



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01253233858 განცხადების თარიღი: 19.11.2025
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2025 წლის 19 ნოემბრის N 25.1938.2189 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობები
საკრებულოში გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01253233858**
თარიღი: **19/11/2025**

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 N01253091465-67; N01252963399-67; 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 ნოემბრის N 25.1938.2189 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 ნოემბრის N 25.1938.2189 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;
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 - 6 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.1938.2189
19 / ნოემბერი / 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 5 ნოემბრის N01253091465-67 განცხადებით ნინო ხვითარიამ (პირადი ნომერი: 01024020824) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.007) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება;

ბ) 2025 წლის 23 ოქტომბრის N01252963399-67 განცხადებით მარინე კობალავამ (პირადი ნომერი: 01024035463) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.007) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, ე.წ. „წითელი ხაზების“ რეგისტრაცია.

დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილება. სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა პოზიცია ქალაქ



თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან, ხოლო N61-01251353046 (15.05.2025) წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქონების მართვის სააგენტო საკითხს განმეორებით განიხილაგდა და მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ნოემბრის N0125317129 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ შენობა-ნაგებობაზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა) და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალში, ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.007) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ოქმი N33; 04.09.2025 წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის წერილი N60-01252482180; 05.09.2025 წ.).

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და N01.18.03.028.002 საკადასტრო ერთეულს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, შოთა ყავლაშვილის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურნა ნადირაძის ქუჩა N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.030) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

N01.14.04.029.030 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საგანმანათლებლო ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობის განთავსება. მსგავსი დანიშნულების ობიექტი ფუნქციონირებს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.060). საპროექტო წინადადებით იგეგმება სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე საგანმანათლებლო სივრცის შექმნა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) არის სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)), ხოლო აღნიშნული საქმიანობა არ მოიცავს საცხოვრებელ ფუნქციას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში საგანმანათლებლო სივრცის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.060), რომელზეც განთავსებულია და ფუნქციონირებს საგანმანათლებლო დაწესებულება, გავრცელებულია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), შესაბამისად აღნიშნული ფუნქციის გასაფართოებლად და საპროექტო ტერიტორიაზე ახალი საგანმანათლებლო სივრცის განსათავსებლად მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) 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, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1)

ცვლილება.

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

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

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/მირითადი დამახასიათებელი ნიშნები:

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

ა) ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, ე.წ. „წითელი ხაზების“ რეგისტრაცია.

დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილება. სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა პოზიცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან, ხოლო N61-01251353046 (15.05.2025) წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო საკითხს განმეორებით განიხილავდა და მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ნოემბრის N0125317129 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ შენობა-ნაგებობაზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა) და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალში, ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და

სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ოქმი N33; 04.09.2025 წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის წერილი N60-01252482180; 05.09.2025 წ.).

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და 01.18.03.028.002 საკადასტრო ერთეულს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, შოთა ყავლაშვილის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

01.14.04.029.030 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საგანმანათლებლო ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობის განთავსება. მსგავსი დანიშნულების ობიექტი ფუნქციონირებს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060). საპროექტო წინადადებით იგეგმება სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე საგანმანათლებლო სივრცის შექმნა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად,

სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) არის სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)), ხოლო აღნიშნული საქმიანობა არ მოიცავს საცხოვრებელ ფუნქციას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში საგანმანათლებლო სივრცის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060), რომელზეც განთავსებულია და ფუნქციონირებს საგანმანათლებლო დაწესებულება, გავრცელებულია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), შესაბამისად აღნიშნული ფუნქციის გასაფართოებლად და საპროექტო ტერიტორიაზე ახალი საგანმანათლებლო სივრცის განსათავსებლად მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დაზუსტება/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.

**„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 5 ნოემბრის N01253091465-67 განცხადებით ნინო ხვითარიამ (პირადი ნომერი: 01024020824) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება;

ბ) 2025 წლის 23 ოქტომბრის N01252963399-67 განცხადებით მარინე კობალავამ (პირადი ნომერი: 01024035463) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, ე.წ. „წითელი ხაზების“ რეგისტრაცია.

დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილება. სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა პოზიცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან, ხოლო N61-01251353046 (15.05.2025) წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო საკითხს განმეორებით განიხილავდა და მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ნოემბრის N0125317129 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ შენობა-ნაგებობაზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა) და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალში, ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ოქმი N33; 04.09.2025 წ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის წერილი N60-01252482180; 05.09.2025 წ.).

