



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 78

“ 21 ” ნოემბერი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა, №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, 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 19 ნოემბრის №25.1950.2194 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა, №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01251212855-67 (№ №01252312572-67; 01252444261-67; 01252805-67; 01252941896-67; 01253002770-67; 012530516-67; 01253074128-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული შესაბამისი 2482 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი (საპროექტო სკვერი) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

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

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 25.1950.2194
19 / ნოემბერი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 1 მაისის N01251212855-67 (N N01252312572-67; 01252444261-67; 01252805-67; 01252941896-67; 01253002770-67; 012530516-67; 01253074128-67) განცხადებით მიმართა შპს ეს დეველოპმენტმა (ს/ნ 405060963) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 15 803 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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N104 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

შემოთავაზებული წინადადების მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანება, რომელიც მოიცავს სამ 9, 13 და 15 სართულიან მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს, ასევე, დაგეგმილია სკვერის და სტადიონის მოწყობა.

ამასთან, პროექტით დაგეგმილია მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) ორ ნაწილად გამოჯვნა N1 სექტორზე დადგენილია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), სადაც განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სპორტული მოედანი; ხოლო, ნაკვეთზე - N2 გავრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), აღნიშნული ნაკვეთი (N2) განკუთვნილია პარკისა და გამწვანებისათვის, რომელიც შემდგომში გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2024 წლის 19 ნოემბრის N 61-01243242024 წერილის შესაბამისად, „ე.წ. „ზღვისუბნის კორპუსებში“ მცხოვრებ 36 (ოცდათექვსმეტი) პირს თვითნებურად დაკავებული ფართების დათმობის სანაცვლოდ, საკუთრებაში გადაეცათ შემდეგი მიწის ნაკვეთი - ქ. თბილისში, გიორგი აბაშვილის ქუჩა N19 - (ს/კ: N01.19.19.004.078).



სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო თანახმაა ს/კ: N01.19.19.004.078 მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტად განისაზღვროს კ-2-2.01, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 18 ნოემბრის N24.1936.2186 განკარგულებით დაწესებული პირობის შესაბამისად: განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ შესაბამის 2482 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს (საპროექტო სკვერი) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

არეალის ჯამური ფართობი: 15 803 კვ.მ;

მიწის ნაკვეთი - N1

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) - 13 314 კვ.მ.

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 7 კვ.მ.

სზ-6 - 13 314 კვ.მ.

კ-1= 0,5 - 7250 კვ.მ.

კ-2= 2.01 - 26 761 კვ.მ.

კ-3= 0,3 - 3 994.2 კვ.მ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი , საზოგადოებრივი;

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 48,9 მეტრი;

სართულიანობა - 9, 13, 15 მიწისზედა სართული, 1, 2 მიწისქვეშა სართული;

ტზ-1 - 7 კვ.მ.

კ-1= -

კ-2= -

კ-3= 0,1 - 0,7 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთი - N2

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) - 2482 კვ.მ.

კ-1= 0,2 - 496.4 კვ.მ.

კ-2= -

კ-3= 0,8 - 1985.6 კვ.მ.

სამშენებლოდ შეზღუდული - დასაშვებია პარკისა და გამწვანებისათვის.

არსებული ფუნქციური ზონირება - სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) , სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), გამწვანებული ტერიტორიების რუკით - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური) და სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6); სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

„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) გაუწიონ განაშენიანებელ 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 ლამის 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 3 ნოემბრის N01253074467 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 4 ნოემბრის N01253081130 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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, N01251212855-67 (N N01252312572-67; 01252444261-67; 01252805-67; 01252941896-67; 01253002770-67; 012530516-67; 01253074128-67) 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, ლევან ჩოხელის ქუჩა N3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.19.004.078) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული შესაბამისი 2482 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (საპროექტო სკვერი) უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

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

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

5. 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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: **01253074467**
თარიღი: **03/11/2025**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 3 ნოემბრის №01253074128-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ლევან ჩოხელის ქუჩის №3-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.:01.19.19.004.078; არსებული ფუნქციური ზონა: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: შიდაკვარტალური და მცირე ზომის ურბანული გამწვანებული არეალები და რზ-2; საპროექტო ფუნქციური ზონა: რზ-2 და საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი **18 ძირი** (ს.კ.: 01.19.19.004.078 - №229, 307, 313, 373, 377, 378, 379-380, 383, 386-389, 391-395) მწვანე ნარგავი განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. „ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11- 58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მოსაჭრელი ჯანსაღი მწვანე ნარგავების რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ასევე, კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა მოიჭრას პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი **7 ძირი** ჯანსაღი (ს.კ.: 01.19.19.004.078 - №265, 13-16, 306, 327) მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

აქვე გაცნობებთ, რომ კანონის მე-6 მუხლის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტისა და დადგენილების 30-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამშენებლოდ გამოსაყენებელი ტერიტორიის ხმობადი/ავარიული/ფაუტი/გადაბერებული/ამორტიზებული ხეებისგან გამოთავისუფლების მიზნით, სამსახური თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე მოიჭრას **17 ძირი** (ს.კ.: 01.19.19.004.078 - 334 №237, 239, 242, 246-247, 256, 264, 276, 288, 291, 301-302, 304, 356, 374, 398) ხმობადი/ზეხმელი/ამორტიზებული/ავარიული მწვანე ნარგავი მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **118 ძირი** მწვანე ნარგავის (ს.კ.: 01.19.19.004.078: №11, 219, 222-225, 227, 235-236, 240, 241, 243 - 245, 249, 255, 257- 263, 267-275, 277-287, 289, 290, 292- 300, 305, 321-322, 332- 333, 335, 342-349, 351, 353-355, 357, 360-363, 365, 366, 368, 370, 375-376, 397, 358, 303, 308-312, 320, 326, 330, 336-341, 367, 323, 324, 318, 319, 328, 329, 331, 350, 352, 359, 364, 369, 228, 314-316, 385, 390) დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადარიგოს ზემოაღნიშნული **118 ძირი** მწვანე ნარგავი

უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთანავე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი **16 ძირი** (ს.კ: 01.19.19.004.078 - №2-10, 214-216, 317, 325, 371, 372) გადასარგავი მწვანე ნარგავის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს. დადგენილების მე-2 მუხლის 41-ე პუნქტის თანახმად, მწვანე ნარგავი, რომლის დიამეტრი აღემატება 25 სანტიმეტრს წარმოადგენს დიდტანიან ეგზემპლარს. ტექნიკური პირობების გათვალისწინებით, დიდტანიანი ხეების ბუნებრივი გარემოდან ამოღება/გადარგვა მოითხოვს ცალკეულ შემთხვევებზე დეტალური ინსტრუქციის მომზადებას მწვანე ნარგავების ფიზიკური მახასიათებლების, მდებარეობისა და საშუალოს სირთულის მიხედვით. დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-5 მუხლის საფუძველზე და საექსპერტო დასკვნის გათვალისწინებით, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, დეტალური პროექტირების დროს უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, რისთვისაც განმცხადებელმა უნდა წარადგინოს მათზე უფლებამოსილი პირის მიერ ინდივიდუალურად შედგენილი გადარგვის ტექნიკური დოკუმენტაცია და წერილობითი დასტური რომელსაც გააჩნია შესაბამისი სპეცტექნიკა და განახორციელებს გადარგვის სამუშაოებს.

აქვე, გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (არსებული/ გადასარგავი: **355 ძირი; საპროექტოდ დასარგავი: ჰიმალაის კედარი 3 ძირი, არღვანი 2 ძირი, კავკასიური ცაცხვი 17 ძირი, ცრუ აკაცია 2 ძირი, წითელი ტყეშალი 2 ძირი, არყის ხე 2 ძირი, ირმის რქა 2 ძირი, იაპონური კვიდო 4 ძირი- ჯამში 389 ძირი მწვანე ნარგავი**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს ($კ-3 = 5981.3 \text{ მ}^2$ ($რზ-2 = 0.8 = 1985.6 \text{ მ}^2$; $სზ-6 = 0.3 = 3995.7 \text{ მ}^2$)).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 აგვისტოს №25.1358.534 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ასევე, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, აგრეთვე საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

გამოყენებული კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01253081130
თარიღი: 04/11/2025

2025 წლის 3 ნოემბრის N 01253074128-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი აბაშვილის ქუჩა, N 19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.19.19.004.078) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება. 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 3 მარტის N 012506217-67 განცხადების პასუხად N 01250631279 წერილით.

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

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, თანხმობის წერილებთან ერთად.

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტო



წერილის ნომერი: **61-01243242024**
თარიღი: **19/11/2024**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) შემოსული თქვენი 2024 წლის 13 მაისის N16-0124134772 წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი აბაშიძის ქუჩა, №19-ში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.19.004.078) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებასთან (შემდგომში - „გრგ“) დაკავშირებით სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირებას, გაცნობებთ შემდეგს:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის რაიონების ტერიტორიაზე საცხოვრებელ ფართობში უკანონოდ შესახლებული პირების რაიონების გამგეობების მიერ ბინით ქირით უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით გასატარებელი ზოგიერთი ღონისძიების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2015 წლის 13 მაისის N19.18.560 განკარგულების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში წარმოდგენილი იქნა 2018 წლის 13 დეკემბრის N35-01183473602 და 2019 წლის 3 აპრილის N35-01190933891 წერილები, რომლითაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ნაძალადევის რაიონის გამგეობის მიერ დაყენებულ იქნა შუამდგომლობა ქალაქ თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის ქუჩა N26-ის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი N01.19.19.004.078) არსებული 15803 კვ. მ. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით იმ 36 (ოცდათექვსმეტი) პირისთვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, რომლებიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2015 წლის 13 მაისის N19.18.560 განკარგულების საფუძველზე უზრუნველყოფილი იყვნენ ქირით.

აღნიშნული 36 პირი წარმოდგენდა ქალაქ თბილისში, ზღვისუბნის დასახლებაში, მე-2 მ/რ, კორპუს N204 და N205 (ს/კ: N01.12.15.001.004 N01.12.15.001.003) კორპუსებში (შემდგომში - „ე.წ. „ზღვისუბნის კორპუსები“) 2000-2007 წლებში თვითნებურად შესახლებულ ოჯახებს. აღნიშნული კორპუსებში არსებულ ფართებზე უფლების დამდგენი დოკუმენტები გააჩნდათ სხვა პირებს - ე.წ. „მეტრომშენის“ თანამშრომლებს და მათ სახელზე გაცემული იყო საკუთრების უფლების მოწმობები. შესაბამისად, არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, სსენებული 36 (ოცდათექვსმეტი) პირის/ოჯახის დაკმაყოფილების მიზნით, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2019 წლის 18 აპრილის N19.448.593 და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 23 ივლისის N217 განკარგულებების საფუძველზე, აღნიშნულ პირებს, მათ მიერ ზღვისუბნის კორპუსებში თვითნებურად დაკავებული ფართების დათმობის სანაცვლოდ, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთ) ლარად საკუთრებაში გადაეცათ ქ. თბილისში, მიხეილ გაბოკიძის ქუჩა N26-ის მიმდებარედ (დღეის მდგომარეობით: გიორგი აბაშიძის ქუჩა N19 - ს/კ: N01.19.19.004.078) არსებული 15803 კვ. მ. მიწის ნაკვეთი (შემდგომში - „აბაშიძის ქუჩის პროექტი“). ხოლო 2019 წლის 9 აგვისტოს აღნიშნულ პირებსა და სააგენტოს შორის გაფორმდა „უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის შესახებ“ ხელშეკრულება.

რაც შეეხება თქვენს შეკითხვას აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.19.19.004.078) კ-2 კოეფიციენტის განსაზღვრასთან დაკავშირებით, სააგენტო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ანალოგიური პროექტის მაგალითი. კერძოდ:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ, ზღვისუბნის კორპუსებში თვითნებურად შესახლებული ოჯახების ალტერნატიული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის მიზნით, მათ მიერ აღნიშნულ კორპუსებში დაკავებული ფართების დათმობის პირობით, 2019 წელს, სააგენტომ, ასევე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით განკარგა ქალაქ თბილისში, პეტრე იბერის ქუჩა N13-ის შესახვევის მიმდებარედ (საკადასტრო კოდი N01.10.06.001.261 - დღეის მდგომარეობით: ს/კ: N01.10.06.001.292; N01.10.06.001.293; N01.10.06.001.294; N01.10.06.001.295; N01.10.06.001.296) არსებული 16885 კვ. მ მიწის ნაკვეთი. აღნიშნული 16 885 კვ. მ. მიწის ნაკვეთიდან 13 197 კვ. მ. თანასაკუთრების უფლებით საკუთრებაში გადაეცა ზღვისუბნის კორპუსებში შესახლებულ დამატებით 64 (სამოცდაოთხი) ოჯახს ; ხოლო 3688 კვ. მ კოოპერატიული ბინათმშენებლობის

საქართველო, თბილისი, 0160, ჟ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 2 72 22 22

დასურულებლობით დაზარალებულ 16 პირს (ჯამში - 80 პირი) (შემდგომში - „პეტრე იბერის ქუჩის პროექტი“).

