

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #63

ქ. თბილისი

2025 წელი, 20 მაისი, 13:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

ზურაბ აბაშიძე (კომისიის თავმჯდომარის მ/შ), გიორგი ტყეშელაშვილი, ნიკოლოზ კახეთელიძე, ოთარ გრიგოლია, გივი ჩხარტიშვილი, კონსტანტინე ზარნაძე, თამარ ხვედელიანი, საბა ბუაძე, ლილე ლიპარტელიანი

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი:

მამუკა გუგუშვილი, (03-0325139112), შოთა გრიგოლია (03-03251382), ნინო წულაძე (03-032514159 -21/05/2025)

სხდომის თავმჯდომარე:

ზურაბ აბაშიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

ლევან მიქაია - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე

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

№	საკითხის დასახელება
1.	"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის № 49-97 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის თაობაზე (საკრებულოს №12-032513953-03 - 19.05.2025)
2.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის მე-4 მ/რ, №102 საჯარო სკოლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.008.146, ფართობი - 6 000 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032511218-03 22.04.2025)

3.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ზოქორიშვილის ქუჩა №13, I გასასვლელი №1; №11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.018.837, საერთო ფართობი - 1 335 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512115-03 01.05.2025)
4.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ზოვრეთის ქუჩა №3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.12.035.015, ფართობი - 485 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512118-03 01.05.2025)
5.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა, №11-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.015.575, ფართობი - 2348 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512571-03 05.05.2025)
6.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, თემქის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, III კვარტალი, კორპუსი №48-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.17.034.005, ფართობი - 1023 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512817-03 08.05.2025)
7.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა №72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.12.043.016, ფართობი - 466 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512818-03 08.05.2025)
8.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, №21ა; ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, №21-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.14.011.033, ფართობი - 1 442 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512813-03 08.05.2025)
9.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, №34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.18.01.003.152, ფართობი - 4 876 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512814-03 08.05.2025)

10.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №234ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.202.011, ფართობი - 6988 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512815-03 08.05.2025)
11.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N24ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.34.002.054, ფართობი - 1 617 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513538-03- 15.05.2025)
12.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032510740-03 17.04.2025; №12-032511417-03 24.04.2025; №12-032511418-03 24.04.2025; №12-032512117-03 01.05.2025; №12-032512116-03 01.05.2025; №12-032512816-03 08.05.2025; 12-032513519-03 -15.05.2025; 12-032507222-03 - 13.03.2025 გადადებული „დ“ პოზიციას)
13.	„ქალაქ თბილისში, გლდანის III მკრ-ის მიმდებარედ არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.006.301) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513543-03 -15.05.2025)
14.	ქალაქ თბილისში, სოფელი წავეისი, მაროჯანის ქუჩა, №26-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.355.069) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-032512215-03 02.05.2025)
15.	ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, ქოშიგორაზე; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა №58, №62, №64, №66; ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, ნატბეურში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, ნატბეურებში; ქალაქ თბილისში, დიღომში, ქოშიგორა, ნატბეურებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.045.608; №01.72.14.045.023; №01.72.14.045.024; №01.72.14.045.019; №01.72.14.045.017; №01.72.14.045.016; №01.72.14.045.015; №01.72.14.045.020; №01.72.14.045.026; №01.72.14.045.359; №01.72.14.045.358; №01.72.14.045.022; №01.72.14.045.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513324-03 13.05.2025)
16.	ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა, №36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქი თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.10.10.007.061; №01.10.10.007.080; №01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი

	კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513327-03 13.05.2025)
17.	ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.009.237; N01.14.16.009.490-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513545-03 -15.05.2025)
18.	ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, დემეტრე თავდადებულის II შესახვევი, N12; N14; ქალაქი თბილისი, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN81.02.98.426; 81.02.95.257; 81.02.39.135; 81.02.05.709; 81.02.39.039; 81.02.05.758; 81.02.05.932; 81.02.05.933; 81.02.05.934; 81.02.05.710; 81.02.05.905; 81.02.05.713; 81.02.95.038; 81.02.05.918; 81.02.05.499; 81.02.05.820; 81.02.95.112; 81.02.95.110; 81.02.94.609; 81.02.95.093; 81.02.06.621; 81.02.94.442; 81.02.94.443; 81.02.94.444; 81.02.05.693; 81.02.94.441; 81.02.94.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკ-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513542-03 -15.05.2025)
19.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.20.030; N72.16.17.958) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513541-03 -15.05.2025)
20.	ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქი თბილისი, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.365.106; N01.81.02.365.105; N01.81.02.365.107) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513537-03-15.05.2025)
21.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.58.046.002; N01.72.58.046.003-ის ნაწილი; 01.72.58.035.003-ის ნაწილი) სააგარაკ-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251367-03 -16.05.2025)
22.	ქალაქ თბილისში, საქართველოს სამხედრო გზა და გლდან-დიდმის შემავრთველი გზის მიმდებარე, ნაკვ.03/014; ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N 105; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა, N 70ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.01.009.004; N01.13.01.009.083; N01.13.01.003.022; N01.13.01.009.005; N01.13.01.010.088) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032513617-03- 16.05.2025)

23.	ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) ნავთობბაზის სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513618-03-16.05.2025)
-----	---

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

1. "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის № 49-97 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის თაობაზე (საკრებულოს №12-032513953-03 - 19.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილემ ლევან მიქაიამ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტში ცვლილებები ხორციელდება მიმდინარე წელს ფაქტურად მიღებული შემოსავლებისა და მოსალოდნელი პროგნოზების გათვალისწინებით, კერძოდ: იზრდება სხვა შემოსავლების ნაწილში პროცენტებიდან მისაღები შემოსავლები - 8 799,0 ათასი ლარით და მოსაკრებელი დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის - 15 000,0 ათასი ლარით, ხოლო მცირდება სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი - 10 000,0 ათასი ლარით. შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის მოცულობა ჯამურად იზრდება სულ 13 799,0 ათასი ლარით და შეადგენს 2 209 347,5 ათას ლარს. ასევე, წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეულების და რაიონის გამგეობების დამატებითი მოთხოვნების და გადანაწილების შესახებ წინადადებები. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასიგნებები გადანაწილდა შემდეგ პროგრამებზე/ქვეპროგრამებზე, მათ შორის: იზრდება გზების მოვლა-შეკეთება საბურთალოს რაიონში (კოდი 01 01 13) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 200,0 ათასი ლარით, საინჟინრო ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობა და აღდგენარეკონსტრუქცია (კოდი 02 01) პროგრამის ასიგნებები - 14 500,0 ათასი ლარით, ბინათმშენებლობა და ავარიული შენობების გამაგრება (კოდი 02 02) - 1 300,0 ათასი ლარით, სამუშაოების ტექნიკური ზედამხედველობა, ლაბორატორიული კვლევები და სხვა ღონისძიებები (კოდი 02 03 02) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 250,0 ათასი ლარით, უკანონო ნაგებობების დემონტაჟი (კოდი 02 09 09) - 200,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 02 09 10) - 500,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 02 09 15) - 400,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი 02 09 17) - 500,0 ათასი ლარით, ქალაქის განვითარების ხელშეწყობა კრწანისი რაიონში (კოდი 02 09 18) - 150,0 ათასი ლარით, ბინათმშენებლობითა და ამაღანობების განვითარების ხელშეწყობა საბურთალოს რაიონში (კოდი 05 01 13) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 100,0 ათასი ლარით, გაფანტული სკლეოზის სამკურნალო მედიკამენტებისა და კვლევების დაფინანსება (კოდი 06 01 05) - 700,0 ათასი ლარით, აუტიზმის სპექტრის დარღვევის მქონე

ბავშვთა აბილიტაცია (კოდი 06 01 06) – 100,0 ათასი ლარით, ბუბუს კიბოს სამკურნალო
 მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 07) – 300,0 ათასი ლარით, ტრანსპლანტაცია (კოდი 06
 01 13) – 500,0 ათასი ლარით, სოციალურად დაუცველი მრავალშვილიანი ოჯახებისათვის 18
 წლამდე ასაკის თითოეულ ბავშვზე ყოველთვიური დახმარება (კოდი 06 02 02) – 100,0 ათასი
 ლარით, 100 წელს მიღწეულ მოქალაქეთათვის ერთჯერადი დახმარება (კოდი 06 02 05) – 100,0
 ათასი ლარით, სამედიცინო და სხვა სოციალური საჭიროებების დახმარების ღონისძიებები (კოდი
 06 02 09) – 500,0 ათასი ლარით, მულტიფუნქციური ბიზლითოთეკების გაერთიანების ხელშეწყობა
 (კოდი 07 03 03) – 427,0 ათასი ლარით, პროფესიული განათლების და დასაქმების ხელშეწყობა
 (კოდი 07 04) პროგრამის ასიგნებები – 300,0 ათასი ლარით, მუზეუმების გაერთიანების
 ხელშეწყობა (კოდი 08 03 12) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 400,0 ათასი ლარით, სპორტული
 ღონისძიებები (კოდი 08 06 01) – 2 500,0 ათასი ლარით, სპორტული დაწესებულებების
 მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის გაუმჯობესება და მშენებლობა (კოდი 08 06 04) – 1 578,8 ათასი
 ლარით, ახალგაზრდული ღონისძიებების ხელშეწყობა (კოდი 08 08 01) – 400,0 ათასი ლარით,
 კულტურულ, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი 08 11 09)
 – 150,0 2 ათასი ლარით, კულტურულ, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები
 მთაწმინდის რაიონში (კოდი 08 11 10) – 50,0 ათასი ლარით, სარეზერვო ფონდი (კოდი 10 22) – 4
 000,0 ათასი ლარით, მცირდება გზების მშენებლობა და აღდგენა (კოდი 01 01 01) ქვეპროგრამის
 ასიგნებები – 21 800,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება მთაწმინდის რაიონში (კოდი 01 01
 17) – 25,0 ათასი ლარით, გარე განათების ქსელის ექსპლუატაცია და რეაბილიტაცია (კოდი 02 05)
 პროგრამის ასიგნებები – 900,0 ათასი ლარით, დასუფთავების ღონისძიებები (კოდი 03 02) – 10 756,8
 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა მთაწმინდის
 რაიონში (კოდი 05 01 17) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 25,0 ათასი ლარით, ასევე, წარმოდგენილ
 პროექტში ასახულია „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტით
 გათვალისწინებული ასიგნებების გადანაწილების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
 მთავრობის 2025 წლის 17 აპრილის N25.642.719 განკარგულების ნაწილი, რომლის თანახმად ქალაქ
 თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტით განსაზღვრული პრიორიტეტის -
 ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობა, ექსპლუატაცია და ავარიული შენობების
 გამაგრება/ ჩანაცვლება ფარგლებში გათვალისწინებული პროგრამების/ქვეპროგრამების
 ჩამონათვალში პროგრამას - საინჟინრო ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის ობიექტების
 პროექტირება, მშენებლობა და აღდგენარეკონსტრუქცია (კოდი 02 01) სახელწოდება შეეცვალა და
 განაწილდა შემდეგ ქვეპროგრამებად: საინჟინრო ნაგებობების და ინფრასტრუქტურის
 ობიექტების მშენებლობა და აღდგენა-რეკონსტრუქცია (კოდი 02 01 01) და სადგურის მოედნისა
 და დადიანის ქუჩის დამაკავშირებელი საავტომობილო ხიდის პროექტირება და მშენებლობა
 (კოდი 02 01 02), ხოლო პრიორიტეტის - ქ.თბილისის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი
 ორგანოები ფარგლებში გათვალისწინებული პროგრამების ჩამონათვალში პროგრამა - მერიის
 ადმინისტრაცია (კოდი 10 02) განაწილდა შემდეგ ქვეპროგრამებად: მერიის ადმინისტრაციის
 ხარჯები (კოდი 10 02 01) და საოფისე ადმინისტრაციული შენობისა და მონაცემთა დამუშავების
 ცენტრის პროექტირება - მშენებლობა (კოდი 10 02 02) (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
 საკრებულოს ქონების მართვისა და საფინანსო საბიუჯეტო კომისიის 2025 წლის 15 აპრილის N91
 სხდომის ოქმი). გარდა ამისა, ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო
 (კოდი 10 21) პროგრამის ფარგლებში, გაიზარდა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მომუშავეთა
 რიცხოვნობა 9 ერთეულით, ხოლო მუნიციპალური ინსპექციის (კოდი 10 07) მომუშავეთა
 რიცხოვნობა მცირდება 2 ერთეულით („ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
 სტრუქტურული ერთეულების სამტაბო ნუსხის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 27 დეკემბრის №50-101 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N54-31 დადგენილება). შესაბამისად, ბიუჯეტით განსაზღვრული მომუშავეთა რიცხოვნობა მთლიანობაში გაიზარდა 7 ერთეულით და განისაზღვრა 4970 ერთეულით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის შემოსულობების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 1 997 577,0 ათასი ლარის ოდენობით და ნაშთის ცვლილება 211 770,6 ათასი ლარით. შემოსავლების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 1 917 577,0 ათასი ლარის ოდენობით, აქედან: მ გადასახადები 987,349,2 ათასი ლარი, მათ შორის: - საწარმოთა ქონებაზე გადასახადი (გარდა მიწისა) - 255 000,0 ათასი ლარი; - ფიზიკურ პირთა ქონებაზე გადასახადი (გარდა მიწისა) - 45 000,0 ათასი ლარი; - მიწაზე ქონების გადასახადი - 20 000,0 ათასი ლარი; 3 - დამატებული ღირებულების გადასახადი - 667 349,2 ათასი ლარი. გრანტები 594 813,2 ათასი ლარი, მათ შორის: - საერთაშორისო ორგანიზაციებიდან მიღებული გრანტები 430,0 ათასი ლარი; - მიზნობრივი ტრანსფერი დელეგირებული უფლებამოსილებების განსაზღვრულიდან 1 083,2 ათასი ლარი; - კაპიტალური სპეციალური ტრანსფერი 580 000,0 ათასი ლარი; - სხვა კაპიტალური გრანტები სახელმწიფო ბიუჯეტიდან - 13 300,0 ათასი ლარი. მ სხვა შემოსავლები 335 414,6 ათასი ლარი, მათ შორის: - შემოსავალი საკუთრებიდან - 24 799,0 ათასი ლარი; - სათამაშო ბიზნესის მოსაკრებელი - 50 000,0 ათასი ლარი; - მოსაკრებელი დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის - 95 000,0 ათასი ლარი; - სანქციები (ჯარიმები და საურავები) - 115 000,0 ათასი ლარი; - სანებართვო მოსაკრებელი - 23 791,4 ათასი ლარი; - სხვადასხვა შემოსავლები - 26 824,2 ათასი ლარი. წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის გადასახდელები განსაზღვრულია 2 209 347,5 ათასი ლარით, მათ შორის: მ ხარჯები განსაზღვრულია - 1 702 412,1 ათასი ლარი; მ არაფინანსური აქტივების ზრდა - 462 480,1 ათასი ლარი; ვალდებულებების კლება - 44 455,3 ათასი ლარი. ბიუჯეტის საოპერაციო სალდო განისაზღვრა 215 164,9 ათასი ლარით. არაფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს 382 480,1 ათას ლარს, მათ შორის: - არაფინანსური აქტივების ზრდა - 462 480,1 ათასი ლარი. - არაფინანსური აქტივების კლება - 80 000,0 ათასი ლარი. ფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს (211 770,6) ათას ლარს, მათ შორის: - ფინანსური აქტივების კლება (ნაშთის ცვლილება) - 211 770,6 ათასი ლარი. ვალდებულებების ცვლილება შეადგენს (44 455,3) ათას ლარს, მათ შორის: - ვალდებულებების კლება 44 455,3 ათასი ლარი. ბიუჯეტის მთლიანი სალდო განისაზღვრა (167 315,3) ათასი ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

- კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის მე-4 მ/რ, №102 საჯარო სკოლის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.008.146, ფართობი - 6 000 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032511218-03 22.04.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, : ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 17 თებერვლის N01250482114-67 (N01250692659-67; N01250873843-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის მე-4 მ/რ, N102 საჯარო სკოლის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.008.146) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.16.008.146 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.1), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. N01.14.16.008.146 საკადასტრო ერთეულზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, 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) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა. რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები; დადგენილია მიწის ნაკვეთის 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 გაშენების 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. N01.14.16.008.146 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 16 თებერვლის N5808076 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5), ხოლო 2024 წლის 31 დეკემბრის N7339475 ბრძანებით (ცვლილება განხორციელდა 2025 წლის 17 მარტის N7414153 ბრძანებით) შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი არქიტექტურული პროექტი (კ-2=2.5) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.1-მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 14 (თოთხმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250482114-67 (N01250692659-67; N01250873843-67)

განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N001824525, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 25 მარტის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 7 827 141 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 განსახდერა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის სამეომოსავლო ნაწილის ზრდა - 1 878 513.84 (ერთი მილიონ რვაას სამოცდათვრამეტი ათას ხუთას ცამეტი და ოთხმოცდაოთხი მესამედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ბოჭორიშვილის ქუჩა №13, I გასასვლელი №1; №11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.837, საერთო ფართობი - 1 335 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512115-03 01.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2024 წლის 10 დეკემბრის N01243452925-67 (N01243513403-67; N01250203592-67; N01250383202-67; N01250661255-67) განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ბოჭორიშვილის ქუჩა N13, I გასასვლელი N1; N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.837) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.12.018.837 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.7), 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 შესაბამისად, N01.11.12.018.837 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული

პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 12 თებერვლის N6881911 ბრძანებით (ცვლილება განხორციელდა 2025 წლის 18 თებერვლის N7382851 ბრძანებით), N01.11.12.018.837 საკადასტრო ერთეულზე დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის განთავსებისთვის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის პარამეტრებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გა-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%- ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1=0,5$ * / $0,7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=3,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0,2/0,3$ მინიმალური ფართობი $600/700$ კვ.მ მინიმალური სიგანე $15/20$ მეტრი მინიმალური სიღრმე $25/30$ მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 31 მარტის №01. 01250906 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.837) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=3,5$ -დან $k-2=4,7$ -მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და ჯამში 10 (ათი) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01243452925-67 (N01243513403-67; N01250203592-67; N01250383202-67; N01250661255-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000732925, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 5 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 1 599 330 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. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის

ზრდა - 548,341.72 (ზუთას ორმოცდარვა ათას სამას ორმოცდაერთი და სამოცდათორმეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა, ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული აგარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ზოვრეთის ქუჩა №3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.12.035.015, ფართობი - 485 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512118-03 01.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 18 მარტის N01250773288-67 (N01251122888-67, N01251141437-67) განცხადებით, ქალაქ თბილისში, ზოვრეთის ქუჩა N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.12.035.015) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.10.12.035.015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.0), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ აგარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.10.12.035.015 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). „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 „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) ეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების

ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $კ-2 = 1.5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $კ-3 = 0.3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 300/ 400 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 9 / 12* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 20 / 25* მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 15**/17** * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის, ** კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა, *** გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 მარტის N7405158 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის ($კ-2=1.5$). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($კ-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $კ-2=1.5$ -დან $კ-2=3.0$ -მდე, რაც გულისხმობს 3 (სამი) სართულის დამატებასა და 6 (ექვს) სართულიანი შენობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლისა და სართულიანობის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250773288-67 (N01251122888-67, N01251141437-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000783925, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 7 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 689 700 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 689,700.00 (ექვსას ოთხმოცდაცხრა ათას შვიდასი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

ხმათა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი საჭიროებს დამატებით შესწავლას და აღნიშნული შენიშვნით გატანილ იქნას საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა, №11-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.575, ფართობი - 2348 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512571-03 05.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 7 აპრილის N0125097993-67 (01251132523-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა, N11-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.575) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.16.015.575 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, N01.14.16.015.575 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 25 თებერვლის N7392101 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის (კ-2=2.5). „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) არის მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე, დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებია: 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, ხელშეწყობი 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 9 (ცხრა) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N0125097993-67 (01251132523-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002496125, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 22 აპრილის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 3 035 964 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების

რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის საწარმოოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით: $X = L \cdot S \cdot (K2 - 1) / K2$ სადაც: ა) X არის ბიუჯეტში გადასახდელი ფასის ოდენობა; ბ) L არის 18 2 მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი; გ) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი. დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; ე) K2 1 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39¹ და 39² მუხლების საფუძველზე და N0125097993-67 (01251132523-67) განცხადებების გათვალისწინებით. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 607,192.80 (ექვსას შვიდი ათას ას ოთხმოცდათორმეტი და ოთხმოცი მესამედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაშემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, თემქის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, III კვარტალი, კორპუსი №48-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.034.005, ფართობი - 1023 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512817-03 08.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, : ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 1-ლი მაისის N01251211250-67 (N0125125438-67; N01251254412-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, თემქის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, III კვარტალი, კორპუსი N48-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.034.005) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.17.034.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=2.6), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.11.17.034.005 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 27 ნოემბრის N7300634 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 8 აპრილის N7441922 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=2.1) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. „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 „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 2,1 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 - 0,3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 400* / 500 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 12* / 15 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 20* / 25 მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - ** * ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.1-დან კ-2=2.6-მდე, რაც გულისხმობს 1 (ერთი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 7 (შვიდი) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251211250-67 (N0125125438-67; N01251254412-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002089825, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 4 აპრილის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 745 767.00 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, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით: $X = L \cdot S \cdot (K2 - 1 - K2) / K2$ სადაც: ა) X არის ბიუჯეტში გადასახდელი ფასის ოდენობა; ბ) L არის 18 2 მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი; გ) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი. დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; ე) K2 1 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39 3 და 39 5 მუხლების საფუძველზე და N01251211250-67 (0125125438-67) განცხადებების გათვალისწინებით. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 177,563.58 (ას სამოცდაჩვიდმეტი ათას ხუთას სამოცდასამი და ორმოცდათვრამეტი მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა №72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.10.12.043.016, ფართობი - 466 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512818-03 08.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 14 აპრილის N01251043670-67 (N01251263217-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ოთარ ონიაშვილის ქუჩა N72-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.12.043.016) შესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.10.12.043.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.4), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.10.12.043.016 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 21 ოქტომბრის N5147934 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ($\gamma=2=2.5$). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2019 წლის 6 აგვისტოს N801.01192185 ბრძანებით (ცვლილება შევიდა 2024 წლის 10 სექტემბრის N801.012425415 ბრძანებით) გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ოფისის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით. 2024 წლის 7 ოქტომბრის N7242798 ბრძანებით ცვლილება შევიდა 2024 წლის 10 სექტემბრის N801.012425415 ბრძანებაში და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დაფიქსირდა ოფისის მშენებლობის მიზნით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო" ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $\gamma-1=0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $\gamma-2=2,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $\gamma-3=0,3$ 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, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($\gamma-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $\gamma-2=2.5$ -დან $\gamma-2=3.4$ -მდე, რაც გულისხმობს 7 (შვიდ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251043670-67 (N01251263217-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002851725, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 6 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 1 101 168 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ

ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით: $X = L \cdot S \cdot (K2 - 1 - K2) / K2$ სადა: ა) X არის ბიუჯეტში გადასახდელი ფასის ოდენობა; ბ) L არის 1 მ 2 მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი; გ) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი; დ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი; ე) K2 1 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.კ“ ქვეპუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 39.3 და 39.5 მუხლების საფუძველზე და N 01251043670-67 (01251263217-67) განცხადებების გათვალისწინებით. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 396,420.48 (სამას ოთხმოცდათექვსმეტი ათას ოთხას ოცი და ორმოცდარვა მესამედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

ბმთა უმრავლესობით, ურბანული დაგეგმარების და საქალაქო მეურნეობის კომისიის მიზანშეწონილად მიაჩნია აღნიშნული პროექტი საჭიროებს დამატებით შესწავლას და აღნიშნული შენიშვნით გატანილ იქნას საკრებულოს ბიუროს სხდომაზე.

8. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, №21ა; ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, №21-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.011.033, ფართობი - 1 442 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512813-03 08.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 1-ლი აპრილის N01250914060- 67 (N01251203727-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N21ა-ში; ქალაქ თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N21-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.14.011.033) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.14.011.033 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=6.4), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი

ფასის გადახდაზე. N01.14.14.011.033 საკადასტრო ერთეულზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივსაქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0.5 \cdot / 0.7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 3.5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0.2 / 0.3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $600 / 700$ კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $15 / 20$ მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $25 / 30$ მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 8 ოქტომბრის N4012 ბრძანებით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების ($k-2=4.2$) მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 18 მარტის №4904974 ბრძანებით (2023 წლის 12 ივნისის N6503077 ბრძანებით შევიდა ცვლილება) დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ($k-2=4.2$). საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 25 მაისის N801.012314519 ბრძანება). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 29 ივნისის N6534569 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი ($k-2=4.2$) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 7 ივნისის N801. 01231589 ბრძანებით შევიდა ცვლილება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 18 მარტის N801.01200783 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 25 მაისის N801.012314519 ბრძანებაში. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=4.2$ -დან $k-2=6.4$ -მდე, რაც გულისხმობს 4 (ოთხი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 12 (თორმეტი) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია

გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250914060-67 (N01251203727-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002014625, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 31 მარტის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 10 092 558 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 საანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 5,286,578.00 (ხუთი მილიონ ორას ოთხმოცდაექვსი ათას ხუთას სამოცდათვრამეტი) ლარით.

ბმის მიცემისგან თავი შეიკავებს კომისიის წევრებმა გიორგი ტყეშელაშვილმა და თამარ ხუდელაიანმა. საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა.

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

9. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, №34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.003.152, ფართობი - 4 876 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512814-03 08.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 31 მარტის N01250903396-67 (N01251251-67) განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ნადიკვარის III ქუჩა, N34-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.003.152) შესაკუთრებლად (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.01.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საანაცვლოდ (კ-2=1.7), 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 შესაბამისად, N01.18.01.003.152 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). „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 „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 1,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $300 / 400 \cdot \text{კვ.მ}$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $9 / 12 \cdot \text{მ}$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $20 / 25 \cdot \text{მ}$ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - $15 \cdot \cdot / 17 \cdot \cdot \cdot$ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის; $\cdot \cdot$ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა; $\cdot \cdot \cdot$ გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა; საპროექტო ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 31 ივლისის N24.1322.1485 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 16 აგვისტოს N428 განკარგულებით დამტკიცებულია საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ($k-2=1,5$), რომლითაც გათვალისწინებულია 3 (სამი) შენობა-ნაგებობის განთავსება (მაქსიმალური სიმაღლე: 5 მიწისზედა სართული). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 25 თებერვლის N7391834 ბრძანებით შეთანხმებულია ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი ($k-2=1,0$) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=1,5$ -დან $k-2=1,7$ -მდე, რაც გულისხმობს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით გათვალისწინებულ მესამე შენობაზე 1 (ერთი) სართულის დამატებასა და 6 (ექვს) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლისა და სართულიანობის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250903396-67 (N01251251-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N001784425, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 21 მარტის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 4 545 236 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების

შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 606,031.47 (ექვსას ექვსი ათას ოცდათერთმეტი და ორმოცდაშვიდი მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტიელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

10. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №2348-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.202.011, ფართობი - 6988 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებული ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512815-03 08.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 23 მარტის N01250823-67 (N01251193446-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N2348-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.202.011) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.72.14.202.011 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.5), 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, N01.72.14.202.011 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, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. 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 * მრავალზონიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს N01.72.14.202.011 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 2 ოქტომბრის N24.1664.1862 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N534 განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალზონიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (კ-2=2.5), დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.5-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე, „ა“ ზლოკზე - 6 (ექვსი) და „ბ“ ზლოკზე - 4 (ოთხი) მიწისზედა სართულების დამატებასა და 18 (თვრამეტ) სართულიანი და 16 (თექვსმეტ) სართულიანი შენობების განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით გასაზღვრული რეგულაციები. N01250823-67 (N01251193446-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N001549025, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 12 მარტის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 5 691 726 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 2,276,690.40 (ორი მილიონ ორას სამოცდათექვსმეტი ათას ექვსას ოთხმოცდაათი და ორმოცი შეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

11. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N24ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.34.002.054, ფართობი - 1 617 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513538-03- 15.05.2025)

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

მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 6 მაისის N01251263678-67 (N01251331181-67; N01251333166-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, მოსკოვის გამზირის N24-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.34.002.054) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.19.34.002.054 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწინააღმდეგოდ (კ-2=6.5), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. N01.19.34.002.054 საკადასტრო ერთეულზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივსაქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივსაქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 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=3.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.2 / 0.3* მინიმალური ფართობი 600 / 700* კვ.მ მინიმალური სიგანე 15 / 20* მეტრი მინიმალური სიღრმე 25 / 30* მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 1-ლი მარტის N6913986 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=3.5). აღნიშნულ ბრძანებაში 2024 წლის 28 ივნისის N7106549 ბრძანებით შევიდა ცვლილება და ფუნქციები განისაზღვრა შემდეგნაირად: საცხოვრებელი ფუნქცია - 90%; 10% - კომერციული/საოფისე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 24 აპრილის N24.710.791 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 26 აპრილის N195 განკარგულებით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, თანხმობა მიეცა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების (კ-2=3.5-დან კ-2=6.5-მდე) საკითხს, თუმცა დაინტერესებულმა პირმა (ექვსი) 6 თვის ვადაში ვერ უზრუნველყო ხელშეწყობა ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით,

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა - ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა. საპროექტო ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 13 ივნისის №801.012416517 ბრძანებით, გაცემულია მრავალზინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 27 ნოემბრის №7300867 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალზინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=6.5). მშენებლობის ნებართვა არ არის გაცემული. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადასტეგა კ-2=3.5-დან კ-2=6.5-მდე, რაც გულისხმობს 6 (ექვსი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 13 (ცამეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. №01251263678-67 (№01251331181-67; №01251333166-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა №002733425, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 1 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 1 595 979 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/რანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 1,367,982.00 (ერთი მილიონ სამას სამოცდაშვიდი ათას ცხრაას ოთხმოცდაორი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

12. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032510740-03 17.04.2025; №12-032511417-03 24.04.2025; №12-032511418-03 24.04.2025; №12-032512117-03 01.05.2025; №12-032512116-03 01.05.2025; №12-032512816-03 08.05.2025; 12-032513519-03 -15.05.2025; 12-032507222-03 - 13.03.2025 გადადებული „დ“ პოზიცია)

კომისიამ განიხილა თბილისის მერიის წერილებით (საკრებულოს №12-032510740-03 17.04.2025; №12-032511417-03 24.04.2025; №12-032511418-03 24.04.2025; №12-032512117-03 01.05.2025; №12-032512116-03 01.05.2025; №12-032512816-03 08.05.2025; 12-032513519-03 -15.05.2025; 12-032507222-03

-13.03.2025 გადადებული „დ“ პოზიცია) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე. საკითხი წარმოადგინეს ს.ს.ი.პ. - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა და თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე ქეთევან კანდელაკიშვილმა. წარმოდგენილი წერილებით, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმის გრაფიკულ ნაწილში-რუკაზე (ა პუნქტით დამტკიცებული) მიმდინარე სივრცით-გეგმარებითი და სამშენებლო განვითარების სამუშაო პროცესის შედეგად დღის წესრიგში დადგა გარკვეული ხასიათის ფუნქციური ზონის ცვლილების 27 წინადადება.

№12-032510740-03 17.04.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა, N32გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.060.049) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. „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 „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) წარმოადგენს დაბალი ინტენსივობის შერეულ საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 3 აპრილის N12 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა, N32გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.060.049) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის N60-01250981586 (08.04.2025) წერილი). ორთოფოტოგეგმებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გაცემული ამონაწერებით/საკადასტრო გეგმებით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული იყო 1-2 სართულიანი შენობა-ნაგებობები (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა, N32გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.060.049) საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პირობით მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის დასახლებაში, N20 კორპუსის მოპირდაპირედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.002.323) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და კომერციული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 26

მარტის N0125085231 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გავრცელებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1), შიდა კვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, N01.17.10.002.323 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.17.10.002.323 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის დასახლებაში, N20 კორპუსის მოპირდაპირედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.002.323) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, გლდანისხევის ქუჩა, N7ა კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.002.288) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 აპრილს N01251053152 წერილით, თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, N01.11.05.002.288 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.11.05.002.288 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გლდანისხევის ქუჩა, N7ა კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.002.288) და მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, გივი კვიჭიძის ქუჩა, N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.013.996) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიის საცხოვრებელი

ფუნქციით განვითარება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). დღეის მდგომარეობით გავრცელებული ფუნქციური ზონის - სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) ფარგლებში ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება არ იგეგმება, ვინაიდან მომიჯნავე და მიმდებარე ტერიტორია სამშენებლოდ განვითარებულია საცხოვრებელი ფუნქციით და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიის ამავე ფუნქციით განვითარება. ამასთან, N01.72.14.013.996 საკადასტრო ერთეულს ორი შპრიდან ესაზღვრება სარეკრეაციო სივრცეები - სკვერები, რაც ხელს შეუწყობს ტერიტორიაზე ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებას. 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 (შემდგომში - „სააგენტო“) ინიციატივით, N01.72.14.013.996 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ხორციელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა, ასევე, სააგენტოს ინიციატივით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხორციელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5) ცვლილება და N01.72.14.013.707 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე - სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი შესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გივი კვიჭიძის ქუჩა, N15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.013.996), ასევე, N01.72.14.013.707 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 5-ითა (სზ-5) და სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

№12-032511417-03 24.04.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ტატა (ტატინა) თვალჭრელიძის ქუჩა N2; N4- ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.009.234; N01.14.16.009.235) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო ფუნქციით განვითარება. ტერიტორიის მომიჯნავედ არსებულ რეგისტრაციებზე დამუშავებული და შესაბამისი წესით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის მიხედვით საპროექტო ზონირებად განისაზღვრა საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). შესაბამისად, მათ შორის დარჩენილი ორ რეგისტრაციაზე არსებული სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) წარმოადგენს ფრაგმენტულად გავრცელებულ ზონირებას, რომელთა სამრეწველო ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარება ქალაქგეგმარებითი მახასიათებლების, მიმდებარე გარემო-განაშენიანებისა და სამომავლო განაშენიანების გათვალისწინებით მისაღები არ არის. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი:

N01.14.16.009.234; N01.14.16.009.235) მოთხოვნილი საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) რელევანტურია საპროექტო ტერიტორიის ფაქტობრივ მახასიათებლებთან. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების 16.3 მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საშუალო და მაღალი ინტენსივობის ფუნქციური ზონის დადგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად) შესაძლებელია განხორციელდეს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. აღნიშნული მუხლის მოქმედება ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეც-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეც-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეც-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2), სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ცვლილების შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4 - ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3). ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს. სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი განისაზღვრება არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ის ოდენობით. ეინაიდან მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთზე საშუალო და მაღალი ინტენსივობის ფუნქციური ზონის დადგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება (სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3)) და ამასთანავე საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ განკარგულ ტერიტორიას, სააგენტოს 2025 წლის 17 აპრილის N61-01251073162 წერილის შესაბამისად ქ. თბილისში, ტატა (ტატიანა) თვალჭრელიძის ქ. №4-ში მდებარე, №01.14.16.009.234 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1500 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობის 100% მიმდინარე წლის 15 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 289 500 ლარს. ხოლო, ქ. თბილისში, ტატა (ტატიანა) თვალჭრელიძის ქ. №2- ში მდებარე, №01.14.16.009.235 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1398 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილების გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობის 100% მიმდინარე წლის 15 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 269 814 ლარს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ტატა (ტატიანა) თვალჭრელიძის ქუჩა N2; N4- ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.009.234; N01.14.16.009.235) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) ცვლილება ფასთაშორის სხვაობის გადახდის (289 500 ლარი; 269 814 ლარი) პირობით მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა, N99გ/ გ.ჭყონდიდელის ქ.N87-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.003.135) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-

1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების ფენის მოხსნა. N01.12.12.003.135 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზნობრიობას წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა, სადაც განთავსდება საოფისე და კომერციული ფართები. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ წესების 16 3 მუხლის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საშუალო და მაღალი ინტენსივობის ფუნქციური ზონის დადგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად) შესაძლებელია განხორციელდეს, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილობის შემთხვევაში, ამ მუხლით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. აღნიშნული მუხლის მოქმედება ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2), სპეციალური ზონა 1-ის (სპეც-1), სპეციალური ზონა 2-ის (სპეც-2) და სპეციალური ზონა 3-ის (სპეც-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1), სატრანსპორტო ზონა 2-ის (ტზ-2), სატრანსპორტო ზონა 3-ის (ტზ-3) ცვლილების შემთხვევებზე შემდეგი ფუნქციური ზონებით: საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3), საცხოვრებელი ზონა 4 - ით (სზ-4), საცხოვრებელი ზონა 5-ით (სზ-5), საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ან საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3-ით (სსზ-3). ფუნქციური ზონის ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 30%-ს. სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის მიერ პრივატიზებულ მიწის ნაკვეთებზე, მოუხედავად შესაკუთრის ცვლილებისა, ფუნქციური ზონის ცვლილებისას გადასახდელი ფასი განისაზღვრება არსებული ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებისა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ის ოდენობით. საპროექტო ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N45-84 დადგენილებით, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის გადახდის პირობით, თუმცა დადგენილი ფასის გადახდა გაზორციელდა კანონმდებლობით დადგენილი ვადის (3 (სამი) თვე) გასვლის შემდგომ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 19 ივლისის N01242012632 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალის ფენის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 17 აპრილის N61-01251072002 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 3 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, ზემოხსენებული ცვლილების გათვალისწინებით დადგენილ ღირებულებებს შორის სხვაობის 30% მიმდინარე წლის 15 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 137 262 ლარს. მოთხოვნილი სახით

ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაზე წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.003.135) ნაწილზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა, N99/ გიორგი ჭყონდიდელის ქუჩა, N87-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.12.003.135) სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (137 262 ლარი) გადახდის პირობით. გ) ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი, N140ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.13.04.017.030) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების მოხსნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 აპრილის N01251063687 წერილით კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების ფენის მოხსნა. *სხდომაზე გამოითქვა მოსაზრება, მითითებული საკითხი ტერიტორიულ-სივრცითი მოწყობის გათვალისწინებით გადადებულ იქნეს.*

№12-032511418-03 24.04.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.20.283) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, სოფელი ლისის მიმდებარედ არსებულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 18 ნოემბრის N01/1711 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N157 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.16.20.283) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. 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 დამტკიცებული განაშენიანების

რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N156 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328) ფუნქციური ზონის ცვლილება (საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3)) დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებად.

№12-032512117-03 01.05.2025;

ქალაქ თბილისში, გახოვიძის ქუჩა N79-ში და N79-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.003.235; N01.19.19.003.237; N01.19.19.003.236; N01.19.19.003.238; N01.19.19.003.363) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქ. თბილისში, გახოვიძის ქუჩა N79-ში; ქალაქ თბილისში, გახოვიძის N79-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.003.235; N01.19.19.003.237; N01.19.19.003.236; N01.19.19.003.238; N01.19.19.003.363) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 ივლისის N351 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას.

№12-032512116-03 01.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, თეთრი გიორგის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.438.013) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და ინდივიდუალური, ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. N01.72.14.438.013 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორიაზე გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). შესაბამისად, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება არ გამოიწვევს მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ფრაგმენტიზაციას (ზონის სტრუქტურის რღვევას) და საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს

მიღმა არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.023.108; N01.72.14.023.352; N01.72.14.023.107; N01.72.14.023.391; N01.72.14.023.131; N01.72.14.023.126; N01.72.14.438.051, N01.72.14.023.602) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა (რზ) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გავრცელებული სარეკრეაციო ზონა (რზ). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 აპრილის N18-01251061139 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ დანართით წრადგენილ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა (რზ). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, თეთრი გიორგის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.438.013) ნაწილზე, ასევე, N01.72.14.023.108; N01.72.14.023.352; N01.72.14.023.107; N01.72.14.023.391; N01.72.14.023.131; N01.72.14.023.126; N01.72.14.438.051, N01.72.14.023.602 საკადასტრო ერთეულებსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, კვარტალი 28; ბლოკი 043-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.043.017) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის შესაბამისად. N01.81.28.043.017 საკადასტრო ერთეულზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს მომოქმედებ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.043.018) ერთად, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 22 აპრილის N18-01251122814 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ წარმოდგენილ არეალზე, განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კვარტალი 28; ბლოკი 043-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.81.28.043.017) ნაწილზე, ასევე, N01.81.28.043.018

საკადასტრო ერთეულზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღება;

გ) ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილი, კოსმონავტების სკვერის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.003.177) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ), სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. N01.19.21.003.177 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს აღნიშნული ტერიტორიის პრივატიზება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში დასაშვები ობიექტების მშენებლობის მიზნობრიობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 10 სექტემბრის N01242542712 წერილით, თანახმაა განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 20 აგვისტოს N01242333025 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არ ქმნის გზათა ერთიან ქსელს. აგრეთვე, მისი არსებული კონფიგურაცია და პარამეტრი არ არის შესაბამისი განსაზღვრულ მონაკვეთზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ინტერაქტიულ რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.19.21.003.173, N01.19.21.003.110, საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კახეთის გზატკეცილი, კოსმონავტების სკვერის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.003.177), ასევე, N01.19.21.003.173 და N01.19.21.003.110 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, დავით აღმაშენებლის ქუჩა, N41-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.020.465) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციური ზონის დაბრუნება და მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ განვითარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 აპრილის N0125092219 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის

გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დიღომში, დავით აღმაშენებლის ქუჩა, N41-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.020.465) სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.139) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041799 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის მიხედვით, საპროექტო მონაკვეთზე სატრანსპორტო ქვეზონა ვრცელდება ფაქტობრივ შენობა-ნაგებობაზე. შესაბამისად, განსახილველ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გრიგოლ ფერაძის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.009.139) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, ვახტანგ ზოჭორიშვილის ქუჩა, N37ა-ს მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.023.014) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.10.13.023.014 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის პრივატიზება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 აპრილის N01251192427 წერილით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებულ სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) ფაქტობრივად არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია, აგრეთვე, მისი არსებული კონფიგურაცია და პარამეტრი არ არის შესაბამისი განსახილველ მონაკვეთზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის. ზემო აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ვახტანგ ზოჭორიშვილის ქუჩა, N37ა-ს მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.023.014) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია;

№12-032512816-03 08.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.039.015) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. N01.14.03.039.015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე (1625 კვ.მ) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნის მიზანს წარმოადგენს შემდგომში ტერიტორიაზე ჰოსპიტალ „კავკასიის მედიცინის ცენტრის“ მიერ ახალი სამედიცინო ფუნქციის მქონე ბლოკის მშენებლობა, კლინიკის დიაგნოსტიკური მხარის განვითარებისთვის. ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 აპრილის N0125106507 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.039.015) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ხონის ქუჩა N5ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.027.007) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს შემდგომში, N01.16.03.027.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 მაისის N0125127705 წერილის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ხონის ქუჩა N5ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.16.03.027.007) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღება;

გ) ქალაქ თბილისში, ნუგზარ საჯიას ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.009.157) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. N01.19.23.009.157 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნის მიზანს წარმოადგენს შემდგომში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. განცხადებაზე წარმოდგენილი საპროექტო გენ-გეგმის მიხედვით, შენობის მცირე ნაწილი მოქცეულია შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების გავრცელების არეალში. ფაქტობრივი მდგომარეობით, აღნიშნულ არეალში არ დგას ხე-ნარგავ(ებ)ი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 მაისის N0125122790 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ მოთხოვნილ არეალზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით არსებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ნუგზარ საჯიას ქუჩა N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.009.157) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღება;

დ) ქალაქ თბილისში, კრწანისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.049.015) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. N01.18.13.049.015 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახმელეთო ტრანსპორტის სააგენტოს ცენტრალური ოფისისა და საკვალიფიკაციო ცენტრის მშენებლობა. „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 თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) არის სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს. ვინაიდან დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შეუძლებელია არსებულ ფუნქციურ ზონაში (სამრეწველო ზონა 1), ამასთან აღნიშნული საქმიანობა არ მოიცავს საცხოვრებელ ფუნქციას, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახმელეთო ტრანსპორტის სააგენტოს ცენტრალური ოფისისა და საკვალიფიკაციო ცენტრის მშენებლობის მიზნით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კრწანისში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.049.015) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.48.227) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილებას განიხილავს, როგორც „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონის ცვლილების შემთხვევას. ამასთან, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე - N72.13.48.221, N72.13.48.218, N72.13.10.473 საკადასტრო ერთეულების ნაწილებზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემო-განაშენიანებაში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 მაისის N18-0125122818 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ ზემოაღნიშნულ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა (რზ). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ გლდანში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.48.227) ნაწილზე, ასევე, N72.13.48.221, N72.13.48.218 და N72.13.10.473 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებზე სარეკრეაციო ზონის (რზ)

საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა მისაღებია;

ვ) ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა, შესახვევი N13-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.254) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისა (სსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ცვლილება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საპროექტო მიწის ნაკვეთის შეძენა და სამშენებლოდ განვითარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 მაისის N0125121968 წერილით აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილებას მიზანშეწონილად მიიჩნევს ნაწილობრივ, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გაუქმდეს მხოლოდ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით, თეიმურაზ 1-ის ქუჩის მხრიდან, ჩრდილოეთით გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მოქანმდე. ხოლო სამომავლოდ, განსახილველ ტერიტორიაზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბების მიზნის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია განსახილველი ტერიტორიის ჩრდილოეთით არსებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) კონფიგურაცია და პარამეტრი შენარჩუნდეს უცვლელად. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, 2025 წლის 30 აპრილის N7/22597 წერილით, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი N01.10.06.001.254 საკადასტრო ერთეულზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ) შეიცვალოს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, N01.10.06.001.254 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის (სსზ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა, შესახვევი N13-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.001.254) და მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონისა (სსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია.

N#12-032513519-03 -15.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.066.909) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს შემდგომში ზემოაღნიშნული ტერიტორიის განკარგვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 მაისის N0125122611 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ დანართით წარდგენილ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ზემოაღნიშნულის

გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.066.909) სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბოჭორიშვილის ქუჩა N37ა-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.023.289) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს შემდგომში ზემოაღნიშნული ტერიტორიის განკარგვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე, მომოქმედებულ საკადასტრო ერთეულის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.023.001) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნულ ტერიტორიას გააჩნია საერთო ქალაქგეგმარებითი მახასიათებლები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 8 მაისის N18-01251281970 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბოჭორიშვილის ქუჩა N37ა-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.023.289), ასევე, N01.10.13.023.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 1-ისა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღება.

გ) ქალაქ თბილისში, კაიროს ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.002.574) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 5 მაისის N01251253348 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არ ქმნის გზათა ერთიან ქსელს, აგრეთვე, მისი არსებული კონფიგურაცია და პარამეტრი არ არის შესაბამისი განსაზღვრულ მონაკვეთზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, N01.19.21.002.574 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომოქმედებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კაიროს ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.21.002.574) და მიმდებარე

დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება მისაღებია.

დ) ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.267.010) მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.72.14.230.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 5 მაისის N012512554 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ დანართით წარდგენილ არეალზე, განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N01251252820 წერილით, საპროექტო მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი ლიზის ნაწილზე და არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისთვის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) დაკორექტირდეს ფაქტობრივად არსებულ გრუნტის ზზასთან შესაბამისობაში, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გავრცელდეს საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით არსებულ ფაქტობრივ ზზაზე. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.72.14.230.004 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.267.010) მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.72.14.230.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება, ასევე, სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 3-ის (რზ-3) სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება მისაღებია.

№12-032507222-03 -13.03.2025 გადადებული „დ“ პოზიცია

კომისიამ ხელახლა განიხილა (კომისიის სხდომის ოქმი №61. 21.03.2025წ) გადადებული ფუნქციური ზონის ცვლილება - „დ“ პოზიცია - ქალაქ თბილისში, რაფაელ აგლაძის ქუჩა N29-ში; ქალაქ თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა, N25- ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.05.005.054; N01.13.05.005.055) განიხილება ფუნქციური ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის

N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის შემადგენელი ნაწილის - თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით, N01.13.05.005.054 და N01.13.05.005.055 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 მარტის N18-01250703585 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის მოხსნა. N01.13.05.005.054; N01.13.05.005.055 საკადასტრო ერთეულებზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2007 წლის 20 აგვისტოს N774-1 ბრძანებით (2010 წლის 18 იანვრის N01/153 ბრძანებით განხორციელდა კორექტირება) დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომელიც ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.05.005.054; N01.13.05.005.055) არ ითვალისწინებს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) გავრცელებას. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო მიზანშეწონილად მიიჩნევს საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა.

დადგენილების პროექტს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა, ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

13. ქალაქ თბილისში, გლდანის III მკ.რ-ის მიმდებარედ არსებული, კოოპერატიული ზინათშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.006.301) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513543-03 - 15.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გლდანის III მკ.რ-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.006.301). ტერიტორიის ფართობი: 16 056 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, N01.11.12.006.301 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 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 განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ და მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტების შესაბამისად,

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები; იმავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დედაქალაქის ქალაქგანვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, როდესაც ხორციელდება 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება; განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიზანს კი წარმოადგენს დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის ფარგლებში გეგმარებითი ერთეულის გამოყოფა, ასევე, სივრცის ერთიანი გააზრების პრინციპის დაცვით ტერიტორიის მოწესრიგება და ერთიან საქალაქო სისტემაში ინტეგრირება. იმავე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ამ მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებით დადგენილი მოთხოვნები, არ გაერცელდება კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი/გადაცემული მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარდგინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წინასწარი თანხმობის შემთხვევაში, წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტით ხორციელდება 7000 მ² (0.7 ჰა) და მეტი ფართობის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, თუმცა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა ითვალისწინებს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების მნიშვნელობას, ასევე, იმ გარემოებებს, რომ ტერიტორია ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით აკმაყოფილებს განაშენიანების რეგულირების წესების მე-8 მუხლით დადგენილ მიზნებს, ოცი უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მათ შორის, გამწვანებული სივრცეებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 12 ივლისის N23.1038.1153 განკარგულებით, ქალაქ თბილისში, გლდანის III მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.006.301) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარება დასაშვებად იქნა ცნობილი, რომელიც შეთანხმდა „ქალაქ თბილისში, გლდანის III მკ.რ-ის მიმდებარედ არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.006.301) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 ივლისის N349 განკარგულებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში რეგისტრირებული, 2025 წლის 30 აპრილის N01251202543-67 განცხადებით წარმოდგენილია ახალი საპროექტო გადაწყვეტა, შესაბამისად „ქალაქ თბილისში, გლდანის III მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.11.12.006.301)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 12 ივლისის N23.1038.1153 განკარგულება ექვემდებარება ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

14. ქალაქ თბილისში, სოფელი წაგვისი, მარიჯანის ქუჩა, №26-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.355.069) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-032512215-03 02.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი წაგვისი, მარიჯანის ქუჩა, N26- ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.355.069) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 7 811 კვ.მ. აქედან რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობია 7 137 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 674 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის №640 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის 9 მიწის ნაკვეთად გამოჯენა, რომელთაგან 7 მიწის ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა, ხოლო, 2 ნაკვეთი განკუთვნილია მისასვლელი საავტომობილო და საფეხმავლო გზების მოსაწყობად. ასევე, საპროექტოდ გათვალისწინებულია ფუნქციური ზონის ნაწილობრივ ცვლილება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) იცვლება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1); მიწის ნაკვეთის ტექ- ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 7 811 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 9 საპროექტო მიწის ნაკვეთი - N1, N4, N5, N6, N7 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ-1 - 0.5 ; კ-2 - 0.8 ; კ-3 - 0.4 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N2, N3 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ-1 - 0.5 ; კ-2 - 0.8 ; კ-3 - 0.4 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ-1 - ; კ-2 - ; კ-3 - 0.1 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N9,8 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ-1 - ; კ-2 - ; კ-3 - 0.1 საპროექტო შენობების რაოდენობა - 7; შენობა-ნაგებობის მინ./ მაქს. სართულიანობა - 1/3 სართული; შენობა-ნაგებობის მაქს. სიმაღლე - 15 მ. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია - 754 კვ.მ. არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო

ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 20 თებერვლის N01250512654 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 აპრილის N 01251073066 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 21 მარტის N61- 01250802657 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესებიდან გამომდინარე სამომავლოდ შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულის ფართის უცვლელად კორექტირება, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მინიჭება და ტერიტორია განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2024 წლის 9 დეკემბერს N012434345-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაბემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

15. ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ქოშიგორაზე; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა №58, №62, №64, №66; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ნატბეურში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ნატბეურებში; ქალაქ თბილისში, დილოში, ქოშიგორა, ნატბეურებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.72.14.045.608; №01.72.14.045.023; №01.72.14.045.024; №01.72.14.045.019; №01.72.14.045.017; №01.72.14.045.016; №01.72.14.045.015; №01.72.14.045.020; №01.72.14.045.026; №01.72.14.045.359; №01.72.14.045.358; №01.72.14.045.022; №01.72.14.045.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513324-03 13.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ქოშიგორაზე; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N58, N62, N64, N66; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ნატბეურში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, ნატბეურებში; ქალაქ თბილისში, დილოში, ქოშიგორა, ნატბეურებში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.045.608;

N01.72.14.045.023; N01.72.14.045.024; N01.72.14.045.019; N01.72.14.045.017; N01.72.14.045.016; N01.72.14.045.015; N01.72.14.045.020; N01.72.14.045.026; N01.72.14.045.359; N01.72.14.045.358; N01.72.14.045.022; N01.72.14.045.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 22 668 კვ.მ., აქედან, რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 17 780 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 4 888 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 ტერიტორიის უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), მცირედ ნაწილზე - სატყეო ზონა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გამწვანებული ტერიტორიების ფენით ასევე შემოთავაზებულია ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატყეო ზონა. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე დაგეგმილია ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ითა და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. მიწის ნაკვეთის სავარაუდო ტექ-ეკონომიური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 22 668 კვ.მ. რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობი - 17 780 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობი - 4 888 კვ.მ; საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -14; საპროექტო შენობების რაოდენობა - 13; საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის განკუთვნილი ნაკვეთების რაოდენობა-1; შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 2 სართული; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); რზ-2 კ-1-0.2, კ-2 -, კ-3-0.8; ტზ-1 კ-1-, კ-2-, კ-3-0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 24 აპრილის N01251142235 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 10 აპრილის N01251004292 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

16. ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა, №36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქი თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513327-03 13.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა, N36-ში (ნაკვ. 07/029); ქალაქ თბილისი, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.007.061; N01.10.10.007.080; N01.10.10.007.081). არეალის ჯამური ფართობი: 16 871 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N162 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „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 (სპეც-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და შიდაკვარტალური გამწვანება. საპროექტო არეალის მიმდებარედ ტერიტორია განაშენიანებული, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ისე დაბალსართულიანი (1-3) საცხოვრებლებით. საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა, განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ფარგლებში. დაგეგმილია 2 საკადასტრო ერთეულის ჩამოყალიბება, რომლებზედაც განთავსდება 2 შენობა-ნაგებობა, სადაც ფუნქციურად დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საცხოვრებელი ფუნქცია. შენობის სავარაუდო ტექნოლოგიური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 16 871 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 2; შენობების რაოდენობა – 2 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 22-23; მაქს. სიმაღლე: 76,57 მ. საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 11 071 კვ.მ. კ1-0.5 (5 978 კვ.მ.); კ2- 4.2 (46 000 კვ.მ.) კ-2 გადამეტებულია მხარდამჭერი ღონისძიების ფარგლებში; კ3- 0.3 (3 221.3 კვ.მ.); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) – 5 800 კვ.მ. კ-1-0.2 ; კ-2; კ-3- 0.8 (4 640 კვ.მ) ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორციელდება მიწისქვეშ. „ქალაქ თბილისში, შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და მეორე მხრივ, შპს „ნ.გ.ზ“ შორის გაფორმებულ იქნა 2024 წლის 24 ივლისის ხელშეკრულების შესაბამისად, საპრივატიზებო ქონებაზე (ს.კ: 01.10.10.007.061; 01.10.10.007.080; 01.10.10.007.081) განისაზღვრა შესაბამისი პირობები, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი განისაზღვრა არაუმეტეს 46 000 კვ.მ-ისა. ხოლო, საპრივატიზები ქონებიდან სულ მცირე 3500 კვ.მ. ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე (პარკი). წარმოდგენილი წინადადებით, საპროექტო ტერიტორიიდან გამოიყოფა 5 800 კვ.მ. საჯარო სარეკრეაციო სივრცის მოსაწყობად. აღნიშნული სივრცე გამოიყოფა ცალკე საკადასტრო ერთეულად და გადაეცემა მუნიციპალიტეტს. შესაბამისად, ვინაიდან, აღნიშნული პროექტი ხორციელდება მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, გათავისუფლებულია განაშენიანების რეგულირების წესების 16 3 მუხლით ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენისგან. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო

სამსახურის 2025 წლის 8 აპრილის N01250984207 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N01251252229 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგ.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაბემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

17. ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.009.237; N01.14.16.009.490-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513545-03 - 15.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.009.237; N01.14.16.009.490-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი – 11 075 კვ.მ (დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასთან ერთად); „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - მცირედზე სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმა მიზნად ისახავს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას. საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 3-ითა (სზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). გზის მოწყობის მიზნით საპროექტო არეალში შეყვანილ იქნა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ს/კ N01.14.16.009.490-ის ნაწილი (595.2 კვ.მ.) და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (794.4 კვ.მ.). აღნიშნულთან დაკავშირებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ N61- 01243063308 (01/11/2024) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი – 11 075 კვ.მ; საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 2; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4 შენობა; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 5 სართული / 17 მეტრი; ნაკვეთი N1 - 9685 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) კ1-0.5 (5270 კვ.მ.) კ2-1.5 (14950 კვ.მ.) კ3-0.3 (2906 კვ.მ.) ნაკვეთი N2 - 1390 კვ.მ. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1- კ2- კ3-0.1 (139 კვ.მ.); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო

სამსახურის 2025 წლის 7 მაისის N01251273728 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 2025 წლის 13 მაისის N01251333861 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

18. ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ტაბახმელა, დემეტრე თავდადებულის II შესახვევი, N12; N14; ქალაქი თბილისი, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN81.02.98.426; 81.02.95.257; 81.02.39.135; 81.02.05.709; 81.02.39.039; 81.02.05.758; 81.02.05.932; 81.02.05.933; 81.02.05.934; 81.02.05.710; 81.02.05.905; 81.02.05.713; 81.02.95.038; 81.02.05.918; 81.02.05.499; 81.02.05.820; 81.02.95.112; 81.02.95.110; 81.02.94.609; 81.02.95.093; 81.02.06.621; 81.02.94.442; 81.02.94.443; 81.02.94.444; 81.02.05.693; 81.02.94.441; 81.02.94.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №15-032513542-03 -15.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.98.426; 81.02.95.257; 81.02.39.135; 81.02.05.709; 81.02.39.039; 81.02.05.758; 81.02.05.932; 81.02.05.933; 81.02.05.934; 81.02.05.710; 81.02.05.905; 81.02.05.713; 81.02.95.038; 81.02.05.918; 81.02.05.499; 81.02.05.820; 81.02.95.112; 81.02.95.110; 81.02.94.609; 81.02.95.093; 81.02.06.621; 81.02.94.442; 81.02.94.443; 81.02.94.444; 81.02.05.693; 81.02.94.441; 81.02.94.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ჯამური ფართობია: 38 035 კვ.მ. კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 32 988კვ.მ, ხოლო დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობია 5048კვ.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 სასოფლოსამეურნეო ზონა (სოფზ). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ). შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება. საპროექტო ტერიტორიის გამოყენა დაგეგმილია 31 ნაკვეთად. აქედან 28 მიწის ნაკვეთი განვითარდება ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებით

(ნაკვეთები A32 და A14 ერთიანდებიან), ხოლო 2 ნაკვეთი დაეთმო საგზაო ინფრასტრუქტურას. საპროექტო გამოცენაში წარმოდგენილი მუნიციპალიტეტის ნაკვეთს A32-ს ექნება ვალდებულება გაერთიანდეს ნაკვეთ A14-თან, იმ პირობით, რომ გაერთიანებულ ნაკვეთზე განთავსდება მხოლოდ ერთი შენობა. საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სს „ენერგო-პრო-ჯორჯია“-ს საკუთრებაში არსებული 110 კვ ძაბვის საპაერო ელექტროგადამცემი ხაზი „შინდისი“. მის მიმართ დაცული უნდა იყოს შეზღუდვის არეალი. მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 38 036 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების ჯამური რაოდენობა - 31 ნაკვეთი, რზ-3 - 29 638 კვ.მ. კ-1 = 0.3 კ-2 = 1.0 კ-3 = 0.6 საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 31 ნაკვეთი; აქედან 28 მიწის ნაკვეთი სამშენებლოა, ხოლო 1 ნაკვეთი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი A32 არასამშენებლოა. საპროექტო შენობების რაოდენობა - 28 შენობა; საპროექტო ფუნქცია: საცხოვრებელი (სააგარაკ-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი); მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მეტრი; სართულიანობა - არაუმეტეს 2-3 სართულისა. ტზ-1 - 8397 კვ.მ. კ1 - კ2 - კ3 = 0.1 საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 ნაკვეთი (A12; A13); არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სასოფლო სამეურნეო ზონა; ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 14 მაისის N012513466 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N0125133444 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო 2024 წლის 1 ნოემბრის N61-01243063304 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია (5838 კვ.მ) მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს საგზაო ინფრასტრუქტურის მოსაწესრიგებლად და მასზე გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

19. ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.20.030; N72.16.17.958) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513541-03 - 15.05.2025)

საკითხი წარმოდგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.20.030; N72.16.17.958) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი შეადგენს 20 515 კვ.მ; აქედან დაურეგისტრირებული ტერიტორია - ფართობით 897 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 შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება ფუნქციური ზონის სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის გავრცელება და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების ფუნქციით განვითარება, ხოლო გზისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. საპროექტო არეალს კვეთს ტბის წყალდაცვითი ზონის არეალი, შესაბამისად 1 ნაკვეთი გამოიყოფა ცალკე საკადასტრო ერთეულად და მასზე გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). საპროექტო წინადადებით, დაგეგმილია ნაკვეთების გამოჯენა 16 (თექვსმეტ) საკადასტრო ერთეულად, აქედან 14-ზე მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია ერთი ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება. საპროექტო წინადადებით გზისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობის მისასვლელი გზის მოწყობა. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 20 515კვ.მ; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ჯამური ფართობი: 14 571კვ.მ; კ1 = 0,2 კ2 = 0,6 კ3 = 0,8 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) - ჯამური ფართობი: 3 137კვ.მ; კ1 = 0,2 კ2 = - კ3 = 0,8 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ის ჯამური ფართობი: 2 807კვ.მ; კ1 = - კ2 = - კ3 = 0,1 საპროექტო ნაკვეთების რაოდენობა: 16 ნაკვეთი, 14 კერძო მიწის ნაკვეთი (ჯამური ფართობი: 14 571კვ.მ.) საპროექტო შენობების რაოდენობა - 14 შენობა, მაქსიმალური სართულიანობა 2 სართული. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე 12 მეტრი. არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 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 13 მაისის N01251334176 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N0125133520 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 8 მაისის N61-0125128190 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

20. ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქი თბილისი, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.365.106; N01.81.02.365.105; N01.81.02.365.107) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513537-03-15.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქი თბილისი, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.365.106; N01.81.02.365.105; N01.81.02.365.107) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი შეადგენს 6 361 კვ.მ; კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 6009 კვ.მ, ხოლო დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობია 352 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია დასავლეთით არსებული არჯევან ანანიაშვილის ქუჩის გავლით უკავშირდება თბილისი-კოჯორის გზატკეცილს. „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). შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება. საპროექტო ტერიტორიის გამოჯვანა დაგეგმილია 9 ნაკვეთად. აქედან 8 მიწის ნაკვეთი (A1- A8) განვითარდება ორბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, ხოლო 1 ნაკვეთი (A9) დაეთმობა საგზაო ინფრასტრუქტურას. საპროექტო წინადადებით ნაკვეთებიდან გზისთვის გამოყოფილი ტერიტორია გაერთიანდება დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასთან და გადაეცემა თვითმმართველ ერთეულს (ნაკვეთი A9 - ფართობით 1141 კვ.მ). მიწის ნაკვეთის ტექ- ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 6 361 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების ჯამური რაოდენობა - 8 ნაკვეთი. სზ-1 - 5220 კვ.მ. კ-1 = 0.5 კ-2 = 0.8 კ-3 = 0.4 საპროექტო შენობების რაოდენობა - 8 შენობა; საპროექტო ფუნქცია: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი; სართულიანობა- არაუმეტეს 2-3 სართულისა. ტზ-1 - 1141 კვ.მ; კ1 - კ2 - კ3 = 0.1 არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). საპროექტო

ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 29 აპრილის N01251192470 (01251333836; 13.05.2025) წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისი დოკუმენტაცია წარმოდგენილი იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N01251252225 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 8 მაისის N61-0125128192 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად. გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

21. ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.58.046.002; N01.72.58.046.003-ის ნაწილი; 01.72.58.035.003-ის ნაწილი) სააგარაკ-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251367-03 -16.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.58.046.002; N01.72.58.046.003-ის ნაწილი; 01.72.58.035.003-ის ნაწილი). ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 14 081 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 შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); შემოთავაზებული წინადადებით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 14 081 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 12 სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 11; შენობების რაოდენობა - 11; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-2 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- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 აპრილის N01251152884 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N01251333856 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N61-01251254354 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული სივრცე მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ N01.72.58.046.003 და N01.72.58.035.003 მიწის ნაკვეთებზე, საჯარო სივრცეების ნაწილში, საპროექტო წინადადება განხორციელდება გარკვეული პროპორციების დაცვით. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.72.58.046.002; N01.72.58.046.003-ის ნაწილი; 01.72.58.035.003-ის ნაწილი). ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 14 081 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 შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); შემოთავაზებული წინადადებით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 14 081 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 12 სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 11; შენობების რაოდენობა - 11; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-2 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- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 აპრილის N01251152884 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N01251333856 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N61-01251254354 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის

სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული სივრცე მოეძვეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ N01.72.58.046.003 და N01.72.58.035.003 მიწის ნაკვეთებზე, საჯარო სივრცეების ნაწილში, საპროექტო წინადადება განხორციელდება გარკვეული პროპორციების დაცვით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

22. ქალაქ თბილისში, საქართველოს სამხედრო გზა და გლდან-დიდმის შემაერთებელი გზის მიმდებარედ, ნაკვ.03/014; ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N 105; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა, N 70ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.01.009.004; N01.13.01.009.083; N01.13.01.003.022; N01.13.01.009.005; N01.13.01.010.088) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513617-03- 16.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საქართველოს სამხედრო გზა და გლდან-დიდმის შემაერთებელი გზის მიმდებარედ, ნაკვ.03/014; ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N 105; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას ქუჩა, N 70ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.13.01.009.004; N01.13.01.009.083; N01.13.01.003.022; N01.13.01.009.005; N01.13.01.010.088). ჯამური ფართი წარმოადგენს 39 181 კვ.მ-ს. კერძო საკუთრება არის 36 114 კვ.მ, ხოლო 3067 კვ.მ - სახელმწიფო. „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) და ზოგადი საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა (სსზ), ასევე გაშვანებული ტერიტორიების ფენით - ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. საპროექტო ფართობი: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართი შეადგენს 39 181 კვ.მ-ს; საპროექტოდ დაგეგმილია ტერიტორიის 4 ნაწილად გამოჯენა, საიდანაც ერთი მიწის ნაკვეთი A3 - 3067 კვ.მ. დარჩება სახელმწიფოს საკუთრებაში. მოცემული ნაკვეთი წარმოადგენს სრულად საავტომობილო გზას და ნაკვეთზე გავრცელდება საჯარო-სამართლებრივი სერვიტუტი. საპროექტო ფუნქციური ზონირების მიხედვით, ტერიტორია ვითარდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია სავარაუდოდ 8 შენობა-ნაგებობის განთავსება. აღნიშნული შენობები გადანაწილდება სხვადასხვა ფუნქციებით, როგორებიცაა: საცხოვრებელი, კომერციული, საოფისე; მინიმალური სართულიანობა იქნება 3 მიწისზედა სართული, ხოლო მაქსიმალური - 35 მიწისზედა სართული. A4 ნაკვეთზე განთავსდება 2 შენობა-ნაგებობა, რომელიც დაყოფილი იქნება შენობა #1 - A, B, C, D

ბლოკებად, ხოლო შენობა #2 - A, B, C ბლოკებად. საპროექტოდ გათვალისწინებულ შენობებზე, კანონმდებლობით დადგენილი ავტოსადგომები სრულად განთავსდება მიწისქვეშ. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 39 181 კვ.მ. (აქედან კერძო საკუთრება 36 114 კვ.მ, ხოლო 3067 კვ.მ - სახელმწიფო); მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 4 (სავარაუდო); შენობების რაოდენობა - 8 (სავარაუდო); მაქსიმალური სართულიანობა - 35 სართული (სავარაუდო); ნაკვეთი A1 სსზ-2 (ფართობი 5382 კვ.მ) კ1-0.5, კ2-4.6, კ3-0.3; სსზ-1 (ფართობი 230 კვ.მ) კ1-0.5, კ2-3.5, კ3-0.3; ნაკვეთი A2 სსზ-1 (ფართობი 9543 კვ.მ) კ1-0.5, კ2-3.5, კ3-0.3; ნაკვეთი A3 (არასამშენებლო) სსზ-2 (ფართობი 754 კვ.მ) კ1-, კ2-, კ3-0.3; სსზ-1 (ფართობი 2313 კვ.მ) კ1-, კ2-, კ3-0.3; ნაკვეთი A4 სსზ-2 (ფართობი 20 959 კვ.მ) კ1-0.5, კ2-4.6, კ3-0.3; ტერიტორიის საერთო კოეფიციენტები: კ1-0.5, კ2-4.0, კ3-0.3; შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულების პროცენტულობა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე; შენიშვნა: 1. საპროექტო მიწის ნაკვეთების გამოჯენა და შენობა-ნაგებობების განთავსება განხორციელდეს იმგვარად, რომ არ მოხდეს შენობა-ნაგებობების ყრუ კედლით დაგეგმარება (მაგ. სამხრეთით), ამასთან, ნაკვეთების ფართობი და ზომები უნდა აკმაყოფილებდეს საპროექტო ზონით დადგენილ პარამეტრებს (სიღრმეს, სიგანეს, ფართობს); 2. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში (სსზ-1; სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსებისას მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით: განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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. თუთარ 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 ფართობი 4%-ის ოდენობით. 3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ #01.13.01.009.004, 01.13.01.003.022) განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალში შეყვანასთან და ასევე #01.13.01.009.005 საკადასტრო ერთეულის პრივატიზირებასთან დაკავშირებით, საკითხი გადაგზავნილი იქნა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში, მათი პასუხის შესაბამისად გადაწყვეტილების მისაღებად წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი ცვლილების (კონფიგურაციისა და ფუნქციური ზონირების) ამსახველი საკადასტრო აზომებითი ნახაზი და ელ. ვერსია (shp) აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილი #7/20303 16/აპრილი/2025წ); N01.13.01.009.083 მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება შეზღუდვა: 25 კვ.მ. შემოღობვისა და მშენებლობის უფლების გარეშე (საფუძველი: სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ბრძანება №61.01172482) შესაბამისად საკითხი გადაგზავნილი იქნა სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში, აღნიშნული პოზიცია წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე (წერილი N16-0125114595 24/04/2025); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 13 მაისის N01251333830 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N01251333196 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ

არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგ.

საბა ზუაძის თქმით, აღნიშნული პროექტი საკმაოდ საყურადღებოა, მნიშვნელოვანია გრეს დამტკიცებამდე დაზუსტდეს შენობების სართულიანობა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

23. ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) ნავთობბაზის სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032513618-03-16.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 24 149 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 (სპეც-1), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) ნავთობბაზის სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N536 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება ნავთობბაზის, საწყობის, ავტოცისტერნის, ფარდულის და ტექნიკოსების სახელოსნოს რეკონსტრუქციის დასაგეგმარებლად. მითითებული გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში, შ.პ.ს „სან პეტროლიუმ ჯორჯია“, გეგმავს ნავთობის ბაზის, ადმინისტრაციული შენობების და არსებული ნავთობპროდუქტების საცავის (სარეზერვუარო პარკის) განახლება-რეკონსტრუქციას. საპროექტოდ იგეგმება ფუნქციური ზონის ცვლილება სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)-ით. ასევე, არ იგეგმება ტერიტორიის გამოყენება. პროექტირების ფარგლებში განთავსდება 10 შენობა და 17 ნაგებობა. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე იქნება 13 მეტრი. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კერძო საკუთრება): 24 149 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა: 1 საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სამრეწველო ზონა 2 (ს-2); კ1- 0.4 კ2 - 0.4 (10 513 კვ.მ.) კ3- 0.1 შენობების რაოდენობა: 10 შენობა - 17 ნაგებობა მაქსიმალური სართულიანობა / სიმაღლე: 3 სართული/ 13 მ.

არსებული ფუნქციური ზონირება: სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 2 (ს-2); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 6 მაისის N01251263283 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 მაისი N01251271665 წერილის შესაბამისად, სააგენტო განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ და ლილე ლიპარტელიანმა. ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა თამარ ხვედელიანმა.

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

ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებელმა ზურაბ აბაშიძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



ზურაბ აბაშიძე