

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #4

2025 წელი, 19 დეკემბერი, 13:00 საათი

ქ. თბილისი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები: ნიკოლოზ კახეთელიძე, ზურაბ აბაშიძე, ბექა დავითულიანი, ზურაბ ჩიკვილაძე, ნინო ვარდოსანიძე, კონსტანტინე ზარნაძე, ალექსანდრე ასათიანი, ზაქარია წიკლაური, ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილი

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: გივი ჩხარტიშვილი

სხდომას თავმჯდომარეობდა: ნიკოლოზ კახეთელიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

გაიოზ თალაკვაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსი

ნინო ბაგაშვილი - ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსი

№	საკითხის დასახელება
1.	"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის № 49-97 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ" (საკრებულოს #12-032535142-03-17.12.2025)
2.	ქალაქ თბილისში, ვ. ნინუას ქუჩა N3; კორპუსი N4 (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.001.097) არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით შპს "ლივინ სითი"-ის (ს/ნ 400439094) მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე (საკრებულოს #12-032534532-03-11.12.2025)
3.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.139, ფართობი - 16 445 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032533832-03-04.12.2025)

4.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N5; ქალაქი თბილისი, გულიას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.174; ფართობი - 4238 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03253521-03- 18.12.2025)
5.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს № 12-032533227-03 - 28.11.2025; 12-032533830-03- 04.12.2025; 12-032533831-03 - 04.12.2025; 12-032534534-03-11.12.2025; 12-032534533-03 - 11.12.2025; 12-032535137-03- 17.12.2025))
6.	ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.364.082) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032533939-03 - 05.12.2025)
7.	ქალაქ თბილისში, ონკოლოგიურ ცენტრსა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.569; N01.14.16.015.573) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-03253492-03 - 15.12.2025)
8.	ქალაქ თბილისში, სოფელ დიდ დიღომში; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, დიდი დიღომი, (ნაკვეთი N44/444); (ნაკვეთი N44/43); (ნაკვეთი N44/43); ქალაქი თბილისი , სოფელი დიღომი , "გორის ძირში" არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.044.412; 01.72.14.044.494; 01.72.14.044.403; 01.72.14.044.492; 01.72.14.044.548; 01.72.14.044.886; 01.72.14.044.885; 01.72.14.044.884; 01.72.14.044.444; 01.72.14.044.402; 01.72.14.065.154; 01.72.14.065.155; 01.72.14.044.887; 01.72.14.065.283; 01.72.14.044.547; 01.72.14.044.493; 01.72.14.044.491) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534983-03 - 15.12.2025)
9.	ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N11, N26, N15, N30; ქალაქი თბილისი , დაბა კოჯორი, სოფელი კიკეთი; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N 36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN01.81.01.267.069; 81.01.14.064; 81.01.01.717; 81.01.14.031; 81.01.01.718; 01.81.01.267.043) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების, ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535136-03 - 17.12.2025)

10.	„ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მომდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032533520-03- 01.12.2025)
11.	ქალაქ თბილისში, სოფელი პატარა ლილო, დავით აღმაშენებლის ქუჩა, N 98, N94, N96; N9, N102, N104, N106; ქალაქი თბილისი, დიდი ლილო, ვარკეთილის მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.08.32.294; N81.08.27.358; N81.08.32.315; N81.08.32.314; N81.08.27.366; N81.08.32.259; N81.08.27.953; N81.08.32.254; N81.08.27.007; N81.08.27.012; N81.08.27.927) და მომდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-03253441-03 – 10.12.2025)
12.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016; N01.81.02.261.026; N01.81.02.261.015) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032534639-03- 12.12.2025)
13.	ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.126; №01.81.02.365.035; №01.81.02.365.111; №01.81.02.365.121; №01.81.02.365.117; №01.81.02.365.110; №01.81.02.365.112; №01.81.02.365.119; N01.81.02.365.116) და მომდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-03253522-03 - 18.12.2025)
14.	„ ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვ. 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535141-03- 17.12.2025)
15.	„ ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.616; N01.72.58.031.043) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535139-03 - 17.12.2025)
16.	„ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535135-03 17.12.2025)

17.	„ქალაქ თბილისში, პეიდარ ალიევის სასაპრო, N 9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.072) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N251 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032533521-03 - 01.12.2025)
18.	„ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №484 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032533934-03 - 05.12.2025)
19.	„ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152გ; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534242-03 - 08.12.2025)
20.	„ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშევის ქ. №13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.15.001.035, №01.19.15.001.033, №01.19.15.001.041, №01.19.15.002.005, №01.19.15.002.010, №01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად“ ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის №1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032534241-03 - 08.12.2025)
21.	„ქ. თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირის №117გ, №117, №117ბ, №117გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.13.06.001.036; №01.13.06.001.011; N01.13.06.001.015; №01.13.06.001.027; №01.13.06.001.016) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 9 თებერვლის №50 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534527-03 - 11.12.2025)

22.	„ქალაქ თბილისში, გორგასლისა და გულის ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური - საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032534528-03-11.12.2025)
23.	„ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქვეთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქვეთარაძე 2005“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-03253463-03-12.12.2025)
24.	„ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-03253462-03-12.12.2025)
25.	„ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032534531-03-11.12.2025)
26.	„ქალაქ თბილისში, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა N14ბ, N12ბ, N14, N16-ში; ქალაქი თბილისი, გორგასლის II შესახვევი, N2-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.09.003.020; N01.18.09.003.023; N01.18.09.002.020; N01.18.09.002.027; N01.18.09.002.001) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 სექტემბრის N447 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535140-03-17.12.2025)

27.	“ „ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თამარ მეფის ქუჩა №1ა, №3, №3ა; დიდგორის ქუჩა №5, №1დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.271.001; №81.02.03.416; №81.02.03.314; №81.02.29.064; №81.02.29.363; №81.02.29.065; №81.02.29.090; №01.81.02.397.001; №81.02.29.088-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე” (საკრებულოს №12-032535138-03 - 17.12.2025)
28.	მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა,ბ,გ ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255; მოსკოვის გამზირი N 9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის სახით შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032535143-03- 17.12.2025)

კომისიის თავმჯდომარე ბატონი ნიკოლოზ კახეთელიძე მიესალმა კომისიის წევრებს და სხდომა გახსნილად გამოაცხადა.

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ ხმათა უმრავლესობით დამტკიცა დღის წესრიგი.

1. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის № 49-97 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ” (საკრებულოს #12-032535142-03- 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსმა გაიოზ თალაკვაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტში ცვლილებები ხორციელდება მიმდინარე წელს მოსალოდნელი პროგნოზების გათვალისწინებით, კერძოდ: იზრდება გრანტების ნაწილში მიზნობრივი ტრანსფერის მოცულობა დელეგირებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად 20,0 ათასი ლარით (საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს 2025 წლის 19 ნოემბრის MOH 3 25 01322369 წერილი). შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის მოცულობა შეადგენს - 2 353 808,4 ათას ლარს. ასევე, წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეულების, რაიონის გამგეობების და სხვა საბიუჯეტო ორგანიზაციების დამატებითი მოთხოვნების და გადანაწილების შესახებ წინადადებები. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასიგნებები გადანაწილდა შემდეგ პროგრამებზე/ქვეპროგრამებზე, მათ შორის: იზრდება გზების მოვლა - შეკეთება ვაკის რაიონში (კოდი 01 01 12) - 252,0 ათასი ლარი, გზები მოვლა-შეკეთება კრწანისის რაიონში - (კოდი 01 01

16) - 420,0 ათასი ლარი, სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობა, ლაბორატორიული კვლევები და სხვა ღონისძიებები (კოდი 02 03 02) - 120,0 ათასი ლარი, გარე განათების ქსელის ექსპლუატაცია (კოდი 02 05) პროგრამის ასიგნებები - 855,0 ათასი ლარი, სანიაღვრე ქსელის მოვლა-პატრონობა (კოდი 02 06) - 380,0 ათასი ლარი, დასუფთავების ღონისძიებები - 5 965,5 ათასი ლარი, გაფანტული სკლეროზის სამკურნალო მედიკამენტებისა და კვლევების დაფინანსება (კოდი 06 01 05) - 219,9 ათასი ლარი, ძუძუს კიბოს სამკურნალო მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 07) - 11,0 ათასი ლარი, ტრანსპლაცია (კოდი 06 01 13) - 250,0 ათასი ლარი, უფასო სწავლება სპორტულ სკოლებში და საცურაო აუზებში (კოდი 06 02 06 03) - 5,0 ათასი ლარი, სამედიცინო და სხვა სოციალური საჭიროებების დახმარების ღონისძიებები (კოდი 06 02 09) - 1 850,0 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები დიდუბის რაიონში (კოდი 06 02 16 09) - 140,0 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები სამგორის რაიონში (კოდი 06 02 16 15) - 118,6 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები მთაწმინდის რაიონში (კოდი 06 02 16 08) - 120,0 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 06 02 18 07) - 27,2 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 18 12) - 186,5 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი: 06 02 18 13) - 88,0 ათასი ლარი, სოციალურად დაუცველი 18 წლამდე შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების დახმარება (კოდი 06 02 22) - 55,0 ათასი ლარი, პერსონალური ასისტენტის მომსახურებით უზრუნველყოფა (კოდი 06 02 27) - 20,0 ათასი ლარი, სკოლამდელი აღზრდის დაწესებულებების ხელშეწყობა (კოდი 07 01 02) - 2 400,0 ათასი ლარი, მულტიფუნქციური ბიბლიოთეკების გაერთიანების ხელშეწყობა (კოდი 07 03 03) - 70,0 ათასი ლარი, სტუდენტთა დაფინანსების პროგრამა (კოდი 07 05 03) - 150,0 ათასი ლარი, პანტომიმის სახელმწიფო თეატრი (კოდი 08 01 02) - 19,4 ათასი ლარი, სანდრო მრეწველიშვილის სახელობის თბილისის პროფესიული მუნიციპალური თეატრი (კოდი 08 01 05) - 14,9 ათასი ლარი, სამეფო უბნის თეატრი (კოდი 08 01 08) - 17,9 ათასი ლარი, სახელოვნებო განათლების ხელშეწყობა (კოდი 08 02) პროგრამის ასიგნებები - 275,0 ათასი ლარი, კულტურის სფეროს განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 08 05) - 740,0 ათასი ლარი, სპორტული ღონისძიებები (კოდი 08 06 01) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 500,7 ათასი ლარი, პარასპორტის განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 08 06 06) - 49,3 ათასი ლარი, ახალგაზრდული ღონისძიებების ხელშეწყობა (კოდი: 08 08 01) - 468,6 ათასი ლარი, საჯარო ხელოვნების ხელშეწყობა (კოდი 08 10) პროგრამის ასიგნებები - 10,0 ათასი ლარი, კულტურული, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 08 11 06) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 15,0 ათასი ლარი, თბილისის თანამედროვე ბალეტის დასი (კოდი 08 12) პროგრამის ასიგნებები - 24,2 ათასი ლარი, სარეზერვო ფონდი (10 22) - 300,0 ათასი ლარი. მცირდება გზების მოვლა - შეკეთება გლდანის რაიონში (კოდი 01 01 08) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 96,2 ათასი ლარი, გზების მოვლა - შეკეთება ნაძალადევის რაიონში (კოდი 01 01 09) - 3,2 ათასი ლარი, გზების მოვლა - შეკეთება ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 01 01 11) - 15,9 ათასი ლარი, გზების მოვლა - შეკეთება საბურთალოს რაიონში (კოდი 01 01 13) - 544,0 ათასი ლარი, გზების მოვლა - შეკეთება მთაწმინდის რაიონში (კოდი 01 01 17) - 183,6 ათასი ლარი, საინჟინრო ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობა და აღდგენარეკონსტრუქცია (კოდი 02 01 01) პროგრამის ასიგნებები - 380,0 ათასი ლარი, ღონისძიებების უზრუნველყოფა (კოდი 02 07) - 89,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის საქალაქო ღონისძიებები (კოდი 02 09 01) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 855,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 02 09 10) - 109,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 02 09 11) - 897,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის

ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 02 09 12) – 100,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის
 ღონისძიებები ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 02 09 13) – 149,2 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის
 ღონისძიებები ვაკის რაიონში (კოდი 02 09 14) – 132,0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის
 ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი 02 09 18) – 420,0 ათასი ლარი, ბიზნესის სტიმულირება
 (კოდი 04 01) პროგრამის ასიგნებები - 580,0 ათასი ლარი, თბილისის განვითარების კვლევები,
 სტრატეგიები და პროექტები (კოდი 04 03) – 115,5 ათასი ლარი, თბილისი - საერთაშორისო
 ქსელისა და პროექტები (კოდი 04 04) – 32,6 ათასი ლარი, თბილისში შემოყვანი ტურიზმის
 მხარდაჭერა (კოდი 04 08) – 147,7 ათასი ლარი, ქალაქის საინვესტიციო პოტენციალის
 რეალიზაცია (კოდი 04 09) – 30,0 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების
 ხელშეწყობა გლდანის რაიონში (კოდი 05 01 08) – 92,9 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა
 ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ნაძალადევის რაიონში (კოდი 05 01 09) – 47,2 ათასი
 ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ჩუღურეთის რაიონში
 (კოდი 05 01 11) – 211,2 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების
 ხელშეწყობა ვაკის რაიონში (კოდი 05 01 12) – 120,0 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა
 ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა საბურთალოს რაიონში (კოდი 05 01 13) – 90,0 ათასი
 ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა სამგორის რაიონში (კოდი
 05 01 15) – 21,8 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა
 მთაწმინდის რაიონში (კოდი 05 01 17) – 244,0 ათასი ლარი, ფსიქიკური ჯანმრთელობის სათემო
 მომსახურება (კოდი 06 01 08) – 80,0 ათასი ლარი, რევმატოიდული ართრიტის სამკურნალო
 მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 10) – 95,0 ათასი ლარი, კომუნალური სუბსიდირება
 (კოდი 06 02 01) – 350,0 ათასი ლარი, სოციალურად დაუცველი მრავალშვილიანი ოჯახებისათვის
 18 წლამდე ასაკის თითოეულ ბავშვზე ყოველთვიური დახმარება (კოდი 06 02 02) – 80,0 ათასი
 ლარი, მცირე საოჯახო ტიპის სახლებიდან გასული, სრულწლოვანი პირების დამოუკიდებელი
 ცხოვრების ხელშეწყობა (კოდი 06 02 03) – 11,0 ათასი ლარი, სერვის ცენტრებში სამგზავრო
 ბარათების დამზადება (ინიციალიზაცია) (კოდი 06 02 06 04) – 32,9 ათასი ლარი, სოციალურად
 დაუცველი საპენსიო ასაკის პირებისათვის მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 02 08) – 1
 137,7 ათასი ლარი, უფასო სასადილოებით მომსახურება საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 14
 11) – 85,3 ათასი ლარი, უფასო სასადილოებით მომსახურება სამგორის რაიონში (კოდი 06 02 14
 13) – 62,2 ათასი ლარი, უფასო სასადილოებით მომსახურება კრწანისის რაიონში (კოდი 06 02 14
 14) – 1,2 ათასი ლარი, გარდაცვლილ მეომართა სარიტუალო ღონისძიებები გლდანის რაიონში
 (კოდი 06 02 15 07) – 6,7 ათასი ლარი, გარდაცვლილ მეომართა სარიტუალო ღონისძიებები
 დიდუბის რაიონში (კოდი 06 02 15 09) – 3,6 ათასი ლარი, გარდაცვლილ მეომართა სარიტუალო
 ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 15 12) – 3,9 ათასი ლარი, გარდაცვლილ
 მეომართა სარიტუალო ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 06 02 15 13) – 1,8 ათასი ლარი,
 გარდაცვლილ მეომართა სარიტუალო ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი 06 02 15 15) – 7,9
 ათასი ლარი, გარდაცვლილ მეომართა სარიტუალო ღონისძიებები მთაწმინდის რაიონში (კოდი
 06 02 15 16) – 5,3 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები
 გლდანის რაიონში (კოდი 06 02 16 07) – 12,1 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების
 მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 16 12) – 4,7 ათასი
 ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები ისნის რაიონში (კოდი 06
 02 16 13) – 81,5 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები
 კრწანისის რაიონში (კოდი 06 02 16 15) – 4,5 ათასი ლარი, ომის ვეტერანების დახმარება გლდანის
 რაიონში (კოდი 06 02 17 07) – 4,5 ათასი ლარი, ომის ვეტერანების დახმარება საბურთალოს
 რაიონში (კოდი 06 02 17 12) – 2,7 ათასი ლარი, ომის ვეტერანების დახმარება ისნის რაიონში

(კოდი 06 02 17 13) – 4,8 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 06 02 18 09) – 36,5 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ვაკის რაიონში (კოდი 06 02 18 11) – 23,6 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი: 06 02 18 14) – 37,4 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი: 06 02 18 15) – 31,8 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები მთაწმინდის რაიონში (კოდი: 06 02 18 16) – 28,5 ათასი ლარი, სოციალურად დაუცველი მკვეთრად შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე უსინათლო პირების დახმარება (კოდი 06 02 24) – 52,4 ათასი ლარი, სოციალურად დაუცველ ოჯახებში ყველა ახალშობილზე ერთჯერადი დახმარება (კოდი 06 02 25) – 60,0 ათასი ლარი, შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა საზოგადოებაში ინტეგრაციის ხელშეწყობა (კოდი 06 02 28) – 30,0 ათასი ლარი, პროფესიული განათლების და დასაქმების ხელშეწყობა (კოდი 07 04) – პროგრამის ასიგნებები – 122,6 ათასი ლარი, კულტურის დაწესებულებების მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის გაუმჯობესების ღონისძიებები (კოდი 08 04 04) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 130,0 ათასი ლარი, ფიზიკური დატვირთვის სკრინინგი (კოდი 08 06 08) – 150,0 ათასი ლარი, შემოქმედებითი თბილისი (კოდი 08 09) პროგრამის ასიგნებები – 100,0 ათასი ლარი, კულტურული, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი 08 11 08) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 20,0 ათასი ლარი, კულტურული, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები მთაწმინდის რაიონში (კოდი 08 11 10) – 0,6 ათასი ლარი, მერიის ადმინისტრაციის ხარჯები (კოდი 10 02 01) – 2 105,1 ათასი ლარი, მდგრადი ურბანული მობილობა – ფონიერი სატრანსპორტო სისტემა (KfW) (კოდი 10 23) პროგრამის ასიგნებები – 5 220,9 ათასი ლარი, გლდანის რაიონის გამგეობა (კოდი 10 27) – 83,3 ათასი ლარი, მთაწმინდის რაიონის გამგეობა (კოდი 10 36) – 100,0 ათასი ლარი, გარდა ამისა, ქალაქის განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 02 10) პროგრამის ფარგლებში, მცირდება ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდის მომუშავეთა რიცხოვნობა მცირდება – 1 ერთეულით, ახალგაზრდობის ეროვნული სასახლის (კოდი 07 06 01) მომუშავეთა რიცხოვნობა – 6 ერთეულით, ს. ახმეტელის სახელობის დრამატული თეატრის (კოდი 08 01 01) მომუშავეთა რიცხოვნობა – 3 ერთეულით, სანდრო მრეწველიშვილის სახელობის თბილისის პროფესიული მუნიციპალური თეატრის (კოდი 08 01 05) მომუშავეთა რიცხოვნობა – 1 ერთეულით, ცხოველთა მონიტორინგის (კოდი 09 02) პროგრამის ფარგლებში, სსიპ ცხოველთა მონიტორინგის სააგენტოს მომუშავეთა რიცხოვნობა – 2 ერთეულით, ხოლო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს (კოდი 10 21) მომუშავეთა რიცხოვნობა იზრდება – 9 ერთეულით. შესაბამისად, ბიუჯეტით განსაზღვრული მომუშავეთა რიცხოვნობა მთლიანობაში შემცირდა 4 ერთეულით და განისაზღვრა 4945 ერთეულით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის შემოსულობების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 2 085 987,8 ათასი ლარის ოდენობით და ნაშთის ცვლილება 267 820,6 ათასი ლარით. შემოსავლების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 2 000 987,8 ათასი ლარის ოდენობით, აქედან: მ გადასახადები 987 349,2 ათასი ლარი; მ გრანტები 649 244,6 ათასი ლარი; მ სხვა შემოსავლები 364 394,0 ათასი ლარი. წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის გადასახდელები განსაზღვრულია 2 353 808,4 ათასი ლარით, მათ შორის: მ ხარჯები განსაზღვრულია – 1 822 357,0 ათასი ლარი; მ არაფინანსური აქტივების ზრდა – 497 820,4 ათასი ლარი; მ ვალდებულებების კლება – 33 631,0 ათასი ლარი. ბიუჯეტის საოპერაციო საღდო განისაზღვრა 178 630,8 ათასი ლარით. არაფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს 412 820,4 ათას ლარს, მათ შორის: - არაფინანსური აქტივების ზრდა – 497 820,4 ათასი ლარი. - არაფინანსური აქტივების კლება – 85 000,0 ათასი ლარი. ფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს (267 820,6) ათას ლარს, მათ შორის: ფინანსური აქტივების კლება (ნაშთის გამოყენება)

- 267 820,6 ათასი ლარი. ვალდებულებების ცვლილება შეადგენს (33 631,0) ათას ლარს, რაც მთლიანად ვალდებულებების კლებაა. ბიუჯეტის მთლიანი სალდო განისაზღვრა (234 189,6) ათასი ლარით.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საცლავო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

2. ქალაქ თბილისში, ვ. ნინუას ქუჩა N3; კორპუსი N4 (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.001.097) არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით შპს "ლივინ სითი"-ის (ს/ნ 400439094) მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე (საკრებულოს #12-032534532-03- 11.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას 2025 წლის 2 ივნისს N10/01251533081-01; 2025 წლის 18 აგვისტოს N19/01252302136-01; 2025 წლის 4 ნოემბერს N19/01253083433-01 განცხადებით მიმართა შპს "ლივინ სითი" (ს/ნ 400439094) და მოითხოვა მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვ. ნინუას ქუჩა N3; კორპუსი N4 (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.001.097) - არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება. დაინტერესებულმა პირმა, წარმოადგინა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებისთვის გათვალისწინებული დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვ. ნინუას ქუჩა N3; კორპუსი N4 (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.001.097) არსებული შენობის დაზიანებები ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის (31/07/2025 # N004970625) თანახმად, IV ხარისხისაა, არსებული დაზიანებები გამოწვეულია ფუძე-საძირკვლის არათანაბარი ჯდენითი დეფორმაციებით, ტექნიკური მოუვლელობით და მნიშვნელოვანი ასაკობრივი ცვეთით. აუცილებელია შენობის დაუყოვნებლივი დემონტაჟი და მოსახლეობით გაყვანა. დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენებას: ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადაშეტებას 4,6 -დან 9,4-მდე; ბ) სატრანსპორტო ზეგავლენის შეფასებისგან გათავისუფლებას; გ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს შენობა - ნაგებობის განთავსების რეგულაციის დაცვის გარეშე; მოჯინის ზონის რეგულაციის დაცვის გარეშე; სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; დ) მიწის ნაკვეთს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის დაუდგინდეს ინდივიდუალური პარამეტრები; ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (საკ. კოდი: 01.12.12.001.097) საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციების ცვლილება განისაზღვროს შემდეგი სახით: საცხოვრებელი ფუნქცია 95%, ხოლო საოფისე/ კომერციული ფუნქცია 5%; N01.12.12.001.097 საკადასტრო ერთეულზე დედაქალაქის

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%- ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 95%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა - დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე აგარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე აგარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-1 = 0,5 \cdot / 0,7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: $k-2 = 4,6$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: $k-3 = 0,2 / 0,3$ მინიმალური ფართობი 700 * კვ.მ. მინიმალური სიგანე 20 მ. მინიმალური სიღრმე - 30 მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. N01.12.12.001.097 საკადასტრო ერთეული ვერ აკმაყოფილებს, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) კანონმდებლობით დადგენილ მინიმალურ პარამეტრს (სიღრმე). შესაბამისად, წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება საჭიროებს დამატებით ხელშეწყობი ღონისძიების გამოყენებას რაც გულისხმობს ნაკვეთისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭებას. მისამართზე, ქ. თბილისი, ვ.ნინუას ქ. #3 (ს/კ: 01.12.12.001.097) აგარიული საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროცესში, არსებული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟისა და მის ნაცვლად ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს, არსებულ აგარიულ სახლში კუთვნილი ფართების სანაცვლოდ, ახალ საცხოვრებელ სახლში საკუთრებაში დარჩეს/ გადაეცეს არანაკლებ 479,1 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი, უპირატესად: 40 კვ.მ-დან 70 კვ.მ-მდე, რაც მშენებლობის განმახორციელებელი კომპანიის მიერ განშლის ეტაპზე უნდა შეთანხმდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტოსთან. ამასთან, ახალი საცხოვრებელი სახლის გეგმარებიდან გამომდინარე, გაზრდილი ჯამური ფართი მუნიციპალიტეტს გადაეცემა უსასყიდლოდ. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.139, ფართობი - 16 445 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032533832-03- 04.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა, მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 10 ნოემბრის N01253141185-67 (N0125322926-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.139) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.06.019.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.2), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1203.1355 განკარგულების მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (კ-2=3.4), რომლითაც საპროექტო ფუნქციური ზონირება გათვალისწინებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, მცირე ნაწილზე - ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. „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 „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%- ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 95%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5*/0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 3,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3

= 0,2/0,3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - . * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=3.4-დან კ-2=4.2-მდე, რაც გულისხმობს A ბლოკზე 2 (ორი) სართულის დამატებას, C ბლოკზე 1 (ერთი) სართულის დამატებას, D ბლოკზე 2 (ორი) სართულის დამატებას და შემდეგი სართულიანობის შენობანაგებობების განთავსებას: A ბლოკი - 10 სართული; C ბლოკი - 25 სართული და D ბლოკი - 20 სართული. ამასთან, საპროექტო წინადადებით B ბლოკზე 33 სართულის ნაცვლად გათვალისწინებულია 32 სართული. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01253141185-67 (N0125322926-67) განცხადებაზე წარდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N007641825, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 17 ნოემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 23 606 880 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 5 554 560 (ხუთი მილიონ ხუთას ორმოცდათოთხმეტი ათას ხუთას სამოცი) ლარით.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N5; ქალაქი თბილისი, გულიას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.174; ფართობი - 4238 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს N12-03253521-03- 18.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის პირველი სექტემბერს წარდგენილი N01252443758-67 (N01252863984-67; N01253081967-67; N01253101097-67)

განცხადებით ქალაქ თბილისში, სანაპიროს ქუჩა, N5-ში; ქალაქ თბილისში, გულისას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.005.174) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.09.005.174 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწინააღმდეგოდ (კ-2=6.0), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.18.09.005.174 საკადასტრო ერთეულის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2), მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 25 აგვისტოს N7602606 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსი/ შენობის განთავსებისთვის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის პარამეტრებით (კ-2=4.6). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)- ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 95%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= $0,5 \cdot / 0,7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2 = $4,6$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = $0,2 / 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 * მრავალზონიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალზონიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=4.6-დან კ-2=6.0-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 5 (ხუთი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 29 (ოცდაცხრა) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252443758-67 (N01252863984-

67; N01253081967-67; N01253101097-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N007006825, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 ოქტომბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 6 984 224 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის საწარმოოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსახლვრა.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

5. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს № 12-032533227-03 - 28.11.2025; 12-032533830-03- 04.12.2025; 12-032533831-03 - 04.12.2025; 12-032534534-03-11.12.2025; 12-032534533-03 - 11.12.2025; 12-032535137-03- 17.12.2025))

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს № 12-032533227-03 - 28.11.2025; 12-032533830-03- 04.12.2025; 12-032534534-03-11.12.2025; 12-032534533-03 - 11.12.2025; 12-032535137-03- 17.12.2025) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“. საკითხი წარმოადგინეს ს.ს.ი.პ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ნინო ბაგაშვილმა. წარმოდგენილი წერილებით, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის გრაფიკულ ნაწილში-რუკასა (ა პუნქტით დამტკიცებული) მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად დღის წესრიგში დადგა გარკვეული ხასიათის ფუნქციური ზონის ცვლილების 23 წინადადება კერძოდ:

12-032533227-03 - 28.11.2025;

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 შენობანაგებობის 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.) უინაიდან, 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 ვრცელდება 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 შესაკუთრის 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 „ვ“ 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 კონძულებს, 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 1 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.

12-032533830-03- 04.12.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, სამპანტების 1 შესახვევი, N29ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.250.008) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.81.02.250.008 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. 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 „ა“ 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, გატაკეცილებს, ხიდებს, გაზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისენის ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გაზაგამყოფებს, 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) ოფისებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ნოემბრის №0125317466 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. საპროექტო ტერიტორიაზე, 2024 წლის 25 სექტემბრის №01242692397-16 განცხადების საფუძველზე შეთანხმებულია (წერილის ნომერი: 16-0124277742) ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.01.106.059) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომელიც უზრუნველყოფს, როგორც ავტომობილების ასევე ქვეითების უსაფრთხო და შეუფერხებელ გადაადგილებას. საპროექტო მონაკვეთი (2 კვ/მ) არ წარმოადგენს შეთანხმებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემაში გზის ნაწილს, შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია და მასზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არ წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად გავრცელებულ ფუნქციურ ზონირებას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, სამპანტების 1 შესახვევი, N29ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.250.008) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, 2 ნავთლუდის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.31.007.132) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ, აპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის და ღობის განთავსება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, დღევანდელი მდგომარეობით 01.19.31.007.132 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ამავე დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო

ზონებისა და არეალების შესახებ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. ვინაიდან, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას, იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 დეკემბრის N01253363112 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების ფენის მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 2 ნავთლუდის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.31.007.132) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია.

12-032533831-03 - 04.12.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 72.16.20.030; 72.16.17.958) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 72.16.20.030; 72.16.17.958) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N75 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, 72.16.20.030 და 72.16.17.958 საკადასტრო ერთეულების დასავლეთით, ფაქტობრივად არსებული საავტომობილო გზის მხარეს, არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა (რზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 72.16.20.030; 72.16.17.958) და მიმდებარე არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ასევე, 72.16.20.030 და 72.16.17.958 საკადასტრო ერთეულების დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში; სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.214.037; 01.81.02.214.011; 01.81.02.214.017; 01.81.02.214.013; 01.81.02.214.051; 01.81.02.214.020) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N81.02.19.902; N81.02.19.901; N81.02.19.216; N01.81.10.291.007; N81.02.19.217; N81.02.19.215; N81.02.19.071; N81.02.13.575; N81.02.13.701; N81.02.19.003; N81.02.19.070; N81.02.13.789; N81.02.13.790; N81.02.19.004; N81.02.13.955; N81.02.13.954; N81.02.19.635; N81.02.19.634; N01.81.02.294.001-ის ნაწილი) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N83 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში; სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.81.02.214.037; 01.81.02.214.011; 01.81.02.214.017; 01.81.02.214.013; 01.81.02.214.051; 01.81.02.214.020) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

12-032534534-03-11.12.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სპორტული მოედნებისა (პადელეების) და მისი მომსახურე შენობა ნაგებობების განთავსება. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით, ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ასევე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, საპროექტო მიწის ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ღია სპორტული მოედანი, ჩრდილოეთიდან სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა (ტანვარჯიშის განვითარების სპორტული ცენტრი)), N01.20.01.088.139 საკადასტრო ერთეულზე შეთანხმებულია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. საპროექტო, მომოგწავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროსთვის სააგენტოს 2025 წლის 19 ნოემბრის N61- 01253232744 წერილით მიმართვის საფუძველზე, დანიშნულ იქნა სასაქონლო ექსპერტიზა, მყიდველის მიერ შეძენილი N01.20.01.088.139 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მოქმედი 2000 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებას შორის სხვაობის დადგენის მიზნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1-ლი დეკემბრის N61-01253352168 და 2025 წლის 2 დეკემბრის N61-01253363327 წერილების

შესაბამისად, შესაფასებელ მიწის ნაკვეთზე აღნიშნული ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა არ ფიქსირდება შეფასების პერიოდისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 19 ნოემბრის N0125323234 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, წყნეთში, სტალინის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.088.139) სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) მოხსნა შემდგომში მასზე სპორტული მოედნების (პადელბის) და მისი მომსახურე შენობა-ნაგებობების განთავსების პირობით მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (მიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და N72.13.15.381 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა. 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, წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, 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 მომოჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობანაგებობებს (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 24 ნოემბრის N01253283578 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი 2024 წლის 9 თებერვლის №16-01240401655 გადაწყვეტილებით შეთანხმდა ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლებაში, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთებოდა საჯარო სერვიტუტით. „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 2 (სზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395068 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავჭალა 2-ის დასახლება, პეტრე მელიქიშვილის ქუჩა, N1გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 72.13.15.381) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში, (ნაკვეთი 01/038) მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების თანახმად სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სასაფლაო გამოყენების ტერიტორიებს. 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 მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 2-ში (სპეცზ-2) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა სასაფლაოებისა და მათი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისა (არადომინირებული), აგრეთვე საკულტო და მისი ფუნქციის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა/სამყოფის განთავსება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე. ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელ არეალზე მოწყობილია სასაფლაო, შესაბამისად, მასზე გავრცელებულია სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) და საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას. 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 N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულს შორის, ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.16.04.001.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ქვალონის ქუჩა, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.16.04.001.143) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ

ტერიტორიაზე, ასევე, N01.16.04.001.078 საკადასტრო ერთეულის მცირე ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკადასტრო საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზების“) კორექტირება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343158 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, თბილისის II ჩიხი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.019.136) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღება;

ე) ქალაქ თბილისში, ზუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე სასაფლაოს მოწყობა, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. 2025 წლის 8 დეკემბრის N61- 01253422748 წერილის შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გაგრძელებული ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395051 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ამასთან,

საპროექტო ტერიტორიის მომოგნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე მოწყობილია სასაფლაო, რომელზეც სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ეწეება ფრაგმენტული ხასიათი. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საგარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება საპროექტო მიწის ნაკვეთის მომოგნავედ, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, 01.16.03.011.005 საკადასტრო კოდის მოგნასთან, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზუდადოვის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.16.03.011.005) სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 2-ით (სპეცზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა, ასევე, 01.16.03.011.001 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატყეო ზონის სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღება; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ვ) ქალაქ თბილისში, ზერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-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 ზონის დაბრუნება მრავალფუნქციური შენობის განთავსების მიზნით. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, საკადასტრო კოდით 01.17.12.060.033 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით აღნიშნული ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის საშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სამრეწველო ზონა (ს-1) წარმოადგენს შერეულ სამრეწველო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სამრეწველო ზონა 1-ში (ს-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის საშიშვლო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა

არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო, ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება. სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების საფუძველზე, საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას წარმოადგენს სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში განთავსებული საწარმოები გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება აგრეთვე საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან 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. 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 ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) მომოქნავედ (ჩრდილოეთით) დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება. წინამდებარე დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი, N48დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.17.12.060.033) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.03.12.464) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბუღვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა; რზ-1- ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. ვინაიდან „დედაქალაქის

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 81.03.12.464 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), ხოლო ფაქტობრივი მდგომარეობით „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), რომლითაც იზღუდება მესაკუთრის კანონიერი უფლებები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/ გამოყენების სახეობასთან დაკავშირებით, „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. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. ამასთან, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით 2025 წლის 9 დეკემბრის №01.01253436 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება, ამასთანავე, თბილისის ერთიანი ინტერაქტული რუკის მონაცემებით, დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე ვრცელდება დაბალი გეოლოგიური საფრთხეების არეალი, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა, რომელიც წარმოადგენს მასშტაბური შეზღუდვის არეალს. წყალდაცვითი (სანიტარული დაცვის არეალი) ზონა კვეთს, როგორც განსახილველ მიწის ნაკვეთის ნაწილს, ასევე სხვა კერძო მიწის ნაკვეთებს და ზღუდავს მათ სამშენებლო განვითარებას. ზემოაღნიშნული შეზღუდვის არეალის გათვალისწინება აუცილებელია სანებართვო დოკუმენტაციის განხილვის პროცესში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432006 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიის იმ ნაწილზე, სადაც არ ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონა, განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და მოხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მეფე ლუარსაბ I-ის ქუჩა, N 42-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 81.03.12.464) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია. (ნაწილობრივ).

12-032534533-03 - 11.12.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წაცვისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.363.092; N01.81.02.363.093; N01.81.02.363.094; N01.81.02.363.095; N01.81.02.363.096; N01.81.02.363.097; N01.81.02.363.098; N01.81.02.363.099;

N01.81.02.363.100 (წინა საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056)) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.363.056) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N74 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში, ნიკოლოზ მათიკაშვილის ქუჩა N33-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.363.092; N01.81.02.363.093; N01.81.02.363.094; N01.81.02.363.095; N01.81.02.363.096; N01.81.02.363.097; N01.81.02.363.098; N01.81.02.363.099; N01.81.02.363.100 (წინა საკადასტრო კოდი: N01.81.02.363.056)) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.13.759; N81.02.13.892; N81.02.13.784; N81.02.13.692; N01.81.02.201.001; N01.81.02.201.002; N81.02.19.584; N81.02.13.760) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად; საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.13.759; N81.02.13.892; N81.02.13.784; N81.02.13.692; N01.81.02.201.001; N01.81.02.201.002; N81.02.19.584; N81.02.13.760) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N76 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, N01.81.02.212.001 და N81.02.19.638 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე, ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.13.759; N81.02.13.892; N81.02.13.784; N81.02.13.692; N01.81.02.201.001; N01.81.02.201.002; N81.02.19.584; N81.02.13.760) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ხოლო N01.81.02.212.001 და N81.02.19.638 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინგალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.33.172; N72.16.15.289; N72.16.33.068; N72.16.23.588; N72.16.23.589; N72.16.23.590) და

მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ თბილისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.33.172; N72.16.15.289; N72.16.33.068; N72.16.23.588; N72.16.23.589; N72.16.23.590) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N77 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ თბილისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.33.172; N72.16.15.289; N72.16.33.068; N72.16.23.588; N72.16.23.589; N72.16.23.590) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

დ) ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა, N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა, N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N78 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, ჩრდილოეთით, ჩრდილო-დასავლეთით ფაქტობრივად არსებული საავტომობილო გზის მხარეს, დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა, N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ხოლო მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც;

ე) ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N1-ში; ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N3-ში; ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის ასასვლელი გზისა და ინტენსიფიკაციის გზის კუთხეში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.042; N01.14.16.014.451; N01.14.16.014.024) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N1; N3; ქალაქ თბილისში ლისის ტბის ასასვლელი გზისა და ინტენსიფიკაციის გზის კუთხეში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.042; N01.14.16.014.451; N01.14.16.014.024) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N79 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა

საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით N01.14.16.014.049, N01.14.16.014.048, N01.14.16.014.051, N01.14.16.014.438 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებზე, ასევე, N01.14.16.014.024 და N01.14.16.014.020 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილზე ხორციელდება ხარვეზის სახით დარჩენილი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, ხოლო N01.14.16.014.003, N01.14.16.014.056 და N01.14.16.014.024 საკადასტრო კოდეზს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილზე ხორციელდება ხარვეზის სახით დარჩენილი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ამასთან, N01.14.16.011.008 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და N01.14.16.014.042 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება ხარვეზის სახით დარჩენილი საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N1-ში; ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N3-ში; ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის ასასვლელი გზისა და ინტენსიფიკაციის გზის კუთხეში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდეზი: N01.14.16.014.042; N01.14.16.014.451; N01.14.16.014.024) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.14.16.014.049, N01.14.16.014.048, N01.14.16.014.051, N01.14.16.014.438 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებსა და N01.14.16.014.024 და N01.14.16.014.020 საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება, N01.14.16.014.003, N01.14.16.014.056 და N01.14.16.014.024 საკადასტრო კოდეზს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება, ხოლო N01.14.16.011.008 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და N01.14.16.014.042 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება.

12-032535137-03- 17.12.2025

ა) ქალაქ თბილისში, გიგა ჩიხლაძის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.029.030) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (მიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს 01.19.20.029.030 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო რესურსის გაზრდა სამომავლოდ, საინვესტიციოდ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, 01.19.20.029.030 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „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 6 (სზ-6) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება, რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 10 დეკემბრის N01253443577 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. 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, დასავლეთითა და სამხრეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გიგა ჩიხლაძის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.029.030) და მიმდებარე არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ზემო ვეძისის ქუჩა N103-18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.12.003.090) ნაწილსა და მიმდებარე არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა. 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 ზონის დაბრუნება საკუთრების უფლების ლეგალიზებისა და ზონირების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით. „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 დადგენილების მიხედვით, 01.10.12.003.090 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, 01.10.12.003.090 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, დღევანდელი მდგომარეობით, 01.10.12.003.090 საკადასტრო

კოდიტ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ნაწილზე - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე, მომოქმადე ტერიტორიასთან ერთად (საკადასტრო კოდები: 01.10.12.003.090-ის ნაწილი; 01.10.12.003.115-ის ნაწილი; 01.10.12.003.027-ის ნაწილი; 01.10.12.003.079-ის ნაწილი; 01.10.12.003.037-ის ნაწილი; 01.10.12.003.015-ის ნაწილი; 01.10.12.003.078-ის ნაწილი; 01.10.12.003.043-ის ნაწილი; 01.10.12.003.072-ის ნაწილი; 01.10.12.003.040-ის ნაწილი; 01.10.12.003.024-ის ნაწილი; 01.10.12.003.116-ის ნაწილი და მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია), ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო არეალის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 ნოემბრის N18-01253092528 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ განსახილველ არეალზე განხორციელდეს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა. ამასთან, 2025 წლის 12 დეკემბრის N61-01253463900 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებულ დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზემო ვეძისის ქუჩა N103-18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.10.12.003.090) ნაწილზე, ასევე, 01.10.12.003.115-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.027-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.079-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.037-ზე; 01.10.12.003.015-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.078-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.043-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.072-ზე; 01.10.12.003.040-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.024-ის ნაწილზე; 01.10.12.003.116-ის ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ეგნატე და ვახტანგ ფიფიების ქუჩა N10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.020.474) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. „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 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/წ 203836233) ჯიხურებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 16 დეკემბრის N0125350987 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკის მონაცემებისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობისა და ლობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ეგნატე და ვახტანგ ფიფიების ქუჩა N10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.020.474) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის I შესახვევი, N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.14.11.057.035) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გვანცა ჩხეიძისა და გოჩა ჩხეიძის თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია. „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 სააგენტო, 2025 წლის 1-ლი ოქტომბრის N01252741557 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ამასთან, 2025 წლის 16 დეკემბრის N61-01253503796 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებულ დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, 01.14.11.057.035 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი გავრცელებული ფუნქციური ზონის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილებაზე, კანონით დადგენილი მოთხოვნის შესაბამისად. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.14.11.057.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)-ით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის 1 შესახვევი, N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.14.11.057.035) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.14.11.057.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება მისაღებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

6. ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.364.082) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032533939-03 - 05.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.364.082) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე.

არეალის ჯამური ფართობი: 9 527.1 კვ.მ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). პროექტის დაგეგმვის მიზანია ტერიტორია სამშენებლოდ განვითარდეს ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნების შესაბამისად და შეიქმნას ახალი, მოწესრიგებული, სამშენებლო ნორმების შესაბამისად დაგეგმარებული ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი უბანი. ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით ტერიტორია განვითარდება საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)-ით, სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1)-ით და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ით. საპროექტო ტერიტორია გაიმოჯნება 14 ნაკვეთად. 12 ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ხოლო დანარჩენ 2 ნაკვეთზე იგეგმება საავტომობილო გზის მოწყობა. ასევე, საპროექტოდ გათვალისწინებულია მიწის ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)) იცვლება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 9 527.1 კვ.მ კერძო საკუთრება: 8 901 კვ.მ; დაურეგისტრირებული: 626.1 კვ.მ საპროექტო გამოჯვანის რაოდენობა: 14 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 12 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 2 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: 1 513.6 კვ.მ საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0,5 განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 - 0,8 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,4; შენობა-ნაგებობა არაუმეტეს 2 სართული. არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) ; სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 1 დეკემბრის N01253353996 წერილის შესაბამისად. სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 25 ნოემბრის N0125329959 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 12 ივნისის N61-01251631611 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირება, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, იმ პირობით, რომ საპროექტო არეალში მოექცევა მხოლოდ ის ნაწილი, რომელზეც აღნიშნული პროექტით გათვალისწინებულია საავტომობილო გზა. ხოლო, იმ შემთხვევაში თუ ქალაქგეგმარებითად მიზანშეწონილია საავტომობილო გზის გარდა დარჩენილი დაურეგისტრირებული სივრცის საპროექტო არეალში შეყვანა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო განიხილავს მისი პრივატიზების საკითხს.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და სახლავო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

7. * ქალაქ თბილისში, ონკოლოგიურ ცენტრსა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.569; N01.14.16.015.573) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს № 12-03253492-03 - 15.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ონკოლოგიურ ცენტრსა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.569; N01.14.16.015.573). არეალის ჯამური ფართობი: 15 000 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1)- ით, რაზედაც მოეწყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 15 000 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –1; შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 1-5; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1); სზ-3 კ1-0.5 კ2-1.5 კ3-0.3 ტზ-1 კ1-კ2-კ3-0.1 ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორციელდება მიწისქვეშ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2 დეკემბრის N01253362369 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 დეკემბრის N01253371175 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. სსიპ- სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N7/63272 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და ს/კ 01.14.16.015.569-ზე რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლების გაუქმება, ამასთან, აღნიშნული ცვლილებით ხელი არ უნდა შეეშალოს სააგენტოსა და შპს შედევი 2024-ს (ს/წ 406491265) შორის 25.04.2025 წელს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვან შესრულებას. სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 30 ოქტომბრის N61-01253033351 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილ ორგანოს, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/ კ: N01.14.16.015.570, N01.14.16.015.572, N01.14.16.015.297) ნაწილზე, დანართით განსაზღვრული ტერიტორიის საზოგადოებრივ

სივრცედ ჩათვლა, მიზანშეწონილად მიაჩნია, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 ივლისის N16-01251991663 წერილით წარმოდგენილი წინადადების შესაბამისად, იმავე სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N61-01253313480 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ხაზობრივი ნაგებობის (საკადასტრო კოდი: 01.00.165) გადატანა-რეკონსტრუქციაზე, წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, უსაფრთხოების ნორმებისა და კანონმდებლობის სრული დაცვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ანალიტიკის და ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2025 წლის 21 ივლისის N16-0125202565 წერილის შესაბამისად, მოცემული მომენტისათვის, წერილში მითითებულ მიწის ნაკვეთებსა და მის მიმდებარედ არ ფიქსირდება პერსპექტიული საბაგირო დერეფნის მოწყობის არეალი, შესაბამისად განაცხადი არ საჭიროებს სააგენტოს მხრიდან დამატებითი რეკომენდაციების გაცემას საბაგირო დერეფნის შეზღუდვასთან დაკავშირებით.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

8. ქალაქ თბილისში, სოფელ დიდ დილოში; ქალაქი თბილისი, სოფელი დილოში, დიდი დილოში, (ნაკვეთი N44/444); (ნაკვეთი N44/43); (ნაკვეთი N44/43); ქალაქი თბილისი , სოფელი დილოში , "გორის ბიძა" არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.044.412; 01.72.14.044.494; 01.72.14.044.403; 01.72.14.044.492; 01.72.14.044.548; 01.72.14.044.886; 01.72.14.044.885; 01.72.14.044.884; 01.72.14.044.444; 01.72.14.044.402; 01.72.14.065.154; 01.72.14.065.155; 01.72.14.044.887; 01.72.14.065.283; 01.72.14.044.547; 01.72.14.044.493; 01.72.14.044.491) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534983-03 - 15.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ დიდ დილოში; ქალაქი თბილისი, სოფელი დილოში, დიდი დილოში, (ნაკვეთი N44/444); (ნაკვეთი N44/43); (ნაკვეთი N44/43); ქალაქი თბილისი, სოფელი დილოში, "გორის ბიძა" არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.044.412; 01.72.14.044.494; 01.72.14.044.403; 01.72.14.044.492; 01.72.14.044.548; 01.72.14.044.886; 01.72.14.044.885; 01.72.14.044.884; 01.72.14.044.444; 01.72.14.044.402; 01.72.14.065.154; 01.72.14.065.155; 01.72.14.044.887; 01.72.14.065.283; 01.72.14.044.547; 01.72.14.044.493; 01.72.14.044.491) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი: 34 048 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი: 7 436 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო

ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სატყეო ზონა. ტერიტორია განვითარდება საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)-ით, სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1)-ით და სატყეო ზონით. საპროექტო ტერიტორია გაიმოჯნება 31 ნაკვეთად. 29 ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ხოლო დარჩენილ 1 ნაკვეთზე იგეგმება საავტომობილო გზის მოწყობა და 1 სექტორზე კი - სკვერი. ასევე, N26 ; N27 და N28 სექტორების გარკვეულ ნაწილზე რჩება სატყეო ზონა. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 34 048კვ.მ კერძო საკუთრება: 17 600 კვ.მ; მუნიციპალიტეტის საკუთრება: 9 012 კვ.მ დაურეგისტრირებელი: 7 436 კვ.მ საპროექტო გამოჯვანის რაოდენობა: 31 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 29 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 1 გამწვანებული ტერიტორია -1 საცხოვრებელი ფართი: 22 951კვ.მ გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი: 2 230კვ.მ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: 8 062 კვ.მ საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0,5 განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 - 0,8 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,4; შენობა-ნაგებობა არაუმეტეს 3 სართული. არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა (სზ); სატყეო ზონა; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1); სატყეო ზონა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 ოქტომბრის N01252973532 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343147 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 1 დეკემბრის N61-01253354162 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების (01.72.14.044.493; 01.72.14.044.491; 01.72.14.065.283) განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო და დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 27 ნოემბრის N16-01253313210 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

9. "ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N11, N26, N15, N30; ქალაქი თბილისი , დაბა კოჯორი, სოფელი კიკეთი; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N 36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN01.81.01.267.069; 81.01.14.064; 81.01.01.717; 81.01.14.031; 81.01.01.718; 01.81.01.267.043) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი

ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების, ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს № 12-032535136-03 - 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N 11, N26, N15, N30; ქალაქი თბილისი, დაბა კოჯორი, სოფელი კიკეთი; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, 300 არაგველის ქუჩა, N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 01.81.01.267.069; 81.01.14.064; 81.01.01.717; 81.01.14.031; 81.01.01.718; 01.81.01.267.043) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ფართობი: 72 457 კვ.მ. დაურეგისტრირებული ტერიტორია 5 332 კვ.მ; „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატყეო ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ); წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას, გამოყენების სახეობა: სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და სასტუმრო; შემოთავაზებული წინადადების აღწერა: ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატყეო ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სადაც მოეწყობა ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების და სასტუმროს კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 72 457 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 54; შენობების რაოდენობა – 52 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 1-3; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ1-0.5, კ2-0.8, კ3-0.4; სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) კ1-0.3, კ2-1.0, კ3-0.6; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) კ1-0.2, კ2-, კ3-0.8; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1-0, კ2-0, კ3-0.1; სატყეო ზონა საპროექტო არეალში ფიქსირდება სასტუმროს ფუნქციის შენობა-ნაგებობა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის 3 3; 11, 12; 13; პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამუშავების ეტაპზე, წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან დაკავშირებით. აღნიშნული წარმოდგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე. ზონის ცვლილებით გამოწვეულ ფასთაშორის სხვაობათა დაკავშირებით, საკითხი გადაგზავნილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში 2025 წლის 7 ივლისის N16-01251883705 წერილით. აღნიშნული ფასთაშორისი სხვაობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის სამსახურის 2025 წლის 5

დეკემბრის N01253392445 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკედასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 9 ივლისის N61-0124191832 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2024 წლის 17 ივნისის N01241693532-67 განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253393032 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

10. „ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032533520-03- 01.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029). არეალის ჯამური ფართობი: 11 893 კვ.მ; „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N424 განკარგულებით. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება უმეტესად საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსების მიზნით. ამასთან, უცვლელი რჩება საპროექტო არეალის ნაწილზე (სახელმწიფოს მიერ განკარგულ ტერიტორიაზე N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092) გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), რომლებიც იქნება სამშენებლოდ შეზღუდული არეალი. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით

დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029 საკადასტრო ერთეულებზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), შესაბამისად, საპროექტო გადაწყვეტით ხდება ფუნქციური ზონის დაბრუნება და აღნიშნული ცვლილება არ ექვემდებარება მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, ფასთაშორისი სხვაობის დადგენას. საპროექტო ტერიტორიაზე დღეის მდგომარეობით განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, მათგან ორი წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლს. ასევე, ვრცელდება ისტორიული ნაწილის დამცავი ზონები (ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა; ისტ-2). საპროექტო გადაწყვეტით, შენარჩუნებულია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები (შენობა N3; N4), რომლებიც დაიტვირთება კომერციული ფუნქციით. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N42; 13.11.2025), რომლის საფუძველზეც ქ. თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა N10-ში და N10-ის მიმდებარედ, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: (N01.16.05.012.093; 01.16.05.012.092; 01.16.05.012.028; 01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხის მიეცა დადებითი შეფასება, წარმოდგენილი ესკიზის შეთანხმების გარეშე, არქიტექტურის დახვეწის პირობით. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 11 893 კვ.მ; საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 11 606 კვ.მ. კ1 = 0,5 კ2 = 2,1 კ3 = 0,3 შენობების რაოდენობა - 4 N1- შენობა-კომერციული ფუნქცია - სართულიანობა - 8 / მაქს. სიმაღლე - 29,25 მ N2 - შენობა-მრავალბინიანი საცხოვრებელი- სართულიანობა - 9 / - მაქს. სიმაღლე 33 მ N3- N4 - არსებული შენობები (კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები) - კომერციული ფუნქციით სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 74 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 213. კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 27 ნოემბრის N0125331325 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

11. ქალაქ თბილისში, სოფელი პატარა ლილო, დავით აღმაშენებლის ქუჩა, N 98, N94, N96; N9, N102, N104, N106; ქალაქი თბილისი, დიდი ლილო, ვარკეთილის მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.08.32.294; N81.08.27.358; N81.08.32.315; N81.08.32.314; N81.08.27.366; N81.08.32.259; N81.08.27.953; N81.08.32.254; N81.08.27.007; N81.08.27.012; N81.08.27.927) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-03253441-03 - 10.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი პატარა ლილო, დავით აღმაშენებლის ქუჩა, N 98, N94, N96; N9, N102, N104, N106; ქალაქი თბილისი, დიდი ლილო, ვარკეთილის მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.08.32.294; N81.08.27.358; N81.08.32.315; N81.08.32.314; N81.08.27.366; N81.08.32.259; N81.08.27.953; N81.08.32.254; N81.08.27.007; N81.08.27.012; N81.08.27.927) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 16 127 კვ.მ. (აქედან დაურეგისტრირებული - 2968 კვ.მ.) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N98 განკარგულებით. საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის გამოჯვანა 14 მიწის ნაკვეთად, 12 სამშენებლოა და ორი ნაკვეთი განკუთვნილია გზისთვის. სამშენებლო ნაკვეთებზე განთავსდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (თითოზე თითო) და მათი დამხმარე სამეურნეო-ტექნიკური ნაგებობები. აღმოსავლეთ მხარეს ნაკვეთები იტვირთება ნაწილობრივ სერვისტუტით. საპროექტო არეალი ხვდება თბილისის აეროდრომის დაცვის არეალის ფარგლებში/შეზღუდვაში და ნაწილობრივ კვეთს მაღალი ძაბვის საინჟინრო კომუნიკაცია. აღნიშნული შეზღუდვები დაცულია შესაბამისი სამსახურებიდან წარმოდგენილი წერილების გათვალისწინებით. საპროექტოდ გათვალისწინებულია ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ, არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) - იცვლება საცხოვრებელი ზონა 1-ითა (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 16 127 კვ.მ. კერძო საკუთრება - 13 159 კვ.მ დაურეგისტრირებული- 2968 კვ.მ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 14 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 12 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 3 სართული /15 მ. არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1- (ტზ-1); სზ-1 კ-1=0.5; კ-2=0.8; კ-3=0.4 ტზ-1 კ-1=; კ-2=; კ-3=0.3 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 21 ნოემბრის N01253253411 (N01253354004 - 01/12/2025) წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 დეკემბრის N01253353805 წერილის შესაბამისად, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N61-01253312458 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული ტერიტორია (2968 კვ.მ), რომელიც სამომავლოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლოა აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 30 ოქტომბრის N16-01253033472 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

12. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016; N01.81.02.261.026; N01.81.02.261.015) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032534639-03- 12.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016; N01.81.02.261.026; N01.81.02.261.015). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 13 011 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); მცირედზე სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატყეო ზონა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N268 განკარგულებით. შემოთავაზებული წინადადებით საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); შემოთავაზებული წინადადებით, ჩამოყალიბდა 13 საკადასტრო ერთეული, საიდანაც საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) განვითარდება 12 მიწის ნაკვეთი და განთავსდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: არსებული ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); მცირედზე სატყეო ზონა; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სზ-1 კ-1-0.5, კ-2-0.8, კ-3 - 0.4; რზ-1 კ-1- , კ-2-, კ-3 - ტზ-1 კ-1-, კ-2-, კ-3 -0.1 მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 13 ნაკვეთი შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 12 შენობა შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 3 სართ. /15მ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 25 ნოემბრის N0125329893 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 დეკემბრის N0125336742 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016; N01.81.02.261.026; N01.81.02.261.015)

ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

13. ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.126; №01.81.02.365.035; №01.81.02.365.111; №01.81.02.365.121; №01.81.02.365.117; №01.81.02.365.110; №01.81.02.365.112; №01.81.02.365.119; №01.81.02.365.116) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-03253522-03 - 18.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა, მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.126; №01.81.02.365.035; №01.81.02.365.111; №01.81.02.365.121; №01.81.02.365.117; №01.81.02.365.110; №01.81.02.365.112; №01.81.02.365.119; №01.81.02.365.116) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალი და მიმდებარე ტერიტორია დღეის მდგომარეობით გაუნაშენიანებელია, სამხრეთაღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს საცხოვრებელი კომპლექსი „ატრიუმი“. ტერიტორია ხასიათდება ქანობიანი რელიეფით, დასავლეთიდან აღმოსავლეთის მიმართულებით. მიწის ნაკვეთის აბსოლუტური ნიშნულები ზ.დ. 1094 - 1076მ. ფარგლებში მერყეობს. ტერიტორიასთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება თბილისი-კოჯორის ქუჩის გავლით, დასავლეთით არსებული გრუნტის გზით არჩ. ანაწიშვილის ქუჩიდან. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიული ზონა (პზ) ზონაში. საპროექტო ნაკვეთების ჯამური ფართობი შეადგენს 8037 კვ.მ-ს; კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 5781 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია ფართობით - 2256 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 ნოემბრის N573 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის (ფართობით 8037კვ.მ) 10 ნაკვეთად გამოჯენა. სამშენებლოდ განვითარდება 9 ნაკვეთი, რომელზეც დაგეგმილია 9 ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ხოლო, ნაკვეთი N10, ფართობით - 2256კვ.მ, სრულად დაეთმობა საგზაო ინფრასტრუქტურას და გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ამასთან, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების პერიმეტრზე დაგეგმილია საავტომობილო გზის (ტროტუარებით) მოწყობა. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო

არეალის ჯამური ფართობი: 8037 კვ.მ. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ფართობი: 5781 კვ.მ. დაურეგისტრირებული ტერიტორია: 2256 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 10 ნაკვეთი. შენობების რაოდენობა - 9 შენობა. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 12 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). სზ-1 კ-1 - 0.5; კ-2 - 0.8; კ-3 - 0.4 ;ტზ-1; კ1 - - ;კ2 - - ;კ3 - 0,1 . ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253433791 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253432559 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაცვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.81.02.365.126; N01.81.02.365.035; N01.81.02.365.111; N01.81.02.365.121; N01.81.02.365.117; N01.81.02.365.110; N01.81.02.365.112; N01.81.02.365.119; N01.81.02.365.116) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

14. „ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვ. 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535141-03- 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვ. 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 17 600 კვ.მ. მიმდებარე არსებული ნაკვეთი შემოჭრილია 68 კვ.მ.-ით. შესაბამისად, საზღვრების კორექტირებისას ათვისებული იქნება N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006 და N01.18.09.007.008 ნაკვეთებს შორის დაურეგისტრირებული 14 კვ.მ. და დარჩენილი 54 კვ.მ. მოაკლდება გაერთიანებულ საპროექტო ნაკვეთს და გახდება 17 546 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N690 განკარგულებით, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი

ზონა 2 (სსზ-2), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულია ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური) და მცირე ნაწილზე, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის №109-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: №01.18.09.007.007; №01.18.09.007.006) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N245 განკარგულებით მოხდა კ-2 მატება კ-2 - 3.0-დან 4.6-მდე. საპროექტო ფუნქციური ზონები: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: არეალის ჯამური ფართობი: 17 546 კვ.მ; სსზ-2 სზ-5 კ-1 - 0.5 (3086 კვ.მ.) კ-1 - 0.5 (5 687) კ-2 - 4.6 (28 660 კვ.მ.) კ-2 - 4.6 (52 820) კ-3 - 0.3 (1 852 კვ.მ.) კ-3 - 0.3 (3 414) მაქსიმალური სართულიანობა: მიწისზედა 36 სართული; შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 116 მეტრი; საპროექტო შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) ფუნქციური გადანაწილება: მრავალბინიანი საცხოვრებელი 90%; საზოგადოებრივი - 10%. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტების საკომპენსაციოდ, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16.1 მუხლის შესაბამისად, მოხდება საკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება. აღნიშნული ფართობი შეადგენს 745.2 კვ.მ.-ს. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16.3 მუხლის შესაბამისად, სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) ცვლილებისთვის გათვალისწინებულია საკომპენსირებელი ღონისძიებების გამოყენება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 12 დეკემბრის N61- 01253463313 წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისში, გორგასლის ქ. N109-ში მდებარე N01.18.09.007.007 და N01.18.09.007.006 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 11 326 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონების, სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილებისა და ურბანული გამწვანების მოხსნის (შიდა კვარტალური) გათვალისწინებით დადგენილ იქნა ღირებულებებს შორის სხვაობა 30% ოდენობით, რაც 2025 წლის 10 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 917 270 ლარს. ამასთან, ქ. თბილისში, გორგასლის ქ. N109-ში მდებარე N01.18.09.007.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 48 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილების გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2025 წლის 10 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 25 776 ლარს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252604017 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულის N01.18.09.007.007 ფართის უცვლელად კორექტირება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და

ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253395070 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 დეკემბრის N01253501800 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვ. 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

15. „ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.616; N01.72.58.031.043) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535139-03 - 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისი, სოფელ თბინვალში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.616; N01.72.58.031.043). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 9 100 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N692 განკარგულებით. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის გამოჯენა 10 ნაკვეთად. აქედან ორი ნაკვეთი დათმობილი იქნება სატრანსპორტო ზონა 1- (ტზ-1)-სთვის, სადაც მოეწყობა საავტომობილო გზები და ტროტუარები. 8 მიწის ნაკვეთი კი განვითარდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ით. არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - (8 459 კვ.მ) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - (641 კვ.მ) სზ-1 ტზ-1 კ-1 - 0.5 კ-1 კ-2 - 0.8 კ-2 - კ-3 - 0.4 კ-3 - 0.1 მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო) - 10 მიწის ნაკვეთებზე შენობათა რაოდენობა - 8 შენობა-ნაგებობის მაქს სიმაღლე/სართულიანობა - 3 სართული; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253433806 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ -

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 დეკემბრის N0125343109 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.15.616; N01.72.58.031.043) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

16. „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032535135-03 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004). არეალის ჯამური ფართობი: 8142 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N427 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან, აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განვითარებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით, ხოლო სამხრეთით ესაზღვრება კუკური გოგიაშვილის I გასასვლელის ქუჩა. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს აშშ-ის საელჩო. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება 1 შენობის, (რომელიც შედგება 2 ბლოკისგან) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი იქნება ჯვარედინი ფორმის, სადაც წინა ნაწილი (რომელიც ხვდება ამერიკის საელჩოს შეზღუდვის ზონაში) იქნება 2-4 სართულიანი (მაქსიმუმ 17 მ სიმაღლე), ხოლო უკანა ნაწილი - მაღლივი 19 სართულიანი. შენობას ექნება ერთი მიწისქვეშა სართული, სრულად დათმობილი პარკინგისთვის, ხოლო მიწისპირა სართულზე განთავსდება კომერციული ფუნქციის მქონე ფართები. პროექტით დაცულია საელჩოს მოთხოვნები, წარმოდგენილია მათი პოზიცია და დამოწმებული გრაფიკული ნაწილი. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე არხის და წყლის ნასოსის

ადგილმდებარეობის ცვლილება. სანიაღვრე კოლექტორი მოეწყობა მიწისქვეშ (წარმოდგენილია მოცემული არხის გადატანის პროექტი შპს თბილისერვის ჯგუფი 62-01252261672 - 14/08/2025წ). ამასთან, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული საჯარო სერვიტუტი (ფართობით 1021 კვ.მ) ფართის უცვლელად იცვლის ადგილმდებარეობას და გადადის არეალში აღმოსავლეთ მხარეს, საპროექტო გზის, გზისპირა გამწვანებისა და საინჟინრო ქსელების შეზღუდვის არეალებზე ნაწილზე, რასთან დაკავშირებითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, №7/58174 (31.10.2025) წერილის თანახმად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებული სერვიტუტის ცვლილება (1021 კვ.მ.). ნაკვეთზე ვრცელდება საინჟინრო ქსელების შეზღუდვები, რომელიც გათვალისწინებული და დაცულია. შესაბამის პროვადერებთან შეთანხმებულია წყალმომარაგების მილის, გაზის მილის გადატანის პროექტები. საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა-საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); საპროექტო ტექ-კონსომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთი - N1 - 8142 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 8142 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 ფუნქციები: მრავალბინიანი საცხოვრებელი, კომერციული შენობის მაქსიმალური სართულიანობა / სიმაღლე: 19 სართული / 63.35 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 9 დეკემბრის N01253433802 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 დეკემბრის N01253502032 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

17. „ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.072) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N251 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032533521-03 - 01.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სანაპირო, N 9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.13.016.072). საპროექტო ფართობი: 7 681 კვ.მ.

„ქალაქ თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქალაქ თბილისში, ჰეიდარ ალიევის სასაპრო, N 9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.016.072) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N251 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) შენობის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი- 7681 კვ.მ; დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) კ1-0.5 (4 100 კვ.მ.) კ2-4.6 (35 600 კვ.მ.) კ3-0.2 (1 536 კვ.მ.) საცხოვრებელი- 25%; კომერციული-75% N012520761-67 (N01252133456-67; N01252743345-67; N01253023210-67; N0125314827- 67; N0125318449-67; N01253223544-67; 0125324414-67) განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებით მოთხოვნილი პარამეტრები: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 7 681 კვ.მ. კ1-0.5 (4 100 კვ.მ.) კ2-4.6 (35 600 კვ.მ.) კ3-0.3 (2 304.3 კვ.მ.) საცხოვრებელი - 60%; საზოგადოებრივი (სასტუმრო,საოფისე,კომერციული)-40% მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 1 (2 ბლოკი) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 27 სართული /100 მეტრი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 1 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ზონა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობის 49%-ის ოდენობით. ხოლო, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა, რაც შეადგენს 498.4 კვ.მ-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 24 ნოემბრის N0125328647 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

18. „ქალაქ თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №484 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.179), საპროექტო ფართობი: 15 818 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.179) ვრცელდება საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, ქერჩის ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 18 დეკემბრის №484 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა რამდენჯერმე. ბოლო კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N327 განკარგულებით, რომლითაც ცვლილება შეეხო მხოლოდ 01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N634 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, კორექტირება შეეხო მხოლოდ 01.11.05.029.216 მიწის ნაკვეთს, შეიცვალა გეგმარება, შენობათა განთავსება, სექტორებიდან გამოიყო 01.11.05.029.179 მიწის ნაკვეთის კუთვნილი ფართობები. აღნიშნულმა ცვლილებამ კი გამოიწვია 01.11.05.029.179-ის ნაწილში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დაკორექტირება. დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, N01.11.05.029.179 მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებული იყო 6 სექტორი, ხუთ მათგანზე დაგეგმილი იყო 17, 19, 20 სართულიანი შენობა-ნაგებობების განთავსება, ერთ სექტორზე - საბავშვო ბაღი, ხოლო მე-6 სექტორი - სატრანსპორტო ზონისთვის. არსებული პარამეტრები: (სსზ-1) - 12 934 კვ.მ. (ტზ-1) - 2 884 კვ.მ. $1=0,4 - 5 173,6$ კვ.მ. $2=4,2 - 54 835,4$ კვ.მ. $3=0,2 - 2012,3$ კვ.მ. 60% - საცხოვრებელი 40% - კომერციული ჯამური $2-3,5 (54 835,4$ კვ.მ.) N01253351928-67 განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებით არსებული სექტორები ერთიანდება ერთ სექტორად. 5 შენობა-ნაგებობის ნაცვლად წარმოდგენილია 3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება (17-20-23 სართული) და 2 სართულიანი საბავშვო ბაღის განთავსება. ცვლილება ეხება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ისა და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის კონფიგურაციას. ასევე მცირედით ზუსტდება ფართობები (ცდომილება 3 კვ.მ.) სსზ-1 - 12 937 კვ.მ.; ტზ-1 - 2 881 კვ.მ. უცვლელი რჩება ჯამური $2-3$ კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და დადგენილ იქნება 54 839 კვ.მ. (3,6 კვ.მ-ით იზრდება). ხოლო, საცხოვრებელი პროცენტულობის გაზრდა ხდება ჯამურად 95%- მდე. $2-3$ კოეფიციენტი სსზ-1-ში არსებული საანგარიშო ფართობიდან გამომდინარე არის $2=4,2$; (ჯამურად მთლიან ნაკვეთზე ტზ-1-ის ჩათვლით $2=3,5$). მრავალბინიანი ბლოკებისათვის (A, B, C) დადგენილია 96%-4%, ხოლო ერთი ბლოკი - D არის 2 სართულიანი 100% კომერციული (კომერციული, სავაჭრო, საოფისე, დასაშვებია საბავშვო ბაღი, სხვა სსზ-1-ში დასაშვები სახეობები, გარდა საცხოვრებლისა). საპროექტო პარამეტრები: საპროექტო ფართობი: 15 818 კვ.მ. „ა“ სექტორი - N01.11.05.029.179 (სსზ-1) - 12 937 კვ.მ. $1=0,5 - 7 000$ კვ.მ. $2=4,2 - 54 839$ კვ.მ. $3=0,3 - 3881$ კვ.მ. სართულიანობა-2- 17-20-23 სართული (ტზ-1) - 2 881 კვ.მ. $3=0,1 (288$ კვ.მ.) ჯამური $2=3,5 - 54 839$ კვ.მ. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენების

და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16.1 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ზინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ზინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ხოლო, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა. (მაკომპენსირებელი 4% - 768 კვ.მ.). ასევე მოთხოვნილია მაკომპენსირებელი თანხის გადახდა ცალკეული ბლოკების მიხედვით. პირველადი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ავტორს წარმოადგენს მოქალაქე ნინო ხოსრუაშვილი (პ/ნ 01009011823), რომლის მიერაც მოხდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება, ქ. თბილისის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N634 განკარგულებით. აღნიშნული კორექტირება განხორციელდა იმგვარად, რომ არ იქნა გათვალისწინებული სს გლდანის (209439099) 12 დეკემბრის განცხადება (სააგენტოში რეგისტრირებული: N01233471108-67 განცხადება), რომლითაც სს გლდანი ეთანხმებოდა N01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთის კორექტირებას, იმ პირობით, რომ შემდგომში 01.11.05.029.179 კორექტირება განხორციელდებოდა მომოგწავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებისა და არქიტექტორის თანხმობის გარეშე. ასევე, N01.11.05.029.531 მიწის ნაკვეთზე გადამეტებული კ-2-ის ასახვა განაშენიანების რეგულირების გეგმაში განხორციელდა პროექტის არქიტექტორის (N01.11.05.029.531) განცხადების საფუძველზე. შესაბამისად, ვინაიდან, პროექტის ავტორის - ნინო ხოსრუაშვილის მიერ განხორციელდა ზოლო კორექტირებები და თავად ავტორმა მიიჩნია, რომ ერთიანი სივრცითი გადაწყვეტა აღარ წარმოადგენდა ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის მიზანს და მოხდა საერთო კონცეფციის დარღვევა, წარმოდგენილი (01252952034-67 - 31.10.2025) პროექტის კორექტირება თანხმდება ავტორის თანხმობის გარეშე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183193 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 დეკემბრის N01253353714 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

19. ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152ე; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534242-03 - 08.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152ე; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003; N01.19.36.013.070; N01.19.36.013.071; N01.19.36.013.069; N01.19.36.013.066; N01.19.36.013.067; N01.19.36.013.072). განაშენიანების რეგულირების გეგმის სრული არეალის ფართობი - 9 536 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორია დაიყო ორ ნაკვეთად - ნაკვეთი N1 -9474 კვ.მ. და ნაკვეთი N2- 62 კვ.მ (ელ. მომარაგების სატრანსფორმატორო ჯიხური); N01252664173-67 (N01253301331-67) განცხადებით წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტით, კორექტირება ეხება ნაკვეთ N1-ს (9474 კვ.მ.). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა №152; №158; №156; №154; №1528; №152 ; №66; №66Q; №148; №164; №150; №6-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი,

ვარკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011; 01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=4.6-დან კ-2=6.0-მდე; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=4.6-დან (43 959,4 კვ.მ.) კ-2=6.0-მდე (57 223,0 კვ.მ.); ასევე, ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება, ნაცვლად დადგენილი - 25% - საცხოვრებელი; 75% - საზოგადოებრივი ფუნქციისა, დგინდება - 75% - საცხოვრებელი; 25%- საზოგადოებრივი ფუნქცია; იზრდება A და B ბლოკის სართულიანობა/სიმაღლე და ხდება 34 სართული / 120,7 მ. საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები ნაკვეთი N1-ზე კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი N1: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)- 9474 კვ.მ. კ-1-0,5 (4737 კვ.მ); კ-2-6,0 (57 223,0 კვ.მ.); კ-3-0,3 (2891 კვ.მ); ფუნქციური გადანაწილება: საცხოვრებელი - 75%, საზოგადოებრივი- 25%. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, კონკრეტული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების გადატანა/გაუქმების შესახებ შესაბამისი უწყებების წერილები და ტრექტორია. ვინაიდან, ხდება კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება და ასევე, დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის მატება "ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 1 და მე-16 2 მუხლების შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16 1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების (ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%) ჯამური ოდენობის შესაბამისად, რაც შეადგენს 1 409,7 კვ.მ-ს ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 26 ნოემბრის N01253302026 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 ნოემბრის N21-01253283520 წერილის შესაბამისად, პს „სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404438649) მიერ, თანხების ჩარიცხვა განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურისგან

დამოუკიდებლად, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N152; N158; N156; N154; N152ბ; N152ე; N66; N66დ; N148; N164; N152გ; N152დ; N146; N150; N66-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011; 01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულების მეორე პუნქტის შესაბამისად.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

20. „ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშევის ქ. N13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.035, N01.19.15.001.041, N01.19.15.002.005, N01.19.15.002.010, N01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად“ ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის N1854 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს N 12-032534241-03 - 08.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ევროპის ქუჩა, N6; N4; N6ბ; N6გ; N4ა; N4ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.15.002.006; N01.19.15.002.027; N01.19.15.002.007; N01.19.15.002.008; N01.19.15.001.035; N01.19.15.001.098). წარმოდგენილი კორექტირების ფარგლებში, დამტკიცებულ საპროექტო არეალს ემატება N01.19.15.002.006; 01.19.15.002.008; 01.19.15.002.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, შესაბამისად, იზრდება საპროექტო ფართობი და შეადგენს 147 767 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს „გებრიუდერ ვაის“-ის ლოჯისტიკური ცენტრი, სასაწყობე შენობა-ნაგებობებით და დამხმარე ინფრასტრუქტურული ელემენტებით. დაგეგმვა ითვლისწინებს აღნიშნული ფუნქციით განვითარებას. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილის მიმდებარედ, იუმაშევის ქ. N13-ის მიმდებარედ, აეროპორტის გზაზე და მის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.15.001.035, N01.19.15.001.033,

№01.19.15.001.041, №01.19.15.002.005, №01.19.15.002.010, №01.19.15.002.022) სასაწყობე-საოფისე შენობა-ნაგებობის დასაპროექტებლად" ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 9 ივლისის №1854 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 15 მაისის N104 განკარგულებით. ხოლო, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ცვლილება განხორციელებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N539 განკარგულებით. წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია 01.19.15.002.006; 01.19.15.002.008; 01.19.15.002.007; საკადასტრო ერთეულზე რამდენიმე ეტაპიანი განვითარება, რაც გულისხმობს: I ეტაპზე ღია ავტოსადგომის მოწყობას (როგორც დროებითი ფუნქცია), ხოლო II ეტაპზე სასაწყობე ლოჯისტიკური ცენტრის განვითარება, როგორც ძირითადი ფუნქცია. აღნიშნული პროექტის განხორციელებისათვის გათვალისწინებულია 01.19.15.002.007 ნაკვეთზე გამავალი ელექტროგადამცემი მაღალი ძაბვის საპარო ხაზის გადატანა, მიწისქვეშა ქსელის მოწყობის მიზნით, რომლისთვისაც 01.19.15.002.007 მიწის ნაკვეთის ანალოგიური ფართობის ნაკვეთი გამოიყოფა ადგილმონაცვლეობის პრინციპით, ს/კ 01.19.15.002.006 მიწის ნაკვეთიდან. ასევე, კორექტირების ფარგლებში ხდება ზონების ცვლილება, არსებული საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) იცვლება სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1), დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით პროექტით არსებული ფუნქციური ზონები: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). კორექტირებით შემოთავაზებული საპროექტო ფუნქციური ზონები: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საპროექტო მიწის ნაკვეთების ოდენობა - 4 ს -1 (128 747კვ.მ) ნაკვეთი 1 კ1-საპროექტო 0.4 კ2- საპროექტო 0.5 კ3- 0.1 ს-1 (9 649კვ.მ) ნაკვეთი 2 კ1- საპროექტო 0.1 კ2-საპროექტო 0.1 კ3-0.4 ს-1 (3623 კვ.მ) ნაკვეთი 3 კ1-0.0 კ2-0.0 კ3- საპროექტო 0.7 რზ-2 (5 748 კვ.მ) ნაკვეთი 4 (სამშენებლოდ შეზღუდული) კ1-კ2-კ3-0.8 მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო) - 4 საპროექტო შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე/სართულიანობა - 1 სართული; 15 მეტრი. შეთანხმებული პროექტით არსებული შენობა- 3 სართული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2 დეკემბრის N01253363666 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N01253312755 - წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

21. ქ. თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირის №117ე, №117, №117ბ, №117გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.13.06.001.036; №01.13.06.001.011; №01.13.06.001.015; №01.13.06.001.027; №01.13.06.001.016) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების

რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 9 თებერვლის №50 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032534527-03 - 11.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, გამზირი აკაკი წერეთელი, N117-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.13.06.001.044). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 14 708 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირის №117, №117, №117ბ, №117გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.13.06.001.036; №01.13.06.001.011; N01.13.06.001.015; №01.13.06.001.027; №01.13.06.001.016) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 9 თებერვლის №50 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც კორექტირებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის N118 განკარგულებით. პირველი ბლოკი-25 მიწისზედა მეორე ბლოკი-26 მიწისზედა მესამე ბლოკი-21 მიწისზედა საპროექტო ტერიტორიაზე, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი, №117-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.13.06.001.044, ფართობი: 14 708 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N406 განკარგულებით, განხორციელდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მატება 4.6-დან 4.8-მდე ; აღნიშნულის საფუძველზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში ხდება კ-2 კოეფიციენტის მატება 4.6-დან 4.8-მდე; ფუნქციური გადაწარმოება რჩება უცვლელი და წარმოადგენს 72%/28% საცხოვრებელი / კომერციული; „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 1 და 16 2 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების შესაბამისი ფასით გადახდასთან დაკავშირებით. გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიება ჯამში შეადგენს - 718,8 კვ.მ. აქედან, 143,8 კვ.მ. წარმოადგენს ნამატი ფართობის 4%-ის შესაბამის ოდენობას, ხოლო ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებით უკვე დადგენილი იყო 575 კვ.მ. კორექტირების ფარგლებში, იზრდება C ბლოკის სართულიანობა/სიმაღლე - 21 სართული / 68.02 მ - დან 25 სართული / 86.5 მ - მდე. ნაკვეთი N1: სამშენებლო პარამეტრები: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) კ1-0,4-----5345 კვ.მ. კ2-4,8-----71251,4 კვ.მ. კ-3- 0,3-----4495,3 კვ.მ. მაქს. სართულიანობა - 26 სართული მიწისზედა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 დეკემბრის N0125336744 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მოაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

22. „ქალაქ თბილისში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური - საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032534528-03-11.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება მდებარეობს ქ.თბილისში, დიმიტრი გულიას ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: 01.18.09.004.074). ფართობით 12 197 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ბოლო კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N351 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთები - A1 სსზ - 2 - 12 197 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 6 635 კვ.მ. კ-2= 5,0 - 61 522 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 3 659,1 კვ.მ. საცხოვრებელი - 85 % კომერციული - 15 % სართულიანობა - 26-31 სართული N01251141452-67 (N0125191448-67; N01252252993-67; N0125227386-67) წარმოდგენილი კორექტირება დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N153 განკარგულებით, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით გათვალისწინებულია - კ-2-ს (61 522 კვ.მ.) გადამოტევა კ-2-5,6-მდე (68 840 კვ.მ.). კორექტირების ფარგლებში, იზრდება განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტი კ-5,6-მდე, რომლის შესაბამისადაც იცვლება სართულიანობაც, ორი 26 და 31 სართული თანაბრდება და ორივე ბლოკი ხდება 29-29 სართული. შენობის განთავსება რჩება უცვლელი. ხოლო, პროცენტული გადანაწილება ხდება 79% საცხოვრებელი - 21% კომერციული. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 1 და 16 2

მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების შესაბამისი ფასით გადახდასთან დაკავშირებით. საცხოვრებელი ზონა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართობი 4%-ისა(292.73) და 16 1 მუხლით გათვალისწინებული (236.5კვ.მ.) მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად. (529.23). ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული პროექტის მიხედვით: ნაკვეთები - A1 სსზ - 2 - 12 197 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 6 635 კვ.მ. კ-2= 5,6 - 68 840 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 3 659,1 კვ.მ. საცხოვრებელი - 79 % კომერციული - 21 % სართულიანობა - 29-29 სართული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 აგვისტოს N01252271704 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. კრწანისის რაიონში, გორგასლისა და გულიას ქუჩების გადაკვეთაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური- საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

23. „ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქვეთარამის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქვეთარამე 2005“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალზონიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-03253463-03 - 12.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება მდებარეობს ქალაქ თბილისში, პეტრე ქვეთარამის N20ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.03.040.544). ფართობი წარმოადგენს 16 490 კვ.მ.-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ასევე გაშვებული ტერიტორიების ფენით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. მას შემდგომ,

აღნიშნული პროექტი რადენჯერმე დაკორექტირდა, ბოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება განხორციელდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N261 განკარგულებით. ბოლო დამტკიცებული კორექტირებით 01.14.03.040.544 ნაკვეთზე გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 4,7-დან 5,2-მდე (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N528 განკარგულების საფუძველზე), რომლის შესაბამისადაც დაკორექტირდა პროექტი და გაიზარდა სიმაღლე და სართულიანობა 3-3 სართულით. შენობის განთავსების არეალები დარჩა უცვლელი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის N51 განკარგულებით დამტკიცებული კორექტირებული პროექტის მიხედვით საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში შეიცვალა დადგენილი პროცენტულობა და გაიზარდა 90%-მდე, რომლის შესაბამისადაც მაკომპენსირებული ფართობის 416 კვ.მ.-ის შესაბამისი საფასური უკვე გადახდილია. შესაბამისად, კ-2-ის მატებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ფართობის მატების მაკომპენსირებული ფართობი შეადგენს 314,3 კვ.მ.-ს. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთი - A1 - 16 490 კვ.მ. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 13 707 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - 2557 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) - 226 კვ.მ. სსზ - 2 - 13 707 კვ.მ. კ-1= 0,3 - 4715 კვ.მ. კ-2= 5,2 - 71 880 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 4112 კვ.მ. საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 % სართულიანობა - 2 - 28 2 სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა (საბავშვო ბაღი). 28 სართული მრავალბინიანი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება: წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება მხოლოდ 2 სართულიანი შენობის ფუნქცია. საბავშვო ბაღის ნაცვლად საოფისე; სხვა დანარჩენი: დადგენილი პარამეტრები, ფუნქციური ზონირება, სიმაღლე სართულიანობა, შენობათა განთავსება რჩება უცვლელი. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N261 განკარგულებით შეთანხმებული კორექტირებული პროექტის თანახმად კ-2-ის მატებიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ფართობის მატების მაკომპენსირებული ფართობი რჩება უცვლელი 314,3 კვ.მ.-ს. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთი - A1 - 16 490 კვ.მ. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - 13 707 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - 2557 კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) - 226 კვ.მ. სსზ - 2 - 13 707 კვ.მ. კ-1= 0,3 - 4715 კვ.მ. კ-2= 5,2 - 71 880 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 4112 კვ.მ. საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 % სართულიანობა - 2 - 28 სართული/ 95 მეტრი 2 სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა (საოფისე) (B3) 28 სართული მრავალბინიანი (B1; B2) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 დეკემბრის N0125335309 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და სახელაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

24. „ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი

კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს № 12-03253462-03 - 12.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.10.07.007.175). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 13 918 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 აგვისტოს N377 განკარგულებით. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და შემდგომი პარამეტრებით: კ-1=0,4; კ-2=4,2; კ-3=0,3; (სართულიანობა - მაქსიმუმ 16 სართული, მაქსიმუმ 50 მეტრი) პროექტი წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც მოიცავს 13 საცხოვრებელ კორპუსს (A,B,C,D,E ზლოკებს), ასევე, 2 ზლოკს სადაც განთავსებულია მიწისქვეშა პარკინგი და F ზლოკი, რომელიც განკუთვნილია საბავშვო ბაღისათვის. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი #2 - 13 918 კვ.მ. - 01.10.07.007.175 - (სზ-6) D, E, F ზლოკების ჯამური პარამეტრები კ-1=0,5 (7577,5 კვ.მ.) კ-2=4,2 (59 064,9 კვ.მ.) კ-3=0,3 (4215 კვ.მ.) ფუნქცია - საცხოვრებელი / საბავშვო ბაღი მაქსიმალური სიმაღლე 50 მეტრი მაქსიმალური სართულიანობა 16 სართული. (საბავშვო ბაღი 4 სართული). ავტოსადგომების რაოდენობა - 392 F1 ზლოკი - საბავშვო ბაღი - 4 სართ. სიმაღლე 14,4 მ. ჯამური სამშენებლო მოცულობიდან F1 ზლოკისათვის მიკუთვნებული ფართობი: კ-1 - ის ფართობი - 429,6 კვ.მ. კ-2 - ის ფართობი - 1716,6 კვ.მ. N01252972-67 (N01253144543-67; N012533411-67) განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება: წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით N2- სექტორში (N01.10.07.007.175) იცვლება F1 ზლოკის ფუნქცია - საბავშვო ბაღის ნაცვლად საოფისე, კომერციული/სავაჭრო ფუნქციებით, ასევე, დასაშვებია საცურაო აუზი. იცვლება, მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ფუნქცია, სხვა დანარჩენი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი რჩება უცვლელი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი #2 - 13 918 კვ.მ. - 01.10.07.007.175 - (სზ-6) D, E, F ზლოკების ჯამური პარამეტრები კ-1=0,5 (7 577,5 კვ.მ.) კ-2=4,2 (59 064,9 კვ.მ.) კ-3=0,3 (4 215 კვ.მ.) ფუნქცია - საცხოვრებელი / საოფისე, კომერციული მაქსიმალური სიმაღლე 50 მეტრი მაქსიმალური სართულიანობა 16 სართული. ავტოსადგომების რაოდენობა - 392 F1 ზლოკი - საოფისე, კომერციული/სავაჭრო ფუნქციებით, ასევე დასაშვებია საცურაო აუზი. - 4 სართ. სიმაღლე 14,4 მეტრი. ჯამური სამშენებლო მოცულობიდან F1 ზლოკისათვის მიკუთვნებული ფართობი: კ-1-ის ფართობი - 429,6 კვ.მ. კ-2-ის ფართობი - 1716,6 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 5 დეკემბრის N01253392962

წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგ. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

25. „ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032534531-03 -11.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა, მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფილი ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში ((ს/კ: N01.15.04.003.005, 01.15.04.004.006, N01.15.04.003.008, N01.15.04.003.013, N01.15.04.003.024, N01.15.04.003.044 და N01.15.04.003.048) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. საპროექტო არეალის ფართობი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: - 22 946 კვ.მ. საპროექტო არეალის ფართობი კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით: - 22 944 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N95 განკარგულებით, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო განვითარება დაგიგეგმა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების მიზნით. ფუნქციური გადანაწილება: საცხოვრებელი - 50 %, საზოგადოებრივი - 50 %.

მაქსიმალური სიმაღლე 19 მეტრიდან - 85,4 მეტრამდე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N95 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც დამტკიცებული პარამეტრები: A-1 - ნაკვეთი - სსზ - 1 - 22 946 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 12 472 კვ.მ. კ-2= 3,0 - 69 200 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 6 872,4 კვ.მ. 57%-საცხოვრებელი 43% - (კომერციული, საოფისე) მაქსიმალური სართულიანობა 31 მაქსიმალური სიმაღლე - 114,1 მეტრი კორექტირებული პროექტით შემოთავაზებული ცვლილებები: • შეიცვალა საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: ს/კ 01.15.04.003.013 მიწის ნაკვეთის (თელასის საკუთრება) საზღვრების დაზუსტების შედეგად, მისი ფართობი 111 კვ.მ-დან 109 კვ.მ-მდე შემცირდა. შესაბამისად, 2 კვ.მ-ით შემცირდა საპროექტო ფართობი, 22946 კვ.მ-ის ნაცვლად გახდა 22944 კვ.მ; • დაკორექტირდა მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა. საპროექტო ტერიტორიაზე შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საკადასტროების გაერთიანების შედეგად დაგეგმილი იყო ერთ მიწის ნაკვეთის განვითარება. საჭირო გახდა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისთვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა (სააქციო საზოგადოება „თელასისთვის“) შესაბამისად, გაიმიჯნა N2 მიწის ნაკვეთი ფართობით 109 კვ.მ • ასევე, დაკორექტირდა დადგენილი ფუნქციური ზონების რუკა. N2 მიწის ნაკვეთზე გავრცელდა სპეციალური ზონა 1 (სპეც-1) ფართობით 109 კვ.მ, ხოლო N 1 მიწის ნაკვეთზე დარჩა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - ფართობით 22 835 კვ.მ; • დეტალური პროექტირების შედეგად მცირედით შეიცვალა B-1, B-2, B-3, B-4 და B-5 შენობების განთავსების კონტურები. დადგენილი განთავსების არეალის ფარგლებში. • შეიცვალა ფუნქციური გადანაწილების წილი: • საცხოვრებელი ფუნქცია - 50% (კორექტირებამდე იყო 57%) • საოფისე ფუნქცია - 30 % (კორექტირებამდე იყო 15%) • კომერციული ფუნქცია 20% (კორექტირებამდე იყო 28%) (შესაბამისად, ბოლო კორექტირებით დადგენილი მაკომპენსირებელ ფართობი 194 კვ.მ. მოიხსნა, ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული პროექტით დადგენილი 50%-50% განაწილება). • დაკორექტირდა მეტროს მისადგომი სერვიტუტის კონფიგურაცია, ასევე დაკორექტირდა ინფრასტრუქტურის მოსახურებისთვის მიწის ნაკვეთთან (სააქციო საზოგადოება „თელასისთვის“) მისასვლელი სერვიტუტის კონფიგურაცია. • შეიცვალა B-1 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე და სართულიანობა: B-1 შენობის მაქსიმალური სიმაღლე შემცირდა: კორექტირებამდე იყო 5-სართულიანი, კორექტირების შემდეგ — 4-სართულიანი. საპროექტო პარამეტრები: A-1 - ნაკვეთი - სსზ - 1 - 22 835 კვ.მ. სსზ - 1 - 22 835 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 12 387,5 კვ.მ. კ-2= 3,0 - 69 200 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 6 850,5 კვ.მ. 50% - საცხოვრებელი 50% - (კომერციული, საოფისე) მაქსიმალური სართულიანობა 31 მაქსიმალური სიმაღლე - 114,1 მეტრი A-2 - ნაკვეთი - სპეც-1 - 109 კვ.მ. სპეც-1 კ-1= 0,8 - 84,5 კვ.მ. კ-2= - კ-3= 0,2 - 21,8 კვ.მ. სს თელასის - სატრანსფორმატორო „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5.1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით

გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 დეკემბრის N01253371973 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N61- 01253311854 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, 01.15.04.003.048 და 01.15.04.004.006 საკადასტრო კოდებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (სულ 2 კვ.მ) ადგილმონაცვლეობის შედეგად მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 14.11.2025 წლის N16-01253183827 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მ. ჯავახიშვილის ქუჩა N11; ქალაქი თბილისი, სასწრაფო სამედიცინო სადგურის მიმდებარედ (აღმართი ვერა, ყოფ. ელბაქიძე); ქალაქი თბილისი, ზვიად გამსახურდიას სასაპირო N12; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩა N20-ის მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, საქანელას ქუჩის N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.04.003.048; N01.15.04.003.005; N01.15.04.003.044; N01.15.04.003.008; N01.15.04.003.013; N 01.15.04.003.024) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 18 მარტის N112 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

26. „ქალაქ თბილისში, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა N14ბ, N12ბ, N14, N16-ში; ქალაქი თბილისი, გორგასლის II შესახვევი, N2-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა

და საავტომობილო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ცვლილება არ შეეხება, დადგენილ ზონირებას, მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმას, კ-1 და კ-3 კოეფიციენტებს და მათ საანგარიშო ფართობებს. A1 - საპროექტო ფართობი: 7149 კვ.მ საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ1 0,5 (3580 კვ.მ) კ2 3,0 (21732 კვ.მ) კ3 0,3 (2150 კვ.მ) შენობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - A, B, C, D შენობა - 10 სართული / 34 მეტრი. N01253374202-67 (N01253461737-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით იცვლება მხოლოდ და მხოლოდ მაქსიმალური სიმაღლე ყველა (ოთხივე) ბლოკზე და იზრდება 2 მეტრით. 34 მეტრის ნაცვლად, მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება 36 მეტრით. სართულიანობა (10 სართული) რჩება უცვლელი. ასევე დადგენილი კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტები და მათი საანგარიშო ფართობები, ფუნქციური ზონირება, შენობათა განთავსება რჩება უცვლელი. ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კორექტირებული გრგ-ს მიხედვით: A1 სექტორი - სზ-5 - 7 149 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 3 580 კვ.მ. კ-2= 3,0 - 21 732 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 2 150 კვ.მ. შენობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - A, B, C, D შენობა -10 სართული / 36 მეტრი. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 დეკემბრის N01253491582 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, "ქალაქ თბილისში, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა N14ბ, N12ბ, N14, N16- ში; ქალაქი თბილისი, გორგასლის II შესახვევი, N2-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.18.09.003.020; N01.18.09.003.023; N01.18.09.002.020; N01.18.09.002.027; N01.18.09.002.001) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 სექტემბრის N447 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

27. " „ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თამარ მეფის ქუჩა №1ა, №3, №3ა; დიდგორის ქუჩა №5, №1დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.271.001; №81.02.03.416; №81.02.03.314; №81.02.29.064; №81.02.29.363; №81.02.29.065; №81.02.29.090; №01.81.02.397.001; №81.02.29.088-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს №12-032535138-03 - 17.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თამარ მეფის ქუჩა №1ა, №3, №3ა; დიდგორის ქუჩა №5, №1დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.271.001; №81.02.03.416; №81.02.03.314; №81.02.29.064; №01.81.02.397.017; №81.02.29.065; №81.02.29.090; №01.81.02.397.001; №81.02.29.088-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 34 584 კვ.მ. აქედან, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული №81.02.29.088 საკადასტრო ერთეულის ნაწილის (საპროექტო არეალში შემავალი) ფართობია 4 737 კვ.მ. და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 2 685 კვ.მ. კერძო საკუთრების-27 162 კვ.მ. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდით: №81.02.29.090; №81.02.29.088. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ასევე, გაშენებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში (პზ). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თამარ მეფის ქუჩა №1ა, №3, №3ა; დიდგორის ქუჩა №5, №1დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.271.001; №81.02.03.416; №81.02.03.314; №81.02.29.064; №81.02.29.363; №81.02.29.065; №81.02.29.090; №01.81.02.397.001; №81.02.29.088-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის №85 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიის გამოიკვეთა დაიგეგმა 36 სექტორად, 28 ნაკვეთი (სზ-1) გათვალისწინებულია სამშენებლოდ (ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის); 1 ნაკვეთზე (სზ-1) განთავსდება საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი, 4 ნაკვეთი (ტზ-1) გამოყოფილია საავტომობილო გზისთვის, ხოლო, სამი მიწის ნაკვეთი (რზ-1) - გაშენებული სივრცისთვის. №012526356-67 (№01253113057-67; №0125337858-67) განცხადებით წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით დაიწყო მიწის ნაკვეთების გამოკვეთა. რეგისტრაციის პროცესში გამოვლინდა ტექნიკური ხარვეზი: ორი მომოქნავე ნაკვეთს (B-1-2 - მუნიციპალიტეტის საკუთრება და A-28 - კერძო საკუთრება) შორის გამოკვეთის ხაზში დაფიქსირდა 3 კვ.მით გადაცდომა. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე: მიწის ნაკვეთი B-1-2 (მუნიციპალიტეტის საკუთრება) 1283 კვ.მ-ს ნაცვლად განისაზღვრა 1286 კვ.მ-ით; მიწის ნაკვეთი A-28 1717 კვ.მ-ის ნაცვლად განისაზღვრა 1714 კვ.მ-ით. აღნიშნული განსხვავება წარმოადგენს მხოლოდ შიდა გადანაწილების ტექნიკურ ხარვეზს, რომელიც არ ცვლის არც დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილ ჯამურ ფართობს და არც გეგმის შინაარსობრივ გადაწყვეტილებებს. ორივე მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია გზის მოწყობა და ვრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). გარდა ზემოაღნიშნული ცვლილებისა, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ყველა სხვა მაჩვენებელი რჩება უცვლელი. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის ადმინისტრაციულ

წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 დეკემბრის N00125338427 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ნოემბრის N61- 01253311845 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და დაურეგისტრირებული ტერიტორია განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 28.10.2025 წლის N16-01253013786 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, თამარ მეფის ქუჩა №1ა, №3, №3ა; დიდგორის ქუჩა №5, №1დ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.271.001; №81.02.03.416; №81.02.03.314; №81.02.29.064; №81.02.29.363; №81.02.29.065; №81.02.29.090; №01.81.02.397.001; №81.02.29.088-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

28. მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა,ბ,გ ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255; მოსკოვის გამზირი N 9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის სახით შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032535143-03-17.12.2025)

საკითხი წარადგინა საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარენ, კომისიის წევრმა ნინო ვარდოსანიძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ 2025 წლის 23 სექტემბრის N397 განკარგულებით, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის შესაბამისად, შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაზარალებულ პირთა განცხადებების საფუძველზე, დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მიანიჭა მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) არსებულ სამშენებლო ობიექტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის

სახით ვალდებულებების შესრულებისთვის, დაზარალებულთა განცხადების და/ან ნოტარიულად დამოწმებული წერილობითი თანხმობების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველმა კომისიამ (შემდგომში - „კომისია“) (ოქმი N10, 20.10.2025) გასცა დადებითი რეკომენდაცია დაზარალებულ პირთა ნაწილის მიმართ თანხის სახით კომპენსაციის გაცემის თაობაზე, რომელიც დაამტკიცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ (განკარგულება N25.1746.1995, 22.10.2025) და შეთანხმდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან (განკარგულება N465, 24.10.2025). ამ გადაწყვეტილებების საფუძველზე, დაზარალებულთა ნაწილის მიმართ უკვე გაიცა ფულადი სახით კომპენსაცია მათ მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით. ამ ეტაპზე, თანხის სახით კომპენსაციის მიღების მიზნით კომისიას მიმართა განცხადებით და ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობით დამატებით 46 პირმა, რომლებიც უარს აცხადებენ რაიმე მოთხოვნაზე, როგორც შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიმართ, თუ მათ მიმართ ვალდებულება შესრულდება თანხის სახით, იმ ოდენობით, რაც დადგენილია და/ან დაზუსტებულია თბილისის პროკურატურის მიერ. ამასთან, თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებულ იქნა გამოძიების ფარგლებში ამ ეტაპზე არსებული (წერილის N04-0125090556-01, 31.03.2025, დამატებითი წერილის N04-01252554298-01, 12.09.2025) და დაზუსტებული (N04-0125314169-01, 10.11.2025; N04-012532572-01, 21.11.2025; N06-01253443461-01, 10.12.2025) ინფორმაცია დაზარალებულ პირთა საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა და თანხობრივი ზარალის ოდენობის შესახებ. აზრი გამოთქვას კომისიის თავმჯდომარემ და წევრებმა: იმის გათვალისწინებით, რომ: ① შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების ფარგლებში დაზარალებულია ასეულობით ოჯახი; ② მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255 და მოსკოვის გამზირი N9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) არ არის გაცემული მშენებლობის ნებართვა; ③ ამასთანავე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს N2/26636-22 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (4170 კვ.მ) განხორციელდა კერძო პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; ④ ასევე, დაზარალებულ პირთა ნაწილი თანახმაა, რომ მათ მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულდეს თანხის დაბრუნების სახით, იმ ოდენობით, რაც დადგენილია თბილისის პროკურატურის მიერ; ⑤ დაზარალებულ პირთა ნაწილის მიმართ (ვინც წარმოადგინა სათანადო, სრულყოფილი დოკუმენტაცია) უკვე განხორციელდა თანხის სახით კომპენსაცია; ⑥ დღეის მდგომარეობით, მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც დარჩენილია სასამართლოს N2/26636-22 გადაწყვეტილების საფუძველზე გამოკვნის შედეგად, რეგისტრირებულია ყადაღა/ აკრძალვა, იპოთეკა და სხვა ვალდებულებები; კომისიამ მიზანშეწონილად მიიჩნია: მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255 და მოსკოვის გამზირი N9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში დაზარალებულ პირთა ნაწილის მიმართ ვალდებულება შესრულდეს თანხის დაბრუნების სახით. შესაბამისად, კომისიის მიერ მიღებულ იქნა დადებითი რეკომენდაცია: მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255 და მოსკოვის გამზირი N9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში, შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებულ პირთა მიმართ არსებული

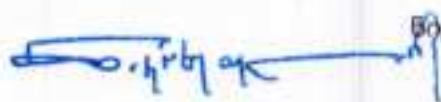
ვალდებულებების შესრულების მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების სახით, კომისიის სხდომის ოქმი N12-ის დანართი N1-ით განსაზღვრული პირებისათვის, თბილისის პროკურატურის მიერ დადგენილი და ამავე დანართით განსაზღვრული ოდენობით თანხის სახით კომპენსაციის გაცემასთან დაკავშირებით. ამასთანავე, კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად, თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულება (ჯამურად, დაახლოებით: 490 235.40 აშშ დოლარი, 835 305.07 ლარი) ზემოაღნიშნული ოქმის დანართი N1-ით განსაზღვრული პირების მიმართ განხორციელდება, მათ შორის, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანს“ (ს/კ 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგს“ (ს/კ: 204531499), შპს „დაკიდებულ ბაღებს“ (ს/კ: 212272869), შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/კ: 204514926), აშხანაგობა „ახალ დილომს“ (ს/კ: 202389156), აშხანაგობა „თახუკაშვილი 88-ს“ და შპს „სიემსის“ (ს/ნ: 205292486) შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის (მასში განხორციელებული ცვლილებების ჩათვლით) მიხედვით, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით ფინანსური მხარდაჭერის ფარგლებში შექმნილ სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მოპილიზებული თანხებიდან (თანხის ანგარიშსწორება განხორციელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გადარიცხვის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის ეკვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში). აღსანიშნავია, რომ მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255 და მოსკოვის გამზირი N9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში, შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებულ პირთა ნაწილის მიმართ თანხის სახით ვალდებულების შესრულების მიზნებისათვის, არ გამოიყენება შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის ფინანსური მხარდაჭერი ღონისძიებების განხორციელების ფარგლებში დაინტერესებული პირების მიერ გადახდილი/გადასახდელი თანხების ის ნაწილი, რომელიც აუცილებელია შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობების დასრულებისათვის, მათ შორის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „სითი ლოფტისათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 22 ოქტომბრის N2053 განკარგულებით გათვალისწინებული ის თანხა, რომელიც გათვალისწინებულია იმ პირთა დაკმაყოფილების მიზნით, რომელთაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, უდასტურდებათ შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მიმართ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. ყოველივე ზემოაღნიშნულისა და კომისიის დადებითი რეკომენდაციის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ მიზანშეწონილად მიიჩნია წინამდებარე საკითხის შესთანხმებლად წარმოდგენა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და სახლავო მეურნეობის კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი გატანილ იქნას საკრებულოს სხდომაზე დასამტკიცებლად.

ურმანული დაგეგმარებისა და სახლავო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარემ ნიკოლოზ კახეთელიძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



ნიკოლოზ კახეთელიძე