



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 127

„ 19 „ დეკემბერი 2025 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა №66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, №146; №152ბ; №162; №152; №164; №152ე; №66; №152ა; №148; №158; №152გ; №152დ; №160; №156; №66დ; №154; №150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.013.060; №01.19.36.013.015; №01.19.36.013.061; №01.19.36.013.056; №01.19.36.013.013; №01.19.36.013.059; №01.19.36.013.011; №01.19.36.013.045; №01.19.36.013.046; №01.19.36.013.006; №01.19.36.013.014; №01.19.36.013.037; №01.19.36.013.058; №01.19.36.013.012; №01.19.36.013.027; №01.19.36.013.053; №01.19.36.013.020; №01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის №684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი ავითმმართველობის 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 დეკემბრის 25.2033.2279 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა №66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, №146; №152ბ; №162; №152; №164; №152ე; №66; №152ა; №148; №158; №152გ; №152დ; №160; №156; №66დ; №154; №150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.013.060; №01.19.36.013.015; №01.19.36.013.061; №01.19.36.013.056; №01.19.36.013.013; №01.19.36.013.059; №01.19.36.013.011; №01.19.36.013.045; №01.19.36.013.046; №01.19.36.013.006; №01.19.36.013.014; №01.19.36.013.037; №01.19.36.013.058; №01.19.36.013.012; №01.19.36.013.027; №01.19.36.013.053; №01.19.36.013.020; №01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის №684 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 №01252664173-67 (№01253301331-67) 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 25.2033.2279
3 / დეკემბერი / 2025 წ.

„ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152ე; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 23 სექტემბერს N01252664173-67 (N01253301331-67) განცხადებით მიმართა ვლადიმერ რობაქიძემ (პ/ნ 01005018491) და მოითხოვა „ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152ე; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152ე; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003; N01.19.36.013.070; N01.19.36.013.071; N01.19.36.013.069; N01.19.36.013.066; N01.19.36.013.067; N01.19.36.013.072). განაშენიანების რეგულირების გეგმის სრული არეალის ფართობი - 9 536 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო



ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის მიხედვითაც ტერიტორია დაიყო ორ ნაკვეთად - ნაკვეთი N1 -9474 კვ.მ. და ნაკვეთი N2- 62 კვ.მ (ელ. მომარაგების სატრანსფორმატორო ჯიხური);

N01252664173-67 (N01253301331-67) განცხადებით წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების პროექტით, კორექტირება ეხება ნაკვეთ N1-ს (9474 კვ.მ).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულებით შეთანხმდა ხელშეწყობი ღონისძიებები კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა №152; №158; №156; №154; №1528; №152 ; №66; №66Q; №148; №164; №1523; №1520; №146; №150; №6-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: №№01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011; 01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474 კვ.მ.) მიმართებით, რომლის მიხედვითაც:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება $k-2=4.6$ -დან $k-2=6.0$ -მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე;

ზემოაღნიშნული განკარგულების საფუძველზე, წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების ფარგლებში, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება განისაზღვრა $k-2=4.6$ -დან (43 959,4 კვ.მ.) $k-2=6.0$ -მდე (57 223,0 კვ.მ.);

ასევე, ფუნქციური დანიშნულების პროცენტული გადანაწილება, ნაცვლად დადგენილი - 25% - საცხოვრებელი; 75% - საზოგადოებრივი ფუნქციისა, დგინდება - 75% - საცხოვრებელი; 25%-საზოგადოებრივი ფუნქცია;

იზრდება A და B ბლოკის სართულიანობა/სიმაღლე და ხდება 34 სართული / 120,7 მ.

საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები ნაკვეთი N1-ზე კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

ნაკვეთი N1: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)- 9474 კვ.მ.

კ-1-0,5 (4737 კვ.მ);

კ-2-6,0 (57 223,0 კვ.მ.);

კ-3-0,3 (2891 კვ.მ);

ფუნქციური გადანაწილება: საცხოვრებელი - 75%, საზოგადოებრივი- 25%.

საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები. კონკრეტული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების გადატანა/გაუქმების შესახებ შესაბამისი უწყებების წერილები და ტრაექტორია.

ვინაიდან, ხდება კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მარგენებლის გადამეტება და ასევე, დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის მატება „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 მე-16¹ და მე-16² მუხლების შესაბამისად, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და 16¹ მუხლით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების (ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%) ჯამური ოდენობის შესაბამისად, რაც შეადგენს 1 409.7 კვ.მ-ს

„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 მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ 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).

ცვლილების ინტენსივობიდან გამომდინარე გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმოებაში ჩართვა არ განხორციელებულა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 26 ნოემბრის N01253302026 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 24 ნოემბრის N21-01253283520 წერილის შესაბამისად, პს „სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტის“ (ს/ნ 404438649) მიერ, თანხების ჩარიცხვა განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურისგან დამოუკიდებლად, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N152; N158; N156; N154; N152ბ; N152გ; N66; N66დ; N148; N164; N152გ; N152დ; N146; N150; N66-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: NN01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011; 01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულების მეორე პუნქტის შესაბამისად.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152გ; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 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, N01252664173-67 (N01253301331-67) 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, ჯავახეთის ქუჩა N66-ის მიმდებარედ; ქალაქ თბილისში, დასახლება ვარკეთილი-3-ის დასახლებაში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩა, N146; N152ბ; N162; N152; N164; N152გ; N66; N152ა; N148; N158; N152გ; N152დ; N160; N156; N66დ; N154; N150-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.013.060; N01.19.36.013.015; N01.19.36.013.061; N01.19.36.013.056; N01.19.36.013.013; N01.19.36.013.059; N01.19.36.013.011; N01.19.36.013.045; N01.19.36.013.046; N01.19.36.013.006; N01.19.36.013.014; N01.19.36.013.037; N01.19.36.013.058; N01.19.36.013.012; N01.19.36.013.027; N01.19.36.013.053; N01.19.36.013.020; N01.19.36.013.003) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 20 დეკემბრის N684 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის

შესაბამისად.

2. 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.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის საანგარიშო ფართის 4%-ის ჯამური ოდენობის შესაბამისად, რაც შეადგენს 1 409.7 კვ.მ-ს;

4. გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქ. 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 რეგისტრის 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 კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

7. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს 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: 01253302026
თარიღი: 26/11/2025

2025 წლის 26 ნოემბრის N 01253301331-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.36.013.066; 01.19.36.013.067; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.003; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.006; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.011) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტის ცვლილება და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 15 ივლისის N 0124197562-67 განცხადების პასუხად N 01241992068 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიკირებული
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 21-01253283520
თარიღი: 24/11/2025

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების
სააგენტოს,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურში შემოსულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 17 ოქტომბრის N16-01252903669 წერილი, რომელიც ეხება „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით“ - ქალაქ თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ. 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.011 და სხვა), შპს „სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404438649) მიერ (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 21.03.2025 N76 განკარგულება) კ2 კოეფიციენტის 4.6-დან 6.0-მდე გადამეტებისთვის შესაბამისი ფასის გადახდას.

აღნიშნული წერილის პასუხად, დამატებით გაცნობებთ, რომ შპს „სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტის“ (ს/ნ: 404438649) მიერ, თანხების ჩარიცხვა განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურისგან დამოუკიდებლად, „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N152; N158; N156; N154; N152ბ; N152გ; N66; N66დ; N148; N164; N152გ; N152დ; N146; N150; N66-ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011; 01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულების მეორე პუნქტის შესაბამისად.

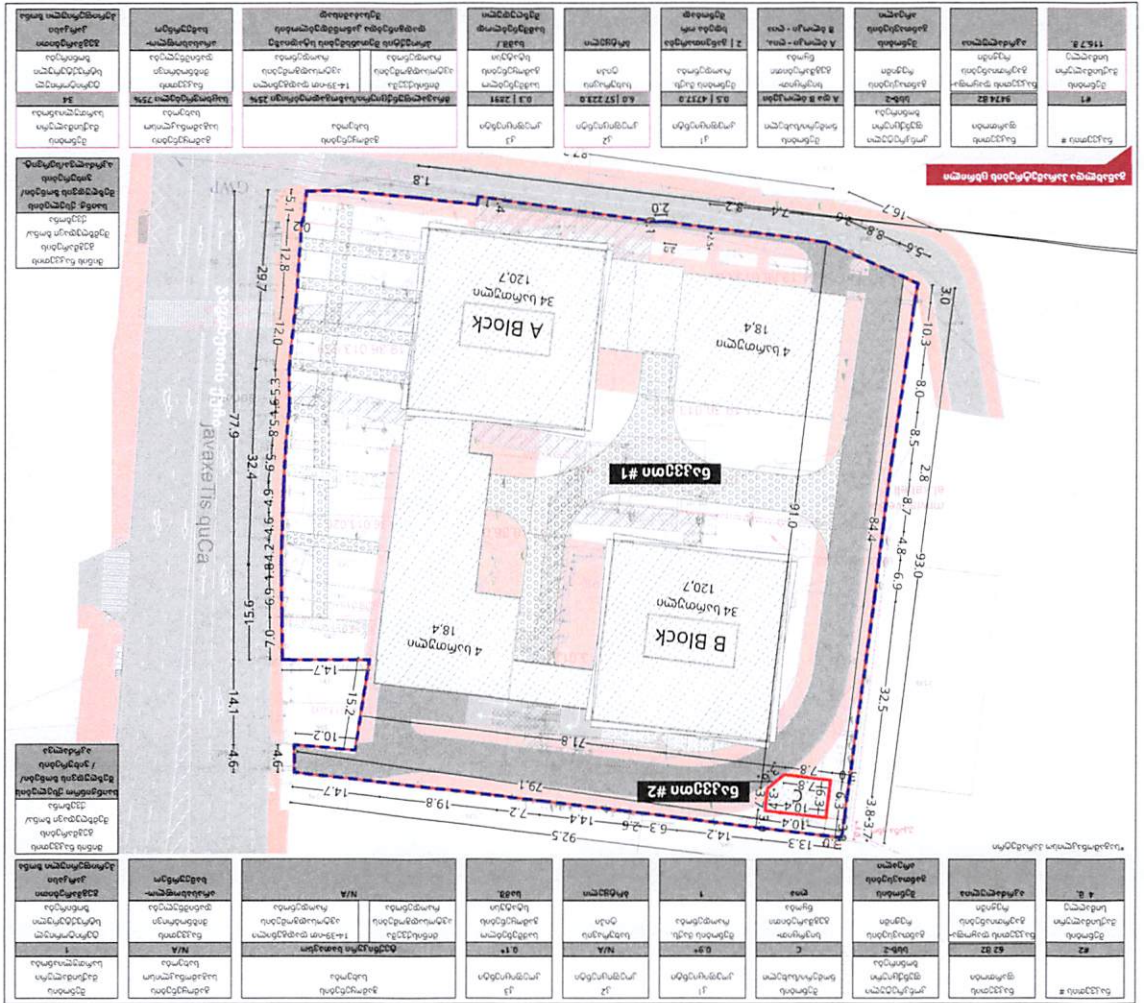
პატივისცემით,

ვახტანგ ლომჯარია

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



[illegible]



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბარო
სამართლის იურიდიული კირი – ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული
განვითარების საბჭომი



წერილის ნომერი: 012533302026
თარიღი: 26/11/2025

2025 წლის 26 ნოემბრის N 012533301331-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ჯავახიშვილის ქუჩის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 01.19.36.013.066; 01.19.36.013.067; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027; 01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.003; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.046; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.006; 01.19.36.013.045; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.011) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს, გაცნობთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი პროექტის ცვლილება და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2024 წლის 15 ივლისის N 0124197562-67 განცხადების პასუხად N 01241992068 წერილით. ასევე დადებითი პოზიცია დაფიქსირებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი 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.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.



გამოყენებულია ავტოგრაფი
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული უბრა



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ეკონომიკური განვითარების სახალაო სამსახური



წერილის ნომერი: 21-01253283520
თარიღი: 24/11/2025

აღმოსაქმედებელი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის
ორგანიზაციის უფროსი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და
უზონის განვითარების სამსახური
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების
სამსახურის

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურში
შემოსულის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების
სამსახურის 2025 წლის 17 ოქტომბრის N16-01252903669 წერილი, რომელიც ეხება „კულტურული
მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული აგარული მშენებლობის რეაბილიტაციის/რესტავრაციის
მუშაობის“ - ქალაქ თბილისი, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარე არსებულ მუხის ნაგებობებზე (ს/კ.
01.19.36.013.061; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.011 და სხვა), მშ. „სამშენებლო
კომპანია აგეკს დეველოპმენტს“ (ს/ნ: 404438649) მიერ (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს 21.03.2025 N76 განკარგულება) კვ. პოეზიციონერის 4.6-დან 6.0-მდე გადაძვებისთვის
შესაბამისი ფასის გადახდას.

აღნიშნული წერილის პასუხად, დამატებით განცხადებით, რომ მშ. „სამშენებლო კომპანია აგეკს
დეველოპმენტს“ (ს/ნ: 404438649) მიერ, თანხების ჩარიცხვა განხორციელდა ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურისგან დამოუკიდებლად,
„კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული აგარული მშენებლობის რეაბილიტაციის/რესტავრაციის
მუშაობის“ განხორციელების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა N152; N158;
N156; N154; N152b; N152q; N66; N66d; N148; N164; N152d; N146; N150; N66-ის
მიმდებარე, ქალაქი თბილისი, გარეკეთილი 3-ის დასახლება, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარე არსებულ
მუხის ნაგებობებთან (საკადასტრო კოდები: 01.19.36.013.059; 01.19.36.013.037; 01.19.36.013.027;
01.19.36.013.020; 01.19.36.013.060; 01.19.36.013.015; 01.19.36.013.013; 01.19.36.013.045;
01.19.36.013.046; 01.19.36.013.053; 01.19.36.013.014; 01.19.36.013.061; 01.19.36.013.011;
01.19.36.013.058; 01.19.36.013.012; 01.19.36.013.056; 01.19.36.013.003, საერთო ფართობი - 9474
კვ.მ) მიმართებით, გასტარებული ღირებულების საკონტინენტის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N76 განკარგულების მეორე პუნქტის
შესაბამისად.

პატივისცემით,

ვახტანგ ლომჯარია

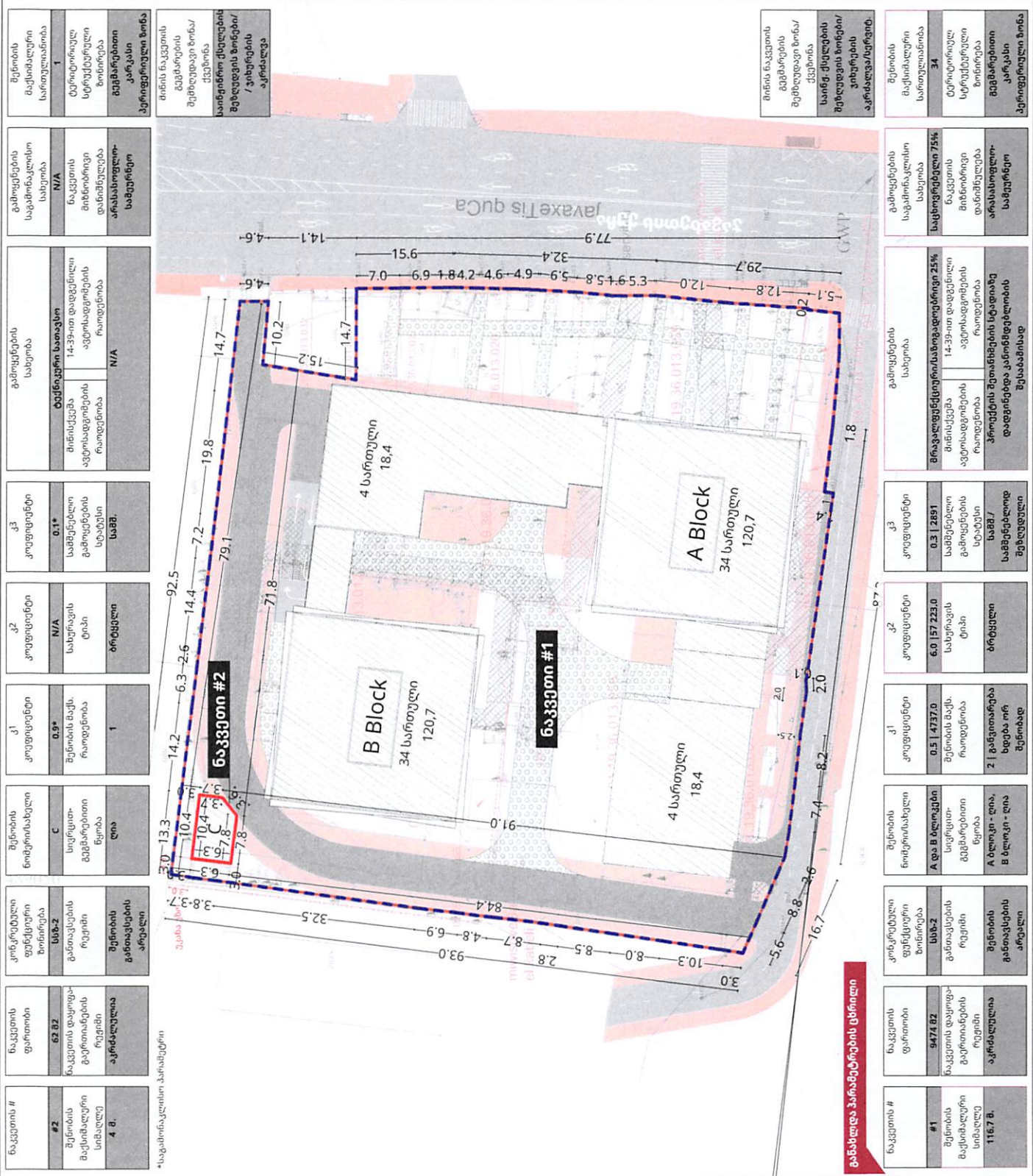
პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი
(საქალაქო სამსახურის უფროსი)



გამოყენებულია კვალიფიკირებული
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული მჭამი

საქართველო, თბილისი, 0160, ქ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 237 81 28

ნაბაზის დასახელება	
C.Z.L.FZ.1 - მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	
შენიშვნა	
საპროექტო ტერიტორია საპროექტო ნაკვეთი #2-ის საზღვრები საკადასტრო საზღვრები საპროექტო ტროტუარი საპროექტო შენობა საპროექტო გზა	
დამკვეთი	
შპს სამშენებლო კომპანია დეველოპმენტი ს/ნ 404438649	
პროექტის სახელწოდება და სტადია	
ქ. თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	
მონაწილე სპეციალისტები	
ანა გულისაშვილი გიორგი მაისურაძე ედრეს ჯორჯია (ს/კ 405723025) გერკო სტუდო (ს/ნ 404534633)	
მშენიშვნა	
ფორმატი მასშტაბი	
A3 1: 600	
58	



განმარტებულია პარამეტრების ცხრილი

საგამონაკადლო პარამეტრი



ნახაზის დასახელება

M.Z.L.FZ - ფუნქციური ზონირების გეგმა
საპროექტო

შენიშვნა

- საზოგადოებრივ საქმიანო ზონა-1
- საცხოვრებელი ზონა-6
- საზოგადოებრივ საქმიანო ზონა-2
- სატრანსპორტო ზონა-1
- სარეკრეაციო ზონა-2
- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო ნაკვეთი #2-ის საზღვრები
- საპროექტო ტროტუარი
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო გზა

დამკვეთი

შპს სამშენებლო კომპანია აპეკს
დეველოპმენტი | ს/ნ 404438649

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქ. თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ
მრავალფუნქციური კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმის
კორექტირება

მონაწილე საპეციალისტები

ანა გულოსაშვილი
გიორგი მაისურაძე
ედრეს ჯორჯია (ს/კ 405723025)
გერკო სტუდო (ს/ნ 404534633)

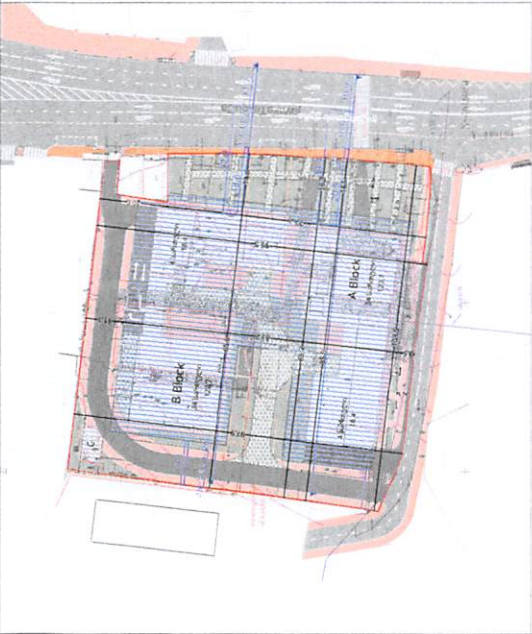
ADDRESS/
GERKO
STUDIO

მკვედი

ფორმატი | მასშტაბი A3 | 1: 600

$X=4616200$

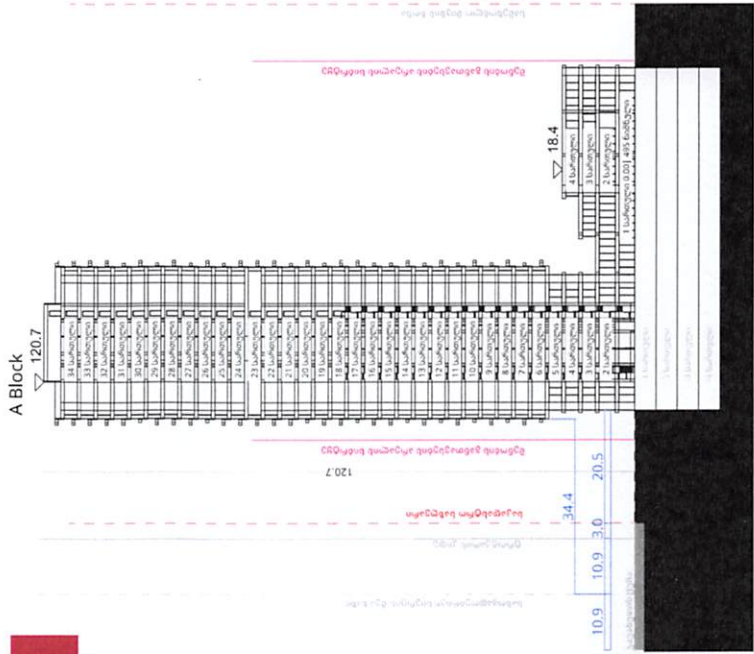
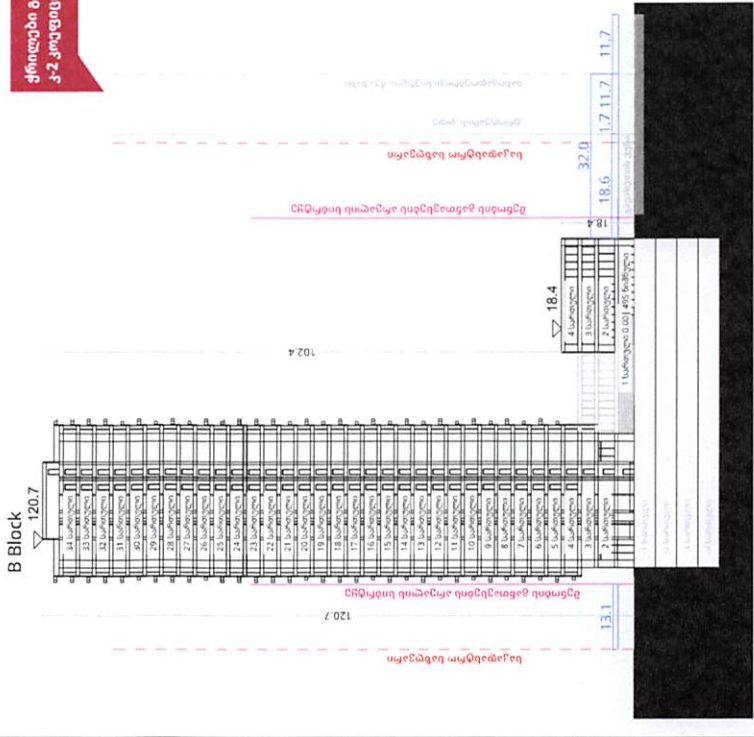
განმარტებული პარკის გეგმა



შენიშვნა: შენობა ნაგებობების სიმაღლის განსაზღვრის სქემა შესაძლებელია დაზუსტდეს არქიტექტურული პროექტის შთაბეჭდილების სტადიაზე.

განკარგულება #76, 21/03/2025 "არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადაშენებული ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე".

ქრისტე გიგინეიშვილი
კ-2 კოორდინატის შესაბამისად



შენიშვნა: შეთანხმებული პროექტით განაშენიანების სიმაღლის რეგულაციების ხაზის ანგარიში კონსტრუქციის მონიტორინგის დასრულების შემდეგ.
მეტეოლოგიის
L=11,7+20,3=32,0
H=32,0/0,35=91,4 m

შენიშვნა: შეთანხმებული პროექტით განაშენიანების სიმაღლის რეგულაციების ხაზის ანგარიში კონსტრუქციის მონიტორინგის დასრულების შემდეგ.
მეტეოლოგიის
L=10,9+23,5=34,4
H=34,4/0,35=98,3 m

ნახაზის დასახელება

C.Z.L.FZ.4 - შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და საოთხუთაინობის დადგენის გეგმა (კორექტირებული)

შენიშვნა

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო ტრიბუნა
- საპროექტო შენობა
- საპროექტო გზა
- საპროექტო გამწვანება K3
- საპროექტო უბარეო სივრცე
- საპროექტო სათამაშო მოედანი

დამკვეთი

შპს სამშენებლო კომპანია აპეკს
დეველოპმენტი | ს/ნ 404438649

პროექტის სახელწოდება და სტადია

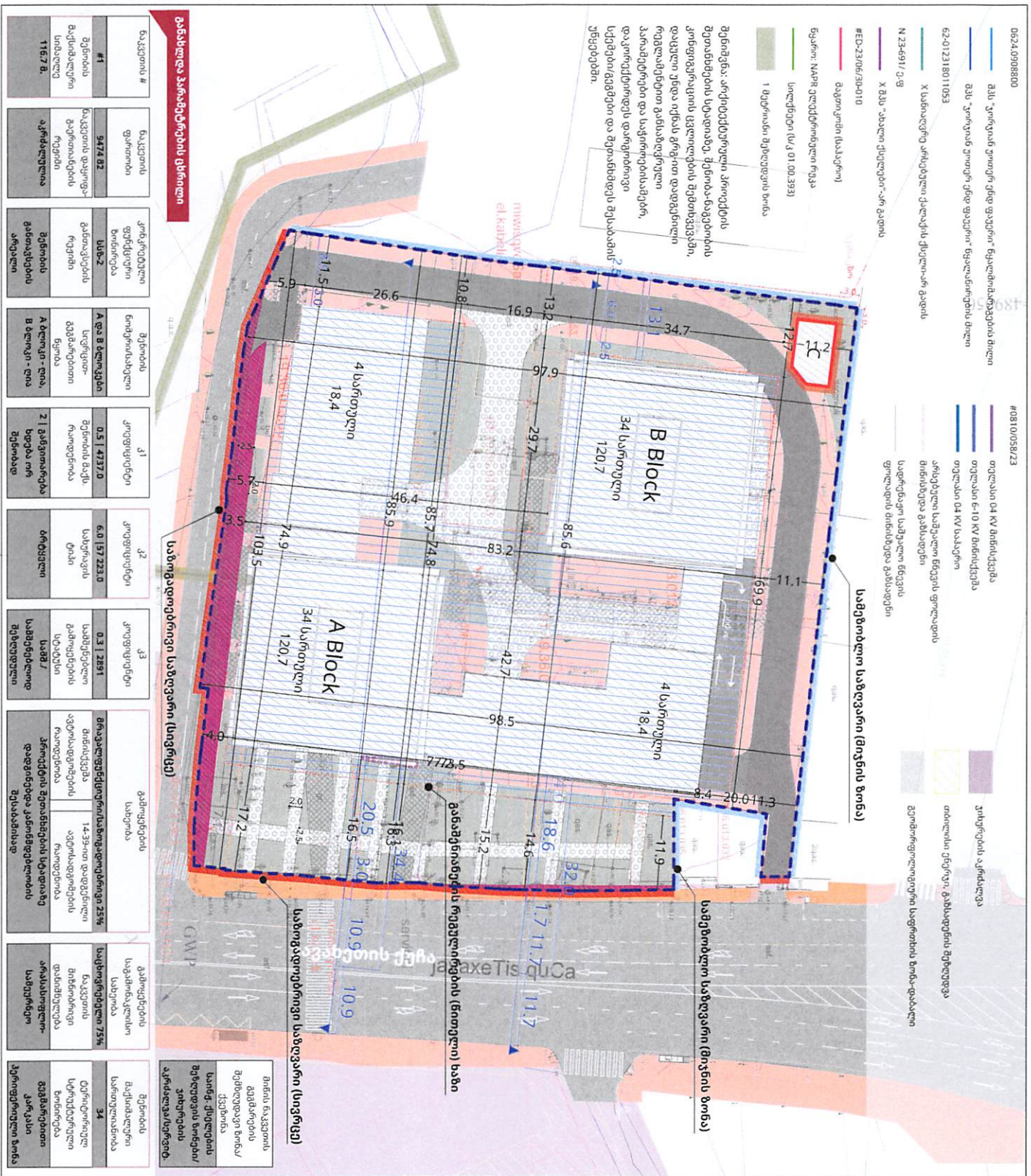
ქ. თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულუაშვილი
გეოგრაფიკული
მონივრება
ელდრეს უორი (ს/კ 405723025)
გერკო სტუდო (ს/ნ 404534633)

გვერდი

ფორმატი | მასშტაბი A3 | 1:600



ნახაზის დასახელება	
C.Z.L.F.Z.6 - მინის ნაკვეთზე შენობის განთავსების გეგმა	
შენიშვნა	
- საპროექტო ტერიტორია - საპროექტო ნაკვეთი #2-ის საზღვრები - საკადასტრო საზღვრები - საპროექტო შენობა - შენობის განთავსების არეალი - საზოგადოებრივი საზღვრები (სივრცეები) - სამშენებლო საზღვრები (მიწის ზონები) - საპროექტო სარეზიდუი - საპროექტო ელ. ქსელადგარი - განაშენების რეგულირების (ნოთული) აბი - ნაშთისაბიოთი მიწის ზონა	
დამკვეთი	
შპს სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტი ს/ნ 404438649	
პროექტის სახელწოდება და სტადია	
ქ. თბილისში, ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება	
მონაწილე სპეციალისტები	
ანა გულისაშვილი გეოგრაფიკული მართვა ედრეს ჯორჯია (ს/კ 405723025) გერეო სტუდია (ს/ნ 404534633)	ADDRESS/ GERKO STUDIO
მშენებელი	
ფორმები მასშტაბი	A3 1: 600
63	

