

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #65

ქ. თბილისი

2025 წელი, 19 ივნისი, 13:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

ზურაბ აბაშიძე (კომისიის თავმჯდომარის მ/შ), ნიკოლოზ კახეთელიძე, ოთარ გრიგოლია, ლევან არველაძე, გივი ჩხარტიშვილი, კონსტანტინე ზარნაძე, საბა ბუაძე

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი:

მამუკა გუგუშაშვილი, თამარ ხვედელიანი, ნინო წულაძე (03-032516946 – 18/06/2025)

სხდომის თავმჯდომარე:

ზურაბ აბაშიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

გაიოზ თალაკვაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსი

დავით ჩანქსელიანი - შპს "თბილისერვის ჯგუფი" - სამართლებრივი უზრუნველყოფის დეპარტამენტის უფროსი

თამაზ ალიბეგაშვილი - ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორი

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

№	საკითხის დასახელება
1.	"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის № 49-97 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ" (საკრებულოს №12-032516961- 03 18.06.2025)
2.	„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების და წარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის გამოყენებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის თანხმობის მიცემის თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 27 დეკემბრის №713 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (საკრებულოს №12-032514852-03 28.05.2025)
3.	„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032516935-03- 18.06.2025)

4.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ალექსი გობრონიძის ქუჩა №17 და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.17.003.440, ფართობი - 1747 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251488-03 28.05.2025)
5.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №194-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.06.011.003, ფართობი - 17 000 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514850-03 28.05.2025)
6.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, აკაკი ვასაძის ქუჩა №4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.19.20.029.050, ფართობი - 2 680 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515627-03 05.06.2025)
7.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის №109-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: №01.18.09.007.007; №01.18.09.007.006) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515628-03 05.06.2025)
8.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი №11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მიკრორაიონი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.015.576, ფართობი - 2394 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251571-03 06.06.2025)
9.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, შეშელიძის ქუჩა №18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.04.026.046, ფართობი - 9 377 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516444-03 13.06.2025)
10.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა N20-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.006.061) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251694-03-18.06.2025)
11.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელენე ვირსალაძის I ჩიხი N3, N3ა, N3-ის მიმდებარედ, N1, N1ა, ელენე ვირსალაძის ქუჩა N8, N8ა, N12, N12-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.010.017, ფართობი - 3 342 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251696-03-18.06.2025)
12.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების

	შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03251486-03 28.05.2025; №12-032511417-03 -24.04.2025 - გადადებული „გ“ პოზიცია; №12-032514931-03 29.05.2025; №12-03251501-03 30.05.2025; №12-032515625-03 05.06.2025; №12-032516431-03 13.06.2025; №12-03251699-03 - 18.06.2025; №12-032514853-03 28.05.2025 (არეალზე ცვლილება))
13.	ქალაქ თბილისში, ლისი, სოფელ აგარაკში, ლისის თავთან; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.019; №72.16.09.798; №72.16.09.805; №72.16.09.799; №72.16.27.067; №72.16.09.156; №72.16.09.564; №72.16.09.153; №72.16.27.050; №72.16.27.102; №72.16.27.051; №72.16.09.152; №72.16.27.045; №72.16.27.095; №72.16.27.044; №72.16.09.565; №72.16.27.103; №72.16.27.020; №01.72.58.014.026-ის ნაწილი; №01.72.58.014.016-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514876-03 28.05.2025)
14.	ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515724-03 06.06.2025)
15.	ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, № 25ა, № 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.11.17.004.222; №01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515734-03 06.06.2025)
16.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, კოტე აფხაზის ქუჩა, № 29; №24; №22; №20; №20ა; №26; №28; №31-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.95.043; №81.02.03.414; №81.02.98.856; №81.02.29.119; №81.02.29.120; №81.02.03.472; №81.02.03.473; №81.02.03.471; №81.02.03.470; №81.02.29.002) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516048-03 09.06.2025)
17.	ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.115; 01.81.02.365.125; 01.81.02.365.122; 01.81.02.365.120; 01.81.02.365.109; 01.81.02.365.113; 01.81.02.365.118; 01.81.02.365.081; 01.81.02.226.385; 01.81.02.365.123) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516712-03 16.06.2025)
18.	ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №81.02.11.765) სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516724-03 - 16.06.2025)
19.	ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516934-03 -18.06.2025)
20.	„ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა №20დ; №18 (ნაკვ. 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022; №01.17.12.028.021; №01.17.12.028.029; №01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20

	ოქტომბრის №522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514930-03 29.05.2025)
21.	„ქ. თბილისში, რჩეულიშვილის ქუჩის, რჩეულიშვილის ქუჩის II ჩიხსა და III ჩიხს შორის არსებულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის 2014 წლის 5 მაისის №985 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251502-03 30.05.2025)
22.	„ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა №6; ქალაქი თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/067) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.06.008.289; №01.14.06.008.310; №01.14.06.008.309; №01.14.06.008.067) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის №408 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251531-03 02.06.2025)
23.	„ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, №5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.16.014.089; №01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 1 ივნისის №210 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251532-03 02.06.2025)
24.	„ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გამზირზე №34-ში, №38ა-ში და ქავთარაძის ქუჩა №5-ში, ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო- საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515641-03 05.06.2025)
25.	„ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 2-სა და ვაზისუბნის საცხოვრებელ რაიონს შორის (ნაკვეთი 14/174); ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახლების, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.36.014.174; №01.19.36.016.765) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის №255 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515723-03 06.06.2025)
26.	ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.14.06.004.002-ის ნაწილი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516047-03 09.06.2025)
27.	„ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, N32გ; ვაშლიჯვრის დასახლება, გელოვანის ქუჩა №6 და №6-ის მიმდებარედ; გელოვანის ქუჩა №6, ნაკვეთი №01.10.10.022.019-ის მიმდებარედ;

	ვაშლიჯვრის დასახლება, ნაკვეთი №002/009-ის მიმდებარედ; ცილა გაბაშვილის ქუჩა N10-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.022.331) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N625 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516732-03 -16.06.2025)
28.	ქალაქ თბილისში, დიდშის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს № 12-03251697-03 -18.06.2025)
29.	ქალაქ თბილისში, წუცუბიძის ქუჩა №5, №3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა წუცუბიძე, სმენადაჭეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.15.025.020, №01.14.15.025.033, №01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტს დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514838-03 28.05.2025)
30.	ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515634-03 05.06.2025)
31.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.81.02.261.016, №01.81.02.261.026, №01.81.02.261.015) ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516051-03 09.06.2025)
32.	ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისი, "ჭაობთან"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ბურღის მიწის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №№72.16.18.089-ის ნაწილი; 72.16.18.744; 72.16.18.740) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე რესტორნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516445-03 13.06.2025)
33.	ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვ. 01/010) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.006.223; N01.10.18.006.222) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512121-03- 01.05.2025)
34.	ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.291; N81.02.06.574; N81.02.06.575; N81.02.06.596; N81.02.06.595; N81.02.06.588; N81.02.06.577; N81.02.06.578; N81.02.06.579) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ერთბინიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251698-03 -18.06.2025)

35.	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ნ.გ.ბ.“-ს (ს/ნ. 405193678) შორის 2024 წლის 24 ივლისს გაფორმებული „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“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან შპს „ნ.გ.ბ.“-ის გათავისუფლების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516449-03 13.06.2025)
36.	„მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) და შარტავას ქ. N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის გასატარებელი ხელშეწყობი ღონისძიებების ფარგლებში, ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის უძრავი ქონების/ ინდივიდუალური ფართების საკუთრებაში გადაცემისა და N01.10.13.015.114 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს (საკრებულოს №12-032516776-03- 16.06.2025)
37.	„მისამართზე - ქ. თბილისი, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ N01.18.06.018.052) - არსებული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის დაინტერესებული პირის - შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ გაცემული ხელშეწყობი ღონისძიებების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს (საკრებულოს №12-032516776-03- 16.06.2025)

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" (საკრებულოს №12-032516961-03 18.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსმა გაიოზ თალაკვაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტში ცვლილებები ხორციელდება 2025 წლის 1 იანვრისათვის ბიუჯეტის ანგარიშებზე არსებული ნაშთების (45 650,0 ათასი ლარი) გამოყენების, მიმდინარე წელს ფაქტურად მიღებული შემოსავლებისა და მოსალოდნელი პროგნოზების გათვალისწინებით, კერძოდ: იზრდება მიზნობრივი ტრანსფერის მოცულობა დელეგირებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად 700,0 ათასი ლარით (საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის 2025 წლის 16 მაისის MOH 4 25 00543573 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჯანდაცვისა და სოციალური

მომსახურების საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 22 მაისის N15-01251422201 წერილი), ხოლო სხვა შემოსავლების ნაწილში მოსაკრებელი ბუნებრივი რესურსებით სარგებლობისათვის - 800,0 ათასი ლარით და სხვა არაკლასიფიცირებული შემოსავლები (შემოსავლები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/რანაცვლების ხელშეწყობისთვის) - 15 000,0 ათასი ლარით. შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის მოცულობა ჯამურად იზრდება სულ 62 150,0 ათასი ლარით და შეადგენს 2 271 497,5 ათას ლარს. ასევე, წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეულების, რაიონის გამგეობების და სხვა საბიუჯეტო ორგანიზაციების დამატებითი მოთხოვნების და გადანაწილების შესახებ წინადადებები. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასიგნებები გადანაწილდა შემდეგ პროგრამებზე/ქვეპროგრამებზე, მათ შორის: იზრდება გზების მშენებლობა და აღდგენა (კოდი 01 01 01) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 4 000,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება გლდანის რაიონში (კოდი 01 01 08) - 500,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება ნაძალადევის რაიონში (კოდი 01 01 09) - 1 200,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება დიდუბის რაიონში (კოდი 01 01 10) - 600,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 01 01 11) - 165,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება ვაკის რაიონში (კოდი 01 01 12) - 800,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება საბურთალოს რაიონში (კოდი 01 01 13) - 1 600,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება სამგორის რაიონში (კოდი 01 01 15) - 1 000,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება კრწანისის რაიონში (კოდი 01 01 16) - 950,0 ათასი ლარით, გზების მოვლა-შეკეთება მთაწმინდის რაიონში (კოდი 01 01 17) - 800,0 ათასი ლარით, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგების ღონისძიებები (კოდი 01 02 01) - 2 000,0 ათასი ლარით, ბინათმშენებლობა და ავარიული შენობების გამაგრება (კოდი 02 02) - პროგრამის ასიგნებები - 2 000,0 ათასი ლარით, გარე განათების ქსელის ექსპლოატაცია და რეაბილიტაცია (კოდი 02 05) - 10 850,0 ათასი ლარით, ღონისძიებების უზრუნველყოფა (კოდი 02 07) - 3 000,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 02 09 10) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 450,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 02 09 11) - 1 200,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 02 09 12) - 550,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 02 09 13) - 600,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 02 09 15) - 300,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 02 09 16) - 1 200,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი 02 09 17) - 1 300,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები კრწანისი რაიონში (კოდი 02 09 18) - 250,0 ათასი ლარით, კეთილმოწყობის ღონისძიებები მთაწმინდის რაიონში (კოდი 02 09 19) - 600,0 ათასი ლარით, გამწვანების ღონისძიებების (კოდი 03 01) პროგრამის ასიგნებები - 2 000,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა გლდანის რაიონში (კოდი 05 01 08) ქვეპროგრამის ასიგნებები - 1 700,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ნაძალადევის რაიონში (კოდი 05 01 09) - 300,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა დიდუბის რაიონში (კოდი 05 01 10) - 400,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 05 01 11) - 450,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ვაკის რაიონში (კოდი 05 01 12) - 1 300,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა საბურთალოს რაიონში (კოდი 05 01 13) - 1 950,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა ისნის რაიონში (კოდი 05 01 14) - 925,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების

განვითარების ხელშეწყობა სამგორის რაიონში (კოდი 05 01 15) – 500,0 ათასი ლარით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა კრწანისის რაიონში (კოდი 05 01 16) – 200,0 ათასი ლარით, გაფანტული სკლერიზის სამკურნალო მედიკამენტებისა და კვლევების დაფინანსება (კოდი 06 01 05) – 800,0 ათასი ლარით, აუტიზმის სპექტრის დარღვევის მქონე ბავშვთა აბილიტაცია (კოდი 06 01 06) – 100,0 ათასი ლარით, ძუძუს კიბოს სამკურნალო მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 07) – 300,0 ათასი ლარით, ტრანსპლანტაცია (კოდი 06 01 13) – 500,0 ათასი ლარით, სამედიცინო და სხვა სოციალური საჭიროებების დახმარების ღონისძიებები (კოდი 06 02 09) – 500,0 ათასი ლარით, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 06 02 16 08) – 250,0 ათასი ლარით, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 06 02 16 10) – 60,0 ათასი ლარით, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 16 12) – 150,0 ათასი ლარით, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები ისნის რაიონში (კოდი 06 02 16 13) – 70,0 ათასი ლარით, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები მთაწმინდის რაიონში (კოდი 06 02 16 16) – 100,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 06 02 18 07) – 350,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 06 02 18 08) – 240,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 06 02 18 09) – 150,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 06 02 18 10) – 225,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ვაკის რაიონში (კოდი 06 02 18 11) – 150,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 06 02 18 13) – 230,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი 06 02 18 14) – 200,0 ათასი ლარით, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი 06 02 18 15) – 100,0 ათასი ლარით, პერსონალური ასისტენტის მომსახურებით უზრუნველყოფა (კოდი 06 02 27) – 700,0 ათასი ლარით, სკოლამდელი აღზრდის დაწესებულებების ხელშეწყობა (კოდი 07 01 02) – 3 000,0 ათასი ლარით, საზოგადოების განათლებისა და ინფორმირების ხელშეწყობა (კოდი 07 02 03) – 2 800,0 ათასი ლარით, მულტიფუნქციური ბიბლიოთეკების გაერთიანების ხელშეწყობა (კოდი 07 03 03) – 232,0 ათასი ლარით, პროფესიული განათლების და დასაქმების ხელშეწყობა (კოდი 07 04) პროგრამის ასიგნებები – 800,0 ათასი ლარით, ს. ახმეტელის სახელობის დრამატული თეატრის (კოდი 08 01 01) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 70,0 ათასი ლარით, სახელოვნებო განათლების ხელშეწყობა (კოდი 08 02) პროგრამის ასიგნებები – 14,0 ათასი ლარით, მუზეუმების გაერთიანების ხელშეწყობა (კოდი 08 03 12) ქვეპროგრამის ასიგნებები – 953,6 ათასი ლარით, საკონცერტო ორკესტრი "ზიგ-ზენდი" (კოდი 08 04 01) – 44,0 ათასი ლარით, ხელოვნების მეგობრისა და პანთეონების მოვლა პატრონობა (კოდი 08 04 03) – 27,7 ათასი ლარით, კულტურის დაწესებულებების მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის გაუმჯობესების ღონისძიებები (კოდი 08 04 04) – 60,4 ათასი ლარით, კულტურის სფეროს განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 08 05) პროგრამის ასიგნებები – 900,0 ათასი ლარით, სპორტული ღონისძიებები (კოდი 08 06 01) – 2 900,0 ათასი ლარით, ახალგაზრდული ღონისძიებების ხელშეწყობა (კოდი 08 08 01) – 400,0 ათასი ლარით, კულტურულ, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 08 11 02) – 60,0 ათასი ლარით, კულტურულ, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 08 11 03) – 100,0 ათასი ლარით, კულტურულ, სპორტული და ახალგაზრდული ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 08 11 07) – 100,0 ათასი ლარით, თბილისის თანამედროვე ბალეტის დასი (კოდი 08 12) პროგრამის ასიგნებები – 9,6 ათასი ლარით, ინკლუზიური ხელოვნებისა და განათლების ხელშეწყობა (კოდი 08 13) – 50,0 ათასი ლარით, ქ.თბილისის

საკრებულო (კოდი 10 01) – 1 500,0 ათასი ლარით, ისნის რაიონის გამგეობა (კოდი 10 33) – 75,0 ათასი ლარით. ამასთან, ბიუჯეტით დამტკიცებული პროგრამების/ქვეპროგრამების ჩამონათვალს ემატება ახალი ქვეპროგრამა - რეგმატოიდული ართროიტის სამკურნალო მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 10) – 300,0 ათასი ოდენობით. მცირდება შემოქმედებითი თბილისის (კოდი 08 09) პროგრამის ასიგნებები - 61,3 ათასი ლარით და თბილისის ავტობუსების პროექტის სესხის მოშსახურება II ფაზა (კოდი 10 47) – 3 000,0 ათასი ლარით. გარდა ამისა, მუზეუმების გაერთიანების ხელშეწყობა (კოდი 08 03 12) ქვეპროგრამის ფარგლებში, გაიზარდა ა(ა)იპ მუზეუმების გაერთიანების მომუშავეთა რიცხოვნობა 5 ერთეულით, ხოლო ბოტანიკური ბაღის განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 03 03 02) ქვეპროგრამის ფარგლებში ა(ა)იპ საქართველოს ეროვნული ბოტანიკური ბაღის მომუშავეთა რიცხოვნობა მცირდება 18 ერთეულით. შესაბამისად, ბიუჯეტით განსაზღვრული მომუშავეთა რიცხოვნობა მთლიანობაში შემცირდა 13 ერთეულით და განისაზღვრა 4957 ერთეულით. ბ) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებული საფინანსო - ეკონომიკური გაანგარიშება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის შემოსულობების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 2 014 077,0 ათასი ლარის ოდენობით და ნაშთის ცვლილება 257 420,6 ათასი ლარით. შემოსავლების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 1 934 077,0 ათასი ლარის ოდენობით, აქედან: 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; დამატებული ღირებულების გადასახადი – 667 349,2 ათასი ლარი. გრანტები 595 513,2 ათასი ლარი, მათ შორის: საერთაშორისო ორგანიზაციებიდან მიღებული გრანტები 430,0 ათასი ლარი; მიზნობრივი ტრანსფერი დელეგირებული უფლებამოსილებების განსაზღვრის შემთხვევაში 1 783,2 ათასი ლარი; კაპიტალური სპეციალური ტრანსფერი 580 000,0 ათასი ლარი; სხვა კაპიტალური გრანტები სახელმწიფო ბიუჯეტიდან - 13 300,0 ათასი ლარი. სხვა შემოსავლები 351 214,6 ათასი ლარი, მათ შორის: შემოსავალი საკუთრებიდან – 25 599,0 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 – 41 824,2 ათასი ლარი. წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის გადასახდელები განსაზღვრულია 2 271 497,5 ათასი ლარით, მათ შორის: ხარჯები განსაზღვრულია - 1 752 684,7 ათასი ლარი; არაფინანსური აქტივების ზრდა – 477 357,5 ათასი ლარი; ვალდებულებების კლება – 41 455,3 ათასი ლარი. ბიუჯეტის საოპერაციო სალდო განისაზღვრა 181 392,3 ათასი ლარით. არაფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს 397 357,5 ათას ლარს, მათ შორის: - არაფინანსური აქტივების ზრდა – 477 357,5 ათასი ლარი. - არაფინანსური აქტივების კლება – 80 000,0 ათასი ლარი. ფინანსური აქტივების ცვლილება შეადგენს (257 420,6) ათას ლარს, მათ შორის: - ფინანსური აქტივების კლება (ნაშთის გამოყენება) – 257 420,6 ათასი ლარი. ვალდებულებების ცვლილება შეადგენს (41 455,3) ათას ლარს, მათ შორის: - ვალდებულებების კლება 41 455,3 ათასი ლარი. ბიუჯეტის მთლიანი სალდო განისაზღვრა (215 965,3) ათასი ლარით. გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა): დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

2. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის გამოყენებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის თანხმობის მიცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 27 დეკემბრის №713 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (საკრებულოს №12-032514852-03 28.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა შპს "თბილისერვის ჯგუფი" - სამართლებრივი უზრუნველყოფის დეპარტამენტის უფროსმა დავით ჩანჭსელიანმა. მისი თქმით, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვა-დასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის განსაზღვრისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული შპს „თბილისერვის ჯგუფის“ (ს/ კ 206267494) დაფინანსების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 26 დეკემბრის N24.2303.2597 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 27 მაისის N 25.860.966 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: შევიდეს ცვლილება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის დასახლებული ტერიტორიის დაგვადასუფთავების და ნარჩენების მართვის მომსახურების ორგანიზების კონკრეტული ფორმის გამოყენებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისთვის თანხმობის მიცემის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 27 დეკემბრის N713 განკარგულებაში და განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დანართი ჩამოყალიბდეს პროექტზე თანდართული მისამართებით.

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

3. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032516935-03- 18.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორმა თამაზ ალიბეგაშვილმა. მისი თქმით, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილების საფუძველზე, ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფისა და დედაქალაქის იერსახეზე ზრუნვის მიზნით, დადგინდა ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პრობლემა და პროცედურა. წესის თანახმად, ავარიული სახლის ჩანაცვლებად განისაზღვრა დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მოწყობა, ისე რომ დაცული იქნას დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები. აღნიშნული დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-2 მუხლის „თ“ ქვეპუნქტისა და მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ავარიული სახლების ჩანაცვლებას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“ (ს/ნ 404384974) (შემდგომში - „ფონდი“). წესის მიზნებისათვის ავარიული სახლი განიმარტება, როგორც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. „ბარაკები“, რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV, ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია. ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული ფართობის ტოლი ფართობი ჩასანაცვლებელი სტატუსის შესაბამისად. შემოთავაზებული ცვლილება განპირობებულია პროგრამის განმახორციელებლისათვის სამუშაო პროცესში გამოვლენილ მოთხოვნათა მრავალფეროვნებით. ცვლილების მიზანია სამართლებრივად მოწესრიგდეს ავარიული სახლების ჩანაცვლების სამუშაოების განხორციელების პერიოდში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან გამოყოფილი ასიგნებების ფარგლებში, ფონდის მიერ შესყიდული სამშენებლო სამუშაოების (რომელიც ფონდის ბალანსზე ფიქსირდება) ჩამოწერის საკითხი. ამასთან, წესში დასამატებელია ავარიული სახლების ჩანაცვლების სამუშაოთა მიმდინარეობის პერიოდში შეძენილი/წარმოქმნილი/შექმნილი მოძრავი ქონების აღრიცხვასთან დაკავშირებით, შესაბამისი მარეგულირებელი დებულება და განსაზღვრია პირი, რომელიც უზრუნველყოფს ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად წარმოშობილი, საერთო სარგებლობის მოძრავი ქონების შესაბამის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისათვის გადაცემას/განკარგვას. ასევე, სამართლებრივად წესრიგდება მოძრავი ქონების, მისი ოდენობის, ღირებულების და დასახელების განსაზღვრის საკითხი. ა.ე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი: ზოგადი წესის თანახმად, განსაზღვრულია ავარიული მრავალბინიანი სახლების ჩანაცვლების პროექტირების ფარგლებში წარმოშობილი უძრავი ქონების აღრიცხვისა და განკარგვის წესი, თუმცა ამჯერად აღნიშნულ დადგენილებას ემატება 4¹ მუხლი, რომლის თანახმადაც განისაზღვრება ავარიული სახლების ჩანაცვლების სამუშაოების განხორციელების პერიოდში, მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან გამოყოფილი ასიგნებების ფარგლებში, ფონდის მიერ შესყიდული სამუშაოების (რომელიც ფონდის ბალანსზე ფიქსირდება) ჩამოწერის საკითხი. ამასთან, წესში ემატება ავარიული სახლების ჩანაცვლების სამუშაოთა მიმდინარეობის პერიოდში შეძენილი/წარმოქმნილი/შექმნილი მოძრავი ქონების აღრიცხვასთან დაკავშირებით, შესაბამისი მარეგულირებელი დებულება და განისაზღვრება პირი, რომელიც უზრუნველყოფს ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად წარმოშობილი, საერთო სარგებლობის მოძრავი ქონების შესაბამის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისათვის გადაცემას/განკარგვას.

საკითხზე ხმის მიცემისგან თავი შეიკავა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ალექსი გობრონიძის ქუჩა №17 და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.003.440, ფართობი - 1747 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებული ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251488-03 28.05.2025)

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 23 აპრილის N01251131068-67 (N01251182255-67) განცხადებით მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ალექსი გობრონიძის ქუჩა N17 და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.003.440) შესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.17.003.440 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=5.0), 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, N01.11.17.003.440 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა I (სსზ - I). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 4 ივნისის N7062944 ბრძანებით (შესულია ცვლილება 2024 წლის 31 დეკემბრის N7327394 ბრძანებით, საკადასტრო კოდის დაზუსტების მიზნით) დადგენილია მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=3.5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 13 დეკემბრის N801.012434825 ბრძანებით გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.003.440) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (76%) განთავსების მიზნით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა I (სსზ-I) წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს, იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა I (სსზ-I)-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 და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5*/0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 3,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0,2/0,3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600/700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15/20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25/30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=3,5-დან კ-2=5,0-მდე, რაც გულისხმობს 11 (თერთმეტი) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251131068-67 (N01251182255-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N001300125, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 28 თებერვლის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 161 039 ლარს, იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მოზანშეწონილია 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 - 926,159.58 (ცხრაას ოცდაექვსი ათას ას ორმოცდაცხრამეტი და ორმოცდათვრამეტი მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №194-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.011.003, ფართობი - 17 000 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514850-03 28.05.2025)

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 12 მარტის

N0125071295-67 (N01251343178-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N194-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.10.06.011.003, ფართობი - 17 000 კვ.მ) შესაკუთრებ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.10.06.011.003 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწინააღმდეგოდ (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 გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.72.14.202.011 საკადასტრო ერთეულის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივსაქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5*/0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4,6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0,2/0,3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - . * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 11 თებერვლის N21.155.185 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 თებერვლის N60 განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი (კ-2=4.6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 2 მაისის N7014618 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=4.6) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=4.6-დან კ-2=4.7-მდე, რაც არ იწვევს შენობა - ნაგებობების სიმაღლის ცვლილებას და გულისხმობს 24 (ოცდაოთხ) სართულიანი შენობა-ნაგებობების განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას

გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები, N0125071295-67 (N01251343178-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000485425, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 28 იანვრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 23 311 434 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: $X = L \cdot S \cdot (K2 \cdot 1 - K2) / K2$ სადაც: 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 N0125071295-67(N01251343178-67) განცხადებების გათვალისწინებით, 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 - 506,770.31 (ხუთას ექვსი ათას შვიდას სამოცდაათი და ოცდათერთმეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, აკაკი ვასაძის ქუჩა №4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.029.050, ფართობი - 2 680 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515627-03 05.06.2025)

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 15 მაისის N01251352848-67 (N01251502599-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, აკაკი ვასაძის ქუჩა N4- ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.029.050) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.19.20.029.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=5.8), გამოხატა შზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. N01.19.20.029.050 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). ასევე, გაშვანებული ტერიტორიების რუკის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „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 გაშვანების 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 9 აგვისტოს N6603719 ბრძანებით დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილების პირველი მუხლის „ბ“ პუნქტით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის“ 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, დანართი 1.11-ით განსაზღვრულ ვარკეთილის მასივის „B1“ არეალზე სამშენებლო განვითარება დასაშვებია შემდეგი პირობების გათვალისწინებით: განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრება არაუმეტეს კ-2=5.0. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 10 ივლისის N7123996 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი (კ-2=5.0) და ამავე სამსახურის 2024 წლის 24 ივლისის N7147707 ბრძანებით გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=5.0-დან კ-2=5.8-მდე, რაც გულისხმობს 11

(თერთმეტი) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251352848-67 (N01251502599-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N003373525, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 29 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 4 822 832 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს 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 - 771,653.12 (შვიდას სამოცდათერთმეტი ათას ექვსას ორმოცდაცამეტი და თორმეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

ბმათა 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, ვახტანგ გორგასლის №109-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515628-03 05.06.2025)

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 N01250484111-67 (N01251122181-67; N01251422453-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის N109-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.09.007.007 და N01.18.09.007.006 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.6), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 29 ნოემბრის N24.2025.2272 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N690 განკარგულებით, N01.18.09.007.007 და N01.18.09.007.006 საკადასტრო ერთეულებზე, დამტკიცებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, რომლის თანახმად, საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - (ფართობით 11 375 კვ.მ); საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) (ფართობით: 6 171 კვ.მ); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) (ფართობით: 54 კვ.მ). აღნიშნული განკარგულებით, დაგეგმილია სამი შენობის განთავსება, მიწის ნაკვეთების საზღვრების ცვლილება ფართის უცვლელად და 2 საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გვ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5*/0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4,6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0,2/0,3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - . * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „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 და 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=3.0-დან კ-2=4.6-მდე, რაც გულისხმობს N1 და N3 შენობებზე სართულების დამატებასა და ორი 30-31 (ოცდაათი-ოცდათერთმეტი) სართულიანი შენობების განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250484111-67 (N01251122181-67; N01251422453-67) ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი N01251531570-67 შეტყობინებით დაფიქსირებული პოზიციით, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) ნაწილში N2 შენობა (36 სართული) სრულად ითვისებს კ-2 კოეფიციენტს, ხოლო კ-2 კოეფიციენტის გადამეტების შემთხვევაში კოეფიციენტის ასათვისებლად სართულიანობა გაიზრდება მხოლოდ N1 და N3 შენობებზე. N01250484111-67 (N01251122181-67; N01251422453-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002811825, რომლის მიხედვითაც, N01.18.09.007.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2025 წლის 5 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 12 855 000 ლარს, ხოლო N01.18.09.007.006 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ღირებულება 2025 წლის 5 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 228 200 ლარს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის 4 ივნისის N0125155120 წერილის შესაბამისად, სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა საკომპენსაციო ღონისძიების სახით კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის საკითხი და გადასახდელი ფასი დაადგინა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 39 5 მუხლის 3 1 პუნქტით გათვალისწინებული 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის 4 ივნისის N0125155120 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში არსებულ 15,000.00 კვ.მ. და 2,600.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ. 01.18.09.007.007 და 01.18.09.007.006) გასაშუალოებული კ-2 კოეფიციენტის 3.0-დან 4.6-მდე გადამეტების ფასი შეადგენს 6,856,000.00 (ექვსი მილიონ რვაას ორმოცდათექვსმეტი ათასი) და 1,188,373.34 (ერთი მილიონ ას ოთხმოცდარვა ათას სამას სამოცდაცამეტი და ოცდათოთხმეტი მესხედი) ლარს. ჯამურად - 8,044,373.34 (რვა მილიონ ორმოცდათოთხი ათას სამას სამოცდაცამეტი და ოცდათოთხმეტი მესხედი) ლარს. დათვლა მიღებულია შემდეგი დაშვებით რომ: „ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვ. 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის განკარგულება N690-ით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N109-ში (ნაკვეთი 7/7; 7/6) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.09.007.007; N01.18.09.007.006) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე“ 2024 წლის 29 ნოემბრის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის N24.2025.2272 განკარგულებით: დაგეგმილია მიწის ნაკვეთების საზღვრების ცვლილება ფართის უცვლელად და 2 საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება; საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2

(სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). 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 ნაკვეთებზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მოღვაწე არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 8,044,373.34 (რვა მილიონ ორმოცდაათი ათას სამას სამოცდაცამეტი და ოცდათოთხმეტი მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

8. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი №11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მიკრორაიონი, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.16.015.576, ფართობი - 2394 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251571-03 06.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის ოურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 21 მარტის N01250803554-67 (N01251122707-67, N01251262232-67, N01251353126-67) განცხადებით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის შესახვევი N11; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, მე-2 მ/რ, ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარე ტერიტორია; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობის IV მ/რ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.015.576, შესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.16.015.576 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწარმოოდ (კ-2=3.4), გამოხატა შზაოზა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.14.16.015.576 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის ოურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 18 აპრილის N5901691 ბრძანებით

(ცვლილება შესულია 2024 წლის 12 ივლისის N7127643 ბრძანებით) დადგენილია მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (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) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 2,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $600/700$ კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $15 / 20$ მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $25 / 30$ მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - . * 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=3.4-მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) სართულის დამატებასა და 10 (ათ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას, ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250803554-67 (N01251122707-67, N01251262232-67, N01251353126-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002811325, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 5 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 947 014 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: $X = L \cdot S \cdot (K2 \cdot 1 - K2) / K2$ 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

N01250803554-67 (01251122707-67, 01251262232-67, 01251353126-67) განცხადებების გათვალისწინებით, ბ) 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 - 1,060,925.04 (ერთი მილიონ სამოცი ათას ცხრაას ოცდახუთი და ოთხი მესედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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, შეშელიძის ქუჩა №18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046, ფართობი - 9 377 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516444-03 13.06.2025)

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 აპრილის N01251133044-67 (N01251343486-67; N01251551155-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.04.026.046 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, N01.11.04.026.046 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს, იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი

დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 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 $k-2=4,6$ მიწის ნაკვეთის გაშვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0,2/0,3$ * მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ მინიმალური სიგანე 20 მეტრი მინიმალური სიღრმე 30 მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს, $N01.11.04.026.046$ საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს $N380$ განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ($k-2=4,6$) (მაქსიმალური სართულიანობა - 26 სართული). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის პირველი აგვისტოს $N^{\circ} 6592672$ ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის არქიტექტურული პროექტი ($k-2=4,6$), ხოლო 2023 წლის 11 ოქტომბრის $N6703774$ ბრძანებით გაცემულია შენიშნობის ნებართვა დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=4,6$ -დან $k-2=4,7$ -მდე, რაც გულისხმობს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით გათვალისწინებულ 2 (ორ) ბლოკზე თითო - თითო სართულის დამატებასა და ჯამში 27 (ოცდაშვიდი) სართულიანი შენობების განთავსებას. ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. $N01251133044-67$ ($N01251343486-67$; $N01251551155-67$) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა $N003461625$, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 2 ივნისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს $13\ 690\ 420$ ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - $297,617.83$ (ორას ოთხმოცდაჩვიდმეტი ათას ექვსას ჩვიდმეტი და ოთხმოცდასამი მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაბემ.

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, გიორგი მდივანის ქუჩა N20-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.006.061) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251694-03-18.06.2025)

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 4 ივნისის N01251552547-67 განცხადებით ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივანის ქუჩა N20- ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.006.061) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.17.11.006.061 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწინააღმდეგოდ (კ-2=4.0), გამოხატა მზაობა მკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. N01.17.11.006.061 საკადასტრო ერთეულზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39- 18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის პირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), მცირე ნაწილზე - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დაშლარე) 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 კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2 = 3,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0,2/0,3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 / 700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. „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-8

პუნქტის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის $\frac{3}{4}$ -ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას, საპროექტო საკადასტრო ერთეულზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 4 მაისის N21.680.734 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N206 განკარგულებით დამტკიცებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 19 მარტის N25.422.497 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N97 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 13 სექტემბრის N6661300 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი (კ-2=3.5) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=3.5-დან კ-2=4.0-მდე, რაც გულისხმობს 20 (ოცი) სართულიანი შენობების განთავსებას, ასევე, მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251552547-67 განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N003505625, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 2 ივნისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 17 562 345 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ელენე ვირსალაძის I ჩიბი N3, N3ა, N3-ის მიმდებარედ, N1, N1ა, ელენე ვირსალაძის ქუჩა N8, N8ა, N12, N12-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.010.017, ფართობი - 3 342 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაბემ.

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, ელენე ვირსალაძის I ჩიბი N3, N3ა, N3-ის მიმდებარედ, N1, N1ა, ელენე ვირსალაძის ქუჩა N8, N8ა, N12, N12-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.010.017, ფართობი - 3 342 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251696-03-18.06.2025)

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 27 მაისის N01251472751-67 (N0125163610-67; N01251633609-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ელენე ვირსალაძის I ჩიხი N3, N3ა, N3-ის მიმდებარედ, N1, N1ა, ელენე ვირსალაძის ქუჩა N8, N8ა, N12, N12-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.010.017) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.17.14.010.017 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების საწინააღმდეგოდ (კ-2=3.3), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.17.14.010.017 საკადასტრო ერთეულზე ერეკლდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 2,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0,3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 / 700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს N01.17.14.010.017 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 22 ივლისის N7140635 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 მარტის N7409147 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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=3.3-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 12 (თორმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის

შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251472751-67 (N0125163610-67; N01251633609-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N003048125, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 15 მაისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 3 053 314 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 - 977,060.48 (ცხრაას სამოცდაჩვიდმეტი ათას სამოცი და ორმოცდარვა მესხედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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 №12-03251486-03 28.05.2025; №12-032511417-03 -24.04.2025 - გადადებული „გ“ პოზიცია; №12-032514931-03 29.05.2025; №12-03251501-03 30.05.2025; №12-032515625-03 05.06.2025; №12-032516431-03 13.06.2025; №12-03251699-03 - 18.06.2025; №12-032514853-03 28.05.2025 (არეალზე ცვლილება))

კომისიამ განიხილა თბილისის მერიის წერილებით (საკრებულოს №12-03251486-03 28.05.2025; №12-032511417-03 -24.04.2025 - გადადებული „გ“ პოზიცია; №12-032514931-03 29.05.2025; №12-03251501-03 30.05.2025; №12-032515625-03 05.06.2025; №12-032516431-03 13.06.2025; №12-03251699-03 - 18.06.2025; №12-032514853-03 28.05.2025 (არეალზე ცვლილება)) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე. საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. 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 30 წინადადება.

№12-03251486-03 28.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული 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 ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, N01.14.15.003.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2024 წლის 20 დეკემბრის N01243552589 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ამასთან, 2025 წლის 14 მაისის N61-01251343581 წერილით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც ქონების განმკარგავი, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს „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, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. 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 N01.14.15.003.128 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან აღნიშნული ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემოგანაშენიანებაში. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ივანე ბერიტაშვილის IV შესახვევი, N1- ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.15.003.152), ასევე, N01.14.15.003.128 საკადასტრო ერთეულის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351162 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არელების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გორის ქუჩა, N27-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.07.021.059) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი სახლისათვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების (ე.წ. „წითელი ხაზები“) დადგენა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 აპრილის N01251041273 წერილით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზაქარიაძის ქუჩა, N12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.15.016.003) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია.

№12-032511417-03 -24.04.2025 - გადადებული „გ“ პოზიცია;

კომისიამ ხელახლა განიხილა (კომისიის სხდომის ოქმი №63. 20.05.2025წ) გადადებული ფუნქციური ზონის ცვლილება. 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. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი, N140ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.04.017.030) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების მოხსნა მისაღებია

№12-032514931-03 29.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, დავით გურამიშვილის გამზირის N17ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.07.016.018) მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2-ისა (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. N01.12.07.016.018 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 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. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დავით გურამიშვილის გამზირთან უშუალო სიახლოვეს და ხასიათდება უმეტესად საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე განაშენიანებით. ტერიტორიის გეგმარებითი ხასიათის გათვალისწინებით, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიას დაუბრუნდეს მოთხოვნილი ზონირება და მასზე გავრცელდეს საცხოვრებელი ზონა (სზ). ამასთან, ვინაიდან ტერიტორიას არ აქვს მინიჭებული კონკრეტული ქვეზონა, ნაკვეთისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭების მიზნით წარმოდგენილი უნდა იყოს კვლევა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-19 მუხლის (სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტების დადგენა ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში) 1 პუნქტის შესაბამისად. განვითარების რეგლამენტები ან/ და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება დადგინდეს დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (მაგ.: კვარტალის) კვლევის საფუძველზე მიღებული არსებული მდგომარეობის შესაბამისად ან 50 მეტრის გარშემო მდებარე ტერიტორიის კვლევის საფუძველზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 21 მაისის N01251411506 წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება. „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 და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დავით გურამიშვილის გამზირის N17-ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.07.016.018) სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ისა (სსზ-2) და სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, გლდანის I მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N72.13.31.444) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. N72.13.31.444 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ხარვეზის სახით გავრცელებული სატრანსპორტო ზონის მოხსნა, შემდგომში მასზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 28 მაისის N0125148550 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით ფაქტობრივი გზა ფიქსირდება განსახილველი მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით, დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე და საპროექტო მონაკვეთზე არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისთვის, მიზანშეწონილია მიმდებარე ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) დაკორექტირდეს ფაქტობრივად არსებულ გზასთან შესაბამისობაში, კერძოდ, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) მოიხსნას N72.13.31.444 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში და გავრცელდეს სამხრეთ-დასავლეთით

არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ფაქტობრივ გზაზე. სატრანსპორტო ზონის ერთიანი, ჯგეროვანი კავშირის შექმნის მიზნით და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გლდანის I მასივში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N72.13.31.444), ასევე, N72.13.31.412 და N72.13.31.594 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და საცხოვრებელი ზონა 1-ის (ს-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, კუკური გოგიაშვილის I შესახვევის N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.013.827) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. N01.72.14.013.827 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს შემდგომში მისი სამშენებლოდ განვითარება. საპროექტო არეალზე, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდებოდა სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 20 მაისის N01251403334 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ 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, N01.72.14.013.827 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომოჯნავე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის მცირე მონაკვეთზე ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული 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 ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც. „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 და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კუკური გოგიაშვილის I შესახვევის N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.013.827) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სამრეწველო ზონა 1-ით (ს-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, დასახლება ნავთლული, შესახვევი VI, N12-14/75; ქალაქი თბილისი, ვასილ კობცოვის ქუჩა N77ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.040.028, N01.17.09.040.041) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01.17.09.040.028 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 27 მაისის N0125147865 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, საპროექტო ტერიტორიაზე, გიორგი ბოჭორიძის ქუჩის მხარეს, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) ნაწილი ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობის და ლობის მონაკვეთზე. შესაბამისად არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დასახლება ნავთლული, შესახვევი VI, N12-14/75; ქალაქი თბილისი, ვასილ კოპკოვის ქუჩა N77ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.040.028, N01.17.09.040.041) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღება;

ე) ქალაქ თბილისში, დავით ბერიაშვილის I ჩიხი, N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.050.046) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-თ (სზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ) ქალაგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია რომ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) ნაცვლად შეიცვალოს საცხოვრებელი ზონით (სზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 27 მაისის N01251471946 წერილით მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიან რუკასა და განცხადებაში წარმოდგენილ მასალაზე დაყრდნობით, საპროექტო მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ფაქტობრივად ვრცელდება შენობა-ნაგებობის და ლობის მონაკვეთზე. ამასთან, არსებულ მდგომარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისთვის, მიზანშეწონილია N01.16.04.050.020 და N01.16.04.050.047 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) გაუქმდეს დოღო ჭიჭინაძის I ჩიხამდე. არსებულ მდგომარეობასთან შესაბამისობის უზრუნველყოფისთვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.16.04.050.046 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.16.04.050.047, N01.16.04.050.020) ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დავით ბერიაშვილის I ჩიხი, N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: N01.16.04.050.046, N01.16.04.050.047, N01.16.04.050.020) ნაწილზე და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონის (სზ) ცვლილება მისაღება.

№12-03251501-03 30.05.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) ნავთობბაზის სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N198 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.19.26.004.010 და N01.19.26.002.057 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით შემოადგინებულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. შემოადგინებულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.004.342) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.19.26.004.010 და N01.19.26.002.057 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ისა (ს-1) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღება.

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში, მარიჯანის ქუჩა N26-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.355.069) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში, მარიჯანის ქუჩა N26-ში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.355.069) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N194 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. შემოადგინებულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში, მარიჯანის ქუჩა N26-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.355.069) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღება;

გ) ქალაქ თბილისში, 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) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N36-ში (ნაკვეთი 07/029); ქალაქ თბილისში, 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) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N196 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.10.10.007.064 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1), ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, 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) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.10.10.007.064 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ისა (რზ-2) და ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა;

დ) ქალაქ თბილისში, ერწოს ქუჩა N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.08.014.009) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, გლდან-ნაძალადევის რაიონში, ერწოს ქ. N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (N14/3, N14/005) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების დასაპროექტებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 19 ოქტომბრის N01/1528 ბრძანება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, N01.12.08.014.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ერწოს ქუჩა N6-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.12.08.014.009) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.12.08.014.009 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მოსაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, დიდი ხეივანის ქუჩა N36-ში; ირაკლი ჟორდანიას II შესახვევში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.05.006.191, N01.18.05.006.031, N01.18.05.006.114, N01.18.05.006.211, N01.18.05.006.212, N01.18.05.006.190, N01.18.05.006.188, N01.18.05.006.186, N01.18.05.006.187, N01.18.05.006.184, N01.18.05.006.182, N01.18.05.006.181, N01.18.05.006.128, N01.18.05.006.129, N01.18.05.006.189, N01.18.05.006.183, N01.18.05.006.149, N01.18.05.006.151, N01.18.05.006.152, N01.18.05.006.163, N01.18.05.006.164, N01.18.05.006.198, N01.18.05.006.197; N01.18.05.006.185) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, დიდი ხეივანის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 27 აპრილის N122 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დიდი ხეივანის ქუჩა N36-ში; ირაკლი ჟორდანიას II შესახვევში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.05.006.191, N01.18.05.006.031, N01.18.05.006.114, N01.18.05.006.211, N01.18.05.006.212, N01.18.05.006.190, N01.18.05.006.188, N01.18.05.006.186, N01.18.05.006.187, N01.18.05.006.184, N01.18.05.006.182, N01.18.05.006.181, N01.18.05.006.128, N01.18.05.006.129, N01.18.05.006.189, N01.18.05.006.183, N01.18.05.006.149, N01.18.05.006.151, N01.18.05.006.152, N01.18.05.006.163, N01.18.05.006.164, N01.18.05.006.198, N01.18.05.006.197; N01.18.05.006.185) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში მისაღება; ვ) 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 მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N197 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 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 ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღება;

ზ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ქოშიგორაზე“; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N58, N62, N64, N66, N60, N68-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ნატბეურში“ მდებარე 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 მოთხოვნილია დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად ფუნქციური ზონის ცვლილება. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ქოშიგორაზე“; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N58, N62, N64, N66, N60, N68-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ნატბეურში“ მდებარე 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 ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N195 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ქოშიგორაზე“; ქალაქ თბილისში, უდაბნოს მონასტრის ქუჩა N58, N62, N64, N66, N60, N68-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოშში, „ნატბეურში“ მდებარე 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 ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღება.

№12-032515625-03 05.06.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, რევოლუციის II ჩიხი N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.002.083) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე, მიმდებარე არსებულ რეგისტრაციებსა და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ვინაიდან, ტერიტორიას გააჩნია საერთო ქალაქგეგმარებითი მახასიათებლები და გეგმარებითი სტრუქტურა. საპროექტო ტერიტორიაზე, 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 ზონირების დაბრუნება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 27 მაისის N18-01251473193 წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, რევოლუციის II ჩიხი N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.002.083) ასევე, 01.11.04.002.023, 01.11.04.002.015, 01.11.04.002.029, 01.11.04.002.003, 01.11.04.002.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სარეკრეაციო ზონა 2-ით (რზ-2) ცვლილება მისაღება;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბესარიონ ჭიჭინაძის ქუჩა N33-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.051.002) 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. N01.19.23.051.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 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 ზონირების დაბრუნება და შემდგომ სამშენებლოდ განვითარება. საპროექტო ტერიტორიას უშუალოდ ემთხვევა მოთხოვნილი - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), რომელზეც განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 27 მაისის N01251473188 წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, 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 მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილ - რუკაში წარმოიქმნება ხარვეზი. აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.19.23.051.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე 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. ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზესარიონ ჭიჭინაძის ქუჩა N33-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.051.002) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე 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 მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ჭიჭინაძის ქუჩა, კორპ. N29დ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.002.337) 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. N01.19.23.002.337 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ზონირების დაბრუნება და შემდგომ სამშენებლოდ განვითარება. საპროექტო ტერიტორიას უშუალოდ ემოჯინება მოთხოვნილი - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და მოთხოვნილი სახით ცვლილებას არ გააჩნია ფრაგმენტული ხასიათი. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური 2025 წლის 2 მაისის N01251222510 წერილის მიხედვით, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილ- რუკაში წარმოიქმნება ხარვეზი. აღნიშნული ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება N01.19.23.002.337 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთით) 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. ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნითა და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჭიჭინაძის ქუჩა, კორპ. N29დ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.23.002.337) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე 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;

დ) ქალაქ თბილისში, მუხიანის 2-ის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.571.131) ნაწილზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 23 მაისის N01251433187 წერილით, თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული ფენა (რზ). საპროექტო მიწის ნაკვეთზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა I (სზ-1). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, მუხიანის 2-ის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.13.571.131) ნაწილზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა, მისაღება;

ე) ქალაქ თბილისში, ირაკლი უჩანეიშვილის ქუჩის I გასასვლელი N88-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.13.002.029) მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა. N01.14.13.002.029 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წამოადგენს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ზონირების - საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) დაბრუნება. ამასთან, საპროექტო რეგისტრაციაზე ფაქტობრივი მდგომარეობით განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, ინდ. საცხოვრებელი სახლი, რომელიც ტერიტორიაზე ფიქსირდება 2005 წლის აერო-გადაღების მონაცემებით. აღნიშნული გახდა საფუძველი მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების. ამასთან, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირ - თბილისის არქიტექტურის სამსახურში წარმოდგენილი 2015 წლის 3 მარტის AR1273520 განცხადებით საპროექტო ტერიტორიაზე განხილულ იქნა ფუნქციური ზონის ცვლილების შესაძლებლობა. საკითხი განიხილა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭომ და სხდომის ოქმი N2-ით N01.14.13.002.029 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდა ფუნქციური ზონის ცვლილება შემდგომში ლეგალიზების მიზნობრიობის გათვალისწინებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251352828 წერილით, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული ფენა (სატყეო ზონა). ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ირაკლი უჩანეიშვილის ქუჩის I გასასვლელი N88-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:

N01.14.13.002.029) სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღება.

№12-032516431-03 13.06.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სამადლოს უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.81.01.246.021; N01.81.01.246.042) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე განიხილება სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა. კანონიერ ძალაში შესული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2023 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით (საქმე №38/60-23) გურამ პაპაშვილის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 30 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გურამ პაპაშვილის სარჩელი დაკმაყოფილდა; ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 25 დეკემბრის N19.1396.1749 განკარგულება, კერძოდ, სარეზოლუციო ნაწილის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი („დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონებაზე უარის თქმის შესახებ - ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში არსებული მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N81.01.02.923, N81.01.02.924 (ახალი საკადასტრო კოდები: N01.81.01.246.021; N01.81.01.246.022) მიმდებარედ სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილების საკითხზე) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას დაეცა, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულსამართლებრივი აქტის გამოცემა N01192603326-67 განცხადებაში მითითებული მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე და აღნიშნული მიზნით („დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ. N01192603326-67 განცხადებით წარდგენილი მიწის ნაკვეთის ელექტრონული ვერსია, დღეის მდგომარეობით, მოიცავს N01.81.01.246.021 (წინა საკადასტრო კოდი: N81.01.02.924); N01.81.01.246.042 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 28 თებერვლის N18-01250593353 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ წარმოდგენილ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება, კერძოდ სარეკრეაციო ზონა (რზ) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა (რზ). ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 5 ივნისის N61-01251563013 წერილით, იმ შემთხვევაში თუ, სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მისაღებია აღნიშნული ცვლილება, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ დაურეგისტრირებელ სივრცეზე, რომელიც ქალაქ

თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, გავრცელებული სარეკრეაციო ზონა (რზ) შეიცვალოს სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 24 თებერვლის N16-01250553596 წერილის მიხედვით, საპროექტო მონაკვეთს ფაქტობრივად გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია და წარმოადგენს მისასვლელ გზას მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნებიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სამადლოს უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: N01.81.01.246.021; N01.81.01.246.042) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონის (რზ) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონის (რზ) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დავით სარაჯიშვილის გამზირი, N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.167) მოთხოვნილია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. N01.11.04.026.167 საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია იმგვარად, რომ მიღებულ იქნას სტანდარტებზე მორგებული უნივერსიტეტი. მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის გავრცელების შემთხვევაში დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელება შესაძლებელია, ვინაიდან „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების შესაბამისად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალური ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/ დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამედიცინო, სპორტული, სამეცნიერო დანიშნულების, ასევე, საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს. სპეციალურ ზონა 1-ში (სპეცზ-1) დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სპორტული კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დავით სარაჯიშვილის გამზირი, N2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.167) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ დილომში, დიდ დილომში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.044.075) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. N01.72.14.044.075 საკადასტრო კოდიტ რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს სამომავლოდ ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 ივნისის N0125153724 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასშალის შესაბამისად, ფაქტობრივი გზა ხვდება N01.72.14.044.075, N01.72.14.044.193 და N01.72.14.380.009 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ სივრცეზე. განსახილველ ტერიტორიაზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის

ჩამოყალიბების მიზნის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) დაკორექტირდეს იმგვარად, რომ სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) პარამეტრი (სიგანე) შეადგენდეს 8.5 მეტრს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ დილოში, დიდ დილოში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.044.075) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება (სზ) მისაღება ნაწილობრივ;

დ) ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, I და II მ/რ-ს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.001.044) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, N01.17.09.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 6 ივნისის N7506947 ბრძანებით შეთანხმებულია ინდივიდუალური ერთბიწიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 3 ივნისის N01251542679 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ N01.17.09.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.17.09.001.046; N01.17.09.001.072) ნაწილსა და მიმდებარე 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 ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ვაზისუბნის დასახლება, I და II მ/რ-ს შორის მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.09.001.044) ნაწილზე, ასევე, N01.17.09.001.046; N01.17.09.001.072 საკადასტრო ერთეულების ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღება;

ე) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, ამაღლების ქუჩა, N31-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.255) ნაწილზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 10 ივნისის N01251613633 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, ამაღლების ქუჩა, N31-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.255) ნაწილზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღება.

ა) ქალაქ თბილისში, გეგუთის 1 ჩიხი, N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.11.059.083) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა (ლსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების აღიარება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ, 2025 წლის 5 ივნისის N01251561755 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკის მონაცემებისა და N01251561755 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკის მონაცემებისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ტერიტორიაზე, რომელსაც ფაქტობრივად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 4 ივნისის N01251553780 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 12 ივნისის N17-01251633098-16 წერილით, იმ შემთხვევაში თუ სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მისაღებია N01.12.11.059.083 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა (ლსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის შესაძლო სამომავლო მესაკუთრე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა (ლსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.12.11.059.083 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გეგუთის 1 ჩიხი, N3-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.12.11.059.083) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონისა (ლსზ) და სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონის (ლსზ) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, მერაბ კოსტავას ქუჩა, N26-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.032.019) მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული ტერიტორიის დაკანონება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 ივნისის N0125167878 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკის მონაცემებისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.20.01.032.019 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთში, მერაბ კოსტავას ქუჩა, N26-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.032.019) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, გიორგი ერისთავის ქუჩა, N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.01.01.650) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 15 მაისის N01251351543 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ წარმოდგენილ არეალზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ამასთან, „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 ფრაგმენტისა და (ზონის სტრუქტურის რღვევას) და საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებას. ზემოაღნიშნულს გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ კიკეთში, გიორგი ერისთავის ქუჩა, N11-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.01.01.650) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატყეო ზონის საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, თაბუკაშვილის ქუჩა, N51-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.012.025) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული ტერიტორიის პრივატიზება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 მაისის N01251352986 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 განსაზღვრულ მონაკვეთზე ჯეროვანი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობისთვის. ამასთან, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა) და მოქცეულია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 11 ივნისის N60-0125162221 წერილით, ქალაქ თბილისში, თაბუკაშვილის ქუჩა N51-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.012.025) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილების საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, სადაც აღნიშნულ საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ოქმი N20; 29.05.2025). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, N01.15.04.004.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, თაბუკაშვილის ქუჩა, N51-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.04.012.025), ასევე, N01.15.04.004.051 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2) ცვლილება მისაღებია.

№12-032514853-03 28.05.2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო განიხილავს „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებულ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ცვლილებას, რომელიც განპირობებულია შემდეგი მიზეზებით: წარმოდგენილი პროექტით ცვლილება ხორციელდება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დამტკიცებულ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი – რუკასა“ (დანართი №1) და „თბილისის შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკაში“ (დანართი №1.11). კერძოდ, თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე განსაზღვრულ ქალაქგეგმარებით „A“ არეალში. იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „დ.ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დანართი 1.11-ით (შემდეგი რიგის ქალაქგეგმარებითი არეალების რუკა) განსაზღვრულ „A“ არეალზე სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში; გრაფიკული

დანართით წარმოდგენილ კონტურში არსებული მიწის ნაკვეთების დიდი ნაწილი უკვე განვითარებულია, ხოლო დანარჩენი ნაწილის დამოუკიდებლად განვითარება კი ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით დასაშვებია. შესაბამისად, აღნიშნული ტერიტორია მოიხსნება თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიაზე განსაზღვრულ ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის რუკიდან.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

13. ქალაქ თბილისში, ლისი, სოფელ აგარაკში, ლისის თავთან; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.019; №72.16.09.798; №72.16.09.805; №72.16.09.799; №72.16.27.067; №72.16.09.156; №72.16.09.564; №72.16.09.153; №72.16.27.050; №72.16.27.102; №72.16.27.051; №72.16.09.152; №72.16.27.045; №72.16.27.095; №72.16.27.044; №72.16.09.565; №72.16.27.103; №72.16.27.020; №01.72.58.014.026-ის ნაწილი; №01.72.58.014.016-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514876-03 28.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლისი, სოფელ აგარაკში, ლისის თავთან; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.27.019; №72.16.09.798; №72.16.09.805; №72.16.09.799; №72.16.27.067; №72.16.09.156; №72.16.09.564; №72.16.09.153; №72.16.27.050; №72.16.27.102; №72.16.27.051; №72.16.09.152; №72.16.27.045; №72.16.27.095; №72.16.27.044; №72.16.09.565; №72.16.27.103; №72.16.27.020; №01.72.58.014.026-ის ნაწილი; №01.72.58.014.016-ის ნაწილი) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 47 147 კვ.მ (კერძო საკუთრება - 36 307 კვ.მ, მუნიციპალიტეტის საკუთრება - 7 921 კვ.მ, დაურეგისტრირებელი - 2 919 კვ.მ.); „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ); საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და მცირედზე სატყეო ზონა, ასევე, გაშენებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა; საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N535 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტოდ წარმოდგენილი არეალი განვითარდება საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) და სატყეო ზონით. ტერიტორიაზე იგეგმება 39 ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი

სახლის მშენებლობა, საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთის ჯამური ფართობი: 47 147 კვ.მ. საპროექტო გამოჯვანის რაოდენობა: 40 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა: 39 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 3 სართული /15 მეტრი არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა (რზ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სატყეო ზონა; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სატყეო ზონა, სზ-1 კ1- 0.5 ; კ2-0.8 ; კ3- 0.4; რზ-3 კ1- 0.3 ; კ2-1 ; კ3- 0.6; ტზ-1 კ1- ; კ2- ; კ3- 0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 28 ივნისის N01241802867 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 მაისის N0125133966 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 5 მაისის N61- 01251254387 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში (01.72.58.014.026 - ნაწილი; 01.72.58.014.016- ნაწილი; 72.16.27.045 -სრულად) რეგისტრირებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო და დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

14. ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა №69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515724-03 06.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 10 994 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), მცირედ ნაწილზე - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, გორგასლის ქუჩა

N69-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N621 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2); საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი – 10 994 კვ.მ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 1; შენობების რაოდენობა - 2 (3 ბლოკი); შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 34 სართული /122.2 მეტრი. საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სსზ-2 კ1=0.5 (5 985 კვ.მ.) კ2=3.0 (33 470 კვ.მ.) კ3=0.3 (3 298.2 კვ.მ.) ფუნქციური გადანაწილება საცხოვრებელი - 60% (20 082 კვ.მ.), საზოგადოებრივი - 40% (13 388 კვ.მ.); “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-161 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 468.6 კვ.მ-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 6 მაისის N01251263298 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 2 ივნისის N01251532052 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

15. ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, № 25ა, № 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა, მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N 01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 18 132 კვ.მ. (აქედან კერძო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის ფართობია - 17 372 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებული ტერიტორიის - 760 კვ.მ.). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 25ა, N 25 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.11.17.004.222; N 01.11.17.004.445) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N102 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ითა (სსზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია ორი შენობა-ნაგებობის განთავსება, რომლის მაქს. სართულიანობა იქნება 14 მიწისზედა სართული. საპროექტო ტერიტორიის შუაში გვხვდება დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც შედის საპროექტო არეალში. აღნიშნული არეალი ათვისებული იქნება საავტომობილო გზისთვის და ტროტუარისთვის, მასზე გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). შენობის ტექნოლოგიური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 18 132 კვ.მ. საპროექტო გამოყენების რაოდენობა - 3; საშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 (სსზ-1); არასაშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 (ტზ-1). შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 2 შენობა; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 14 სართული /48 მეტრი. ფუნქციური გადანაწილება: 90% საცხოვრებელი, 10% საზოგადოებრივი; არსებული ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); მიწის ნაკვეთი A1 - 7400 კვ.მ - სსზ-1 კ1=0.5 (4026 კვ.მ); კ2=3.5 (26226 კვ.მ); კ3=0.3 (2220 კვ.მ); ნაშატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4% - 681,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი A2 - 9972 კვ.მ - სსზ-1 კ1=0.5 (5425 კვ.მ); კ2=3.5 (35341 კვ.მ); კ3=0.3 (2991.6 კვ.მ); ნაშატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4% - 918,8 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი A3 - 760 კვ.მ - ტზ-1 კ1= ; კ2= ; კ3=0.1 (76 კვ.მ.); „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-161 მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების

ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივსაქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 მაისის N01251352827 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 3 ივნისის N01251542816 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 29 მაისის N61-0125149720 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც სამომავლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლოა აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს საპროექტო არეალში, გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ამასთანავე, მოხდეს №01.11.17.004.222, N01.11.17.004.445 საკადასტრო კოდების ფართობის უცვლელად კორექტირება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 24 აპრილის N16-0125114209 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

16. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, კოტე აფხაზის ქუჩა, № 29; №24; №22; №20; №20ა; №26; №28; №31-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.95.043; №81.02.03.414; №81.02.98.856; №81.02.29.119; №81.02.29.120; №81.02.03.472; №81.02.03.473; №81.02.03.471; №81.02.03.470; №81.02.29.002) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516048-03 09.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, კოტე აფხაზის ქუჩა, N 29; N24;

N22; N20; N20ა; N26; N28; N31-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №81.02.95.043; N81.02.03.414; N81.02.98.856; N81.02.29.119; N81.02.29.120; N81.02.03.472; N81.02.03.473; N81.02.03.471; N81.02.03.470; N81.02.29.002) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 8551 კვ.მ. აქედან კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობია - 8403 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 148 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის საპროექტო არეალში შეყვანასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ N61-01242323422 (19/08/2024) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ); ასევე, გაშვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 16 აგვისტოს N443 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. წარმოდგენილი წინადადების მიხედვით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1-ითა (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. შენობის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 8551 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 10; საპროექტო შენობების რაოდენობა - 8; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 3 სართული; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ნაკვეთი N1-დან N8-ის ჩათვლით: სზ-1 კ1-0.5, კ2-0.8, კ3-0.4 ნაკვეთი N9-N10; ტზ-1 კ1 - , კ2 - , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 მაისის N 01251492214 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 7 თებერვლის N01250381431 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

17. ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: №N01.81.02.365.115; 01.81.02.365.125; 01.81.02.365.122; 01.81.02.365.120; 01.81.02.365.109; 01.81.02.365.113; 01.81.02.365.118; 01.81.02.365.081; 01.81.02.226.385; 01.81.02.365.123) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516712-03 16.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდები: NN01.81.02.365.115; 01.81.02.365.125; 01.81.02.365.122; 01.81.02.365.120; 01.81.02.365.109; 01.81.02.365.113; 01.81.02.365.118; 01.81.02.365.081; 01.81.02.226.385; 01.81.02.365.123) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი წარმოადგენს - 8 205 კვ.მ.-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N620 განკარგულებით. საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტერიტორიის განვითარება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ტერიტორიის გამოჯვანა იგეგმება 11 ნაკვეთად, აქედან 9 იქნება განვითარებული საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), 2 მიწის ნაკვეთი განვითარდება სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტოდ, არსებულ მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით N01.81.02.365.113, მიენიჭა პირობითი ნომერი A12. ხოლო, არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას საპროექტოდ მიენიჭა პირობითი ნომერი A11; ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისთვის მაქსიმალური სართულიანობა იქნება 3 მიწისზედა სართული, ხოლო სიმაღლე ზონის შესაბამისად 15 მეტრი. არსებული ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო) - 11 საპროექტო ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 8 205 კვ.მ (აქედან დაურეგისტრირებული 905 კვ.მ) საპროექტო შენობების რაოდენობა - 9 სიმაღლე/სართულიანობა - 3 სართული; 15 მეტრი. საპროექტო ზონირება: სზ-1 ; ტზ-1 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N1-დან- N9 - 6719 კვ.მ საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ1 - 0.5 კ2 - 0.8 კ3 - 0.4 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N10,11 - 1486 კვ.მ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1 -კ2 -კ3 - 0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 ივნისის N01251553412 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 28 იანვრის N01250282487 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

18. ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.11.765) სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516724-03 -16.06.2025)

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 შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.11.765). საპროექტო არეალის ფართობი წარმოადგენს - 200005 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N636 განკარგულებით საპროექტო არეალზე დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. ტერიტორიაზე დაგეგმილია სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება, ხდება საპროექტო ნაკვეთის 144 სექტორად დაყოფა. აქედან სამოსახლო ნაკვეთები შეადგენს 141 ერთეულ ნაკვეთს, 2 საპარკე სიერცეს და 1 საგზაო ინფრასტრუქტურას. საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტერიტორიის განვითარება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი უბანი; შენობის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 200 005 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -144; სამოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) -141; 2 ნაკვეთი სარეკრეაციო სიერცე (სკვერი) - 26 000 კვ.მ 1 ნაკვეთი სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 24 616 კვ.მ განაშენიანების (კ-1) კოეფიციენტი = 0.3 განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი - კ2=1.0 გამწვანების (კ-3) მინიმალური კოეფიციენტი კ3=0.6 სამშენებლო ნაკვეთების რაოდენობა - 141 შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 12მ. შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-3 საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ; რზ-3 კ1-0.3, კ2-1.0 , კ3-0.6; (N1-N141 ნაკვეთები) რზ-1 კ1-0.2, კ2-, კ3-0.8; (N142-143 ნაკვეთები) ტზ-1 კ1-, კ2-, კ3-0.1; (N144 ნაკვეთი) ტერიტორიაზე არსებული რთული რელიეფის გათვალისწინებით, პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს სსიპ - გარემოს ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 28 მარტის N159/ს ბრძანებით დამტკიცებული გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილებების რეკომენდაციები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 ივნისის N01251601644 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 9 ივნისის N01251603994 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.11.765) სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

19. ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516934-03 - 18.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა, მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776), საპროექტო ტერიტორიის ფართობი – 5000 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N103 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი; საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი – 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 1; შენობების რაოდენობა - 1 შენობა; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე- 10 სართული (მიწისზედა) / 33.1 მ.; არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) კ-1-0.5 (2 720 კვ.მ.) კ-2-2.5 (12 720 კვ.მ.) კ-3-0.3 (1 500 კვ.მ.) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, გათვალისწინებულ იქნას თბილისი ენერჯის N2-13- 90806-25 (17.04.2025) წერილით განსაზღვრული მოთხოვნები; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 1 მაისის N0125121870 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 11 ივნისის N 01251621173 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის საპროექტო წინადადების შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2- ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

20. ქალაქ თბილისში, სოლომონ დოდაშვილის ქუჩა №20დ; №18 (ნაკვ. 28/13) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022; №01.17.12.028.021; №01.17.12.028.029; №01.17.12.028.028) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის №522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514930-03 29.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩა N5, N28, N3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა ნუცუბიძე, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.12.028.022, 01.17.12.028.028, 01.17.12.028.021, 01.17.12.028.029) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, არეალის ჯამური ფართობი 17 174 კვ.მ. დაურეგისტრირებული ნაწილი წარმოადგენს ნაკვეთებს შორის არსებულ სივრცეებს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ხდება ფართის უცვლელად ადგილმონაცვლეობა, აღნიშნული 4 კვ.მ. რჩება ისევ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიად. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 20 ოქტომბრის N522 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთებს დაუდგინდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ტერიტორია დაყოფილია 4 სექტორად, სადაც დაგეგმილია 6, 7, 8, 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. საპროექტო არეალში შედის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი N01.17.12.028.028 – 940 კვ.მ. რომელიც არსებული მდგომარეობით წარმოადგენს შეუსაბამო მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით დაგეგმილი მისი საზღვრების ცვლილება ფართის უცვლელად, რომელზეც განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება: საპროექტო წინადადება დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მთავრობის 2025 წლის 22 იანვრის N25.38.61 განკარგულებისა და სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 24 იანვრის ხელშეკრულების შესაბამისად, პერსპექტიული საბაგირო დერეფნის დაცვის ბუფერში არსებული მიწის ნაკვეთის N01.17.07.043.034 - 1749 კვ.მ. მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ, N01.17.12.028.029 - 15 345 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 0,3 ერთეულით; 2,5-დან 2,8-მდე. შესაბამისად, სამშენებლო მოცულობა გაიზარდა 4605 კვ.მ.-ით. განაშენიანების რეგულირების პროექტის მიხედვით აღნიშნული მიწის ნაკვეთი (N01.17.12.028.029) დაყოფილია ორ სექტორად N1 – 7672 კვ.მ. N2 – 7673

კვ.მ. ზემოაღნიშნული განკარგულებით მომეტებული სამშენებლო მოცულობა ათვისებულია მხოლოდ ერთ სექტორში, N2- სექტორის კ-2 კოეფიციენტი გაიზარდა 2,5-დან 3,1-მდე. შესაბამისად, გაიზარდა სართულიანობა 16-დან 19 სართულამდე. კორექტირებით ასევე შეიცვალა შენობათა განთავსება, N1 და N2 სექტორებში წარმოდგენილია 16 და 19 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებლები. სიმაღლე და სართულიანობა დაზუსტდა N1, N3, N4 სექტორებში, კერძოდ, N1 სექტორში გაიზარდა 1 მეტრით, გახდა 51 მეტრი, N3 – 25,6 მ. ნაცვლად 26 მეტრი (8 სართული). N4 - დაემატა ერთი სართული, 7-ის ნაცვლად გახდა 8 სართულიანი, შესაბამისად, სიმაღლე გაიზარდა 25 მეტრიდან 29,3 მეტრამდე. დადგენილი ფუნქციური ზონირება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), კ-1 და კ-3 კოეფიციენტები, საანგარიშო ფართობებით რჩება უცვლელი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთები - N1 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 7 672 კვ.მ. კ-1= 0,5 – 4211 კვ.მ. კ-2= 2,5 – 19 555 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 2 302 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მაქსიმალური სიმაღლე - 51 მეტრი სართულიანობა - 16 მიწისზედა სართული მიწის ნაკვეთები - N2 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 7 673 კვ.მ. კ-1= 0,5 – 4212 კვ.მ. კ-2= 3,1 – 24 162 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 2 302 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მაქსიმალური სიმაღლე - 60,6 მეტრი სართულიანობა - 19 მიწისზედა სართული მიწის ნაკვეთები - N3 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 940 კვ.მ. ქონების საკუთრება კ-1= 0,5 – 516 კვ.მ. კ-2= 2,5 – 2 396 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 282 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მაქსიმალური სიმაღლე - 26 მეტრი სართულიანობა - 8 მიწისზედა სართული მიწის ნაკვეთები - N4 საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 885 კვ.მ. კ-1= 0,5 – 485 კვ.მ. კ-2= 2,5 – 2 255 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 266 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი მაქსიმალური სიმაღლე - 29,3 მეტრი სართულიანობა - 8 მიწისზედა სართული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 29 აპრილის N01251192474 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 14 მაისის N01251341634 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგ.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

21. „ქ. თბილისში, რჩეულიშვილის ქუჩის, რჩეულიშვილის ქუჩის II ჩიხსა და III ჩიხს შორის არსებულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 მაისის №985 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251502-03 30.05.2025)

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

ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის II ჩიხი, N16-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.055.264); საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი: 3028,0 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 16 აგვისტოს N440 განკარგულებით დამტკიცდა „ქ. თბილისში, რჩეულიშვილის ქუჩის, რჩეულიშვილის ქუჩის II ჩიხსა და III ჩიხს შორის არსებულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერის 2014 წლის 5 მაისის N985 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიის (სექტორი N3) განვითარება განისაზღვრა საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6), კ-2 - 2,5 (7 570 კვ.მ.). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 28 თებერვლის N38 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/განაგებების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გურამ რჩეულიშვილის II ჩიხი, N16-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.055.264, ფართობი - 3028კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2,5- დან კ-2=3,5-მდე; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=2,5-დან კ-2=3,5-მდე; საპროექტო პარამეტრები განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების მიხედვით: სექტორი N3 - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) კ-1 - 0,4 - 1 239,8 კვ.მ კ-2 - 3,5 - 10 746,4 კვ.მ კ-3 - 0,6 - 1 771 კვ.მ შენობების რაოდენობა - 2 შენობა შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა /სიმაღლე - 16 სართული (15 მიწისზედა, 1 მიწისპირა, 2 მიწისქვეშა) / 48 მ. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 22 მაისის N 01251422446 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

22. „ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა №6; ქალაქი თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/067) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.289;

№01.14.06.008.310; №01.14.06.008.309; №01.14.06.008.067) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის №408 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251531-03 02.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.364). არეალის ჯამური ფართობი: 11 786 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N408 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N408 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მიხედვით, დაგეგმილი იყო ერთი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსება, რომელიც შედგებოდა 2 სართულიანი კომერციული განივი და 33 სართულიანი მაღლივი ნაგებობისაგან. საპროექტო შენობა წარმოადგენდა სრულიად საზოგადოებრივ ფუნქციებს: საოფისე -75%; კომერციული - 25%. ნაკვეთები - 11 886 სსზ - 1 - 11 886 კვ.მ. კ-1= 0,4 - 4 171 კვ.მ. კ-2= 3,5 - 42 180 კვ.მ. კ-3= 0,4 - 5 185 კვ.მ. საზოგადოებრივი ფუნქცია - 100% სართულიანობა - 2 - 33 2 სართულიანი კომერციული განივი შენობა, ხოლო 33 მაღლივი საოფისე მაქსიმალური სიმაღლე - 126 მეტრი კორექტირებით მოთხოვნილია საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება 63% საცხოვრებელი ფუნქციით. გაიზარდა 2 სართულიანი კომერციული განივი შენობის სიმაღლე 6 სართულამდე, ხოლო მაღლივი შენობის სართულიანობა შემცირდა 33-დან 31-მდე, თუმცა გაიზარდა მისი გაბარიტები. 100 კვ.მ.-ით შემცირდა არეალი, რამაც გამოიწვია მცირედი ცვლილებები პარამეტრებში. შემცირდა კ-1, კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობები. კორექტირების ფარგლებში, იცვლება საავტომობილო მოძრაობის სქემაც, ემატება პანდუსი. კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის პარამეტრები: ნაკვეთები - 11 786 სსზ - 1 - 11 786 კვ.მ. კ-1= 0,3 - 4 000 კვ.მ. კ-2= 3,5 - 41 774 კვ.მ. კ-3= 0,4 - 4 716 კვ.მ. საცხოვრებელი 63 % - საზოგადოებრივი - 37 % სართულიანობა - 6 - 31 6 სართულიანი კომერციული განივი შენობა, ხოლო 31 სართულიანი მაღლივი საცხოვრებელი; მაქსიმალური სიმაღლე - 115 მეტრი. განაშენიანების რეგულირების წესების 16 1 მუხლის შესაბამისად, 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. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2)

ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, გათვალისწინებულია საცხოვრებლისთვის დასაშვები 25%-იდან, ნამატი 38%-ის 4% (635 კვ.მ.), ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ფართობი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 20 მაისის N01251403466 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 19 მაისის N01251392691 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, უნივერსიტეტის ქუჩა N6; ქალაქი თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/067) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.008.289; N01.14.06.008.310; N01.14.06.008.309; N01.14.06.008.067) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 7 სექტემბრის N408 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

23. „ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა №1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, №5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 1 ივნისის №210 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251532-03 02.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება, მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.16.014.002). საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი: 9753 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ინტენსიფიკაციის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ელგუჯა ამაშუკელის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.16.014.089; N01.14.16.014.002) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი

კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 1 ივნისის N210 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი N1 - 9753 - სსზ - 2 კ-1= 0,5 - 5360 კვ.მ. კ-2= 4,5 - 44 000 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 2440 კვ.მ. საცხოვრებელი: 70%; კომერციული და სხვა ფუნქციები: 30% მაქსიმალური სართულიანობა - 15 მიწისზედა სართული. N01250854028-67 (N01251191475-67; N01251375-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით, დადგენილი კ-2=4,5-ის ფარგლებში გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი 375 კვ.მ.-ით (44 375 კვ.მ.). ასევე, იზრდება ორი 13 სართულიანი ბლოკის სიმაღლე 14 და 15 სართულამდე, შენობათა განთავსება, დადგენილი კ-1, კ-3 კოეფიციენტები, ფუნქციური გადანაწილების პროცენტული მაჩვენებელი (70 % საცხოვრებელი, 30% კომერციული) რჩება უცვლელი. ამასთან, დაზუსტდა ავტოსადგომების რაოდენობა, წარმოდგენილი კორექტირებით მათი მინიმალური რაოდენობა დაანგარიშებულია მხოლოდ საცხოვრებელი ფუნქციისთვის, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი N1 - 9753 - სსზ - 2 კ-1= 0,5 - 5360 კვ.მ. კ-2= 4,5 - 44 375 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 2440 კვ.მ. საცხოვრებელი ფუნქცია -70% - 31 062,5 კვ.მ. საზოგადოებრივი ფუნქცია - 30% - 13 312,5 კვ.მ. სართულიანობა - 15 მიწისზედა სართული. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 19 მაისის N01251392096 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

24. „ქალაქ თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ალექსანდრე ყაზბეგის გაშვირზე №34-ში, №38ა-ში და ქვეთარაძის ქუჩა №5-ში, ამზანაგობა „ქვეთარაძე 2005“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (საზოგადოებრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო ფუნქციის ობიექტები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515641-03 05.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია, რომელსაც ეხება კორექტირება მდებარეობს ქალაქ თბილისში, პეტრე ქვეთარაძის N20ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.03.040.544). ფართობი

წარმოადგენს 16 490 კვ.მ.-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ასევე გამწვანებული ტერიტორიების ფენით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის 2008 წლის 4 ივნისის №01/661 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. მას შემდგომ, აღნიშნული პროექტი რადენჯერმე დაკორექტირდა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის N51 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. A1 სექტორზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.03.040.544) დაგეგმილი იყო ორი 25-25 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ასევე, ნარჩუნდებოდა ნაკვეთის სამხრეთით არსებული 2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა. ნაკვეთი A1 – 16 493 კვ.მ. სსზ - 2 – 13 710 კვ.მ. კ-1= 0,3 – 4567 კვ.მ. კ-2= 4,7 – 64022 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 4113 კვ.მ. საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 % სართულიანობა - 2 – 25 2 სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა 25 სართული მრავალბინიანი საპროექტო მიწის ნაკვეთზე „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №20ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.14.03.040.544) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N528 განკარგულებით გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 4,7-დან 5,2-მდე, რომლის შესაბამისადაც კორექტირდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. გაიზარდა სიმაღლე და სართულიანობა 3-3 სართულით. შენობის განთავსების არეალები რჩება უცვლელი. ასევე დადგენილი ზონირება ნარჩუნდება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ნაკვეთის სამხრეთით არსებული 2 სართულიანი შენობა-ნაგებობა ნარჩუნდება არსებული მდგომარეობით, დაზუსტდა ფუნქცია და მისი რეკონსტრუქციის შემდგომ იქნება საბავშვო ბაღი. განაშენიანების რეგულირების წესების 16 2 მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16 1 მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჯამური ოდენობის შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 15 თებერვლის N51 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით საცხოვრებელი პროცენტულობა განისაზღვრა 90%-მდე, რომლის შესაბამისადაც მაკომპენსირებელი ფართობის 416 კვ.მ.-ის შესაბამისი საფასური უკვე დადგენილი და დაფარულია. შესაბამისად, მაკომპენსირებელი ოდენობა განისაზღვრება საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ით და შეადგენს 314,3 კვ.მ.-ს. კორექტირებული პარამეტრები: ნაკვეთი A1 – 16 490 კვ.მ. სსზ - 2 – 13 707 კვ.მ. კ-1= 0,3 – 4715 კვ.მ. კ-2= 5,2 – 71 880 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 4112 კვ.მ. საცხოვრებელი 90 % - საზოგადოებრივი- 10 % სართულიანობა - 2 – 28 2

სართულიანი არსებული შენობა-ნაგებობა (საბავშვო ბაღი). 28 სართული მრავალბინიანი; 95 მეტრი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 ივნისის N01251551081 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

25. „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 2-სა და ვაზისუბნის საცხოვრებელ რაიონს შორის (ნაკვეთი 14/174); ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახლების, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.36.014.174; N01.19.36.016.765) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის N255 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N12-032515723-03 06.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 2-სა და ვაზისუბნის საცხოვრებელ რაიონს შორის (ნაკვეთი 14/174); ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახლების, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.011). საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7803 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 2-სა და ვაზისუბნის საცხოვრებელ რაიონს შორის (ნაკვეთი 14/174); ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3-ის დასახლების, IV მიკრორაიონის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.36.014.174; N01.19.36.016.765) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის N255 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 7 ოქტომბრის N537 განკარგულებით. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (7 803 კვ.მ.) კ1=0.3 (2500 კვ.მ.) კ2=3.5 (27 300 კვ.მ.) კ3=0.3 (2 411.47 კვ.მ.) კომერციული ფუნქცია - 10%, საცხოვრებელი - 90 % შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა/ სიმაღლე - 12 სართული (მიწისზედა) / 41 მ. N01251263851-67 (N01251393955-67; N01251433880-67; N01251473930-67) განცხადებაზე

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით, დადგენილი კოეფიციენტების (კ1, კ2, კ3) ფარგლებში იცვლება მათი საანგარიშო ფართობები. ასევე, კორექტირება მიზნად ისახავს შენობა-ნაგებობაზე 1 ტიპიური სართულის დამატებას და 0.00 ნიშნულზე კომერციულ ფართებს უმატება ავტოსადგომები. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (7 803 კვ.მ.) კ1=0.3 (2 371.1 კვ.მ.) კ2=3.5 (27 653.8 კვ.მ.) კ3=0.3 (2 389 კვ.მ.) საცხოვრებელი ფუნქცია -90% ; საზოგადოებრივი - 10% მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 1 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 13 სართული (მიწისზედა)/56.9 მეტრი; ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 28 მაისის N01251481957 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

26. ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.004.002-ის ნაწილი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516047-03 09.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაკის რაიონში; ქალაქი თბილისი, ნაფეტვრებისკენ მიმავალ გზაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.06.004.003), საპროექტო არეალის ფართობია 81 065 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას გარშემო ესაზღვრება სახელმწიფოსა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ჩრდილოეთით მოწყობილია სასაფლაო. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალი გაუანაშენიანებელია. საპროექტო ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი ქანობიანია (ძირითადად 18-30%). ცენტრალურ ნაწილში გვხვდება ნაწილობრივ ბრტყელი რელიეფი (ქანობი მაქსიმუმ 14%). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 მაისის №205 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების

რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 16 აგვისტოს №436 განკარგულებით. N01250852385-67 (N N01251052444-67; 01251121863-67; 01251254443-67; 01251282708-67; 01251333481-67; 01251403281-67; 0125148351-67; 01251493795-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლე 16.50 მეტრი იზრდება 17.00 მეტრამდე, ხოლო საპროექტო არეალის დასავლეთ ნაწილში ხდება სპორტული მოედნების დამატება, სპორტული მოედნები იქნება ღია ტიპის მორგებული რელიეფზე. განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პირობები რჩება უცვლელი. საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: მიწის ნაკვეთების რაოდენობა -1 ერთეული მიწის ნაკვეთის ფართობი - 81 065 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 5 (სა-5) კ-1=0,3 კ-2=0,9 (70800 კვ.მ.) კ-1=0,3 შენობების რაოდენობა-11 (9 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი; 2 მიწისქვეშა ობიექტი - აუზი და მრავალფუნქციური სივრცე) სართულიანობა - 5 მიწისზედა, 3 მიწისქვეშა სართული მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მ. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2025 წლის 30 მაისის N01251501953 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

27. „ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, N32გ; ვაშლიჯვრის დასახლება, გელოვანის ქუჩა №6 და №6-ის მიმდებარედ; გელოვანის ქუჩა N6, ნაკვეთი №01.10.10.022.019-ის მიმდებარედ; ვაშლიჯვრის დასახლება, ნაკვეთი №002/009-ის მიმდებარედ; ცილა გაბაშვილის ქუჩა N10-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.022.331) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N625 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516732-03 -16.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, N32გ; ვაშლიჯვრის დასახლება, გელოვანის ქუჩა №6 და №6-ის მიმდებარედ; გელოვანის ქუჩა N6, ნაკვეთი №01.10.10.022.019-ის მიმდებარედ; ვაშლიჯვრის დასახლება, ნაკვეთი №002/009-ის მიმდებარედ; ცილა გაბაშვილის ქუჩა N10-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ირაკლი ფარჯიანის ქუჩა N11-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.022.343; N01.10.10.022.342). საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 6 402 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური

გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია პერიფერიულ ზონაში (პზ). „ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, N32გ; ვაშლიჯვრის დასახლება, გელოვანის ქუჩა №6 და №6-ის მიმდებარედ; გელოვანის ქუჩა N6, ნაკვეთი №01.10.10.022.019-ის მიმდებარედ; ვაშლიჯვრის დასახლება, ნაკვეთი №002/009-ის მიმდებარედ; ცილა გაბაშვილის ქუჩა N10-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.022.331) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N625 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის ფარგლებშიც, ჩამოყალიბდა 2 საკადასტრო ერთეული, წარმოდგენილი კორექტირება კი ეხება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: N01.10.10.022.342, ფართობი: 6040 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N592 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/რანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ირაკლი ფარჯიანის ქუჩა N11- ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.022.342, ფართობი - 6040 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.1-მდე; ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის ხდება კ2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდა კ-2=2.5-დან (15 100 კვ.მ.) კ-2=3.1-მდე (18 724 კვ.მ.), ცვლილებით გაზრდილი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ათვისებისათვის მოხდა არსებული შენობის სართულიანობის ზრდა, კერძოდ, ბლოკი A-ხდება 17 მიწისზედა სართულით, ხოლო, B ბლოკი ხდება 10 მიწისზედა, C ბლოკი კი ყალიბდება როგორც მიწისქვეშა შენობა, 2 მიწისქვეშა სართულით. მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ფართობია 6 402 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2 სამშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 (I ნაკვეთი - 6 040 კვ.მ - სზ-6). არასამშენებლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1 (II ნაკვეთი - 362 კვ.მ - ტზ-1), საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 6 040 კვ.მ. კ-1=0,5 (3 020 კვ.მ.); კ-2=3,1 (18 724 კვ.მ.); კ-3=0,3 (1 898 კვ.მ.) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 362 კვ.მ. კ-1=-; კ-2=-; კ-3=0,1 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 3 შეეგუფებული შენობა. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე - 17 სართული (მიწისზედა) /57.20 მეტრი. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელმა ჩართვა არ განხორციელებულა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 ივნისის N01251552008 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, N32გ; ვაშლიჯვრის დასახლება, გელოვანის ქუჩა №6 და №6-ის მიმდებარედ; გელოვანის ქუჩა N6, ნაკვეთი №01.10.10.022.019-ის მიმდებარედ; ვაშლიჯვრის დასახლება, ნაკვეთი №002/009-ის მიმდებარედ; ცილა გაბაშვილის ქუჩა N10-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.10.022.331) მრავალბინიანი

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 19 დეკემბრის N625 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

28. „ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.244; N01.72.14.008.245; N01.72.14.008.295) და მიმდებარე უფლებადაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე" (საკრებულოს №12-03251697-03 -18.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დიდმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.72.14.008.992; N01.72.14.008.991; N01.72.14.008.990; N01.72.14.008.993) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ფართობი წარმოადგენს 77 000 კვ.მ.-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გაშვებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 27 აპრილის N143 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებაც განხორციელებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 9 ივნისის N276 განკარგულებით. N01243311063-67 (N01250221626-67; N01250422293-67; N01251121749-67; N01251333012-67; N01251352967-67; N01251632683-67) განცხადებით წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მიხედვით არსებითი ცვლილება ეხება სარეკრეაციო ზონა 2-ს (რზ-2). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) დაგეგმილი იყო მხოლოდ პარკის/სკვერის, სარეკრეაციო სივრცის მოწყობა, ხოლო კორექტირებული პროექტით დაგეგმილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ნაწილზე არსებული ფუნქციური ზონის ფარგლებში სპორტული კომპლექსის მოწყობა, რაც მოიცავს სპორტულ მოედნებს, აუზს და ორ 2 სართულიან სპორტულ შენობა-ნაგებობას. საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) იზრდება დადგენილი სიმაღლე და სართულიანობა 15 მ-დან 17 მ-მდე. ხოლო სართულიანობა 4-დან 5 სართულამდე. (სიმაღლის

ცვლილება არ ეხება N1 სექტორში N1 შენობა-ნაგებობას). საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) ასევე იცვლება კომპლექსში დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსებები. ასევე, იზრდება კ-1, კ-2 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობები, დადგენილი მაჩვენებლების უცვლელად (ხდება მაქსიმალურად ათვისება). სექტ. N1. 9646 კვ.მ. (სზ-3) კ-1=0.5 – 5 208,8 კვ.მ. კ-2=1.5 – 14 854,8 კვ.მ. კ-3=0.3 – 2 893,8 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მ. სართულიანობა - 5 სართ. სექტ. N2. 11 709 კვ.მ (სზ-3) კ-1=0.5 – 6 322,8 კვ.მ. კ-2=1.5 – 18 031,8 კვ.მ. კ-3=0.3 – 3 512,7 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მ. სართულიანობა - 5 სართ. სექტ. N3 – 47 000 კვ.მ. რზ-2 – 44 010 კვ.მ. ტზ-1 – 2 990 კვ.მ. კ1-0,2 = 10 562,4 კვ.მ. კ-1 = - კ2-0,0 კ-2 = - კ3-0,8= 35 208 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 299 კვ.მ. პარკი, სკვერი, სპორტული მოედნები, სპორტული შენობა-ნაგებობები, აუზი. სართულიანობა - 2 სართული; სიმაღლე- 8 მეტრი. სექტ. N4. 8645 კვ.მ (სზ-3) კ-1=0.5 – 4 668,3 კვ.მ. კ-2=1.5 – 13 313,3 კვ.მ. კ-3=0.3 – 2 593,5 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მ. სართულიანობა - 5 სართ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 19 მაისის N01251393626 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 ივნისის N01251641018 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

29. ქალაქ თბილისში, წუცუბიძის ქუჩა №5, №3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა წუცუბიძე, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.15.025.020, №01.14.15.025.033, №01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტს დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032514838-03 28.05.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, წუცუბიძის ქუჩა N5, N3; ქალაქი თბილისი, ქუჩა წუცუბიძე, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ბუდაპეშტის ქუჩა N28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.15.025.020, N01.14.15.025.033, N01.14.15.025.027; N01.14.15.025.032). არეალის ჯამური ფართობი 15 225 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6),

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2(რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას, გამოყენების სახეობა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შემოთავაზებული წინადადების აღწერა: ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ით, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) , სადაც მოეწყობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 15 225 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –2; შენობების რაოდენობა - 3 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 1-17; ნაკვეთი N1-8250 კვ.მ - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) ნაკვეთი N2-6975 კვ.მ- საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1 (სსზ-1); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) სზ-6: კ1-0.5; კ2-2.5 კ3-0.3; სსზ-1: კ1-0.5; 2-3.5; კ3-0.3; ფუნქციური გადაწილუბა: 90%- საცხოვრებელი; 10%- კომერციული. რზ-2: კ1-0.2; კ2- კ3 -0.8; ტზ-1: კ1-; კ2-კ3 -0.1; ყველა ავტოსადგომის განთავსება განხორციელდება მიწისქვეშ. საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება; სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში გადაგზავნილია წერილი (16-01251181275 - 28.04.2025) პოზიციის დასაფიქსირებლად არეალის მიმდებარედ არსებული ნაკვეთის (როგორც საზოგადოებრივი სივრცე) სარგებლობასთან დაკავშირებით, აღნიშნული პოზიცია წარმოდგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების სტადიაზე. საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსებისთვის გათვალისწინებულია შემდეგი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება: - 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. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. - საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 13 მაისის N01251334178 (N01251393644) 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 16 მაისის N01251363166 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

30. ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.11.05.019.003) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032515634-03 05.06.2025)

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 N37-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.019.003). არეალის ჯამური ფართობი: 10 839 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის განთავსება (კომერციული, საოფისე ფუნქციებით); საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 10 839 კვ.მ. ფუნქციური დანიშნულება: 90% საცხოვრებელი, 10% კომერციული; მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1; განაშენიანების ტიპი - მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობების რაოდენობა - 1 ; შენობა-ნაგებობების სართულიანობა - 13 სართული მიწისზედა; მთლიანი ტერიტორიის ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი არ უნდა აღემატებოდეს კ2-3,0 (32 517კვ.მ); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2): კ1-0,2,კ2-, კ3-0,8; საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2): კ1-0,5, კ2-4,0, კ3-0,3; განაშენიანების რეგულირების წესების 16 1 მუხლის შესაბამისად, 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. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. - საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით (აღნიშნული ოდენობა დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 30 მაისის N01251503094 წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 30 მაისის N0125150435 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

31. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016, N01.81.02.261.026, N01.81.02.261.015) ინდივიდუალური ერთბიანიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს N12-032516051-03 09.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.81.02.261.016, N01.81.02.261.026, N01.81.02.261.015). არეალის ჯამური ფართობი: 13 011 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1), სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), სატყეო ზონა. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწეება ინდივიდუალური ერთბიანიანი საცხოვრებელი უბანი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 13 011 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –13; შენობების რაოდენობა -12 საცხოვრებელი სახლი; შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 15მ. შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-3 საპროექტო ფუნქციური ზონირება -საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ1-0.5, კ2-0.8, კ3-0.4 სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) კ1-0.2, კ2 - , კ3-0.8 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 21 მაისის N01251412323 (N012502068) წერილის შესაბამისად, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 3 ივნისის N01251542805 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

32. ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისი, "ჭაობთან"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ბურღის მიწის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №№72.16.18.089-ის ნაწილი; 72.16.18.744; 72.16.18.740) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე რესტორნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516445-03 13.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისი, "ჭაობთან"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი. ბურღის მიწის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN72.16.18.089-ის ნაწილი; 72.16.18.744; 72.16.18.740). ფართობი წარმოადგენს - 12 457 კვ.მ.-ს. კერძო საკუთრება: 10 000 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი: 2 315 კვ.მ; თვითმმართველის საკუთრებაში არსებული: 142 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). პროექტის დაგეგმვის მიზანია ტერიტორია სამშენებლოდ განვითარდეს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტით (რესტორანი, დამხმარე შენობა-ნაგებობით) ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნების შესაბამისად. ფუნქციური ზონირების მიხედვით ტერიტორია განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1)-ით. ტერიტორია დაიმიჯნება 4 ნაკვეთად. ასევე, იგეგმება კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების გაერთიანება და რესტორნის მშენებლობა, ხოლო 3 ნაკვეთზე საავტომობილო გზის მოწყობა. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 12 457 კვ.მ საპროექტო გამოყენების რაოდენობა: 4 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 2 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 3 სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ჯამური ფართი: 10 000 კვ.მ. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: 2 457 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) განაშენიანების კოეფიციენტი: $k-1=0,3$ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: $k-2 = 1,0$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: $k-3=0,6$; შენობა-ნაგებობა არაუმეტეს 3 სართული. არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 10 ივნისის N01251613439 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 მარტის N01250832997 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 2 ივნისის N61- 01251533893 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის

წინააღმდეგი, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში (საკადასტრო კოდი: 72.16.18.089) რეგისტრირებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო და დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისი, "ჭაობთან"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ბურდის მიწის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: NN72.16.18.089-ის ნაწილი; 72.16.18.744; 72.16.18.740) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე რესტორნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

33. ქალაქ თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვ. 01/010) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.006.223; N01.10.18.006.222) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032512121-03- 01.05.2025)

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 მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვ. 01/010) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.006.223; N01.10.18.006.222). ჯამური ფართი წარმოადგენს 66 561 კვ.მ-ს. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3), სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1) და ნაწილზე სატყეო ზონა. ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სატყეო ზონა. საპროექტო ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში აშენებულია ეკლესიის დამხმარე შენობანაგებობა და მასთან მისასვლელ გზაზე დადგენილია სერვიტუტი. ამასთანავე, პროექტის ფარგლებში, არსებული შენობა-ნაგებობისათვის ხდება ცალკე ფართის გამოყოფა (N3 მიწის ნაკვეთის სახით) და ხდება აღნიშნული ფართის დათმობა დაურეგისტრირებელ ტერიტორიად. საპროექტო გადაწყვეტით ხდება ტერიტორიის სამ ნაკვეთად გამოიჯვნა ფართობებით ნაკვეთი N1- 28 248 კვ.მ, ნაკვეთი N2- 37 399 კვ.მ. და N3- 914 კვ.მ. აღნიშნულ N1 და N2 ნაკვეთებზე ხდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი და კომერციული შენობების განთავსება, ხოლო N3 ნაკვეთი იმიჯნება ცალკეულ საკადასტრო ერთეულად (დაურეგისტრირებელ ტერიტორიად), ტერიტორიის მოწესრიგების მიზნით, არსებული შენობა-ნაგებობისათვის. არსებული საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) და სატყეო

ზონის ფართობები სრულად შენარჩუნდება, ასევე, სატყეო ზონის კონფიგურაცია იცვლება ფართის უცვლელად. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 66 561 კვ.მ (აქედან ხდება 914 კვ.მ ფართობის დათმობა დაურეგისტრირებელ ტერიტორიად). სატყეო ზონა - 11 728 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) - 54 013 კვ.მ. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 820 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 2; სართულიანობა 5 სართული, მაქსიმალური სიმაღლე 17 მეტრი; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა-18; ნაკვეთი #1 (ფართობი 28 248 კვ.მ, აქედან სატყეო ზონა 7 619 კვ.მ. სზ-3 - 20 629 კვ.მ) კ1 = 0,5 კ2 = 1,5 კ3 = 0,3 ნაკვეთი #2 (ფართობი 37 399 კვ.მ, აქედან სატყეო ზონა - 4 109 კვ.მ, ტზ-1-820 კვ.მ, სზ-3 -32 470 კვ.მ) კ1 = 0,5 კ2 = 1,5 კ3 = 0,3 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი გაიცემა იმ პირობით, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე ჩატარებული იქნება სრული ტერიტორიის ფერდის გამაგრების სამუშაოები; გათვალისწინებული და დაცული იქნეს საექსპერტო და საინჟინრო გეოლოგიურ დასკვნებში მითითებული პირობები და მოთხოვნები; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 17 თებერვლის N01250483626 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 28 აპრილის N01251182005 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

34. ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.291; N81.02.06.574; N81.02.06.575; N81.02.06.596; N81.02.06.595; N81.02.06.588; N81.02.06.577; N81.02.06.578; N81.02.06.579) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ერთბაიანად სააგარაკ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03251698-03 -18.06.2025)

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 შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.291; N81.02.06.574; N81.02.06.575; N81.02.06.596; N81.02.06.595; N81.02.06.588; N81.02.06.577; N81.02.06.578; N81.02.06.579) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 51 636 კვ.მ. აქედან, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობია 50 007 კვ.მ. ხოლო, დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის - 1 629 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური

გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), ასევე, გაშვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ); ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-ითა (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა-ით 1 (ტზ-1), სადაც განთავსდება ერთბიანიანი სააგარაკ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) - 51 636 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) - 44; საშოსახლო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) - 40 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 40 ძირითადი შენობა-ნაგებობა (39 - სააგარაკ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი და 1 საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე ობიექტი) და დამხმარე/გამწმენდი ნაგებობა; შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მ. შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა - 1-3 სართული; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) კ1-0.3 , კ2-1.0 , კ3-0.6 სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1- , კ2- , კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 16 მაისის N01251362445 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საკადასტრო ერთეულებზე: 81.02.06.574; 81.02.97.291; 81.02.06.575; 81.02.06.595; 81.02.06.596; 81.02.06.588; 81.02.06.577; 81.02.06.578; 81.02.06.579 და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 ივნისის N01251673588 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 12 ივნისის N61- 01251632436 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირება, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.291; N81.02.06.574; N81.02.06.575; N81.02.06.596; N81.02.06.595; N81.02.06.588; N81.02.06.577; N81.02.06.578; N81.02.06.579) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ერთბიანიანი სააგარაკ-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

35. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ნ.გ.ბ.“-ს (ს/ნ. 405193678) შორის 2024 წლის 24 ივლისს გაფორმებული „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“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან შპს „ნ.გ.ბ.“-ის გათავისუფლების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032516449-03 13.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა (შემდგომში - სააგენტო) და შპს „ნ.გ.ბ.“-ს (ს/ნ: 405193678, შემდგომში - მყიდველი) შორის 2024 წლის 24 ივლისს გაფორმდა „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“ ხელშეკრულება (შემდგომში - ხელშეკრულება). ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად, საპრივატიზებო ქონებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ არსებული ჯამურად 16871 კვ.მ ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 3 (სამი) მიწის ნაკვეთი (ს/კ №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.080 და №01.10.10.007.081). ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგანია მთავრობის მიერ, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საპრივატიზებო ქონების მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე შესაბამისი სამშენებლო პროექტის განხორციელება და პროექტის ფარგლებში, უპირატესად შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების (შემდგომში: დაზარალებული პირები) საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით. ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტის თანახმად, მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამასთან, ხელშეკრულების 7.1 პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ სააგენტოს სასარგებლოდ წარდგენილია უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობით, რომელიც უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის: განსაზღვრულ ვადებში საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვებას; გადასაცემ ფართ(ებ)ზე ქონების მიმღები პირ(ებ)ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას; პროექტით გათვალისწინებული სავალდებულო შენობანაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის განხორციელებასა და დასრულებას; პარკის მუნიციპალიტეტისათვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემას; ქონების მიმღები პირ(ებ)ისთვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის ფაქტობრივად გადაცემას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობასა და ვადებში; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებას; ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი

ვალდებულებების შესრულებას და ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული შესაბამისი პირგასამტეხლოს გადახდას. აღსანიშნავია, რომ მყიდველს ხელშეკრულების 5.1.7 პუნქტის შესაბამისად, საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა დამტკიცებინა ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვისა. ვინაიდან, ხელშეკრულება გაფორმდა 2024 წლის 24 ივლისს, შესაბამისად, მყიდველს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უნდა განეხორციელებინა არაუგვიანეს 2025 წლის 24 აპრილისა, თუმცა, წარმოდგენილი ინფორმაციის/დოკუმენტაციის საფუძველზე დგინდება, რომ საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცდა 2025 წლის 20 მაისს, ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტით განსაზღვრული ვადის დარღვევით (26 დღის დაგვიანებით). აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების 8.1 პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეული დარღვევისთვის, მყიდველს ეკისრება სააგენტოს მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე ან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე (რომელიც უფრო ადრე დადგება), მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულების 8.1.3 პუნქტის თანახმად, ამავე ხელშეკრულების 5.1.7 პუნქტით დადგენილი ვადის დარღვევისთვის, პირგასამტეხლოს დღიური ოდენობა შეადგენს საბანკო გარანტიის საგარანტიო თანხის სავალდებულო ოდენობის (ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის გათვალისწინებით), 6 000 000 ლარის 0.1% (8.1.3 პუნქტი), რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში შეადგენს 6000 ლარს დღეზე. 2025 წლის 11 ივნისს სააგენტოში წარდგენილი №19/0125162950-61 განცხადებით მყიდველმა განმარტა, რომ აღნიშნული დარღვევა გამოწვეული იყო მათგან დამოუკიდებელი მიზეზებით, კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ საპრივატიზებო ქონებაზე და მის მიმდებარედ გაედინება არაერთი წყალსადენი მილი, რომელთა შესახებ ზუსტი ინფორმაციის დასადგენად წყალმომარაგების კომპანიას (შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“) დასჭირდა სამუშაოების ადგილზე ჩატარება (შურფირება), შესაბამისად, წყალმომარაგების კომპანიის მიერ პოზიციის მოწოდება გაჭიანურდა, რამაც ასევე შეაფერხა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება. მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, მყიდველმა ითხოვა ხელშეკრულების პირობის დარღვევის გამო დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან გათავისუფლება. იმის გათვალისწინებით, რომ საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტის თანახმად უნდა დამტკიცებულიყო არაუგვიანეს 2025 წლის 24 აპრილისა, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №196 განკარგულების თანახმად დამტკიცდა 2025 წლის 20 მაისს, ხელშეკრულების 8.1.3 პუნქტის შესაბამისად მყიდველს დაეკისრა პირგასამტეხლო 2025 წლის 25 აპრილიდან 2025 წლის 20 მაისის ჩათვლით პერიოდზე (26 დღე), ჯამში - 156 000 (ას ორმოცდაათექვსმეტი ათასი) ლარის ოდენობით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ნ.გ.ბ.“-ს (ს/ნ: 405193678) შორის 2024 წლის 24 ივლისს გაფორმებული „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“ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან შპს „ნ.გ.ბ.“-ის გათავისუფლების ოპოზიცი“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 ივნისის №25.953.1086 განკარგულების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მიზანშეწონილად მიიჩნევა ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისთვის, ამავე ხელშეკრულების 8.1.3 პუნქტის შესაბამისად დაკისრებული, ჯამურად - 156 000 (ას ორმოცდათექვსმეტი ათასი) ლარის ოდენობით პირგასამტეხლოსგან შპს „ნ.გ.ბ.“-ის (ს/ნ: 405193678) გათავისუფლებას.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

36. „მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) და შარტავას ქ. N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის გასატარებელი ხელშეწყობი ღონისძიებების ფარგლებში, ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის უძრავი ქონების/ ინდივიდუალური ფართების საკუთრებაში გადაცემისა და N01.10.13.015.114 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს (საკრებულოს №12-032516776-03- 16.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) და შარტავას ქ. N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის გასატარებელი ხელშეწყობი ღონისძიებების ფარგლებში, ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის უძრავი ქონების/ ინდივიდუალური ფართების საკუთრებაში გადაცემისა და N01.10.13.015.114 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 13 ივნისის N25.990.1105 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: გაეწიოს დადებითი რეკომენდაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) და შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112) ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისთვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული (განკარგულებები: N20.1151.1427, 30.09.2020; N21.1207.1365, 3.09.2021; 23.828.918, 08.06.2023) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებული (განკარგულებები: N274, 1.10.2020; N402, 7.09.2021; N269, 09.06.2023) ხელშეწყობი ღონისძიებების ფარგლებში: ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) და შარტავას ქ. N3 (ს/კ N01.10.13.015.112) ფიზიკური და იურიდიული პირებისთვის უძრავი ქონების/ინდივიდუალური ფართების საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით: ა.ა) მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114) მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებული ინდივიდუალური ფართების ნაწილი (საცხოვრებელი, კომერციული,

ავტოსადგომი), საკუთრებაში გადაეცეს დაზარალებულ პირთა ნაწილს, დანართი N1-ის შესაბამისად; ა.ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N01.10.13.015.114) მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებული, ამ განკარგულების დანართი N2-ით განსაზღვრული ინდივიდუალური ფართები განაწილდეს ამავე განკარგულების დანართი N3-ით გათვალისწინებულ, ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობათა ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ის დაზარალებულ პირებზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების (N269, 09.06.2023) მიხედვით, მათ მიმართ ფართის სახით გასაცემი ვალდებულების შესაბამისად; ა.გ) დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს „ა“ ქვეპუნქტის „ა.ა“ და „ა.ბ“ ქვეპუნქტების შესაბამისად, ამ განკარგულების დანართი N1-ითა და დანართი N3-ით გათვალისწინებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, პრივატიზების გზით გაუფორმოს ხელშეკრულება ამავე განკარგულების დანართი N5-ით გათვალისწინებული წესებისა და პირობების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში; ა.დ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა განხორციელდეს, „პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრში ეროვნულ სააგენტოში უძრავი ქონება დარეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით; ბ) მისამართზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112) ამ განკარგულების დანართი N4 -ით განსაზღვრული, მუნიციპალურ საკუთრებად რეგისტრირებული ფართები საკუთრებაში გადაეცეს ამავე დანართით განსაზღვრულ ფიზიკურ პირებს; ხოლო, ამ განკარგულების დანართი N2-ით განსაზღვრული ინდივიდუალური ფართები განაწილდეს ამავე განკარგულების დანართი N3-ით გათვალისწინებულ, ყოფილი ინდივიდუალური ბინათმშენებლობათა ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ის დაზარალებულ პირებზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების (N269, 09.06.2023) მიხედვით, მათ მიმართ ფართის სახით გასაცემი ვალდებულების შესაბამისად; ბ.ა) დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ განკარგულების დანართი N4-ით გათვალისწინებულ ფიზიკურ პირებს პირდაპირი განკარგვის ფორმით, პრივატიზების გზით გაუფორმოს ხელშეკრულება ამავე განკარგულების დანართი N6-ით გათვალისწინებული წესებისა და პირობების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში; ბ.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემა განხორციელდეს, „პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულების საფუძველზე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან. გ) დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ყოფილი შარტავას ქუჩა N1 (ს.კ N01.10.13.015.114) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის N7190231, 21.08.2024 და N7336107, 27.12.2024 ბრძანებებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის შესაბამისად, დამტკიცებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, ინდივიდუალური ფართების განაწილების სქემის (ე.წ „განშლის“) მიხედვით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ფართებზე (გარდა ამ განკარგულების „ა“ ქვეპუნქტის „ა.ა“ და „ა.ბ“

ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ქონებისა), რეგისტრირებული (უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში განცხადების რეგისტრაციის N882021711388, თარიღი 24/08/2021; განცხადების რეგისტრაციის N892024640918 თარიღი 23/10/2024) ვალდებულებების რეგისტრაციის გაუქმება, აღნიშნულ ქონებაზე წინამდებარე განკარგულების „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციის შემდგომ. დ) წინამდებარე განკარგულების „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონების განკარგვის შემთხვევაში, ქონების განმკარგავი ვალდებულია ქონების ახალ მესაკუთრესთან გასაფორმებელი ხელშეკრულების არსებით პირობად განსაზღვროს ქონების ახალი მესაკუთრის უპირობო, წინასწარი გამოუხმობადი თანხმობა: დ.ა) შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ ან/და მის მიერ განსაზღვრული შესაბამისი პირ(ებ)ის მიერ შეთანხმებული პროექტის კორექტირებასთან/შმენებლობის ნებართვის ცვლილებასთან/ინდივიდუალური ფართების განაწილებაში ცვლილებასთან და მათ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით; დ.ბ) თავისი ქმედებით ან უმოქმედობით ხელი არ შეუშალოს (არ შეაფერხონ) №01.10.13.015.114 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტის განხორციელებას არცერთ ეტაპზე, მათ შორის, მშენებლობის ნებართვის გაგრძელების, მშენებლობის განხორციელების, ექსპლუატაციაში მიღების, ასევე, აღნიშნული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში, ადმინისტრაციულ ორგანოებთან ან/და სხვა შესაბამის უწყებებთან კომუნიკაციის პროცესში. ასევე, აცხადებენ თანხმობას ხელი შეუწყონ მითითებული სამშენებლო პროექტის განხორციელებას, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი თანხმობ(ებ)ის გაცხადებისა და ყველა საჭირო დოკუმენტზე ხელმოწერის განხორციელების გზით. დ.გ) ქონების ახალი შემძენის მიერ ქონების შემდგომი განკარგვის შემთხვევაში, ყოველ მომდევნო მესაკუთრესთან გასაფორმებელი ხელშეკრულების არსებით პირობად განისაზღვროს წინამდებარე განკარგულების „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირობები. დ.დ) წინამდებარე განკარგულების „დ.ა“ და „დ.გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული პირობები რეგისტრირებული რჩება ამ განკარგულების „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში. ე) წინამდებარე განკარგულების „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე, წინამდებარე განკარგულების „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება უნდა დარეგისტრირდეს, საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

37. „მისამართზე - ქ. თბილისი, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ N01.18.06.018.052) - არსებული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის დაინტერესებული პირის - შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ გაცემული ხელშეწყობი ღონისძიებების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს (საკრებულოს №12-032516776-03- 16.06.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „მისამართზე - ქ. თბილისი, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ N01.18.06.018.052) - არსებული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის დაინტერესებული პირის - შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ გაცემული ხელშეწყობი ღონისძიებების გაუქმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 13 ივნისის N25.991.1104 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს: გაუქმდეს მისამართზე - ქ. თბილისი, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ N01.18.06.018.052) არსებული სამშენებლო ობიექტის დასრულების მიზნით, შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსი“-ს (ს/ნ 405159340) მიმართ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული (N20.1004.1254, 03.09.2020; N21.1098.1237; 05.08.2021; N21.1608.1794, 18.11.2021) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შეთანხმებული (განკარგულებები: N235, 08.09.2020; N363, 06.08.2021; N550, 19.11.2021) პმხარდამჭერი (მათ შორის, დამატებითი/დაზუსტებითი) ღონისძიებები. ძალადაკარგულად გამოაცხადდეს: ა) „ქ. თბილისში, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ: N01.18.06.018.052) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 8 სექტემბრის N235 განკარგულება; ბ) „ქ. თბილისში, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ: N01.18.06.018.052) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N363 განკარგულება; გ) „ქ. თბილისში, რესპუბლიკურ თვალის კლინიკასა და კრწანისის II ჩიხს შორის (ს/კ: N01.18.06.018.052) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „ვენა დეველოპმენტ ალიანსის“ (ს/ნ 405159340) მიმართ დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 19 ნოემბრის N550 განკარგულება

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაბემ.

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

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

სხდომის თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე