ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 416

"23" სექტემბერი 2025 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №49, №49-ა; №49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.07.008.178; №01.14.07.008.180; №01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

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" 63-ე მუხლის, 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 3 სექტემბრის 25.1465.1651 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №49, №49-ა; №49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №01.14.07.008.178; №01.14.07.008.180; №01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს №390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №0125147397-67 (№01251822490-67; №0125206350-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 25.1465.1651
3 / სექტემბერი / 2025 წ.

,,ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 27 მაისის N0125147397-67 (N01251822490-67; N0125206350-67) განცხადებით მიმართა ნოშრევან ნამორაძემ (პ/ნ 01018000728) და მოითხოვა ,,ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, (ნაკვ. 08/036), (ნაკვ. 08/035), N49-ა, (ნაკვეთი 08/028) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.07.008.187). საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 18 664 კვ.მ.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ,,ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის კორექტირებული პროექტი დამტკიცებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის N611 განკარგულებით.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი ექცევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის - „გამარჯვების პარკის" ინდივიდუალური დამცავი ზონის ვიზუალური დაცვის არეალში, მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხი წარდგენილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 26 აგვისტოს N60-0125238898 წერილის თანახმად, საბჭოს (ოქმი N32 21.08.2025წ.) გადაწყვეტილების საფუძველზე ქ.თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე N49-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

N01.14.07.008.180 (გაერთიანების შედეგად მიღებული: N01.14.07.008.187) საკადასტრო ერთეულის გასხვისება განხორციელდა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი"-ს შორის გაფორმებული 2022 წლის 30 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულებით (ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 30/12/2022, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი- 892022018554-30/12/2022);

,,სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ვი არ ვაკე თაუერსს" შორის 2022 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე" 2025 წლის 17 ივნისს გაფორმებულ იქნა ხელშეკრულება (დამოწმების თარიღი: 30/12/2022, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი- 892022018554-17/06/2025), შესაბამისად, დაცული უნდა იქნეს აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში გათვალისწინებულია დამტკიცებული პროექტის მიხედვით დაგეგმილი სართულიანობისა და ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილების ცვლილება.

ცვლილების შედეგად ტერიტორიაზე განთავსდება 2 შენობა-ნაგებობა, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ძირითადი შენობის -N2 სიმაღლე - 260 მეტრი რჩება უცვლელი, იზრდება მხოლოდ სართულიანობა და 65 მიწისზედა სართულის ნაცვლად დგინდება 70 მიწისზედა სართული.

ღია პადელის მოედნის ნაცვლად დაგეგმილია მრავალსართულიანი (1 მიწისქვეშა და 6 მიწისზედა) ავტოსადგომები, რომლის სახურავზე მოეწყობა სპორტული მოედნები.

სექტორისათვის შეიცვალა ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება და გახდა 25,2% / 74,8% - საზოგადოებრივი / საცხოვრებელი.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

შენობა-ნაგებობების სართულიანობა და სიმაღლე:

შენობა N1: 22.5 მეტრი, 6 მიწისზედა და 1 მიწისქვეშა სართული;

შენობა N2: 260 მეტრი, 70 მიწისზედა სართული და 3 მიწისქვეშა სართული;

საპროექტო ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) – 18664 კვ.მ;

ჯამური კოეფიციენტები:

კ1 -0,5 (9332 კვ.მ.)

კ2 -4,6 (86 700 კვ.მ.)

კ3-0,3 (5599 კვ.მ.)

საცხოვრებელი - 74,8% ; საზოგადოებრივი - 25,2%;

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ " ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განსაზღვრულია საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1727 კვ.მ-ს.

„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 სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 15 აგვისტოს N0125227671 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „ვი არ ვაკე თაუერსს" შორის 2022 წლის 30 დეკემბერს გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე" 2025 წლის 17 ივნისს გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების გათვალისწინებით, ,,ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N0125147397-67 (N01251822490-67; N0125206350-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნას ,,ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირი N49, N49-ა; N49-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.14.07.008.178; N01.14.07.008.180; N01.14.07.008.182) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N390 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3.საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, რაც შეადგენს 1727 კვ.მ-ს.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა- ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

6. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

7.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაეკისროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) გიორგი ტყემალაძეს.

8.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **0125227671**
თარიღი: **15/08/2025**

2025 წლის 25 ივლისის N 0125206350-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი, N49-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2023 წლის 15 მაისის N 01231353834-67 განცხადების პასუხად N 01231503391 წერილით. ასევე, დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების და განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების ეტაპზე.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი ცვლილების პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, რაც არსებით უარყოფით ზეგავლენას მოახდენს არსებულ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №7598312

განაცხადი №AR11105249

თარიღი : 20.08.2025

განმცხადებელი: ეკა მხეიძე პ/ნ: 01009007031

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , გამზირი ი.ჭავჭავაძე , N 49 ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ჭავჭავაძე , N 49 , (ნაკვ. 08/036) ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ილია ჭავჭავაძე , N 49ა , (ნაკვეთი 08/028) ; ქალაქი თბილისი , გამზირი ჭავჭავაძე , N 49 , (ნაკვ. 08/035);

ნომენკლატურა :

- საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვა
- ადმინისტრაციული საკითხები

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

განაცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 21.08.2025

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

ოქმი N32

მიეცეს დადებითი შეფასება ქ. თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე N49-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
არქიტექტურის სამსახური

წერილის ნომერი: **60-0125238898**
თარიღი: **26/08/2025**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

ტრანსპორტისა და ურბანული

განვითარების სააგენტოს

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2025 წლის 19 აგვისტოს N16-01252311229 (17-01252311606-60 19.08.2025) წერილი, რომლითაც მოთხოვნილია ქ. თბილისში, **ილია ჭავჭავაძის გამზირზე N49-ში** არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.14.07.008.187) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების საკითხის, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე წარდგენა.

პასუხად გიგზავნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილებას (ოქმი N32 21.08.2025წ.).

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი.

პატივისცემით,

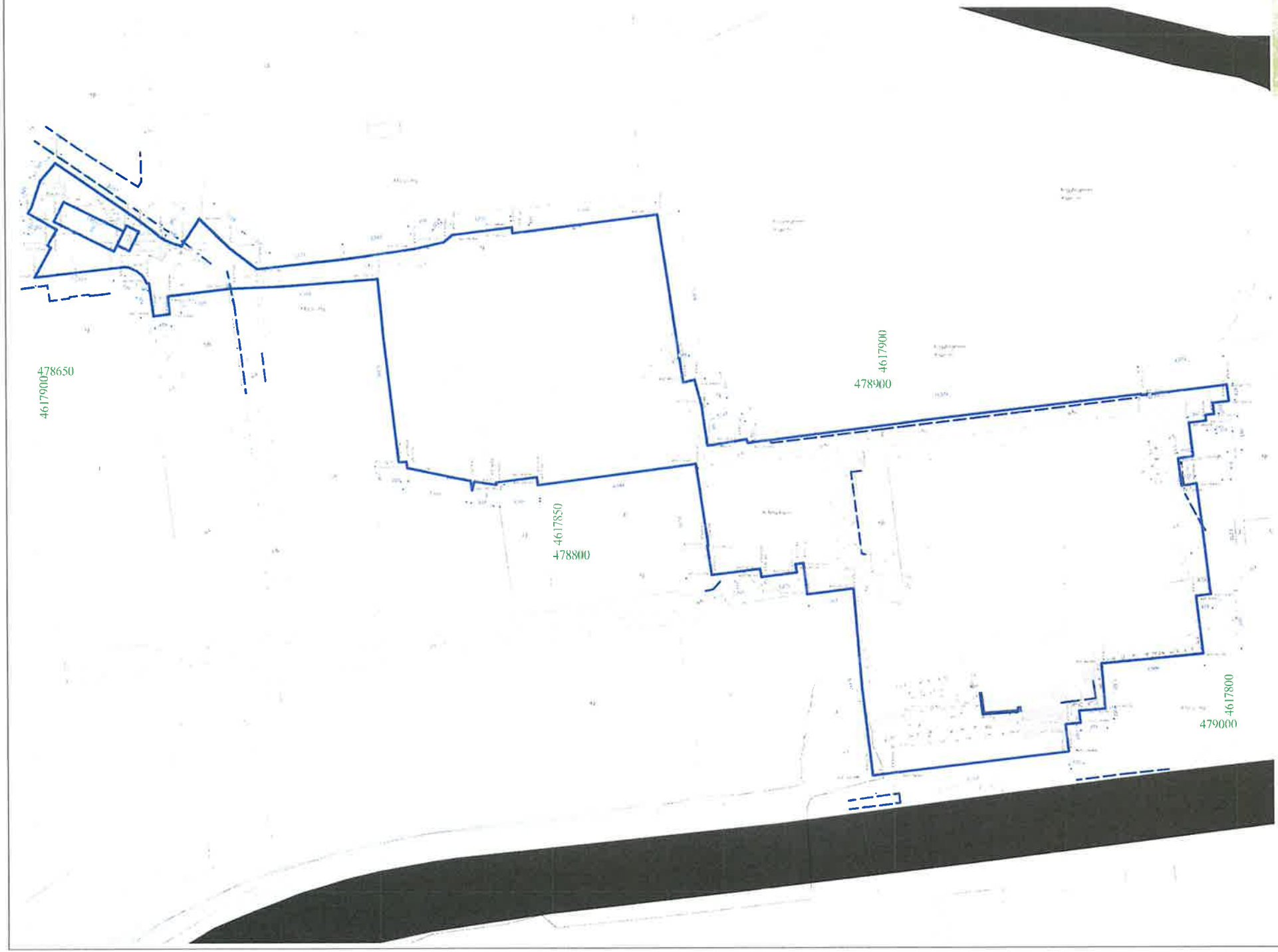
სალომე გაჩეჩილაძე

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური-ძველი თბილისის სანებართვო განყოფილება-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (განყოფილების უფროსი) (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა. მ 1:500



საპროექტო ბალი

საპროექტო საკადასტრო ნაზღვარი

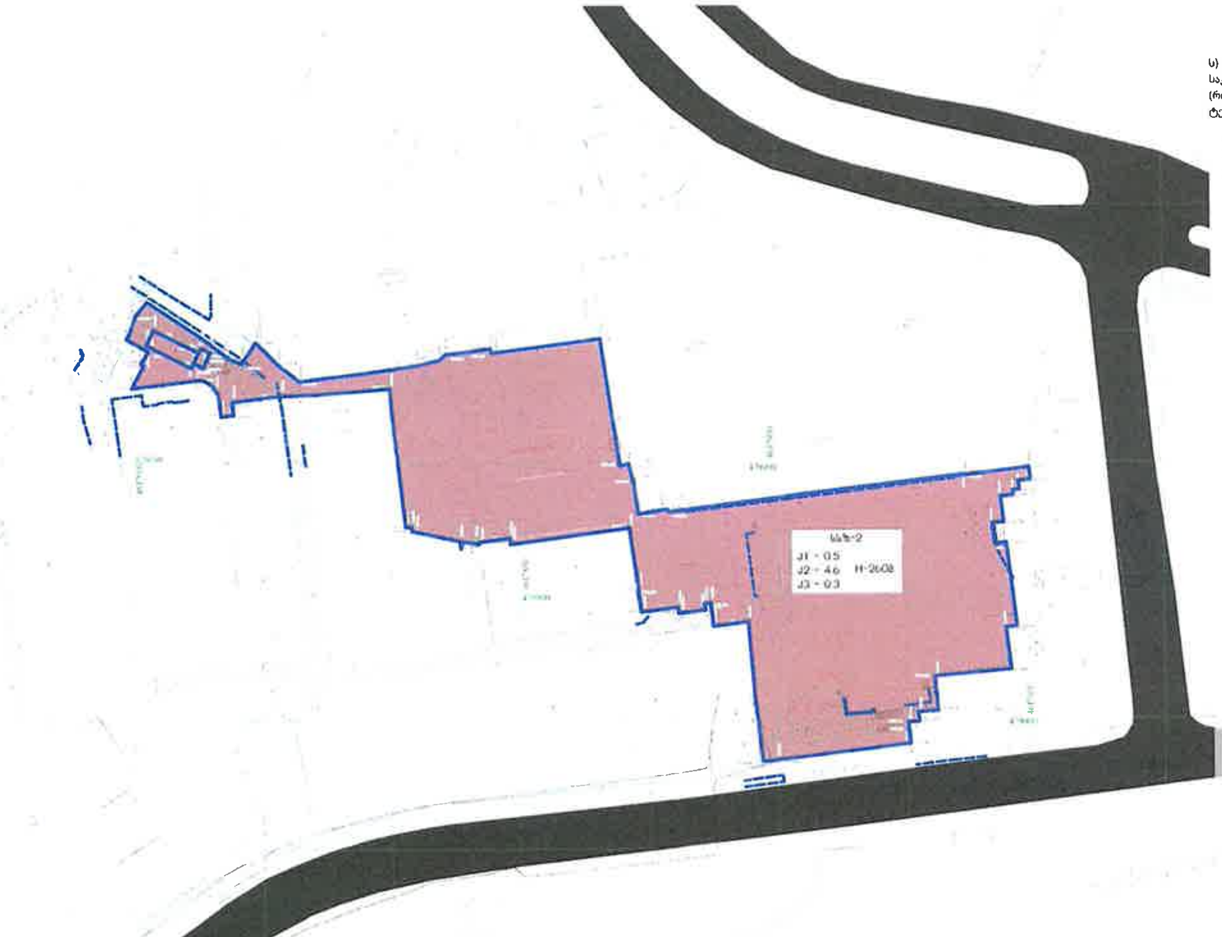
მშენებელი: შპს
ეი ეარ ჯაკ მაკერარი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების გეგმა. მ 1:1000

ფორმატი A-1

24



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1-ის საანგარიშო ფართობი მ	კ-1	კ-2-ის საანგარიშო ფართობი მ	კ-2	კ-3-ის საანგარიშო ფართობი მ	კ-3	სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი	ფუნქციური ერთგვაროვნობის შერეულობის წილი %
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

საპროექტო ფუნქციური ზონა – სსზ-2

ს) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს,

ს) სსზ-2 [illegible] 25% [illegible] 90%-ს.*

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1		0,5 * / 0,7	კოეფიციენტი
კ-2		4,6	კოეფიციენტი
კ-3		0,2 / 0,3*	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	[illegible]
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	700	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	20	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	30	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი
შენიშვნა		* [illegible] 25 %-ს	

*[illegible] 100% [illegible]

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

[illegible]
კლუბი
კინოთეატრი
თეატრი
საკონცერტო დარბაზი
უნივერსალური სპორტული სამაყურებლო დარბაზი
საინფორმაციო ცენტრი
საგამოფენო დარბაზი
საცეკვაო დარბაზი დისკოთეკა
უნივერსალური მაღაზია
სავაჭრო ცენტრი
ბარი
კაფე
რესტორანი
სწრაფი კვების ობიექტი,
საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა
საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტი
ბანკის ფილიალი, განყოფილება
ბანკი
მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია
ოფისი
სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები
იურიდიული კონსულტაცია
სანოტარო ბიურო
სასტუმრო

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების [illegible] დასაშვები სახეობები.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
საშუალო პროფესიული ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება
უმაღლესი სასწავლებელი,
კაზინო და სხვა აზარტული თამაშების ობიექტი,
აეროსადგური
კომუნალური და საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი
სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტი

[illegible]

— [illegible]

- 🟩 ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
- 🟩 სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ 1)
- 🟩 სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ 2)
- 🟨 საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- 🟨 საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2)
- 🟨 საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
- 🟧 საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ 5)
- 🟥 საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ 6)
- 🟥 საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2)
- 🟪 სპეციალური ზონა-1 (სპეც 1)
- 🟨 [illegible]

[illegible]

დამკვეთი შ.პ.ს
ვი არ ვაკე თბილისი

პრ. სახელწოდება [illegible]
(კორექტირებული ვარიანტი)

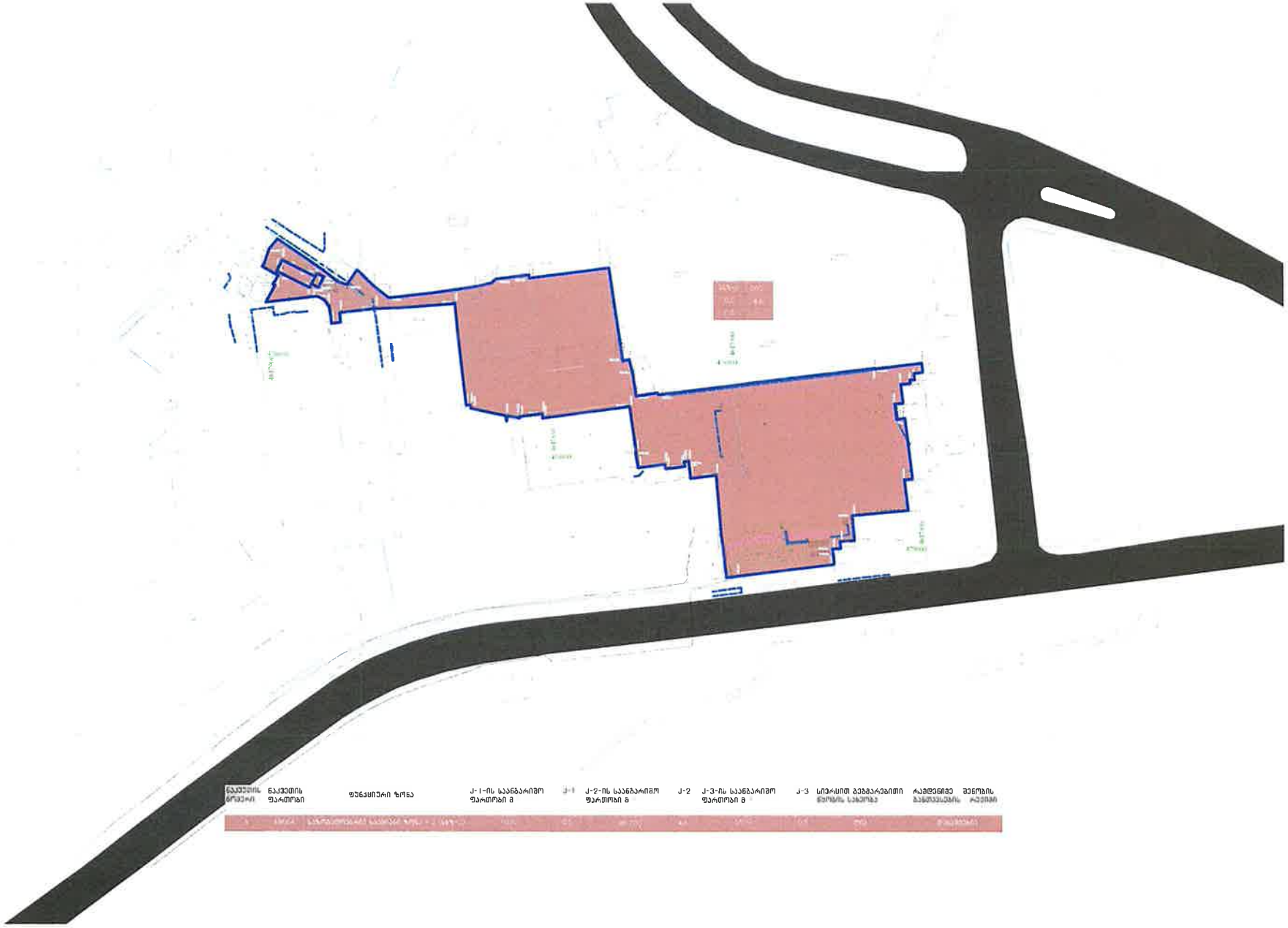
მისამართი
ქ. თბილისი [illegible] ნაკვეთი

შემსრულებელი შ.პ.ს
ვი არ ვაკე თბილისი

[illegible]	ნ. ნამორაძე	
[illegible]	ა. კაკელიშვილი	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	
თარიღი	02 .. 2024	

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების დადგენის გეგმა. მ 1:1000



ლანდშაფტურ სარეკრიაციო ზონა (ლზს)
სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ 1)
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)
საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
საცხოვრებელი ზონა-6 (სზ 6)
საზოგადოებრივ საკრძალო ზონა 2 (საზს-2)
საკომერციო ზონა-1 (საკომ 1)
საბრანსპორტო ზონა-1 (ტზ 1)

1 ფენოლოგიური ზონის საპირეს
2 ბალიანელების სამეცნიერო მ
3 ბალიანელების კოეფიციენტის J-1
4 ბალიანელების ბალიანელების კოეფიციენტის J-2
5 ბალიანელების კოეფიციენტის J-3
6 საბეჭდავის ტიპი

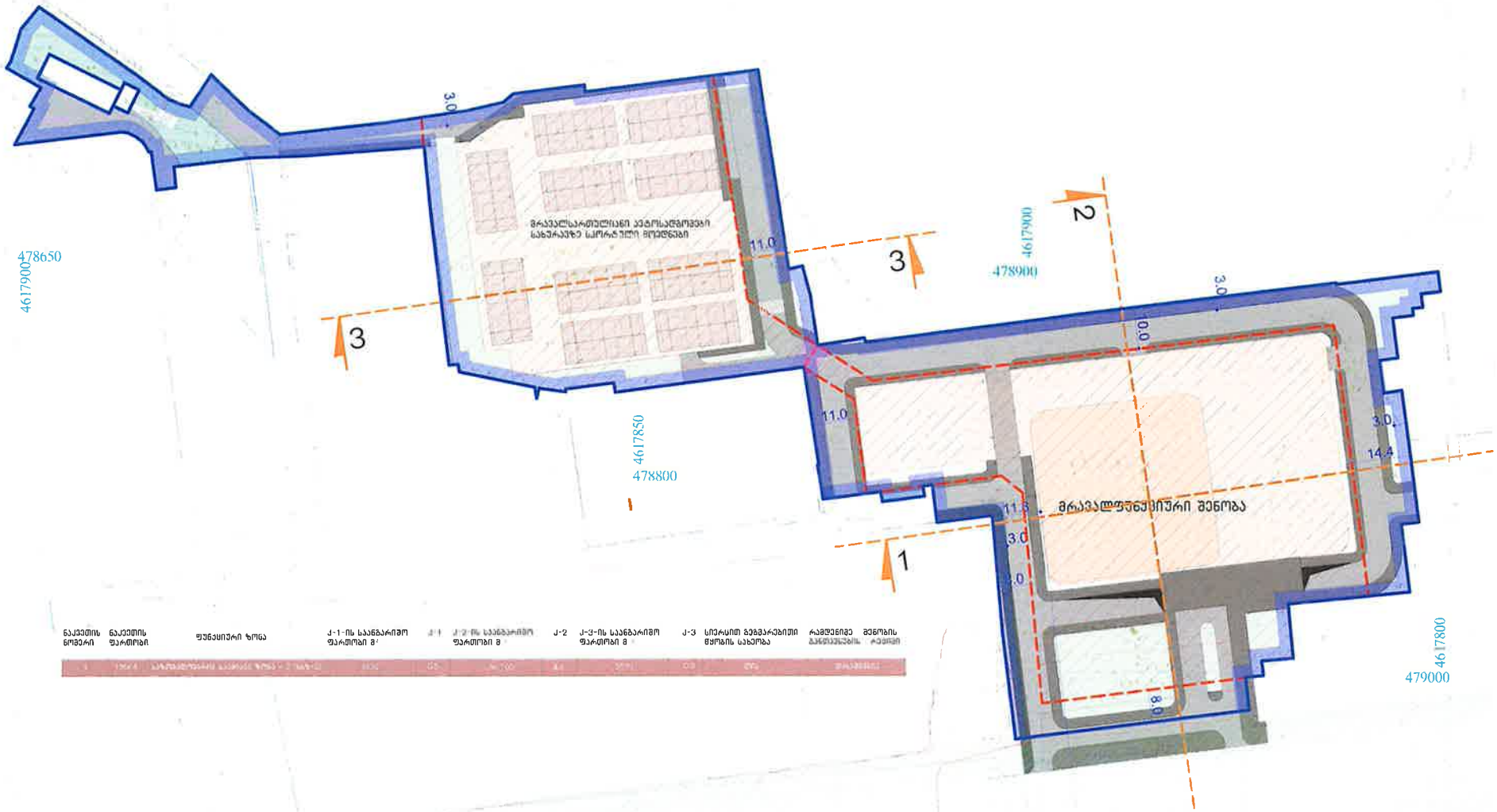
მენეჯერები

1 ინფორმაციის ზონების მოკლე ტექსტური
2 ბალიანელების ბალიანელების

მენეჯერი მ.კ.
ეი ეარ. ეაკე თაკეარი

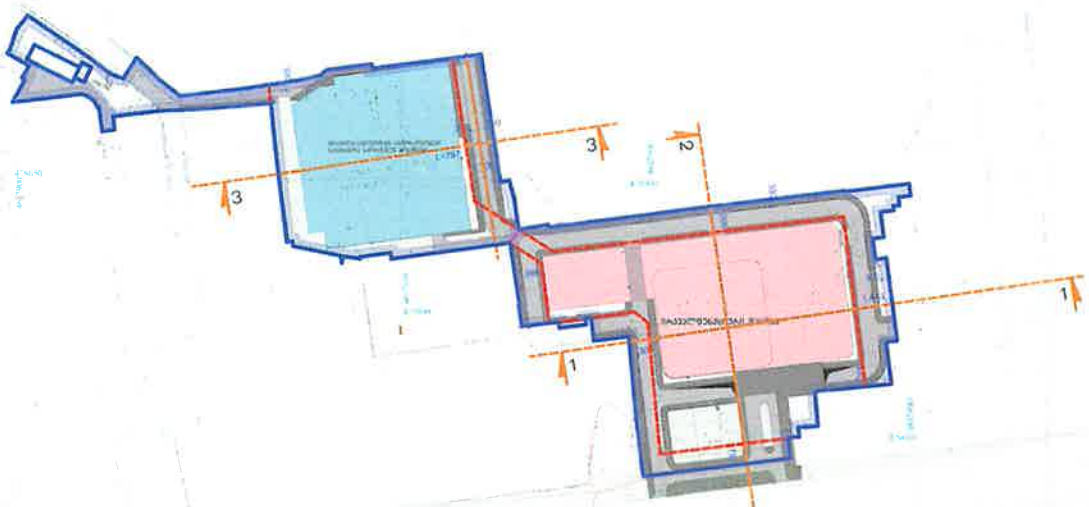
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა. მ 1:500



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შენობების მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმა. მ 1:1000



ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი	ფუნქციური ზონა	ქ-1-ის საანგარიშო ფართობი მ²	ქ-1	ქ-2-ის საანგარიშო ფართობი მ²	ქ-2	ქ-3-ის საანგარიშო ფართობი მ²	ქ-3	სიერცული გეგმარებითი წყობის საპირობა	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

მაქსიმალური სიმაღლის განაწილების ცხრილი შენობების მიხედვით

დასახელება	მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური სართულიანობა	ფორმულა
ნაკვეთზე მდებარე ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი	25 მეტრი	6 მიწისზედა სართული 1 მიწისქვეშა სართული	H=L/Y; Y=0.35
მრავალფუნქციური შენობა	260 მეტრი	70 მიწისზედა სართული 3 მიწისქვეშა სართული	

ლეგენდა

- საპროექტო ტერიტორია
- საზოგადოებრივი სივრცე
- საცხოვრებელი მიწის ზონა
- ნარევიზანური მიწის ზონა
- ნაკვეთის ობიექტი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- აუდიტის ღია მოედანი
- მრავალფუნქციური შენობა

მშენებელი
შპს ეარ ეა�თაუერსი

პრ. საპროექტო
მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი
ქ. თბილისი მ. დავითაშვილის ფერდობი N-49 ნაკვეთი
რიგი 14 07.308.187

მშენებელი შპს
ეი არ ეაკ თაუერსი

VR Architect Design Workshop

დამამზადებელი		
დირექტორი		ნ. ნადირაძე
არქიტექტორი		ა. კაკულია
ინჟინერი		ლ. მელიქიშვილი
ინჟინერი		ნ. ნაკლეკერი
ინჟინერი		ლ. ბერიაშვილი
თარიღი		01.01.2024

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

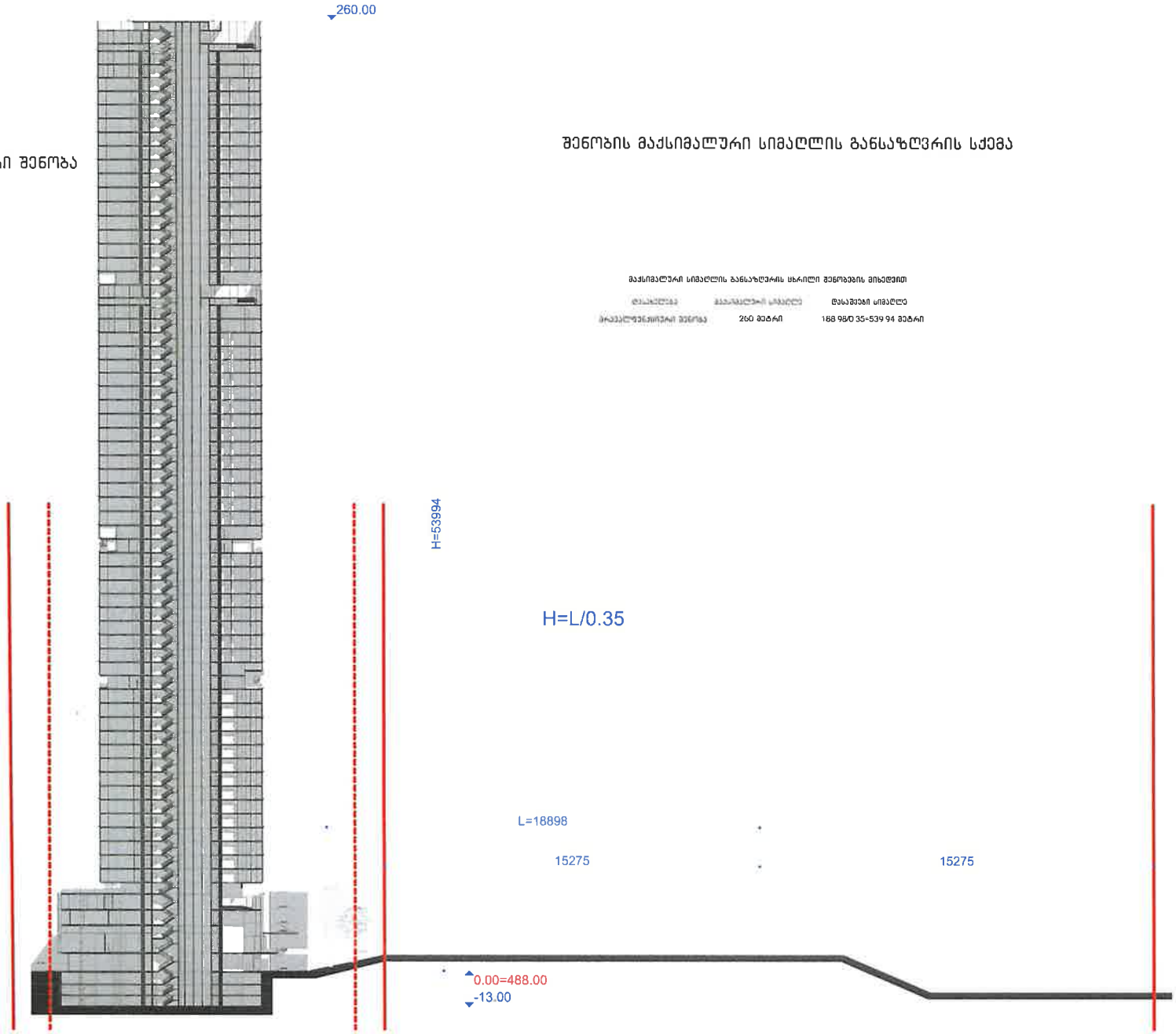
ჭრილი 2-2. მ 1:400

ფორმატი A-1

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ცხრილი შენობების მიხედვით

დასახელება	მაქსიმალური სიმაღლე	დასაშვები სიმაღლე
მრავალფუნქციური შენობა	260 მეტრი	188 98/0 35=539 94 მეტრი



— საკადასტრო საზღვარი

- - - განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

შენიშვნები

მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი

შემსრულებელი შ.პ.ს.
ვი არ ეკო თაუერსი

ნ. ნამორაძე
ა. კაკელიშვილი
ლ. მათიაშვილი
ბ. ნიკლაური
ლ. ხათიაშვილი

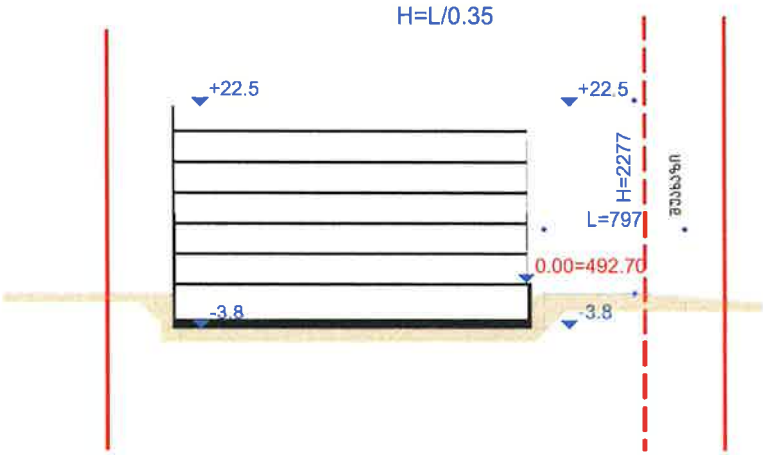
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ჭრილი 3-3. მ 1:400

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ცხრილი შენობების მიხედვით

დასახელება	მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური სიმაღლე
[illegible]	22.5 მეტრამდე	7.970.35-22.77 მეტრამდე



ფორმატი A-1

ინფორმაციის ნიშნები

- [illegible]
- [illegible]

შენიშვნები

[illegible]

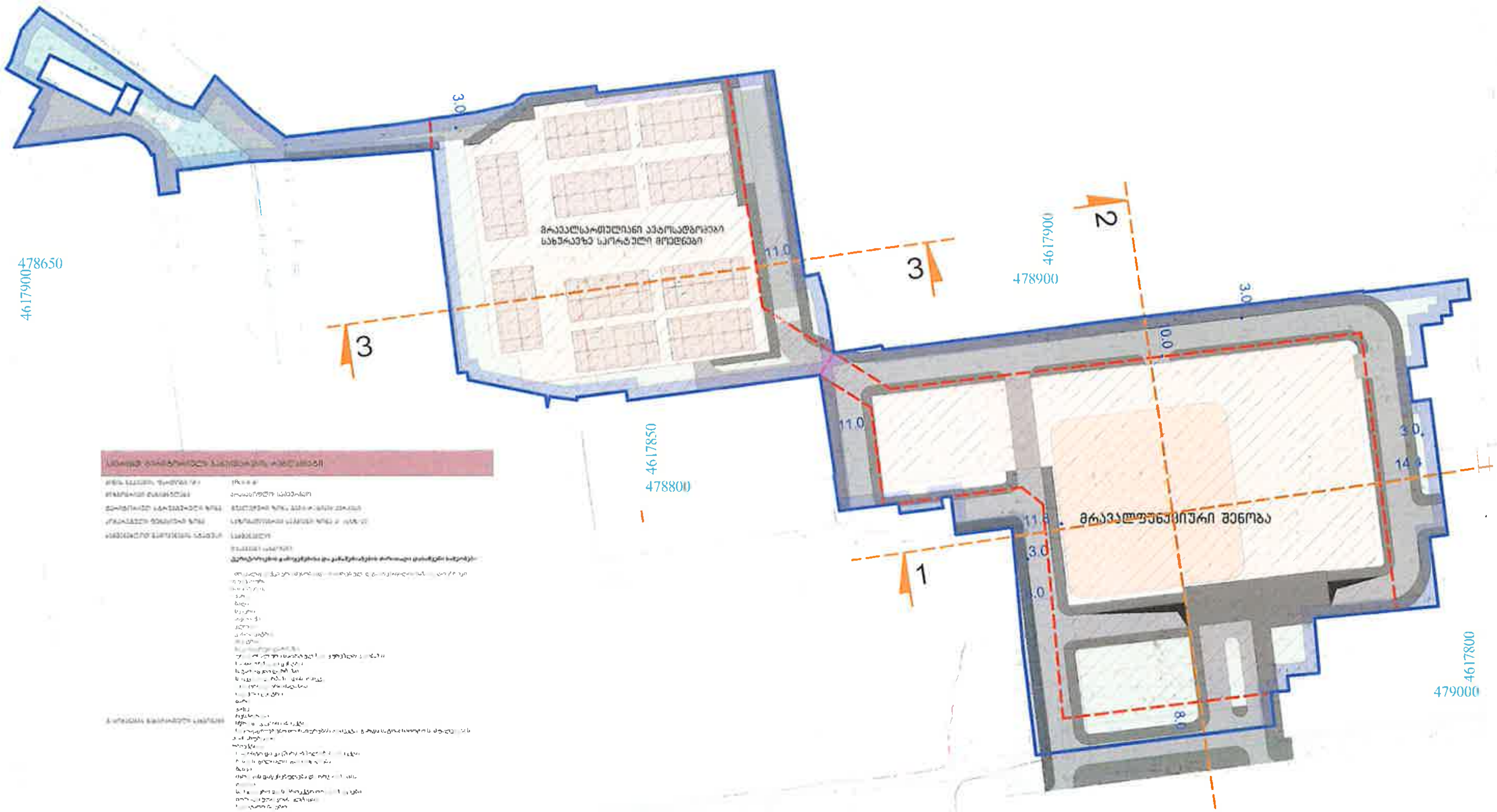
[illegible]

[illegible]

[illegible]

ᲒᲐᲜᲐᲨᲔᲜᲘᲐᲜᲔᲑᲘᲡ ᲠᲔᲒᲣᲚᲘᲠᲔᲑᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲐ
ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲓᲔᲢᲐᲚᲣᲠᲘ ᲠᲔᲒᲚᲐᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲓᲝᲙᲣᲛᲔᲜᲢᲘ

ᲤᲝᲠᲛᲐᲢᲘ A-1



ᲡᲐᲙᲝᲝᲠᲓᲘᲜᲐᲢᲝ ᲑᲐᲓᲔ

—	ᲡᲐᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲝ ᲢᲔᲠᲘᲢᲝᲠᲘᲐ
▭	[illegible]
▨	ᲡᲐᲛᲔᲖᲝᲑᲚᲝ ᲛᲘᲯᲜᲘᲡ ᲖᲝᲜᲐ
▭	ᲬᲐᲠᲛᲝᲡᲐᲮᲕᲘᲗᲘ ᲛᲘᲯᲜᲘᲡ ᲖᲝᲜᲐ
🟥	ᲡᲐᲨᲔᲜᲔᲑᲚᲝ ᲐᲠᲔᲐᲚᲘ
- - -	ᲒᲐᲜᲐᲨᲔᲜᲘᲐᲜᲔᲑᲘᲡ ᲠᲔᲒᲣᲚᲘᲠᲔᲑᲘᲡ ᲬᲘᲗᲔᲚᲘ ᲮᲐᲖᲘ
▭	ᲡᲐᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲝ ᲨᲔᲜᲝᲑᲐ

[illegible]	
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
ᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ ᲖᲝᲜᲘᲡ ᲞᲐᲠᲐᲛᲔᲢᲠᲔᲑᲘᲡ /ᲨᲔᲖᲦᲣᲓᲕᲔᲑᲘᲡ ᲬᲘᲚᲘ %	[illegible]
ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲛᲘᲜᲘᲛᲐᲚᲣᲠᲘ ᲤᲐᲠᲗᲘ ᲡᲘᲒᲐᲜᲔ ᲡᲘᲦᲠᲛᲔ	[illegible]
ᲨᲔᲜᲝᲑᲐ ᲜᲐᲒᲔᲑᲝᲑᲘᲡ ᲛᲐᲥᲡᲘᲛᲐᲚᲣᲠᲘ ᲡᲘᲛᲐᲦᲚᲔ/ᲡᲐᲠᲗᲣᲚᲘᲐᲜᲝᲑᲐ	[illegible]
[illegible] ᲙᲝᲔᲤᲘᲪᲘᲔᲜᲢᲘᲡ ᲠᲘᲝᲓᲔᲜᲝᲑᲠᲘᲕᲘ ᲛᲐᲩᲕᲔᲜᲔᲑᲔᲚᲘ	[illegible]
[illegible]	[illegible]
ᲐᲕᲢᲝᲡᲐᲓᲒᲝᲛᲔᲑᲘᲡ ᲛᲘᲜᲘᲛᲐᲚᲣᲠᲘ ᲠᲐᲝᲓᲔᲜᲝᲑᲐ	ᲛᲘᲜᲘᲛᲐᲚᲣᲠᲘ ᲦᲘᲐ ᲐᲕᲢᲝᲡᲐᲓᲒᲝᲛᲔᲑᲘᲡ ᲠᲐᲝᲓᲔᲜᲝᲑᲐ - 0 ᲓᲐᲮᲣᲠᲣᲚᲘ ᲐᲕᲢᲝᲡᲐᲓᲒᲝᲛᲔᲑᲘᲡ ᲠᲐᲝᲓᲔᲜᲝᲑᲐ - 590 ᲐᲓᲒᲘᲚᲘ
ᲠᲔᲙᲚᲐᲛᲘᲡ ᲨᲔᲜᲝᲑᲘᲡ ᲒᲐᲜᲗᲐᲕᲡᲔᲑᲘᲡ ᲠᲔᲟᲘᲛᲘ	ᲓᲐᲡᲐᲨᲕᲔᲑᲘᲐ
ᲛᲘᲬᲘᲡ ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘᲡ ᲦᲝᲑᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲝᲑᲐᲕᲔᲑᲘᲡ ᲠᲔᲟᲘᲛᲘ	ᲓᲐᲣᲨᲕᲔᲑᲔᲚᲘᲐ

ᲨᲔᲜᲘᲨᲕᲜᲔᲑᲘ

ᲓᲐᲛᲙᲕᲔᲗᲘ ᲨᲞᲡ
ᲔᲘ ᲐᲠ ᲕᲐᲙᲔ ᲗᲐᲕᲔᲠᲜᲘ

ᲞᲠ ᲡᲐᲮᲔᲚᲬᲝᲓᲔᲑᲐ
ᲛᲠᲐᲕᲐᲚᲤᲣᲜᲥᲪᲘᲣᲠᲘ ᲙᲝᲛᲞᲚᲔᲥᲡᲘ

ᲛᲘᲡᲐᲛᲐᲠᲗᲘ
Ქ. ᲗᲑᲘᲚᲘᲡᲘ [illegible] ᲜᲐᲙᲕᲔᲗᲘ
N(01.14.07.006.187)

ᲨᲔᲛᲡᲠᲣᲚᲔᲑᲔᲚᲘ ᲨᲞᲡ
ᲔᲘ ᲐᲠ ᲕᲐᲙᲔ ᲗᲐᲕᲔᲠᲜᲘ

ᲗᲐᲜᲐᲛᲓᲔᲑᲝᲑᲐ	ᲡᲐᲮᲔᲚᲘ	ᲮᲔᲚᲛᲝᲬᲔᲠᲐ
ᲓᲘᲠᲔᲥᲢᲝᲠᲘ	Ნ. ᲜᲐᲛᲝᲠᲐᲫᲔ	
ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲝᲠᲘ	Ა. ᲙᲐᲙᲣᲚᲘᲨᲕᲘᲚᲘ	
ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲝᲠᲘ	Ლ. ᲛᲐᲗᲘᲐᲨᲕᲘᲚᲘ	
ᲐᲠᲥᲘᲢᲔᲥᲢᲝᲠᲘ	Გ. ᲜᲘᲙᲚᲐᲣᲠᲘ	
ᲨᲔᲐᲛᲝᲬᲛᲐ	Ლ. ᲛᲐᲗᲘᲐᲨᲕᲘᲚᲘ	

ᲗᲐᲠᲘᲦᲘ 02/07/2024