ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ნომერი: 12-03251486-03
თარიღი: 28.05.2025 10:38
ვადა: 27.06.2025

## განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: 2722222; (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-0125148280 განცხადების თარიღი: 28.05.2025
ხელმომწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

---

## განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

---

## მოთხოვნის ტექსტი

2025 წლის 21 მაისის N25.828.948 განკარგულებრით მოწონებული მთავრობის თანხმობები საკრებულოში გადასაგზავნი

---

## დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
№ 12-03251486-03
28.05.2025 : 10:38
თბილისი, 0114, თავისუფლების მოედანი N2

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

წერილის ნომერი: **01-0125148280**
თარიღი: **28/05/2025**

**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 N01243482505-67; N01251202803-67; N01251282112-67 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 2025 წლის 21 მაისის N25.828.948 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 2025 წლის 21 მაისის N25.828.948 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 - 5 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია 10 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მთავრობა

**განკარგულება - N 25.828.948**
**21 / მაისი / 2025 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) 2024 წლის 13 დეკემბრის N01243482505-67 განცხადებით ელნაზი კაზუმოვმა (პ/ნ 010110005221) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 7 მაისის N01251202803-67 განცხადებით ბესარიონ ტოროშელიძემ (პირადი ნომერი: 01017023431), ეკატერინე ტოროშელიძემ (პირადი ნომერი: 01017039411) და იოსებ ტოროშელიძემ (პირადი ნომერი: 01017016970) მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) 2025 წლის 8 მაისის N01251282112-67 განცხადებით ელზარ გაბაშვილმა (პ/ნ 01024000741) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება;

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად

დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, N01.14.15.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ამასთან, 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილებას განიხილავს, როგორც „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 მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევას. ამასთან, თანასწორობის პრინციპის

გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს N01.14.15.003.128 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნუშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზები“) დადგენა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება 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, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება.

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

2. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ირაკლი ბენდელიანს.

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) 2024 წლის 13 დეკემბრის N01243482505-67 განცხადებით ელნაზი კაზუმოვმა (პ/ნ: 010110005221) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 7 მაისის N01251202803-67 განცხადებით ბესარიონ ტოროშელიძე (პირადი ნომერი: 01017023431), ეკატერინე ტოროშელიძე (პირადი ნომერი: 01017039411) და იოსებ ტოროშელიძე (პირადი ნომერი: 01017016970) მოითხოვეს ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) 2025 წლის 8 მაისის N01251282112-67 განცხადებით ელზარ გაბაშვილმა (პ/ნ: 01024000741) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება;

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

ა) ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, N01.14.15.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ამასთან, 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილებას განიხილავს, როგორც „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 მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევას. ამასთან, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს N01.14.15.003.128 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნუშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზები“) დადგენა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ზ.ა“ და „ე.ზ“ 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, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება;

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

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, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, N01.14.15.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ამასთან, 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილებას განიხილავს, როგორც „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 მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევას. ამასთან, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს N01.14.15.003.128 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნუშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზები“) დადგენა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება 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.

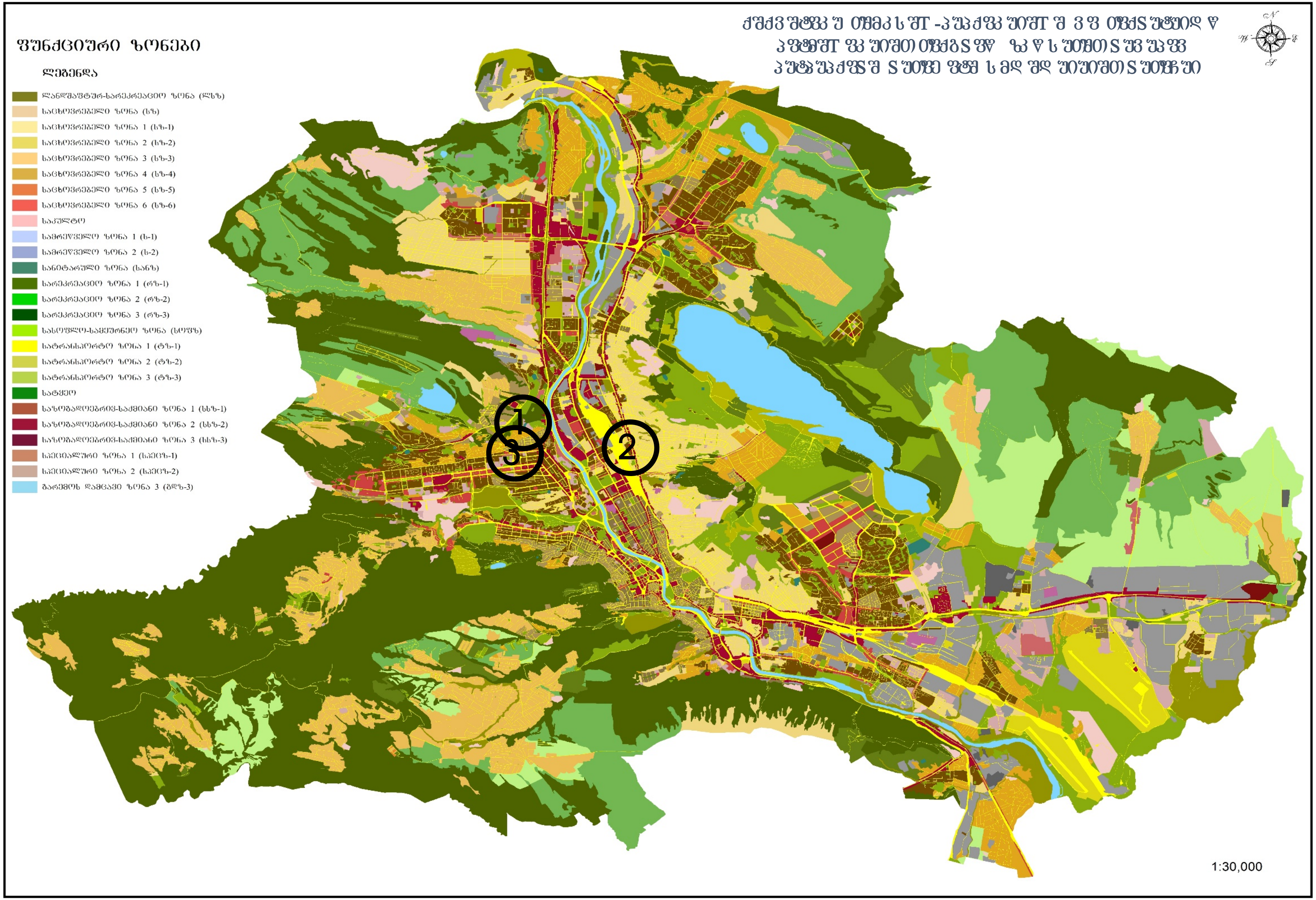
**გ) პროექტის ავტორ(ებ)ი:**

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.

N
W
E
S
1:30,000



ფუნქციური ზონები
ლეგენდა
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
საკულტო
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)
სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)
სანიტარული ზონა (სანზ)
სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)
სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)
სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ)
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2)
სატრანსპორტო ზონა 3 (ტზ-3)
სატყეო
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)
სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2)
ბარემოს დამცავი ზონა 3 (ბდზ-3)
1
2
3
1:30,000

# ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

**საკითხი** 1

### ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: ელნაზი კაზუმოვი

მესაკუთრე: ელნაზი კაზუმოვი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N 1

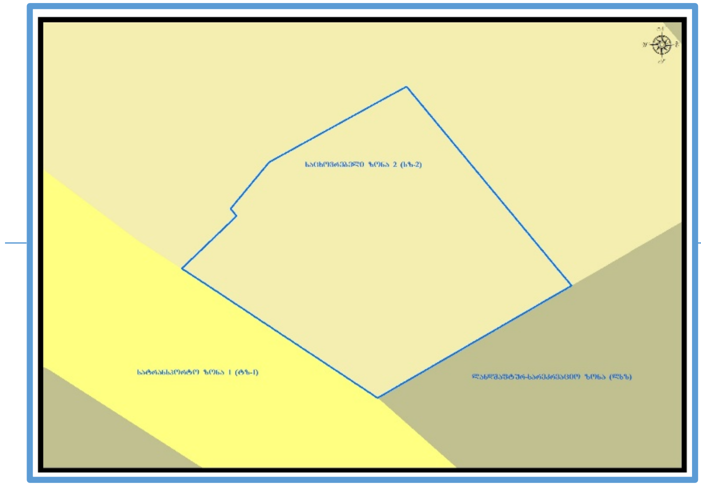
საკადასტრო კოდი : N01.14.15.003.152, 01.14.15.003.128 და მიმდებარე ტერიტორია

მიზნობრიობა: ძველი ზონის დაბრუნება

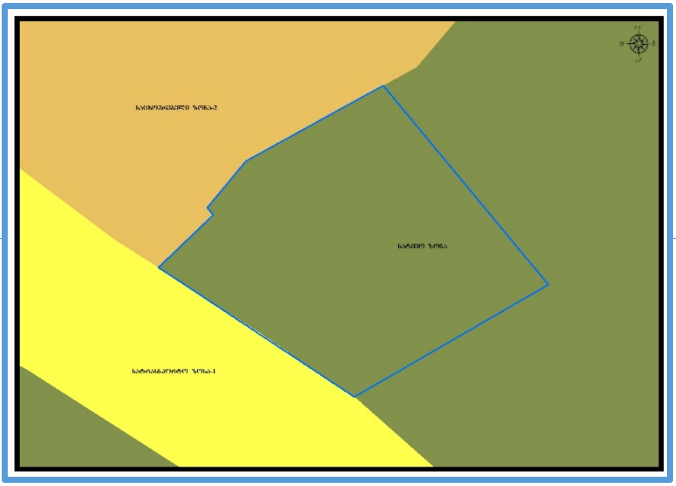
https://maps.tbilisi.gov.ge/?orgId=1&objId=549284&lrId=10880#/C=44.7503188-41.7346004@Z=17

განცხადების ნომერი : 01243482505-67

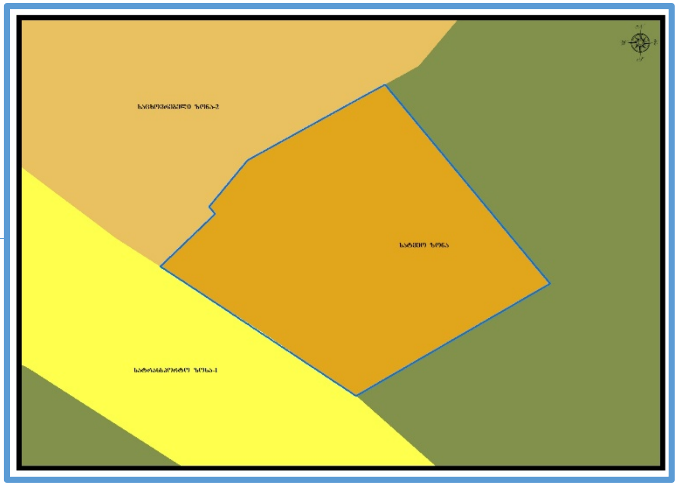
### ფუნქციური ზონირება 2014-2018



### არსებული ზონირება



### მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატყეო ზონის (სატყეო) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2)-ით;
ცვლილების საერთო ფართობი: 318 კვ.მ.
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)

საკითხი 1

# ზონირების ბალანსი

| არსებული ზონირება | მოთხოვნილი ზონირება |
| --- | --- |
| **სატყეო ზონა** (სატყეო) (**318**კვ.მ) | **საცხოვრებელი ზონა-2** (სზ-2) (**318**კვ.მ) |

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია:** 2025 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული ფენა (სატყეო ზონა).

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

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო:** 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საკითხი 1

# გამწვანების თემატური რუკა

არსებული ზონირება

მოთხოვნილი ზონირება

# გამწვანების თემატური რუკა

**საკითხი 2**

**ადგილმდებარეობა**

დაინტერესებული პირი: კორნელი პატარქალაშვილი

დამკვეთის ინფორმაცია: ბესარიონ ტოროშელიძე; ეკატერინე ტოროშელიძე; იოსებ ტოროშელიძე

მესაკუთრე: ბესარიონ ტოროშელიძე; ეკატერინე ტოროშელიძე; იოსებ ტოროშელიძე

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა გორი N 27

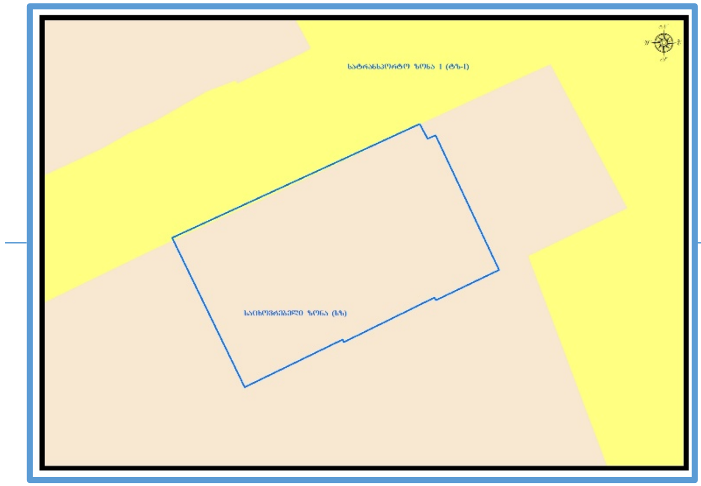
საკადასტრო კოდი : N01.13.07.021.059

მიზნობრიობა: მსუბუქი კონსტრუქციის კაფის მოწყობა

https://maps.tbilisi.gov.ge/?orgId=1&objId=614769&lrId=10880#/C=44.7938533-41.7270339@Z=17

განცხადების ნომერი : 01251202803-67

**ფუნქციური ზონირება 2014-2018**



**არსებული ზონირება**

**მოთხოვნილი ზონირება**

მოთხოვნის ტექსტი: გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტლური) ცვლილება.
ცვლილების საერთო ფართობი: 224 კვ.მ;
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ), სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)

# ზონირების ბალანსი



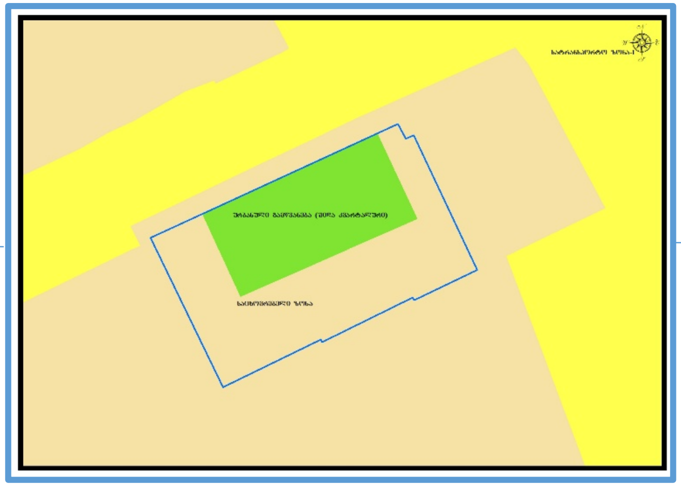
| არსებული ზონირება | მოთხოვნილი ზონირება |
| --- | --- |
| **ურბანული გამწვანება** (შიდა კვარტლური) (224კვ.მ) | **საცხოვრებელი ზონა (სზ)** (224კვ.მ) |

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია:** 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენის მოხსნა.

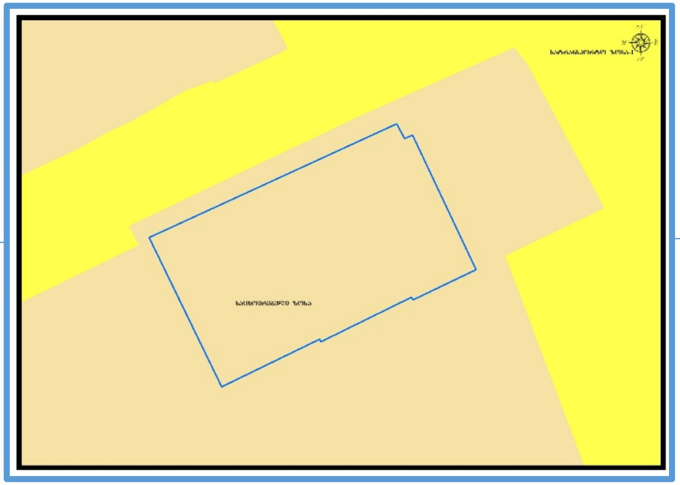
**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია :** შესაძლებლად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება.

# ფუნქციური ზონირების რუკა

არსებული ზონირებისა და გამწვანების ფენა



არსებული ფუნქციური ზონა რჩება უცვლელი



# ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

**საკითხი 3**

### ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: ელზარ გაბაშვილი

დამკვეთის ინფორმაცია: ელზარ გაბაშვილი

მესაკუთრე: დაურეგისტრირებელი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაჟა ფშაველას I ჩიხი N 5

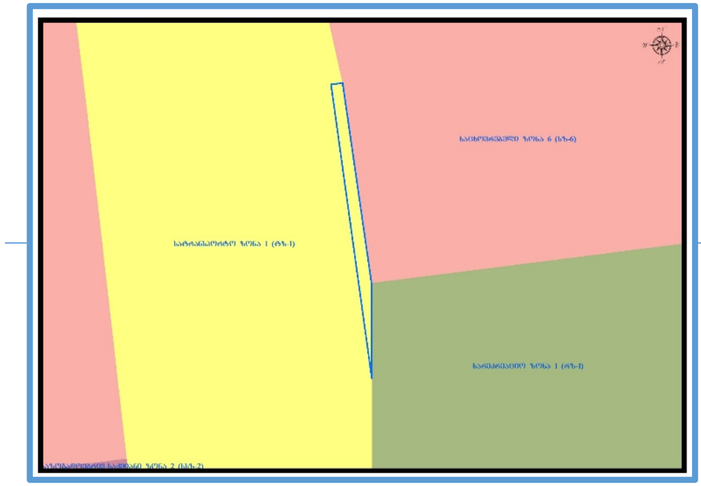
საკადასტრო კოდი : N01.10.15.016.003-ის მიმდებარედ

მიზნობრიობა: კორპუსის გამიჯვნა.

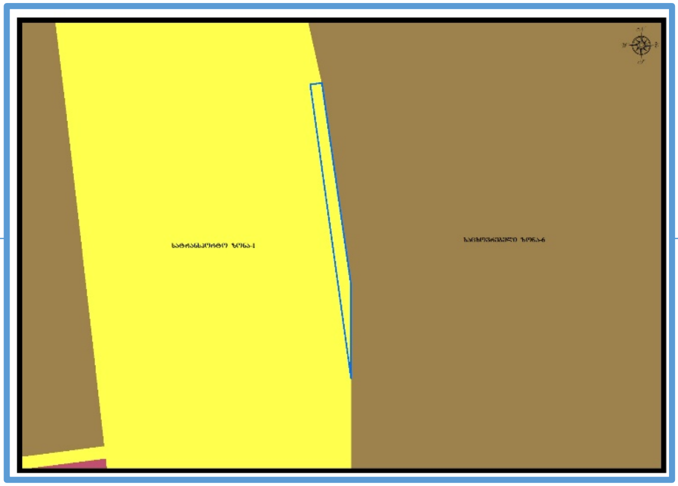
https://maps.tbilisi.gov.ge/?orgId=1&objId=615248&lrId=10880#/C=44.7418323-41.7237363@Z=17

განცხადების ნომერი : 01251282112-67

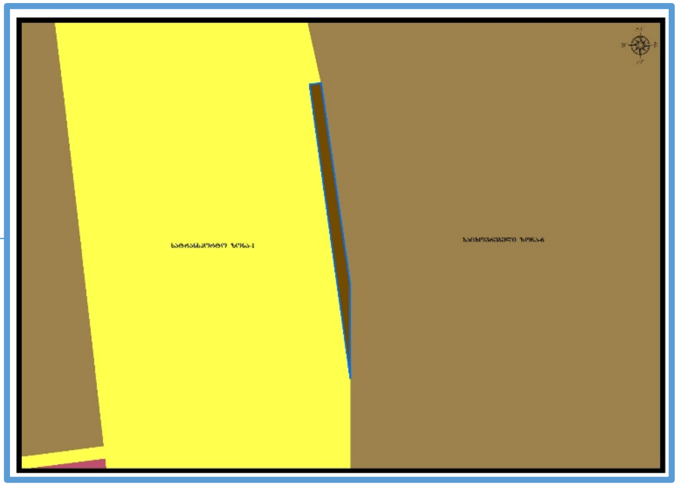
### ფუნქციური ზონირება 2014-2018



### არსებული ზონირება



### მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ-6)-ით
ცვლილების საერთო ფართობი: 15 კვ.მ.
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)

# ზონირების ბალანსი



| არსებული ზონირება | მოთხოვნილი ზონირება |
|---|---|
| **სატრანსპორტო ზონა-1** (ტზ-1) (15კვ.მ) | **საცხოვრებელი ზონა-6** (სზ-6) (15კვ.მ) |

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია:** არ საჭიროებს.

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია :** 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით სამსახური აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილების, მოთხოვნის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილების წინააღმდეგი არ არის.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

_____ 2025 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 გიორგი ტყემალაძე

„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, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, N01.14.15.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა.

ამასთან, 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს ,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილებას განიხილავს, როგორც „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 მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევას. ამასთან, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს N01.14.15.003.128 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა.

ზემოაღნუშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზები“) დადგენა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება/მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა.

**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) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):**

ინიციატორის მოსაზრებით დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას გენდერული 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.