



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 131

“ 19 ” დეკემბერი 2025 წ

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, №2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.053; №01.10.07.052; №01.10.07.007.051; №01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №296 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 10 დეკემბრის №25.2108.2365 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, №2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.007.053; №01.10.07.052; №01.10.07.007.051; №01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს №296 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 2025 წლის 24 ოქტომბრის №01252972-67 (№01253144543-67; №012533411-67) 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 25.2108.2365 10 / დეკემბერი / 2025 წ.

„ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 24 ოქტომბრის N01252972-67 (N01253144543-67; N012533411-67) განცხადებით მიმართა ზვიად ნოზაძემ (პ/ნ 01006002981) და მოითხოვა „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა N40-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.10.07.007.175). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 13 918 კვ.მ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომლის ბოლო კორექტირებაც განხორციელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 19 აგვისტოს N377 განკარგულებით.

დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ით და შემდგომი პარამეტრებით: კ1=0,4; კ-2=4,2; კ-3=0,3; (სართულიანობა - მაქსიმუმ 16 სართული, მაქსიმუმ 50 მეტრი)

პროექტი წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსს, რომელიც მოიცავს 13 საცხოვრებელ კორპუსს (A,B,C,D,E ბლოკებს), ასევე, 2 ბლოკს სადაც განთავსებულია მიწისქვეშა პარკინგი და F ბლოკი, რომელიც განკუთვნილია საბავშვო ბაღისათვის.

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:



ნაკვეთი #2 - 13 918 კვ.მ. - 01.10.07.007.175 - (სზ-6)

D, E, F ბლოკების ჯამური პარამეტრები

კ-1=0,5 (7577,5 კვ.მ.)

კ-2=4,2 (59 064,9 კვ.მ.)

კ-3=0,3 (4215 კვ.მ.)

ფუნქცია - საცხოვრებელი / საბავშვო ბაღი

მაქსიმალური სიმაღლე 50 მეტრი

მაქსიმალური სართულიანობა 16 სართული. (საბავშვო ბაღი 4 სართული).

ავტოსადგომების რაოდენობა - 392

F1 ბლოკი - საბავშვო ბაღი - 4 სართ. სიმაღლე 14.4 მ.

ჯამური საშენებლო მოცულობიდან F1 ბლოკისათვის მიკუთვნებული ფართობი:

კ-1 - ის ფართობი - 429.6 კვ.მ.

კ-2 - ის ფართობი - 1716.6 კვ.მ.

N01252972-67 (N01253144543-67; N012533411-67) განცხადებით წარმოდგენილი კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო წინადადება:

წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტით N2- სექტორში (N01.10.07.007.175) იცვლება F1 ბლოკის ფუნქცია - საბავშვო ბაღის ნაცვლად საოფისე, კომერციული/სავაჭრო ფუნქციებით, ასევე, დასაშვებია საცურაო აუზი.

იცვლება, მხოლოდ შენობა-ნაგებობის ფუნქცია, სხვა დანარჩენი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით დადგენილი რჩება უცვლელი.

ქალაქთშენებლობითი პარამეტრები კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

ნაკვეთი #2 - 13 918 კვ.მ. - 01.10.07.007.175 - (სზ-6)

D, E, F ბლოკების ჯამური პარამეტრები

კ-1=0,5 (7 577,5 კვ.მ.)

კ-2=4,2 (59 064,9 კვ.მ.)

კ-3=0,3 (4 215 კვ.მ.)

ფუნქცია - საცხოვრებელი / საოფისე, კომერციული

მაქსიმალური სიმაღლე 50 მეტრი

მაქსიმალური სართულიანობა 16 სართული.

ავტოსადგომების რაოდენობა - 392

F1 ბლოკი - საოფისე, კომერციული/სავაჭრო ფუნქციებით, ასევე დასაშვებია საცურო აუზი.- 4 სართ. სიმაღლე 14.4 მეტრი.

ჯამური სამშენებლო მოცულობიდან F1 ბლოკისათვის მიკუთვნებული ფართობი:

კ-1-ის ფართობი - 429.6 კვ.მ.

კ-2-ის ფართობი - 1716.6 კვ.მ.

„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 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) გაუანაშენიანებელ 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 5 დეკემბრის N01253392962 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირებული პროექტის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიდმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 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, N01252972-67 (N01253144543-67; N012533411-67) 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 „ქ.თბილისში, საბურთალოს რაიონში, დიდი დიღმის დასახლებაში, IV მიკრორაიონში, N2 კორპუსის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N01.10.07.007.053; N01.10.07.052; N01.10.07.007.051; N01.10.07.007.050) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 15 აგვისტოს N296 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

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

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

4. 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: 01253392962
თარიღი: 05/12/2025

2025 წლის 30 ნოემბრის N 012533411-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა, N 40-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.07.007.175) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს, გაცნობთ:

სსიპ - ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

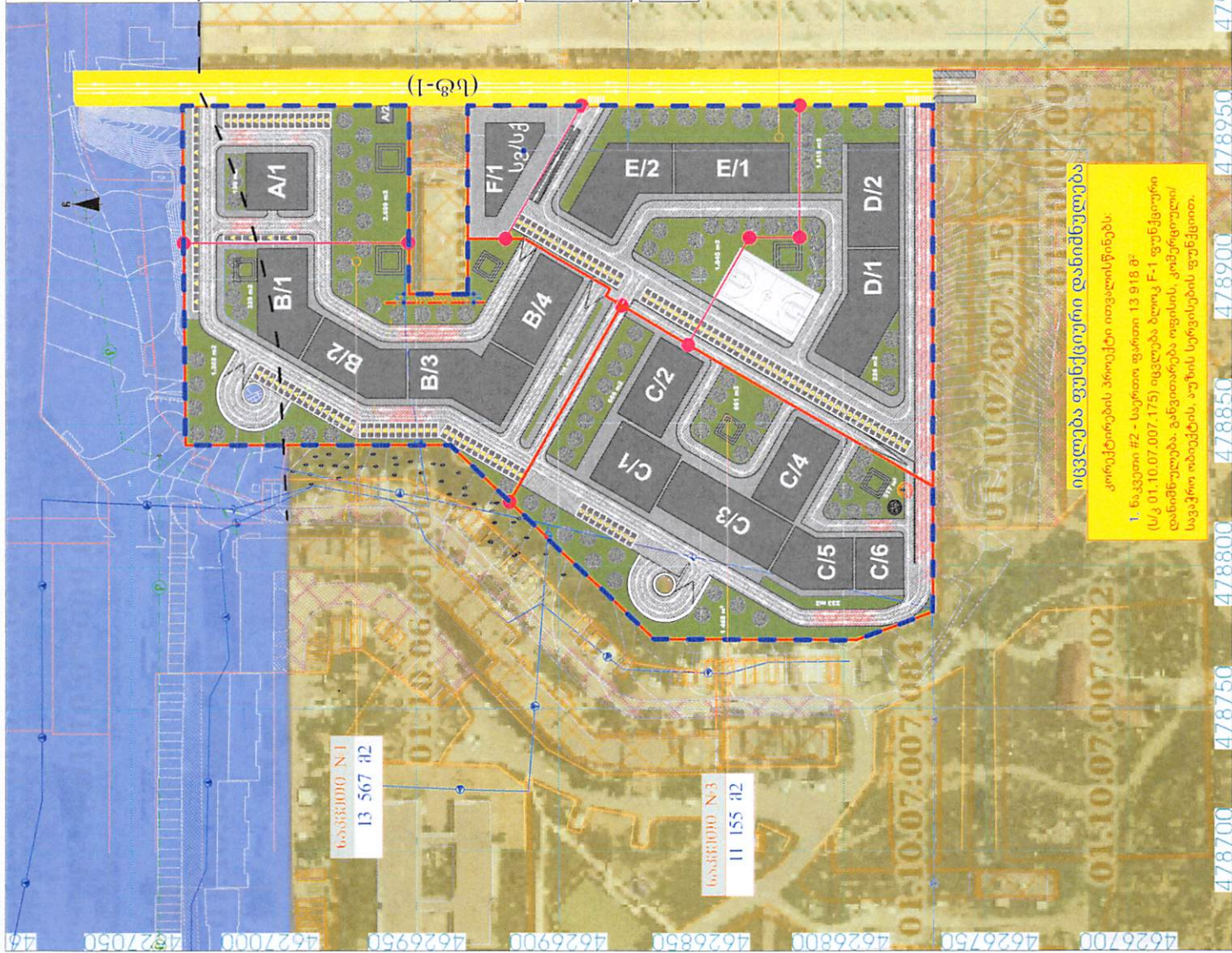
აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 19 ივნისის N 01251703007-67 განცხადების პასუხად N 0125171473 წერილით.

ვინაიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და სატრანსპორტო კვლევა არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

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

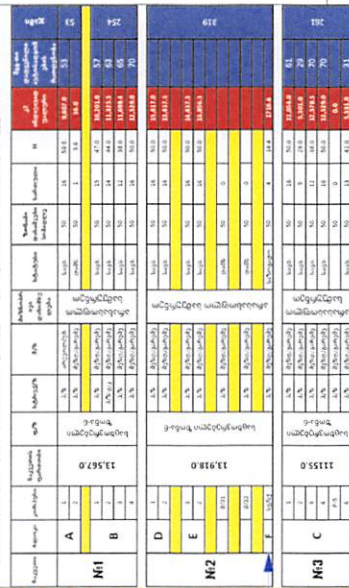
გამოყენებულია კვალიფიკირებული
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



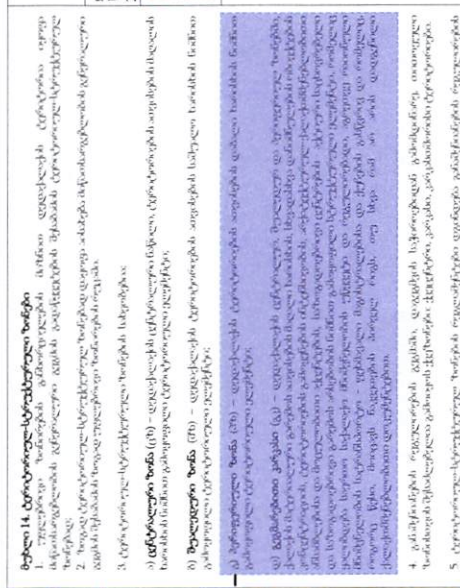


ივლილება ფუნქციური დანიშნულება

1. ნაკვეთი #2 - საერთო ფართობი 13 918 მ² (ს/კ 01.10.07.007.175) ივსვება ზოგადი F-1 ფუნქციური დანიშნულებით. განკუთვნილია ივისობის, კომერციული საკაპრობო იმპროვაციის, აუზის სერვისების ფუნქციით.



65.833100 N42



განმარტების რეგულირების
ეთერული სახეები შემოქმედება
თეორიული გამოკვების საზოგადოება
განმარტების რეგულირების
ეთერული სახეები შემოქმედება
თეორიული გამოკვების საზოგადოება

[illegible]

საპროექტო

CLASS GROUP
გრე-თი მომის ნაკვეთის
განაწილების გეგმა საერთო

CLIENT	„აედიციო ბენიტი“		
პროექტი PROJECT	„აედიციო ბენიტი“ მენეჯერებისთვის გრაფიკული		
	მისამართი		
	დ. თბილისი,		
	ლაჩხიძისა თიანეთის ქუჩის კმ.ა. №40		
	ს/კ 01.10.07.007.141 და 01.10.07.007.175		
თანაკვეთი	ბპპო	ხელმოწერა	
ბპპო	ა. ანდოიშვილი	<i>ა. ანდოიშვილი</i>	
მმ. სტამბა	ა. ანდოიშვილი	<i>ა. ანდოიშვილი</i>	
აბაზო	ა. ანდოიშვილი	<i>ა. ანდოიშვილი</i>	
მასშტაბი		ფურცელი	
1:1500		18-1/1	

