

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #9

ქ. თბილისი

2026 წელი, 24 თებერვალი, 11:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები: ნიკოლოზ კახეთელიძე, ზურაბ აბაშიძე, ბექა დავითაშვილიანი, ზურაბ ჩიკვილაძე, კონსტანტინე ზარნაძე, გივი ჩხარტიშვილი, ალექსანდრე ასათიანი, ზაქარია წიკლაური, ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილი

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი: ნინო ვარდოსანიძე

სხდომას თავმჯდომარეობდა: ნიკოლოზ კახეთელიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

გოგი ჩიქოვანი - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის უფროსი
თემურ ბოლოთაშვილი - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსი

სერგო ბირკაძე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურდიული საქალაქო სამსახურის უფროსი

ოთარ ჩიტიძე - ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე

№	ს ა კ ი თ ხ ი ს დ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა
1	„მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღების) თაობაზე აქტის გამოცემის (მასში ცვლილების შეტანის), ასევე, სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის წესის და ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ (საკრებულოს №12-0326051110-03- 20.02.2026)
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 №12-032605151-03 20.02.2026)

3	<p>„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის №6-14 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0326050152-03 19.02.2026)</p>
4	<p>„კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის II მკ/რ-ნი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მკ/რ-ნის მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ (საკრებულოს №03-032605493 -23.02.2026)</p>
5	<p>კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა № 13, ქალაქი თბილისი, დიდი დილომი IV მ/რ, №25 კორპუსის მიმდებარედ, მე-2 მ/რ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.002.080, ფართობი - 3 442 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043112-03 12.02.2026)</p>
6	<p>კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა №36ა, №30, №34, №32, №38, №36-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა I, №17ა, №17, №15, №13, №7-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ზურაბ ჩაჩუას ქუჩა №21, №11დ, №23ა, №27ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.001.530; 01.19.36.001.123; 01.19.36.001.529; 01.19.36.001.217; 01.19.36.001.176; 01.19.36.001.013; 01.19.36.001.177; 01.19.36.001.152; 01.19.36.001.535; 01.19.36.001.171; 01.19.36.001.511; 01.19.36.001.510; 01.19.36.001.163; 01.19.36.001.037; 01.19.36.001.162; ფართობი - 5 444 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605028-03 19.02.2026)</p>
7	<p>კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N11გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.122, ფართობი - 26 125 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605156-03 20.02.2026)</p>

8	<p>„კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N5; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი N11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მ/რ, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.576) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032605127-03-02.2026)</p>
9	<p>„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032603610-03 05.02.2026; №12-0326043105-03 12.02.2026; №12-032604962-03 18.02.2026; №12-03260512-03 20.02.2026; №12-032605153-03 20.02.2026; 12-0326043110-03- 12.02.2026)</p>
10	<p>ქალაქ თბილისში, ჟორესის ქუჩა №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.22.003.045; №01.19.22.003.057; №01.19.22.003.087; №01.19.22.003.024) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032603695-03 05.02.2026)</p>
11	<p>ქალაქ თბილისში, ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისზე (საკადასტრო კოდი: №01.72.16.097.011; №72.16.17.352; №72.16.21.804; №01.72.16.097.009; №01.72.16.097.007; №01.72.16.097.008; №72.16.21.080; №01.72.16.097.012) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სამედიცინო-სპორტულ-სარეაბილიტაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043106-03 12.02.2026)</p>
12	<p>ქალაქ თბილისში, ზაზა ალექსიძის ქუჩა, №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.034.040) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043109-03 12.02.2026)</p>
13	<p>ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, დავით იოსელიანის ქუჩა, №63, №65, №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.21.06.784; 81.21.06.571; 81.21.06.400; 81.21.01.352; 81.21.06.432; 81.21.06.619; 81.21.06.635; 81.21.06.636; 81.21.06.783; 81.21.01.981; 81.21.06.008) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043128-03 12.02.2026)</p>
14	<p>ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარცხენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.011.011) მრავალფუნქციური და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043131-03 12.02.2026)</p>

15	<p>ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე თვალჭრელიძის IV შესახვევი, № 7, №3, №5; ქალაქი თბილისი, თვალჭრელიძის 4 შეს. №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.19.18.007.016; №01.19.18.007.048; №01.19.18.007.043; №01.19.18.007.018; №01.19.18.007.050; №01.19.18.007.056; №01.19.18.007.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604864-03 17.02.2026)</p>
16	<p>“ ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი 10; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N10-ში (ნაკვ. 4/17) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №01.17.11.002.013, N01.17.11.002.011, N01.17.11.002.018, N01.17.11.004.032, N01.17.11.004.033, N01.17.11.004.041) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” (საკრებულოს №12-0326043108-03 - 12.02.2026)</p>
17	<p>ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №24ა; ქალაქი თბილისი, გამზირი მოსკოვი, № 24ა, (ნაკვ.02/018; ნაკვ.02/049) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.34.002.017; №01.19.34.002.038; 01.19.34.002.194; 01.19.34.002.193; 01.19.34.002.041; 01.19.34.002.037; 01.19.34.002.191; 01.19.34.002.130) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604865-03 -17.02.2026; 12-03260543-03 -23.02.2026)</p>
18	<p>ქალაქ თბილისში, ვარლამ ჩერქეზიშვილის ქუჩა, №21, №23, №23ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.015.040; 01.17.12.015.037; 01.17.12.015.039) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604867-03 17.02.2026)</p>
19	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.053; №81.02.32.017; №01.81.02.295.010; №81.02.02.401; №81.02.02.400; №81.02.02.381; №81.02.02.902; №81.02.02.696; №81.02.02.585; №81.02.32.052) ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03260492-03 18.02.2026)</p>
20	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.519, №72.16.20.523, 72.16.20.521, 72.16.20.562, 72.16.20.527, 72.16.20.518, 72.16.20.520, 72.16.20.522, 72.16.20.524, 01.72.16.104.008, 72.16.17.862, 72.16.20.558, 01.72.16.104.011, 01.72.16.104.009-ის ნაწილი, 01.72.16.104.005-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03260493-03 18.02.2026)</p>

21	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, ივანე გიგინეიშვილის ქუჩა, N 6; N 8; N4a, N10; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, ალექსანდრე ცომაიას ქუჩა, N 2, N4, N6; ქალაქი თბილისი, სამადლოს უბანი; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.01.246.001; N01.81.01.246.055; N01.81.01.246.059; N01.81.01.246.058; N01.81.01.246.061; N01.81.01.246.012; N01.81.01.246.025; N01.81.01.246.024; N01.81.01.246.042; N01.81.01.246.063; N01.81.01.246.056; N01.81.01.246.043; 81.01.02.554-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605152-03 20.02.2026)</p>
22	<p>ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.96.031; N81.02.06.510; N81.02.06.413; N81.02.94.194; N81.02.94.195; N81.02.94.715; N81.02.06.429; N81.02.93.369; N81.02.93.362; N81.02.00.162; N81.02.96.679; N81.02.96.678; N81.02.98.646; N81.02.06.496; N81.02.06.426; N81.02.96.026; N81.02.06.343; N81.02.06.390; N81.02.00.022; N81.02.06.389; N81.02.99.970; N81.02.96.692; N81.02.96.700; N81.02.94.717; N81.02.00.896; N81.02.00.815; N81.02.06.432; N81.02.97.361; N81.02.97.954; N81.02.95.824; N81.02.96.856; N 81.02.06.362; N 81.02.97.846; N 81.02.94.714; N 81.02.98.512; N81.02.95.577; N81.02.94.676; N 81.02.06.349; N 81.02.06.361; N 81.02.94.718; N 81.02.95.578; N 81.02.06.476; N81.02.00.987) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032504527-03 - 14.02.2025)</p>
23	<p>ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.94.034; №81.02.00.670; №81.02.19.919; №81.02.19.920) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043130-03 12.02.2026)</p>
24	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043132-03 12.02.2026)</p>
25	<p>ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისი; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, ვარდის წყარო; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, კოდის წყაროში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.17.786; №72.16.17.421; №72.16.17.420; №72.16.17.544; №72.16.17.761; №72.16.17.740; №72.16.17.900) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043134-03 12.02.2026)</p>

26	ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.025.434) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს№12-032604866-03 17.02.2026)
27	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.94.957; №01.81.02.277.001-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ერთბინიანი და ორბინიანი ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს№12-032604934-03 18.02.2026)
28	„ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტურებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.06.004.002-ის ნაწილი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს№12-032603696-03 05.02.2026)
29	„ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში ოქროყანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.01.004.314;№01.18.01.002.264) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 თებერვლის №60 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებულიპროექტისდამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს№12-032603697-03 05.02.2026)
30	ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.019.202; №01.11.12.019.817; №01.11.12.019.201; №01.11.12.019.821; №01.11.12.019.823; №01.11.12.019.820; №01.11.12.019.039; №01.11.12.019.822; №01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის №315 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტისდამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს №12-0326043129-03 12.02.2026)

31	„ქალაქ თბილისში, ქუჩა ტრიკოტაჟი, №3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ.ნინუა, №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.12.12.001.197, №01.12.12.001.196, №01.12.12.001.412, №01.12.12.001.208, №01.12.12.001.218, №01.12.12.001.409) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის №342 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03260511-03 20.02.2026)
32	„ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605154-03 20.02.2026)
33	მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N01.10.13.015.114) და შარტავას ქუჩა N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/ნ: 204460957) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების და დაზარალებულ პირთა (მათ შორის ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა - „თაბუკაშვილი 88“-ის მიერ დაზარალებული პირები) მიმართ ფართის და/ან თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისთვის გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0326051111-03- 20.02.2026)
34	„მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა,ბ,გ, ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255, მოსკოვის გამზირი N 9 ბ,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 საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0326051111-03- 20.02.2026)

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

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

1. „მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) საწარმოო პირობების შესრულების დადასტურების

(ექსპლუატაციაში მიღების) თაობაზე აქტის გამოცემის (მასში ცვლილების შეტანის), ასევე, სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის წესის და ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ (საკრებულოს №12-0326051110-03- 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის უფროსმა გოგი ჩიქოვანმა. მისი თქმით, მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღების) თაობაზე აქტის გამოცემის (მასში ცვლილების შეტანის), ასევე, სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის წესის და ოდენობის განსაზღვრის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით. კერძოდ, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტი მომზადებულია „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე, რომლის შედეგად კანონში დაემატა ახალი სამართლებრივი ინსტრუმენტები სამშენებლო სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში წარმოებული მშენებლობების სამართლებრივი სტატუსის მოწესრიგების დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის დადგენის მიზნით. კერძოდ: აღნიშნული კანონის მე-5 მუხლს დაემატა 7 2 პუნქტი, რომლითაც განისაზღვრა სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის დაწესების სამართლებრივი შესაძლებლობა. ამასთან, კანონის 6 1 მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდა ახალი რედაქციით, რომლის თანახმადაც მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღების) შესახებ აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებელი არ უნდა აღემატებოდეს 40 000 ლარს, რაც წარმოადგენს მოსაკრებლის ზედა ზღვარს. კანონის 6 3 მუხლის თანახმად კი, სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში შესაბამისი მოსაკრებლის გადახდის წესი და ოდენობა განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ, რაც მუნიციპალიტეტს ანიჭებს დელეგირებულ ნორმატიულ უფლებამოსილებას. შესაბამისად, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტი წარმოადგენს კანონით დადგენილი დელეგირებული ნორმატიული უფლებამოსილების რეალიზაციის სამართლებრივ ინსტრუმენტს და მიზნად ისახავს ადგილობრივი ნორმატიული აქტის ჰარმონიზაციას მოქმედ კანონმდებლობასთან. დადგენილების პროექტის მიზანია: • „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებულ ცვლილებებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა; • მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღების) თაობაზე აქტის გამოცემისა და მასში ცვლილების შეტანის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლების სამართლებრივი მოწესრიგება; • სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით

წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის დადგენა და შემოღება; • მუნიციპალიტეტის მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ეფექტიანი განხორციელება და ადმინისტრაციული მომსახურების პროცესის ოპტიმიზაცია. • მოსაკრებლის დიფერენცირებული მოდელის დანერგვა, რომელიც ეფუძნება შენობა-ნაგებობის კლასს, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობსა და მომსახურების დაჩქარების ვადას. პროექტით განისაზღვრება შემდეგი მოსაკრებლის ოდენობები: ა.გ.ა) მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებლის ოდენობა, რომელიც შეადგენს: ა) II კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 500 მ² -ს: ა.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 10 000 ლარი; ა.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 5 000 ლარი; ა.გ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 2 000 ლარი. ა.დ) მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად დადგენილი წესით, მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე, II კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 500 მ² -ს, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს - 25 სამუშაო დღის ვადაში; ბ) III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ² -მდე და მიწის ზედაპირიდან 14მ-მდე სიმაღლის შენობა-ნაგებობებისთვის: ბ.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 20 000 ლარი; ბ.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 15 000 ლარი; ბ.ბ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 10 000 ლარი. ბ.დ) მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად დადგენილი წესით, მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე, III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1 500 მ² -მდე და მიწის ზედაპირიდან 14მ-მდე სიმაღლის შენობა-ნაგებობებისთვის, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს - 25 სამუშაო დღის ვადაში; გ) III კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 6000 მ²-ს, გარდა ამ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის: გ.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 30 000 ლარი; გ.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 20 000 ლარი; გ.ბ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 10 000 ლარი. გ.დ) მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად დადგენილი წესით, მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე, III კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 6 000 მ² -ს, გარდა ამ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს - 30 სამუშაო დღის ვადაში. დ) IV კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობებისთვის: დ.ა) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 40 000 ლარი; დ.ბ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 30 000 ლარი; დ.გ) განცხადების მიღებიდან 15 დღის ვადაში - 20 000 ლარი; დ.დ) მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად დადგენილი წესით, მშენებლობის სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე, IV კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობებისთვის, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს დაინტერესებული მხარის მიერ, განაცხადის

წარდგენიდან - 45 სამუშაო დღის ვადაში. ა.გ.ბ) მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) სანებართვო პირობების შესრულების დადასტურების (ექსპლუატაციაში მიღება) თაობაზე აქტივი ცვლილების შეტანის შესახებ დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებელი შეადგენს: ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 10 000 ლარი; ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 5 000 ლარი; გ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 3 000 ლარი. ა.გ.გ) სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიერ სამშენებლო სამართალდარღვევის აღიარების შემთხვევაში უნებართვოდ ან სამშენებლო დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის თაობაზე აქტის გამოცემის დაჩქარებული მომსახურების მოსაკრებელი შეადგენს: ა) II კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 500 მ²-ს: ა.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 10 000 ლარი; ა.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 5 000 ლარი; ა.გ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 2 000 ლარი. ბ) III კლასის მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1 500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14მ-მდე სიმაღლის შენობა-ნაგებობებისთვის: ბ.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 20 000 ლარი; ბ.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 15 000 ლარი. ბ.გ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 10 000 ლარი. გ) III კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ან/და შენობა-ნაგებობებისთვის, რომლის საერთო სამშენებლო ფართი არ აღემატება 6 000 მ²-ს, გარდა ამ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის: გ.ა) განცხადების მიღებიდან 3 დღის ვადაში - 30 000 ლარი; გ.ბ) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 20 000 ლარი. გ.გ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 10 000 ლარი. დ) IV კლასის მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობებისთვის: დ.ა) განცხადების მიღებიდან 5 დღის ვადაში - 40 000 ლარი; დ.ბ) განცხადების მიღებიდან 10 დღის ვადაში - 30 000 ლარი; დ.გ) განცხადების მიღებიდან 15 დღის ვადაში - 20 000 ლარი.

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.

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 №12-032605151-03 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინეს - სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსმა თემურ ბოლოთაშვილმა და ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტბემ.

„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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მომზადება განპირობებულია გარკვეული ცვლილებების განხორციელების აუცილებლობით, კერძოდ: „ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების (შემდგომში - წესების) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულია კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, როგორც შენობისთვის, ასევე ნაგებობისთვის. კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები ურთიერთდაკავშირებულია, როდესაც კ-3 კოეფიციენტი არის დაცული, კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში ნაგებობის ჩათვლის საჭიროება აღარ არსებობს. რაც შეეხება, კ-2 კოეფიციენტთან დაკავშირებულ ცვლილებას, უნდა აღინიშნოს, რომ „შენობის ენერგოეფექტურობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებით, საჭირო გახდა, შენობის კონტურზე ენერგოეფექტური მასალების დამატება, რამაც განაპირობა არსებული რეგულირების დაზუსტება, რომ მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის, ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად. ასევე, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ხდება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დასაშვები სახეობების დაზუსტება, კერძოდ, ემატება სასტუმრო და ბიზნესცენტრი და უქმდება სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა. არსებული რეგულირების პირობებში, შეუძლებელი ხდება მიწისქვეშა პარკინგის არსებობა. შესაბამისად, საჭიროა, სიმაღლის ანგარიშისას აღარ იანგარიშებოდეს შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა. გამონაკლისის სახით, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე სპორტული დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსებისას, დასაშვები გახდება შენობის განთავსება ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე. წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტს ემატება საგამონაკლისო ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც, ამ პუნქტისგან განსხვავებული წესი დადგინდება ამ მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისთვის. წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია პრაქტიკული ცვლილებების ასახვა კანონმდებლობაში, არქიტექტურული პროცესების სწორად მართვა, ასევე ეფექტური და სწორი ქალაქგეგმარებითი განვითარება. განაშენიანების კონტურში არსებული იმგვარი გეგმარებითი ერთეულებისთვის, სადაც დასტურდება საპროექტოდ სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციური ზონებით განვითარების მიზანშეწონილობა და საპროექტო ტერიტორია შეადგენს არანაკლებ 5 ჰა-ს, დასაშვებია განხორციელდეს საგამონაკლისო წესების დადგენა, არქიტექტურული გადაწყვეტების მოქნილობისა და ხელშეწყობის მიზნით. ა) მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: მე-11 მუხლის მე-2 პუნქტის ახალი რედაქციით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განისაზღვრება მხოლოდ შენობისთვის და არა ნაგებობისთვის. ბ) მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის (მათ შორის ერკერის, კიბის უჯრედის და ლიფტის შახტის) იატაკის კონსტრუქციის გარე კონტურში მოქცეული ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად. გ) მე-15 მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის მე-11 პუნქტი: „განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, საპროექტოდ სზ-6, სსზ-1, სსზ-2 ფუნქციური ზონებით განვითარების მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, თუკი საპროექტო ტერიტორია შეადგენს არანაკლებ 5 ჰა-ს და მოქცეულია განაშენიანების კონტურში, დასაშვებია კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტების დადგენა განხორციელდეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური საანგარიშო ფართობების შესაბამისად.“. დ) მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: „8. თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის

მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის 3/4-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას, გარდა ამ მუხლის მე-11 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა.“ ე) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის: ე.ა) „ე“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 3-ში ამოღებულ იქნა სიმაღლესთან დაკავშირებული 12 მეტრიანი შეზღუდვა. ე.ბ) „ლ“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის ახალი რედაქციის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონა 3-ში სიმაღლის ანგარიშისას არ იანგარიშება შენობის მიწისქვეშა ავტოსადგომში ჩასასვლელი სამანქანო პანდუსის ნაწილი და სახურავზე ლიფტის მომსახურებისთვის მოწყობილი შახტა. ვ) 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტს, „დ“ ქვეპუნქტის შემდეგ, ემატება „ე“ ქვეპუნქტი: 29-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სპორტული დანიშნულების შენობის განთავსება დასაშვებია ერთზე მეტ მიწის ნაკვეთზე, თუ საპროექტო მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაშია. ზ) 30-ე მუხლის მე-15 პუნქტს ემატება „დ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც მე-15 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები არ გავრცელდეს წინამდებარე წესების მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე, იმ პირობით, რომ ერთ ან სხვადასხვა საკადასტრო ერთეულებზე განთავსებულ შენობებს შორის დაშორება განისაზღვრება ჯამში არანაკლებ 20 მეტრისა. თ) 39-ე მუხლის მე-2 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით, სადაც აღინიშნება, რომ „მე-15 მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული რეგულირების შემთხვევაში, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა დადგენილ იქნეს საპროექტო გადაწყვეტის/მთლიანი ტერიტორიის ჯამური კ-2 საანგარიშო ფართობიდან.“ ი) „დანართი 1“ - ის მე-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში ხდება ბიზნესცენტრისა და სასტუმროს დამატება.

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 ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის №6-14 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0326050152-03 19.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურდიული საქალაქო სამსახურის უფროსმა სერგო ბირკაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის №6-14 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესი“ (შემდგომში - „წესი“) არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში - „მუნიციპალიტეტი“) ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული

საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის და შემდგომში ამ ტერიტორიის განვითარება/გამოყენების პირობებსა და პროცედურა ამასთან, აღნიშნული დადგენილების მე-6 მუხლი ადგენს ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის მიზნით წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალს. აღნიშნული მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განცხადების მიღების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას: გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V ან IV კატეგორიას, რაც დასტურდება დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობის ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. ამდენად, შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის შესახებ წარმოდგენილ უნდა იყოს აუცილებლად მხოლოდ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა, და ამასთანავე, ეს დასკვნა წარდგენილი უნდა იყოს დაინტერესებული პირების მიერ. დადგენილებაში ცვლილების განხორციელების მიზანს წარმოადგენს პროცესის გამარტივება დაინტერესებული პირებისათვის. კერძოდ, განისაზღვრება ის მკაფიო და აშკარა რიგი შემთხვევები, რა დროსაც ავარიულობის ხარისხი შესაძლებელია დადგინდეს როგორც სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით, ასევე მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ დასკვნით. ანუ, პროექტის განმახორციელებელს ექნება შესაძლებლობა, რომ შესაბამისი გარემოებების არსებობის შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დადგენის მიზნით მიიღოს ერთ-ერთი დასკვნა. რაც შეეხება შემთხვევებს, თუ რა დროს არის შესაძლებელი შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი განსაზღვროს ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიამ“: ა) თუ გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია ან გამოსასყიდ ავარიულ სახლზე განხორციელებულია დემონტაჟი; ბ) თუ გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი ცარიელია და ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გამოიყენება საცხოვრებელი ან/და სხვა მიზნით. აქვე ზუსტდება, რომ ორივე ეს შემთხვევა უნდა იყოს შესაბამისი რაიონის გამგეობის მიერ დადასტურებული. ამასთანავე, ავარიულობის ხარისხის შეფასების მიზნით, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიას“ უნდა მიმართოს გამგეობამ. ვინაიდან, ზემოაღნიშნული წესი წარმოადგენს მუნიციპალიტეტისთვის მკაფიო სამართლებრივი მექანიზმს მოქალაქეთა საკუთრების (ავარიული საცხოვრებელი სახლების) უსაფრთხო და სამართლიანად გამოსყიდვისთვის, რაც ხორციელდება გამჭვირვალობის და მესაკუთრეთა უფლებების მაქსიმალურად დაცვის გარანტიით, წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებული ცვლილება რაც დაინტერესებულ მხარეს მისცემს შესაძლებლობას თავად განსაზღვროს შეთავაზებული ალტერნატიული დოკუმენტაციიდან რომელი წარმოადგინოს ავარიული საცხოვრებელი სახლის ავარიულობის ხარისხის დასადგენად, მკაფიოდ განამტკიცებს წესის მიერ დასახულ მიზნებს. ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მიღების (გამოცემის) მიზანი: დადგენილების მიღების მიზანია, ხელი შეეწყოს ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის პროცესის გამარტივებას. დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-6 მუხლს ემატება შემდეგი შინაარსის 3 1 პუნქტი: „3 1 . იმ შემთხვევაში, თუ გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი დანგრეულია ან განხორციელებულია მისი დემონტაჟი, ასევე თუ გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი ცარიელია და ფაქტობრივი მდგომარეობით არ გამოიყენება საცხოვრებელი ან/და სხვა მიზნით, რაც დასტურდება

შესაბამისი რაიონის გამგეობის მიერ, შენობა-ნაგებობის ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ავარიულობის ხარისხი შესაძლებელია განისაზღვროს ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ მიერ, რაიონის გამგეობის მიმართვის საფუძველზე.“

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.

4. „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის II მკ/რ-ნი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მკ/რ-ნის მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ (საკრებულოს № 03-032605493 -23.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, 2024 წლის 4 ოქტომბრის სხდომაზე მიღებულ იქნა „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის II მკ/რ-ნი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მკ/რ-ნის მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულება. გაცნობებთ, რომ ზემოაღნიშნული განკარგულება საჭიროებს ტექნიკურ დაზუსტებას და შესაბამისობაში მოყვანას „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის II მიკრორაიონში, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13); ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მიკრორაიონების მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1662.1865 განკარგულებასთან. კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1662.1865 განკარგულების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი ითვალისწინებს, რომ დაინტერესებულმა პირმა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აღნიშნული დანაწესი არ არის ასახული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულებაში. აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ხსენებულ განკარგულებაში ტექნიკური ხარვეზის გასწორების თხოვნით, 2026 წლის 20 თებერვალს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს წერილობითი კორესპონდენციით (N16-01260514137) მომართა სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის II მკ/რ-ნი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მკ/რ-ნის მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულებაში შეტანილ იქნეს ცვლილება და განკარგულების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს მე-6 პუნქტის სახით, იმავე რედაქციით, ხოლო მე-5 პუნქტი განისაზღვროს შემდეგი სახით: „5. დაინტერესებულმა პირმა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ გამოყენებული ხელშეწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე. 6. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.“ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის N2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, საკრებულოს წევრს უფლება აქვს ინიცირების წესით საკრებულოში წარადგინოს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის პროექტი, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ამავე რეგლამენტის 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საკრებულოსათვის სამართლებრივი აქტის პროექტის ინიცირების წესით წარდგენის უფლება, ამავე პუნქტით განსაზღვრული სხვა პირების გარდა, აქვს საკრებულოს წევრს. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტია საკრებულოს განკარგულება. შესაბამისად, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის N2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის მე-13 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სხდომაზე განხილვის მიზნით, წინამდებარე წერილზე დანართის სახით წარმოგიდგენთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის II მკ/რ-ნი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ (ნაკვეთი N13);

ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობების II-III-IV მკ/რ-ნის მიმდებარედ (ნაკვეთი N8); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობზე (ნაკვეთი 15/225) არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.14.16.015.526, ფართობი - 1 366 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N531 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე" და ასევე თანდართულ მასალებს.

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, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა № 13, ქალაქი თბილისი, დიდი დილომი IV მ/რ, №25 კორპუსის მიმდებარედ, მე-2 მ/რ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.002.080, ფართობი - 3 442 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043112-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 22 დეკემბერს წარდგენილი N01253562577-67 (N01260292066-67) განცხადებით მისამართზე: ქალაქი თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N13, ქალაქი თბილისი, დიდი დილომი, IV მ/რ, N25 კორპუსის მიმდებარედ, მე-2 მ/რ-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.002.080, ფართობი - 3 442 კვ.მ) შესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.10.06.002.080 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.0), 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, N01.10.06.002.080 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „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 დანართ 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 N01.10.06.002.080 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 აგვისტოს N7588454 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.0-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 2 (ორი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და ჯამში 14 (თოთხმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01253562577-67 (N01260292066-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000502026, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 26 იანვრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 3 449 590 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.

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. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა №36ა, №30, №34, №32, №38, №36-ის მიმდებარედ: ქალაქი თბილისი, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა I, №17ა, №17, №15, №13, №7-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ზურაბ ჩაჩუას ქუჩა №21, №11დ, №23ა, №27ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.001.530; 01.19.36.001.123; 01.19.36.001.529; 01.19.36.001.217; 01.19.36.001.176; 01.19.36.001.013; 01.19.36.001.177; 01.19.36.001.152; 01.19.36.001.535; 01.19.36.001.171; 01.19.36.001.511; 01.19.36.001.510; 01.19.36.001.163; 01.19.36.001.037; 01.19.36.001.162;

ფართობი - 5 444 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605028-03 19.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 23 სექტემბრის N01252663808-67 (N01253534001-67; N01260213659-67; N01260363870-67) განცხადებით მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N36ა, N30, N34, N32, N38, N36-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, აეროდრომის დასახლება, ქუჩა I, N17ა, N17, N15, N13, N7-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ზურაბ ჩაჩუას ქუჩა N21, N11დ, N23ა, N27ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.001.530; 01.19.36.001.123; 01.19.36.001.529; 01.19.36.001.217; 01.19.36.001.176; 01.19.36.001.013; 01.19.36.001.177; 01.19.36.001.152; 01.19.36.001.535; 01.19.36.001.171; 01.19.36.001.511; 01.19.36.001.510; 01.19.36.001.163; 01.19.36.001.037; 01.19.36.001.162) მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=6.0), მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდა. საპროექტო ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 მარტის N24.420.465 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 29 მარტის N154 განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმარებითი დავალების პროექტი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1654.1872 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N537 განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლითაც საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია 14 (თოთხმეტი) და 21 (ოცდაერთი) სართულიანი შენობების განთავსება, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) პარამეტრების (კ-2= 4.6) 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 „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-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5*/0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4,6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-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. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=4.6-დან კ-2=6.0-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 11 (თერთმეტი) და 4 (ოთხი) სართულის დამატებასა და 25 (ოცდახუთი) სართულიანი ორი ბლოკის მქონე შენობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252663808-67 (N01253534001-67; N01260213659-67; N01260363870-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 28 იანვრის ექსპერტიზის დასკვნა N000547026, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 27 იანვრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 10 223 832 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. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2026 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ერთი და თორმეტი მეასედი) ლარით. 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.

7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N11გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.122, ფართობი - 26 125 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605156-03 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტბაძემ. მისი თქმით, ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2026 წლის 14 თებერვლის N01260452-67 (N01260491952-67) განცხადებით ქალაქი თბილისი, ილია ვაკუას ქუჩა, N11გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.001.122, ფართობი - 26 125 კვ.მ) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.13.001.122 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.3), 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, N01.11.13.001.122 საკადასტრო ერთეულის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), მცირე ნაწილზე - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის არეალში შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ქალაქ თბილისის მთავრობის 2019 წლის 22 მაისის N19.565.756 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 25 ივნისის N188 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2022 წლის 8 თებერვლის N22.126.142 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 15 თებერვლის N50 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2023 წლის 4 მაისის N23.753.843 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 9 ივნისის N279 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 29 იანვრის N26.121.145 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 იანვრის N37 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი (კ-2=3.5), რომლითაც კომპლექსის შემადგენელ ერთ ბლოკში (F ბლოკი) სართულიანობა შემცირდა 21- დან 18 სართულამდე, მცირედით დაკორექტირდა საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და კონფიგურაცია, ხოლო A ბლოკისთვის გათვალისწინებულია 30 სართული და B ბლოკისთვის - 36 სართული. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 27 ოქტომბრის N6731903 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი კ-2=3.5 (A ბლოკი = 23080.9; B ბლოკი = 36565.1; C ბლოკი = 5227.2; D ბლოკი = 6730.5; F ბლოკი = 20990.9), ხოლო 2024 წლის 15 თებერვლის N6887685 ბრძანებით გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=3.5-დან კ-2=4.3-მდე, რაც გულისხმობს „D“ ბლოკზე 22 (ოცდაორი) სართულის, „F“ ბლოკზე 3 (სამი) სართულის დამატებასა და 30 (ოცდაათი) სართულიანი („D“ ბლოკი) და 21 (ოცდაერთი) სართულიანი („F“ ბლოკი) შენობა-ნაგებობების განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები.

N01260452-67 (N01260491952-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000964426, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 36 522 750 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. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2026 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 8,348,057.15 (რვა მილიონ სამას ორმოცდარვა ათას ორმოცდაჩვიდმეტი და თხუთმეტი მეასედი) 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.

8. „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N5; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი N11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მ/რ, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებული მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.576) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032605127-03-18.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიმემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2026 წლის 18 თებერვლის N0126049963-67 განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი N11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მ/რ, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.576, მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.16.015.576 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,

N01.14.16.015.576 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 6 აგვისტოს N7580871 ბრძანებით (ტექნიკური ხარვეზი გასწორდა N7584057 (07.08.2025) ბრძანებით) დადგენილია მიწის საშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების 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, საცხოვრებელ 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. 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 დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.4-მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) სართულის დამატებასა და 10 (ათ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N0126049963-67 განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N001133426, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2026 წლის 17 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 3 131 352 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. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2026 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 1,127,286.72 (ერთი მილიონ ას ოცდაშვიდი ათას ოთხმოცდაექვსი და სამოცდათორმეტი მეასედი) 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.

9. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032603610-03 05.02.2026; №12-0326043105-03 12.02.2026; №12-032604962-03 18.02.2026; №12-03260512-03 20.02.2026; №12-032605153-03 20.02.2026; 12-0326043110-03- 12.02.2026)

კომისიამ განიხილა ქალაქ თბილისის მერის წერილებით (საკრებულოს №12-032603610-03 05.02.2026; №12-0326043105-03 12.02.2026; №12-032604962-03 18.02.2026; №12-03260512-03 20.02.2026; №12-032605153-03 20.02.2026; 12-0326043110-03- 12.02.2026) 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 წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტყემ. 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 14 წინადადება კერძოდ:

№12-032603610-03 05.02.2026;

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი, N150-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.04.017.055) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით გათვალისწინებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონის დაბრუნება და სრული მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ის რეგლამენტით განვითარება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით 01.13.04.017.055 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სრულად ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „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 საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. ამავე დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და

დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 30 იანვრის N01260303946 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 01.13.04.017.143, 01.13.04.017.404, 01.13.04.017.007 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებსა და საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, 01.13.04.017.404 საკადასტრო ერთეულის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. „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, აკაკი წერეთლის გამზირი, N150-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.13.04.017.055) ნაწილზე, ასევე, 01.13.04.017.143, 01.13.04.017.404, 01.13.04.017.007 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია

№12-0326043105-03 12.02.2026;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ დილომში, რენე შმერლინგის II ჩიხი, N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.064.048) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა I-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა I-ით (ტზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებისთვის მისასვლელი გზის უზრუნველყოფა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა I (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის

ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის 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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) 2025 წლის 9 დეკემბრის №16-01253434244 გადაწყვეტილებით, 2025 წლის 11 დეკემბრის №16-01253444129 გადაწყვეტილებით, 2025 წლის 9 დეკემბრის №16-01253442716 გადაწყვეტილებითა და 2025 წლის 15 დეკემბრის №16-01253442672 გადაწყვეტილებით შეთანხმებულია ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, რენე შმერლინგის II ჩიხი, N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.064.044; N01.72.14.064.045; N01.72.14.064.046; N01.72.14.064.047) საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. დამტკიცებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარებისა და სამანქანო გზის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით, ხოლო სერვიტუტის არეალის განსაზღვრა მოხდება ტროტუარის დასაწყისიდან ტროტუარის დასასრულამდე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელი გზის ჩათვლით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით დგინდება, რომ N01.72.14.064.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (წინა საკადასტრო კოდი: N01.72.14.064.280) დატვირთულია შეზღუდული სარგებლობის უფლებით - სერვიტუტით, N01.72.14.064.044, N01.72.14.064.045, N01.72.14.064.046, N01.72.14.064.047 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სასარგებლოდ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2026 წლის 6 თებერვლის N01260372941 წერილის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს გზას და ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია, შესაბამისად, აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილება მიზანშეწონილია. 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, N01.72.14.064.316 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება ხარვეზის სახით დარჩენილი საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, რენე შმერლინგის II ჩიხი, N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.064.048) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, ასევე N01.72.14.064.316 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, იმერეთის II შესახვევი, N37 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.13.007.010) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება.

ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის 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. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით N892025518804 განცხადებით მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში გადაიგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის მართვის სააგენტოში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 12 იანვრის N61-01260122184 წერილით დგინდება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გადაგზავნილი ესკიზის მიხედვით მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.13.007.028) საზღვრები გზის მხარეს გადადის სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ში და აღნიშნული საკითხი ხელახლა განიხილება ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 6 თებერვლის N01260372939 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივად არსებული ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, იმერეთის II შესახვევი, N37 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.13.007.010) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.16.02.021.040) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება. საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული

(შიდაკვარტალური) გამწვანება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არელების შესახებ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს საინჟინრო ექსპერტიზის N006116325 დასკვნის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.02.021.040) არსებული საცხოვრებელი შენობების ტექნიკური მდგომარეობა არაადამაკმაყოფილებელია და ავარიულია. დაზიანებათა მიღებული კლასიფიკაციის მიხედვით შენობები შეფასებულია III და IV ხარისხში. ასეთ ხარისხში დაზიანებული შენობების საექსპლუატაციო შედეგობა აგრძნობლად დაქვეითებულია და მათი აღდგენა-გამაგრების სამუშაოების ჩატარება ეკონომიურობის თვალსაზრისით არ არის მიზანშეწონილი და საჭიროა მათი დემონტაჟი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 23 იანვრის N01260233646 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელები. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლო რესურსის ეფექტურად გამოყენების თვალსაზრისით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის დადებითი პოზიციის გათვალისწინებით გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მიზანშეწონილია. დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ) - დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ასევე, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ცენტრალური ზონა (ცზ) -

დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი და შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. საპროექტო ტერიტორიაზე, 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2026 წლის 6 თებერვლის N01260372933 წერილით, საპროექტო ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) ცვლილების წინააღმდეგი არ არის, ვინაიდან ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. „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, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.02.021.040) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, ქეთევან წამებულის ქუჩა, N71-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.031; N01.17.12.006.008) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საცხოვრებელი ზონით (სზ), სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის შესაბამისად და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება, შემდგომში, საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. საპროექტო ტერიტორიაზე, ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 34-ე მუხლის „დ“ პუნქტის მიხედვით, გეგმარებითი კარკასი (გკ) არის დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი

ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო ან/და საქვეითო გზების ან ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. ამასთან, დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი, ტერიტორიულსტრუქტურული ზონირების თვალსაზრისით, მოქცეულია შუალედურ ზონაში (შზ), რომელიც „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების 34-ე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, წარმოადგენს დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2026 წლის 9 თებერვლის N012604045 წერილის შესაბამისად, მოთხოვნილ მონაკვეთზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 9 თებერვლის N01260404296 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების მოხსნა. „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, ქეთევან წამებულის ქუჩა, N71-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.17.12.005.031; N01.17.12.005.032; N01.17.12.006.008) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2), სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საცხოვრებელი ზონით (სზ), სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის შესაბამისად და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია.

№12-032604962-03 18.02.2026;

ა) ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-

ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდა კვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით, არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1)-ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება. საპროექტო ტერიტორიაზე, ფაქტობრივი მდგომარეობით, განთავსებულია სსიპ - ქალაქ თბილისის №157 საჯარო სკოლა. საქართველოს მუნიციპალური ფონდის დაკვეთით დაგეგმილია არსებული საჯარო სკოლის შენობის დემონტაჟი და მასზე ახალი, თანამედროვე სასკოლო კომპლექსის მშენებლობა. საპროექტო, მომიჯნავე და მიმდებარე მიწის ნაკვეთები უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით და ჩამოყალიბებულია შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, რაც მნიშვნელოვანია სრულყოფილი საცხოვრებელი გარემოსთვის. შესაბამისად, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილებით, არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საპროექტო ტერიტორიაზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არელების შესახებ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 26 დეკემბრის N0125360578 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას

თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. შემოაღნიშნულს გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შანდორ პეტეფის ქუჩა, N35-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.003.028) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებად;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება, კერძოდ საცხოვრებელი სახლისა და ავტოფარეხის განთავსება. „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, 01.20.01.007.057 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, სატყეო ზონის არეალში შემოთავაზებულია სატყეო ზონა. ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სატყეო ზონა), ამასთან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიან არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 14 ნოემბრის N01253183182 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) განკარგულია სახელმწიფოს მიერ, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაეგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N61- 0126047464 წერილით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე, 01.20.01.007.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონებიდან 405 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის, სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილებისა და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნის გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობა 2026 წლის 11 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარს. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება, იმ პირობით, თუ ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთამორისი სხვაობის დაფარვა განხორციელდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 12 თებერვლის N000957126 ექსპერტიზის დასკვნის შედგენის თარიღიდან, კერძოდ, 2026 წლის 12 თებერვლიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში და ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ინდივიდუალური

ადმინისტრაციული-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში. ამასთან, ფასის გადახდა წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის საფუძველს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.20.01.007.057) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა, ფასთაშორისი სხვაობის - 184680 (ას ოთხმოცდაოთხი ათას ექვსას ოთხმოცი) ლარის გადახდის პირობით, მისაღება.

№12-03260512-03 20.02.2026;

ა) ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.038.018) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ისა (სზ-6) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.10.13.038.018 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე რეკრეაციული სივრცის მოწყობა. აღნიშნულის განხორციელების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საბურთალოს რაიონის გამგეობამ N31-01260432413 (12.02.2026) წერილით და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N4-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.038.018) სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. ამავე დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 68-ე მუხლის თანახმად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკა წარმოადგენს დედაქალაქის გამწვანებული ტერიტორიების დაგეგმარების რუკას, რომელზეც დატანილია მონაცემები ქალაქის ტერიტორიაზე არსებული და დაგეგმილი მწვანე ან/და სარეკრეაციო ზონებისა და არეალების შესახებ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში, ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა ხელს შეუწყობს ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და დადგენილებით გათვალისწინებული „მწვანე ქალაქის“ კონცეფციით განსაზღვრული ამოცანების შესრულებას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება სარეკრეაციო სივრცის მოწყობის მიზნით. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) არის

სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. ამავე დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 17 თებერვლის N01260483552 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.038.018) საცხოვრებელი ზონა 6-ისა (სზ-6) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, მწვანე ქუჩა, N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.09.004.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე 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 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით ზღუდავს დაინტერესებული პირის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს. ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 9 თებერვლის N0126040881 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე, შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მწვანე ქუჩა, N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.09.004.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება მისაღება;

გ) ქალაქ თბილისში, აწყურის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.019.005) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.17.13.019.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა და ე.წ. „წითელი ხაზების“ კორექტირება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 18 თებერვლის N01260491004 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის მიღმა არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, აწყურის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.019.005) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ

ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება მისაღება.

№12-032605153-03 20.02.2026;

ქალაქ თბილისში, დავით კობახიძის ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.14.003.234) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების კონფიგურაციის ცვლილება ფართობის უცვლელად. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიაზე ორი სასაწყობე შენობის განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნას, არამედ მოთხოვნილია საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების კონფიგურაციის ცვლილება ფართობის უცვლელად. საპროექტო ტერიტორიაზე, 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად ვრცელდებოდა სამრეწველო ზონა 2 (ს-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის მოქმედი გენერალური გეგმით, N01.19.14.003.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება ზღუდავს ყველანაირ სამშენებლო გამოყენების სახეობას და ამდენად, მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 18 თებერვლის N01260494085 წერილის შესაბამისად, თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების კონფიგურაციის ცვლილება. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სამშენებლო რესურსის ეფექტურად გამოყენების თვალსაზრისით და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის დადებითი პოზიციის გათვალისწინებით გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მიზანშეწონილია. „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, დავით კობახიძის ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.14.003.234) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების კონფიგურაციის ცვლილება ფართობის უცვლელად მისაღება. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი

ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

№12-0326043110-03- 12.02.2026

ა) ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქუჩა N40-ში; ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქუჩა N31დ-ში და ქალაქ თბილისში, III მასივი, X კვარტალი, სამხედრო დასახლება, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.19.20.021.067; 01.19.20.021.068; 01.19.20.021.044; 01.19.20.021.035; 01.19.20.021.029; 01.19.20.021.039; 01.19.20.021.040; 01.19.20.021.041; 01.19.20.021.042; 01.19.20.021.043; 01.19.20.021.072; 01.19.20.021.070; 01.19.20.021.092; 01.19.20.021.084; 01.19.20.021.122; 01.19.20.021.085; 01.19.20.021.062; 01.19.20.021.027; 01.19.20.021.034; 01.19.20.021.020; 01.19.20.021.124) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქუჩა №40 (ნაკვ. 21/023; ნაკვ. 21/024); ქალაქი თბილისი, კალოუზნის ქუჩა №31დ; ქალაქი თბილისი, III მასივი, X კვარტალი, სამხედრო დასახლება, კორპუსი №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.021.067; 01.19.20.021.068; 01.19.20.021.044; 01.19.20.021.035; 01.19.20.021.029; 01.19.20.021.039; 01.19.20.021.040; 01.19.20.021.041; 01.19.20.021.042; 01.19.20.021.043; 01.19.20.021.072; 01.19.20.021.070; 01.19.20.021.092; 01.19.20.021.084; 01.19.20.021.122; 01.19.20.021.085; 01.19.20.021.062; 01.19.20.021.027; 01.19.20.021.034; 01.19.20.021.020; 01.19.20.021.124) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 იანვრის N34 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, კალოუზნის ქუჩის მხარეს, 01.19.20.021.067 და 01.19.20.021.122 საკადასტრო ერთეულების ჩრდილოეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით დარჩენილი სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, 01.19.20.021.099 (სამხრეთით) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა და 01.19.20.021.092; 01.19.20.021.068 (დასავლეთით) საკადასტრო ერთეულებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება, 01.19.20.021.092 საკადასტრო ერთეულის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა, ასევე, მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და 01.19.20.021.010 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქუჩა N40-ში; ქალაქ თბილისში, კალოუზნის ქუჩა N31დ-ში და ქალაქ თბილისში, III მასივი, X კვარტალი, სამხედრო დასახლება, კორპუსი N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 01.19.20.021.067; 01.19.20.021.068; 01.19.20.021.044; 01.19.20.021.035; 01.19.20.021.029;

01.19.20.021.039; 01.19.20.021.040; 01.19.20.021.041; 01.19.20.021.042; 01.19.20.021.043;
 01.19.20.021.072; 01.19.20.021.070; 01.19.20.021.092; 01.19.20.021.084; 01.19.20.021.122;
 01.19.20.021.085; 01.19.20.021.062; 01.19.20.021.027; 01.19.20.021.034; 01.19.20.021.020;

01.19.20.021.124) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ითა (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება, 01.19.20.021.092 საკადასტრო ერთეულის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა, ასევე, N01.19.20.021.010 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 81.02.96.607; 81.02.95.411; 81.02.02.305; N81.02.02.570; 81.02.02.318) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 81.02.96.607; 81.02.95.411; 81.02.02.305; 81.02.02.570; 81.02.02.318) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 იანვრის N33 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება ცვლილებები, კერძოდ, 81.02.02.318 საკადასტრო ერთეულის ჩრდილო-დასავლეთით, 81.02.02.570 საკადასტრო ერთეულის სამხრეთ-აღმოსავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და ამავე მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, ამასთან, 81.02.02.305, 81.02.95.411, 81.02.96.607 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჩრდილოეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში მდებარე მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 81.02.96.607; 81.02.95.411; 81.02.02.305; 81.02.02.570; 81.02.02.318) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება მისაღება; ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წყაროს თავთან; ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, შუა მინდვრის ქუჩა N70-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 72.16.09.176; 72.16.27.035; 72.16.27.152; 72.16.09.177; 72.16.27.041) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წყაროს თავთან არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 72.16.27.152; 72.16.27.041; 72.16.27.035; 72.16.09.177; 72.16.09.176) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 იანვრის N32 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, წყაროს თავთან; ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ აგარაკში, შუა მინდვრის ქუჩა N70-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 72.16.09.176; 72.16.27.035; 72.16.27.152; 72.16.09.177; 72.16.27.041) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად 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.

10. ქალაქ თბილისში, ჟორესის ქუჩა №13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.22.003.045; №01.19.22.003.057; №01.19.22.003.087; №01.19.22.003.024) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032603695-03 05.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჟორესის ქუჩა N13-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.22.003.045; N01.19.22.003.057; N01.19.22.003.087; N01.19.22.003.024). საპროექტო არეალის ფართობი: 14 801 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 1 (ს-1). საპროექტო წინადადებით იგეგმება მოქმედი სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) განვითარება. არსებული ნაკვეთები გაერთიანდება და ჩამოყალიბდება 2 საკადასტრო ერთეული, სასწყობე, საოფისე და დამზადებელი ნაგებობების განთავსების მიზნით. შენობა-ნაგებობის ოდენობა იქნება 8, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება 3 სართულს. განვითარების წინადადებით იგეგმება საავტომობილო გზის მოწყობა. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი: 14 801 კვ.მ. არსებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 4 საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 2 შენობების რაოდენობა: 8 სართულიანობა: არაუმეტეს 3 სართული/ 15 მეტრი. სავარაუდო ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: კ1- საპროექტო 0,4 კ2- საპროექტო 0,8 კ3- 0,1

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 686 კვ.მ არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1(ს-1) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 3 ივნისის N7/28442 წერილის შესაბამისად, უძრავი ქონება (ს/კ 01.19.22.003.024) წარმოადგენს ფიზიკური პირების და სახელმწიფოს თანასაკუთრებას. შესაბამისად, თანამესაკუთრების თანხმობის შემთხვევაში, სააგენტო თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი გასცეს თანხმობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით გათვალისწინებული ცვლილებების თაობაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 28 იანვრის N01260284127 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 2026 წლის 21 იანვრის N01260211574 (N01252933968 - 20.10.2025) წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

11. ქალაქ თბილისში, ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.16.097.011; N072.16.17.352; N072.16.21.804; N01.72.16.097.009; N01.72.16.097.007; N01.72.16.097.008; N072.16.21.080; N01.72.16.097.012) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისა და სამედიცინო-სპორტულ-სარეაბილიტაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N012-0326043106-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტყემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.16.097.011; N72.16.17.352; N72.16.21.804; N01.72.16.097.009; N01.72.16.097.007; N01.72.16.097.008; N72.16.21.080; N01.72.16.097.012) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 8 311 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 1 (ს-1), ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულქალაქგეგმარებითი „A“ არეალში. შესაბამისად, საპროექტო გადაწყვეტისას გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019

წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტი. საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის 4 ნაწილად გამოჯვნა. ორი მიწის ნაკვეთი განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 2-ის ფუნქციით, ტერიტორიაზე დაგეგმილია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. ერთი მიწის ნაკვეთი დაეთმობა საგზაო ინფრასტრუქტურას და განვითარდება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). ერთი მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მთავარი გზის გასწვრივ, განვითარდება სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1), მასზე დაგეგმილია სამედიცინო-სპორტულ-სარეაბილიტაციო ცენტრი, რომლის მაქსიმალური სართულიანობაც იქნება 4 მიწისზედა (მაქს. 15მ). სარეკრეაციო ზონა 2-ში მაქსიმალური სართულიანობა: 2 მიწისზედა/ მიწისქვეშა სართული არ მოეწყობა სპეციალური ზონა 1-ში მაქსიმალური სართულიანობა: 4 მიწისზედა/ 2 მიწისქვეშა საპროექტო გზების და კომუნიკაციების მოწყობა იქნება მესაკუთრის ვალდებულება. დაგეგმილია არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 8 311 კვ.მ კერძო საკუთრება: 4 996 კვ.მ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი: 3 315 კვ.მ საპროექტო გამოჯვნის რაოდენობა: 4 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 3 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 1 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1): 3 315 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ფართობი : 2 000 კვ.მ სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ1) ფართობი 2 966 კვ.მ სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) განაშენიანების კოეფიციენტი:კ-1=განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 = მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,2; შენობა-ნაგებობა არაუმეტეს 4 სართული. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) განაშენიანების კოეფიციენტი:კ-1=0,2 განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 = - მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,8; შენობა-ნაგებობა არაუმეტეს 2 სართული. არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 4 თებერვლის N 61-01260354082 წერილის შესაბამისად, სიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლებელია სამომავლოდ აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 15 დეკემბრის N16-01253494104 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, იმ პირობით, თუ საპროექტო არეალში შემავალი N01.72.16.097.009 მიწის ნაკვეთი განვითარდება სამშენებლოდ. ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ დაფიქსირებულია შემდეგი: განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ უნდა განხორციელდეს წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 21 ნოემბრის N01253253402 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 სააგენტო, 2026 წლის 9

თებერვლის N01260403865 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

12. ქალაქ თბილისში, ზაზა ალექსიძის ქუჩა, №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.13.034.040) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043109-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტბეგ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ზაზა ალექსიძის ქუჩა, N 1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.034.040). საპროექტო არეალის ფართობი: 13 120 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 სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-), სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწეობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი, საცხოვრებელი და საოფისე ფუნქციებით. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 13 120 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -1; შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 6-25; საპროექტო ფუნქციური ზონირება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6),სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1), სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1); სზ-6 კ1 -0.5 კ2-2.5 კ3-0.3 ტზ-1 კ1-კ2-კ3-0.1 სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1) კ1 -0.2 კ2- კ3-0.8 მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობაში პროცენტული გადანაწილება 76%-დან- 100%-მდე საცხოვრებელი ფუნქციით. არსებული ფუნქციური ზონირება: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-), სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - შიდაკვარტალური გამწვანება, სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1). საპროექტო ფუნქციური ზონირება:საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6),სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1), სარეკრაციო ზონა 1 (რზ-1); ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორცილდება მიწისქვეშ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილ იქნეს განახლებული თარიღით დეტალური საინჟინრო გეოლოგია და ფერდის მდგრადობის/გამაგრების დასკვნა, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების არეალის, ფუნქციისა და სართულიანობის გათვალისწინებით. საპროექტო არეალში ზონის ცვლილებით გამოწვეული მაკომპესირებელი ოდენობის დადგენასთან დაკავშირებით საკითხი გადაგზავნილია სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში, 2026 წლის 03 თებერვლის N16-01260343518 წერილით, შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე

წარმოდგენილ იქნეს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს პოზიცია; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 2 თებერვლის N01260334465 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 9 თებერვლის N01260401639 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდითი 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.

13. ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, დავით იოსელიანის ქუჩა, №63, №65, №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.21.06.784; 81.21.06.571; 81.21.06.400; 81.21.01.352; 81.21.06.432; 81.21.06.619; 81.21.06.635; 81.21.06.636; 81.21.06.783; 81.21.01.981; 81.21.06.008) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043128-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში; ქალაქი თბილისი, თბილისის ზღვის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, დავით იოსელიანის ქუჩა, №63, №65, №69- ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: NN81.21.06.784; 81.21.06.571; 81.21.06.400; 81.21.01.352; 81.21.06.432; 81.21.06.619; 81.21.06.635; 81.21.06.636; 81.21.06.783; 81.21.01.981; 81.21.06.008) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 12 220 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 სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწყობა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანება; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 12 220 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია დაახლოებით 2870 კვ.მ, რომელიც განკუთვნილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის; სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -13; შენობების რაოდენობა - 11 შენობა; შენობა-რაოდენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მეტრი; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1); რზ-2 კ1 -0.2 კ2- კ3-0.8 ტზ-1 კ1- კ2- კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39

დადგენილების მე-8 მუხლის 3 3 შესაბამისად, იმავე მუხლის 11 1 და მე-13 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე - წარმოსადგენია წყალმომარაგების დეტალური პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 30 იანვრის N01260304056 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 სააგენტო, 2026 წლის 9 თებერვლის N01260403630 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 17 დეკემბრის N61-01253513526 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლებელია სამომავლოდ აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 01 დეკემბრის N16-0125335135 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

14. ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარცხენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.011.011) მრავალფუნქციური და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს N12-0326043131-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტბეძე. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარცხენა მხარეს არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.011.011). საპროექტო არეალის ფართობი: 95 346 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), სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2) და სატყეო ზონა. შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის (ფართობით 95346კვ.მ) 49 მიწის ნაკვეთად გამოიჯვნა. ნაკვეთ N1-ზე დაგეგმილია კაფე/რესტორნის განთავსება. გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და საჯარო სერვიტუტი

(141.8კვ.მ). ნაკვეთი №2- სსზ-3-ში კომერციული -100%; განთავსდება დაბალსართულიანი კომერციული შენობა (არაუმეტეს 4 მიწისზედა და 2 მიწისქვეშა სართული). ყველა სართული განკუთვნილი იქნება კომერციული ფუნქციის და მისი ფუნქციონირებისთვის დამხმარე, ტექნიკური სივრცეებისთვის. გავრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3). ასევე, სატყეო ზონა და საჯარო სერვიტუტი. ნაკვეთი N3 - არასამშენებლო მიწის ნაკვეთია. გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა და საჯარო სერვიტუტი. ნაკვეთები N4 - N40-ის ჩათვლით და N42-44 ჩათვლით განვითარდება სამშენებლოდ და განთავსდება 39 ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი. გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ნაკვეთი N41-ზე შენარჩუნდება არსებული წყლის რეზერვუარი (ფართობი-595კვ.მ). გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ნაკვეთი N46-N49-ის ჩათვლით განთავსდება-სატრანსპორტო ზონა 2 (რზ-2). ნაკვეთი N45 - (ფართობი 16427კვ.მ) დაეთმობა საგზაო ინფრასტრუქტურას და გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტოდ არსებული სატყეო ზონა და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სატყეო ზონა (ფართობით - 18 234.7კვ.მ) N2; N3 ნაკვეთების ნაწილზე შენარჩუნდება. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი : 95 346კვ.მ გამოიჯნული მიწის ნაკვეთის რაოდენობა - 49 ნაკვეთი. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) - 10930.7კვ.მ; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 49753.6კვ.მ; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 16426.8კვ.მ; სატყეო ზონა - 18234.7კვ.მ; საპროექტო შენობების რაოდენობა: - 41 ძირითადი შენობა. მაქსიმალური სართულიანობა - სსზ-3-ში - 4 მიწისზედა/2 მიწისქვეშა სართული. (მაქსიმალური სიმაღლე - 15მ); რზ-2 - ში - 2 მიწისზედა/1 მიწისქვეშა სართული. (მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ); გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი - 62 218კვ.მ. ნაკვეთი №1, №2 და №3-ს გავრცელებული სერვიტუტის ჯამური ფართობი - 1639.3კვ.მ. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - ფართობი: 49 753.6კვ.მ; კ1 = 0,2 კ2 = (საპროექტო 0,4) კ3 = 0,8 საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) - ფართობი: 10930.7კვ.მ; კ1 = 0,7 კ2 = (საპროექტო 2,8) კ3 = 0,2 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - ჯამური ფართობი: 16427კვ.მ; ნაკვეთი N43 - 7930კვ.მ (დაურეგისტრირებული ტერიტორია) და ნაკვეთი N44 - (კერძო ნაკვეთებიდან გზისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ჯამური ფართობია 2947კვ.მ) გამოყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად. კ1 = - კ2 = - კ3 = 0,1 არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (75316.3კვ.მ), სატყეო ზონა (18234.7კვ.მ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (1805.4კვ.მ); გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2) და შემოთავაზებული სატყეო ზონა. საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) - 10930.7კვ.მ; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 49753.6კვ.მ; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 16426.8კვ.მ; სატყეო ზონა - 18234.7; ფუნქციური ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 16 იანვრის N61-0126016473 წერილის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ უნდა განხორციელდეს წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 28 იანვრის N01260283329 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 2026 წლის 30 იანვრის N01260301643 წერილის შესაბამისად, არ არის

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

15. ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე თვალჭრელიძის IV შესახვევი, № 7, №3, №5; ქალაქი თბილისი, თვალჭრელიძის 4 შეს. №1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.19.18.007.016; №01.19.18.007.048; №01.19.18.007.043; №01.19.18.007.018; №01.19.18.007.050; №01.19.18.007.056; №01.19.18.007.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604864-03 17.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე თვალჭრელიძის IV შესახვევი, N 7, N3, N5; ქალაქი თბილისი, თვალჭრელიძის 4 შეს. N1-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.19.18.007.016; №01.19.18.007.048; №01.19.18.007.043; №01.19.18.007.018; №01.19.18.007.050; №01.19.18.007.056; №01.19.18.007.053) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 30 365 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიამდე მისვლა ხდება დასავლეთ მხარეს ალექსანდრე თვალჭრელიძის ქუჩიდან, რომელიც უკავშირდება კახეთის გზატკეცილს. საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია მიწის ნაკვეთების საზღვრების ცვლილება. არეალში საპროექტო ნაკვეთებს შორის არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (ჯამური ფართობით 105 კვ.მ) გადაგეგმარდება საპროექტო არეალს მიღმა ჩრდილო-აღმოსავლეთით აღ. თვალჭრელიძის შესახვევის მხარეს. შესაბამისად, არეალის ჯამური ფართობის 30470 კვ.მ-ის ნაცვლად შეადგენს 30365კვ.მ-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), მცირეზე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 19 აგვისტოს N61-01242323424 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში. შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია 7 საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება და გამოჯვანა 3 ნაკვეთად, რომლებზეც დაგეგმილია 3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); ნაკვეთი N1 - 9154 კვ.მ; ნაკვეთი N2 - 9998 კვ.მ; ნაკვეთი N3 - 11213 კვ.მ; საპროექტო ტერიტორიაზე შესვლა ხდება სამხრეთით ალექსანდრე თვალჭრელიძის შესახვევის მხრიდან.

საპროექტო არეალში დაგეგმილია ყველა არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 30 365 კვ.მ; კ-1-0,5; კ-2 - 2,5; კ3 - 0,3; კონკრეტული ფუნქციები: 100% საცხოვრებელი, შესაძლოა არაუმეტეს 25%-ისა გამოყენებული იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციით კანომდებლობის შესაბამისად; სართულიანობა: მიწისზედა 6 სართული; შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - განსაზღვრულია სსიპ სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს 2024 წლის 26 იანვრის წერილით: შენობა-ნაგებობის დასაშვები სიმაღლე მიწის დონიდან (ნიშნული 504მ) შეადგენს 19,64 მ-ს, ხოლო აბსოლუტური სიმაღლე საშუალო ზღვის დონიდან EGM96 სისტემაში-526,64მ-ს. საპროექტო შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; სათამაშო მოედნებისთვის განკუთვნილი ტერიტორიის ფართობი: 300 კვ.მ; გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი: 9110 კვ.მ. არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), მცირეზე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); „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 163 მუხლის შესაბამისად: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) 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. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. (16-01260444086 (13.02.2026) წერილი გადაგზავნილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში.) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 6 თებერვლის N01260374005 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 2026 წლის 12 თებერვლის N01260431723 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

16. " ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი 10; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N10-ში (ნაკვ. 4/17) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №01.17.11.002.013, N01.17.11.002.011, N01.17.11.002.018, N01.17.11.004.032, N01.17.11.004.033, N01.17.11.004.041) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს №12-0326043108-03 - 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიმეძე. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი 10; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N10-ში (ნაკვ. 4/17) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №01.17.11.002.013, N01.17.11.002.011, N01.17.11.002.018, N01.17.11.004.032, N01.17.11.004.033, N01.17.11.004.041) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 13 843 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - 383 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 1 (ს-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინადადება აერთიანებს 6 მიწის ნაკვეთსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. არსებული ფუნქციური ზონები - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - ცვლილება დაგეგმილია სრულად საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2). გამოყენების სახეობა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 13 843 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -2; შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 1-40; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სავარაუდო ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: კ1-0.5 (4 140 კვ.მ.) კ2-4.6 (64 293 კვ.მ) კ3-0.3 (4 153 კვ.მ) ფუნქციური გადანაწილება: 95% საცხოვრებელი, 5% საზოგადოებრივი. „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 16 1 მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (ფართობი დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების დამტკიცების ეტაპზე). „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 16 3 მუხლის შესაბამისად: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) 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. განაშენიანების რეგულირების

გეგმის გეგმარებითი დავალება, დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში გადაგზავნილია 2025 წლის 26 სექტემბერს N16-01252693470 წერილი, საპროექტო არეალში დაურეგისტრირებელ და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიასთან დაკავშირებით, აღნიშნული პოზიცია წარმოდგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 3 დეკემბრის N01253371396 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 2026 წლის 21 იანვრის N01260211651 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

17. ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი №24ა; ქალაქი თბილისი, გამზირი მოსკოვი, № 24ა, (ნაკვ.02/018; ნაკვ.02/049) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.34.002.017; №01.19.34.002.038; 01.19.34.002.194; 01.19.34.002.193; 01.19.34.002.041; 01.19.34.002.037; 01.19.34.002.191; 01.19.34.002.130) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604865-03 -17.02.2026; 12-03260543-03 -23.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირი N24ა; ქალაქი თბილისი, გამზირი მოსკოვი, N 24ა, (ნაკვ.02/018; ნაკვ.02/049) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.34.002.017; N01.19.34.002.038; 01.19.34.002.194; 01.19.34.002.193; 01.19.34.002.041; 01.19.34.002.037; 01.19.34.002.191; 01.19.34.002.130). საპროექტო ფართობი წარმოადგენს 19 913 კვ.მ.-ს. საპროექტო ტერიტორიას დასავლეთიდან უშუალოდ ესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), შიდასაუბნო ზოა, რომელიც უკავშირდება მოსკოვის გამზირს, საიდანაც ხორციელდება სატრანსპორტო კავშირი ქალაქის ძირითად სატრანსპორტო დერეფნებთან. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური). საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია შენობები, რომლებიც განვითარებულია ფუნქციური ზონის შესაბამისად (სამრეწველო ზონა 1 (ს-1),

საწარმოო, სასაწყობო და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო საოფისე და საპარკინგე სივრცეებით. საპროექტო არეალის ფარგლებში დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება. კომპლექსი მოიცავს: მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს; განვითარებულ რეკრეაციულ ინფრასტრუქტურას (არსებული შიდა კვარტალური გამწვანება შენარჩუნებულია) საბავშვო-გასართობ სივრცეებს; კომერციული ფუნქციის მქონე ფართებს, ინფრასტრუქტურული ელემენტებითა და აღნიშნული დასახლებისთვის განკუთვნილ, ღია გამწვანებულ სივრცეებს, სკვერებს. საპროექტო წინადადებით შენარჩუნებულია არსებული შიდაკვარტალური გამწვანების ფართობი, რომელიც შეადგენს 2596 კვ.მ-ს. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო კომპლექსში მოწყობილია კონცენტრირებული სარეკრეაციო არეალი; სადაც განთავსებული იქნება სკვერი, აღნიშნული ტერიტორია დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით და იქნება საერთო სარგებლობის. ასევე, შენობების მიმდებარედ მოეწყობა მცირე მოსასვენებელი და გამწვანებული სივრცეები. საპროექტოდ დაგეგმილია მიწის ნაკვეთზე არსებული ფუნქციური ზონების, სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და მასზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება. შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება ნაკვეთზე უკვე არსებული შენობების განთავსების ადგილებზე, რაც საშუალებას იძლევა მაქსიმალურად იქნეს შენარჩუნებული ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები. ტერიტორია გაიმიჯნება 3 ნაკვეთად. ნაკვეთ N1-ზე განთავსდება 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, (11 სართ.). ნაკვეთ N2-ზე 2 საცხოვრებელი სახლი (11 სართ.) და 1 ერთსართულიანი კომერციული დანიშნულების შენობა, ნაკვეთ N3-ზე 1 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (9 სართ.). პროექტის მიხედვით, მოეწყობა ორმხრივი გზა, ტროტუარებით და შენობებთან ჩასასვლელი პანდუსებით, რომელიც გაივლის ნაკვეთის ცენტრალურ ნაწილში და მოხერხებულად დააკავშირებს საცხოვრებელ ბლოკებს და გამწვანებულ სივრცეებს. საპროექტოდ ასევე დაიგეგმა სატრანსპორტო კავშირი საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით გაგრძელების პერსპექტივით. ვინაიდან აღნიშნული პერსპექტიული გზა არ წარმოადგენს საპროექტო შენობებისთვის მისასვლელად აუცილებელ გზას და დაიგეგმა მიმდებარე ტერიტორიების სამომავლო სატრანსპორტო კავშირების განვითარებისთვის, საპროექტო გზის ნახევარი მოქცეულია მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულში. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის ფართობები ნაკვეთების მიხედვით: ნაკვეთი N1=8312 კვ.მ; ნაკვეთი N2=8626 კვ.მ; ნაკვეთი N3=2975 კვ.მ; არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა(ს-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - შიდა კვარტალური გამწვანება; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); შიდა კვარტალური გამწვანება; კ1-0.5 კ2-2.5 კ3-0.3 „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის №6-15 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 16 3 მუხლის შესაბამისად: სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) 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. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ- ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 12 იანვრის N 61-01260124565 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლებელია სამომავლოდ აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 17 ნოემბრის N16-01253213856 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ხოლო, ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობა დადგინდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 11 თებერვლის N01260423702 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 22 იანვრის N0126022857 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

18. ქალაქ თბილისში, ვარლამ ჩერქეზიშვილის ქუჩა, №21, №23, №23ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №№01.17.12.015.040; 01.17.12.015.037; 01.17.12.015.039) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604867-03 17.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვარლამ ჩერქეზიშვილის ქუჩა, N 21, N23, N23ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №№01.17.12.015.040; 01.17.12.015.037; 01.17.12.015.039). საპროექტო ფართობი წარმოადგენს 7369 კვ.მ.-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია საპროექტო მიწის ნაკვეთების გაერთიანება ერთ ნაკვეთად და ერთი მრავალფუნქციური შენობის განთავსება. საპროექტო შენობა დაყოფილია 3 ბლოკად, რომელიც გაერთიანებულია პირველ 3 სართულზე ერთიანი სტილობატიტ, სადაც განთავსებულია კომერციული ფუნქცია, ხოლო მე-4 სართულიდან დამოუკიდებელი სამი ბლოკი სრულად განვითარებული იქნება საცხოვრებელი ფუნქციით. მრავალფუნქციური კომპლექსის

განვითარება დაგეგმილია - 76% საცხოვრებელი და 24% კომერციული ფუნქციით; სართულიანობა: მინ.3/მაქს. 19 სართ. (66.3მ) - 21 სართ. (72.9მ) მიწისზედა; საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1 - 0,5 (3684,5 კვ.მ). განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 - 4,6 (34 224,8 კვ.მ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 - 0,3 (2210,7კვ.მ) • 76% - საცხოვრებელი; 24% - კომერციული; • გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი: 2210,7კვ.მ; • სათამაშო მოედნებისთვის განკუთვნილი ფართობი: 630კვ.მ; • 1 შენობა, 3 ბლოკი; • სართულიანობა: მინ.3/მაქს. 19 სართ. (66.3მ) - 21 სართ. (72.9მ); არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მისის N14-39 დადგენილების 16 1 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. (დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 10 თებერვლის N01260412219 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 12 თებერვლის N01260431863 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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.

19. ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.053; №81.02.32.017; №01.81.02.295.010; №81.02.02.401; №81.02.02.400; №81.02.02.381; №81.02.02.902; №81.02.02.696;

№81.02.02.585; №81.02.32.052) ერთბიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03260492-03 18.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში; ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №81.02.32.053; №81.02.32.017; №01.81.02.295.010; №81.02.02.401; №81.02.02.400; №81.02.02.381; №81.02.02.902; №81.02.02.696; №81.02.02.585; №81.02.32.052). საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 16 599 კვ.მ. აქედან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ №81.02.02.400) ფართობი: 333 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 3 (რზ-3); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); წარმოდგენილი წინადადების მიხედვით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-თა (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; მიწის ნაკვეთის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 16599 კვ.მ. გზისთვის განკუთვნილი ტერიტორია - (დაახლოებით) 1518 კვმ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) - 18; სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) - 15; შენობების რაოდენობა - 15; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-2 ; შენობა-ნაგებობების მაქს. სიმაღლე- 12მ. არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); რზ-3 კ1-0.3, კ2-1.0, კ3-0.6 ტზ-1 კ1-0.3, კ2-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 6 თებერვლის N01260373995 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 2 თებერვლის N01260333503 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 23 დეკემბრის N61-01253572089 წერილის შესაბამისად, ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი საკუთრებაში არსებული N81.02.02.400 მიწის ნაკვეთი, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 02 დეკემბრის N16-01253354190 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

20. ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.519, №72.16.20.523, 72.16.20.521, 72.16.20.562, 72.16.20.527, 72.16.20.518, 72.16.20.520, 72.16.20.522, 72.16.20.524, 01.72.16.104.008, 72.16.17.862, 72.16.20.558, 01.72.16.104.011, 01.72.16.104.009-ის ნაწილი, 01.72.16.104.005-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს №12-03260493-03 18.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.519, №72.16.20.523, 72.16.20.521, 72.16.20.562, 72.16.20.527, 72.16.20.518, 72.16.20.520, 72.16.20.522, 72.16.20.524, 01.72.16.104.008, 72.16.17.862, 72.16.20.558, 01.72.16.104.011, 01.72.16.104.009-ის ნაწილი, 01.72.16.104.005-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 229 730 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 სარეკრაციო ზონა (რზ), სატყეო ზონა; ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრაციო ზონა (რზ), სატყეო ზონა; ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სარეკრაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1)-ით, რაზედაც მოეწყობა სააგარაკე-საცხოვრებელი სახლები; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 229 730 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –160; შენობების რაოდენობა - 157 შენობა; 156 ნაკვეთზე - საცხოვრებელი სახლი; D41 - ადმინისტრაციული შენობა; B26 - სარეკრაციო სივრცე, საჭიროებისამებრ დამხმარე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება. 2 ნაკვეთზე- სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1) და ინფრასტრუქტურა. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე 12 მეტრი; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სარეკრაციო ზონა 3 (რზ-3); სარეკრაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). რზ-2 კ1 -0.2 კ2- კ3-0.8 რზ-3 კ1 -0.3 კ2-1.0 კ3-0.6 ტზ-1 კ1- კ2- კ3-0.1 სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 24 დეკემბრის N807/ს ბრძანებით მიღებული სკრინინგის გადაწყვეტილების შესაბამისად, არ დაექვემდებარა გზშ-ს; საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ შეზღუდვებთან დაკავშირებით გათვალისწინებულ იქნეს შესაბამისი უწყებების მიერ პოზიციებში მითითებული რეკომენდაციები და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს შეთანხმებული გენგეგმები. გათვალისწინებულ იქნეს დეტალურ გეოლოგიურ დასკვნაში მითითებული რეკომენდაციები; საპროექტო წინადადებით დაცულია ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტი. ვინაიდან, საპროექტო არეალში ექვევება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებული მიწის ნაკვეთები და დაურეგისტრირებელი სივრცე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 12 თებერვლის N61-0126043458 წერილის (დანართი: 61-01253642370 წერილი) შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლებელია სამომავლოდ აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ამასთან, სახელმწიფოს მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.521, №72.16.20.523 და №72.16.20.524) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო იმსჯელებს ფასთა შორის სხვაობის დასადგენად. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 29 დეკემბრის N01253633498 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 2026 წლის 12 თებერვლის N 01260433536 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

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.

- 21. ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, ივანე გიგინეიშვილის ქუჩა, N 6; N 8; N4ა, N10; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, ალექსანდრე ცომაიას ქუჩა, N 2, N4, N6; ქალაქი თბილისი, სამადლოს უბანი; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.01.246.001; N01.81.01.246.055; N01.81.01.246.059; N01.81.01.246.058; N01.81.01.246.061; N01.81.01.246.012; N01.81.01.246.025; N01.81.01.246.024; N01.81.01.246.042; N01.81.01.246.063; N01.81.01.246.056; N01.81.01.246.043; 81.01.02.554-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605152-03 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, ივანე გიგინეიშვილის ქუჩა, N 6; N 8; N4ა, N10; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, ალექსანდრე ცომაიას ქუჩა, N 2, N4,

N6; ქალაქი თბილისი, სამადლოს უბანი; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.01.246.001; N01.81.01.246.055; N01.81.01.246.059; N01.81.01.246.058; N01.81.01.246.061; N01.81.01.246.012; N01.81.01.246.025; N01.81.01.246.024; N01.81.01.246.042; N01.81.01.246.063; N01.81.01.246.056; N01.81.01.246.043; 81.01.02.554-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 14 449 კვ.მ. აქედან და დაურეგისტრირებული ტერიტორია - 3 992 კვ.მ. ხოლო, N81.01.02.554 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გათვალისწინებულია პერსპექტიული გზის მოწყობა. „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 (რზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და მცირედზე საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - სარეკრეაციო ზონა (რზ). პროექტის დაგეგმვის მიზანია შეიქმნას ახალი, მოწესრიგებული, სამშენებლო ნორმების შესაბამისად დაგეგმარებული საცხოვრებელი უბანი. ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით ტერიტორია განვითარდება საცხოვრებელი უბანი. ფუნქციური დანიშნულების (სზ-1)-ით და სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1). საპროექტო ტერიტორია გაიმიჯნება 15 ნაკვეთად. 13 ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა (13-დან 1 ნაკვეთზე უკვე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შენარჩუნებულია), 1 ნაკვეთზე გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო დანარჩენ 1 ნაკვეთზე იგეგმება საავტომობილო გზის მოწყობა. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 14 449 კვ.მ კერძო საკუთრება: 10 457 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი: 3 992 კვ.მ საპროექტო გამოჯენის რაოდენობა: 15 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 12 (+1 არსებული) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 1 სარეკრეაციო ზონა -1 (რზ-1) - 344 კვ.მ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: 3 648 კვ.მ საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - 10 457 კვ.მ. განაშენიანების კოეფიციენტი: $\kappa-1=0,5$ განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: $\kappa-2 = 0,8$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $\kappa-3=0,4$ შენობა-ნაგებობა მაქსიმუმ 3 სართული. არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ); საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა (რზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 18 თებერვლის N01260494098 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 19 თებერვლის N01260501068 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 17 თებერვლის N61- 0126048843 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: 81.01.02.554) განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი, მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს

12.02.2026 წლის N16-01260434075 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელი კიკეთი, ივანე გიგინეიშვილის ქუჩა, N 6; N 8; N4ა, N10; ქალაქი თბილისი, სოფელი კიკეთი, ალექსანდრე ცომაიას ქუჩა, N 2, N4, N6; ქალაქი თბილისი, სამადლოს უბანი; არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.81.01.246.001; N01.81.01.246.055; N01.81.01.246.059; N01.81.01.246.058; N01.81.01.246.061; N01.81.01.246.012; N01.81.01.246.025; N01.81.01.246.024; N01.81.01.246.042; N01.81.01.246.063; N01.81.01.246.056; N01.81.01.246.043; N81.01.02.554-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

22. ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.96.031; N81.02.06.510; N81.02.06.413; N81.02.94.194; N81.02.94.195; N81.02.94.715; N81.02.06.429; N81.02.93.369; N81.02.93.362; N81.02.00.162; N81.02.96.679; N81.02.96.678; N81.02.98.646; N81.02.06.496; N81.02.06.426; N81.02.96.026; N81.02.06.343; N81.02.06.390; N81.02.00.022; N81.02.06.389; N81.02.99.970; N81.02.96.692; N81.02.96.700; N81.02.94.717; N81.02.00.896; N81.02.00.815; N81.02.06.432; N81.02.97.361; N81.02.97.954; N81.02.95.824; N81.02.96.856; N 81.02.06.362; N 81.02.97.846; N 81.02.94.714; N 81.02.98.512; N81.02.95.577; N81.02.94.676; N 81.02.06.349; N 81.02.06.361; N 81.02.94.718; N 81.02.95.578; N 81.02.06.476; N81.02.00.987) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032504527-03 - 14.02.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტყემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ჯამური ფართი: 87 755 კვ.მ. კერძო საკუთრება: 82 511 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი: 5 244 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო არეალზე მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი. ჯამური ფართი: 87 755 კვ.მ. საპროექტო გამოიყენოს რაოდენობა: 70 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 66 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 3 საერთო სარგებლობის რეკრეაციული სივრცე -1 (1 176 კვ.მ) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ჯამური ფართი: 73 879 კვ.მ. სატრანსპორტო

ინფრასტრუქტურისთვის: 13 876 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0,3 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2 - 1,0 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,6; სართულიანობა: მიწისზედა არაუმეტეს 3 სართული. მაქს. სიმაღლე - 12 მეტრი. არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 27 დეკემბრის N01243621641 (N01250223700 - 22.01.2025) 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 2025 წლის 22 იანვრის N01250222420 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 1 ნოემბრის N61- 01243063354 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა და გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.96.031; N81.02.06.510; N81.02.06.413; N81.02.94.194; N81.02.94.195; N81.02.94.715; N81.02.06.429; N81.02.93.369; N81.02.93.362; N81.02.00.162; N81.02.96.679; N81.02.96.678; N81.02.98.646; N81.02.06.496; N81.02.06.426; N81.02.96.026; N81.02.06.343; N81.02.06.390; N81.02.00.022; N81.02.06.389; N81.02.99.970; N81.02.96.692; N81.02.96.700; N81.02.94.717; N81.02.00.896; N81.02.00.815; N81.02.06.432; N81.02.97.361; N81.02.97.954; N81.02.95.824; N81.02.96.856; N81.02.06.362; N81.02.97.846; N81.02.94.714; N81.02.98.512; N81.02.95.577; N81.02.94.676; N81.02.06.349; N81.02.06.361; N81.02.94.718; N81.02.95.578; N81.02.06.476; N81.02.00.987) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

23. ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაცვისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.94.034; №81.02.00.670; №81.02.19.919; №81.02.19.920) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043130-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.94.034; N81.02.00.670; N81.02.19.919; N81.02.19.920) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობია 27 135 კვ.მ. აქედან რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობია 26 701 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 434 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებულია ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავეისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.94.034; N81.02.00.670; N81.02.19.919; N81.02.19.920) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 28 იანვრის N11 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის 25 მიწის ნაკვეთად გამოჯვანა, საიდანაც სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2) -ით განვითარდება 23 მიწის ნაკვეთი, აქედან 22 ნაკვეთზე დაგეგმარდა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები (თითოზე ერთი ერთეული სახლი, ასევე შესაძლებელია განთავსდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე ნაგებობა), 1 ნაკვეთი განკუთვნილია გამწვანებისთვის. სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) განვითარდება 2 ნაკვეთი (სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა). მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 27 135 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 25; განაშენიანების ტიპი - ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 22 ; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 12მ; არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); საპროექტო ფუნქციური ზონირება -სარეკრეაციო ზონა - 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო კოეფიციენტები: რზ-2 კ-1-0.2, კ-2-0.8, კ-3-0.8; ტზ-1 კ-1-, კ-2 -, კ-3-0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 3 თებერვლის N01260341996 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 2026 წლის 28 იანვრის N01260284144 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.

24. ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043132-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტაძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 25 260 კვ.მ-ს. აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია - 21 850 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებული ტერიტორიის - 3 410 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 ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებულია რეკრეაციული ზონა (რზ); იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო არეალზე ვრცელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დადგენილი ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალი. შესაბამისად, განვითარება იგეგმება დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N423 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. შემოთავაზებული წინადადებით, დაგეგმილია ტერიტორიის გადაგეგმარება და შედეგად 20 სექტორის წარმოქმნა, აქედან 17 ნაკვეთი განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) და მათზე განთავსდება ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, 1 ნაკვეთს (რეკრეაცია) განესაზღვრება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო, 2 ნაკვეთი დაეთმოება საგზაო ინფრასტრუქტურას და განესაზღვრება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); შესაბამისად, საპროექტოდ გათვალისწინებულია ფუნქციური ზონის ცვლილება არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ) იცვლება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ით, სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. მიწის ნაკვეთის ტექ-კონომიკური

მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 25 260 კვ.მ; საპროექტო გამიჯვნების რაოდენობა: 20; საპროექტო შენობა-ნაგებობების რაოდენობა: 17; სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 2 ნაკვეთი; რეკრეაცია - 1 ნაკვეთი; არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ); გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 3 592 კვ.მ; სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3) - 20 235 კვ.მ. ; სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)- 1 433 კვ.მ. რზ-3 კ-1=0,3 ; კ-2=0,8 ; კ-3=0,6; რზ-1 კ-1=0,2 ; კ-2=; კ-3=0,8; ტზ-1 კ-1=; კ-2=; კ-3=0,1; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე- 2 სართული / 12 მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 16 იანვრის N01260161057 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 10 თებერვლის N01260413739 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.

25. ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისი; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, ვარდის წყარო; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, კოდის წყაროში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.17.786; №72.16.17.421; №72.16.17.420; №72.16.17.544; №72.16.17.761; №72.16.17.740; №72.16.17.900) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043134-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისი; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, ვარდის წყარო; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, კოდის წყაროში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N72.16.17.786; N72.16.17.421; N72.16.17.420; N72.16.17.544; N72.16.17.761; N72.16.17.740; N72.16.17.900) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 66 329 კვ.მ. აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია - 52 945 კვ.მ. ხოლო დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 13 384 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელი ლისი; ქალაქი

თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, ვარდის წყარო; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, კოდის წყაროში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N72.16.17.786; N72.16.17.421; N72.16.17.420; N72.16.17.544; N72.16.17.761; N72.16.17.740; N72.16.17.900) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N332 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. შემოთავაზებული წინადადებით საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 1-ითა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის 49 ნაკვეთად გამოჯენა, სადაც 44 ნაკვეთი გათვალისწინებულია სააგარაკე - დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლისთვის, 1 ნაკვეთი (D-01 ნაკვეთი) - საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისთვის (სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სარეაბილიტაციო, საგამოფენო სივრცე, აუზი, კვების ობიექტი, დამხმარე ადმინისტრაციული და მომსახურების სივრცეები), 3 ნაკვეთი - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის, 1 ნაკვეთი -გამწვანებული სივრცისთვის. მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 66 329 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 49 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 45 (44- სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, 1- საზოგადოებრივი დანიშნულების); არსებული დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, 1- საზოგადოებრივი დანიშნულების); არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); რზ-3 კ-1-0.3 , კ-2-1.0, კ-3 - 0.6 რზ-1 კ-1-0.2 , კ-2-, კ-3 - 0.8 ტზ-1 კ-1-, კ-2-, კ-3 -0.1 შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა/სიმაღლე: სააგარაკე-საცხოვრებელი სახლი - 2 სართული / 12 მეტრი საზოგადოებრივი დანიშნულების ნაგებობა (D-01 ნაკვეთი) - 3 სართული /12 მეტრი გათვალისწინებულია „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში განხორციელებული ცვლილების შესაბამისად, დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 31 დეკემბრის N01253651100 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 6 თებერვლის N012603795 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 3 დეკემბრის N61-01253374133 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში აოსესულ დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, თომაველში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს საკაბელო ხაზების გადატანა და განახლებული ტრაექტორიით შეზღუდვის არეალის გავრცელება.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

26. ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.025.434) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე(საკრებულოს№12-032604866-03 17.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიმეშ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.025.434) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი: 9 157 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის გამოყენებით ხდება N01.10.10.025.434 საკადასტრო ერთეულის ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული - ურბანული გამწვანება (შიდაკვარტალური); ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია შუალედურ ზონასა (შზ) და გეგმარებითი კარკასში (გკ); საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N426 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით (ნარჩუნდება არსებული ტზ-1), სადაც მოეწეება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 9 157 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 1; შენობების რაოდენობა – 1 შენობა (2 ბლოკი); შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე: ა ბლოკი-28 სართული/ 96.17 მ. ბ ბლოკი-25 სართული/ 87.25 მ. საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1(ტზ-1); სსზ-2 – 9139 კვ.მ. კ-1-0.5 (4 940 კვ.მ.); კ-2-4.6 (42 488 კვ.მ.); კ-3-0.3 (2 747 კვ.მ.); ტზ-1 – 18 კვ.მ. კ-1- ; კ-2- ; კ-3-0.1 (2კვ.მ.) პროცენტული გადანაწილება: 95% საცხოვრებელი, 5% საზოგადოებრივი. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-161 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, საზოგადოებრივსაქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ

მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე, საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1190 კვ.მ.-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 11 თებერვლის N01260423034 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 16 თებერვლის N0126047336 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N61- 01252594145 წერილში დაფიქსირებული პოზიციის თანახმად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, განხორციელდეს N01.10.10.025.434 საკადასტრო ერთეულის ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, იმ პირობით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ, N01.10.10.025.434 მიწის ნაკვეთზე, განხორციელდება ფუნქციური ზონისა და სერვიტუტის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 8 იანვრის N61- 01253643354 წერილით (სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 26 დეკემბრის N008697125 ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე), დაფიქსირებულ იქნა შესაბამისი ფასთა შორის სხვაობის ოდენობა, რომლის გადახდაც დადასტურებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 11 თებერვლის N11- 0126042635 წერილის თანახმად.

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.

27. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.94.957; №01.81.02.277.001-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ერთბინიანი და ორბინიანი ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032604934-03 18.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით,

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.94.957; N01.81.02.277.001-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 189 217 კვ.მ; აქედან, მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ N01.81.02.277.001-ის ნაწილი - 59 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - 160 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 ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სატყეო ზონა. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 24 ოქტომბრის N486 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. შემოთავაზებული წინადადებით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ითა (ტზ-1) და სატყეო ზონით. საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება ერთბინიანი და ორბინიანი ინდივიდუალური და სააგარაკედასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; მიწის ნაკვეთს ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 189 217 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა- 136; შენობების რაოდენობა - 127 (მათ შორის ორი ტრანსფორმატორი); შენობა-ნაგებობების მაქს. სიმაღლე - სზ-1-ში 15მ; რზ-3-ში 12 მ. შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა- 2 სართული მანსარდით; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა; სზ-1 - კ1-0.5 , კ2-0.8 , კ3-0.4; რზ-3 - კ1-0.3 , კ2-1.0 , კ3-0.6; ტზ-1 - კ1- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 16 თებერვლის N01260473555 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 11 თებერვლის N01260423039 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.

28. „ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032603696-03 05.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.004.003), საპროექტო არეალის ფართობია 81 065 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 თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის №263 განკარგულებით. აღნიშნულის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე 16.50 მეტრიდან გაიზარდა 17.00 მეტრამდე. შეთანხმებული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ფართობი - 81 065 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) კ-1=0,3 კ-2=0,9 (70800 კვ.მ.) კ-1=0,3 სართულიანობა - 5 მიწისზედა, 3 მიწისქვეშა სართული მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მ. N01253282615-67 (N01253362491-67; N01253643099-67; N01260212972-67; N01260271935-67; N 0126029570-67) განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირების შესაბამისად, ს/კ 01.14.06.004.003 (ფართობი - 81 065 კვ.მ) მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია საპროექტო არეალის აღმოსავლეთ და დასავლეთ ბლოკების დაყოფა და არსებული 15 ობიექტის ნაცვლად ჯამში 28 ნუმერირებული ბლოკის წარმოქმნა. ბლოკებად დაყოფის მთავარი მიზანია, რომ დაცული იქნას შენობის სიმაღლე 17 მეტრი რელიეფთან მიმართებაში. სართულიანობა: 5 სართული მიწისზედა/ 3 მიწისქვეშა შენობები: 21 საცხოვრებელი ბლოკი, 7 დამატებითი ობიექტი დაგეგმილია აუზი/სპა, მრავალფუნქციური სივრცე და სპორტული მოედნები. სექტორი N 1 კ1 კოეფიციენტი : 0,3 კ2 კოეფიციენტი : 0,9 (70 800 კვ.მ.) კ3 კოეფიციენტი : 0,3 ცვლილების შედეგად არ შეცვლილა კ2 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობი და იგი კვლავ შეადგენს - 70 800 კვ.მ-ს. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 29 იანვრის N01260292217 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

29. „ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის ქუჩა №34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში ოქროყანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.004.314; N01.18.01.002.264) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს 2023 წლის 21 თებერვლის №60 განკარგულებით დამტკიცებული
განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების
თაობაზე (საკრებულოს №12-032603697-03 05.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტინძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.004.321; N01.18.01.004.322; N01.18.01.004.323; N01.18.01.004.320; N01.18.01.004.325; N01.18.01.004.326; N01.18.01.004.318; N01.18.01.004.319; N01.18.01.002.264; N01.18.01.004.328) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობია 30 944 კვ.მ. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება ეხება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: N01.18.01.004.328 (ნაკვეთი N10) ფართობით - 5528 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში ოქროყანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.004.314; N01.18.01.002.264) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 თებერვლის N60 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებული პროექტებიც დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N350 და 2025 წლის 15 აპრილის N156 განკარგულებებით (ბოლო კორექტირება). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N156 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტით საპროექტო არეალს დაემატა ერთი (ს/კ N01.18.01.004.328) მიწის ნაკვეთი ფართობით 5528 კვ.მ; სადაც გათვალისწინებულ იქნა 2 შენობა-ნაგებობის განთავსება (ფუნქციურად დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს - საცხოვრებელი ფუნქცია). ასევე, საპროექტოდ დაიგეგმა ნაკვეთის საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) განვითარება: კ2-1,5 - 8 537 კვ.მ; შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე/ სართულიანობა - 17 მეტრი / სართულიანობა მაქს. 5; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N403 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე -ქალაქი თბილისი, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328, ფართობი: 5 528 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=1.5-დან კ-2=1.8-მდე, რაც გულისხმობს „ა“ და „ბ“ ბლოკებზე 1 (ერთი) სართულის დამატებას და ორი 6 (ექვს) სართულიანი შენობის განთავსებას; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლისა და სართულიანობასთან დაკავშირებული რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო

მიწის ნაკვეთისთვის (ნაკვეთი N10) კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=1.5-დან (8 537კვ.მ.) კ-2=1.8-მდე (10 195 კვ.მ.); განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი 5 სართულიანი ბლოკები კ-2-ის მატების შედეგად გახდა 6 სართულიანი ბლოკები, რომელსაც სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები არ ეხებათ; საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები ნაკვეთ N10-ზე კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი N10 (5528კვ.მ.) - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); კ1-0,5 - 3 009 კვ.მ; კ2-1,8- 10 195 კვ.მ; კ3-0,3-1 658 კვ.მ; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 2 შენობა; ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 6 სართული /21 მეტრი; ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 2 თებერვლის N01260331073 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.

30. ქალაქ თბილისში, ვეგენი ხარაძის ქუჩა №18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.019.202; №01.11.12.019.817; №01.11.12.019.201; №01.11.12.019.821; №01.11.12.019.823; №01.11.12.019.820; №01.11.12.019.039; №01.11.12.019.822; №01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის №315 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0326043129-03 12.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიძემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვეგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 23 921 კვ.მ; დაურეგისტრირებული ტერიტორიის გამოყენებით, ფართის უცვლელად საპროექტო არეალის კონფიგურაციის ცვლილებასთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2026 წლის 30 იანვრის N61-01260304079 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი მოხდეს საპროექტო არეალში არსებული დაურეგისტრირებელ სივრცის ხარჯზე

კონფიგურაციის ცვლილება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 12 იანვრის N16-01260124469 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სამრეწველო ზონა 1 (ს-1); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N315 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის მიხედვითაც დაიგეგმა საპროექტო ტერიტორიის საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) განვითარება და ტერიტორიაზე 6 შენობა-ნაგებობის განთავსება შემდეგი საპროექტო პარამეტრებით: საპროექტო ფუნქციური ზონირება- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); კ-1= 0.5 (13013 კვ.მ.); კ-2= 2.5 (60855 კვ.მ.); კ-3=0,3 (7176.3 კვ.მ.). საპროექტო არეალში არსებული N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.809; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.201 მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებს, შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 27 ივნისის N61-01251782154 წერილის საფუძველზე დადგენილია ვალდებულება, ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობის გადახდასთან დაკავშირებით. აღნიშნული ვალდებულება რჩება უცვლელი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 ნოემბრის N72 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18; ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809; ფართობი: 23 921 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.3-მდე, რაც გულისხმობს „A1“ და „A2“ ბლოკებზე 3-3 (სამ-სამი), ხოლო, „A4“, „A5“ და „A6“ ბლოკებზე 4-4 (ოთხ-ოთხი)სართულის დამატებას და შემდეგი შენობების განთავსებას: შენობა A1-18 სართული; შენობა A2-15 სართული; შენობა A3-ს სართულიანობა რჩება უცვლელი; შენობა A4-17 სართული; შენობა A5-18 სართული; შენობა A6-17 სართული. ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლისა და სართულიანობასთან დაკავშირებული რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=2.5-დან კ-2=3.3-მდე; საპროექტო შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობა/ სიმაღლე განისაზღვრება შემდეგი სახით: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური

სართულიანობა/სიმაღლე: შენობა A1-18 სართული/62 მეტრი შენობა A2-15 სართული/52 მეტრი; შენობა A3-2 სართული/8 მეტრი (რჩევა უცვლელი); შენობა A4-17 სართული/57 მეტრი; შენობა A5-18 სართული/62 მეტრი; შენობა A6-17 სართული/57 მეტრი: ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-23 921 კვ.მ. კ-1= 0.5 (13013 კვ.მ.); კ-2=3.3 (80000 კვ.მ.); კ-3=0,3 (7176.3 კვ.მ.); ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 4 თებერვლის N01260353583 წერილის შესაბამისად, სამსახური 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.

31. „ქალაქ თბილისში, ქუჩა ტრიკოტაჟი, №3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ.ნინუა, №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.12.12.001.197, №01.12.12.001.196, №01.12.12.001.412, №01.12.12.001.208, №01.12.12.001.218, №01.12.12.001.409) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის №342 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03260511-03 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტყემ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვახტანგ ნინუას ქუჩა N3-15, N3-4, N3-8, N3-17, N3-7; ქალაქ თბილისში, ვ.ნინუას ქუჩა N3; ქალაქ თბილისში, ქუჩა ტრიკოტაჟი, N3; ქალაქ თბილისში ზესტაფონის ქუჩა N23-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.12.001.221, N01.12.12.001.429, N01.12.12.001.428, N01.12.12.001.412, N01.12.12.001.430, N01.12.12.001.219). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 36 692 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, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ქუჩა ტრიკოტაჟი, N3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ვ.ნინუა, N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.12.12.001.197, N01.12.12.001.196, N01.12.12.001.412, N01.12.12.001.208, N01.12.12.001.218, N01.12.12.001.409) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N342 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლითაც გათვალისწინებულ იქნა 6 მიწის ნაკვეთის წარმოქმნა და საპროექტო ტერიტორიის საცხოვრებელი ზონა 6-ითა (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) განვითარება.

N01253494373-67 (N0126006153-67; N01260223788-67; N01260432249-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია შემდეგი სახის ცვლილებები: N1 მიწის ნაკვეთზე არ გაზრდილა შენობების სართულიანობა - A1 უცვლელია (6 სართული); A2 შემცირდა და 15 სართულის ნაცვლად გახდა 12 სართული; N2 მიწის ნაკვეთზე შენობებს B1; B2 დაემატა 1 სართული და 15 სართულის ნაცვლად გახდა 16 სართულიანი; B3 შენობა გახდა 2 სართულიანი -10 მ; N3 მიწის ნაკვეთზე- C1; C2 დაემატა 1 სართული და ნაცვლად 15-სა გახდა 16 სართულიანი; C 3 შენობა 1 სართული - მაქსიმალური სიმაღლე 4 მ; N4 მიწის ნაკვეთზე- D 1 შენობა გახდა 8 სართულის ნაცვლად 9 სართულიანი და სიმაღლე 26,9 მ-დან გაიზარდა 29 მეტრამდე; N5 მიწის ნაკვეთზე- არ ხდება ცვლილებები; N6 მიწის ნაკვეთზე- შენობა E1-სათვის შემცირდა სართულიანობა და 12 სართულის ნაცვლად გახდა 8 სართულიანი; რაც შეეხება ახალი შენობა-ნაგებობების დამატებას: N3 მიწის ნაკვეთზე დამატებით გათვალისწინებულ იქნა ღია აუზი და მისი დამხმარე ერთსართულიანი (სიმაღლე მაქსიმუმ 4 მ.) ინფრასტრუქტურული შენობა. N2 მიწის ნაკვეთზე დამატებით მოეწყობა პადელის მოედანი. მიწის ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთი - I - 7 820 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 7 820 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 დომინირებული საცხოვრებელი, კომერციული მაქსიმალური სიმაღლე - 40 მ. სართულიანობა - 6-12 სართული მიწის ნაკვეთი - II - 12 006 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 12 006 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 დომინირებული საცხოვრებელი საბავშვო ბაღი, სასპორტო ინფრასტრუქტურა (პადელის კორტი), სატრანსფორმატორო მაქსიმალური სიმაღლე - 50 მ. სართულიანობა - 2-16 სართული მიწის ნაკვეთი - III - 12 395 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 12 395 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 დომინირებული საცხოვრებელი; კომერციული; სასპორტო ინფრასტრუქტურა, სატრანსფორმატორო; მაქსიმალური სიმაღლე - 50 მ. სართულიანობა - 1-16 სართული მიწის ნაკვეთი - IV - 1 953 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 1 953 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 დომინირებული საცხოვრებელი მაქსიმალური სიმაღლე - 29 მ. სართულიანობა - 9 სართული მიწის ნაკვეთი - V - 278 კვ.მ. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 278 კვ.მ. კ-1= - კ-2= - კ-3= 0,1 საავტომობილო გზა მიწის ნაკვეთი - VI - 2 240 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 2 240 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 2,5 კ-3= 0,3 დომინირებული საცხოვრებელი; კომერციული; სატრანსფორმატორო; მაქსიმალური სიმაღლე - 27 მ. სართულიანობა - 8 სართული; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2026 წლის 21 იანვრის N 01260211095 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 2026 წლის 13 თებერვლი N01260441636 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.

32. „ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

(საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032605154-03 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე ოთარ ჩიტიმეშ. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.139). საპროექტო არეალის ფართობი: 16 445 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), გამწვანებული ტერიტორიების ფენით მცირე ნაწილზე - ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც დაიგეგმა ტერიტორიაზე 4 შენობის განთავსება, 90% საცხოვრებელი და 10% საზოგადოებრივი ფუნქციით. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 16 445 კვ.მ. საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. კ-1 - 0.5; (8946 კვ.მ.) კ-2 - 3.4 (56 100 კვ.მ.) კ-3 - 0.3 (4 933.5 კვ.მ.) შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 33 სართული /118,8 მეტრი; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 დეკემბრის N111 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.139, ფართობი - 16 445 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=3.4-დან კ-2=4.2-მდე; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის ხდება კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება კ-2=4.2-მდე; ნამატი კ-2 კოეფიციენტის საფუძველზე იცვლება შენობა ნაგებობის სართულიანობა და სიმაღლე შემცირდება სართულიანობა A ხდება დასახელებით ბლოკი D, სართულიანობა იზრდება 8-დან 10 სართულამდე - 46,4 მ. არსებული ბლოკი B ხდება დასახელებით ბლოკი A, სართულიანობა მცირდება 33-დან 32 სართულამდე - 118,8 მ. არსებული ბლოკი C ხდება დასახელებით ბლოკი B, სართულიანობა იზრდება 24-დან 25 სართულამდე - 94,9 მ. არსებული ბლოკი D ხდება დასახელებით ბლოკი C, სართულიანობა იზრდება 18-დან 20 სართულამდე - 76,4 მ. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 16 445 კვ.მ. ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. კ-1 - 0.5 (8946 კვ.მ.) კ-2 - 4.2 (69 793 კვ.მ.) კ-3 - 0.3

(4933.5 კვ.მ.) შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 32 სართული /118.8 მეტრი; „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 2 მუხლის შესაბამისად, გათვალისწინებულია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება, კერძოდ, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობის (548 კვ.მ.) შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა; განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური გადანაწილება (90%- საცხოვრებელი; 10%- საზოგადოებრივი) და მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებული ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4 %-ის (1 458,6 კვ.მ.) შესაბამისი ფასის გადახდა რჩება უცვლელი (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1203.1355 განკარგულება). ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2026 წლის 10 თებერვლის N0126041582 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა ნიკოლოზ ჩერქეზიშვილმა.

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

33. მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N01.10.13.015.114) და შარტავას ქუჩა N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/ნ: 204460957) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების და დაზარალებულ პირთა (მათ შორის ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა - „თაბუკაშვილი 88“-ის მიერ დაზარალებული პირები) მიმართ ფართის და/ან თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისთვის გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-0326051111-03-20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. 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 მუხლისა და „მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N01.10.13.015.114) და შარტავას ქუჩა N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/ნ: 204460957) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების და დაზარალებულ პირთა (მათ შორის ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა აშხანაგობა - „თაბუკაშვილი 88“-ის მიერ დაზარალებული პირები) მიმართ ფართის და/ან თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულების შეთანხმების თაობაზე“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 20 თებერვლის N26.284.313 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ: N01.10.13.015.114) და შარტავას ქუჩა N3 (ს/კ: N01.10.13.015.112) არსებული, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/ნ: 204460957) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების ფარგლებში შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/ნ: 204460957) და მასთან აფილირებული კომპანიების (მათ შორის ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმენაშენეთა აშხანაგობა - „თაბუკაშვილი“ 88- ის) დაზარალებულ პირთა მიმართ ფართის და თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულების მიზნით, გასცეს კომპენსაცია: ა) თამაზ კარგარეთელზე (პ/ნ: 01001001365) - 310 331,4 (სამასათი ათას სამასოცდათერთმეტი ლარი და ორმოცი თეთრის) ლარის ოდენობით. ბ) უჩა ჯავახიშვილზე (პ/ნ: 01005002242) - 323 727 (სამას ოცდასამი ათას შვიდას ოცდაშვიდი) ლარის ოდენობით. გ) ბორის ფედოროვის (პასპორტის N 46 17 536518) უფლებამონაცვლე პირზე, მარია ფიოდოროვაზე (პ/ნ: 01024090644) - 260 470 (ორას სამოცი ათას ოთხასსამოცდაათი) ლარის 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.

34. „მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა,ბ,გ, ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255, მოსკოვის გამზირი N 9 ბ,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 საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს N12-0326051111-03- 20.02.2026)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. 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 მუხლისა და „მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა,ბ,გ, ს/კ: N01.17.12.003.255

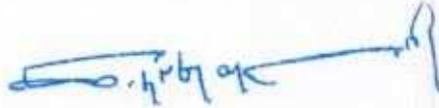
(ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255, მოსკოვის გამზირი N 9 ბ.გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის სახით შესასრულებელი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 20 თებერვლის N26.283.314 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, 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, განსაზღვროს შემდეგი ღონისძიებები: ა) გასცეს თანხის სახით კომპენსაცია ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებულ პირებს, თბილისის პროკურატურის მიერ დადგენილი/დაზუსტებული და ამავე დანართით განსაზღვრული ოდენობით; ბ) თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების კომპენსაცია (ჯამურად დაახლოებით: 54 415 აშშ დოლარი, 134 809,07 ლარი და 5 740 ევრო) ამ განკარგულების დანართით განსაზღვრული პირების მიმართ მოხდეს, მათ შორის, „შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანი“ (ს/ნ: 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/ნ: 204531499), შპს „დაკიდებული ბაღები“ (ს/ნ: 212272869), შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/ნ: 204514926), ამხანაგობა „ახალი დილომი“ (ს/ნ: 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 იქნეს გამოყენებული „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. ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თანხის ანგარიშსწორება განხორციელდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გადარიცხვის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

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