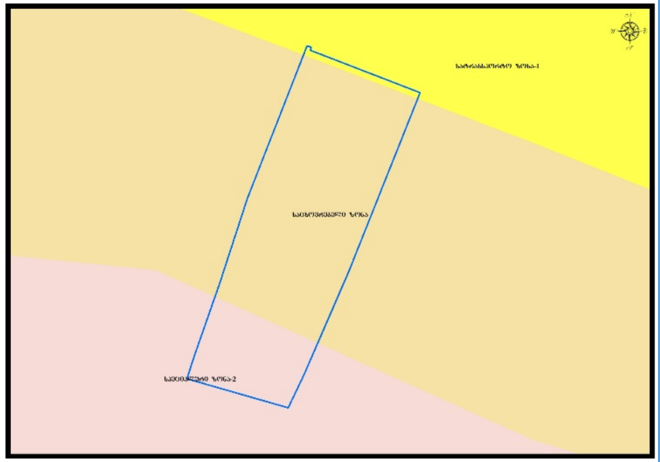
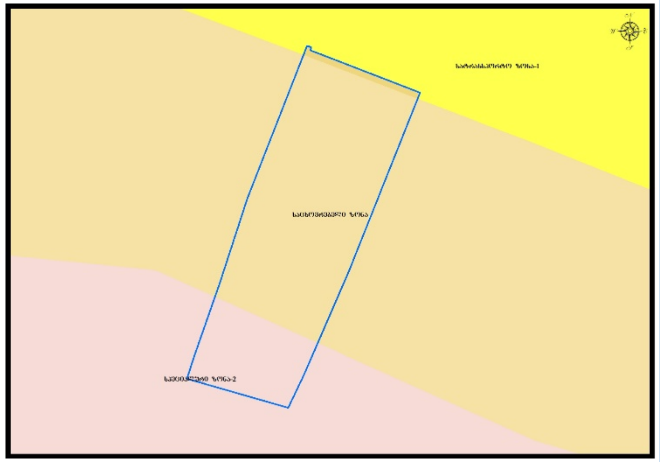
მისამართი: თბილისი, 9 ძმის ქუჩა N 69-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

საკადასტრო კოდი: 01.16.03.024.019-ის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=731074&lrId=10880#C=44.8115945-41.7187924@Z=20

განცხადების ნომერი: 01260153-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018	არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
		

მოთხოვნის ტექსტი: სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება;
ცვლილების საერთო ფართობი: 4 კვ.მ.
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).
სპეციალური ზონა-2 (სპეცზ-2)

საკითხი 2

ზონირების ბალანსი

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (4კვ.მ)	**საცხოვრებელი ზონა** (სზ) (4კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2026 წლის 28 იანვრის N01260281815 წერილის შესაბამისად, შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

საკითხი 3

ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: მერაბ მუმლაძე

მესაკუთრე: მერაბ მუმლაძე

მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი კვესეთი

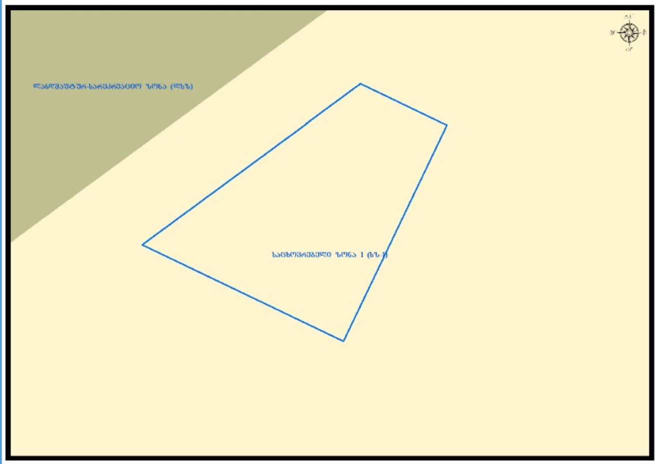
საკადასტრო კოდი: 01.81.28.044.073

მიზნობრიობა: 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების დაბრუნება სამშენებლოდ განვითარების მიზნით