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და 01.18.03.028.002 საკადასტრო ერთეულს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, შოთა ყავლაშვილის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

01.14.04.029.030 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საგანმანათლებლო ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობის განთავსება. მსგავსი დანიშნულების ობიექტი ფუნქციონირებს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060). საპროექტო წინადადებით იგეგმება სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე საგანმანათლებლო სივრცის შექმნა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) არის სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)), ხოლო აღნიშნული საქმიანობა არ მოიცავს საცხოვრებელ ფუნქციას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში საგანმანათლებლო სივრცის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060), რომელზეც განთავსებულია და ფუნქციონირებს საგანმანათლებლო დაწესებულება, გავრცელებულია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), შესაბამისად აღნიშნული ფუნქციის გასაფართოებლად და საპროექტო ტერიტორიაზე ახალი საგანმანათლებლო სივრცის განსათავსებლად მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) 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 №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, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე

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

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

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, ე.წ. „წითელი ხაზების“ რეგისტრაცია.

დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მიმდინარეობდა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება/ცვლილება. სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გამოითხოვა პოზიცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოდან, ხოლო N61-01251353046 (15.05.2025) წერილით სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტოს ეცნობა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო საკითხს განმეორებით განიხილავდა და მიიღებდა შესაბამის გადაწყვეტილებას ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ნოემბრის N0125317129 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ შენობა-ნაგებობაზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა) და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალში, ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი, კანონმდებლობის შესაბამისად, განიხილა ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე, ქალაქ თბილისში,

შოთა ყავლაშვილის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ოქმი N33; 04.09.2025 წ.; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის წერილი N60-01252482180; 05.09.2025 წ.).

მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და 01.18.03.028.002 საკადასტრო ერთეულს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ამასთანავე, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, შოთა ყავლაშვილის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩა, შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002) მიმდებარედ არსებულ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება.

01.14.04.029.030 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საგანმანათლებლო ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობის განთავსება. მსგავსი დანიშნულების ობიექტი ფუნქციონირებს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060). საპროექტო წინადადებით იგეგმება სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე საგანმანათლებლო სივრცის შექმნა.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) არის სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს.

ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)), ხოლო აღნიშნული საქმიანობა არ მოიცავს საცხოვრებელ ფუნქციას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში საგანმანათლებლო სივრცის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.060), რომელზეც განთავსებულია და ფუნქციონირებს საგანმანათლებლო დაწესებულება, გავრცელებულია სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), შესაბამისად აღნიშნული ფუნქციის გასაფართოებლად და საპროექტო ტერიტორიაზე ახალი საგანმანათლებლო სივრცის განსათავსებლად მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიაზეც გავრცელდეს სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჯურხა ნადირაძის ქუჩა, N44-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

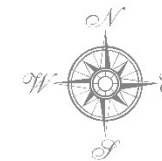
პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

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.

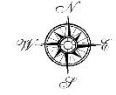


მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო
ბანკითარების სამუშაო პროცესის შედეგად
გენბეგმაში შესატანი ცვლილებების შესახებ

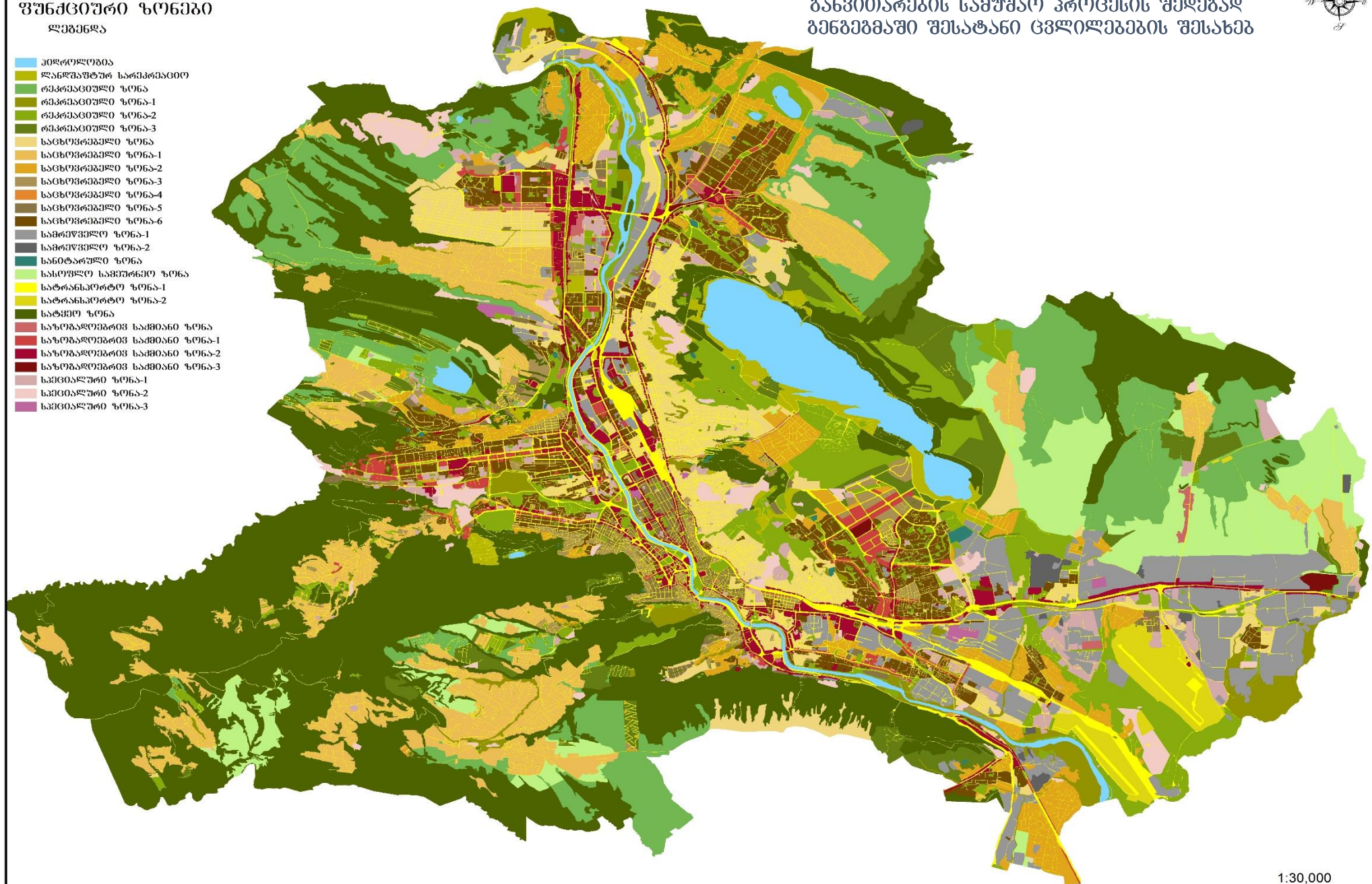
1:30,000

ფუნქციური ზონები
ლგპნა

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



- კომერციული
- დანიშნულების სარეკონსტრუქციო
- რეკონსტრუქციული ზონა-1
- რეკონსტრუქციული ზონა-2
- რეკონსტრუქციული 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
- საბუნებრივი საზღვარი
- საზოგადოებრივი საზღვარი ზონა-1
- საზოგადოებრივი საზღვარი ზონა-2
- საზოგადოებრივი საზღვარი ზონა-3
- სამრეწველო ზონა-1
- სამრეწველო ზონა-2
- სამრეწველო ზონა-3



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ნინო ხვითარია

დამკვეთის ინფორმაცია: ბმა „ჩუქურთმა 4“ (თავმჯდომარე: ვერა ლანჩავა)

მესაკუთრე: ბმა „ჩუქურთმა 4“

მისამართი: ქალაქ თბილისში, შოთა ყავლაშვილის ქუჩის შესახვევი N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

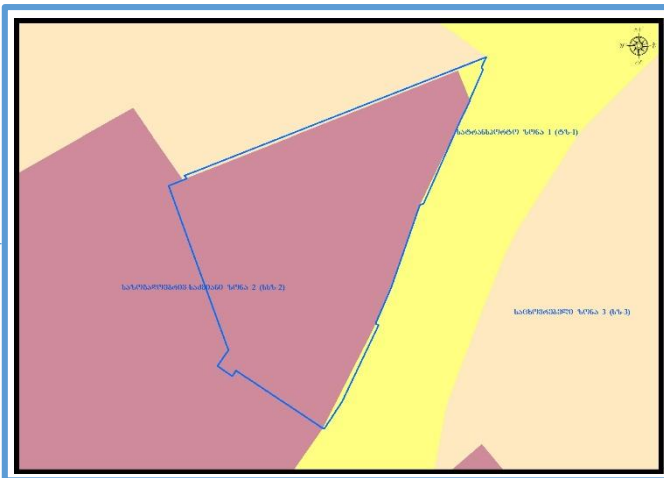
საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.002-ის მიმდებარედ არსებული დაუზუსტებელი მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია

მიზნობრიობა: საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება, წითელი ხაზების რეგისტრაცია

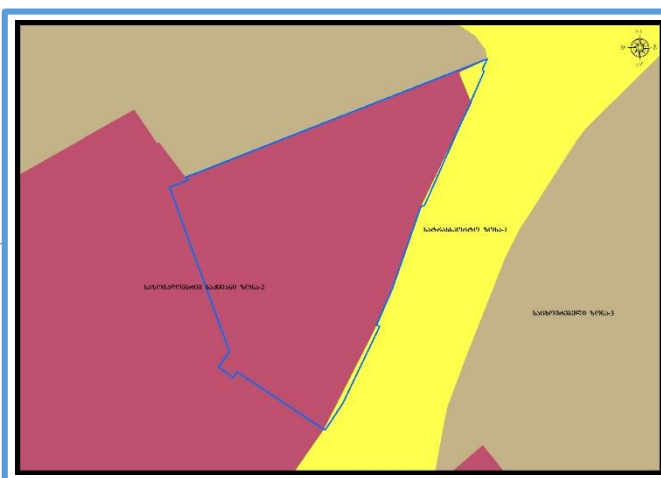
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=695746&lrId=10880#C=44.8050849-41.6934639@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253091465-67

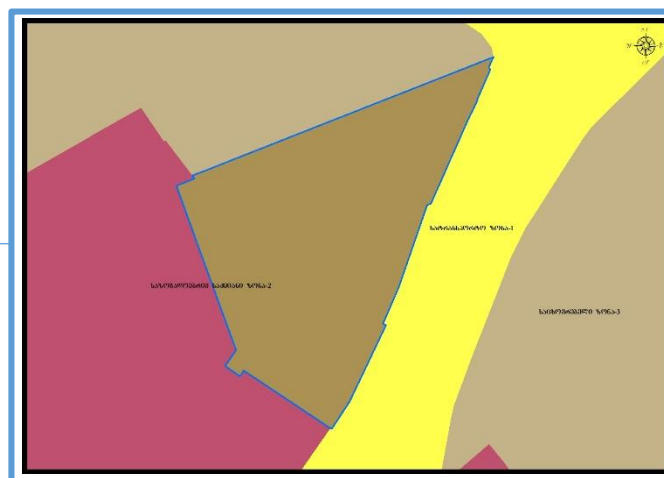
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება; ცვლილების საერთო ფართობი: 256 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) (251კვ.მ)	საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3) (256კვ.მ)
სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (5კვ.მ)	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია: 2025 წლის 13 ნოემბრის N0125317129 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, ქ. თბილისში, ყავლაშვილის ქ. N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.028.007) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს მისცა დადებითი შეფასება (ოქმი N33; 02.09.2025წ; წერილი N60-01252482180; 05/09/2025).

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: სალომე პირველი

მესაკუთრე: მარინე კობალავა

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჯურბა ნადირაძის ქუჩა, N 44

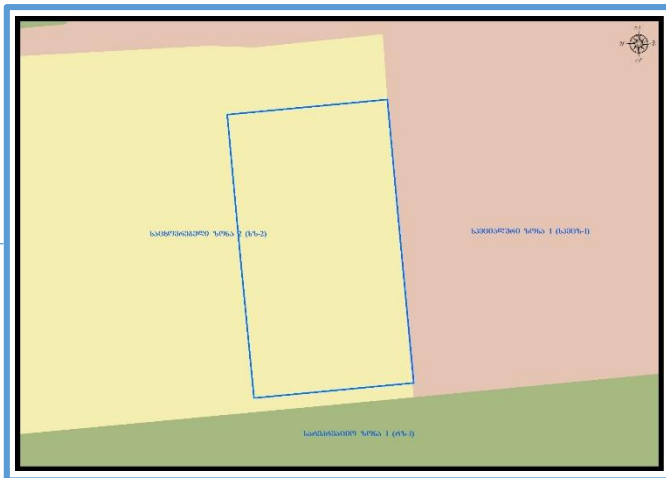
საკადასტრო კოდი: 01.14.04.029.030

მიზნობრიობა: საგანმანათლებლო სივრცის მშენებლობა მომიჯნავე რეგისტრაციასთან ერთად

<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=694257&lrId=10880#C=44.7282746-41.7188377@Z=18>

განცხადების ნომერი: 01252963399-67

ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება;

ცვლილების საერთო ფართობი: 573 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2), სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2) (573კვ.მ)	სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1) (573კვ.მ)

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