



განმცხადებელი (დამინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-0125332817 განცხადების თარიღი: 28.11.2025
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

2025 წლის 27 ნოემბრის N25.1992.2241 განკარგულებით მოწონებული მთავრობის თანხმობები საკრებულოში
გადაგზავნილი

დამატებითი ინფორმაცია

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



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-0125332817**
თარიღი: **28/11/2025**

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 N01253102472-67; N01253043793-67; N01253253773-67 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 27 ნოემბრის N25.1992.2241 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 27 ნოემბრის N25.1992.2241 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 7 ფურცელი;
3. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების

შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი - 6 ფურცელი;

4. პრეზენტაცია - 10 ფურცელი.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია გვალიფიცირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.1992.2241
27 / 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 6 ნოემბრის N01253102472-67 განცხადებით ვლადიმერ ბიძინაშვილმა (პირადი ნომერი: 01023006706) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 31 ოქტომბრის N01253043793-67 (01253233055-67) განცხადებით ელენე შინდელიშვილმა (პირადი ნომერი: 12003000455) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.128.017; N01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 21 ნოემბრის N01253253773-67 განცხადებით თამარ ბაქარაშვილმა (პირადი ნომერი: 01011030786) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6 (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.091) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.47.776) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.47.776) ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრულია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და



დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება (08.02.2022).

2021 წლის 10 დეკემბრის N1/1-6585 აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პირავიტიზების შესახებ ბრძანების შესაბამისად, უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 42 (ორმოცდაორი) თვის ვადაში ამ ბრძანების პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე ან მის ნაწილზე საწარმოს ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის შექმნა (რაც შეიძლება მოიცავდეს საპრივატიზებო უძრავი ქონების ან მისი ნაწილის კომპეტენტური ორგანო(ებ)ის/ნაგებობ(ებ)ის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღება და საწარმოს/ობიექტის ფუნქციონირების დაწყება.)

ვინაიდან, დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3), ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183859 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.128.017; N01.81.02.128.020) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების დაბრუნება და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, შემდგომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, N01.81.02.128.017 და N01.81.02.128.020 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 5 ნოემბრის N0125309492 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.128.017 და N01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6 (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.091) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.14.06.008.091 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეგლამენტით სამშენებლოდ განვითარება. კერძოდ, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებას.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

„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 დანართი 1-ით განსაზღვრულია ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დანართი 1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლსოდ დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანებიდან გამომდინარე საპროექტო ობიექტის ფუნქცია, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი, შესაძლებელია ჩაითვალოს ტერიტორიის რაციონალური გამოყენების საშუალებად.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331383 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

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 ტერიტორიის მიღმა, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით, უნივერსიტეტის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და საპროექტო მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, უნივერსიტეტის I შესახვევის მხარეს, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6 (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, N01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-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, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.128.017 და N01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6 (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

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

3. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



კახა კალაძე

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა განიხილავს შემდეგ საკითხებს:

ა) 2025 წლის 6 ნოემბრის N01253102472-67 განცხადებით ვლადიმერ ბიძინაშვილმა (პირადი ნომერი: 01023006706) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) 2025 წლის 31 ოქტომბრის N01253043793-67 (01253233055-67) განცხადებით ელენე შინდელიშვილმა (პირადი ნომერი: 12003000455) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017; 01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

გ) 2025 წლის 21 ნოემბრის N01253253773-67 განცხადებით თამარ ბაქარაშვილმა (პირადი ნომერი: 01011030786) მოითხოვა ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის შედეგად დადგინდა:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრულია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის

თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება (08.02.2022);

2021 წლის 10 დეკემბრის N1/1-6585 აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პირავიტიზების შესახებ ბრძანების შესაბამისად, უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 42 (ორმოცდაორი) თვის ვადაში ამ ბრძანების პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე ან მის ნაწილზე საწარმოს ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის შექმნა (რაც შეიძლება მოიცავდეს საპრივატიზებო უძრავი ქონების ან მისი ნაწილის კომპეტენტური ორგანო(ებ)ის/ნაგებობ(ებ)ის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღება და საწარმოს/ობიექტის ფუნქციონირების დაწყება.)

ვინაიდან, დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3), ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183859 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017; 01.81.02.128.020) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების დაბრუნება და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, შემდგომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-

ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 5 ნოემბრის N0125309492 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.14.06.008.091 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეგლამენტით სამშენებლოდ განვითარება. კერძოდ, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებას.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

„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 დანართი 1-ით განსაზღვრულია ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დანართი 1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო

საშუალებების მომსახურების ობიექტი წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანებიდან გამომდინარე საპროექტო ობიექტის ფუნქცია, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი, შესაძლებელია ჩაითვალოს ტერიტორიის რაციონალური გამოყენების საშუალებად.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331383 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

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 ტერიტორიის მიღმა, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით, უნივერსიტეტის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და საპროექტო მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, უნივერსიტეტის I შესახვევის მხარეს, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-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, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-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

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, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრულია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) დასაშვებია განაშენიანების

რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება (08.02.2022);

2021 წლის 10 დეკემბრის N1/1-6585 აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პირავიტიზების შესახებ ბრძანების შესაბამისად, უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 42 (ორმოცდაორი) თვის ვადაში ამ ბრძანების პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე ან მის ნაწილზე საწარმოს ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის შექმნა (რაც შეიძლება მოიცავდეს საპრივატიზებო უძრავი ქონების ან მისი ნაწილის კომპეტენტური ორგანო(ებ)ის/ნაგებობ(ებ)ის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღება და საწარმოს/ობიექტის ფუნქციონირების დაწყება.)

ვინაიდან, დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3), ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183859 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017; 01.81.02.128.020) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების

დაბრუნება და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, შემდგომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 5 ნოემბრის N0125309492 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.14.06.008.091 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეგლამენტით სამშენებლოდ განვითარება. კერძოდ, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებას.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

„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 დანართი 1-ით განსაზღვრულია ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დანართი 1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანებიდან გამომდინარე საპროექტო ობიექტის ფუნქცია, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი, შესაძლებელია ჩაითვალოს ტერიტორიის რაციონალური გამოყენების საშუალებად.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331383 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2)

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

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 ტერიტორიის მიღმა, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით, უნივერსიტეტის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და საპროექტო მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, უნივერსიტეტის I შესახვევის მხარეს, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

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

წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება.

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

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

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

დადგენილების ამოქმედებისთვის დამატებითი საბიუჯეტო სახსრები საჭირო არ არის.

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

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

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

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

„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:

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობა.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით განსაზღვრულია სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული პირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულება (08.02.2022);

2021 წლის 10 დეკემბრის N1/1-6585 აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით პირავტიზების შესახებ ბრძანების შესაბამისად, უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრა პირადად ან მესამე პირის მეშვეობით შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 42 (ორმოცდაორი) თვის ვადაში ამ ბრძანების პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე ან მის ნაწილზე საწარმოს ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის შექმნა (რაც შეიძლება მოიცავდეს საპრივატიზებო უძრავი ქონების ან მისი ნაწილის კომპეტენტური ორგანო(ებ)ის/ნაგებობ(ებ)ის კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღება და საწარმოს/ობიექტის ფუნქციონირების დაწყება.)

ვინაიდან, დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3), ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება, საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183859 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი გლდანის ტერიტორიაზე, გლდანის სამრეწველო ზონაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017; 01.81.02.128.020) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების დაბრუნება და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, შემდგომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1).

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 5 ნოემბრის N0125309492 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი შინდისში, ამაღლების ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017 და 01.81.02.128.020) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.14.06.008.091 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეგლამენტით სამშენებლოდ განვითარება. კერძოდ, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტის განთავსებას.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) — წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით.

„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 დანართი 1-ით განსაზღვრულია ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დანართი 1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი წარმოადგენს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისოდ დასაშვებ სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ ზონალურ შეთანხმებას.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული განაშენიანებიდან გამომდინარე საპროექტო ობიექტის ფუნქცია, სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი, შესაძლებელია ჩაითვალოს ტერიტორიის რაციონალური გამოყენების საშუალებად.

ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331383 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა.

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 ტერიტორიის მიღმა, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით, უნივერსიტეტის ქუჩის მხარეს არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და საპროექტო მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, უნივერსიტეტის I შესახვევის მხარეს, სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი N8/19)-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, ასევე, 01.14.06.008.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

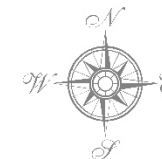
პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

გ) პროექტის ავტორ(ებ)ი:

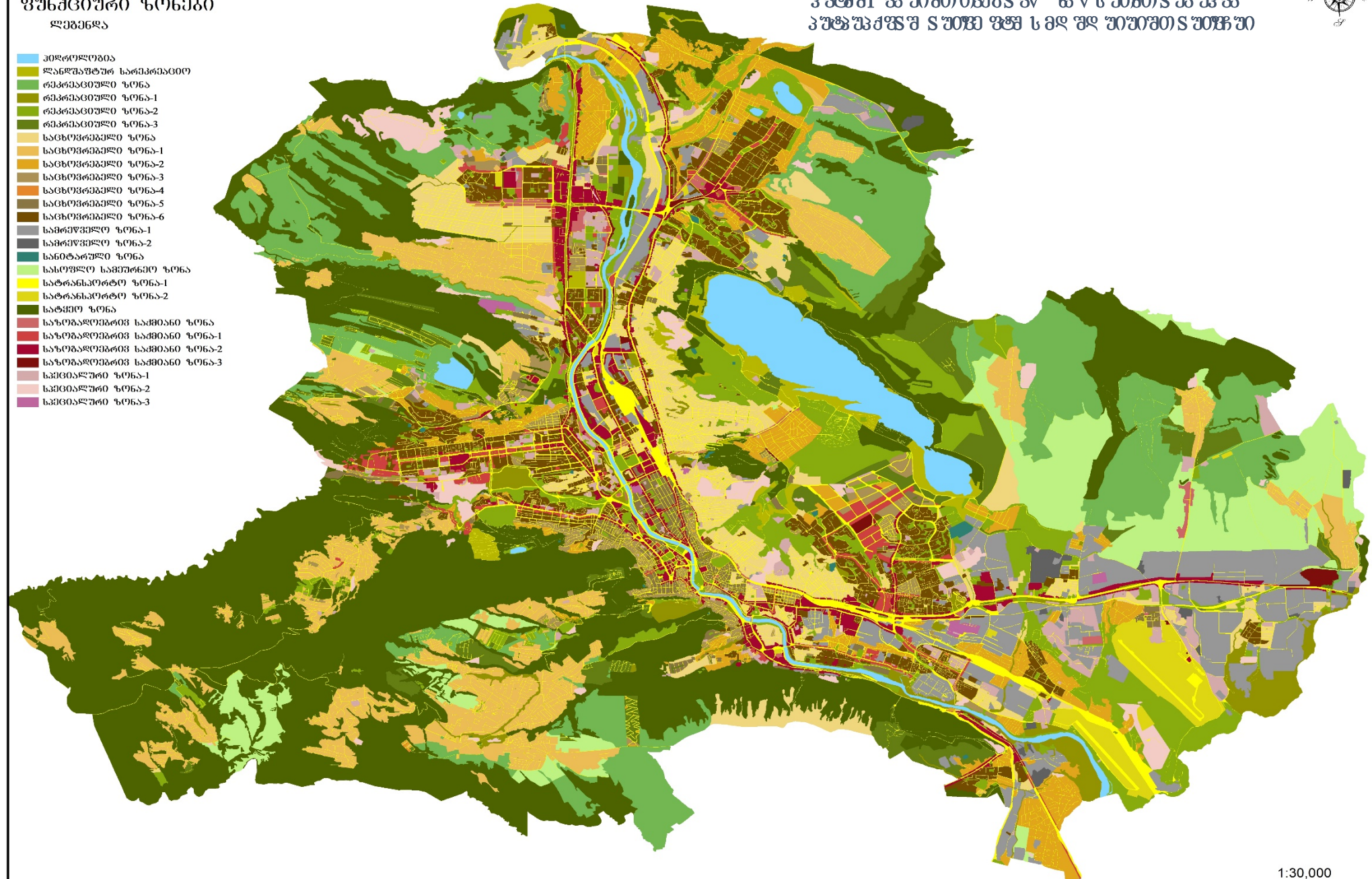
პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო.

დ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსი.



ქვემო წყარო მდინარე მტკვარის ნაპირის გაწვევით და
კუთხით დასახლებულია მდინარის სარეზერვუარო
პროექტის მიხედვით დაგეგმილია მდინარის სარეზერვუარო

[illegible]

1:30,000

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ანასტასია ბუღაძე

დამკვეთის ინფორმაცია: ვლადიმერი ბიძინაშვილი

მესაკუთრე: ვლადიმერი ბიძინაშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი გლდანის ტერიტორია;
ქალაქი თბილისი, გლდანის სამრეწველო ზონა

საკადასტრო კოდი: 72.13.47.776

მიზნობრიობა: სამრეწველო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.
(საწარმო ან/და ლოჯისტიკური დანიშნულების ობიექტის შექმნა)

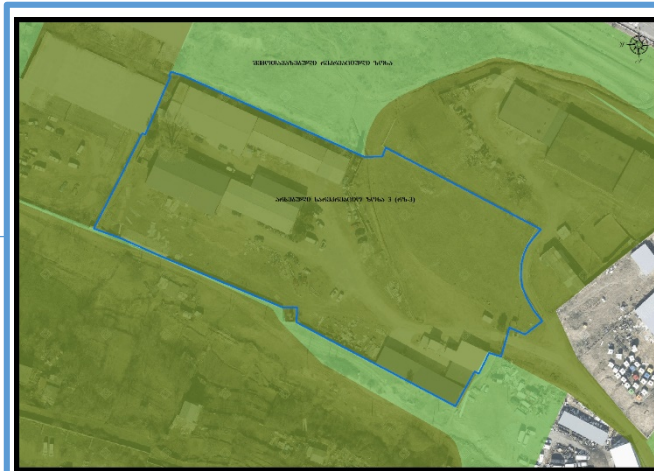
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=694839&lrId=10880#C=44.8601457-41.8124678@Z=19>

განცხადების ნომერი: 01253102472-67

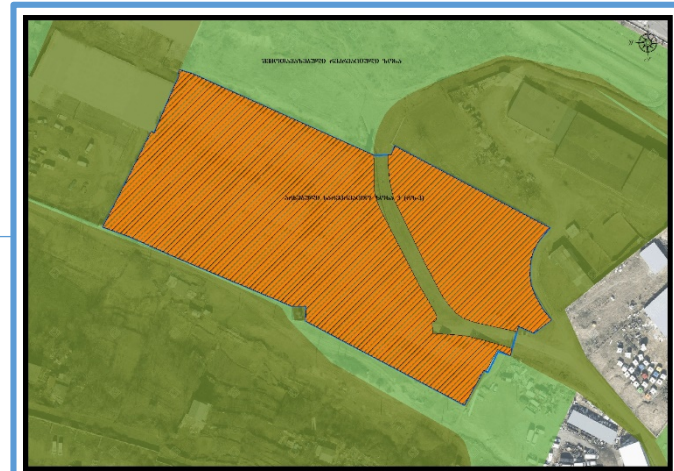
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

ცვლილების საერთო ფართობი: 16183 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) (16183კვ.მ)	სამრეწველო ზონა-1 (სზ-1) (16183კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183859 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა.

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

არსებული ზონირებისა და გამწვანების ფენა



არსებული ფუნქციური ზონა რჩება უცვლელი



ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: ელენე შინდელიშვილი

მესაკუთრე: ელენე შინდელიშვილი; როლანდ შინდელიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, სოფელი შინდისი, ამალეების ქუჩა, N 39

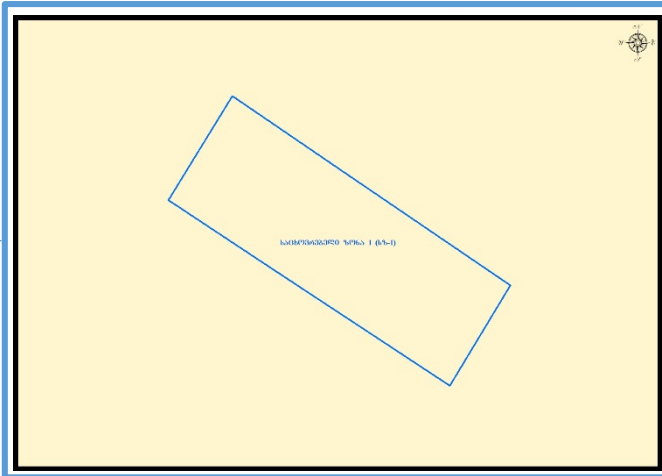
საკადასტრო კოდები: 01.81.02.128.017- ნაწილზე ; 01.81.02.128.020- ნაწილზე

მიზნობრიობა: 2014-2018 წლის გენ-გეგმის ზონირების დაბრუნება და ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, შემდგომში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

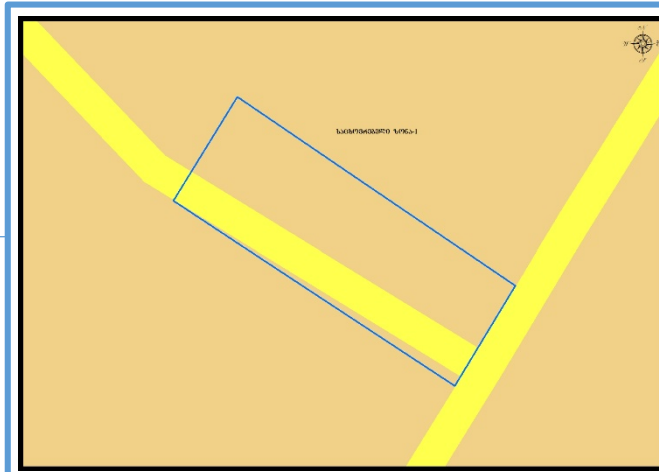
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=692483&lrId=10880#C=44.7586153-41.6602450@Z=19>

განცხადების ნომერი: 01253043793-67

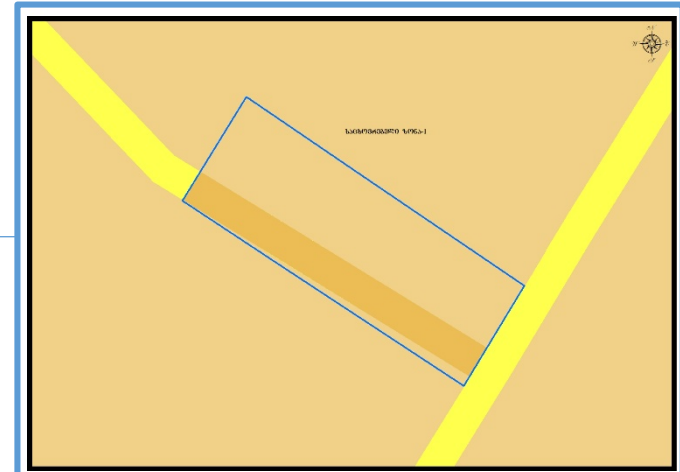
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება

ცვლილების საერთო ფართობი: 362 კვ.მ.

2014-2018 წლის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების რუკით ვრცელდებოდა სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (362კვ.მ)	საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1) (362კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 5 ნოემბრის N0125309492 წერილის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია.

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

ადგილმდებარეობა



დაინტერესებული პირი: გიორგი ძიძიკაშვილი

დამკვეთის ინფორმაცია: თამარ ბაქარაშვილი

მესაკუთრე: თამარ ბაქარაშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა N6, (ნაკვეთი (N8/19)

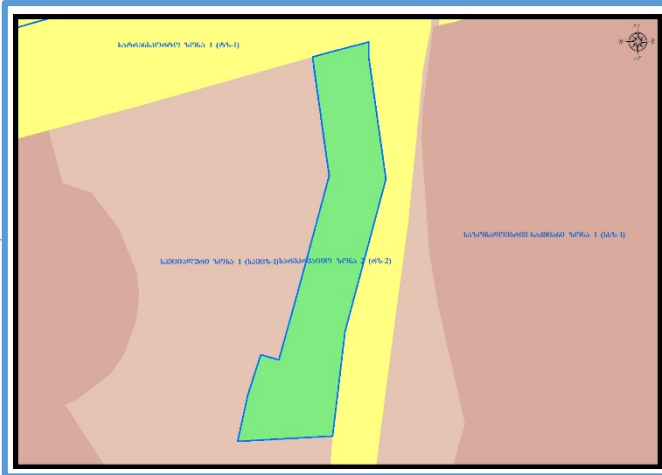
საკადასტრო კოდი: 01.14.06.008.091, 01.14.06.008.104 - ნაწილზე და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელ ტერიტორია

მიზნობრიობა: სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი

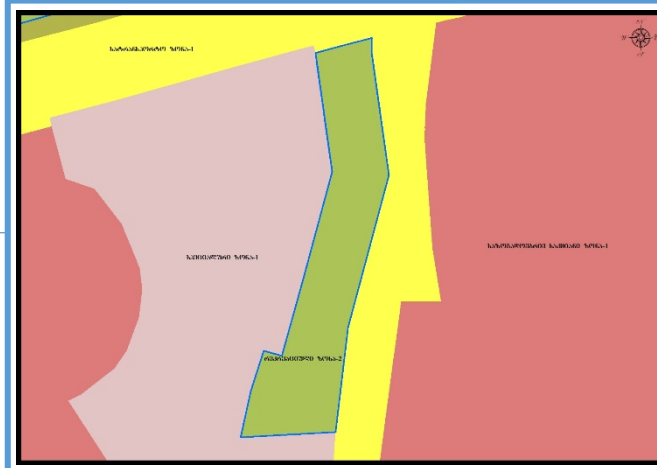
<https://ms.gov.ge/msmap/?orgId=1&objId=701794&lrId=10880#C=44.7383819-41.7181819@Z=20>

განცხადების ნომერი: 01253253773-67

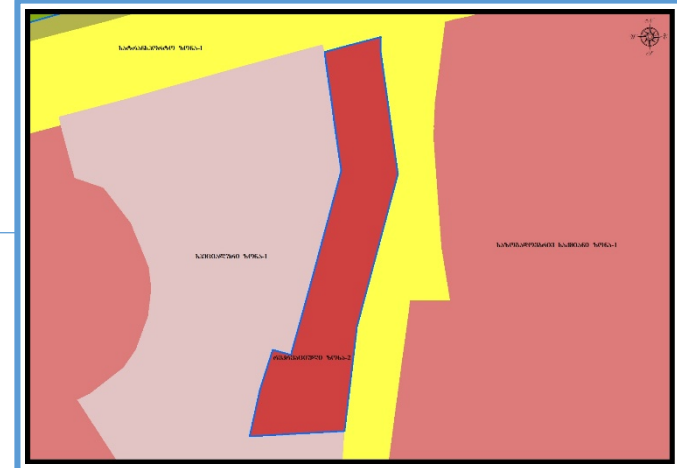
ფუნქციური ზონირება 2014-2018



არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება



მოთხოვნის ტექსტი: სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) მოხსნა (ფართობი: 801 კვ.მ).

ცვლილების საერთო ფართობი: 801 კვ.მ.

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

არსებული ზონირება	მოთხოვნილი ზონირება
სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2) (800კვ.მ)	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1) (800კვ.მ) სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) (1კვ.მ)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პოზიცია: 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331383 წერილის შესაბამისად, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება

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

არსებული ზონირება



მოთხოვნილი ზონირება

