



### განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია  
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა  
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;  
განცხადების N: 01-01260491957 განცხადების თარიღი: 18.02.2026  
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

### განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
თავისუფალი განცხადება

### მოთხოვნის ტექსტი

2026 წლის 16 თებერვლის N26.221.261 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობები საკრებულოში გადაგზავნილი

### დამატებითი ინფორმაცია

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



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01260491957**  
თარიღი: **18/02/2026**

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 N01253362835-67; N01252894103-67 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 16 თებერვლის N26.221.261 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 16 თებერვლის N26.221.261 განკარგულება - 4 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 - 4 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 - 6 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 8 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



## **განკარგულება - N 26.221.261 16 / თებერვალი / 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 2 დეკემბრის N01253362835-67 განცხადებით მარიამ ეფრემიძემ (პირადი ნომერი: 01008050596) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 16 ოქტომბრის N01252894103-67 განცხადებით ხათუნა შაქარაშვილმა (პ/ნ 01030025126) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით, არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-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.

ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ-1)-ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების



განთავსება.

საპროექტო ტერიტორიაზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით, განთავსებულია სსიპ - ქალაქ თბილისის N157 საჯარო სკოლა. საქართველოს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით დაგეგმილია არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. 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.

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, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ. 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.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 26 დეკემბრის N0125360578 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.007.057) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის განთავსება.

„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, N01.20.01.007.057 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სატყეო ზონის არეალში შემოთავაზებულია სატყეო ზონა.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სატყეო ზონა), ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N61-0126047464 წერილით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე, N01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება, იმ პირობით, თუ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის დაფარვა განხორციელდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 12 თებერვლის N000957126 ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის თარიღიდან, კერძოდ, 2026 წლის 12 თებერვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში და ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

ამასთან, ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

შემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით, 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, შანდორ პეტეფის ქუჩა N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით.

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

**„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 2 დეკემბრის N01253362835-67 განცხადებით მარიამ ეფრემიძემ (პირადი ნომერი: 01008050596) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 16 ოქტომბრის N01252894103-67 განცხადებით ხათუნა შაქარაშვილმა (პ/ნ 01030025126) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

**საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:**

ა) ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით, არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 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.

ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ-1)-ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

საპროექტო ტერიტორიაზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით, განთავსებულია სსიპ - ქალაქ თბილისის №157 საჯარო სკოლა. საქართველოს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით დაგეგმილია არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. 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.

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, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არელების შესახებ. 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.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 26 დეკემბრის N0125360578 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის განთავსება.

„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, 01.20.01.007.057 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სატყეო ზონის არეალში შემოთავაზებულია სატყეო ზონა.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სატყეო ზონა), ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N61-0126047464 წერილით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე, 01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება, **იმ პირობით, თუ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის დაფარვა განხორციელდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 12 თებერვლის N000957126 ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის თარიღიდან, კერძოდ, 2026 წლის 12 თებერვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში და ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.**

ამასთან, ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, **ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით, 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, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით.

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/მირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:**

ა) ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით, არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 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.

ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ-1)-ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

საპროექტო ტერიტორიაზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით, განთავსებულია სსიპ - ქალაქ თბილისის №157 საჯარო სკოლა. საქართველოს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით დაგეგმილია არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. 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.

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, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არელების შესახებ. 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.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 26 დეკემბრის N0125360578 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის განთავსება.

„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, 01.20.01.007.057 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სატყეო ზონის არეალში შემოთავაზებულია სატყეო ზონა.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სატყეო ზონა), ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N61-0126047464 წერილით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე, 01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება, იმ პირობით, თუ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთამორისი სხვაობის

დაფარვა განხორციელდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 12 თებერვლის N000957126 ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის თარიღიდან, კერძოდ, 2026 წლის 12 თებერვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში და ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

ამასთან, ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით, 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](http://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/მირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

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

ა) ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით, არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 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.

ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ-1)-ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება.

საპროექტო ტერიტორიაზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით, განთავსებულია სსიპ - ქალაქ თბილისის №157 საჯარო სკოლა. საქართველოს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით დაგეგმილია არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. 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.

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, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არელების შესახებ. 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.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 26 დეკემბრის N0125360578 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის განთავსება.

„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, 01.20.01.007.057 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სატყეო ზონის არეალში შემოთავაზებულია სატყეო ზონა.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სატყეო ზონა), ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N61-0126047464 წერილით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე, 01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება, იმ პირობით, თუ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთამორისი სხვაობის

დაფარვა განხორციელდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 12 თებერვლის N000957126 ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის თარიღიდან, კერძოდ, 2026 წლის 12 თებერვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში და ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

ამასთან, ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით, მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება.

**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):

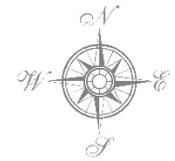
დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.



ქვემოთხსენიებული ტერიტორიაზე - კუბანის მდინარეზე და მისი დელტის რეგიონში  
კუბანის მდინარის ნაპირების დაცვის და განმარტების პროექტის  
კუბანის მდინარის ნაპირების დაცვის და განმარტების პროექტის



## ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: მარიამ ეფრემიძე

მესაკუთრე: სახელმწიფო

მისამართი: ქალაქი თბილისი, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N 35

საკადასტრო კოდი: 01.17.10.003.028

მიზნობრიობა: მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა.

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=706269&lrId=10880#C=44.8621110-41.6963402@Z=18>

განცხადების ნომერი: 01253362835-67

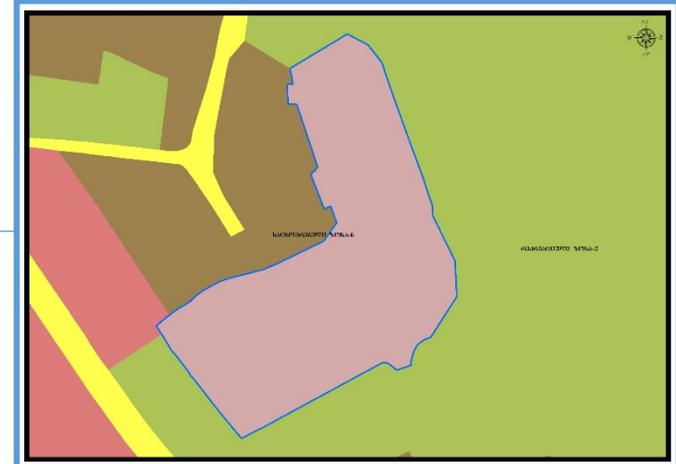
## ფუნქციური ზონირება 2014-2018



## არსებული ზონირება



## მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება; ცვლილების საერთო ფართობი: 14091 კვ.მ. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2), არსებული სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2), არსებული ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა (ფართობი: 6727კვ.მ.)

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2), საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
 საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6) (11823 <sub>კვ.მ</sub> )	 სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (14091 <sub>კვ.მ</sub> )
 სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) (2221 <sub>კვ.მ</sub> )	
 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (47 <sub>კვ.მ</sub> )	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 5 დეკემბრის N 01253394976 წერილის შესაბამისად, სამსახურს ფუნქციური ზონის ცვლილება მიზანშეწონილად მიაჩნია.

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

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



# ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

ადგილმდებარეობა



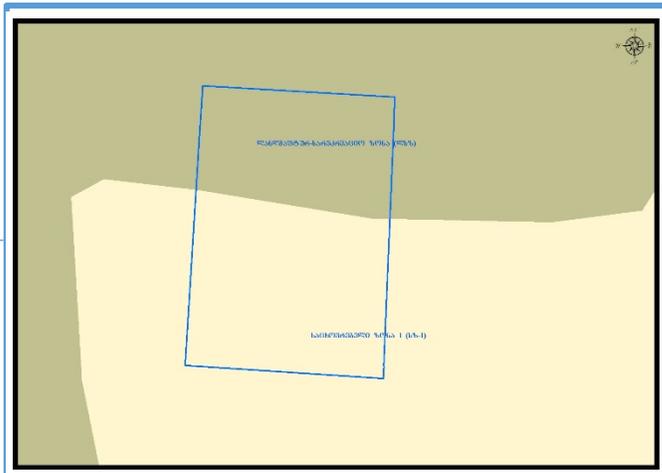
- დაინტერესებული პირი: მარიამ გიორგაძე
- დამკვეთის ინფორმაცია: ხათუნა შაქარაშვილი
- მესაკუთრე: ხათუნა შაქარაშვილი
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, დაბა წყნეთი
- საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057-ის ნაწილი

მიზნობრიობა : სამშენებლოდ განვითარება. კემოდ, საცხოვრებელი სახლის და ავტოფარეხის განთავსება.

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=685614&lrid=10880#C=44.6976152-41.7032236@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01252894103-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

ცვლილების საერთო ფართობი: 403 კვ.მ.

გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა (ფართობი: 405კვ.მ.)

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
 სატყეო ზონა (სატყეო) (403კვ.მ)	 საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1) (403კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული ფენა (სატყეო ზონა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პოზიცია: 2026 წლის 16 თებერვლის 61-0126047464 წერილის შესაბამისად, N01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან დამკვეთის მიერ წარმოდგენილ ორთოფოტოზე მონიშნულ 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის,სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს.

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

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება

