

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #6

ქ. თბილისი

2025 წელი, 26 დეკემბერი, 13:00 საათი

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

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: გივი ჩხარტიშვილი, ზაქარია წიკლაური

სხდომას თავმჯდომარეობდა: ნიკოლოზ კახეთელიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

სერგო ბირკაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსი

გიორგი ინაური - შპს "თბილსერვის ჯგუფი" - სამართლებრივი უზრუნველყოფის დეპარტამენტი - იურიდიული სამსახურის უფროსი

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

№	ს ა კ ი თ ხ ი ს დ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა
1.	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის დამტკიცების შესახებ (საკრებულოს № 12-0325358129-03- 24.12.2025)
2.	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს № 12-0325358129-03- 24.12.2025; 12-0325358137-03-24.12.2025)
3.	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის გამოყენებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემის თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535961-03-25.12.2025)

4.	„კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა, N16-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.780; ფართობი -2763 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535948-03 -25.12.2025)
5.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა №72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.12.043.016, ფართობი - 466 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512818-03 08.05.2025)
6.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0325358140-03 - 24.12.2025; 12-0325358139-03 - 24.12.2025)
7.	ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N 16ბ; ქალაქი თბილისი, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , გზატკეცილი კახეთი, მე-12 კილომეტრზე , (ნაკვ. 01/025; (ნაკვ. 01/024)); ქალაქი თბილისი, დასახლება ორხევი, (ნაკვ:1/17); ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N16ა; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.17.002.164-ის ნაწილი; N01.19.17.001.214; N01.19.17.002.165; N01.19.17.001.025; N01.19.17.001.007; N01.19.17.001.215; N01.19.17.001.217) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535952-03 - 25.12.2025)
8.	„ ქალაქ თბილისში, ინოვაციების ქუჩა, N 5-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.002.057; 01.15.07.002.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032430221-03 - 28.10.2024)
9.	„ ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, გიორგი შატბერაშვილის ქუჩა, N3; ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორში, სოფელ კიკეთში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.01.145.003, N81.01.01.337) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535949-03 - 25.12.2025)

10.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, შავნაბადას ქუჩა, N41; N49; N51; N45; N39; N47; N43-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, მუხრან-თელეთის ქუჩა N26; N28; N16; N18; N22; N30; N24; N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.389.038; N81.02.05.367; N81.02.05.740; N01.81.02.389.037; N01.81.02.389.041; N01.81.02.389.050; N01.81.02.370.038; N01.81.02.389.036; N01.81.02.389.040; N01.81.02.389.074; N01.81.02.389.085; N01.81.02.389.077; N01.81.02.389.079; N01.81.02.389.083; N01.81.02.389.072; N01.81.02.389.075) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535944-03 -25.12.2025)
11.	„ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.19.572; №81.02.13.762; №81.02.19.158; №81.02.13.835; №81.02.13.551; №81.02.19.722; №81.02.19.135; №81.02.19.571; №81.02.96.930; №81.02.97.489; №81.02.96.605; №81.02.95.072; №81.02.19.569; №81.02.19.157; №01.81.02.280.012; №01.81.02.200.001) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N253 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535945-03 -25.12.2025)
12.	„ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა №27-ში (ნაკვ.№07/048), ქიზიყის ქუჩა №27-ის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.24.007.275; №01.19.24.007.803) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ლოჯისტიკური და საოფისე ცენტრის (საწყობები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 23 იანვრის N13 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535950-03 -25.12.2025)
13.	„ქალაქ თბილისში, წულადის ქუჩა N34-ში (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.034.067; N01.17.11.034.069; N01.17.11.034.068) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N137 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535951-03- 25.12.2025)
14.	„ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N252 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535953-03 -25.12.2025)

15.	მისამართზე - ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა N31 (ყოფილი - ქ. თბილისი, გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N6ბ-ს მიმდებარედ; გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N15-ის მიმდებარედ) (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.004.148) მდებარე ობიექტისათვის დაუშთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს №03-0325357202 - 23.12.2025)
16.	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 დაუშთავრებელი 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 №12-032535922-03-25.12.2025)

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

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

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის დამტკიცების შესახებ (საკრებულოს № 12-0325358129-03- 24.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსმა სერგო ბირკაძემ. მისი თქმით, დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ავარიული საცხოვრებელი სახლების პრობლემით, განსაკუთრებით იმ შენობა-ნაგებობების შემთხვევაში, რომლებიც განლაგებულია კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში და ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას უქმნის საფრთხეს. დღეს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, არსებობს არაერთი პროგრამა, რომელიც ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესს განსაზღვრავს, მათ შორის, საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 56-ე მუხლი (ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების წესი), რომლის მიხედვითაც, მესაკუთრეს შენობის დემონტაჟის განხორციელებამდე სანაცვლოდ უნდა გადაეცეს, სულ მცირე, მისი ტოლფასი ქონება ან კომპენსაციის თანხა, ან, თუ იმავე ადგილას იმავე ფუნქციის ახალი შენობა აშენდა, – ახალ შენობაში გადასცეს, სულ მცირე, იმ ფართობის ტოლი ფართობი, რომელიც მის საკუთრებაში იყო ძველ შენობაში. ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესს, ასევე, ითვალისწინებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 39 1 მუხლი. აღნიშნულის მუხლის მიხედვით, ავარიული

საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროცესში ერთვება ბიზნესი, რომელსაც ეძლევა შესაბამისი პრეფერენციები, რათა უზრუნველყოს ავარიული სახლის მესაკუთრეების დაკმაყოფილება. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული წესი ასევე ითვალისწინებს ავარიული სახლების (V, IV ან III კატეგორია) ჩანაცვლების პროცედურებს. ამ პროექტს ახორციელებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“. თუმცა, დღეს მოქმედი სამართლებრივი რეგულაცია არ აწესრიგებს აღნიშნული სახლების გამოსყიდვის პროცესს, რის გამოც მუნიციპალიტეტს არ აქვს მკაფიო სამართლებრივი მექანიზმი მოქალაქეთა საკუთრების (ავარიული საცხოვრებელი სახლების) უსაფრთხო და სამართლიანად გამოსყიდვისთვის. საჭირო გახდა ერთიანი წესის შემუშავება, რომელიც დაარეგულირებს ამ პროცესს, უზრუნველყოს გამჭვირვალობა, მესაკუთრეების უფლებების დაცვა და ქალაქის უსაფრთხო ურბანულ განვითარებას. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მუნიციპალიტეტის მხრიდან იქნება კიდევ ერთი პროგრამის შეთავაზება დედაქალაქის მოსახლეობისათვის, რომ მათ მიიღონ შესაბამისი გადაწყვეტილებები თავიანთი ავარიული საცხოვრებელი სახლების შესახებ. დადგენილების მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის სამართლებრივი მექანიზმის განსაზღვრა და აღნიშნული ტერიტორიების შემდგომი განვითარებისა და გამოყენების წესის დადგენა. დადგენილება მიზნად ისახავს ადამიანთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს შექმნას, ავარიული შენობების ჩანაცვლების ხელშეწყობას, ქალაქის იერსახის გაუმჯობესებას. დადგენილება აწესებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის პროცედურას, განსაზღვრავს შესაბამის ორგანოს — ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირს „თბილისის განვითარების ფონდს“ (ს/ნ 404384974), რომელიც უზრუნველყოფს განაცხადების მიღებას, დოკუმენტაციის გადამოწმებასა და პროცესის ორგანიზებას. ავარიული სახლის გამოსყიდვის თაობაზე საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. გამოსყიდული ქონება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის საკუთრებად და შეიძლება განიკარგოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. წესი გავრცელდება მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელ სახლებზე, მათ შორის, უძრავ ძეგლებზეც. პროგრამა არ გავრცელდება ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე. წესის მიხედვით, ავარიულ სახლად ჩაითვლება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა). ამასთანავე, შენობა-ნაგებობა ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები უნდა იყოს ავარიული და ავარიულობის ხარისხი მიეკუთვნებოდეს V ან IV კატეგორიას. ამასთანავე, ამ შენობის ავარიულობის ხარისხი უშუალოდ საფრთხეს უნდა უქმნიდეს ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარებოდეს დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებული უნდა იყოს. გამოსყიდვის მთავარ წინაპირობებად, წესის მიხედვით განსაზღვრულია შემდეგი: ა) ავარიულობის ხარისხი, რომელიც დადგენილი უნდა იყოს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ (დასკვნას წარმოადგენს დაინტერესებული პირი); ბ) ყველა მესაკუთრის თანხმობა (100 % მესაკუთრეების თანხმობა); გ) გამოსასყიდი ობიექტი უნდა იყოს უფლებრივად უნაკლო (ყადაღა, იპოთეკა და ა.შ. გარეშე).

უფლებრივი შეზღუდვის არსებობის შემთხვევაში, მისი გამოსყიდვა მოხდება იმ შემთხვევაში, თუ გამოსასყიდი ფასი დაფარავს შეზღუდვის მოხსნას. დ) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟმა არ უნდა მოახდინოს ზეგავლენა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე (რაც უნდა დადასტურდეს სამხარაულის დასკვნით (დასკვნას წარმოადგენს დაინტერესებული პირი)). ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია მომიჯნავეებზე ზეგავლენა, გამოსყიდვის პროცესში სრულად უნდა ჩაერთოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული საკუთრებებიც, მიუხედავად მათი ავარიულობის ხარისხისა (ამასთან, აქაც საჭირო იქნება ყველა მესაკუთრის თანხმობა გამოსყიდვაზე და ა.შ. ეს პირობები მოქმედებს ყოველი შემდგომი მომიჯნავეს მიწის ნაკვეთზე). როცა მიწაზე ერთზე მეტი შენობა-ნაგებობაა განთავსებული, გამოსყიდვის პროცესი წარმართება იმ შემთხვევაშიც, თუ ერთი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი მაინც არის V ან IV კატეგორია. რაც შეეხება გამოსყიდვას დაქვემდებარებულ ფართებს. გამოსყიდვას ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების ყველა ობიექტი (რეგისტრირებული ბინა, სარდაფი (ნახევარსარდაფი), სხვენი, ტერასა ან სხვა რეგისტრირებული ფართი, თუმცა გარკვეული პირობებით), გარდა: ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონება (მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ იგი არის/გაჩნდა ინდივიდუალური საკუთრება (გარდა ქვემოთ მოცემული გამონაკლისი შემთხვევებისა); ბ) ავტოფარეხი/ავტოსადგომი; გ) სხვენი და ტერასა, თუ იგი არ არის კეთილმოწყობილი და არ გამოიყენება საცხოვრებლად. დ) ამ წესის ამოქმედების შემდეგ საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული სხვენი და ტერასა. შეფასების მეთოდს რაც შეეხება: რეგისტრირებული ბინა ფასდება, როგორც საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტი; რეგისტრირებული სარდაფი (ნახევარსარდაფი), სხვენი, ტერასა ან სხვა ფართი, როგორც საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტი, შეფასდება იმ შემთხვევაში, თუ იგი კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად (საცხოვრებლად გამოყენების ფაქტი დადასტურებული უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონული გამგეობის მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციით და ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით); რეგისტრირებული სარდაფი (ნახევარსარდაფი) ან სხვა ფართი (გარდა სხვენისა და ტერასა), თუ იგი არ გამოიყენება საცხოვრებლად, ფასდება არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, საბაზრო ღირებულებით. უკვე დემონტირებულ ან/და დანგრეულ ავარიულ შენობა-ნაგებობას რაც შეეხება, დაინტერესებული პირის საკუთრებად იანგარიშება ფართი, რომელიც ფიქსირდება ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან. რეესტრის ამონაწერის არარსებობის შემთხვევაში, საკუთრებად იანგარიშება ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული ფართი, რომლის საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენება დადასტურებული იქნება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით. დადგენილებით დგინდება, რომ საკუთრების გამოსყიდვა განხორციელდება სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, რაც უზრუნველყოფს მესაკუთრეების კანონიერი ინტერესების დაცვას. წესი ასევე აწესრიგებს განაცხადის ფორმას, თანდართულ დოკუმენტაციას, განხილვის პირობებსა და პროცესის ეტაპებს. პროექტის მიღებისთვის საჭირო ხარჯები გათვალისწინებული იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2026 წლის და შემდგომი წლების ბიუჯეტში, შესაბამისი პროგრამით/ქვეპროგრამით.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეიშვილმა.

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

2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს № 12-0325358129-03- 24.12.2025; 12-0325358137-03-24.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსმა სერგო ბირკაძემ. მისი თქმით, (12-0325358129-03- 24.12.2025) დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ახალი დადგენილების - „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის დამტკიცების შესახებ“ მიღებიდან გამომდინარე. აღნიშნული დადგენილებით დგინდება ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის სამართლებრივი მექანიზმი, რომლებიც მდებარეობენ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში და საფრთხეს უქმნიან ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას. მოქმედ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ (№14-39 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება, 24.05.2016) არ იყო გათვალისწინებული შესაბამისი ნორმა, რომელიც შესაძლებელს გახდიდა ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის შედეგად მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოსული მიწის ნაკვეთების განვითარებას. შესაბამისად, აუცილებელი გახდა აღნიშნულ დადგენილებაში ცვლილების შეტანა, რათა სამართლებრივად დადგინდეს მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განვითარების შესაძლებლობა მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრული მიზნებისთვის. პროექტის მიზანია „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ ისეთი ჩანაწერის დამატება, რომელიც სამართლებრივად დაარეგულირებს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის შედეგად წარმოშობილი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობას. პროექტით შეტანილი ცვლილების შესაბამისად, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტს დაემატება ახალი „ლ“ ქვეპუნქტი შემდეგი შინაარსით: „ლ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის შედეგად მუნიციპალიტეტის საკუთრებად წარმოშობილი მიწის ნაკვეთების განვითარების მიზნით.“. ამასთან, აქვე დაზუსტდა, რომ აღნიშნული პუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლებზე და ძეგლების ტერიტორიაზე, როგორც ეს ზოგადად წესების პირველივე მუხლშია განსაზღვრული წესების რეგულირების სფეროს კუთხით.

(12-0325358137-03-24.12.2025) განაშენიანების რეგულირების წესების 16 3 მუხლის შესაბამისად, დადგენილია შესაბამისი მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, შემდეგი ფუნქციური ზონების: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეცზ-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეცზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2), სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ცვლილების

შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4 -ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3) ცვლილებისთვის. წარმოდგენილი ცვლილების ფარგლებში, ხდება მაკომპენსირებელი ოდენობის გაანგარიშების ცვლილება, კერძოდ, ყველა მიწის ნაკვეთისთვის, როგორც კერძო საკუთრებაში არსებული, ისე მუნიციპალიტეტის/სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებული მიწის ნაკვეთებისთვის ზემოაღნიშნული ფუნქციური ზონების ცვლილებისთვის: „მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.“; ამასთან, აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება „სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევებზე: „სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი განისაზღვროს არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ის ოდენობით.“. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომლებზეც ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე და მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება, გავრცელდეს ამ დადგენილების პირველი მუხლის მოქმედება, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა. იმ მიწის ნაკვეთზე, რომლებზეც ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე და მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება და ამასთანავე, ამ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, გავრცელდეს ამ დადგენილების ამოქმედებამდე მოქმედი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 16 3 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები. პრაქტიკაში არსებული შემთხვევებიდან გამომდინარე, „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 სრულყოფა. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 16 3 მუხლის: ა) მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „3. ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ს, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.“; ბ) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით: „სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი განისაზღვროს არსებული ფუნქციური ზონის

საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ის ოდენობით.“.

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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის გამოყენებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემის თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535961-03-25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა შპს "თბილსერვის ჯგუფი" - სამართლებრივი უზრუნველყოფის დეპარტამენტი - იურიდიული სამსახურის უფროსმა გიორგი ინაურმა. მისი თქმით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ და „ლ“ ქვეპუნქტების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N17-46 დადგენილებით დამტკიცებული „დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის“ (დანართი 3) პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის, მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, მე-5 და მე-6 პუნქტების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 25 დეკემბრის N 25.2298.2604 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების, წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვება-ტრანსპორტირებისა და მისი გაუვნებლობის მომსახურების ორგანიზება, განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული იურიდიული პირის, შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ (ს/კ 206267494) მეშვეობით, შემდეგი სამუშაოების მოცულობით: ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქუჩების, მოედნების, შიდა კვარტალური ტერიტორიების, სკვერებისა და პარკების დაგვა-დასუფთავება, მოსახლეობის, ორგანიზაციების, დაწესებულებების, ინდივიდუალური მეწარმეებისა და იურიდიული პირების მიერ წარმოქმნილი მყარი (საყოფაცხოვრებო) ნარჩენების შეგროვება-ტრანსპორტირება, ნაგავსაყრელ პოლიგონზე ნარჩენების განთავსება და გაუვნებლობა, ნარჩენების განთავსების საბოლოო ადგილების მართვა, თოვლცვენის დროს ქუჩებსა და მოედნებზე მარილის მოყრა, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად; ბ) ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვა-ამოღების ორგანიზება, მონაცემთა ბაზების დროული განახლება, მომხმარებელთა გადამხდელად დარეგისტრირება, არსებულ დარიცხვაში კორექტირების შეტანა, დარიცხვის შეწყვეტა, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში

დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N17-46 დადგენილებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად და დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებლის გადამხდელთა მიმართვის შემთხვევაში, მოსაკრებლის გადამხდელთათვის დარიცხული მოსაკრებლის კორექტირება და ასახვა მონაცემთა ბაზაში; გ) „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N17-46 დადგენილების ამოქმედების დღიდან, დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის დავალიანების გადახდის განწილვადება, ამავე დადგენილებით დამტკიცებული „დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის გადახდის ინსტრუქციის“ (დანართი1) მე-6 მუხლის მე-5 და მე-6 პუნქტებით დადგენილი პირობებით; დ) დაწესებულებებთან, ორგანიზაციებთან, ინდივიდუალურ მეწარმეებთან, იურიდიულ და ფიზიკურ პირებთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. თბილისის მოსახლეობისთვის დედაქალაქის დაგვა-დასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ტარიფის (საფასურის) დავალიანების განწილვადება, არაუგვიანეს 2026 წლის 31 დეკემბრისა; ე) დაგვა-დასუფთავებისა და ნარჩენების მართვის მომსახურების ტარიფის (საფასური) დავალიანების თანხაში დაწესებულებების, ორგანიზაციების, ინდივიდუალური მეწარმეების, იურიდიული და ფიზიკური პირების მიერ გადასახდელი ტარიფის (საფასური) უზუსტობის შემთხვევაში, დაზუსტებული ოდენობის განსაზღვრა დაწესებულებების, ორგანიზაციების, ინდივიდუალური მეწარმეების, იურიდიული და ფიზიკური პირების მიერ მოწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე.

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.

4. „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა, N16-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.780; ფართობი - 2763 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535948-03 -25.12.2025)

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 16 დეკემბრის N01253502047-67 (N01253531630-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა,

N16-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.014.780) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.19.36.014.780 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სასაფრთხოოდ (კ-2=4.6) გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების 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, N01.19.36.014.780 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონისფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. განსახილველ შემთხვევაში, N01.19.36.014.780 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული ფუნქციური ზონებიდან არცერთი არ შეადგენს მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობის 3/4-ს, შესაბამისად, დაცულ უნდა იქნას საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები. „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-10 პუნქტის თანახმად, ერთ მიწის ნაკვეთზე ერთზე მეტი სხვადასხვა ფუნქციური ზონის (სზ-5, სზ-6, სსზ-1, სსზ-2) არსებობისას, განსათავსებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი დასაშვებია განისაზღვროს აღნიშნულ ფუნქციურ ზონებში დადგენილი ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად. „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 „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0.3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 / 700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის

მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.

„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 შერეულ საზოგადოებრივსაქმიან 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)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივსაქმიანი 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 ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0.5/0.7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 4.6$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0.2/0.3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 დეკემბრის N7740193 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები კონკრეტული ფუნქციური ზონების (სზ-6; სსზ-2) პარამეტრებით: $k-2=2.5$; $k-2=4.6$ დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=3.1$ -დან $k-2=4.6$ -მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 4-4 (ოთხ-ოთხი) სართულის დამატებასა და ორი 12 (თორმეტ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01253502047-67 (N01253531630-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს N008505625 ექსპერტიზის დასკვნა და N5007852225 წერილი, რომელთა მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის გასაშუალოებული კოეფიციენტის ($k-2=3.1$) გათვალისწინებით,

2025 წლის 18 დეკემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 4 100 292 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.

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. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა №72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.12.043.016, ფართობი - 466 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512818-03 08.05.2025)

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 14 აპრილის N01251043670-67 (N01251263217-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა N72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.12.043.016) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.10.12.043.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.4), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების 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, N01.10.12.043.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 21 ოქტომბრის N5147934 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 6 აგვისტოს N801.01192185 ბრძანებით (ცვლილება შევიდა 2024 წლის 10 სექტემბრის N801.012425415 ბრძანებით) გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ოფისის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით. 2024 წლის 7 ოქტომბრის N7242798 ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2024 წლის 10 სექტემბრის N801.012425415 ბრძანებაში და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დაფიქსირდა ოფისის მშენებლობის მიზნით. „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 „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 2,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $600 / 700^*$ კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $15 / 20^*$ მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $25 / 30^*$ მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=2,5$ -დან $k-2=3,4$ -მდე, რაც გულისხმობს 7 (შვიდ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251043670-67 (N01251263217-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002851725, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 6 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 1 101 168 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 ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით: $X = L \cdot S \cdot (K2\ 1 - K2) / K2$ სადაც: ა) X არის ბიუჯეტში გადასახდელი ფასის ოდენობა; ბ) L არის 1მ 2 მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი; გ) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი. დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; ე) K2 1 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39 3 და 39 5 მუხლების საფუძველზე და N 01251043670-67 (01251263217-67) განცხადებების გათვალისწინებით, პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025

წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 396,420.48 (სამას ოთხმოცდათექვსმეტი ათას ოთხას ოცი და ორმოცდარვა მესამედი) ლარით.

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. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0325358140-03 - 24.12.2025; 12-0325358139-03 - 24.12.2025)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №12-0325358140-03 - 24.12.2025; 12-0325358139-03 - 24.12.2025) 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 9 წინადადება კერძოდ:

12-0325358140-03 - 24.12.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, კოტე აფხაზის I ჩიხი, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.039.056) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილების ფარგლებში განიხილავს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით პრივატიზებას. „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, 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 22 დეკემბრის N01253563159 წერილის შესაბამისად, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა), აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N43, თარიღი: 20.11.2025 წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც, ქალაქ თბილისში, კოტე აფხაზის I ჩიხი, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.039.056) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 24 ნოემბრის N60-01253281402 წერილი). 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, საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, ჩრდილოეთითა და დასავლეთით, N01.18.03.039.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე ხორციელდება არსებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. აღნიშნულ მონაკვეთზე/ტერიტორიაზე ფაქტობრივი მდგომარეობით ფიქსირდება შენობა-ნაგებობები და არ წარმოადგენს გზის სავალ ნაწილს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კოტე აფხაზის I ჩიხი, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.18.03.039.056) და 01.18.03.039.005 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.006.026) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის მონაცემებზე (ორთოფოტოზე) დაყრდნობით, საპროექტო ტერიტორია ფაქტობრივად წარმოადგენს ტერიტორიას, რომელზეც დგას კონსტრუქციული შენობა-ნაგებობა, შესაბამისად, არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები, ხოლო მოთხოვნილი სახით გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნით მოხდება ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა, რადგან მისი არსებობის შემთხვევაში ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება იზღუდება. ამასთან, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა საპროექტო ტერიტორიაზე არ ითვალისწინებდა სამშენებლოდ შემზღუდავ ზონირებას, ხოლო ფუნქციური ზონის ცვლილების საკითხი განიხილება, როგორც „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის

გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით განხორციელებული მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20- 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ნაწილობრივ ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 12 დეკემბრის N01253463529 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო არეალზე თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, თევდორე მღვდლის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.006.026) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, უწერის I შესახვევი, N7-9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.11.01.015.004) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება. „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 მერთან არსებული თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის 2025 წლის 17 ნოემბრის N55-01253211373 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, უწერის I შესახვევი N7-9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.11.01.015.004) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ საკითხის განხილვა, კომისიის საოქმო გადაწყვეტილებით, გადაიდო სატრანსპორტო ზონის ცვლილებამდე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356784 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და

განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ნაწილი ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ლობის ნაწილზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე 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, ასევე, მოთხოვნილი სახით ცვლილებით არ მცირდება გზის პარამეტრები. 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, სატრანსპორტო ქვეზონის სწორხაზოვანი კონფიგურაციის ჩამოყალიბების მიზნით ხორციელდება, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, SHP ფაილით მონიშნული არეალის აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, 01.11.01.015.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის უკიდურეს ჩრდილოდასავლეთით, საკადასტრო საზღვრამდე, ხარვეზის სახით გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უწყრის I შესახვევი, N7-9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.11.01.015.004) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, ზურგოვანში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.005.335) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონის (რზ) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე საწყობის 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, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/ დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო, ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს; დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 22 დეკემბრის N0125356123 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონის (რზ) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორია ხასიათდება შერეული ტიპის განაშენიანებით. ტერიტორიაზე ფიქსირდება, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სასაწყობო დანიშნულების ობიექტები, ასევე საპროექტო მიწის ნაკვეთს მომიჯნავედ ესაზღვრება სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობა. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ, მიმდებარე ტერიტორიაზე

სისტემურად, ერთიან არეალზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი. 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 საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, ჩრდილოეთითა და სამხრეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება, სარეკრეაციო ზონის (რზ) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, ზურგოვანში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.005.335) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, ნუშის ბაღების ქუჩა, N71-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.09.008.095) ნაწილზე 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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვის მიზნით. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20- 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად გამოყენებასთან დაკავშირებით. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 19 დეკემბრის №16-01253313553 გადაწყვეტილებით შეთანხმებულია ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, ნუშის ბაღების ქუჩა, N71-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.09.008.095) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომელიც უზრუნველყოფს როგორც ქვეითების, ასევე სატრანსპორტო საშუალებების შეუფერხებელ გადაადგილებას. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემით გათვალისწინებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არ ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებულ სატრანსპორტო ზონას (ტზ-1), შესაბამისად, მისი ცვლილებით/მოხსნით არ მცირდება/იცვლება გზის პარამეტრები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების

სააგენტო, 2025 წლის 23 დეკემბრის N01253571592 წერილით, თანახმაა საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული სქემის შესაბამისად განხორციელდეს სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, წუშის ბაღების ქუჩა, N71-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.14.09.008.095) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, საჭილაოს ქუჩა N52ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.13.045.017) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 23 დეკემბრის N01253572790 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასშალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი კონსტრუქციული შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, SHP ფაილით მოთხოვნილი არეალის დასავლეთით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება, ხარვეზის სახით დარჩენილი სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, საჭილაოს ქუჩა N52აში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.13.045.017) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

ზ) ქალაქ თბილისში, ჭოროხის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.013.038) ნაწილზე მოთხოვნილია სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ეკონომიკური აქტივობის ხელშეწყობა. საპროექტო ტერიტორიაზე „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 საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). 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, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საპროექტო ტერიტორიის მიღმა სისტემურად, ერთიან არეალზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ,

ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მოხდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურის ჩამოყალიბება, აღნიშნული არ გამოიწვევს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ერთიანი ხასიათის რღვევას და ერთიან არეალზე გავრცელებული 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, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.16.05.013.010 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, 01.16.05.013.059 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, ასევე, საპროექტო ტერიტორიასა და 01.16.05.013.010, 01.16.05.013.070, 01.16.05.013.009 და 01.16.05.013.059 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჭოროხის ქუჩა, N6-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.05.013.038) ნაწილზე სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება, ასევე, N01.16.05.013.010 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, N01.16.05.013.059 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ითა (სზ-5) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3) ცვლილება მისაღებია;

თ) ქალაქ თბილისში, კრწანისის გამგეობის მიმდებარედ, გია გულუას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.05.002.107) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების 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 გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, საპროექტო ტერიტორიის სრულად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) რეგლამენტით განვითარების მიზნით. „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილების მიხედვით, 01.18.05.002.107 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და მიმდებარე ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, 01.18.05.002.107 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „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, N01.18.05.002.107 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და ნაწილზე - გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება, რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს მესაკუთრის

კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 23 დეკემბრის N01253573238 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კრწანისის გამგეობის მიმდებარედ, გაა გულუას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.18.05.002.107) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია.

12-0325358139-03 - 24.12.2025

ქალაქ თბილისში, გორგასალის ქუჩა, N109-ში, (ნაკვ. 7/7); ქალაქ თბილისში, გორგასალის ქუჩა, N109-ში, (ნაკვ. 7/6) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.09.007.007; 01.18.09.007.006) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, გორგასალის 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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 დეკემბრის N122 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო არეალს მიღმა, დასავლეთით, საპროექტო არეალსა და N01.18.09.006.017 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე N01.18.09.007.006 და N01.18.09.007.014 საკადასტრო ერთეულების სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება, ამასთან, საპროექტო არეალის მიღმა, N01.18.09.007.007 საკადასტრო ერთეულის ჩრდილო-აღმოსავლეთით, ხორციელდება ხარვეზის სახით დარჩენილი გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორგასალის ქუჩა, N109-ში, (ნაკვ. 7/7); ქალაქ თბილისში, გორგასალის ქუჩა, N109-ში, (ნაკვ. 7/6) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.09.007.007; 01.18.09.007.006) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ასევე, N01.18.09.007.006 და N01.18.09.007.014 საკადასტრო ერთეულების მცირე ნაწილზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა 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.

7. ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N 16ბ; ქალაქი თბილისი, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი კახეთი, მე-12 კილომეტრზე, (ნაკვ. 01/025; (ნაკვ. 01/024)); ქალაქი თბილისი, დასახლება ორხევი, (ნაკვ:1/17); ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N16ა; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.17.002.164-ის ნაწილი; N01.19.17.001.214; N01.19.17.002.165; N01.19.17.001.025; N01.19.17.001.007; N01.19.17.001.215; N01.19.17.001.217) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535952-03 - 25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N 16ბ; ქალაქი თბილისი, კახეთის გზატკეცილი N74-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გზატკეცილი კახეთი, მე-12 კილომეტრზე, (ნაკვ. 01/025; (ნაკვ. 01/024)); ქალაქი თბილისი, დასახლება ორხევი, (ნაკვ:1/17); ქალაქი თბილისი, იასონ ლორთქიფანიძის ქუჩა, N16ა; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.17.002.164-ის ნაწილი; N01.19.17.001.214; N01.19.17.002.165; N01.19.17.001.025; N01.19.17.001.007; N01.19.17.001.215; N01.19.17.001.217) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 16 789 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 სამრეწველო ზონა 2 (ს-2), მცირედზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო წინადადებით იგეგმება სასაწყობე და მისთვის დამხმარე ნაგებობების მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორიის ჩამოყალიბება იგეგმება 3 საკადასტრო ერთეულად. ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს სასაწყობე, საოფისე და დამხმარე ნაგებობები, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება 10 მეტრს. ასევე, საპროექტო წინადადებით იგეგმება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის, სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)-ის ცვლილება, სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1). საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი: 16 789 კვ.მ. კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები: 11 879 კვ.მ თვითმმართველი- 3543 კვ.მ დაურეგისტრირებელი - 1367 კვ.მ არსებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 7 საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 3 შენობების რაოდენობა- 3 სართულიანობა: არაუმეტეს 10 მეტრი საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) კ1-0.5 კ2- საპროექტო 1.0 კ3- საპროექტო 0,1 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 941 კვ.მ არსებული ფუნქციური ზონირება: სამრეწველო ზონა 2 (ს-2); საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) საპროექტო ფუნქციური

ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 17 დეკემბრის N61-01253511761 წერილის შესაბამისად, ვინაიდან წარმოდგენილი ინფორმაციის მიხედვით, N01.19.17.002.164 მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება შეზღუდვები, რაც შენობის განთავსების კუთხით ზღუდავს აღნიშნულ ნაკვეთს, შესაბამისად სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 10 დეკემბრის N16-01253444137 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 17 დეკემბრის N012535188 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 31 მარტის N01250903933 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის გეგმარებითი დავალების 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.

8. " ქალაქ თბილისში, ინოვაციების ქუჩა, N 5-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.07.002.057; 01.15.07.002.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032430221-03 - 28.10.2024)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ინოვაციების ქუჩა, N 5-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.07.002.057; 01.15.07.002.055). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 16 128 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). პროექტში წარმოდგენილია ტერიტორიის განვითარება საცხოვრებელი უბნის იდეით. იგეგმება 6 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორიის განვითარების შედეგად, მიმდებარე განაშენიანების ქალაქური განვითარების საპირწონედ წარმოიქმნება მოწესრიგებული, სატრანსპორტო და საკომუნიკაციო ინსფრატრუქტურით გამართული ახალი მცირე უბანი. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 16 128 კვ.მ საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 1; შენობების რაოდენობა - 6 შენობა; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 5 სართ. საპროექტო ფუნქციური ზონირება

- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) სზ-3 - კ1-0.5 , კ2-1.5 , კ3-0.3 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 15 ოქტომბრის N01242894219 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 10 ოქტომბრის N01242844221 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2024 წლის 1 ოქტომბრის N7/56580 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ინოვაციების ქუჩა N5-ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 01.15.07.002.055) რეგისტრირებული სერვიტუტის კონფიგურაციის ცვლილების საკითხთან დაკავშირებით, გაცნობებთ, რომ სააგენტო არ არის წინააღმდეგი თანდართული სიტუაციური ორთოფოტოს მიხედვით განხორციელდეს აღნიშნული ქმედება, იმ პირობით, თუ ახალი გზის მოწყობამდე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 01.15.07.002.058) მესაკუთრის მიერ შეუფერხებლად იქნება შესაძლებელი დღეის მდგომარეობით არსებული გზით სარგებლობა. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ინოვაციების ქუჩა, N 5-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.15.07.002.057; 01.15.07.002.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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.

9. „ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, გიორგი შატერაშვილის ქუჩა, N3; ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორში, სოფელ კიკეთში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.01.145.003, N81.01.01.337) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032535949-03 - 25.12.2025)

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 კიკეთში, გიორგი შატერაშვილის ქუჩა, N3; ქალაქ თბილისში, დაბა კოჯორში, სოფელ კიკეთში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.81.01.145.003, N81.01.01.337); საპროექტო არეალის ფართობი: 88 904 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), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), მცირედზე სატყეო ზონა; ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით მცირედ ნაწილზე სატყეო ზონა. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N362 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ტერიტორიის განვითარება

იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2-ითა (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, ამასთან ნარჩუნდება არსებული სატყეო ზონა; საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების უბანი; საპროექტო ტექნოლოგიური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი – 88 904 კვ.მ. საპროექტო გამიჯვნების რაოდენობა – 67; შენობების რაოდენობა - 51 საცხოვრებელი სახლი; შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 15მ. შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 3 საპროექტო ფუნქციური ზონირება -საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სატყეო ზონა; სზ-1 კ1-0.5, კ2-0.8, კ3-0.4 რზ-2 კ1-0.2, კ2 - , კ3-0.8 ტზ-1 კ1- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 დეკემბრის N 01253582382 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 22 დეკემბრის N01253563463 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

10. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, შავნაბადას ქუჩა, N41; N49; N51; N45; N39; N47; N43-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, მუხრან-თელეთის ქუჩა N26; N28; N16; N18; N22; N30; N24;N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.389.038; N81.02.05.367; N81.02.05.740; N01.81.02.389.037; N01.81.02.389.041; N01.81.02.389.050; N01.81.02.370.038; N01.81.02.389.036; N01.81.02.389.040; N01.81.02.389.074; N01.81.02.389.085; N01.81.02.389.077; N01.81.02.389.079; N01.81.02.389.083; N01.81.02.389.072; N01.81.02.389.075) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535944-03 -25.12.2025)

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, შავნაბადას ქუჩა, N41; N49; N51; N45; N39; N47; N43-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, მუხრან-თელეთის ქუჩა N26; N28; N16; N18; N22; N30; N24;N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.389.038; N81.02.05.367; N81.02.05.740; N01.81.02.389.037; N01.81.02.389.041; N01.81.02.389.050; N01.81.02.370.038; N01.81.02.389.036; N01.81.02.389.040; N01.81.02.389.074; N01.81.02.389.085; N01.81.02.389.077; N01.81.02.389.079; N01.81.02.389.083; N01.81.02.389.072; N01.81.02.389.075) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 25 014.3 კვ.მ. (აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობი: 3508.3 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 ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 27 დეკემბრის N721 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის 22 ნაკვეთად გამოჯვანა. საიდანაც საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) განვითარდება 18 მიწის ნაკვეთი, სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) - 1 ნაკვეთი (გამწვანება) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) - 3 მიწის ნაკვეთი (სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა). 18 ნაკვეთზე დაგეგმარდა ინდივიდუალური ერთბიანიანი საცხოვრებელი სახლი (თითოზე თითო ერთეული, ასევე შესაძლებელია განთავსდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ნაგებობა/ები); საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალი: 25 014.3 კვ.მ მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 22 ნაკვეთი. შენობების რაოდენობა - 18 შენობა. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 3 სართული /15მ. არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სზ-1 კ-1 = 0,5 კ-2 = 0,8 კ-3 = 0,4 რზ-1 კ-1 = 0,2 კ-2 = - კ-3 = 0,8 ტზ-1 კ-1 = - კ-2 = - კ-3 = 0,1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 დეკემბრის N01253492564 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 17 დეკემბრის N01253512721 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

11. „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.19.572; №81.02.13.762; №81.02.19.158; №81.02.13.835; №81.02.13.551; №81.02.19.722; №81.02.19.135; №81.02.19.571; №81.02.96.930; №81.02.97.489; №81.02.96.605; №81.02.95.072; №81.02.19.569; №81.02.19.157; №01.81.02.280.012; №01.81.02.200.001) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბიანიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N253 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535945-03 - 25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო

ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელა, სოფელ წავკისში; ქალაქი თბილისი, ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.81.02.200.001; 01.81.02.205.004; 81.02.13.762; 81.02.97.489; 81.02.96.930; 81.02.96.605; 81.02.13.551; 81.02.95.072; 81.02.19.572; 81.02.19.571; 81.02.19.569; 81.02.19.157; 01.81.02.280.012; 81.02.19.135; 81.02.19.158; 81.02.19.722; 81.02.13.835) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 95 449 კვ.მ. კერძო - 87,975 კვ.მ და მუნიციპალური საკუთრება 7,474 კვ.მ. (აქედან რეგისტრირებული - 4,400 კვ.მ., ხოლო დაურეგისტრირებელი - 3,074 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 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 მაისის N253 განკარგულებით. წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება საპროექტო მიწის ნაკვეთების კონფიგურაცია და ფართობები, შესაბამისად, შეიცვალა საპროექტო გამიჯვნების რაოდენობა. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით გათვალისწინებული იყო 75 საპროექტო მიწის ნაკვეთი, კორექტირების ფარგლებში კი ჯამში ვიღებთ 80 მიწის ნაკვეთს, საიდანაც ერთი დაეთმო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას, ერთი კი გამწვანებულ სივრცეს. დანარჩენი მიწის ნაკვეთები განვითარდება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებით. დამტკიცებული პროექტის მიხედვით დაგეგმილი იყო - 73 შენობა-ნაგებობის მშენებლობა. კორექტირებით კი იგეგმება საერთო ჯამში 78 შენობა-ნაგებობის განთავსება. ტერიტორიაზე დაგეგმილია საერთო სარგებლობის სივრცეების მოწყობა, კერძოდ, ტერიტორიის ცენტრალურ არეალში 3001 კვ.მ გამწვანებული ტერიტორია. ცვლილებით ნაჩუნდება ობიექტების ძირითადი ტექნიკური მახასიათებლები 12 მეტრი და 3 მიწისზედა სართული. ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) კ1-0,2 კ2- საპროექტო 0,7 კ-3-0,8 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)- კ1-კ2-კ-3-0,1 მაქს. სიმაღლე/სართულიანობა- 12 მეტრი/ 3 სართული ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი გეოლოგიური საფრთხეების ზონირებით მდებარეობს საშუალო და მაღალი საფრთხის არეალში, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ უნდა იქნეს დეტალური გეოლოგია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 17 დეკემბრის N61-0125351717 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი მოხდეს საპროექტო არეალში არსებული დაურეგისტრირებელ სივრცის ნაწილებისა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 81.02.19.157; 81.02.19.158 და 81.02.13.835 საკადასტრო ერთეულების გადაგეგმარება, კონფიგურაციის და ფართობის ცვლილება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 12 დეკემბრის N16- 0125346393 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 22 დეკემბრის N01253562739 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი 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.

12. „ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა №27-ში (ნაკვ.№07/048), ქიზიყის ქუჩა №27-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.24.007.275; №01.19.24.007.803) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ლოჯისტიკური და საოფისე ცენტრის (საწყობები) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 23 იანვრის N13 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535950-03 - 25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით,საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა N27-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.24.007.934). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 47 894 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 23 იანვრის N13 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 სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია სასაწყობე კომპლექსის მშენებლობა. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ტერიტორიის განვითარება იგეგმებოდა ერთ მიწის ნაკვეთად (ფართობი: 47 894 კვ.მ.). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)- 40 000 კვ.მ. კ1-0.6 კ2-0.7 კ3-0.2 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) – 7 894 კვ.მ. კ1-0.2 კ2- კ3-0.8 წარმოდგენილი კორექტირების ფარგლებში მოთხოვნილია დამტკიცებული გეგმარების ცვლილება და ორ მიწის ნაკვეთად განვითარება. შემდეგი ფუნქციებით: ძირითადი შენობა-საწყობი, საოფისე შენობა, ტექნიკური/საინჟინრო შენობა, სატრასფორმატორო; დაცვის ჯიხური; კორექტირებული საპროექტო პარამეტრები: მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი- 47 894 კვ.მ; ნაკვეთი N1: (22 931 კვ.მ) სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) (20 000.2კვ.მ) კ1- საპროექტო 0.6 კ2- საპროექტო 0.7 კ3-0.2 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)(2 930.4 კვ.მ) კ1- საპროექტო 0.1 კ2- საპროექტო 0.1 კ3-0.8 ნაკვეთი N2: (24 963 კვ.მ) სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) (20 000კვ.მ) კ1- საპროექტო 0.6 კ2- საპროექტო 0.7 კ3-0.2 სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)(4 963.2 კვ.მ) კ1- საპროექტო 0.1 კ2- საპროექტო 0.1 კ3-0.8 ფუნქციები: ნაკვეთი N1- შენობის რაოდენობა: 5 (1. ძირითადი შენობა-საწყობი 2. საოფისე შენობა 3. ტექნიკური/საინჟინრო შენობა 4. სატრასფორმატორო 5.დაცვის ჯიხური) ნაკვეთი N2 შენობის რაოდენობა: 5 (1. ძირითადი შენობა-საწყობი 2. საოფისე შენობა 3. ტექნიკური/ საინჟინრო შენობა 4. სატრასფორმატორო 5. დაცვის ჯიხური) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 3 სართული /12-15 მეტრი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 დეკემბრის N01253511617

წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს 2025 წლის 15 სექტემბრის NMOD 5 25 01228812 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ქიზიყის ქუჩა No27-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ No01.19.24.007.934) სასაწყობე შენობა-ნაგებობების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გაცემასთან დაკავშირებით, თავდაცვის სამინისტროს საწინააღმდეგო პოზიცია არ გააჩნია.

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, წულადის ქუჩა N34-ში (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.034.067; N01.17.11.034.069; N01.17.11.034.068) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N137 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535951-03- 25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, წულადის ქ. N34-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.034.071). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 39 800 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 5 (სზ-5). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, წულადის ქუჩა N34-ში (საკადასტრო კოდები: N01.17.11.034.067; N01.17.11.034.069; N01.17.11.034.068) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N137 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც საცხოვრებელი ზონა 5-ში (სზ-5) ერთ მიწის ნაკვეთზე, გამიჯვნის გარეშე, დაგეგმილი იყო 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანება. წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით მოთხოვნილია შენობათა განთავსების ცვლილება, სიმაღლისა და სართულიანობის გაზრდა. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით დაგეგმილი იყო 8 სართულიანი განაშენიანება, განახლებული დოკუმენტაციით, მოთხოვნილია მხოლოდ ერთ შენობაზე 10 სართული, დანარჩენი კი რჩება 8 სართულიანი. კორექტირებით, საპროექტო ნაკვეთი გაიმიჯნა 7 სექტორად, სადაც დაგეგმილია 8-10 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. უცვლელი რჩება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონასაცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და მისი კოეფიციენტები. ვინაიდან, იცვლება შენობათა განთავსება სრულად, იცვლება საავტომობილო მოძრაობის ორგანიზების სქემა და გამწვანების პროექტი. საპროექტო მიწის

ნაკვეთს კვეთს შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ კოლექტორი, რომლის შეზღუდვის არეალშიც შენობის ნაწილი გადადის კონსოლით. აღნიშნულთან დაკავშირებით წარმოდგენილია შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ დადებითი პოზიცია, შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა და ჭრილები. ნაკვეთზე ასევე გადის წყალმომარაგებისა და გაზომომარაგების მიწები, წარმოდგენილი მათი გადატანის პროექტები შესაბამისი პოზიციებით, დაცულია შეზღუდვის არეალები. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: არეალის საერთო ფართობი: 39 800 კვ.მ. საპროექტო გამოჯვანების რაოდენობა: 7 ფუნქციური ზონირება-საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1= 0,4 კ-2= 2,1 კ-3= 0,3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი (კომერციული/საოფისე) შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა - 10 მიწისზედა სართული; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 19 დეკემბრის N01253533173 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 22 დეკემბრის N01253563034 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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.

14. „ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N252 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032535953-03 -25.12.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 - ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი -18 132 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) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N252 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიის განვითარება დაიგეგმა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ითა (სსზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); ასევე, დაიგეგმა საპროექტო არეალის 3 მიწის ნაკვეთად გამოჯვანა და ტერიტორიაზე 2 შენობა-ნაგებობის განთავსება. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ფუნქციური გადანაწილება: 90% საცხოვრებელი, 10% საზოგადოებრივი; მიწის ნაკვეთი A1 - 7400 კვ.მ - სსზ-1 კ1=0.5 (4026 კვ.მ); კ2=3.5 (26226 კვ.მ); კ3=0.3 (2220 კვ.მ); ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4% - 681,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი A2 - 9972 კვ.მ - სსზ-1 კ1=0.5 (5425 კვ.მ); კ2=3.5 (35341 კვ.მ); კ3=0.3 (2991.6 კვ.მ); ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4% - 918,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი A3 - 760 კვ.მ - ტზ-1 კ1=- ; კ2=- ; კ3=0.1 (76 კვ.მ.); წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება მოიაზრებს შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალის დაზუსტებას და შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლეებისა და სართულიანობის ცვლილებას (მაქსიმალური 14 სართულიდან იზრდება 22 სართულამდე); შესაბამისად, კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დგინდება: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 22 სართული /77.7 მეტრი. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სხვა ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, მათ შორის ფუნქციური გადანაწილება: 90% საცხოვრებელი, 10% საზოგადოებრივი და ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4% - ის გადახდა (გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 4 ივნისის N25.920.1029 განკარგულებით) რჩება უცვლელი; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 19 დეკემბრის N01253533177 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 22 დეკემბრის N01253562684 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების 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.

15. მისამართზე - ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა N31 (ყოფილი - ქ. თბილისი, გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N6ბ-ს მიმდებარედ; გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N15-ის მიმდებარედ) (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.004.148) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს №03-0325357202 - 23.12.2025)

საკითხი წარაადგინა საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარენ, კომისიის წევრმა ნინო ვარდოსანიძემ. მისი თქმით, მ/წლის 2 და 11

დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N19/03253363- 03 და N19/032534529-03 განცხადებებით მომართეს შპს „სექტორი 7“-ის (ს/ნ 405388129) დაზარალებულებმა და ითხოვეს „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა N31 (ყოფილი - ქ. თბილისი, გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N6ბ-ს მიმდებარედ; გლდანის VII მიკრო/ რაიონი, კორპუსი N15-ის მიმდებარედ) (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.004.148) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭება. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, მე-11 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, მე-12 პუნქტისა და შპს „სექტორი 7“-ის (ს/ნ 405388129) დაზარალებულთა N19/03253363-03 და N19/032534529-03 განცხადებების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მიენიჭოს შემდეგ საკადასტრო ერთეულზე მდებარე ობიექტს: ქ. თბილისი, ზურა მირაქიშვილის ქუჩა N31 (ყოფილი - ქ. თბილისი, გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N6ბ-ს მიმდებარედ; გლდანის VII მიკრო/რაიონი, კორპუსი N15-ის მიმდებარედ) (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.004.148).

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.

16. 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 „მეტ დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის სახით შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე" (საკრებულოს №12-032535922-03-25.12.2025)

საკითხი წარაადგინა საკრებულოს იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარენ, კომისიის წევრმა ნინო ვარდოსანიძემ. მისი თქმით, მ/წლის 25 დეკემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერმა წარმოადგინა „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 98,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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 25 დეკემბრის N25.2297.2572 განკარგულება და წარმოდგენილი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემას: მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად ქ. თბილისი მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255; მოსკოვის გამზირი N98,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, ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, თბილისის პროკურატურის მიერ წარმოდგენილი დაზუსტებული ინფორმაციის შესაბამისად, თანხის სახით კომპენსაციის გაცემაზე შემდეგი პირებისთვის: Ø გიორგი ლეკბორაშვილი (პ/ნ: 01027076741) - 19 738.6 ლარის ოდენობით; Ø ეკატერინე ცერაძე (პ/ნ: 14001021545) - 4 740 აშშ დოლარის ოდენობით. წარმოდგენილი განკარგულების პროექტზე თანდართული დოკუმენტაციის შესწავლის შედეგად, დგინდება შემდეგი სახის ინფორმაცია: 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; განკარგულება N25.2176.2449, 17.12.2025) და შეითანხმა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ (განკარგულება N465, 24.10.2025 და განკარგულება N109, 19.12.2025). აღნიშნული გადაწყვეტილებების საფუძველზე, დაზარალებულთა ნაწილის მიმართ უკვე გაიცა ფულადი სახით კომპენსაცია მათ მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით. ამ ეტაპზე, თანხის სახით კომპენსაციის მიღების მიზნით კომისიას განცხადებითა და ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობით მიმართა გიორგი ლეკბორაშვილმა (პ/ნ: 01027076741), რომელიც უარს აცხადებს რაიმე მოთხოვნაზე, როგორც შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების, ასევე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიმართ, თუ მის მიმართ ვალდებულება შესრულება თანხის სახით, იმ ოდენობით, რაც დადგენილია და/ან დაზუსტებულია თბილისის პროკურატურის მიერ. ამასთანავე, თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებულ იქნა გამოძიების ფარგლებში ამ ეტაპზე არსებული (N04-0125090556-01, 31.03.2025;

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; N06-01253511503-01, 17.12.2025) ინფორმაცია დაზარალებულ პირთა საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა და თანხობრივი ზარალის ოდენობის შესახებ, მათ შორის, გიორგი ლეკბორაშვილის (პ/ნ: 01027076741) მიმართ არსებული ზიანის ოდენობის შესახებ, რომელიც თბილისის პროკურატურის 2025 წლის 17 დეკემბრის N06-01253511503-01 წერილის მიხედვით 19 738.6 ლარს შეადგენს. გარდა ამისა, დაზარალებული პირის ეკატერინე ცერაძის (პ/ნ: 14001021545) მიმართ დგინდება შემდეგი გარემოება: თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული გამოძიების ფარგლებში არსებული ინფორმაციის (N04-0125090556-01, 31.03.2025) შესაბამისად, დაზარალებული პირის ეკატერინე ცერაძის (პ/ნ: 14001021545) მიმართ თანხის სახით ზიანის ოდენობა განსაზღვრული იყო 4 740 ლარის ოდენობით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება N465, 24.10.2025; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N25.1746.1995, 22.10.2025). თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული განახლებული ინფორმაციით (N06-01253511503-01, 17.12.2025) დაკორექტირდა დაზარალებული პირის ეკატერინე ცერაძის მიმართ თანხის სახით ზიანის ოდენობა და ამ ეტაპზე შეადგენს 4 740 აშშ დოლარს. აზრი გამოთქვეს კომისიის თავმჯდომარემ და წევრებმა: იმის გათვალისწინებით, რომ: Ø შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების ფარგლებში დაზარალებულია ასეულობით ოჯახი; Ø 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; Ø ამასთანავე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს N2/26636-22 გადაწყვეტილების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (4170 კვ.მ) განხორციელდა კერძო პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; Ø ასევე, დაზარალებულ პირთა ნაწილი თანახმაა, რომ მათ მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულდეს თანხის დაბრუნების სახით, იმ ოდენობით, რაც დადგენილია თბილისის პროკურატურის მიერ; Ø დაზარალებულ პირთა ნაწილის მიმართ (ვინც წარმოადგინა სათანადო, სრულყოფილი დოკუმენტაცია) უკვე განხორციელდა თანხის სახით კომპენსაცია; Ø 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 გამიჯვნის 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, ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით, შემდეგ ხელშემწყობ ღონისძიებებთან დაკავშირებით: ქალაქ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული და დაზუსტებული ინფორმაციის საფუძველზე, ა) მიეცეს თანხის სახით კომპენსაცია გიორგი ლეკბორაშვილს (პ/ნ: 01027076741) 19 738.6 ლარის ოდენობით; ბ) თანხის სახით გასაცემი ვალდებულების კომპენსაცია გიორგი ლეკბორაშვილის (პ/ნ: 01027076741) მიმართ განხორციელდეს „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ დაუსრულებელ

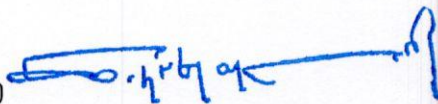
მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანი (ს/კ: 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/კ: 204531499), შპს „დაკიდებული ბაღები“ (ს/კ: 212272869), შპს „დიდომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/კ: 204514926), ამხანაგობა „ახალი დიდომი“ (ს/კ: 202389156), ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ს და შპს „სიემსი“-ს (ს/ნ: 205292486) შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის (მასში განხორციელებული ცვლილებების ჩათვლით) მიხედვით შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფისა“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით ფინანსური მხარდაჭერის ფარგლებში შექმნილ სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მობილიზებული თანხებიდან; გ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის, არ გამოიყენება „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის ფინანსური მხარდაჭერი ღონისძიებების განხორციელების ფარგლებში დაინტერესებული პირების მიერ გადახდილი/გადასახდელი თანხების ის ნაწილი, რაც აუცილებელია „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, ვისაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, უდასტურდებათ შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ მიმართ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. დ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 24 ოქტომბრის N465 განკარგულების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 22 ოქტომბრის N25.1746.1995 განკარგულების დანართი 1-ით (თანხის სახით ვალდებულების გასტუმრების მსურველ პირთა სია) განსაზღვრული პირის ეკატერინე ცერაძის (პ/ნ: 14001021545) მიმართ თანხის სახით გასაცემი ვალდებულება განისაზღვროს 4 740 აშშ დოლარის ოდენობით. ყოველივე ზემოაღნიშნულისა და კომისიის დადებითი რეკომენდაციის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ მიზანშეწონილად მიიჩნია წინამდებარე საკითხის შესათანხმებლად წარმოდგენა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან.

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.

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარემ ნიკოლოზ კახეთელიძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



ნიკოლოზ კახეთელიძე