

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
ურბანული დაგეგმარებისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიის სხდომის

ოქმი #70

ქ. თბილისი

2025 წელი, 24 ოქტომბერი, 13:00 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 გუგუშაშვილი, ჯონი ტორჩინავა, ნინო წულაძე

სხდომის თავმჯდომარე:

ზურაბ აბაშიძე

სხდომის მუშაობაში მონაწილეობდნენ:

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

გაიოზ თალაკვაძე - თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსი

№	ს ა კ ი თ ხ ი ს დ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა
1.	"ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის N49-97 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252965-03- 23.10.2025)
2.	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს № 12-032529558-03- 22.10.2025)
3.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, №50 და №52-ში ; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, №52-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.303.004, ფართობი: 884

	კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325275104-03 02.10.2025)
4.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.002.1031, ფართობი: 1 511 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325275105-03 02.10.2025)
5.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა №82-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.001.533, ფართობი: 1 677 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528211-03 09.10.2025)
6.	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მარატ ნოზაძის ქუჩა №37-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.002.244, ფართობი - 2 545 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252901-03 17.10.2025)
7.	„კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, წყნეთის ხევი N11; წყნეთის გზატკეცილი, I ჩიხი, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: N01.14.14.002.117 - ფართობი 539 კვ.მ; N01.14.14.002.164 - ფართობი 193 კვ.მ; N01.14.14.002.128 - ფართობი - 654 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ (საკრებულოს № 12-032529663-03- 23.10.2025)
8.	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0325268104-03 25.09.2025; №12-032527578-03 02.10.2025; №12-0325275106-03 02.10.2025; №12-03252829-03 09.10.2025; №12-03252902-03 17.10.2025; № 12-032529656-03-23.10.2025; № 12-032529654-03-23.10.2025)
9.	„ქ. თბილისში, გლდან-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის №91 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03252826-03 09.10.2025)
10.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი (ჭაობის მიწა) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.17.930; №72.16.17.850; №72.16.21.961) და

	მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252828-03 09.10.2025)
11.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: №81.02.94.957) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529011-03 17.10.2025)
12.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.105; №01.81.02.365.107; №01.81.02.365.106) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528083-03 07.10.2025)
13.	ქალაქ თბილისში, სოფელ თხინვალაში; ქალაქ თბილისში, სოფელი თხინვალაში, იოსებ კეჭაყმაძის IV შესახვევი, №16; №14-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.23.559, №72.16.15.257, №72.16.23.617, №72.16.23.618, №01.72.58.031.034, №72.16.23.077, №72.16.23.074, №72.16.15.256, №72.16.23.078, №72.16.33.142, №01.72.58.031.036) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528098-03 07.10.2025)
14.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.135; №01.72.16.104.084; №01.72.16.104.083-ის ნაწილი) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252825-03 09.10.2025)
15.	ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელა, თბილისი-კოჯორის გზატკეცილი №160; ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელაში, ტაბახმელას ველის ქუჩა, №2; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.28.087; №81.02.28.089; №81.02.28.090; №81.02.28.088; №81.02.28.153; №81.02.28.071; №81.02.28.070; №81.02.28.024; №81.02.03.628; №81.02.03.629; №81.02.28.025) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252827-03 09.10.2025)
16.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, გიორგი კვინიტაძის I შესახვევში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: NN81.02.30.181; 81.02.30.185; 81.02.30.184; 81.02.93.160; 81.02.03.342; 81.02.03.341; 81.02.30.078; 81.02.30.003; 81.02.03.732; 81.02.94.027; 81.02.03.538; 81.02.03.716; 81.02.03.712; 81.02.03.720; 81.02.03.713; 81.02.03.307; 81.02.30.065; 81.02.30.063; 81.02.30.064; 81.02.30.054; 81.02.30.066; 81.02.30.067; 81.02.03.734; 81.02.30.073; 81.02.30.033; 81.02.03.445; 81.02.30.020; 81.02.30.019; 81.02.30.008; 81.02.94.074; 81.02.03.368; 81.02.30.075; 81.02.03.537; 81.02.03.777; 81.02.30.183; 81.02.03.643;

	81.02.03.672; 81.02.30.002; 81.02.03.699; 81.02.03.308; 81.02.30.016; 81.02.03.706; 81.02.03.790; 81.02.03.444; 81.02.30.076; 81.02.30.010; 81.02.03.349; 81.02.98.434; 81.02.03.365; 81.02.98.437; 81.02.30.068; 81.02.30.069; 81.02.03.347; 81.02.93.070; 81.02.93.146; 81.02.94.588; 81.02.94.410; 81.02.03.573; 81.02.03.669; 81.02.03.408; 81.02.03.409; 81.02.30.087; 81.02.03.424; 81.02.03.332; 81.02.30.087; 81.02.30.088; 81.02.03.331; 81.02.00.416, 81.02.00.782; 81.02.03.819; 81.02.03.919; 81.02.03.420; 81.02.03.984; 81.02.98.941; 81.02.00.219; 81.02.30.109; 81.02.03.500; 81.02.30.041; 81.02.30.097; 81.02.30.102; 81.02.97.890; 81.02.03.459; 81.02.03.407; 01.81.02.392.072; 81.02.97.086; 81.02.30.011; 81.02.03.459; 81.02.03.957; 01.81.02.277.001 (ნაწილი)) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252936-03 20.10.2025)
17.	ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.391; N72.16.21.074; N72.16.21.072) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529322-03 20.10.2025)
18.	ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა №5, №3; ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიდის ქ. N5. სმენა დაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის წინ; ქალაქ თბილისში, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.15.025.020, N01.14.15.025.021, №01.14.15.025.033, №01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032529657-03 -23.10.2025)
19.	„ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. №72, №74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.057; №01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის №85 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528210-03 09.10.2025)
20.	„ქალაქ თბილისში, მიხეილ გრიგორაშვილის ქუჩა №19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.24.007.917; №01.19.24.007.911; №01.19.24.007.908; №01.19.24.007.916 - ის ნაწილი) სასაწყობე კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N599 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252935-03 20.10.2025)
21.	„ქალაქ თბილისში, ლუბლიანას ქუჩა №2/6; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას, ჩაჩავასა და ბელიაშვილის ქუჩებს შორის, ნაკვეთი 09/024-ზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.02.009.042) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020

	წლის 8 დეკემბრის №382 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325280100-03 07.10.2025)
22.	„ქალაქ თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ნაკვეთები: №4/57; №4/58; №4/59; №4/60; №4/71) შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ და შპს „სანაპირო- 2004“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) მშენებლობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2006 წლის 4 დეკემბრის №20/1052 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528220-03 09.10.2025)
23.	„ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529062-03 17.10.2025)
24.	„ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის, დიდი დიღმის დასახლება III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.651) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N378 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032529655-03-23.10.2025)
25.	„მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა, ბ.გ ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად ქ. თბილისი მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255; მოსკოვის გამზირი N 9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებული პირების მიმართ თანხისა და ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032529560-03- 22.10.2025)

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

1. "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 24 დეკემბრის N49-97 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252965-03- 23.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსმა გაიოზ თალაკვაძემ. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტში ცვლილებები ხორციელდება მიმდინარე წელს ფაქტიურად მიღებული შემოსავლებისა და მოსალოდნელი პროგნოზების გათვალისწინებით, კერძოდ: იზრდება გრანტების ნაწილში სხვა კაპიტალური გრანტები სახელმწიფო ბიუჯეტიდან მოცულობა 5 000,0 ათასი ლარით (საქართველოს მთავრობის 2025 წლის 13 ოქტომბრის N1659 განკარგულება), სხვა შემოსავლების ნაწილში სხვა არაკლასიფიცირებული შემოსავლები (მათ შორის წინა წელს გამოუყენებელი და დაბრუნებული საბიუჯეტო სახსრები) – 179,4 ათასი ლარით. შესაბამისად, წარმოდგენილი პროექტით ბიუჯეტის მოცულობა ჯამურად იზრდება სულ - 5 179,4 ათასი ლარით და შეადგენს - 2 353 788,4 ათას ლარს. ასევე, წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურული ერთეულების, რაიონის გამგეობების და სხვა საბიუჯეტო ორგანიზაციების დამატებითი მოთხოვნების და გადანაწილების შესახებ წინადადებები. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასიგნებები გადანაწილდა შემდეგ პროგრამებზე/ქვეპროგრამებზე, მათ შორის: იზრდება გზების მოვლა- შეკეთება გლდანის რაიონში (კოდი 01 01 08)- 148.5 ათასი ლარი, გზები მოვლა-შეკეთება კრწანისის რაიონში - (კოდი 01 01 16) – 600,0 ათასი ლარი, ღონისძიებების უზრუნველყოფა (კოდი 02 07) - 9000.0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი 02 09 18) -1020.0 ათასი ლარი, დაავადებათა სკრინინგი-(კოდი 06 01 02)- 750,0 ათასი ლარი, გაფანტული სკლეროზის სამკურნალო მედიკამენტებისა და კვლევების დაფინანსება (კოდი 06 01 05) - 400.0 ათასი ლარი, აუტიზმის სპექტრის დარღვევის მქონე ბავშვთა აბილიტაცია (კოდი: 06 01 06) – 500,0 ათასი ლარი, ძუძუს კიბოს სამკურნალო მედიკამენტების დაფინანსება (კოდი 06 01 07) – 300.0 ათასი ლარი, ტრანსპლატაცია (კოდი 06 01 13) - 600.0 ათასი ლარი, სოციალურად დაუცველი მრავალშვილიანი ოჯახებისათვის 18 წლამდე ასაკის თითოეულ ბავშვზე ყოველთვიური დახმარება (კოდი: 06 02 02) - 278.0 ათასი ლარი, 100 წელს მიღწეულ მოქალაქეთათვის ერთჯერადი დახმარება (კოდი 06 02 05)- 40.0 ათასი ლარი, უფასო სწავლება ხელოვნების სკოლებში (კოდი 06 02 06 02) -33.0 ათასი ლარი, უფასო სწავლება სპორტულ სკოლებში და საცურაო აუზებში (კოდი 06 02 06 03)- 88.5 ათასი ლარი, სამედიცინო და სხვა სოციალური საჭიროებების დახმარების ღონისძიებები (კოდი (06 02 09) -1000.0 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 06 02 16 08)- 532.5 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები დიდუბის რაიონში(კოდი 06 02 16 09)- 150.0 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 16 12)- 65.0 ათასი ლარი, დანგრეული სახლების მაცხოვრებელთა საკომპენსაციო თანხები სამგორის რაიონში (კოდი 06 02 16 15) – 796.2 ათასი ლარი, ომის ვეტერანების დახმარება გლდანის რაიონში (კოდი 06 02 17 07) – 10.1 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 06 02 18 07)- 189.0 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ნაძალადევის რაიონში (კოდი 06 02 18 08) – 224.0 ათასი ლარი, სხვა

სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები დიდუბის რაიონში (კოდი 06 02 18 09) – 318.0 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ჩუღურეთის რაიონში (კოდი 06 02 18 10)- 108.5 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ვაკის რაიონში (კოდი 06 02 18 11)- 54.7 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები საბურთალოს რაიონში (კოდი 06 02 18 12)- 140 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი: 06 02 18 13)- 155,8 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები სამგორის რაიონში (კოდი: 06 02 18 14)- 225,8 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები კრწანისის რაიონში (კოდი: 06 02 18 15) – 255,0 ათასი ლარი, სხვა სოციალური (დახმარების) ღონისძიებები მთაწმინდის რაიონში (კოდი: 06 02 18 16) – 79,8 ათასი ლარი, საზოგადოების განათლებისა და ინფორმირების ხელშეწყობა (კოდი 07 02 03)- 1400.0 ათასი ლარი, სტუდენტთა დაფინანსების პროგრამა (კოდი 07 05 03) -150.0 ათასი ლარი, სპორტული ღონისძიებები (კოდი 08 06 01)- 600,0 ათასი ლარი, სპორტი უფროსი თაობისთვის (კოდი 08 06 07) -100.0 ათასი ლარი, , ახალგაზრდული ღონისძიებების ხელშეწყობა (კოდი: 08 08 01) – 250,0 ათასი ლარი, სარეზერვო ფონდი (კოდი 1022) -1 500,0 ათასი ამასთან, ბიუჯეტით დამტკიცებული პროგრამების/ქვეპროგრამების ჩამონათვალს ემატება ახალი ქვეპროგრამა - საქალაქო სამგზავრო ტრანსპორტის მოძრავი შემადგენლობის მოდერნიზაცია (კოდი 01 02 02) – 9 000,0 ათასი ლარის ოდენობით მცირდება სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგების ღონისძიებები (კოდი 01 02 01) -3 000.0 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები გლდანის რაიონში (კოდი 02 09 10) - 148.5 ათასი ლარი, კეთილმოწყობის ღონისძიებები ისნის რაიონში (კოდი 02 09 16) - 426.0 ათასი ლარი, ქალაქის განვითარების ხელშეწყობა (კოდი 02 10) - 820.6 ათასი ლარი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობა სამგორის (კოდი 05 01 15) - 191.7 ათასი ლარი, თბილისის მუნიციპალური თავშესაფრის მოვლა-პატრონობა (კოდი 06 02 21)- 195.7 ათასი ლარი, თბილისის მეტროს სადგურების მოდერნიზაციის პროექტის სესხის მომსახურება (კოდი 10 25) -5 222.4 ათასი ლარი, თბილისის ნარჩენების გადამუშავების პროექტის სესხის მომსახურება (კოდი 10 38) -3 764.0 ათასი ლარი, თბილისის ნარჩენების პოლიგონის გაუმჯობესების პროექტის სესხის მომსახურება (კოდი 10 39) -1 076.0 ათასი ლარი, თბილისის მყარი ნარჩენების პროექტის სესხის მომსახურება (კოდი 10 46) – 3 890.0 ათასი ლარი, თბილისის ავტობუსების პროექტის სესხის მომსახურება II ფაზა (კოდი: 10 47) -7 148.0 ათასი ლარი. გარდა ამისა, საზოგადოებისათვის მნიშვნელოვანი ინფორმაციის გავრცელება (კოდი 07 02 04) ქვეპროგრამის ფარგლებში, მცირდება ა(ა)იპ საზოგადოებასთან კომუნიკაციების სააგენტოს მომუშავეთა რიცხოვნობა 1 ერთეულით, ხოლო ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის (კოდი 10 20) მომუშავეთა რიცხოვნობა მცირდება 7 ერთეულით. შესაბამისად, ბიუჯეტით განსაზღვრული მომუშავეთა რიცხოვნობა მთლიანობაში შემცირდა 8 ერთეულით და განისაზღვრა 4949 ერთეულით. ბ) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებული საფინანსო - ეკონომიკური გაანგარიშება: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტის შემოსულობების საპროგნოზო მაჩვენებელი განისაზღვრა 2 085 967,8 ათასი ლარის ოდენობით და ნაშთის ცვლილება 267 820,6 ათასი ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-032529558-03- 22.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, მოგეხსენებათ, რომ დადგენილების 31-ე მუხლის მუხლით განსაზღვრულია მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესი. ამავე მუხლის მე-7 პუნქტი კი ეხება შემთხვევას როდესაც საპროექტო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე და აწესებს ასეთი შემთხვევისთვის შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის წესს, რომლის შესაბამისად, სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. წინამდებარე ცვლილებით, ზუსტდება ჩანაწერი და აღნიშნულ სიგრძეში აღარ დაანგარიშდება განიერი ქუჩის მხრიდან მოწყობილი შენობის ისეთი ნაწილი, რომელიც გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრი სიმაღლის. ამასთან, ცვლილება შევა დადგენილების „დანართი 1“ -ის პირველი, მეორე, მესამე, მეოთხე და მეხუთე პუნქტებში და „ა“ ქვეპუნქტიდან ამოღებულ იქნება „კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის)“. აგრეთვე, ამავე დანართის მეცხრე პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტიდან „სანატორიუმი“. ა) 31-ე მუხლის მე-7 პუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით: დადგენილების 31-ე მუხლის მე-7 პუნქტის ახალი რედაქცია ეხება იმ შემთხვევას, როდესაც მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და საზოგადოებრივი სივრცე. ამგვარ შემთხვევაში, შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან, რაც შენარჩუნებულია როგორც არსებული წესი. ახალი რედაქციით ზუსტდება ისიც, რომ ამ სიმაღლის რეგულირება ვრცელდება ვიწრო ქუჩის მხარეს მდებარე შენობის ფასადის იმ მონაკვეთზეც, რომლის სიგრძე არ აღემატება განიერი ქუჩის მხარეს არსებული ფასადის სიგრძეს, თუმცა არა უმეტეს 20 მეტრისა. ამასთან, განისაზღვრება, რომ აღნიშნულ სიგრძეში არ დაიანგარიშება შენობის ის ნაწილი, რომელიც, გამოწეულია შენობის საანგარიშო ზედაპირიდან, წარმოადგენს შენობის სიმაღლის არაუმეტეს 20%-ს და გრუნტთან შეხების ყველაზე დაბალი წერტილიდან არის არაუმეტეს 20 მეტრის სიმაღლის. აღნიშნული მოცულობითი ელემენტები დადგენილია ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ.დ“ ქვეპუნქტით და მათზე დამოუკიდებლად უნდა იქნეს დაცული სიმაღლის დადგენის წესი. ბ) „დანართი 1“ -ის პირველი, მე-2, მე-3, მე-4, მე-5 პუნქტების „ა“ ქვეპუნქტებიდან ხდება ტერმინ „კლუბი“-ს (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის)“ ამოღება, რადგან საცხოვრებელ ზონაში დასაშვებ სხვა ფუნქციებთან შედარებით ეს ფუნქცია არის შეუსაბამო, მასშტაბურობიდან გამომდინარე. ამავე მიზეზით „დანართი 1“-ის მე-9 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტიდან ხდება ფუნქცია „სანატორიუმი“-ს ამოღება.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

ხმათა 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, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, №50 და №52-ში ; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, №52-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.303.004, ფართობი: 884 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325275104-03 02.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 7 აპრილის N01250973995-67 (N01251132800-67; N01251621577-67; N012520753-67) განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, N50 და N52-ში ; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ასმათის ქუჩა, N52-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.303.004) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.72.14.303.004 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=2.5), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, N01.72.14.303.004 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 9 ივნისის N6500850 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) პარამეტრებით (კ-2=2.1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 19 თებერვლის N6893889 ბრძანებით ცვლილება შევიდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 9 ივნისის N6500850 ბრძანებით დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, განახლებული კონფიგურაციის, ფართობის და სარეგისტრაციო მონაცემების დაფიქსირების მიზნით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 25 ივნისის N7099943 ბრძანებით გაცემულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=2.1) და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

არის საშუალო 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 „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5) -ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 2,1$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $k-3 = 0,3$ მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - $400^*/500$ კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - $12^*/15$ მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - $20^*/25$ მ შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - ** * ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად. დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშეწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($k-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $k-2=2,1$ -დან $k-2=2,5$ -მდე, რაც გულისხმობს 1 (ერთი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 8 (რვა) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01250973995-67 (N01251132800-67; N01251621577-67; N012520753-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N002449025, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 17 აპრილის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 861 294 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 164,056.00 (ას სამოცდაოთხი ათას ორმოცდათექვსმეტი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა 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 - ქალაქი თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.72.14.002.1031, ფართობი: 1 511 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325275105-03 02.10.2025)

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 13 სექტემბრის N012525681-67 (N01252622655-67) განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დემეტრე თავდადებულის ქუჩის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.002.1031) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.72.14.002.1031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($\kappa-2$) გადამეტების სანაცვლოდ ($\kappa-2=3.3$), 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, N01.72.14.002.1031 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 $\kappa-1 = 0.5$ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $\kappa-2 = 2.5$ მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი $\kappa-3 = 0.3$ 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. N01.72.14.002.1031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 12 სექტემბრის N7625145 ბრძანებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ($\kappa-2=2.5$). დაინტერესებული პირის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ($\kappa-2$) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება $\kappa-2=2.5$ -დან $\kappa-2=3.3$ -მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 8 (რვა) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N012525681-67 (N01252622655-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N005606325, რომლის მიხედვითაც,

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 27 აგვისტოს მდგომარეობით, საორიენტაციოდ შეადგენს 1 511 000,00 ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს 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 - 483,520.00 (ოთხას ოთხმოცდასამი ათას ხუთას ოცი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა 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, ჯავახეთის ქუჩა №82-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.001.533, ფართობი: 1 677 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528211-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2025 წლის 15 სექტემბრის N01252583333-67 (N01252741286-67) განცხადებით მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N82-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.001.533) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.19.36.001.533 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=5.4), 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, N01.19.36.001.533 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის "ს" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი

გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ს" ქვეპუნქტის თანახმად, 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. დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის 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 მ. მინიმალური სიღრმე 30 მ. *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 20 მარტის N801. 01250795 ბრძანებით გაიცა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 74%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. N01.19.36.001.533 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 12 დეკემბრის N7318986 ბრძანებით (ცვლილება შევიდა N7367971 (05.02.2025) და N7565399 (24.07.2025) ბრძანებებით) მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსებისთვის 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 $k-2=5.4$ -მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) 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. N01252583333-67 (N01252741286-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N006052625, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 12 სექტემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 3 432 819 (სამი მილიონ ოთხას ოცდათორმეტი ათას რვაას ცხრამეტი) 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 - 597.012 (ხუთას ოთხმოცდაჩვიდმეტი ათას თორმეტი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

6. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, მარატ ნოზაძის ქუჩა №37-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.11.13.002.244, ფართობი - 2 545 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252901-03 17.10.2025)

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 28 აგვისტოს წარდგენილი N012524039-67 (N01252624515-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, მარატ ნოზაძის ქუჩა N37-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.13.002.244) მესაკუთრემ (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.11.13.002.244 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.0), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე. N01.11.13.002.244 საკადასტრო ერთეულზე, „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 მიწის ნაკვეთის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), ხოლო მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), ასევე, მცირე ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებულია სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო

სამართლის იურიდიული პირის - არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 30 ივნისის N6536368 ბრძანებით (ცვლილება განხორციელდა 2023 წლის 14 დეკემბრის N6805640 ბრძანებით) დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 5 ივნისის №24.962.1095 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 14 ივნისის №294 განკარგულებით თანხმობა მიეცა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას კ-2=2.5-დან კ-2=3.0-მდე, თუმცა ამავე განკარგულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში დაინტერესებული პირის მიერ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასი არ გადახდილა, რამაც გამოიწვია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 14 ივნისის №294 განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 19 ნოემბრის №7292801 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=3.0). დაინტერესებული პირის მიერ, წინამდებარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=3.0-მდე, რაც გულისხმობს 2 (ორი) მიწისზედა სართულის დამატებასა და 12 (თორმეტ) სართულიანი შენობის განთავსებას. ასევე, დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N012524039-67 (N01252624515-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, ასევე, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N005132525, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 7 აგვისტოს მდგომარეობით, საორიენტაციოდ, შეადგენს 1 683 081 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 - 336 616.20 (სამას ოცდათექვსმეტი ათას ექვსას თექვსმეტი და ოცი მეასედი) ლარით.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა 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, წყნეთის ხევი N11;

წყნეთის გზატკეცილი, I ჩიხი, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: N01.14.14.002.117 - ფართობი 539 კვ.მ; N01.14.14.002.164 - ფართობი 193 კვ.მ; N01.14.14.002.128 - ფართობი - 654 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე” (საკრებულოს № 12-032529663-03- 23.10.2025)

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 ივლისს წარდგენილი N01251973496-67 (N01252092964-67; N01252602325-67) განცხადებით ქალაქ თბილისში, წყნეთის ხევი N11; წყნეთის გზატკეცილი, I ჩიხი, N13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები: N01.14.14.002.117; N01.14.14.002.164; N01.14.14.002.128) მესაკუთრეებმა (შემდგომში - დაინტერესებული პირი) N01.14.14.002.117; N01.14.14.002.164; N01.14.14.002.128 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=5.0), გამოხატეს 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, N01.14.14.002.117; N01.14.14.002.164; N01.14.14.002.128 საკადასტრო ერთეულებზე 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 2025 წლის 19 მაისის N7483717 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=5.0-მდე, რაც გულისხმობს არსებულ მოცულობაზე 6 (ექვსი) მიწისზედა სართულის

დამატებასა და 14 (თოთხმეტი) სართულიანი შენობის განთავსებას. დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია გადამეტებულ ფართზე პროექტის შეთანხმებისას სიმაღლის ნაწილში არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები. N01251973496-67 (N01252092964-67, N01252602325-67) განცხადებაზე წარმოდგენილია, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N006121625, რომლის მიხედვითაც, ქალაქ თბილისში, წყნეთის ხევი N11-ში არსებული 193.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 01.14.14.002.164) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 395,071.00 (სამას ოთხმოცდათხუთმეტი ათას სამოცდათერთმეტი) ლარს. ამავე განცხადებას თანდართული, N006121525 დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი I ჩიხი N13-ში არსებული 654.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 01.14.14.002.128) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1,508,778.00 (ერთი მილიონ ხუთას რვა ათას შვიდას სამოცდათვრამეტი) ლარს, ხოლო N006124525 დასკვნის თანახმად, ქალაქ თბილისში, წყნეთის ხევი N11-ში არსებულ 539.00 კვ.მ. არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ. 01.14.14.002.117) საბაზრო ღირებულება 2025 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1,103,333.00 (ერთი მილიონ ას სამი ათას სამას ოცდაცამეტი) ლარს. იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშეწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა. პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება: პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2025 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა, კერძოდ, ქალაქ თბილისში, წყნეთის ხევი N11-ში არსებულ 193.00 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 01.14.14.002.164) კ-2 კოეფიციენტის 2.5-დან 5.0- მდე გადამეტების ფასი შეადგენს 395,071 (სამას ოთხმოცდათხუთმეტი ათას სამოცდათერთმეტი) ლარს, ქალაქ თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი I ჩიხი N13-ში არსებულ 654.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 01.14.14.002.128) კ-2 კოეფიციენტის 2.5-დან 5.0-მდე გადამეტების ფასი შეადგენს 1,508,778 (ერთი მილიონ ხუთას რვა ათას შვიდას სამოცდათვრამეტი) ლარს, ხოლო, ქალაქ თბილისში, წყნეთის ხევი N11-ში არსებულ 539.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 01.14.14.002.117) კ-2 კოეფიციენტის 2.5-დან 5.0- მდე გადამეტების ფასი შეადგენს 1,103,333 (ერთი მილიონ ას სამი ათას სამას ოცდაცამეტი) ლარს.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

8. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-0325268104-03 25.09.2025; №12-032527578-03 02.10.2025; №12-0325275106-03 02.10.2025; №12-03252829-03 09.10.2025; №12-03252902-03 17.10.2025; № 12-032529656-03-23.10.2025; № 12-032529654-03-23.10.2025)

კომისიამ განიხილა თბილისის მერიის წერილებით (საკრებულოს №12-0325268104-03 25.09.2025; №12-032527578-03 02.10.2025; №12-0325275106-03 02.10.2025; №12-03252829-03 09.10.2025; №12-03252902-03 17.10.2025; №12-032529656-03-23.10.2025; №12-032529654-03-23.10.2025) 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 17 წინადადება.

№12-0325268104-03 25.09.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ჯუმბერ ბეთაშვილის ქუჩა, N59-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.21.07.057) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს N81.21.07.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით, N81.21.07.057 საკადასტრო ერთეულზე განთავსებული N01/1 შენობა-ნაგებობა რეგისტრირებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანების საფუძველზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 10 სექტემბრის N01252531213 წერილით, მოთხოვნილი ფუნქციური ზონის სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილების წინააღმდეგი არ არის, ვინაიდან ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, განსახილველ ტერიტორიაზე არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ჯუმბერ ბეთაშვილის ქუჩა, N59-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N81.21.07.057) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, შიო მღვიმელის ქუჩა, N6ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.007.006) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის აუქციონის წესით პრივატიზება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 12 სექტემბრის N01252553380 წერილით, ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოთხოვნილ მონაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გაუქმების წინააღმდეგი არ არის. ამასთან, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს კულტურული

მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში (ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა), აღნიშნული საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილმა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ (ოქმი N35, თარიღი: 18.09.2025 წ.), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც, ქალაქ თბილისში, შიო მღვიმელის ქუჩა, N6ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.007.006) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N60- 01252622803 წერილი). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, შიო მღვიმელის ქუჩა, N6ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.15.03.007.006) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6) ცვლილება მისაღებია.

№12-032527578-03 02.10.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ირაკლი უჩანეიშვილის I გასასვლელი, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.08.012.005) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ფაქტობრივად არსებული მყარი მიჯნის გათვალისწინებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N01252663820 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და მყარი მიჯნის ნაწილზე, აღნიშნულიდან გამომდინარე საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებულ სატრანსპორტო ზონა 1-ს (ტზ-1) არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ირაკლი უჩანეიშვილის I გასასვლელი, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.14.08.012.005) ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, თამარ მეფის ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.098.004) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება ფაქტობრივი მდგომარეობის შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 სექტემბრის N01252611103 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივად არსებულ ღობეზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ამასთან, საპროექტო არეალის მომიჯნავედ და მიმდებარე ტერიტორიაზე ერთიანად, სისტემურად გავრცელებულია საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის

ცვლილების შემდგომ, შენარჩუნდება ერთიანი სახის ზონის სტრუქტურა, საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ექნება ფრაგმენტული ხასიათი. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, დაბა წყნეთი, თამარ მეფის ქუჩა, N36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.20.01.098.004) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ბარაღეთის ქუჩა, N73-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.03.007.247) მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმით, N01.11.03.007.247 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა (სზ). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ასევე, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა (სზ), თუმცა გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ვრცელდება ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება, რაც ზღუდავს მესაკუთრის კანონიერ უფლებებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, თანასწორობის პრინციპის გათვალისწინებით, მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე - მომიჯნავე ტერიტორიასთან ერთად, ვინაიდან N01.11.03.007.249 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, ასევე, N01.11.03.007.295 და N01.11.03.007.294 საკადასტრო ერთეულების ნაწილები და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია იმყოფება საპროექტო მიწის ნაკვეთის თანაბარ პირობებში, საერთო მახასიათებლების მქონე გარემოგანაშენიანებაში. ამასთან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 26 სექტემბრის N18-01252692258 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკით გათვალისწინებული შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალების მოხსნა. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების მიღებით ზიანის ანაზღაურებაზე უფლებამოსილი მესაკუთრის კანონიერი უფლების აღდგენის მიზნით და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბარაღეთის ქუჩა, N73-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.03.007.247), ასევე, N01.11.03.007.249, N01.11.03.007.295, N01.11.03.007.294 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებსა და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია. წარმოდგენილი ცვლილებების მიღების შესაბამისად განხორციელდება დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილზე-რუკაზე არსებული ფუნქციური ზონის ცვლილება 3 ერთეულ შემთხვევაში.

№12-0325275106-03 02.10.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N315 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ევგენი ხარაძის ქუჩა N18-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, ხევძმარის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.11.12.019.202; N01.11.12.019.817; N01.11.12.019.201; N01.11.12.019.821; N01.11.12.019.823; N01.11.12.019.820; N01.11.12.019.039; N01.11.12.019.822; N01.11.12.019.809) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

ბ) 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 მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. 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 პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N412 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, 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 ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია;

გ) ქალაქ თბილისში, ავთო ვარაზის I შესახვევი, N56-ში; 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 მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N413 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, N01.72.58.033.011 საკადასტრო ერთეულის სამხრეთ-დასავლეთით არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით შემოადნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება. შემოადნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ავთო ვარაზის I შესახვევი, N56; ქალაქი თბილისი, სოფელ თბინვალაში; 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 ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.72.58.033.011 საკადასტრო ერთეულის მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

დ) ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N76; N78; N80; N76-N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.300 (წინა საკადასტრო კოდები: 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 მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე, „ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N74; N76; N80; N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 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 სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N414 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შედეგად, დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკულ ნაწილში - რუკაში საპროექტო არეალს მიღმა, N01.18.06.018.119 და N01.18.06.014.180 საკადასტრო ერთეულების ნაწილზე, ასევე მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ხარვეზის სახით რჩება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით შემოადნიშნულ ტერიტორიაზე ხორციელდება საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატყეო ზონით ცვლილება. შემოადნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, კრწანისის ქუჩა N76; N78; N80; N76-N78-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.015.300) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, N01.18.06.018.119 და N01.18.06.014.180 საკადასტრო ერთეულების ნაწილსა და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 2-ის (სზ-2) სატყეო ზონით ცვლილება მისაღებია;

ე) ქალაქ თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის 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) მოთხოვნილია ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის 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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N419 განკარგულება ადგენს ფუნქციურ ზონებს და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის 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) ფუნქციური ზონის ცვლილება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მისაღებია.

№12-03252829-03 09.10.2025;

ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, თენგიზ ჩანტლაძის I შესახვევსა და გივი ამილახვარის I ჩიხს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.19.17.001.106 (წინა კოდი: N01.19.17.001.050); N01.19.18.003.082; N01.19.17.001.211-ის ნაწილი; N01.19.17.001.087-ის ნაწილი) და მიმდებარედ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ფაქტობრივად გავრცელებული სერვიტუტის გათვალისწინებით განივი კავშირის მოწყობის მიზნით, მოთხოვნილია სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 -ის (რზ-2) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, თენგიზ ჩანტლაძის I შესახვევსა და გივი ამილახვარის I ჩიხს შორის განივი კავშირის მოწყობა. სააგენტოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ფუნქციური ზონის ცვლილება განიხილოს არეალზე, რომელიც მოიცავს, კერძო საკუთრებას (საკადასტრო კოდები: N01.19.18.003.053-ის ნაწილი, N01.19.17.001.029-ის ნაწილი, N01.19.18.003.021-ის ნაწილი, N01.19.18.003.144-ის ნაწილი, N01.19.18.003.007-ის ნაწილი, N01.19.17.001.060-ის ნაწილი, N01.19.18.003.175-ის ნაწილი), ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს (საკადასტრო კოდები: N01.19.18.003.184 (წინა კოდი: 01.19.18.003.152), N01.19.17.001.211-ის ნაწილი, N01.19.18.003.066-ის ნაწილი და N01.19.17.001.087-ის ნაწილი), სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N01.19.17.001.105 (წინა კოდი: N01.19.17.001.050) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით ხორციელდება თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა. აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, საპროექტო არეალის ფუნქციური ზონის ცვლილების კონტურის შემუშავებისა და ხარვეზების დადგენის შემდგომ, პოზიციის დაფიქსირების მიზნით, საკითხი განიხილა ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტომ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 16 იანვრის N16-01250163322 წერილის შესაბამისად, მოთხოვნილი ცვლილებით ხდება განსახილველ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ქვეზონის ერთიანი კონფიგურაციის, ერთიანი გზათა ქსელის ჩამოყალიბება და სააგენტო აღნიშნული ფუნქციური ზონის ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2025 წლის 17 იანვრის N18-01250173113 წერილით, კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა, რომ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთებზე მოიხსნას გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, 2025 წლის 2 ოქტომბრის N61-01252752926 წერილის შესაბამისად, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდები: N01.19.17.001.106, N01.19.18.003.184) განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიაზე განხორციელდეს გავრცელებული ფუნქციური ზონის სამრეწველო ზონა 2-ის (ს-2) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა, კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში გადმოგზავნილი შპს „საქართველოს მელიორაციის“ Nგ-3037 (24.03.2025) წერილის მიხედვით, დგინდება, რომ შპს „საქართველოს მელიორაციის“ ინიციატივით სახელმწიფო საკუთრებად რეგისტრირებული ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.19.18.003.152) წარმოადგენს ზემო სამგორის სარწყავი სისტემის ქვემო მაგისტრალური არხის (საკადასტრო კოდი: N81.00.212) მთლიანი გასხვისების ზოლის ნაწილს. ხსენებული არხის (საკადასტრო კოდი: N81.00.212) გასხვისების ზოლი „სამელიორაციო სისტემების ნაგებობებისათვის მიწის ზოლებისა და ნაკვეთების მიჩენა-გასხვისების სამშენებლო ნორმების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის მინისტრის 2003 წლის 30 ივნისის N19 ბრძანების შესაბამისად შეადგენს არხის ბერმის კიდედან ორივე მხარეს 8-8 მეტრს და ზემოაღნიშნული მაგისტრალური არხის გასხვისების ზოლებში (არხის ორივე მხარეს) ნებისმიერი სახის მშენებლობა დაუშვებელია. ამავდროულად, შპს „საქართველოს მელიორაცია“ არ არის წინააღმდეგი განხორციელდეს მოთხოვნილი ცვლილებები - N01.19.18.003.152 საკადასტრო ერთეულის ნაწილზე, კერძოდ, 404 კვ.მ-ზე დაგეგმილ თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 2-ის (რზ-2) მოხსნა და მხოლოდ დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილით - რუკით გათვალისწინებული სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს,

ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანია ფაქტობრივად არსებულ გრუნტის გზაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება და არა - მოთხოვნილი მონაკვეთის სამშენებლო განვითარების მიზანშეწონილობაზე მსჯელობა. მოთხოვნილი ცვლილებით, განსახილველ ტერიტორიაზე გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), რაც მოქმედი განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, არ გულისხმობს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებას და განხორციელდება სატრანსპორტო ქვეზონის ერთიანი კონფიგურაციის, ერთიანი გზათა ქსელის ჩამოყალიბება.

№12-03252902-03 17.10.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში, თაბორის ქუჩა, N28-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 81.02.35.129; 81.02.98.116) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის ფუნქციური ზონირების ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაში მოყვანა. 81.02.35.129 და 81.02.98.116 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე N16-01252594277 (03.10.2025) გადაწყვეტილებით შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2025 წლის 10 ოქტომბრის N0125283985 წერილის შესაბამისად, შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად, ფუნქციური ზონის ცვლილების, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილების წინააღმდეგი არ არის. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, 81.02.35.129; 81.02.98.116; 01.81.02.320.032; 01.81.02.320.045; 01.81.02.316.007; 01.15.08.023.007; 81.02.35.041; 81.02.35.007; 01.81.02.320.040 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) გავრცელება ფაქტობრივად არსებული გზის შესაბამისად. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში; ქალაქ თბილისში, სოფელ შინდისში, თაბორის ქუჩა, N28-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: 81.02.35.129; 81.02.98.116) სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება, ასევე, 81.02.35.129; 81.02.98.116; 01.81.02.316.007; 81.02.35.007; 01.15.08.023.007; 81.02.35.041; 01.81.02.320.032; 01.81.02.320.045; 01.81.02.320.040 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს შორის არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა 1-ის (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1) ცვლილება მისაღებია;

ბ) ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, ფუნქულორის ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.010.134) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებით რეგისტრაცია. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20- 105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელბოდა საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 ოქტომბრის N01252801952 წერილის მიხედვით, ქალაქ თბილისის მერიის ერთიანი რუკისა და განცხადებაში წარმოდგენილი ფოტომასალით დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, სოფელი ოქროყანა, ფუნქულორის ქუჩა N14-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.15.07.010.134) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1) ცვლილება მისაღებია.

№12-032529656-03-23.10.2025;

ა) ქალაქ თბილისში, რომანოზ ხომლეღის I შესახვევი, კორპუსი N4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.007.009) ნაწილზე მოთხოვნილია გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ნაწილობრივ მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსახორციელებელი სამშენებლო სამუშაოები იგეგმება ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის ფარგლებში „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილების საფუძველზე. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 22 აგვისტოს N01252343036 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო არეალზე მოიხსნას თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 28 იანვრის №7358546 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის. ამასთან, მიმდინარეობს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმება, რომლის ფარგლებში (AR11087139) დადგინდა, რომ მიწისქვეშა არეალი სცდება გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებულ სარეკრეაციო ზონა 1-ს (რზ-1). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, რომანოზ ხომლეღის I შესახვევი, კორპუსი N4ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.19.20.007.009) ნაწილზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) ნაწილობრივ მოხსნა მისაღებია; ბ) ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე სუმბათაშვილი-იუჟინის ქუჩა N22/გიორგი სააკაძის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.13.069.025)

მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს საზღვრების კორექტირება ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „პ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) არის სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს; ასევე, შპს „საქართველოს ფოსტის“ (ს/ნ 203836233) ჯიხურებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 21 ოქტომბრის N01252941855 წერილის შესაბამისად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) ვრცელდება ფაქტობრივი შენობა-ნაგებობისა და ღობის ნაწილზე და შესაბამისად, არ გააჩნია სატრანსპორტო ფუნქცია. შემოადინიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე სუმბათაშვილი-იუჟინის ქუჩა N22/გიორგი სააკაძის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: 01.12.13.069.025) მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონით (სზ) ცვლილება მისაღებია; გ) ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.81.21.128.009) მოთხოვნილია სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) საცხოვრებელი ზონა 2-ით (სზ-2) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2009 წლის 5 ივნისის №6-17 დადგენილების მიხედვით 01.81.21.128.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით, 01.81.21.128.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდებოდა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) და მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, დღევანდელი მდგომარეობით 01.81.21.128.009 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანება. ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 15 ოქტომბრის N0125288404 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდეს გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. მოთხოვნილი სახით ფუნქციური ზონის ცვლილების შემდგომ, რუკაში წარმოქმნილი ხარვეზის გასწორების მიზნით, საპროექტო ტერიტორიის მიღმა, მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ინიციატივით, ხორციელდება თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა. საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) წარმოადგენს ტროტუარს. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, სატრანსპორტო ქვეზონის სწორხაზოვანი კონფიგურაციის შენარჩუნებისთვის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) არსებული ფორმა და პარამეტრი შენარჩუნდეს უცვლელად. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ფუნქციური ზონის ცვლილება მისაღებია ნაწილობრივ, კერძოდ, ქალაქ თბილისში, ხეხილსანერგე მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: 01.81.21.128.009) და მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული ურბანული (შიდაკვარტალური) გამწვანების მოხსნა მისაღებია, ხოლო საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) დარჩეს უცვლელად.

Nº12-032529654-03-23.10.2025

ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის ქუჩა, N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.235.004) მოთხოვნილია სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ფუნქციური ზონის ცვლილების მიზანს წარმოადგენს ორი ხელოვნურსაფარიანი ფეხბურთის მოედნის მოწყობა დამხმარე შენობით. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის მიხედვით დგინდება, რომ ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის ქუჩა, N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.235.004) დატვირთულია ვალდებულებითი უფლებით, სასყიდლიანი აღნაგობის ხელშეკრულებით (12.09.2025) გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების პირობით, რომელიც ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის ნაწილზე, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობას. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური ზონა 1 (სპეცზ-1) წარმოადგენს სპეციალურ ქვეზონას, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საგანმანათლებლო, სამეცნიერო, სამედიცინო ასევე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალურ ზონა 1 (სპეცზ-1)- ში დასაშვებია სასწავლო, სამედიცინო კომპლექსები, სამეცნიერო-კვლევითი, სამეცნიერო-საწარმოო და კულტურის დაწესებულებების, აგრეთვე საქალაქო ინფრასტრუქტურის მომსახურებისა და სასაწყობო ობიექტების განთავსება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს, 2025 წლის 13

ოქტომბრის N01252863616 წერილის შესაბამისად, მიზანშეწონილად მიაჩნია საპროექტო არეალზე განხორციელდეს სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისში, ბობ უოლშის ქუჩა, N23-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.72.14.235.004) სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) სპეციალური ზონა 1-ით (სპეცზ-1) ცვლილება და გამწვანებული ტერიტორიების რუკით შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონა 1-ის (რზ-1) მოხსნა მისაღებია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

9. „ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის №01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის №91 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე (საკრებულოს №12-03252826-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, წინამდებარე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის შესაბამისად, ცვლილება ხორციელდება „ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გლდანის I მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ-ს შორის არსებულ ტერიტორიაზე სავაჭრო, საოფისე, ავტოვაგზალი, საყოფაცხოვრებო და სხვა მომსახურების ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2009 წლის 4 თებერვლის N01/90 ბრძანებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N91 განკარგულებაში. ა) კერძოდ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N91 განკარგულების აღწერილობით ნაწილს ემატება „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 61-ე პუნქტი და ჩამოყალიბდება შემდეგი რედაქციით: „საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 61-ე და 63-ე მუხლების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 5 მარტის N25.291.353 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:“ ბ) ასევე, განკარგულების პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი

შინაარსის 1.1 პუნქტი: „1.1. ძალაში დარჩეს N01.11.13.002.049 საკადასტრო ერთეულის მიმართ აღნიშნული განკარგულების გამოცემამდე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგები”

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

10. ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი (ჭაობის მიწა) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.17.930; №72.16.17.850; №72.16.21.961) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252828-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ლისში; ქალაქი თბილისი, სოფელი ლისი (ჭაობის მიწა) არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.930; N72.16.17.850; N72.16.21.961) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ჯამური ფართობი: 12 615 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 სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა (რზ), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების წინასაპროექტო კვლევა, მიზნად ისახავს შერეული განაშენიანების განხორციელებას, გამოყენების სახეობა: სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; შემოთავაზებული წინადადების აღწერა: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)- ით, რაზედაც მოეწყობა სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 12 615 კვ.მ; დაურეგისტრირებელი ტერიტორია დაახლოებით 1682 კვ.მ; მუნიციპალიტეტის საკუთრება 1633 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 12; მაქსიმალური სიმაღლე 12 მეტრი; შენობა-ნაგებობა-9 შენობა; საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). რზ-3 კ1-0.3; კ2-1.0; კ3-0.6; რზ-1 კ1-0.2 კ2- კ3-0.8 ტზ-1 კ1- კ2- კ3-0.1 საპროექტო არეალის განვითარება ხდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ” ქვეპუნქტით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A” არეალის რეგლამენტით; „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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5.1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული

წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა: ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში; ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 7 ოქტომბრის N01252804148 წერილის შესაბამისად, სამსახურს შენიშვნები არ გააჩნია და კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა ს.კ: 72.16.17.850; 72.16.17.930; 72.16.21.961 საკადასტრო ერთეულებზე და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ 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 1 ოქტომბრის N01252741543 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 29 სექტემბრის N61-01252721952 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში (ს/კ: N72.16.21.961) რეგისტრირებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო და დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში და განვითარდეს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

11. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთსა (საკადასტრო კოდი: N81.02.94.957) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური და სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529011-03 17.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთესა (საკადასტრო კოდი: N81.02.94.957) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ჯამური ფართობი: 189 217 კვ.მ; აქედან 219 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი/მუნიციპალური საკუთრება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატყეო ზონა; გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სატყეო ზონა. ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა, სადაც განთავსდება ინდივიდუალური და სააგარაკესასხსენებელი საცხოვრებელი სახლები; შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი (კვ.მ) – 189 217 კვ.მ. სულ მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო-სავარაუდო) – 135; შენობების რაოდენობა - 125 (მათ შორის, პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი და კაფე-ბარი ან რესტორანი, ორი ტრანსფორმატორი). შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა - 2 სართული საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა; სზ-1 - კ1-0.5 , კ2-0.8 , კ3-0.4; რზ-3 - კ1-0.3 , კ2-1.0 , კ3-0.6; ტზ-1 - კ1- კ2- კ3-0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 7 ოქტომბრის N01252804153 წერილის შესაბამისად, სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 10 ოქტომბრის N0125283737 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 15 სექტემბრის N61-01252582812 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებული სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.81.02.277.001) ნაწილი (219 კვ.მ), მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების საპროექტო არეალში, მასზე გავრცელდეს მასზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

12. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.81.02.365.105; №01.81.02.365.107; №01.81.02.365.106) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528083-03 07.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქი თბილისი, წავკისში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N01.81.02.365.105; N01.81.02.365.107; N01.81.02.365.106) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ფართობი: 6361 კვ.მ, საიდანაც 6009 კვ.მ არის კერძო საკუთრებაში, ხოლო 352 კვ.მ არის მუნიციპალიტეტის საკუთრება „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1); განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი დამტკიცებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N199 განკარგულებით. საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტერიტორიის განვითარება ხდება ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, არეალის გამიჯვნა იგეგმება 10 ნაკვეთად. საპროექტო მიწის ნაკვეთების რაოდენობა (საპროექტო) – 10; საპროექტო ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი: 6 361 კვ.მ. (აქედან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა 352 კვ.მ) საპროექტო შენობების რაოდენობა - 8 სიმაღლე/სართულიანობა - 3 სართული; 15 მეტრი. საპროექტო ზონირება: სზ-1; ტზ-1; საპროექტო მიწის ნაკვეთი: N:A1; A2; A3; A4; A5; A6; A7; A8 საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) კ1 - 0.5 კ2 - 0.8 კ3 - 0.4 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N: A9 - 352 კვ.მ - გადაეცემა მუნიციპალიტეტს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1 - კ2 - კ3 - 0.1 საპროექტო მიწის ნაკვეთი N: A10 - 789 კვ.მ სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ1 - კ2 - კ3 - 0.1 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 29 სექტემბრის N01252724525 (N01252462797; 03.09.2025) წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 29 სექტემბრის N01252721412 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 22 სექტემბრის N61-01252654493 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცე, რომელიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალური ინტერესიდან გამომდინარე, მომავალში შესაძლებელია აღირიცხოს მის საკუთრებად, არ არის წინააღმდეგი, მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად, გავრცელდეს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

13. ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალაში; ქალაქ თბილისში, სოფელი თბინვალაში, იოსებ კეჭაყმაძის IV შესახვევი, №16; №14-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.23.559, №72.16.15.257, №72.16.23.617, №72.16.23.618, №01.72.58.031.034, №72.16.23.077, №72.16.23.074, №72.16.15.256, №72.16.23.078, №72.16.33.142, №01.72.58.031.036) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528098-03 07.10.2025)

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 თბინვალაში; ქალაქ თბილისში, სოფელი თბინვალაში, იოსებ კეჭაყმაძის IV შესახვევი, N16; N14-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: №72.16.23.559, N72.16.15.257, N72.16.23.617, N72.16.23.618, N01.72.58.031.034, N72.16.23.077, N72.16.23.074, N72.16.15.256, N72.16.23.078, N72.16.33.142, N01.72.58.031.036) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 20 679 კვ.მ. (მათ შორის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული 2248 კვ.მ, დაურეგისტრირებელი დაახლოებით 1811 კვ.მ.) საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N618 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი. ამასთან, იმავე განკარგულებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა “ქალაქ თბილისში, სოფელ თბინვალაში, იოსებ კეჭაყმაძის IV შესახვევი №14-ში; ქალაქ თბილისში, ლისი, სოფელ თბინვალაში არსებულ მიწის წაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №72.16.15.256; №72.16.23.786; №72.16.23.618; №72.16.23.559; №72.16.33.142; №72.16.23.617; №72.16.23.074; №72.16.23.078; №72.16.23.077) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 11 აპრილის №142 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 1-ითა (სზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1), რაზედაც მოეწეობა ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ფართობი - 20 679 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 24; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 20; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა- 15 მეტრი/3 სართული; არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); საპროექტო ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1

(ტზ-1); სზ-1 ტზ-1 კ-1 - 0.5; კ-1- ; კ-2 - 0.8 ; კ-2-; კ-3 - 0.4; კ-3-0.1 ; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 19 სექტემბრის N01252621645 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 18 სექტემბრის N01252613689 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2025 წლის 17 ივნისის №7/30961 წერილის შეაბამისად, სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება განხორციელდეს შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოებთან შეთანხმებით და იმ პირობით, რომ სახელმწიფოს არ წარმოეშობა რაიმე სახის ვალდებულება, ზიანი არ მიაღებება სახელმწიფო ქონებას, არ მოხდება ადგილმდებარეობის ცვლილება, არ შემცირდება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე გავრცელებული საცხოვრებელი ზონა - 1 (სზ 1)- ის ფართი და შესაძლებელი იქნება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთების შემდგომში დამოუკიდებლად განვითარება.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

14. ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში; ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №72.16.20.135; №01.72.16.104.084; №01.72.16.104.083-ის ნაწილი) სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252825-03 09.10.2025)

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; ქალაქ თბილისში, სოფელი ქვემო ლისის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.20.135; N01.72.16.104.084; N01.72.16.104.083-ის ნაწილი-885 კვ.მ.). საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 17 227 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით ასევე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 28 თებერვლის N50 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების მიხედვით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 1-ითა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა სააგარაკე-

დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი - 17 227 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 17; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 10; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 12 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატყეო ზონა; საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3), სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); რზ-3 კ-1-0.3; კ-2-1.0; კ-3-0.6; რზ-1 კ-1-0.2; კ-2-; კ-3-0.8; ტზ-1 კ-1-; კ-2 -; კ-3 - 0.1; საპროექტო ტერიტორია_ნაწილობრივ ხვდება წყლის ობიექტების (ლისის ტბის მკვეთრი ხეობის) სანიტარიული დაცვის არეალში. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გათვალისწინებულ იქნას ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 5 სექტემბრის N01252483902 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 6 ოქტომბრის N01252792388 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 8 ოქტომბრის N61-0125281898 წერილის შესაბამისად, რომ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანო, არ არის წინააღმდეგი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 01.72.16.104.083 ნაწილი - 885კვ.მ) მოექცეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში, გავრცელდეს მათზე სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. რაც შეეხება, N01.72.16.104.084 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს, ამჟამინდელი რეგისტრირებული მონაცემით მის მესაკუთრეს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი, შესაბამისად სსიპ ქონების მართვის სააგენტო, არ არის წინააღმდეგი ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთი განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ N01.72.16.104.084 მიწის ნაკვეთის პრივატიზება განხორციელდა ელექტრონული აუქციონის ფორმით და ამ ეტაპზე, მიმდინარეობს ხელშეკრულების გაფორმების პროცესი. შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტი ძალაში შევიდეს იმ პირობით, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება დარეგისტრირდება აუქციონში გამარჯვებულ პირზე.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

15. ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელა, თბილისი-კოჯორის გზატკეცილი №160; ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელაში, ტაბახმელას ველის ქუჩა, №2; ქალაქ თბილისში, სოფელი

ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №81.02.28.087; №81.02.28.089; №81.02.28.090; №81.02.28.088; №81.02.28.153; №81.02.28.071; №81.02.28.070; №81.02.28.024; №81.02.03.628; №81.02.03.629; №81.02.28.025) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252827-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ზაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელა, თბილისი-კოჯორის გზატკეცილი N160; ქალაქ თბილისში, სოფელი ტაბახმელაში, ტაბახმელას ველის ქუჩა, N2; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: N81.02.28.087; N81.02.28.089; N81.02.28.090; N81.02.28.088; N81.02.28.153; N81.02.28.071; N81.02.28.070; N81.02.28.024; N81.02.03.628; N81.02.03.629; N81.02.28.025) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 13 510 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 12 ივლისის N357 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა, ასევე ქ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკის (დანართი №1.8) მიხედვით შემოთავაზებული სატყეო ზონა. საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1-ითა (ტზ-1) და სატყეო ზონით. საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება ინდივიდუალური ერთბიანი საცხოვრებელი სახლები. მიწის ნაკვეთის ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის საერთო ფართობი: 13 510 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 17; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 14; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე - 3 სართული / 12 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელ ზონა 1 (სზ-1) და სატყეო ზონა, ასევე ქ. თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკის (დანართი №1.8) მიხედვით შემოთავაზებული სატყეო ზონა. საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა. 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 1 სექტემბრის N0125244899 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 7 ოქტომბრის N0125280505 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

16. ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, გიორგი კვინიტაძის I შესახვევში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: NN81.02.30.181; 81.02.30.185; 81.02.30.184; 81.02.93.160; 81.02.03.342; 81.02.03.341; 81.02.30.078; 81.02.30.003; 81.02.03.732; 81.02.94.027; 81.02.03.538; 81.02.03.716; 81.02.03.712; 81.02.03.720; 81.02.03.713; 81.02.03.307; 81.02.30.065; 81.02.30.063; 81.02.30.064; 81.02.30.054; 81.02.30.066; 81.02.30.067; 81.02.03.734; 81.02.30.073; 81.02.30.033; 81.02.03.445; 81.02.30.020; 81.02.30.019; 81.02.30.008; 81.02.94.074; 81.02.03.368; 81.02.30.075; 81.02.03.537; 81.02.03.777; 81.02.30.183; 81.02.03.643; 81.02.03.672; 81.02.30.002; 81.02.03.699; 81.02.03.308; 81.02.30.016; 81.02.03.706; 81.02.03.790; 81.02.03.444; 81.02.30.076; 81.02.30.010; 81.02.03.349; 81.02.98.434; 81.02.03.365; 81.02.98.437; 81.02.30.068; 81.02.30.069; 81.02.03.347; 81.02.93.070; 81.02.93.146; 81.02.94.588; 81.02.94.410; 81.02.03.573; 81.02.03.669; 81.02.03.408; 81.02.03.409; 81.02.30.087; 81.02.03.424; 81.02.03.332; 81.02.30.087; 81.02.30.088; 81.02.03.331; 81.02.00.416; 81.02.00.782; 81.02.03.819; 81.02.03.919; 81.02.03.420; 81.02.03.984; 81.02.98.941; 81.02.00.219; 81.02.30.109; 81.02.03.500; 81.02.30.041; 81.02.30.097; 81.02.30.102; 81.02.97.890; 81.02.03.459; 81.02.03.407; 01.81.02.392.072; 81.02.97.086; 81.02.30.011; 81.02.03.459; 81.02.03.957; 01.81.02.277.001 (ნაწილი)) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252936-03 20.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში; ქალაქ თბილისში, სოფელ ტაბახმელაში, გიორგი კვინიტაძის I შესახვევში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდი: NN81.02.30.181; 81.02.30.185; 81.02.30.184; 81.02.93.160; 81.02.03.342; 81.02.03.341; 81.02.30.078; 81.02.30.003; 81.02.03.732; 81.02.94.027; 81.02.03.538; 81.02.03.716; 81.02.03.712; 81.02.03.720; 81.02.03.713; 81.02.03.307; 81.02.30.065; 81.02.30.063; 81.02.30.064; 81.02.30.054; 81.02.30.066; 81.02.30.067; 81.02.03.734; 81.02.30.073; 81.02.30.033; 81.02.03.445; 81.02.30.020; 81.02.30.019; 81.02.30.008; 81.02.94.074; 81.02.03.368; 81.02.30.075; 81.02.03.537; 81.02.03.777; 81.02.30.183; 81.02.03.643; 81.02.03.672; 81.02.30.002; 81.02.03.699; 81.02.03.308; 81.02.30.016; 81.02.03.706; 81.02.03.790; 81.02.03.444; 81.02.30.076; 81.02.30.010; 81.02.03.349; 81.02.98.434; 81.02.03.365; 81.02.98.437; 81.02.30.068; 81.02.30.069; 81.02.03.347; 81.02.93.070; 81.02.93.146; 81.02.94.588; 81.02.94.410; 81.02.03.573; 81.02.03.669; 81.02.03.408; 81.02.03.409; 81.02.30.087; 81.02.03.424; 81.02.03.332; 81.02.30.087; 81.02.30.088; 81.02.03.331; 81.02.00.416; 81.02.00.782; 81.02.03.819; 81.02.03.919; 81.02.03.420; 81.02.03.984; 81.02.98.941; 81.02.00.219; 81.02.30.109; 81.02.03.500; 81.02.30.041; 81.02.30.097; 81.02.30.102; 81.02.97.890; 81.02.03.459; 81.02.03.407; 01.81.02.392.072; 81.02.97.086; 81.02.30.011; 81.02.03.459; 81.02.03.957; 01.81.02.277.001 (ნაწილი)) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 164 905 კვ.მ. კერძო საკუთრება: 133 542.6 კვ.მ; თვითმმართველი: 1 813.4 კვ.მ. (01.81.02.277.001 ნაწილი); დაურეგისტრირებელი: 22 510.3 კვ.მ; ამასთან, ტერიტორია, რომელიც რჩება უცვლელი (განვითარება არ განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმით)- 7 038.7 კვ.მ. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო

ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატყეო ზონა, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით ტერიტორია განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 3-ით (რზ-3); სარეკრეაციო ზონა 1-ითა (რზ-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)-ით. საპროექტო ტერიტორია იმიჯდება 132 მიწის ნაკვეთად, ხოლო, 5 ნაკვეთი რჩება უცვლელად (განვითარება გრგ-თი არ განისაზღვრება). 128 ნაკვეთზე გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და მათზე განთავსდება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი, 1 ნაკვეთი გათვალისწინებულია სარეკრეაციო სივრცისთვის და ელ. ქვესადგურის შენობისთვის და განვითარდება სარეკრეაციო ზონა 1-ით (რზ-1); 3 ნაკვეთი გათვალისწინებულია საგზაო ინფრასტრუქტურისთვის და მათზე გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 164 905 კვ.მ (არეალი, რომელიც რჩება უცვლელი და არ განესაზღვრება განვითარების რეგლამენტი 7 038.7 კვ.მ) საპროექტო გამოჯენის რაოდენობა: 132 საპროექტო შენობა-ნაგებობების რაოდენობა: 128 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - 3 საპროექტო ფუნქციური ზონირება: სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) კ-1=0,3; კ-2=1,0; კ-3=0,6; სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) კ-1=0,2; კ-2 =; კ-3=0,8; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) კ-1=; კ-2 =; კ-3=0,1; შენობა-ნაგებობის მაქს. სართულიანობა/სიმაღლე: 3 სართული / 12 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება: ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სატყეო ზონა, ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების ფენით შემოთავაზებული - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), სატყეო ზონა, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 9 სექტემბრის N01252524296 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 7 ოქტომბრის N01252802763 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

17. ქალაქ თბილისში, სოფელ ქვემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.17.391; N72.16.21.074; N72.16.21.072) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529322-03 20.10.2025)

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 არსებულ მიწის ნაკვეთებზე

(საკადასტრო კოდები: N72.16.17.391; N72.16.21.074; N72.16.21.072) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. არეალის ჯამური ფართობი: 11 986 კვ.მ. (აქედან დაურეგისტრირებელი ტერიტორია - 3 651 კვ.მ.) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 15 აპრილის N161 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. საპროექტო ტერიტორიის განვითარება იგეგმება სარეკრეაციო ზონა - 3-ითა (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა 1-ით (ტზ-1). ტერიტორიის გამიჯვნა იგეგმება 9 მიწის ნაკვეთად, რომელთაგან 8 საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განთავსდება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები, ხოლო, მე-9 ნაკვეთი გამოყენებული იქნება საგზაო ინფრასტრუქტურისა და გამწვანებისთვის, განვითარდება სატრანსპორტო ზონა 1-ის (ტზ-1) რეგლამენტის შესაბამისად. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილების დანართი N2- ის 72-ე მუხლის მე-4 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამშენებლო განვითარებისას დაცულ იქნეს ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ქალაქგეგმარებითი „A“ არეალის განვითარების რეგლამენტი. საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი: 11 986 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 9; განაშენიანების ტიპი - სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები; შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 8; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 3 სართული /12 მეტრი; არსებული ფუნქციური ზონირება - ზოგადი სარეკრეაციო (რზ) და სატრანსპორტო (ტზ-1) ზონა; ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ). საპროექტო ფუნქციური ზონირება - სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) და სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1); ნაკვეთი N1-დან N7-ის ჩათვლით - რზ-3 - კ1-0.3; კ2-1.0; კ3-0.7; N8 - რზ-3 - კ1-0.3; კ2-1.0; კ3-0.6; ნაკვეთი N9 - ტზ-1- კ1-; კ2-; კ3-0.3 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 10 ოქტომბრის N01252834064 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს სააგარაკე საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 10 ოქტომბრის N0125283733 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

18. ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩა №5, №3; ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩა, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი , ნუცუბიძის ქ. N5. სმენა დაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის წინ; ქალაქ თბილისში,

ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.15.025.020, N01.14.15.025.021, №01.14.15.025.033, N01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032529657-03 -23.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა №5, №3; ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიდის ქ. N5. სმენა დაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის წინ; ქალაქ თბილისში, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.15.025.020, N01.14.15.025.021, №01.14.15.025.033, N01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032). საპროექტო არეალის ფართობი: 15564 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 საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-1 (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6), საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). ასევე, გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანება. „ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა №5, №3; ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი, ნუცუბიდის ქ. N5. სმენა დაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის წინ; ქალაქ თბილისში, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.15.025.020, N01.14.15.025.021, №01.14.15.025.033, N01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N266 განკარგულებით საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება. შემდეგი ფუნქციური ზონებით განვითარება: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); შიდაკვარტალური გამწვანება. საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); შიდაკვარტალური გამწვანება მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 3 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 4 შენობა N1 ნაკვეთი - 8589 კვ. - შენობა B1 - 12 სართული/42 მეტრი; - შენობა B2 - 11 სართული/39.35 მეტრი; საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 8183 კვ.მ; კ1 = 0.5; კ2 = 2.5 ; კ3 = 0.3 ; სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 406 კვ.მ; კ1 = 0.2; კ2(-); კ3 = 0.8; შიდაკვარტალური გამწვანება N2 ნაკვეთი - 6895 კვ.მ. - შენობა B3 - 17 სართული/60.85 მეტრი - შერეულობის ტიპი - საცხოვრებელი - 90% საზოგადოებრივი 10%; საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) კ1 = 0.5 (3665 კვ.); კ2 = 3.5 (23861 კვ.მ); კ3 = 0.3 (2020 კვ.მ); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 144 კვ.მ; კ1 = 0.2 ; კ2(-); კ3 = 0.8 ; სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 19 კვ.მ. კ3 = 0.1. შიდაკვარტალური გამწვანება N3 ნაკვეთი საინჟინრო/ტექნიკური - სატრანსფორმატორო (1 სართული) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) კ1 = 0.7 (59 კვ.); კ2 = 3.5 (280 კვ.მ); კ3 = 0.2 (16 კვ.მ); „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 1 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია

თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით. იმავე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივსაქმიან 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. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. (621კვ.მ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 13 სექტემბრის N61-01252862203 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო არ არის წინააღმდეგი, დაინტერესებაში არსებული დაურეგისტრირებელი სივრცის ხარჯზე მოხდეს მიწის ნაკვეთების კორექტირება და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 12.09.2025 წლის N16-01252551861 წერილით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ამასთანავე, ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთები განკარგულია სახელმწიფოს მიერ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 21 ოქტომბრის N01252943185 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 22 ოქტომბრის N0125295657 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა №5, №3; ქალაქ თბილისში, ნუცუბიდის ქუჩა, სმენადაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის გვერდით (ნაკვეთი 25/020); ქალაქი თბილისი , ნუცუბიდის ქ. N5. სმენა დაქვეითებულთა სკოლა-ინტერნატის წინ; ქალაქ თბილისში, ბუდაპეშტის ქუჩა №28-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.15.025.020, N01.14.15.025.021, №01.14.15.025.033, №01.14.15.025.027; №01.14.15.025.032) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუამემ.

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

19. „ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. №72, №74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.18.06.015.057; №01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის №85

განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528210-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74, N49-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.176; 01.18.06.015.173; 01.18.06.015.174; 01.18.06.015.177; 01.18.06.015.175; 01.18.06.018.120; 01.18.06.015.210; 01.18.06.015.154; 01.18.06.015.171; 01.18.06.015.170; 01.18.06.015.169; 01.18.06.015.168; 01.18.06.015.167 ; 01.18.06.015.271; 01.18.06.015.270; 01.18.06.015.172) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (61 კვ.მ). საპროექტო არეალის ფართობი - 5615 კვ.მ. დაურეგისტრირებელი ტერიტორიის გამოყენებით ხდება არეალის კონფიგურაციის ცვლილება ფართის უცვლელად. „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 „ქ. თბილისში, კრწანისის რაიონში, კრწანისის ქ. N72, N74-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.18.06.015.057; N01.18.06.015.153) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 1 აპრილის N85 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებული პროექტიც დამტკიცებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 9 აგვისტოს N371 განკარგულებით. წარმოდგენილი ცვლილება ითვალისწინებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის მთელ არეალზე (5615 კვ.მ.) ფუნქციური დანიშნულებისა და გამოყენების სახეობის ცვლილებას, კერძოდ, განსაზღვრული საცხოვრებელი ზონა 2 - ის (სზ-2) ნაცვლად დგინდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3). შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის განვითარებაც მოხდება საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)- ის პარამეტრებით; დაგეგმილ მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვრა 17,0 მეტრი, საცხოვრებელი ზონა 3 -ის (სზ-3) რეგლამენტის შესაბამისად; ტერიტორიაზე დაგეგმილია 4 შენობა-ნაგებობის განთავსება, აქედან ორი N1 და N2 შენობა წარმოადგენს 5 მიწის ზედა სართულის მქონე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს, რომელსაც გააჩნია 2 მიწისქვედა სართული ავტოსადგომის მოსაწყობად. შენობა N3 წარმოადგენს დამხმარე შენობა ნაგებობას, შენობა N 4 - დახურულ მიწის ზედა ავტოსადგომს. ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური ნაჩვენებლები ყალიბდება 1 სექტორი -5615 კვ.მ. სექტორი A1 საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) კ-1 - 0,5 კ-2 - 1,5 კ-3 - 0,3 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა - 17 ,0 მეტრი / 5 სართული. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 1 ოქტომბრის N01252743850 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N01252663777 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 7 ოქტომბრის 61- 01252804210 წერილის შესაბამისად, სააგენტო, როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვაზე უფლებამოსილი

ორგანო, არ არის წინააღმდეგი მოხდეს საპროექტო არეალის კონფიგურაციის ცვლილება მიმდებარე დაურეგისტრირებელი ფართობის ხარჯზე, ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) შეიცვალოს საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)-ით და განვითარდეს სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის ჯამი შეადგენს 547750 (ხუთას ორმოცდაშვიდი ათას შვიდას ორმოცდაათი) ლარს. ამასთანავე გაცნობებთ, რომ შესაბამისი ფასთაშორისი სხვაობის გადახდა უნდა განხორციელდეს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

20. „ქალაქ თბილისში, მიხეილ გრიგორაშვილის ქუჩა №19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.24.007.917; №01.19.24.007.911; №01.19.24.007.908; №01.19.24.007.916 -ის ნაწილი) სასაწყობო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N599 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-03252935-03 20.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მიხეილ გრიგორაშვილის ქუჩა №19-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.24.007.911; №01.19.24.007.947; №01.19.24.007.948; №01.19.24.007.949; №01.19.24.007.950; №01.19.24.007.951; №01.19.24.007.952; №01.19.24.007.954). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 81 888 კვ.მ. წარმოდგენილი კორექტირება ეხება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით -№01.19.24.007.950, ფართობი - 10 035 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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); ხოლო, კონკრეტულად №01.19.24.007.950 საკადასტრო ერთეულზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1). საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N599 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. №01252162158-67; (№01252444006-67; №01252472431-67; №0125265886-67; №01252724768-67; №01252741104-67; №0125282536-67) განცხადებაზე წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტით, კორექტირება ეხება მხოლოდ ერთ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით-№01.19.24.007.950, ფართობი - 10 035 კვ.მ. იცვლება შენობანაგებობების ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება, კერძოდ, ნაცვლად შეთანხმებული 90%-სასაწყობო,

8% - საოფისე და 2% -დამხმარე ნაგებობისა, შემოთავაზებულია საწარმო-სასაწყობე ფუნქცია 75 %-ით, საოფისე და დამხმარე შენობა-ნაგებობა - 25%-ით განვითარება. წარმოდგენილი განმარტების თანახმად, საწარმოო ფუნქციაში მოიაზრება ლითონის როგორც დეკორატიული, ისე პრაქტიკული-მიზნობრივი კუთხით ლაზერული ჭრა. კერძოდ, ბოთლების, ლითონის და მინის ქილების შესაფუთი აღჭურვილობების, მანქანებისა და კონვეიერების დამზადება-აწყობა. ასევე, ცვლილებით გათვალისწინებულია ერთი ძირითადი შენობის ნაცვლად ორი ძირითადი შენობა-ნაგებობის განთავსება. მაქსიმალური სიმაღლე - 17 მეტრი რჩება უცვლელი; საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები: A-5 მიწის ნაკვეთი-10 035 კვ.მ. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) კ-1=0.7 კ-2=0.7 კ-3=0.2 შენობა-ნაგებობების რაოდენობა - 2 ძირითადი; შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე- 1-4 სართული /17 მეტრი. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 7 ოქტომბრის N 01252804149 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 4 სექტემბრის N 01252473042 წერილის შესაბამისად, სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის. თავდაცვის სამინისტროს 2025 წლის 15 სექტემბრის MOD 3 25 01228801 წერილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე (ს.კ № 01.19.24.007.950), სასაწყობე შენობა-ნაგებობების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გაცემასთან დაკავშირებით, თავდაცვის სამინისტროს საწინააღმდეგო პოზიცია არ გააჩნია.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

21. „ქალაქ თბილისში, ლუბლიანას ქუჩა №2/6; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას, ჩაჩავასა და ბელიაშვილის ქუჩებს შორის, ნაკვეთი 09/024-ზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.13.02.009.042) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 8 დეკემბრის №382 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-0325280100-03 07.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა, N72-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.009.042). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 7 880 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) და და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1). საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ლუბლიანას

ქუჩა N2/6; ქალაქი თბილისი, ლუბლიანას, ჩაჩავასა და ბელიაშვილის ქუჩებს შორის, ნაკვეთი 09/024-ზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.02.009.042) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 8 დეკემბრის N382 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორიაზე დაიგეგმა სამი - 22; 20; 20 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების განთავსება, 75 % - საცხოვრებელი, ხოლო 25 % საზოგადოებრივი ფუნქციით, სამივე შენობის პირველი ორი სართული გათვალისწინებული საზოგადოებრივი, კომერციული ფუნქციისთვის. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7 880 კვ.მ. სსზ-2- 7333 კვ.მ. ტზ-1- 547 კვ.მ. კ-1=0,5 - 4 235 კვ.მ. კ-2=4,6 - 36 400 კვ.მ. კ-3=0,2 - 2 000 კვ.მ. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: „ა“ ბლოკი - 22 სართული „ბ“ ბლოკი - 20 სართული „ც“ ბლოკი - 20 სართული; საცხოვრებელი - 75% - 27 300 კვ.მ. საზოგადოებრივი - 25% - 9 100 კვ.მ. წარმოდგენილი კორექტირებით იცვლება ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული განაწილება და მრავალფუნქციურის ნაცვლად მოთხოვნილია მრავალბინიანი ფუნქცია. საცხოვრებელი ფუნქცია იზრდება 85%-მდე, შესაბამისად, კორექტირებული პროექტით დგინდება 85%- საცხოვრებელი და 15% - საზოგადოებრივი ფუნქცია. ფუნქციის ცვლილება ეხება ბ და ც ბლოკებს, ა - ბლოკი კვლავ რჩება მრავალფუნქციური. ვინაიდან, იცვლება შენობის ფუნქცია, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) კ-3 კოეფიციენტი იზრდება 0,2-დან 0,3 -მდე. კორექტირებით ასევე იცვლება სტადიონის კონფიგურაცია. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7 880 კვ.მ. სსზ-2- 7333 კვ.მ. ტზ-1- 547 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 4 235 კვ.მ. კ-2= 4,6 - 36 400 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 2365 კვ.მ. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: „ა“ ბლოკი - 22 სართული „ბ“ ბლოკი - 20 სართული „ც“ ბლოკი - 20 სართული საცხოვრებელი 85 % - 30 818,9 კვ.მ. საზოგადოებრივი 15 % - 5 550 კვ.მ. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 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 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 განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. ხოლო, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის ოდენობად განიხილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილსა და მოთხოვნილ ფუნქციურ პროცენტულობას შორის არსებული სხვაობა. წარმოდგენილი კორექტირებით ხდება დანიშნულების ცვლილება 10%-ით, შესაბამისად, ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობა შეადგენს 140,8 კვ.მ.-ს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 2 სექტემბრის

N01252453580 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 23 სექტემბრის N01252663766 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

22. „ქალაქ თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ნაკვეთები: №4/57; №4/58; №4/59; №4/60; №4/71) შპს „ცენტრ პოინტ სიტი“ და შპს „სანაპირო- 2004“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის (სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო, საოფისე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და სხვა) მშენებლობის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების შესახებ” ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2006 წლის 4 დეკემბრის №20/1052 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032528220-03 09.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქუჩა N29, კოსმონავტების სანაპირო N51გ, კოსმონავტების სანაპირო N47-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: NN 01.13.05.004.139; 01.13.05.004.057; 01.13.05.004.058; 01.13.05.004.059; 01.13.05.004.173 და 01.13.05.004.142; 01.13.05.004.190; 01.13.05.004.213; 01.13.05.004.232; 01.13.05.004.255). წარმოდგენილი კორექტირება ეხება შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს: NN01.13.05.004.139; 01.13.05.004.058; 01.13.05.004.059; 01.13.05.004.173 და 01.13.05.004.142. საპროექტო ტერიტორიაზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2) და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება განხორციელებულია რამდენჯერმე, მათ შორის, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2007 წლის 5 მარტის N42 და 2007 წლის 9 მარტის N03/202 ბრძანებით, ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2010 წლის 23 აპრილის N01/769 ბრძანებით, ქალაქ თბილისის მერის 2013 წლის 1 თებერვლის N141 განკარგულებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 19 თებერვლის N35 და 2017 წლის 3 თებერვლის N18 განკარგულებით. ხოლო, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ბოლო კორექტირება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N210 განკარგულებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 3 სექტემბრის N32 ოქმის შესაბამისად, მოხდა შემდეგი მონაცემის დადასტურება: „დადასტურებულ იქნას ქალაქ

თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2006 წლის 4 დეკემბრის N20/1052 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის, ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსის 2007 წლის 5 მარტის N42 ბრძანებითა და 2007 წლის 9 მარტის N03/202 ბრძანებით შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტების შესაბამისად: მისამართზე - ქ.თბილისი, კოსმონავტების სანაპიროზე (ს/კ: N01.13.05.004.142) არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობი: 6907 კვ.მ. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ-2- 3.89.” აღნიშნულ ტერიტორიაზე „ქ. თბილისში, ხოშარაულის ქ. N29 (ს/კ: N01.13.05.004.139); კოსმონავტების ქ. N49 (ს/კ N01.13.05.004.142), კოსმონავტების ქ. N47 (ს/კ N01.13.05.004.059), კოსმონავტების სანაპირო N45 (ს/კ N01.13.05.004.173), კოსმონავტების სანაპირო N51გ (ს/კ N01.13.05.004.058) არსებული დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით შპს „გეითევი ჰოლდინგის“ (ს/ნ 204531499), შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ (ს/ნ 204460657), შპს „კავკასიის პოინტ ჯგუფის (ს/ნ 202446246) და შპს „იქსმშენ დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405243482) მიმართ ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 ოქტომბრის N310 განკარგულებით განსაზღვრულია დაუშთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებები. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 ოქტომბრის N310 განკარგულებით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები დაზუსტდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივლისის N325 და 2021 წლის 19 ნოემბრის N546 განკარგულებით. N0125008266-67 ((01250563634-67; 01250563634-67; 01251251058-67; 01251363202-67; 01251472422-67; 01251683106-67; 01251783153-67; 01252102357-67; 01252113819-67; 01252483800-67; 01252594089-67; 012526411-67; 01252724576-67; 0125274987-67) განცხადებით წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების მიზნები: 1) ზემოაღნიშნული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის N310 განკარგულების მიხედვით, იცვლება 01.13.05.004.059; 01.13.05.004.173; 01.13.05.004.142 მიწის ნაკვეთების საზღვრები ფართის უცვლელად. ნაკვეთების საზღვრების კორექტირებით, ცვლილება ეხება ზემოაღნიშნული ნაკვეთების საზღვრებს შორისა და მათ მიმდებარედ არსებულ დაურეგისტრირებელ ტერიტორიას. აღნიშნულთან დაკავშირებით სსიპ-ქონების მართვის სააგენტომ დააფიქსირა დადებითი პოზიცია. (წერილი: N61-01251633515) 2) განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს ემატება 01.13.05.004.139 მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ დაურეგისტრირებული ნაწილი 445კვ.მ. რომელიც გამოიყენება გზისთვის, არ ეცვლება არსებული ზონა, დადგენილია სერვიტუტი, მითითებულია არასამშენებლო ტერიტორიად. 3) არსებული ფუნქციური ზონირება - (ნაკვეთებისათვის მიკუთვნებული ფართობებით) რჩება უცვლელი, ნაკვეთების ფართის უცვლელად საზღვრების კორექტირებიდან გამომდინარე სწორდება ფუნქციური ზონის კონტურებიც. 4) კორექტირებით 01.13.05.004.139 მიწის ნაკვეთზე იცვლება შენობათა განთავსება, იზრდება მაქსიმალური სიმაღლე სართულიანობა: 110 მეტრიდან - 180 მეტრამდე. მაქსიმალური სართულიანობა 32 სართულიდან - 40 სართულამდე. დადგენილი კოეფიციენტები და სამშენებლო მოცულობა რჩება უცვლელი. 5) კორექტირებით 01.13.05.004.059 მიწის ნაკვეთზე იცვლება ბლოკი N7 შენობის განთავსება, პარამეტრები, სიმაღლე/სართულიანობა რჩება უცვლელი. დაფიქსირებულია დაუშთავრებლის განკარგულებების შესაბამისად. N7 ბლოკისათვის არ იცვლება სიმაღლე - სართულიანობა: 30 სართ. 100 მ. ზემოაღნიშნული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 23 ივლისის N325 განკარგულებით - 5ა ბლოკისთვის მინიჭებული კ-2 საანგარიშო ფართობით 9253 კვ.მ.-ით კ-2 დამრგვალებით გამოდის 1.46 დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით დადგენილია კ-2=1.4, ამჟამად მაჩვენებელი მოყვანილია საანგარიშო

ფართობთან შესაბამისობაში და დაფიქსირებულია კ-2=1,46 – 9253 კვ.მ. (დაზუსტდა 5ა - ბლოკის სართულიანობა და დაფიქსირდა 19 სართული.) 6) 01.13.05.004.058 მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილი განმარტების მიხედვით, დაშვებული იყო ტექნიკური შეცდომა, არასწორად იყო დათვლილი სიმაღლე და სართულიანობა. მცირდით იზრდება შენობის განთავსება, კონსოლით გადადის ნაკვეთის საზღვრებზე, საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს. დამტკიცებული - 40 მ. 15 სართული კორექტირებული - 80 მ. 22 სართული წარმოდგენილი ცხრილების მიხედვით არ იცვლება დადგენილი პარამეტრები და საანგარიშო ფართობები. რაც დაფიქსირებულია ზემოაღნიშნულ N310, N325, N546 განკარგულებებში. 7) 01.13.05.004.142 ნაკვეთს ეხება მხოლოდ საზღვრების ცვლილება, ასევე, დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტებში მისი ფართობი არასწორად იყო მითითებული. დაფიქსირებული იყო 7791 კვ.მ. კ-2=3,4; არსებული მდგომარეობით, ნაკვეთის ფართობი არის 6 907 და დადგენილი კ-2 საანგარიშო ფართობიდან გამომდინარე კ-2=3,89 – 26 871,8 კვ.მ. (დაფიქსირებულია 2007 წ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტებით), რომელიც ასევე დადასტურებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 3 სექტემბრის N32 ოქმით. 8) 01.13.05.004.173 ნაკვეთზე, ეხება არსებული საზღვრების ცვლილება ფართს უცვლელად. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით გაყოფილი იყო ორ სექტორად, სათითაოდ ჰქონდა მინიჭებული პარამეტრები. ამჟამად, არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებში წარმოდგენილია ორი ბლოკი. შენარჩუნებულია დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სამშენებლო ფართობები უცვლელად. დაზუსტდა სართულიანობა 17-ის ნაცვლად დაფიქსირდა 15 სართული. ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთი: N01.13.05.004.139 – 17 632 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 17 632 კვ.მ. კ-1= 0,7 – 8 816 კვ.მ. კ-2= 9,95 – 175 560 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 1 763,2 კვ.მ. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: ბლოკი 1 – 29 სართ. / 100 მეტრი. ბლოკი 2 – 29 სართ. / 103,8 მეტრი. ბლოკი 3 – 32 სართ. / 110,4 მეტრი. ბლოკი 4-5 – 40 სართ. / 180 მეტრი. მრავალბინიანი საცხოვრებელი. მიწის ნაკვეთი: დაურეგისტრირებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 445 კვ.მ. კ-1= - კ-2= - კ-3= 0,2 – 89 კვ.მ. არასამშენებლო - დასაშვებია მხოლოდ საავტომობილო გზისა და გზისპირა გამწვანების მოწყობა. მიწის ნაკვეთი: 01.13.05.004.059 – 6 328 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 6 328 კვ.მ. კ-1= 0,6 – 3 700 კვ.მ. კ-2= 4,4 – 28 100 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 632,8 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 30 სართ. / 100 მეტრი. მიწის ნაკვეთის N01.13.05.004.059-ზე განთავსებული მეორე შენობა ნაგებობისათვის „5ა“ ბლოკისათვის დადგენილი პარამეტრები: კ-1= 0,1 – 720 კვ.მ. კ-2= 1,46 – 9 253 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 632,8 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 19 სართ. / 67 მეტრი. მიწის ნაკვეთი: N01.13.05.004.058 – 1 079 კვ.მ. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) – 1 079 კვ.მ. კ-1= 0,7 – 755,3 კვ.მ. კ-2= 8,5 – 9 171,5 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 107,9 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი. მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 22 სართ. / 80 მეტრი. მიწის ნაკვეთი: 01.13.05.004.142 – 6 907 კვ.მ. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 6 907 კვ.მ. კ-1= 0,66 – 4 548 კვ.მ. კ-2= 3,89 – 26 871,8 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 690 კვ.მ. მრავალფუნქციური მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 10 სართ. / 36 მეტრი. მიწის ნაკვეთი: 01.13.05.004.173 – 7 601 კვ.მ. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 7 601 კვ.მ. კ-1= 0,2 – 1391,2 კვ.მ. კ-2= 3,1 – 23 650,4 კვ.მ. კ-3= 0,1 – 760,1 კვ.მ. მრავალფუნქციური მაქსიმალური სართულიანობა/სიმაღლე: 15 სართ. / 50 მეტრი. მიწის ნაკვეთზე 01.13.05.004.173 განთავსებულია ორი შენობა ნაგებობა 5ბ და 5გ ბლოკი, პარამეტრები მოცემულია ცალკეული ბლოკების მიხედვითაც. ბლოკი 5ბ - კ-1 = 688,1 კვ.მ. კ-2 = 11 697,7 კვ.მ. ბლოკი 5გ - კ-1 = 703,1 კვ.მ. კ-2 = 11 952,7 კვ.მ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2025 წლის 12 ივნისის N61-01251633515 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 20 ოქტომბრის N310 განკარგულებით შეთანხმებულია მიწის ნაკვეთების (ს/კ:01.13.05.004.059; 01.13.05.004.173 და 01.13.05.004.142) ფართობის უცვლელად კორექტირების საკითხი, ხოლო 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 საპროექტო არეალში, გამოყენებულ იქნეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად და განვითარდეს სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადების შესაბამისად. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 18 ივნისის N01251691513 წერილის შესაბამისად, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

23. „ქალაქ თბილისში, სამრეწველოს დასახლება №334, №337ა, №336, №336ა, №332ა; ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივნის ქუჩა №16, №20, №22; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი №29თ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირის დასაწყისში, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი, ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: №01.17.11.005.028; №01.17.11.005.031; №01.17.11.005.025; №01.17.11.006.045; №01.17.11.005.035; №01.17.11.005.032; №01.17.11.005.005; №01.17.11.005.034; №01.17.11.005.033; №01.17.11.005.038; №01.17.11.005.037; №01.17.11.005.021) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №206 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს №12-032529062-03 17.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გიორგი მდივნის ქუჩა N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებსა (საკადასტრო კოდები: 01.17.11.006.065; 01.17.11.006.061) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით არეალის ფართობი - ფართობი 27 401 კვ.მ. წარმოდგენილი კორექტირების მიხედვით საპროექტო არეალის ფართობი ხდება 24 362 კვ.მ. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N97 განკარგულებით, თუმცა, ვინაიდან, საფუძვლად არსებული - ქალაქ თბილისის

მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 13 სექტემბრის N461 განკარგულებით კ-2-ის მატების ფასის გადახდა 6 თვის ვადაში არ მომხდარა, შესაბამისად, ბოლო განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ძალადაკარგულია. საპროექტო ტერიტორიაზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2). გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად შეთანხმებული პარამეტრები: სსზ - 1 - 14 571 კვ.მ. კ-1= 0,5 კ-2= 3,5 - 51 678,3 კვ.მ. კ-3= 0,3 მრავალბინიანი საცხოვრებელი 75% კომერციული - 25%; სართულიანობა - 17-20 სართული; რზ - 2 - 8305 კვ.მ. კ-1= - კ-2= - კ-3= 0,8 სამშენებლო შეზღუდული სტადიონი გამწვანება ტზ - 1 - 1486 კვ.მ. კ-3= 0,1 - 148,6 კვ.მ. დარჩენილი დაურეგისტრირებული - 3039 კვ.მ. N01251833312-67 (NN01252062453-67; N01252683771-67; N01252753988-67; N01252811761-67; N01252813999-67) განცხადებით წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების საფუძველია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 ივნისის N248 განკარგულება, რომლის შესაბამისადაც გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი კ-2- 4.0-მდე. განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის ჯამური ფართობი შემცირდა დაურეგისტრირებული არეალის ნაწილში. კერძოდ, N01.17.11.006.063 მიწის ნაკვეთი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით წარმოადგენდა დაურეგისტრირებელ არეალს, თუმცა შემდგომში მოხდა მისი დარეგისტრირება, შესაბამისად, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და მის მიმდებარედ არსებული ტერიტორია გამოაკლდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალს. განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ეხება (01.17.11.006.061) მიწის ნაკვეთს, საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-1 (სსზ-1)-ში გაიზარდა კ-2 კოეფიციენტი 3.5-დან 4.0-მდე. მაქსიმალური სართულიანობა სამივე ბლოკისათვის გაზარდა 20 სართულამდე. არ შეცვლილა შენობის განთავსება, ასევე ფუნქციური განაწილება. ასევე, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (01.17.11.006.061 - 22091 კვ.მ.) ცალკე ნაკვეთად გამოიყო სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ის ნაწილი - 2271 კვ.მ. (01.17.11.006.065), სადაც დაგეგმილია 2 სართულიანი საბავშვო ბაღის გათავსება. კორექტირებული პარამეტრები: ნაკვეთები - 1 (22 091 კვ.მ.) - ს.კ; N01.17.11.006.061 სსზ - 1 - 14 571 კვ.მ. კ-1= 0,5 - 5550 კვ.მ. კ-2= 4,0 - 58 640,9 კვ.მ. კ-3= 0,3 - 4 372 კვ.მ. მრავალბინიანი საცხოვრებელი 75% ; კომერციული - 25% 20 სართული რზ - 2 - 6034 კვ.მ. კ-1= - კ-2= - კ-3= 0,8 სამშენებლო შეზ./ სტადიონი გამწვანება ტზ - 1 - 1486 კვ.მ. კ-3= 0,1 ნაკვეთი 2- 01.17.11.006.065 - საბავშვო ბაღი რზ - 2 - 2271 კვ.მ. კ-1= 0,2 კ-2= - კ-3= 0,8 საბავშვო ბაღი 2-3 სართ 12 მეტრი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 16 2 მუხლის შესაბამისად, დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენებასთან დაკავშირებით. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%. აღნიშნულის შესაბამისად, კ-2-ის მატების მაკომპენსირებელი 4% შეადგენს 278,5 კვ.მ.-ს; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 9 ოქტომბრის N01252823550 წერილის შესაბამისად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ზუაძემ.

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

24. „ქალაქ თბილისში, დიდი დიდმის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის, დიდი დიდმის დასახლება III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.651) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N378 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე (საკრებულოს № 12-032529655-03-23.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა ს.ს.ი.პ. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსმა ნინო ბაგაშვილმა. მისი თქმით, საპროექტო ტერიტორიაზე „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). „ქალაქ თბილისში, დიდი დიდმის დასახლებაში, II და III მიკრო/რაიონებს შორის, დიდი დიდმის დასახლება III მიკრო/რაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.651) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N378 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით: მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 3; საპროექტო ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) საპროექტო არეალი: 10 970 კვ.მ. ა-3/1-ა-4 ნაკვეთები კ1-0,5; კ2-3,5; კ3-0,3 მაქს. სართ. - 15 სართული ა-3/2 ნაკვეთი (№01.10.08.006.642) კ1-0,5 (1401.5) კ2-3,5 (9 935.1) კ3-0,3 (685.2) მაქს. სართ. - 14 სართული „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დიდი დიდმის დასახლება, II და III მიკრო/რაიონს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.10.08.006.642, ფართობი - 2803 კვ.მ.) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ივლისის N312 განკარგულებით შეთანხმებულ იქნა ხელშეწყობი ღონისძიებები, მოხდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=3.5 დან კ-2=3.8-მდე; რაც გულისხმობს საზაფხულო ფართის ცვლილებას საცხოვრებელ ფართად და კომერციული ფართის გაზრდას, არ იცვლება საპროექტო შენობა-ნაგებობის სიმაღლე. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების პროექტის ცვლილებით ხორციელდება მომატებული კ-2 კოეფიციენტის ათვისება. კერძოდ, ა-3/2 ნაკვეთზე (საკადასტრო

კოდი: 01.10.08.006.642) მიწისზედა სართულიანობა შემცირებულია 14 სართულიდან 11 სართულამდე, თუმცა კ-2 გაზრდილია, რაც ითვალისწინებს ტერასის ათვისებას და ტიპური სართულის წარმოშობას. ასევე, კორექტირების ფარგლებში, მიწის ნაკვეთზე A-4 ზე ს/კ (01.10.08.006.651) ძირითადი შენობის მომიჯნავედ ხორციელდება 1 სართულიანი შენობა-ნაგებობის დამატება. კორექტირებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები: ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 3; სექტორი ა-3/2 (ფართობი: 2803 კვ.მ.) კ1-0,5 (1401.5 კვ.მ.) კ2-3,8 (10 805 კვ.მ.) კ3-0,3 (685.2 კვ.მ) მიწისზედა მაქს. სართ. - 11 სართული სექტორი ა-3/1 (ფართობი: 4974 კვ.მ.) კ1-0,5 (2487 კვ.მ.) კ2-3,5 (17 630 კვ.მ.) კ3-0,3 (1 215.9 კვ.მ.) მიწისზედა მაქს. სართ. - 15 სართული სექტორი - ა-4 (ფართობი: 3191 კვ.მ) კ1-0,5 (1595.5) კ2-3,5 (11 310.3) კ3-0,3 (780) მიწისზედა მაქს. სართ. - 15 სართული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 10 ოქტომბრის N0125283168 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 15 ოქტომბრის N01252883532 წერილის შესაბამისად, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, II და III მიკრორაიონებს შორის, დიდი დიღმის დასახლება III მიკრორაიონში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.08.006.641; N01.10.08.006.642; N01.10.08.006.651) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 6 აგვისტოს N378 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

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

25. „მისამართზე - ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N 9ა, ბ, გ ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად ქ. თბილისი მოსკოვის გამზირი N 9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255; მოსკოვის გამზირი N 9ბ, გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებული პირების მიმართ თანხისა და ფართის სახით გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ (საკრებულოს №12-032529560-03- 22.10.2025)

საკითხი წარმოადგინა კომისიის თავმჯდომარემ. კომისიამ იმსჯელა; მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას მისამართზე - მოსკოვის გამზირი N9ა,ბ,გ, ს/კ: N01.17.12.003.255 (ამჟამად, მოსკოვის გამზირი N9ა - ს/კ: N01.17.12.003.255 და მოსკოვის გამზირი N9ბ,გ - ს/კ: N01.17.12.003.276) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში, შპს „მეტი დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404568384) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებულ პირთა მიმართ არსებული ვალდებულებების შესრულების მიზნით, შემდეგი ხელშემწყობი

ლონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით: ა) გასცეს თანხის სახით კომპენსაცია ამ განკარგულების დანართი N1-ით გათვალისწინებულ პირებზე, თბილისის პროკურატურის მიერ დადგენილი და ამავე დანართით განსაზღვრული ოდენობით; ბ) თანხის სახით გასაცემი ვალდებულებების კომპენსაცია (ჯამურად დაახლოებით: 710327.90 დოლარი, 2164334.42 ლარი და 12050 ევრო) ამ განკარგულების დანართი N1-ით განსაზღვრული პირების მიმართ მოხდეს, მათ შორის, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანი“ (ს/ნ: 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/ნ: 204531499), შპს „დაკიდებული ბაღები“ (ს/ნ: 212272869), შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/ნ: 204514926), ამხანაგობა „ახალი დილომი“ (ს/ნ: 202389156), ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ს და შპს „სიემსი“-ს (ს/ნ: 205292486) შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის (მასში განხორციელებული ცვლილებების ჩათვლით) მიხედვით შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფისა“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით ფინანსური მხარდაჭერის ფარგლებში შექმნილ სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მობილიზებული თანხებიდან; გ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის, არ გამოიყენება „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის ფინანსური მხარდაჭერი ღონისძიებების განხორციელების ფარგლებში დაინტერესებული პირების მიერ გადახდილი/გადასახდელი თანხების ის ნაწილი რაც აუცილებელია „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობების დასრულებისათვის, მათ შორის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შპს „სითი ლოფტისათვის“ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 22 ოქტომბრის N2053 განკარგულებით გათვალისწინებული ის თანხა, რომელიც გათვალისწინებულია იმ პირთა დაკმაყოფილების მიზნით, ვისაც საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, უდასტურდებათ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ მიმართ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი. პირველი პუნქტით გათვალისწინებული თანხების ანგარიშსწორება განხორციელდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გადარიცხვის დღეს არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

საკითხს უარყოფითი შეფასება მისცა კომისიის წევრმა საბა ბუაძემ.

ხმათა 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