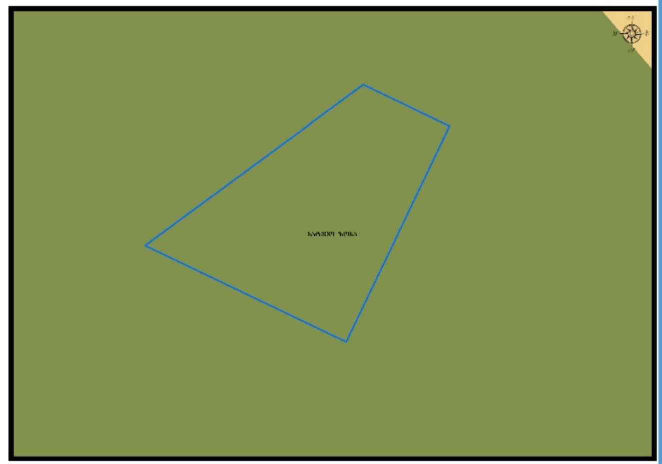
https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=716711&lrId=10880#C=44.6043616-41.6777118@Z=20

განცხადების ნომერი: 01253571867-67

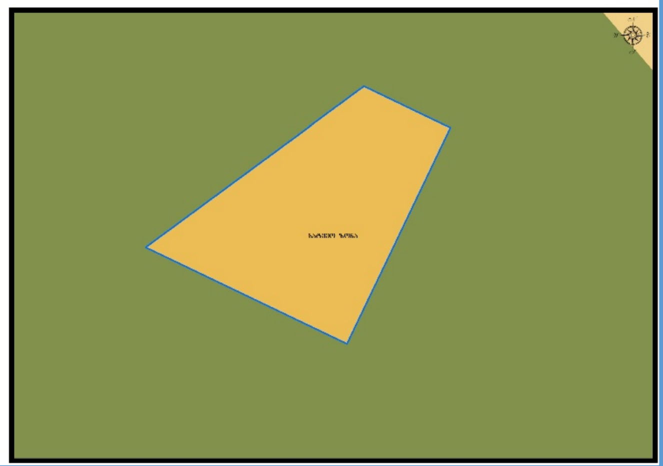
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება
ცვლილების საერთო ფართობი: 600 კვ.მ.
გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა (ფართობი: 600კვ.მ.)
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)

ზონირების ბალანსი

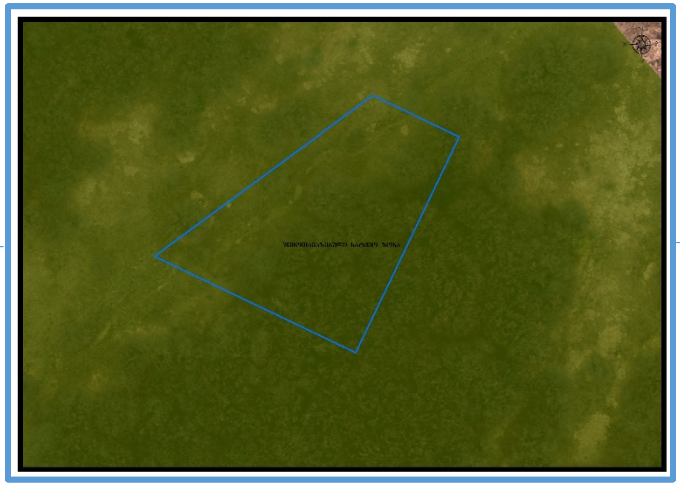
არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სატყეო ზონა (სატყეო) (**600**კვ.მ)	**საცხოვრებელი ზონა-1** (სზ-1) (**600**კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2026 წლის 28 იანვრის N01260281412 წერილის შესაბამისად, შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

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

გამწვანების თემატური რუკა

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება