ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ნომერი: 12-032526299-03
თარიღი: 19.09.2025 17:56
ვადა: 20.10.2025

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01252624155 განცხადების თარიღი: 19.09.2025
ხელმომწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/ნომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2025 წლის 19 სექტემბრის N25.1585.1784 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობები საკრებულოში გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
№ 12-032526299-03
19.09.2025 : 17:56
თბილისი, 0114, თავისუფლების მოედანი N2

წერილის ნომერი: **01-01252624155**
თარიღი: **19/09/2025**

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 N01252543078-67; N01252021571-67 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 19 სექტემბრის N25.1585.1784 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 19 სექტემბრის N25.1585.1784 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 - 5 ფურცელი;

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

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 - 3 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 8 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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.1585.1784
19 / სექტემბერი / 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) 2025 წლის 11 სექტემბერს N01252543078-67 განცხადებით ნიკოლოზ ლეკვეიშვილმა (პ/ნ 01015018064) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა;

ბ) 2025 წლის 21 ივლისის N01252021571-67 განცხადებით დათო მაისაშვილმა (პ/ნ 40001038859) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის მიზანს წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი და საოფისე-კომერციული) განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას, არამედ, მოთხოვნილია ამავე უძრავ ნივთზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ადგილმონაცვლეობა ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთ ნაწილებში.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო

მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 18 სექტემბრის N35 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60-01252622721 წერილი).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მჭიდროდ დასახლებულ გარემო-განაშენიანებაში, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232219 წერილით, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ამასთან, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი განკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტოს მიერ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252601985 წერილის თანახმად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 16 სექტემბრის N006075025 დასკვნის თანახმად, მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა

შეადგენს 1 474 038 ლარს, რომლის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით: მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი: 300773390.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და სამხრეთით არსებულ მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.19.35.007.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (სამხრეთით) ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით, ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) 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, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის

პირობით, ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) 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

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 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, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის მიზანს წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი და საოფისე-კომერციული) განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას, არამედ მოთხოვნილია ამავე უძრავ ნივთზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ადგილმონაცვლეობა ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთ ნაწილებში.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 18 სექტემბრის N35 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60-01252622721 წერილი).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მჭიდროდ დასახლებულ გარემო-განაშენიანებაში, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232219 წერილით თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ამასთან, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი განკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252601985 წერილის თანახმად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 16 სექტემბრის N006075025 დასკვნის თანახმად, მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა შეადგენს 1 474 038 ლარს, რომლის

გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით: მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი: 300773390.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და სამხრეთით არსებულ მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.19.35.007.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (სამხრეთით) ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით, ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება/ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა.

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

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

ბ) პროექტის ფინანსურ–ეკონომიკური დასაბუთება:

დადგენილების ამოქმედებისთვის დამატებითი საბიუჯეტო სახსრები საჭირო არ არის.

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

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

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

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

„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 11 სექტემბერს N01252543078-67 განცხადებით ნიკოლოზ ლეკვეიშვილმა (პ/ნ: 01015018064) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა;

ბ) 2025 წლის 21 ივლისის N01252021571-67 განცხადებით დათო მაისაშვილმა (პ/ნ: 40001038859) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის მიზანს წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი და საოფისე-კომერციული) განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას, არამედ მოთხოვნილია ამავე უძრავ ნივთზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ადგილმონაცვლეობა ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთ ნაწილებში.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 18 სექტემბრის N35 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60-01252622721 წერილი).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მჭიდროდ დასახლებულ გარემო-განაშენიანებაში, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232219 წერილით თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ამასთან, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი განკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252601985 წერილის თანახმად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 16 სექტემბრის N006075025 დასკვნის თანახმად, მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა შეადგენს 1 474 038 ლარს, რომლის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით: მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი: 300773390.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და სამხრეთით არსებულ მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.19.35.007.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (სამხრეთით) ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით, ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) 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, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა **ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით,** ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) 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, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის მიზანს წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი და საოფისე-კომერციული) განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას, არამედ მოთხოვნილია ამავე უძრავ ნივთზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ადგილმონაცვლეობა ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთ ნაწილებში.

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 18 სექტემბრის N35 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:

N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60-01252622721 წერილი).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მჭიდროდ დასახლებულ გარემო-განაშენიანებაში, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232219 წერილით თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1).

ამასთან, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი განკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252601985 წერილის თანახმად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 16 სექტემბრის N006075025 დასკვნის თანახმად, მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა შეადგენს 1 474 038 ლარს, რომლის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით: მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი: 300773390.

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და სამხრეთით არსებულ მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.19.35.007.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (სამხრეთით) ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით, ასევე, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) 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.

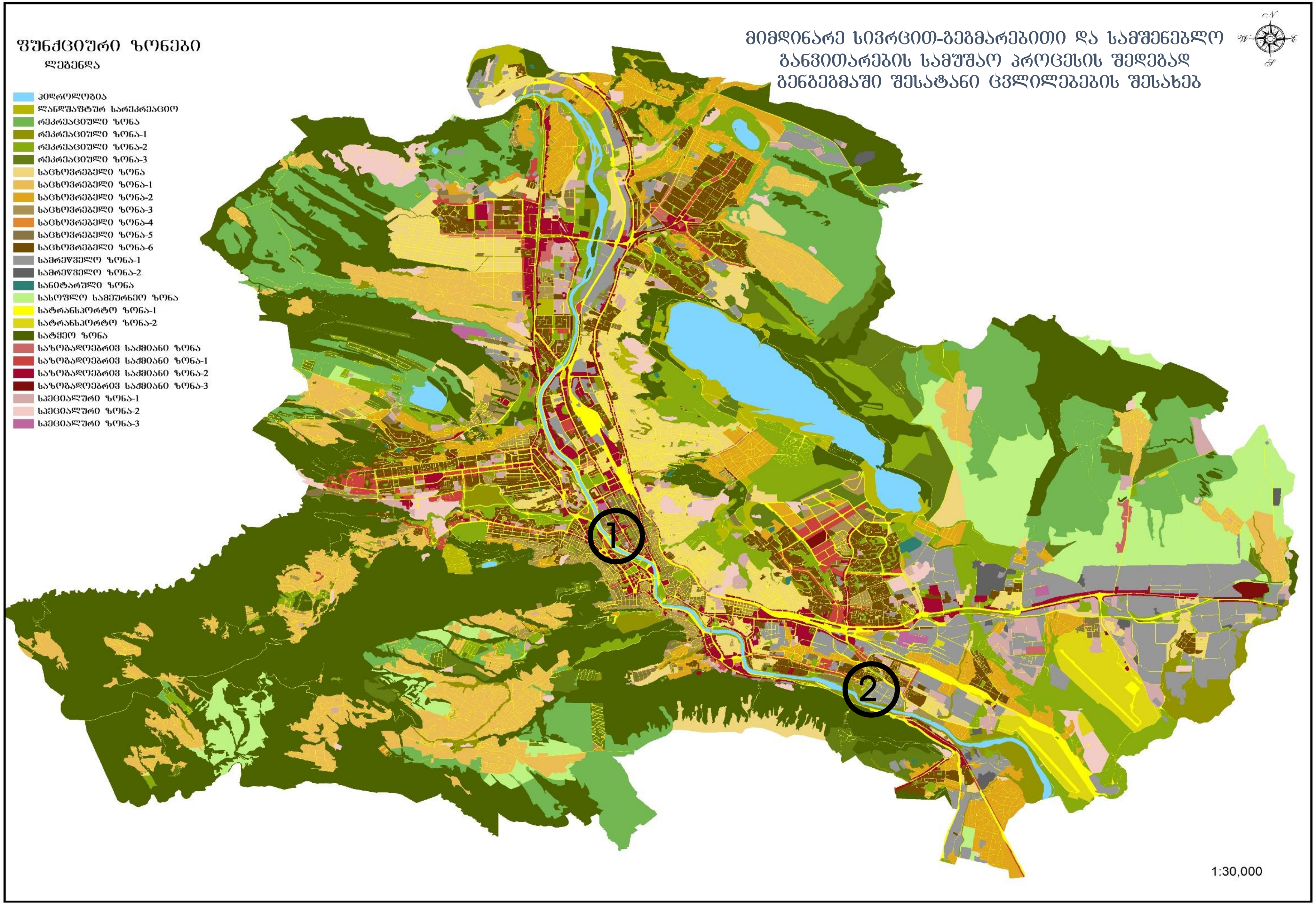
გ) პროექტის ავტორ(ებ)ი:

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.

მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად გენგეგმაში შესატანი ცვლილებების შესახებ



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
მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო
განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად
გენგეგმაში შესატანი ცვლილებების შესახებ
1
2
1:30,000

გამწვანების თემატური რუკა

საკითხი 1

ადგილმდებარეობა

დაინტერესებული პირი: ნიკოლოზ ლეკვეიშვილი

დამკვეთის ინფორმაცია: პაატა რურუა

მესაკუთრე: შპს ''ვერის აღმართი''

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა მიხეილ ჯავახიშვილი (ყოფილი ელბაქიძე) N 14

საკადასტრო კოდი: 01.15.03.022.093

მიზნობრიობა: გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა საცხოვრებელი და კომერციული დატვირთვის მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით

https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=669541&lrId=10880#C=44.7904274-41.7074611@Z=19

განცხადების ნომერი: 01252543078-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018

არსებული ზონირება

მოთხოვნილი ზონირება

მოთხოვნის ტექსტი: გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) ცვლილება.
ცვლილების საერთო ფართობი: 2224 კვ.მ. (დამატებული გამწვანებული ფენა 948 კვ.მ; მოხსნილი 1276 კვ.მ)
2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)

ზონირების ბალანსი

საკითხი 1

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) (**1276**კვ.მ)	**სარეკრეაციო ზონა-2** (რზ-2) (**948**კვ.მ)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) (**948**კვ.მ)	**საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2** (სსზ-2) (**1276**კვ.მ)

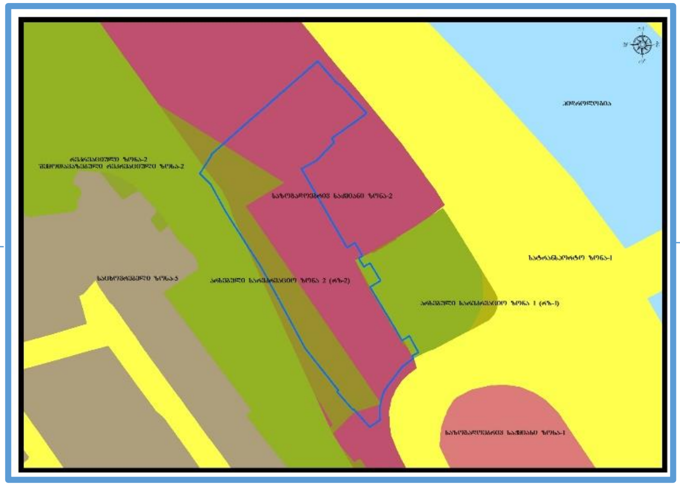
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 19 სექტემბრის N60-01252622721 წერილის მიხედვით ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფ.ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. (2025 წლის 18 სექტემბრის ოქმი N35)

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

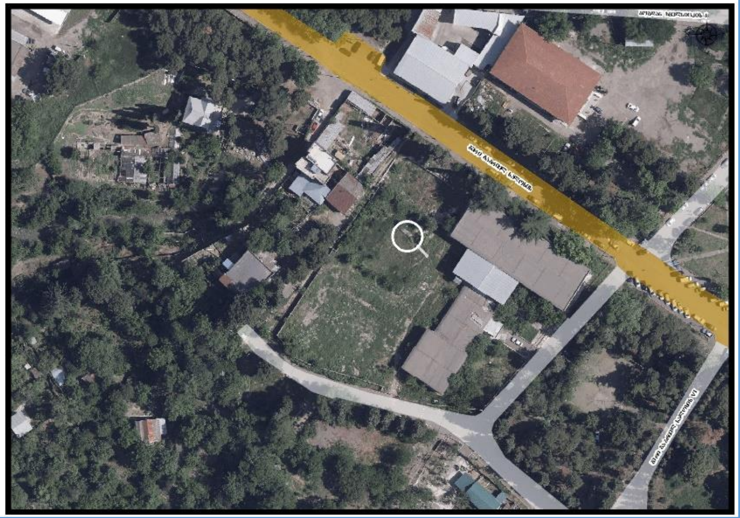


არსებული ფუნქციური ზონა რჩება უცვლელი

ფუნქციური ზონირების ცვლილების მოთხოვნა

საკითხი 2

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: დათო მაისაშვილი პ/ნ 40001038859

დამკვეთის ინფორმაცია: ფიზიკური პირი

მესაკუთრე: შპს „ლუქს სითი ბილდინგ“ ID: 406404653

მისამართი: ქალაქი თბილის, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N 181-183-183ბ- 185ა

საკადასტრო კოდი : N01.17.14.008.004 და მიმდებარე ტერიტორია

მიზნობრიობა: სამშენებლოდ განვითარება.

განცხადების ნომერი : N 01252021571-67 (01252161700-67)

ფუნქციური ზონირება 2014-2018

არსებული ზონირება

მოთხოვნილი ზონირება

მოთხოვნის ტექსტი: საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ის ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)-ით

ცვლილების საერთო ფართობი: 2475 კვ.მ.

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

ზონირების ბალანსი

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3) (**2457**კვ.მ)	**საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1** (სსზ-1) (**2409**კვ.მ)
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (**18**კვ.მ)	**სატრანსპორტო ზონა-1** (ტზ-1) (**66**კვ.მ)

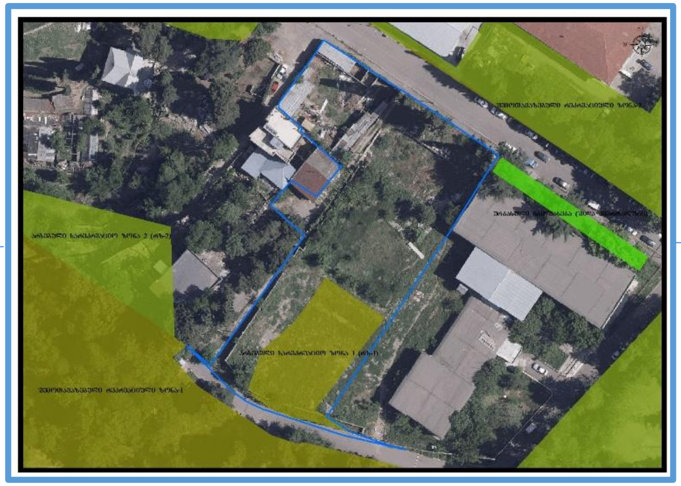
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 11 აგვისტოს N 01252232219 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია : ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირ №183-ა-სა და ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა №181-ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ: 01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფენის მოხსნა მისაღებია.

საკითხი 2

გამწვანების თემატური რუკა

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება