

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #68

ქ. თბილისი

2025 წელი, 22 სექტემბერი, 14:00 საათი

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

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

სხდომას არ ესწრებოდა კომისიის წევრი:

ლილე ლიპარტელიანი, მამუკა გუგეშაშვილი, თამარ ხვედელიანი, ნინო წულაძე (03-03252643)

სხდომის თავმჯდომარე:

ზურაბ აბაშიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

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

ქეთევან კანდელაკიშვილი - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე

№	ს ა კ ი თ ხ ი ს დ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა
1.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ცამეტი ასურელი მამის ქუჩა, N124; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვახტანგ VI-ის ქუჩა, N9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.034.1002, ფართობი - 3 300 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032523422-03- 22.08.2025)
2.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მუხიანის IVა მ/რ, კორპუსი N8-ისა და კორპუსი N9-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.007.124, ფართობი - 957 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252371-03-25.08.2025)

3.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328, ფართობი: 5 528 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252372-03- 25.08.2025)
4.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3, კორპუსი N319-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.014.052) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032524623-03- 03.09.2025)
5.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.007.007, ფართობი - 1148 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252482-03- 05.09.2025)
6.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი, N117-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.044, ფართობი: 14 708 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525416-03-11.09.2025)
7.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გლდანის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.005.163, ფართობი - 2700 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525418-03-11.09.2025)
8.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ფონიჭალის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.023.036; ფართობი - 966 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526164-03-18.09.2025)
9.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვაჟა ივერიელის (ყოფილი საბადურის) ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.034.014; ფართობი - 1 328 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526165-03-18.09.2025)
10.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ხიზაბავრის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.830, ფართობი - 2 165 კვ.მ)

	მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526189-03-18.09.2025)
11.	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მდგრადი ენერგეტიკისა და კლიმატის სამოქმედო გეგმის (2030 წლამდე) დამტკიცების შესახებ დამტკიცების შესახებ (საკრებულოს №12-032526294-03-19.09.2025)
12.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032523349-03- 21.08.2025; 12-032524624-03 - 03.09.2025; 12-032525425-03- 11.09.2025; 12-032526140-03-18.09.2025; 12-032524731-03 - 04.09.2025; 12-032526299-03-19.09.2025)
13.	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032525189-03- 08.09.2025)
14.	ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.800) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032524622-03 - 03.09.2025)
15.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525424-03-11.09.2025)
16.	ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032526162-03 - 18.09.2025)
17.	ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.025.434) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526198-03 -18.09.2025)
18.	ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის

	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526235-03-19.09.2025)
19.	ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა N47; ქალაქი თბილისი, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, გლდანი, ავშნიანში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.023.260; N01.11.17.023.261; N01.11.17.023.267) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526199-03 -18.09.2025)
20.	„ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.22.153; 81.02.22.154; 01.81.02.234.009, 01.81.02.234.010 და 01.81.02.234.008-ის ნაწილი) სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526167-03-18.09.2025)
21.	„ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-03252535-03 - 10.09.2025)
22.	„ქალაქ თბილისში, ავთო ვარაზის I შესახვევი, N56; ქალაქი თბილისი, სოფელ თხინვალაში; ქალაქი თბილისი, ლისის ტერიტორია, თელეების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.028; N72.16.23.061; N72.16.15.290; N72.16.23.180; N72.16.23.183; N72.16.23.182; N72.16.23.184) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032526191-03 -18.09.2025)
23.	ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N74; N76; N80; N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.092; N01.18.06.015.012; N01.18.06.015.029; N01.18.06.015.290; N01.18.06.015.292) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-032507313-03-14.03.2025)
24.	„ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N234ბ-ში; ქალაქ თბილისში, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, მე-12 კმ, (ნაკვეთი 14/541); ქალაქი თბილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, მე-12 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/517) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.881; N01.72.14.014.880) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N534 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032523438-03 - 22.08.2025)

25.	„ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252534-03-10.09.2025)
26.	„ქალაქ თბილისში, დიდგორის რაიონში, დაბა კოჯორის სამხრეთით, ტაბახმელას მიმდებარე ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის ასაშენებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 24 დეკემბრის N01/1979 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-03252552-03 -12.09.2025)
27.	„ქალაქ თბილისში, სოფელ წავეისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.01.397; №01.81.02.399.065; №01.81.02.399.041; №01.81.02.399.042; №01.81.01.109.017; №01.81.02.399.018; №81.02.93.071; №81.02.94.644; №81.02.94.643; №81.02.18.843; №81.02.95.608; №81.02.95.381; №81.02.93.246; №81.02.00.628; №81.02.18.681; №01.81.02.165.006; №01.81.02.165.005; №81.02.17.259; №01.81.02.165.007; №81.02.97.279; №01.81.02.399.073; №81.02.21.610; №81.02.01.767; №01.81.02.399.074; N01.81.02.399.049; №01.81.02.399.046) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N83 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525532-03-12.09.2025)
28.	„ქალაქ თბილისში, მიხეილ გახოვიძის ქუჩა N8გ, N12, N8ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.017; N01.19.19.005.012; N01.19.19.005.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N381 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526168-03 -18.09.2025)
29.	„ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-0325261110-03 -18.09.2025)
30.	„ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის

	პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526218-03 - 19.09.2025)
31.	„ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზის გამზირის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ფარნავაზი , ჰიპერმარკეტ „გუდვილის" მიმდებარედ (ნაკვეთი 03/003); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N5, N 9; ქალაქი თბილისი , ხეივანი დავით აღმაშენებელი , ფერდობი -1; ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.005.032; N01.10.06.005.011; N01.10.06.005.007; N01.10.06.003.008; N01.10.06.003.009; N01.10.06.003.003; N01.10.06.003.006; N01.10.06.011.086; N01.10.06.005.009; N01.10.06.005.010; N01.10.06.003.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N603 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325265100-03 - 22.09.2025
32.	მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა, ბ, გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261101 - 18.09.2025)
33.	მისამართზე - ქ. თბილისი, ლევან გოთუას ქუჩა N20თ (ს/კ: N01.10.13.010.089) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261106 - 18.09.2025)
34.	„მისამართზე - ქ. თბილისი, გუდაურის (სვანიძის) ქ. 4-6 (ს/კ: N01.15.02.022.015 - ბარნოვის ქუჩა N51ბ; ს/კ: N01.15.02.022.027 - სვანიძის ქუჩა N6; ს/კ: N01.15.02.022.028 - სვანიძის I ჩიხი N3; ს/კ: N01.15.02.022.029 - ბარნოვის II ჩიხი N1; ს/კ: N01.15.02.022.030 - სვანიძის ქუჩა N4) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261108 - 18.09.2025)
35.	„მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N 37 (ს/კ N01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხაძის ქ. N 4 (ს/კ N01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. N 55 (ს/კ N01.14.11.024.012) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526271-03- 19.09.202)

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

1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ცამეტი ასურელი მამის ქუჩა, N124; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ვახტანგ VI-ის ქუჩა, N9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.034.1002, ფართობი - 3 300 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032523422-03- 22.08.2025)

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 2 ივლისის N01251833945-67 (N01251913716-67; N01251983400-67; N01252023783-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ცამეტი ასურელი მამის ქუჩა, N124-ში; ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, ვახტანგ VI-ის ქუჩა, N9-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.034.1002) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.72.14.034.1002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=8.3), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების 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, N01.72.14.034.1002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივსაქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), ხოლო მცირე ნაწილზე - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-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 ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. „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 გზზე) 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 – 95%-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 გამწვანების 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 21 მარტის №01.01250804 ბრძანებით (ცვლილება შევიდა 2025 წლის 14 მაისის №01. 012513413 ბრძანებით) გაცემულია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (77%) განთავსების მიზნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 15 მაისის №7479554 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ($k-2=4.6$). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=4.6$ -დან $k-2=8.3$ -მდე, რაც გულისხმობს „ა“ ბლოკზე 7 (შვიდი), ხოლო „ბ“ ბლოკზე 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და ორი 19 (ცხრამეტი) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251833945-67 (N01251913716-67; N01251983400-67; N01252023783-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004130125, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 27 ივნისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 4 081 396 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.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

2. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მუხიანის IVა მ/რ, კორპუსი N8-ისა და კორპუსი N9-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.007.124, ფართობი - 957 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252371-03-25.08.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 29 ივლისის წარდგენილი N01252103505-67 (N01252132986-67) ქალაქ თბილისში, მუხიანის IVა მ/რ, კორპუსი N8-ისა და კორპუსი N9-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.007.124) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.13.007.124 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.0), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.11.13.007.124 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) 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, 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 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 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 29 მაისის N6480080 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=4.0-მდე, რაც გულისხმობს 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 9 (ცხრა) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252103505-67 (N01252132986-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004833125, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 25 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 778 041 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 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 - 466,824.60 (ოთხას სამოცდაექვსი ათას რვაას ოცდაოთხი და სამოცი მესამედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

3. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328, ფართობი: 5 528 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252372-03- 25.08.2025)

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 ივლისის N01251981278-67 (N01252172725-67) ქალაქ თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.01.004.328) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.01.004.328 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=1.8), 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, N01.18.01.004.328 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 2 აპრილის N25.539.618 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N156 განკარგულებით დამტკიცებულია „ქალაქ თბილისში, ნადიკვარის ქუჩა N34-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში ოქროყანის დასახლებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.01.004.314; N01.18.01.002.264) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 თებერვლის N60 განკარგულებით დამტკიცებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 27 ივნისის N7533896 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის („ა“ ბლოკი) არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 27 ივნისის N7534050 ბრძანებით შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე დამუშავებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის („ბ“ ბლოკი) არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) არის დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 3 (სზ-3)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 1,5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $300 / 400 * კვ.მ$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $9 / 12 * მ$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $20 / 25 * მ$ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - $15 ** / 17 ***$ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის; ** კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა; *** გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონისა, გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან, არაუმეტეს 5 სართულისა; დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=1.5$ -დან $k-2=1.8$ -მდე, რაც გულისხმობს „ა“ და „ბ“ ბლოკებზე 1 (ერთი) სართულის დამატებასა და ორი (ეექვს) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251981278-67 (N01252172725-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004969025, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 5 566 101 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 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 - 1,113,220.20 (ერთი მილიონ ას ცამეტი ათას ორას ოცი და ოცი მეთასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

4. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3, კორპუსი N319-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.014.052) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032524623-03- 03.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 6 აგვისტოს წარდგენილი N01252184034-67 (N01252323172-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვარკეთილი 3, კორპუსი N319-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.014.052) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.19.39.014.052 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.8), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.19.39.014.052 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/ დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. 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 N01.19.39.014.052 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის პირველი აპრილის N7434025 ბრძანებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.8-მდე, რაც გულისხმობს 3 (სამი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 9 (ცხრა) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252184034-67 (N01252323172-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004976625, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 310 488 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 - 1,317,729.92 (ერთი მილიონ სამას ჩვიდმეტი ათას შვიდას ოცდაცხრა და ოთხმოცდათორმეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.007.007, ფართობი - 1148 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252482-03- 05.09.2025

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, : ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 5 აგვისტოს წარდგენილი N01252172587-67; (N01252203218-67; N01252252210-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, გიორგი

მდივანის ქუჩა, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.11.007.007) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.17.11.007.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.5), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.17.11.007.007 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0.3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 / 700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს N01.17.11.007.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 31 ივლისის N24.1336.1502 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 16 აგვისტოს N439 განკარგულებით დამტკიცებულია 2022 წლის 29 დეკემბრის N678 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი (კ-2 =2.5). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=4.5-მდე, რაც გულისხმობს 6 (ექვსი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 15 (თხუთმეტი) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252172587-67; (N01252203218-67; N01252252210-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004968925, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 31 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 888 685 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო

ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 710,948.00 (შვიდას ათი ათას ცხრაას ორმოცდარვა) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი, N117-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.044, ფართობი: 14 708 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525416-03-11.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 16 აგვისტოს წარდგენილი N012522843-67 (N01252462967-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი, N117-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.001.044) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.13.06.001.044 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.8), 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, N01.13.06.001.044 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 22 თებერვლის N23.224.245 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 17 მარტის N118 განკარგულებით დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 9 თებერვლის N50 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 21 სექტემბრის N6673463 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (მეორე ბლოკი). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 21 ნოემბრის N7295850 ბრძანებით

შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი (პირველი ბლოკი). „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 გკზე) 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 – 95%-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 გამწვანების 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. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=4,6$ -დან $k-2=4,8$ -მდე, რაც გულისხმობს მესამე ბლოკზე 4 (ოთხი) სართულის დამატებას და 25 (ოცდახუთ) სართულიანი შენობის (მესამე ბლოკი) განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N012522843-67 (N01252462967-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N005697825, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 6 აგვისტოს მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 41 241 232 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 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 - 1,793,097.05.00 (ერთი მილიონ შვიდას ოთხმოცდაცამეტი ათას ოთხმოცდაჩვიდმეტი და ხუთი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

7. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, გლდანის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.005.163, ფართობი - 2700 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525418-03-11.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 17 ივნისს წარდგენილი N01251681158-67 (N0125198603-67; N0125205749-67; N01252473344-67; N01252524247-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, გლდანის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.005.163) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.12.005.163 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.0), გამოხატა მზაობა მავომპენსირებელი 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, N01.11.12.005.163 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვან საცხოვრებელ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართ 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 2.5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 = 0.3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600 / 700* კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 15 / 20* მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 25 / 30* მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს N01.11.12.005.163 საკადასტრო კოდით

რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 20 ივლისის N6572259 ბრძანებით (2023 წლის 3 ნოემბრის N6742120 ბრძანებით შესულია ცვლილება) დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 21 მაისის N7486885 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (I ბლოკის) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=4.0-მდე, რაც გულისხმობს მეორე ბლოკზე 6 (ექვსი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 16 (თექვსმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251681158-67 (N0125198603-67; N0125205749-67; N01252473344-67; N01252524247-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002073625, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 2 აპრილის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 313 900 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 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 - 1,388,340.0000 (ერთი მილიონ სამას ოთხმოცდარვა ათას სამას ორმოცი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

8. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ფონიჭალის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.023.036; ფართობი - 966 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526164-03-18.09.2025

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 22 აგვისტოს წარდგენილი N01252342532-67 (N01252602438-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ფონიჭალის დასახლებაში

მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.023.036) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.18.13.023.036 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.4), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.18.13.023.036 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით, 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, 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 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 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. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 10 სექტემბრის N801.01252531 ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ფონიჭალის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.023.036) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 17 სექტემბრის №7630756 ბრძანებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (კ-2=2.5). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=4.4-მდე, რაც გულისხმობს დადგენილ მოცულობაზე 4 (ოთხი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 11 (თერთმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252342532-67 (N01252602438-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N003870725, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 17 ივნისის

მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 237 636 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 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 - 180 603.36 (ას ოთხმოცი ათას ექვსას სამი და ოცდათექვსმეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

ხმათა 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, ვაჟა ივერიელის (ყოფილი საბადურის) ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.034.014; ფართობი - 1 328 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526165-03-18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2025 წლის 10 სექტემბერს წარდგენილი N01252533398-67 (N01252594102-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, ვაჟა ივერიელის (ყოფილი საბადურის) ქუჩა, N39-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.17.13.034.014) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.17.13.034.014 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.9), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების 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, N01.17.13.034.014 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 23 ივნისის N7525018 ბრძანებით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, საცხოვრებელი ზონა 6-ის (სზ-6) პარამეტრებით (კ-2 =2.5). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) არის მაღალი ინტენსივობის

ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ო“ ქვეპუნქტის თანახმად, 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 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0.5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 2.5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0.3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $600/700^*$ კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $15/20^*$ მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $25/30^*$ მ * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=2.5$ -დან $k-2=4.9$ -მდე, რაც გულისხმობს დადგენილ მოცულობაზე 4 (ოთხი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 10 (ათ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01252533398-67 (N01252594102-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N006026725, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 12 სექტემბრის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 192 528 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 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 - 2,104,826.88 (ორი მილიონ ას ოთხი ათას რვაას ოცდაექვსი და ოთხმოცდარვა მესედით) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

ხმათა 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, ხიზაბავრის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.830, ფართობი - 2 165 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526189-03-18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 10 ივლისის N0125191905-67 (N01252133577-67; N01252382261-67; N01252524456-67) ქალაქ თბილისში, ხიზაბავრის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.018.830, ფართობი - 2 165 კვ.მ) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.12.018.830 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=4.6), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობანაგებობების 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, N01.11.12.018.830 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2022 წლის 18 აგვისტოს N801.012223024 ბრძანებით გაიცა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (90%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2022 წლის 7 დეკემბრის N6239821 ბრძანებით (N6752894 (10.11.2023); N6808056 (18.12.2023); N6884822 (13.02.2024) ბრძანებებით შევიდა ცვლილება დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის პარამეტრებით (კ-2=3.5) ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 26 აპრილის N7003591 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (II ბლოკი) არქიტექტურული პროექტი (კ-2=3.5). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 25 აგვისტოს N7603148 ბრძანებით ცვლილება შევიდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო ობიექტად დაფიქსირდა ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. „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 დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „რ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; დასაშვებია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობანაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი - არაუმეტეს 95%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური

კოეფიციენტი $k-1=0,5 * / 0,7$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2=3.5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3=0.2 / 0.3^*$ მინიმალური ფართობი $600 / 700^*$ კვ.მ მინიმალური სიგანე $15 / 20^*$ მეტრი მინიმალური სიღრმე $25 / 30^*$ მეტრი შენიშვნა * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=3.5$ -დან $k-2=4.6$ -მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 4 (ოთხი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 11 (თერთმეტ) სართულიანი შენობა-ნაგებობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N0125191905-67 (N01252133577-67; N01252382261-67; N01252524456-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N004019525, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 24 ივნისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 2 574 185 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 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 - 809,029.58 (რვაასცხრა ათას ოცდაცხრა და ორმოცდათვრამეტი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

11. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მდგრადი ენერგეტიკისა და კლიმატის სამოქმედო გეგმის (2030 წლამდე) დამტკიცების შესახებ დამტკიცების შესახებ (საკრებულოს №12-032526294-03-19.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე ქეთევან კანდელაკიშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, 2010 წლიდან მიუერთდა „მერების შეთანხმების“ ინიციატივას და აიღო ვალდებულება შეამციროს ნახშირორჟანგის ემისიები 2020 წლამდე და წვლილი შეიტანოს გლობალური დათბობის წინააღმდეგ ბრძოლაში. 2015 წელს ევროკავშირის მიერ, გაეროს პარიზის კონფერენციის გადაწყვეტილებების შესაბამისად, შემუშავდა „მერების შეთანხმების“ ახალი ინიციატივა, რომლის თანახმადაც „მერების შეთანხმებას კლიმატისა და ენერგეტიკისათვის“ დაემატა შინაარსობრივი ნაწილი (კლიმატის ცვლილების გამომწვევი ფაქტორების შერბილებასთან ერთად დაემატა კლიმატის ცვლილების რისკებისადმი შეგუება და სუფთა

ენერგორესურსებზე წვდომის მიზნები) და ახალ სამოქმედო პერიოდად განისაზღვრა დრო 2030 წლამდე. აღნიშნული შეთანხმება ავალდებულებს ხელმომწერ მხარეს შეიმუშაოს და დაამტკიცოს მდგრადი ენერგეტიკის და კლიმატის სამოქმედო გეგმა. 2023 წელს, ხელი მოეწერა „მერების შეთანხმება კლიმატისა და ენერგეტიკისთვის“ განახლებულ პირობებს, რომლის შესაბამისადაც, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტმა აიღო ვალდებულება 2030 წლისათვის მინიმუმ 30%-ით შეამციროს CO₂-ის (და სხვა სათბურის აირების) ემისია საკუთარი ტერიტორიიდან და კლიმატის ცვლილების შედეგებთან შეგუებით, აამაღლოს მუნიციპალიტეტის მედეგობა. ამ მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიამ შეიმუშავა “თბილისის მდგრადი ენერგეტიკისა და კლიმატის სამოქმედო გეგმა” (მეკსგ, ან SECAP), რომლის მთავარი მიზანია, ქალაქს დაეხმაროს მდგრადობის მიზნების მიღწევასა და კლიმატის ცვლილების ზემოქმედებისადმი მედეგობის გაზრდაში. გეგმა მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ 2025-2030 წლებში, კომპეტენციის ფარგლებში, დაგეგმილ ღონისძიებებს ტრანსპორტის, შენობების, მუნიციპალური ინფრასტრუქტურისა (გარე განათება, ნარჩენების მართვა) და მწვანე სივრცეების განვითარების მიმართულებით. გეგმა ეფუძნება მერების შეთანხმების სამ მნიშვნელოვან პრინციპს: დეკარბონიზაცია; კლიმატის ცვლილების შედეგებისადმი მედეგობა; და ხელმისაწვდომობა მდგრად და უსაფრთხო ენერგიაზე. გეგმა თანხვედრაშია ქალაქ თბილისის პოლიტიკის არსებულ დოკუმენტებთან და გეგმებთან (მწვანე ქალაქის სამოქმედო გეგმა, ნარჩენების მართვის გეგმა, მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმა, თბილისის მედეგობის სტრატეგია, თბილისის სატრანსპორტო გეგმა). ზემოაღნიშნული გეგმით გათვალისწინებული ღონისძიებების შესრულებით თბილისის ტერიტორიაზე CO₂-ის ემისიები მინიმუმ 30%-ით შემცირდება. ქ.თბილისის მდგრადი ენერგეტიკის და სამოქმედო გეგმის დამტკიცების მიზანს წარმოადგენს კლიმატის ცვლილებებთან ადაპტაცია და პროცესების შერბილება, კერძოდ კლიმატგონივრული ინიციატივების განხორციელება, განსაკუთრებით ისეთ სექტორებში, როგორიცაა ტრანსპორტი, ნარჩენების მართვა, ენერგოეფექტური შენობები, მუნიციპალური ინფრასტრუქტურა და გამწვანებული ტერიტორიების განვითარება. წინამდებარე პროექტი შემუშავდა იმისთვის, რომ დედაქალაქში განხორციელდეს პრაქტიკული ქმედებები, რითაც შესაძლებელი გახდება კლიმატის ცვლილების უარყოფითი გავლენის შემცირება, ქალაქის ტერიტორიაზე CO₂ ემისიის 30%-ით შემცირება და მოსახლეობის მიერ ალტერნატიული ენერგიის წყაროების მოხმარების გაზრდა. პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტიდან სამოქმედო გეგმით გათვალისწინებული დანახარჯების გაწევას გრძელვადიან (რამოდენიმე წლიან (2030 წლამდე)) პერიოდში, ეტაპობრივად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

ხმათა 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 №12-032523349-03- 21.08.2025; 12-032524624-03 - 03.09.2025; 12-032525425-03- 11.09.2025; 12-032526140-03-18.09.2025; 12-032524731-03 - 04.09.2025; 12-032526299-03-19.09.2025)

კომისიამ განიხილა თბილისის მერიის წერილებით (საკრებულოს №12-032523349-03- 21.08.2025; 12-032524624-03 - 03.09.2025; 12-032525425-03- 11.09.2025; 12-032526140-03-18.09.2025; 12-032524731-03 - 04.09.2025; 12-032526299-03-19.09.2025) წარმოდგენილი საკრებულოს დადგენილების პროექტები „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე. საკითხი 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 12 წინადადება.

№12-032523349-03- 21.08.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლება, N20-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.002.057) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სამრეწველო ზონა 2-ით (ს-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული ტერიტორიის გაცვლის ფორმით პრივატიზება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 11 აგვისტოს N0125223708 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით ფაქტობრივი გზა ფიქსირდება განსახილველი მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთით და საპროექტო ტერიტორიას (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.002.057) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლება, N20-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.002.057) სატრანსპორტო ზონა 1-ისა (ტზ-1) და სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სამრეწველო ზონა 2-ით (ს-2) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლება, N20-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.002.056) ნაწილზე მოთხოვნილია სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. N01.19.26.002.056 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N01252091902-67 ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოთხოვნილი სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მოხსნით გამოწვეული სატრანსპორტო კავშირის აღდგენა N01.19.26.002.038 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 15 აგვისტოს N01252272150 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში, მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელების წინააღმდეგი არ არის. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორცილდება N01.19.26.002.056 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის აღმოსავლეთით არსებული დაურეგისტრირებელი

ტერიტორიის მცირე ნაწილზე სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება. აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია არსებულ სატრანსპორტო ზონა 1-თან (ტზ-1) მიერთებით, რომელიც, თავის მხრივ, წარმოადგენს სისტემურ გზათა ქსელს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, აეროპორტის დასახლება, N20-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.26.002.056) ნაწილსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სპეციალური ზონა 1-ის (სპეცზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032524624-03 - 03.09.2025;

ქალაქ თბილისში, ზემო ალექსეევსკის დასახლება, კახეთის გზატკეცილსა და სამგორის ქვემო მაგისტრალურ არხს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.16.003.412 და N01.19.16.003.414) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, ზემო ალექსეევსკის დასახლებაში, კახეთის გზატკეცილსა და სამგორის ქვემო მაგისტრალურ არხს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.16.003.414; N01.19.16.003.412) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 აგვისტოს N374 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებსა და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, N01.19.16.003.412 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის მცირე ნაწილზე ხარვეზის სახით რჩება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ზემო ალექსეევსკის დასახლება, კახეთის გზატკეცილსა და სამგორის ქვემო მაგისტრალურ არხს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.16.003.412 და N01.19.16.003.414) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ხოლო N01.19.16.003.412 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია.

№12-032525425-03- 11.09.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ზემო ვეძისის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.011.079; N01.10.18.011.078) მოთხოვნილია სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის

N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, N01.10.18.011.079 და N01.10.18.011.078 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ვრცელდებოდა სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232525 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, ზემო ვეძისის დასახლებაში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.18.011.079; N01.10.18.011.078) სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის მოხსნა მისაღებია. ცვლილებას ექვემდებარება გამწვანებული ტერიტორიების რუკაც.

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი დილომი, თინათინ ვირსალაძის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.065.399) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) რეგლამენტით (საოფისე შენობა-ნაგებობა). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, N01.72.14.065.399 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გავრცელებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო მიწის ნაკვეთზე საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) გავრცელება. ამასთან, ფრაგმენტული ცვლილების თავიდან არიდების მიზნით მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება ხელს შეუწყობს ზონის ერთიანი სტრუქტურის ჩამოყალიბებას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი დილომი, თინათინ ვირსალაძის ქუჩა, N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.065.399) საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032526140-03-18.09.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.09.008.647) მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა; ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593942 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა,

დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბაგების სატყეო უბანში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.09.008.647) მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) საცხოვრებელი ზონა 1-ითა (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, საირმის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.111.035) ნაწილზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს კერძო საკუთრებაში ხარვეზის სახით გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) მოხსნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 სექტემბრის N01252581360 წერილით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასშტაბის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, საირმის ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.111.035) ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა, N32გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.060.049) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ფუნქციური ზონის მიზანს წარმოადგენს სამომავლოდ, საპროექტო ტერიტორიაზე დაბალი ინტენსივობის მრავალბიანი საცხოვრებელი შენობის აშენება. „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. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 5 სექტემბრის N34 ოქმით (11.09.2025) დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა N32გ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.020.049) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილების საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 სექტემბრის N60-01252554212 წერილი). ამასთან, N01.15.02.060.049 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე სისტემურად, ერთიანად გავრცელებულია მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საერთო

ქალაქგეგმარებითი ხასიათის გათვალისწინებითა და ერთიანი ხედვით განვითარების მიზნებისთვის, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით ცვლილება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, გურამ რჩეულიშვილის ქუჩა, N32გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.02.060.049) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია.

№12-032524731-03 - 04.09.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ამაღლების ქუჩა N65-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.215) ნაწილზე სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება. საპროექტო არეალზე ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ფაქტობრივი მდგომარეობის ასახვა და N81.02.97.215 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 2 სექტემბრის N01252451662 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, დანართით წარმოდგენილ არეალზე (160 კვ.მ) განხორციელდეს მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის ცვლილება და ასევე, მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სატყეო ზონა. ამასთან, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების თანახმად, სატყეო ზონა არის ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყე, რომელიც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ტყეებსა და სატყეო ტერიტორიებს, ხოლო მოცემულ შემთხვევაში, ორთოფოტოგეგმებითა და ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, საპროექტო არეალი არ წარმოადგენს ინტენსიურად გამწვანებულ ტერიტორიას, არ არის დაფარული მწვანე ნარგავებით და ამდენად, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილება/კორექტირება. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში, ამაღლების ქუჩა N65-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.02.97.215) ნაწილზე სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონით (რზ) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონის სარეკრეაციო ზონით ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N3-ში/ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.136) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ეზოს კეთლმოწყობა სხვადასხვა სახის სამეცნიერო საგანმანათლებლო და დასასვენებელი სივრცეების შექმნა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252233519 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N3-ში/ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.136) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნის საკითხს (ოქმი N31, თარიღი: 14.08.2025; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის N60-01252302498 წერილი, თარიღი: 18.08.2025). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N3-ში/ქალაქ თბილისში, მერაბ ალექსიძის II შესახვევი, N1-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.13.040.136) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია.

№12-032526299-03-19.09.2025

ა) ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის მიზანს წარმოადგენს მრავალფუნქციური შენობის (საცხოვრებელი და საოფისე-კომერციული) განთავსება. მოთხოვნა არ გულისხმობს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის მოხსნას, არამედ მოთხოვნილია ამავე უძრავ ნივთზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) ადგილმონაცვლეობა ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთ ნაწილებში. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593943 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე, დანართით წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით განსაზღვრული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონასა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ განიხილა და 2025 წლის 18 სექტემბრის N35 ოქმით დადებითი შეფასება მისცა ქალაქ თბილისში, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიძე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობის საკითხს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის

სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60- 01252622721 წერილი). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მიხეილ ჯავახიშვილის (ყოფილი ელბაქიმე) ქუჩა, N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.022.093) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ფორმისა და ფართობის მონაცვლეობა მისაღებად;

ბ) ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) მოთხოვნილია საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია მჭიდროდ დასახლებულ გარემო-განაშენიანებაში, სადაც დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252232219 წერილით თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ამასთან, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ნაწილი განკარგულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიერ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 17 სექტემბრის N61-01252601985 წერილის თანახმად, არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ამასთან, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2025 წლის 16 სექტემბრის N006075025 დასკვნის თანახმად, მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობა შეადგენს 1 474 038 ლარს, რომლის გადახდა უნდა განხორციელდეს შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით: მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი: 300773390. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, საპროექტო არეალს მიღმა, N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის დასავლეთით და სამხრეთით არსებულ მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასევე, N01.19.35.007.111 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (სამხრეთით) ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) და 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 საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირი N183ა;N185ა;N185;N183ბ;N183-ში; ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა N181ბ-ს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.008.004) საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ით (სსზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებულ ფასთა შორის სხვაობის (1 474 038 ლარი) გადახდის პირობით, ასევე,

N01.17.14.008.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიასა და N01.19.35.007.111 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღება

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

13. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032525189-03- 08.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, განაშენიანების რეგულირების წესების 39 3 მუხლის შესაბამისად, დადგენილია შესაბამისი პირობები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით. ზემოაღნიშნული ცვლილება ეხება შენობა-ნაგებობის ფუნქციას, რომლის მიმართაც გამოიყენება ხელშემწყობი ღონისძიებები და 39 3 მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდება შემდეგი რედაქციით: „4. ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია გამოყენებული იქნას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება. ამ პუნქტითგათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის განთავსების მიზნით, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა.“

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

14. ქალაქ თბილისში, სოფელ წაგვისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.800) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032524622-03 - 03.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.20.800) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 40 885 კვ.მ. აქედან, კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობია 39 932 კვ.მ, ხოლო დაურეგისტრირებული ტერიტორიის ფართობია 953 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა, ხოლო გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონა. შემოთავაზებული წინადადებით გათვალისწინებულია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება. საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნა დაგეგმილია 41 ნაკვეთად. აქედან 34 მიწის ნაკვეთი განვითარდება ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, ნაკვეთ N41-ზე განთავსდება კომერციული შენობა-ნაგებობა, ხოლო 6 მიწის ნაკვეთი დაეთმოება საგზაო ინფრასტრუქტურას და გამწვანებულ სივრცეებს. საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 40 885 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების ჯამური რაოდენობა - 41 ნაკვეთი. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1): (ფართობით - 27 877 კვ.მ); კ-1 = 0,5 კ-2 = 0,8 კ-3 = 0,4 მაქსიმალური სიმაღლე - 15 მეტრი; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2): (ფართობი - 2868 კვ.მ); კ-1 = 0,2 კ-2 = - კ-3 = 0,8 მაქსიმალური სიმაღლე - 12 მეტრი; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1): (ფართობი - 7849 კვ.მ); კ-1 = - კ-2 = - კ-3 = 0,1 სატყეო ზონა - 2291 კვ.მ; 35 მიწის ნაკვეთი სამშენებლოა, აქედან 34 ნაკვეთი განვითარდება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, 1 კომერციული შენობა-ნაგებობა. საპროექტო ფუნქცია: საცხოვრებელი (ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი) და კომერციული; სართულიანობა- არაუმეტეს 2-3 სართულისა. არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სატყეო ზონა. საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რეკრეაციული ზონა 2 (რზ-2), სატყეო ზონა; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 11 თებერვლის N61-01250423767 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც სამომავლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლოა აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს საპროექტო არეალში, გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში 2024 წლის 10 დეკემბრის N01243453853-67 ელექტრონული განაცხადით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 19 აგვისტოს N01252312842 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 20 აგვისტოს N01252322023 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

15. ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525424-03-11.09.2025)

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 ქვემო ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ქვემო ლისი, "ხოდაბუნი"; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი, ხოდაბუნების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.384; 72.16.17.386; 72.16.17.741) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ჯამურად ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 25 260 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ფართობია 3 410 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო არეალზე ვრცელდება ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე დადგენილი ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალი. შესაბამისად, განვითარება იგეგმება დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტის შესაბამისად. შემოთავაზებული წინადადებით იგეგმება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი კომპლექსის მოწყობა. ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით ტერიტორია განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (სზ-1)-ით და სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1). საპროექტო ტერიტორია გაიმიჯნება 19 ნაკვეთად. 17 ნაკვეთზე იგეგმება სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, 1 ნაკვეთზე რომელზეც ვრცელდება მდინარის წყალდაცვითი ზონის შეზღუდვა, დადგინდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), ხოლო 1 ნაკვეთზე იგეგმება საავტომობილო გზის მოწყობა. შესაბამისად, საპროექტოდ გათვალისწინებულია ფუნქციური ზონის ცვლილება არსებული ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ) იცვლება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ით, სარეკრეაციო ზონა 1(რზ-1)-ით და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: ჯამური ფართი: 25 260 კვ.მ კერძო საკუთრება: 21 850 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი: 3 410 კვ.მ საპროექტო გამიჯვნის რაოდენობა: 19 საპროექტო შენობების რაოდენობა: 17 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 1 სარეკრეაციო ზონა -1 (1 433 კვ.მ) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) ჯამური ფართი: 20 235 კვ.მ. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის: 3 592 კვ.მ სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0,3 განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 - 1,0 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,6; შენობა-ნაგებობა მაქსიმუმ 2 სართული. არსებული

ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა (რზ); გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა (რზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2 სექტემბრის N01252453600 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 13 აგვისტოს N01252251128 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 2 ივნისის N61- 01251533917 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი, 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.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

16. ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032526162-03 - 18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა, N10-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ. აბაშიძე, N 10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092; N01.16.05.012.028; N01.16.05.012.029). არეალის ჯამური ფართობი: 11 893 კვ.მ; „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ტერიტორიის განვითარება დაგეგმვა ითვალისწინებს აღნიშნული ზონის ცვლილებას საცხოვრებელ ზონა 6 (სზ-6)-ით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსების მიზნით. საპროექტო წინადადებით, ასევე, იგეგმება საპროექტო არეალის მიწის ნაკვეთების

კორექტირება კონფიგურაციის ცვლილება ფართის უცვლელად. N01.16.05.012.092 და N01.16.05.012.029. საკადასტრო ერთეულებიდან, ჯამში 73 კვ.მ, გადაგეგმარდება დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის ნაწილზე. ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მოწყობა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო წინადადება განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N33 04.09.2025), რომლის საფუძველზეც ქ. თბილისში, დოდო აბაშიძის ქუჩა N10-ში და N10-ის მიმდებარედ, არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: (N01.16.05.012.093; 01.16.05.012.092; 01.16.05.012.028; 01.16.05.012.029) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემის საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება, წარმოდგენილი ესკიზის შეთანხმების გარეშე. ზემოაღნიშნული ოქმის საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე დადგენილ იქნება კონკრეტულ მოცულობა, შენობათა განთავსება, სიმაღლის განსაზღვრის სქემა / სართულიანობა და სხვა ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები. სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 11 893 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე; შენობების რაოდენობა - დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე; მაქსიმალური სართულიანობა - დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე; საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) კ1 = 0,5 კ2 = 2.5 კ3 = 0,3 გათვალისწინებული იქნეს დ. აბაშიძის ქუჩა N10-ში ყოფ. თბოელექტროსადგურის ტერიტორიაზე არსებული ნაგებობების ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევაში დაფიქსირებული შენიშვნები და რეკომენდაციები; განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს N01.16.05.012.093; N01.16.05.012.092 მესაკუთრის სსიპ სახლემწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა. საპროექტო წინადადებით ასევე იგეგმება საპროექტო არეალის მიწის ნაკვეთების კორექტირება ფართის უცვლელად. კერძოდ, საკადასტრო ერთეულებიდან 01.16.05.012.092 და 01.16.05.012.029, ჯამში 73 კვ.მ (ტზ-1), გამომიჯვნა და გადაგეგმარება დაურეგისტრირებელ სივრცის ნაწილზე, შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე გათვალისწინებულ იქნეს N16-01252531854 10/09/2025წ წერილის საფუძველზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოში გადაგზავნილი წერილი; განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენია მესაკუთრეთა პოზიციები სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით და შენობათა-განთავსებით საინჟინრო შეზღუდვების გეგმა, სადაც დატანილ იქნება საპროექტო არეალში არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, სამშენებლო შეზღუდვის არეალების და ზომების ჩვენებით. (იმ შემთხვევაში თუ გადატანის - რეკონსტრუქციის დროს ხაზობრივი ნაგებობა ხვდება სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე წარმოსადგენია მესაკუთრის თანხმობა.) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 11 სექტემბრის N01252541241 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 16 სექტემბრის N0125259404 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

17. ქალაქ თბილისში, მარშალ გელოვანის გამზირი, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.025.434) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526198-03 -18.09.2025)

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, პოლიციის სამმართველოს მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.10.025.434). არეალის ჯამური ფართობი: 9 157 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 2 (სსზ-2), მცირედზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), შიდაკვარტალური გამწვანება; წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ით, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით, სადაც მოეწყობა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 9 157 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –1; შენობების რაოდენობა (სავარაუდო) – 1 შენობა (2 ბლოკი); შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სსზ-2 კ1-0.5; კ2-4.6; კ3-0.3; ტზ-1 კ1- კ2- კ3-0.1 პროცენტული გადანაწილება: 95% საცხოვრებელი, 5% საზოგადოებრივი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N61-01252594145 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, განხორციელდეს N01.10.10.025.434 საკადასტრო ერთეულის ფართობის უცვლელად კონფიგურაციის ცვლილება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად, იმ პირობით, თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცებამდე, დაინტერესებული მხარის მიერ, N01.10.10.025.434 მიწის ნაკვეთზე, განხორციელდება ფუნქციური ზონისა და სერვიტუტის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დაფარვა. 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. (დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე). მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე/სქემა: დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენია მესაკუთრეთა პოზიციები სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით და შენობათა-განთავსებით საინჟინრო შეზღუდვების გეგმა, სადაც დატანილ იქნება საპროექტო არეალში არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, სამშენებლო შეზღუდვის არელების და ზომების ჩვენებით. (იმ შემთხვევაში თუ გადატანის - რეკონსტრუქციის დროს ხაზობრივი ნაგებობა ხვდება სხვის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე წარმოსადგენია მესაკუთრის თანხმობა.) საპროექტო წინადადებით იგეგმება საპროექტო არეალში მიწის ნაკვეთის კორექტირება ფართის უცვლელად. კერძოდ, საკადასტრო ერთეულიდან ნაწილის გადაგეგმარება დაურეგისტრირებელი სივრცის ნაწილზე. ასევე, სერვიტუტის ფორმის და ფართობის მცირედით ცვლილებასთან და ზონით ცვლილებით გამოწვეული მაკომპესირებელი ოდენობის დადგენასთან დაკავშირებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების სტადიაზე გათვალისწინებულ იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N61-01252594145 წერილი; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 აგვისტოს N01252271868 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 17 სექტემბრის N01252601355 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ხოლო, წარმოდგენილი გზათა ქსელი დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

18. ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526235-03-19.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-14 კილომეტრზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.232.004). არეალის ჯამური ფართობი:

8142 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება 1 შენობის, (რომელიც შედგება 2 ბლოკისგან) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი იქნება ჯვარედინი ფორმის, სადაც წინა ნაწილი (რომელიც ხვდება ამერიკის საელჩოს შეზღუდვის ზონაში) იქნება 2-4 სართულიანი (მაქსიმუმ 17 მ სიმაღლე), ხოლო უკანა ნაწილი - კოშკი 19 სართულიანი. შენობას ექნება ერთი მიწისქვეშა სართული, სრულად დათმობილი პარკინგისთვის, ხოლო მიწისპირა სართულზე განთავსდება კომერციული ფუნქციის მქონე ფართები. საპროექტო ტერიტორიას სამი მხრიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები, ერთი მხრიდან კი საზოგადოებრივი სივრცე (საუბნო მნიშვნელობის გზა). საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე არხის და წყალსაქარის ადგილმდებარეობის ცვლილება. სანიაღვრე კოლექტორი მოეწყობა მიწისქვეშ (წარმოდგენილია მოცემული არხის გადატანის პროექტი შპს თბილსერვის ჯგუფი 62-01252261672 - 14/08/2025წ). ამასთან, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს №7/46575 (05.09.2025) წერილის თანახმად, სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს აღნიშნულ ქონებაზე რეგისტრირებული სერვიტუტის ცვლილება (1021 კვ.მ.). საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: არეალის ჯამური ფართობი: 8142 კვ.მ; კონკრეტული ფუნქციები: საცხოვრებელი, კომერციული . საპროექტო შენობების რაოდენობა - 1 ბლოკი (2 შენობა); სართულიანობა: მიწისზედა 2-19 სართული; A ბლოკი - 2 სართული; სიმაღლე - 7.25მ; A ბლოკი - 4 სართული; სიმაღლე - 13,85მ; B ბლოკი - 19 სართული; სიმაღლე - 63.35მ; ავტოსადგომები განთავსდეს მიწისქვეშ. საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1- 0,5 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2 - 2,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 - 0,3 არსებული ფუნქციური ზონირება - ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); 2025 წლის 13 აგვისტოს აშშ-ს საელჩოს წერილით დადგენილი შენიშვნები და რეკომენდაციები გათვალისწინებული იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 სექტემბრის N01252583622 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 15 სექტემბრის N01252581346 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

19. ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა N47; ქალაქი თბილისი, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, გლდანი, ავშნიანში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.023.260; N01.11.17.023.261; N01.11.17.023.267) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032526199-03 -18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ალექსი გობრონიძის ქუჩა N47; ქალაქი თბილისი, სოფელ გლდანში; ქალაქი თბილისი, გლდანი, ავშნიანში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.11.17.023.260; N01.11.17.023.261; N01.11.17.023.267) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი: 5 303 კვ.მ. აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორია: 192 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), ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ); ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაზედაც მოეწოება მრავალბინიანი და ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 5 303 კვ.მ სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 4; შენობების რაოდენობა - 3; შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 14 საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სსზ-1 - კ1-0.5, კ2-3.5, კ3-0.3 სზ-1 - კ1-0.5 , კ2-0.8 , კ3-0.4 ტზ-1 - კ1- კ2- კ3-0.1 სექტორი №1 (1760 კვ.მ.) და №2 (1 117 კვ.მ) (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები) ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) საცხოვრებელი - 80%, საზოგადოებრივი - 20%. სართულიანობა - 14 სართული/ 50 მეტრი სექტორი №3- 2 286 კვ.მ. (ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი) ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) სართულიანობა - 3 სართული N4 ნაკვეთი (140 კვ.მ.)- გამოყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის 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. (დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 25 სექტემბრის N61-01242693555 წერილის შესაბამისად, სსიპ ქონების

მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული, N01.11.17.023.267 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ასევე, საპროექტო არეალში შედის პრივატიზებული მიწის ნაკვეთი - №01.11.17.023.261. შესაბამისად, ზონის ცვლილებით გამოწვეული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენის საჭიროებისთვის წერილი გადაგზავნილია სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (N16-01250972081) და პოზიცია დაზუსტდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2 აპრილის N01250924198 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 აპრილის N01250973855 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

20. “ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.22.153; 81.02.22.154; 01.81.02.234.009, 01.81.02.234.010 და 01.81.02.234.008-ის ნაწილი) სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე” (საკრებულოს № 12-032526167-03-18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN81.02.22.153; 81.02.22.154; 01.81.02.234.009, 01.81.02.234.010 და 01.81.02.234.008-ის ნაწილი). საპროექტო ფართობი: 95 487 კვ.მ. სახელმწიფოს საკუთრება 556 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) და საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა (რზ). წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას, გამოყენების სახეობა: სააგარაკედასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; შემოთავაზებული წინადადების აღწერა: ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)- ით. შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 95 487 კვ.მ.

სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) –78; შენობების რაოდენობა - 63 შენობა; შენობა-ნაგებობების მინ. და მაქს. სართულიანობა 1-3; სიმაღლე- 12 მეტრი. საპროექტო ფუნქციური ზონირება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) კ1-0.3, კ2-1.0, კ3-0.6; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1-0, კ2-0, კ3-0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში პოზიციის დასაფიქსირებლად გადაგზავნილია 2025 წლის 24 ივნისის N16-0125175502 წერილი, აღნიშნული შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ეტაპზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 4 სექტემბრის N01252473143 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 17 სექტემბრის N01252473143 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

21. „ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-03252535-03 - 10.09.2025)

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 თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. რეგისტრირებული ნაკვეთები - 11 600 კვ.მ.-ს, ხოლო, დაურეგისტრირებელი 1 466 კვ.მს; მთლიანი ჯამი 13 066 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა - 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა - 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N100 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი საპროექტო 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. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 13 066 კვ.მ. აქედან კერძო საკუთრება - 11 600 კვ.მ. დაურეგისტრირებული - 1466 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 21; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 17; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 15 მეტრი; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - 10 354 კვ.მ. და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 2 712 კვ.მ; სზ-1 კ-1-0.5, კ-2-0.3, კ-3-0.4; ტზ-1 კ-1-; კ-2 -; კ-3 - 0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 ივლისის N01251963006 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 19 აგვისტოს N01252312979 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე დაურეგისტრირებული ტერიტორიის საპროექტო არეალში შეყვანასთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2025 წლის 13 იანვრის N61-01250132622 წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია; დაურეგისტრირებული ტერიტორიის არეალის გაზრდასთან (3კვ.მ-ით) დაკავშირებით კი სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 15 აგვისტოს N61-01252272815 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე (3კვ.მ.), რომელიც სამომავლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლოა აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

22. „, ქალაქ თბილისში, ავთო ვარაზის I შესახვევი, N56; ქალაქი თბილისი, სოფელ თხინვალაში; ქალაქი თბილისი, ლისის ტერიტორია, თელეების მიწაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.23.028; N72.16.23.061; N72.16.15.290; N72.16.23.180; N72.16.23.183; N72.16.23.182; N72.16.23.184) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032526191-03 - 18.09.2025)

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 თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებულ ტერიტორიაზე.

რეგისტრირებული ნაკვეთები - 11 600 კვ.მ.-ს, ხოლო, დაურეგისტრირებელი 1 466 კვ.მს; მთლიანი ჯამი 13 066 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა - 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა - 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში, ნაკვეთი N64; ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.15.281; N72.16.15.560; N72.16.15.570; N72.16.15.558) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N100 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი საპროექტო 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. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 13 066 კვ.მ. აქედან კერძო საკუთრება - 11 600 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი - 1466 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 21; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 17; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 15 მეტრი; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - 10 354 კვ.მ. და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 2 712 კვ.მ; სზ-1 კ-1-0.5, კ-2-0.8, კ-3-0.4; ტზ-1 კ-1-; კ-2 -; კ-3 - 0.1; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 ივლისის N01251963006 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 19 აგვისტოს N01252312979 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის საპროექტო არეალში შეყვანასთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტომ 2025 წლის 13 იანვრის N61-01250132622 წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია; დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის არეალის გაზრდასთან (3კვ.მ-ით) დაკავშირებით კი სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 15 აგვისტოს N61-01252272815 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე (3კვ.მ.), რომელიც სამომავლოდ ქ. თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე შესაძლოა აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

23. ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N74; N76; N80; N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.092; N01.18.06.015.012; N01.18.06.015.029; N01.18.06.015.290; N01.18.06.015.292) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №16-032507313-03-14.03.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N74; N76; N80; N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.092; N01.18.06.015.012; N01.18.06.015.029; N01.18.06.015.290; N01.18.06.015.292) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 5007 კვ.მ. (აქედან დაურეგისტრირებული - 25 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 2 (სზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N74; N76; N80; N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.092; N01.18.06.015.012; N01.18.06.015.029; N01.18.06.015.290; N01.18.06.015.292) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 13 სექტემბრის N470 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით ხდება 4 982 კვ.მ. ტერიტორიის განვითარება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ისა და 25 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) რეგლამენტის შესაბამისად. ასევე, ტერიტორიის ნაწილზე გათვალისწინებულია საჯარო სერვიტუტის გაგრძელება. შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, გათვალისწინებულია საპროექტო არეალში შემავალი კერძო ნაკვეთების გაერთიანება და 1 საკადასტრო ერთეულად განვითარება, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის მიზნით. პროექტის ფარგლებში დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი. მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომი, ხოლო, გამოთავისუფლებული ტერიტორია მოხმარდება რეკრეაციული სივრცის მოწყობას. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 5007 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა – 2; ნაკვეთი 1 – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) - 4 982 კვ.მ. კ-1 - 0.5 (2491 კვ.მ.) კ-2 – 1.5 (7473 კვ.მ.) კ-3 - 0.3 (1494.6 კვ.მ.) ნაკვეთი 2 – სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) – 25 კვ.მ. კ-1 = კ-2 = კ-3 = 0.1 (2.5 კვ.მ.) საპროექტო საჯარო სერვიტუტი- 419 კვ.მ. საპროექტო შენობების რაოდენობა - 2; მაქ. სიმაღლე / სართულიანობა - 5 სართული / 17 მ.; არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 2 (რზ-2). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ვინაიდან, საპროექტოდ დაგეგმილია მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.18.06.015.290) არსებული საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 3-ით (სზ-3) რეგლამენტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 6 ნოემბრის N61-0124311929 წერილის შესაბამისად, სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, განხორციელდება 01.18.06.015.290 საკადასტრო

კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობის დადგენა. ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორის სხვაობის გადახდა უნდა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2024 წლის 21 ოქტომბრის N01242954839 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 5 მარტის N01250641301 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

24. „ ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N234ბ-ში; ქალაქ თბილისში, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, მე-12 კმ, (ნაკვეთი 14/541); ქალაქი თბილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, მე-12 კმ-ზე (ნაკვეთი 14/517) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.014.881; N01.72.14.014.880) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N534 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032523438-03 - 22.08.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N234ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: NN01.72.14.202.014; 01.72.14.202.010; 01.72.14.202.013; 01.72.14.202.008; 01.72.14.202.009; 01.72.14.202.011; 01.72.14.202.012; 01.72.14.202.015). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 47 800 კვ.მ. წარმოდგენილი ცვლილება ეხება მხოლოდ ს/კ: N01.72.14.202.011, ფართობი: 6988 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.202.011) ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 4 ოქტომბრის N534 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N90 განკარგულებით. „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №234ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.202.011, ფართობი - 6988 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N191

განკარგულების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე ს/კ: N01.72.14.202.011 მოხდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტება კ2=2.5-დან კ2=3.5-მდე, გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე. ზემოღნიშნულის შესაბამისად, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ცვლილება ითვალისწინებს საცხოვრებელი კომპლექსის ნაკვეთი N3-ში (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.202.011) განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულიანობის 4 და 6 სართულით გაზრდას. ასევე, ცვლილება გულისხმობს ნაკვეთი N3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ავტოსადგომების რაოდენობის მატებას ჯამურად 135 ერთეულამდე. შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) ნაკ. N3 (01.72.14.202.011)- 6988 კვ.მ კ1-0.4 (2650); კ2-2.5 (17 700); კ3-0.4 (2632); საპროექტო: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა- მაქს. 12 სართული / 50 მ საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკ. N3 (01.72.14.202.011)- 6988 კვ.მ კ1-0.4 (2 650); კ2-3.5 (24 150); კ3-0.4 (2 632). შენობების რაოდენობა - 1 შენობა (2 ბლოკი) შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა- მაქს. 18 სართული / 60 მ ფუნქციები: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 11 აგვისტოს N01252231238 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე, გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

25. „ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252534-03-10.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, (ნაკვ. 08/036), (ნაკვ. 08/035), N49-ა, (ნაკვეთი 08/028) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.07.008.187). საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 18 664 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, დამტკიცებული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებული პროექტი დამტკიცებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N611 განკარგულებით. ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი ექცევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის - „გამარჯვების პარკის“ ინდივიდუალური დამცავი ზონის ვიზუალური დაცვის არეალში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 26 აგვისტოს N60-0125238898 წერილის თანახმად, საბჭოს (ოქმი N32 21.08.2025წ.) გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ. თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე N49-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. N01.14.07.008.180 (გაერთიანების შედეგად მიღებული: N01.14.07.008.187) საკადასტრო ერთეულის გასხვისება განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს შორის გაფორმებული 2022 წლის 30 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 30/12/2022, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892022018554-30/12/2022); „სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს ვი არ ვაკე თაუერსს შორის 2022 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ 2025 წლის 17 ივნისს გაფორმებულ იქნა ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 30/12/2022, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი- 892022018554-17/06/2025), შესაბამისად, დაცული უნდა იქნეს აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში გათვალისწინებულია დამტკიცებული პროექტის მიხედვით დაგეგმილი სართულიანობისა და ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილების ცვლილება. ცვლილების შედეგად ტერიტორიაზე განთავსდება 2 შენობა-ნაგებობა, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ძირითადი შენობის -N2 სიმაღლე - 260 მეტრი რჩება უცვლელი, იზრდება მხოლოდ სართულიანობა და 65 მიწისზედა სართულის ნაცვლად დგინდება 70 მიწისზედა სართული. ღია პადელის მოედნის ნაცვლად დაგეგმილია მრავალსართულიანი (1 მიწისქვეშა და 6 მიწისზედა) ავტოსადგომები, რომლის სახურავზე მოეწყობა სპორტული მოედნები. სექტორისათვის შეიცვალა ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება და გახდა 25,2% / 74,8% - საზოგადოებრივი / საცხოვრებელი. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: შენობა-ნაგებობების სართულიანობა და სიმაღლე: შენობა N1: 22.5 მეტრი, 6 მიწისზედა და 1 მიწისქვეშა სართული; შენობა N2: 260 მეტრი, 70 მიწისზედა სართული და 3 მიწისქვეშა სართული; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 18664 კვ.მ; ჯამური კოეფიციენტები: კ1 –0,5 (9332 კვ.მ.) კ2 –4,6 (86 700 კვ.მ.) კ3-0,3 (5599 კვ.მ.) საცხოვრებელი - 74,8% ; საზოგადოებრივი - 25,2%; „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-16 1 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 ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1727 კვ.მ-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 აგვისტოს N0125227671 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგ

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

26. „ქალაქ თბილისში, დიდგორის რაიონში, დაბა კოჯორის სამხრეთით, ტაბახმელას მიმდებარე ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის ასაშენებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 24 დეკემბრის N01/1979 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-03252552-03 -12.09.2025)

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, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.27.091). ფართობი 360 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). „ქ. თბილისში, დიდგორის რაიონში, დაბა კოჯორის სამხრეთით, ტაბახმელას მიმდებარე ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის ასაშენებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ“ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის -

თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 24 დეკემბრის N01/1979 ბრძანებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა, რომლის კორექტირებაც განხორციელდა რამდენჯერმე. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ბოლოს დაკორექტირდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 15 ივნისის N247 განკარგულებით. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)-ის პარამეტრებით კ-1=0,5; კ-2=0,7; კ-3=0,2; (სართულიანობა - 3 სართული). საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანება, აქედან ნაკვეთი N81.02.03.334 წარმოადგენს გამწვანებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიას, რომელზეც მოქმედებს სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1), მასზე განთავსებულია სტადიონი, ადმინისტრაციული შენობა და საკულტო ნაგებობა; ხოლო, ს.კ N81.02.03.849; 81.02.03.759; 81.02.27.008; 81.02.27.007 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად დაგეგმილია გზის მოწყობა; დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად N17 სექტორი - 2807 კვ.მ. წარმოადგენდა მუნიციპალურ საკუთრებას, იგი წარმოდგენდა არასამშენებლო ტერიტორიას. აღნიშნული ტერიტორია უკვე დაყოფილია 5 საკადასტრო ერთეულად (N81.02.27.024; 81.02.27.289; 81.02.27.023; 81.02.27.022; 81.02.27.091) და ერთი ნაწილი კვლავ დაურეგისტრირებელია. N81.02.27.023; N81.02.27.022 მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს კერძო საკუთრებას, ხოლო N81.02.27.024; N81.02.27.289 და დაურეგისტრირებელი ნაწილი კვლავ მუნიციპალურ საკუთრებაშია. (მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა მოხდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეუსაბამოდ). N012510120-67 (N01252032245-67; N01252101-67; N01252201-67; N01252312996-67; N01252391599-67; N01252453512-67; N01252471360-67) განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებულ პროექტში ასახულია N17 სექტორში უკვე გამიჯნული მიწის ნაკვეთების საზღვრები, თუმცა სამშენებლოდ გამოყოფილია მხოლოდ სექტორი N110 - 81.02.27.091 - 360 კვ.მ (კორექტირებით ძირითადი ცვლილება), სადაც დაგეგმილია 2 სართულიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება. N17 სექტორში დაყოფილი სხვა დანარჩენი სექტორები (N17, N108, N109, N111) განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებით კვლავ რჩება არასამშენებლო ტერიტორიად. კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პარამეტრები: სექტორი N110 - N81.02.27.091 - 360 კვ.მ (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი) საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ-1=0,5 კ-2=0,7 კ-3=0,4 2 მიწისზედა სართული /15 მეტრი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 სექტემბრის N01252472550 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

27. „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.01.397; №01.81.02.399.065; №01.81.02.399.041; №01.81.02.399.042; №01.81.01.109.017; №01.81.02.399.018; №81.02.93.071; №81.02.94.644; №81.02.94.643; №81.02.18.843; №81.02.95.608; №81.02.95.381; №81.02.93.246; №81.02.00.628; №81.02.18.681; №01.81.02.165.006; №01.81.02.165.005; №81.02.17.259; №01.81.02.165.007; №81.02.97.279; №01.81.02.399.073; №81.02.21.610; №81.02.01.767; №01.81.02.399.074; №01.81.02.399.049; №01.81.02.399.046) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N83 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032525532-03-12.09.2025)

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 წავკისში; ქალაქი თბილისი, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.02.399.073; 81.02.01.767; 01.81.02.399.074; 01.81.02.399.049; 01.81.02.399.046; 01.81.02.165.007; 81.02.21.610; 01.81.02.399.085; 01.81.02.354.041; 01.81.01.109.017; 01.81.02.165.006; 01.81.02.354.043; 01.81.02.165.005; 81.02.93.071; 01.81.02.354.047; 81.02.18.843; 01.81.02.354.046; 81.02.94.644; 01.81.02.399.042; 01.81.02.354.045; 01.81.02.399.018; 01.81.02.399.041; 01.81.02.399.065; 81.02.01.397; 81.02.17.259) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ტერიტორიის ჯამური ფართობი - 99 727 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება გულისხმობს მხოლოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ნომრით - A7; A8; A9; A10; A11; A28; A29; A31; A46; A47 მიწის ნაკვეთების ცვლილებას ((საკადასტრო კოდები: N01.81.02.399.065; N01.81.02.354.047) და დაურეგისტრირებელ ტერიტორია). „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 2 (რზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცებულია „ქალაქ თბილისში, სოფელ წავკისში; ქალაქი თბილისი, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.01.397; №01.81.02.399.065; №01.81.02.399.041; №01.81.02.399.042; №01.81.01.109.017; №01.81.02.399.018; №81.02.93.071; №81.02.94.644; №81.02.94.643; №81.02.18.843; №81.02.95.608; №81.02.95.381; №81.02.93.246; №81.02.00.628; №81.02.18.681; №01.81.02.165.006; №01.81.02.165.005; №81.02.17.259; №01.81.02.165.007; №81.02.97.279; №01.81.02.399.073; №81.02.21.610; №81.02.01.767; №01.81.02.399.074; N01.81.02.399.049; №01.81.02.399.046) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N83 განკარგულებით. საპროექტოდ დაგეგმილია 47 მიწის ნაკვეთის მოწყობა. აქედან 41 მიწის ნაკვეთზე მოეწყობა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, 4 მიწის ნაკვეთზე გამწვანება და 2 მიწის ნაკვეთზე საავტომობილო გზა. სამხრეთით ტერიტორიის შესასვლელთან და ხევის გაყოლებაზე მოეწყობა გამწვანებული ტერიტორია/ სკვერი, მოწესრიგდება ტერიტორია, მოეწყობა ასევე, სასეირნო ბილიკები და ა.შ.

საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება მაქსიმუმ 3 სართულიანი შენობა-ნაგებობები, მაქსიმალური სიმაღლე იქნება 15 მ. სზ-1: კ1-0.5; კ2-0.8; კ3-0.4 რზ-2: კ1-კ2-კ3-0.8 ტზ-1: კ1-კ2-კ3-0.1 განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება გულისხმობს მხოლოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ნომრით - A7; A8; A9; A10; A11; A28; A29; A31; A46; A47; საავტომობილო შესასვლელის ცვლილებას, სხვა მხრივ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ცვლილება არ ხდება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 სექტემბრის N01252522355 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

28. „ქალაქ თბილისში, მიხეილ გახოკიძის ქუჩა N8გ, N12, N8ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.017; N01.19.19.005.012; N01.19.19.005.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N381 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526168-03 -18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, მიხეილ გახოკიძის N8გ და N12-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.19.19.005.012; 01.19.19.005.017; 01.19.19.005.055) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 13 644 კვ.მ. კერძო საკუთრება - 13 626 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი- 18 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). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორია დაყოფილი იყო 2 მიწის ნაკვეთად, N1 - სექტორზე დაგეგმილი იყო ორი 12-13 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ხოლო N2 - სექტორზე დაგეგმილი იყო ერთი 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი. „ქალაქ თბილისში, მიხეილ გახოკიძის ქუჩა N8გ, N12, N8ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.017; N01.19.19.005.012; N01.19.19.005.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N381 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით იცვლება შენობის განთავსება, საავტომობილო მოძრაობის

ორგანიზების სქემა. ძირითადი ცვლილება ეხება N1 სექტორს (N01.19.19.005.012 და N01.19.19.005.017), სადაც 12 სართულიანის ნაცვლად დაგეგმილია ორი 15 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ფუნქციური ზონის ცვლილება ეხება მხოლოდ იმ ნაწილში, სადაც დაკორექტირდა ნაკვეთის საზღვრები და შემცირდა მისი ფართობი დაურეგისტრირებლის ნაწილში. დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, არეალში შედიოდა 18 კვ.მ. დაურეგისტრირებული ტერიტორია, რომელიც უერთიანდებოდა N1 სექტორს. პროექტის ცვლილებით აღნიშნული 18 კვ.მ. აღარ შედის არეალში. შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის N1 სექტორის არეალი შემცირდა 18 კვ.მ.-ით. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 13 626 კვ.მ. (სზ-6) N1 სექტორი: 11 970 კვ.მ. (სზ-6) კ-1=0,5; კ-2= 2,5; კ-3= 0,3 მაქსიმალური სართულიანობა - 15 სართული (14 საცხოვრებელი, 1 არასაცხოვრებელი). N2 სექტორი: 1 656 კვ.მ. (სზ-6) კ-1=0,5; კ-2=2,5; კ-3=0,3 მაქსიმალური სართულიანობა 8; საზღვრებისა და არეალის ცვლილებიდან გამომდინარე, საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში, ასევე, N01.19.19.005.017 მიწის ნაკვეთზე დადგენილი სერვიტუტის ცვლილებიდან გამომდინარე საკითხი გადაგზავნილ იქნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 15 სექტემბრის N61-01252582801 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირება, ფუნქციური ზონა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) შეიცვალოს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N7/48781 წერილის შესაბამისად, სააგენტომ განიხილა ქალაქ თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის ქუჩაზე, N8გ-ში (ს.კ. 01.19.19.005.017) მდებარე უძრავი ქონების კონფიგურაციისა და რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლების ცვლილების საკითხი და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს აღნიშნული ქმედება მითითებულ წერილში წარმოდგენილი ელ. ვერსიის შესაბამისად. ამასთან, აღნიშნული ცვლილებით ხელი არ უნდა შეეშალოს 2022 წლის 19 ოქტომბერს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს მარდიელი ვარკეთილს (ს/კ 405631703; ყოფილი შპს ჰილსაიდი) შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 სექტემბრის N01252601821 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593956 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

29. „ქალაქ თბილისში, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, N73ა/გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N1; ქალაქი თბილისი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა, N 1ა, N1ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.019.137; N01.18.06.019.062; N01.18.06.019.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N344 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-0325261110-03 -18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, მიხეილ გახოკიძის N8გ და N12-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: NN01.19.19.005.012; 01.19.19.005.017; 01.19.19.005.055) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო არეალის ფართობი: 13 644 კვ.მ. კერძო საკუთრება - 13 626 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი- 18 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). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორია დაყოფილი იყო 2 მიწის ნაკვეთად, N1 - სექტორზე დაგეგმილი იყო ორი 12-13 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ხოლო N2 - სექტორზე დაგეგმილი იყო ერთი 8 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი. „ქალაქ თბილისში, მიხეილ გახოკიძის ქუჩა N8გ, N12, N8ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.19.19.005.017; N01.19.19.005.012; N01.19.19.005.055) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N381 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით იცვლება შენობის განთავსება, საავტომობილო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ძირითადი ცვლილება ეხება N1 სექტორს (N01.19.19.005.012 და N01.19.19.005.017), სადაც 12 სართულიანის ნაცვლად დაგეგმილია ორი 15 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება. ფუნქციური ზონის ცვლილება ეხება მხოლოდ იმ ნაწილში, სადაც დაკორექტირდა ნაკვეთის საზღვრები და შემცირდა მისი ფართობი დაურეგისტრირებლის ნაწილში. დამტკიცებული პროექტის მიხედვით, არეალში შედიოდა 18 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორია, რომელიც უერთიანდებოდა N1 სექტორს. პროექტის ცვლილებით აღნიშნული 18 კვ.მ. აღარ შედის არეალში. შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის N1 სექტორის არეალი შემცირდა 18 კვ.მ.-ით. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 13 626 კვ.მ. (სზ-6) N1 სექტორი: 11 970 კვ.მ. (სზ-6) კ-1=0,5; კ-2= 2,5; კ-3= 0,3 მაქსიმალური სართულიანობა - 15 სართული (14 საცხოვრებელი, 1 არასაცხოვრებელი). N2 სექტორი: 1 656 კვ.მ. (სზ-6) კ-1=0,5; კ-2=2,5; კ-3=0,3 მაქსიმალური სართულიანობა 8; საზღვრებისა და არეალის ცვლილებიდან გამომდინარე, საკითხი გადაიგზავნა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში, ასევე,

N01.19.19.005.017 მიწის ნაკვეთზე დადგენილი სერვიტუტის ცვლილებიდან გამომდინარე საკითხი გადაგზავნილ იქნა სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში. სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 15 სექტემბრის N61-01252582801 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, მისი გამოყენებით მოხდეს არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართის უცვლელად კორექტირება, ფუნქციური ზონა სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) შეიცვალოს საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N7/48781 წერილის შესაბამისად, სააგენტომ განიხილა ქალაქ თბილისში, მიხეილ გახოვიძის ქუჩაზე, N8გ-ში (ს.კ. 01.19.19.005.017) მდებარე უძრავი ქონების კონფიგურაციისა და რეგისტრირებული სერვიტუტის უფლების ცვლილების საკითხი და თავისი კომპეტენციის ფარგლებში არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს აღნიშნული ქმედება მითითებულ წერილში წარმოდგენილი ელ. ვერსიის შესაბამისად. ამასთან, აღნიშნული ცვლილებით ხელი არ უნდა შეეშალოს 2022 წლის 19 ოქტომბრის სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს მარდიელი ვარკეთილს (ს/კ 405631703; ყოფილი შპს ჰილსაიდი) შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 სექტემბრის N01252601821 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593956 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

30. „ქალაქ თბილისში, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526218-03 - 19.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ შეშელიძის ქუჩა, N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046); საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 9 377 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, შეშელიძის ქუჩა N18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N380 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთი N1- 9 377 კვ.მ. სსზ-2 კ-1= 0,4 – 3 750 კვ.მ. კ-2= 4,6 – 43 600 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 3 150,3 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის სართულიანობა/სიმაღლე - 26 სართული/ 93მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N247 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშემწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, შეშელიძის ქუჩა, N18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.026.046, ფართობი - 9 377 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც: მოხდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=4,6-დან კ-2=4,7-მდე; ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა კ-2=4,6-დან კ-2=4,7-მდე; ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება - საცხოვრებელი 75%; საზოგადოებრივი (კომერციული, სასტუმრო) 25%; გაიზარდა შენობა-ნაგებობის სიმაღლე 93 მ.-დან 95,4 მეტრამდე და სართულიანობა 26-დან 27 - მდე. შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N322 განკარგულებით დაკორექტირდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი და განისაზღვრა შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: ნაკვეთი N1 – 9 377 კვ.მ. სსზ-2 კ-1= 0,4 – 3 750 კვ.მ. კ-2= 4,7 – 44 200 კვ.მ. კ-3= 0,3 – 2 814 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა /სიმაღლე - 27 სართული / 95,4 მ. N0125246463-67 (N01252552379-67) განცხადებით წარმოდგენილი განმარტებითი ბარათის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის #6592672 ბრძანებით (01.08.2023) შეთანხმებული პროექტით კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შეყვანილია საზაფხულო ფართობის 1/3. შესაბამისად, კორექტირების მიზანია პროექტი შესაბამისობაში მოვიდეს განაშენიანების რეგულირების წესებში (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14- 39 დადგენილების მე-12 მუხლი) განხორციელებულ ცვლილებასთან, რაც გულისხმობს შემდეგს: „თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;” წარმოდგენილია გრაფიკული დასაბუთება, რომ კ-2 კოეფიციენტის მატების გარეშე კ-4,6-ის ფარგლებში იყო შესაძლებელი (აივნების 20% ფართობის გათვალისწინებით) ერთი სართულის დამატება და 27 სართულამდე გაზრდა, თუმცა არასრული მოშენებით. ხოლო 4,7-ის ათვისება შესაძლებელია 27-ე სართულის სრული მოშენებით. მცირდება ავტოსადგომები რაოდენობა 250-დან 236-მდე. კომერციული ბლოკის სახურავზე მოხსნილია პარკირება, თუმცა სახურავზე ასასვლელი პანდუსი შენარჩუნებულია. ცვლილება არ ეხება დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს და მათ შესაბამის საანგარიშო ფართობებს. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: ნაკვეთები N1 - 9 377 სსზ - 2 - 9 377 კვ.მ. კ-1= 0,4

- 3 750 კვ.მ. კ-2=4,7 - 44 200 კვ.მ. კ-3=0,3 - 2 814 კვ.მ. საცხოვრებელი 75 % - 33 300 კვ.მ. კომერციული - 7 % - 3 055 კვ.მ. სასტუმრო 18 % - 7 845 კვ.მ. საერთოლიანობა - 27 სიმაღლე - 95,40 მეტრი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N322 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური გადანაწილება და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 2 მუხლის შესაბამისად, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით გათვალისწინებული ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის შესაბამისი ფასის ვალდებულება რჩება უცვლელი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 სექტემბრის N01252593263 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

31. „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზის გამზირის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ფარნავაზი , ჰიპერმარკეტ „გუდვილის“ მიმდებარედ (ნაკვეთი 03/003); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N5, N 9; ქალაქი თბილისი , ხეივანი დავით აღმაშენებელი , ფერდობი -1; ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.005.032; N01.10.06.005.011; N01.10.06.005.007; N01.10.06.003.008; N01.10.06.003.009; N01.10.06.003.003; N01.10.06.003.006; N01.10.06.011.086; N01.10.06.005.009; N01.10.06.005.010; N01.10.06.003.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N603 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325265100-03 - 22.09.2025

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N9-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: 01.10.06.005.014; 01.10.06.005.007; 01.10.06.005.015; 01.10.06.005.013; 01.10.06.003.006). საპროექტო ტერიტორიის ფართია: 87699 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 განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამტკიცებულია „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი,

ფარნავაზის გამზირის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გამზირი ფარნავაზი, ჰიპერმარკეტ „გუდვილის“ მიმდებარედ (ნაკვეთი 03/003); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N5, N 9; ქალაქი თბილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, ფერდობი -1; ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.005.032; N01.10.06.005.011; N01.10.06.005.007; N01.10.06.003.008; N01.10.06.003.009; N01.10.06.003.003; N01.10.06.003.006; N01.10.06.011.086; N01.10.06.005.009; N01.10.06.005.010; N01.10.06.003.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N603 განკარგულებით. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების მიზანია შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შედეგად ჩამოყალიბებული 2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კორექტირება სატრანსპორტო კუთხით და საპროექტო შენობების სიმაღლეების დაზუსტება, კერძოდ: საპროექტოდ დაგეგმილია პერსპექტიული გზიდან -2 სართულზე საავტომობილო კავშირის გარდა დამატებით მოეწყოს კავშირი -1 სართულზე, რადგან თანაბრად მოხდეს ავტოტრანსპორტის გადანაწილება და არ გამოიწვიოს საავტომობილო კოლაფში. ასევე დაზუსტდა #1 მიწის ნაკვეთზე არსებული განაშენიანებისთვის საჭირო საავტომობილო მიმოსვლა, საპროექტოდ A და E შენობებთან. სამი შესასვლელის ნაცვლად მოეწყობა ორი შესასვლელი. საავტომობილო კავშირები ასევე დაზუსტდა B სექტორისთვისაც. B სექტორში არსებული აუზის ნაცვლად (B4) მოეწყობა 2 სართულიანი კომერციული შენობა, სიმაღლეში 12 მეტრი. ხოლო A3 შენობას დაემატა 1 სართული საპარკინგე სივრცე. არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისას საჭირო გახდა სიმაღლის ნაწილში შენობების დაკორექტირება, კერძოდ, დაკორექტირდა შენობები: A1, A2, A3, A4, B1, B2, B4, D1, D2, D3, C1, C2, C3, თუმცა მაქსიმალური სართულიანობა რჩება უცვლელი (35 სართული). - A1 შენობა 35 სართული (უცვლელი); - A2 შენობა 5 სართული (დაემატა ერთი საპარკინგე სართული); - შეთანხმებულ პროექტში არსებული ორი შენობა (A2 და A4) გაერთიანდა და დაზუსტდა სართულების რაოდენობა. შენობა - A3, საპროექტო სართული - 33; B სექტორში: - B1 შენობა 35 სართული (უცვლელი); - B სექტორში გაერთიანდა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით ორი შენობა (B2 და B3) და დაზუსტდა - სართულიანობა. შენობა - B2, საპროექტო სართული - 17. - B3 შენობა 3 სართული (არსებული აუზის ნაცვლად (B4) მოეწყობა 3 სართულიანი კომერციული შენობა); C სექტორში: - C1, C2, C4 შენობები უცვლელია; - C3 შენობა 23 სართული (დაემატა ერთი საცხოვრებელი სართული); D სექტორში: - D1, D2, D4, D5 შენობები უცვლელია; - D3 შენობა 23 სართული (დაემატა ერთი საცხოვრებელი სართული); მაქსიმალური სართულიანობა რჩება უცვლელი (35 სართული, 120 მეტრი). #1 მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელის და კომერციულის თანაფარდობაა 85%-15%, ხოლო #2 მიწის ნაკვეთისთვის 82%-18%; #1 სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი - 29 641 მ² კ1-0.5 - 16 124.7 კვ.მ კ2 - 4.6 - 137 652,8 კვ.მ კ-3- 0.3 - 8892.3 კვ.მ. საცხოვრებელი 85% კომერციული - 15% #2 სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი - 34 948 მ² კ1- 0.5 - 19 011.7 კვ.მ კ2 - 4.6 - 162 298,5 მ² კ-3- 0.3 - 10484.4 კვ.მ. საცხოვრებელი - 82% კომერციული - 18% მინ. და მაქს. სართულიანობა: 1-35 სართულიანობა. მაკომპენსირებელ ღონისძიებასთან დაკავშირებით გათვალისწინებულ იქნეს „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზის გამზირის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გამზირი ფარნავაზი, ჰიპერმარკეტ „გუდვილის“ მიმდებარედ (ნაკვეთი 03/003); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N5, N 9; ქალაქი თბილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, ფერდობი -1; ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.005.032; N01.10.06.005.011; N01.10.06.005.007; N01.10.06.003.008; N01.10.06.003.009; N01.10.06.003.003;

N01.10.06.003.006; N01.10.06.011.086; N01.10.06.005.009; N01.10.06.005.010; N01.10.06.003.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N603 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 სექტემბრის N01252613305 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 22 სექტემბრის N01252651527 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ყოვლივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, „ქალაქ თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N200- ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ფარნავაზის გამზირის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, გამზირი ფარნავაზი, ჰიპერმარკეტ „გუდვილის“ მიმდებარედ (ნაკვეთი 03/003); ქალაქი თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზირი, N5, N 9; ქალაქი თბილისი, ხეივანი დავით აღმაშენებელი, ფერდობი - 1; ქ. თბილისი, ფარნავაზ მეფის N5-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.10.06.005.032; N01.10.06.005.011; N01.10.06.005.007; N01.10.06.003.008; N01.10.06.003.009; N01.10.06.003.003; N01.10.06.003.006; N01.10.06.011.086; N01.10.06.005.009; N01.10.06.005.010; N01.10.06.003.053) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N603 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ.

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

32. მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა, ბ, გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261101 - 18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მ/წლის 16 სექტემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N19/032525914-03 განცხადებით მომართეს შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) დაზარალებულებმა და ითხოვეს „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესიდან

გამომდინარე, მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა, ბ, გ (ს/კ: N01.17.12.003.255) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭება. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, მე-11 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, მე-12 პუნქტისა და შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404568384) დაზარალებულების N19/032525914-03 განცხადების საფუძველზე, დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მიენიჭოს შემდეგ საკადასტრო ერთეულზე მდებარე ობიექტს: ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N9ა, ბ, გ (ს/კ: N01.17.12.003.255).

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ.

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

33. მისამართზე - ქ. თბილისი, ლევან გოთუას ქუჩა N20თ (ს/კ: N01.10.13.010.089) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261106 - 18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მ/წლის 12 სექტემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N19/03252553- 03 განცხადებით მომართეს შპს „სექტორი 1-ის“ (ყოფილი შპს „დემაქს გოთუა“) (ს/ნ 405282215) დაზარალებულებმა და ითხოვეს „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ლევან გოთუას ქუჩა N20თ (ს/ N01.10.13.010.089) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭება. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, მე-11 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, მე-12 პუნქტისა და შპს „სექტორი 1-ის“ (ყოფილი შპს „დემაქს გოთუა“) (ს/ნ 405282215) დაზარალებულების N19/03252553-03 განცხადების საფუძველზე, დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მიენიჭოს შემდეგ საკადასტრო ერთეულზე მდებარე ობიექტს: ქ. თბილისი, ლევან გოთუას ქუჩა N20თ (ს/კ: N01.10.13.010.089).

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ.

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

34. „მისამართზე - ქ. თბილისი, გუდაურის (სვანიძის) ქ. 4-6 (ს/კ: N01.15.02.022.015 - ბარნოვის ქუჩა N51ბ; ს/კ: N01.15.02.022.027 - სვანიძის ქუჩა N6; ს/კ: N01.15.02.022.028 - სვანიძის I ჩიხი N3; ს/კ: N01.15.02.022.029 - ბარნოვის II ჩიხი N1; ს/კ: N01.15.02.022.030 - სვანიძის ქუჩა N4) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების თაობაზე (საკრებულოს № 03-0325261108 - 18.09.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. მისი თქმით, მ/წლის 18 სექტემბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს N19/03252612-03 განცხადებით მომართეს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „სვანიძის 4/6-ის“ წევრებმა და ითხოვეს „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, მაღალი სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი ინტერესიდან გამომდინარე, მისამართზე - ქ. თბილისი, გუდაურის (სვანიძის) ქ. 4-6 (ს/კ: N01.15.02.022.015 - ბარნოვის ქუჩა N51ბ; ს/კ: N01.15.02.022.027 - სვანიძის ქუჩა N6; ს/კ: N01.15.02.022.028 - სვანიძის I ჩიხი N3; ს/კ: N01.15.02.022.029 - ბარნოვის II ჩიხი N1; ს/კ: N01.15.02.022.030 - სვანიძის ქუჩა N4) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭება. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, მე-11 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, მე-12 პუნქტისა და ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „სვანიძის 4/6-ის“ წევრების N19/03252612-03 განცხადების საფუძველზე, დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსი მიენიჭოს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებზე მდებარე ობიექტს: ქ. თბილისი, გუდაურის (სვანიძის) ქ. 4-6 (ს/კ: N01.15.02.022.015 - ბარნოვის ქუჩა N51ბ; ს/კ: N01.15.02.022.027 - სვანიძის ქუჩა N6; ს/კ: N01.15.02.022.028 - სვანიძის I ჩიხი N3; ს/კ: N01.15.02.022.029 - ბარნოვის II ჩიხი N1; ს/კ: N01.15.02.022.030 - სვანიძის ქუჩა N4).

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ბუაძემ.

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

35. „მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N 37 (ს/კ N01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხაძის ქ. N 4 (ს/კ N01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. N 55 (ს/კ N01.14.11.024.012) - არსებული

დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032526271-03- 19.09.202)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37 (ს/კ N01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხაძის ქ. N4 (ს/კ N01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. N55 (ს/კ N01.14.11.024.012) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ თანხის და/ან ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 19 სექტემბრის N25.1582.1781 განკარგულების საფუძველზე, მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ათორის“ (ს/ნ N405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების ფარგლებში, მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37 (ს/კ N01.10.14.024.036), მუხაძის ქ. N4 (ს/კ N01.14.11.024.004) და ი. აბაშიძის ქ. N55 (ს/კ N01.14.11.024.012) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებული პირების მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულების მიზნით, შემდეგ ღონისძიებებთან დაკავშირებით:ა) მიეცეთ კომპენსაცია „მისამართებზე: - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37 (ს/კ N01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხაძის ქ. N4 (ს/კ N01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. N55 (ს/კ N01.14.11.024.012) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 დეკემბრის N641 განკარგულების დანართი N5-ით გათვალისწინებულ შემდეგ პირებს: ა.ა) როინი ფუტკარაძეს (პ/ნ 0100804669) - 40 000 (ორმოცი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით; ა.ბ) ნათელა კერესელიძეს (პ/ნ 01018001411) - 60 000 (სამოცი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცეს კომისიის წევრებმა საბა ზუაძემ.

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

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

სხდომის თავმჯდომარე



ზურაბ აბაშიძე