ვინაიდან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან შესაბამისი წილები საკუთრებაში გადაეცათ ასევე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დასურულებლობით დაზარალებულ პირებს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.Tbilisi.gov.ge) 2019 წლის 8 თებერვლიდან 2019 წლის 8 მარტის ჩათვლით, გამოცხადებული იყო ინტერესთა გამოხატვა ს/კ: **N01.10.06.001.261 (დღეის მდგომარეობით ს/კ: N01.10.06.001.292; N01.10.06.001.293; N01.10.06.001.294; N01.10.06.001.295; N01.10.06.001.296)** 16885 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე სრულად და განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტად განსაზღვრული გახლდათ არაუმეტეს **3.6**. სააგენტოს გადაწყვეტილებით, მითითებულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა კონკრეტული კომპანია, რომელმაც წარმოადგინა საინვესტიციო წინადადება მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო პროექტის განხორციელებისა და **ჯამურად 5500 კვ.მ.** საცხოვრებელი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დასურულებლობით დაზარალებული/ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით. აღნიშნული 5500 კვ. მ. გადასაცემი ფართიდან **4160 კვ.მ** წარმოადგენდა ზღვისუბნის კორპუსებში თვითნებურად შესახლებულ/მცხოვრები 64 პირისთვის გადასაცემ ჯამურ ფართს (თითოეულს - 65 კვ.მ), ხოლო დანარჩენი (**1340 კვ. მ. ფართი**) განკუთვნილი იყო კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დასურულებლობით დაზარალებული პირებისთვის.

ამდენად, პეტრე იბერის ქუჩის პროექტში, კ-2 კოეფიციენტად 3.6-ის განსაზღვრის პირობებში, კომპანიის მიერ ზემოხსენებული 64 პირისთვის გადასაცემი ფართი წარმოადგენდა 4160 კვ.მ-ს, რაც შესაბამისი წილობრივი მონაცემით **13 197 კვ. მ.** მიწის ნაკვეთიდან კ-2 კოეფიციენტის ჯამური საანგარიშო ფართობის **8.75 %-ს** შეადგენს.

რაც შეეხება აბაშვილის ქუჩის პროექტს, აღნიშნულ პროექტში გათვალისწინებული 36 ოჯახისთვის გადასაცემი ფართის ჯამური ოდენობაა **2340 კვ. მ.** (თითოეულს 65 კვ.მ.) შესაბამისად, იმისათვის, რომ კომპანიის მიერ ზღვისუბნის კორპუსებში მცხოვრები პირებისთვის გადასაცემი ფართი პროცენტულად იყოს პეტრე იბერის ქუჩის პროექტის იდენტური, კერძოდ, შეადგენდეს 8.75 %-ს, ს/კ: 15803 კვ. მ. ფართობის №01.19.19.004.078 მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტად შესაძლოა განხილულ იქნას **1.69**.

თქვენი N16-0124134772 წერილით ირკვევა, რომ მითითებულ ტერიტორიაზე საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან 2482 კვ. მ. მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემა, რის შედეგადაც მიწის ნაკვეთის ფართობი 15803 კვ. მეტრიდან მცირდება 13 321 კვ. მეტრამდე, რომლის სამშენებლოდ განვითარება დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ის პარამეტრებით.

მოგახსენებთ, რომ საკითხთან დაკავშირებით 2024 წლის 18 ნოემბერს მიღებულ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის N24.1936.2186 განკარგულება „ქალაქ თბილისში, გიორგი აბაშვილის ქუჩა N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: 01.19.19.004.078) დაკავშირებით, რიგი ღონისძიებების განხორციელების თაობაზე“, რომლის მიხედვითაც სააგენტოს მიერა თანხმობა დააფიქსირეს დადებითი პოზიცია, ს/კ: N01.19.19.004.078 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტის უსასყიდლოდ - აშენებული შენობა-ნაგებობებიდან საცხოვრებელი ფართის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადმოყვების ან/და შესაბამისი ღირებულების მოთხოვნის გარეშე, 2.01-მდე გაზრდის (გადაშეკების) საკითხთან დაკავშირებით, იმ პირობით, რომ მითითებული მიწის ნაკვეთის შესაჯურად, ამავე მიწის ნაკვეთიდან, განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ შესაბამის 2482 კვ. მ. მიწის ნაკვეთს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, შესაბამისი გრგ-ს დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, შესაბამისად, სააგენტო თანახმაა ს/კ: №01.19.19.004.078 მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტად განისაზღვროს 2.01 ზემოაღნიშნული პირობით.

რაც შეეხება ს/კ: №01.19.19.004.078 მიწის ნაკვეთზე კ-2 კოეფიციენტის 2.2-მდე გადამეტების საკითხს, მოგახსენებთ, რომ სააგენტო, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, არ არის წინააღმდეგი, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ იმსჯელოს კ-2 კოეფიციენტის 2.01-დან 2.2-მდე გადამეტების საკითხზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დაინტერესებული პირის მიერ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის შესაბამისი სასყიდლის გადახდის პირობით.

დანართი: 1 (ერთი) ფურცელი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 18 ნოემბრის N24.1936.2186 განკარგულება.

პატივისცემით,

ირაკლი თავართქილაძე

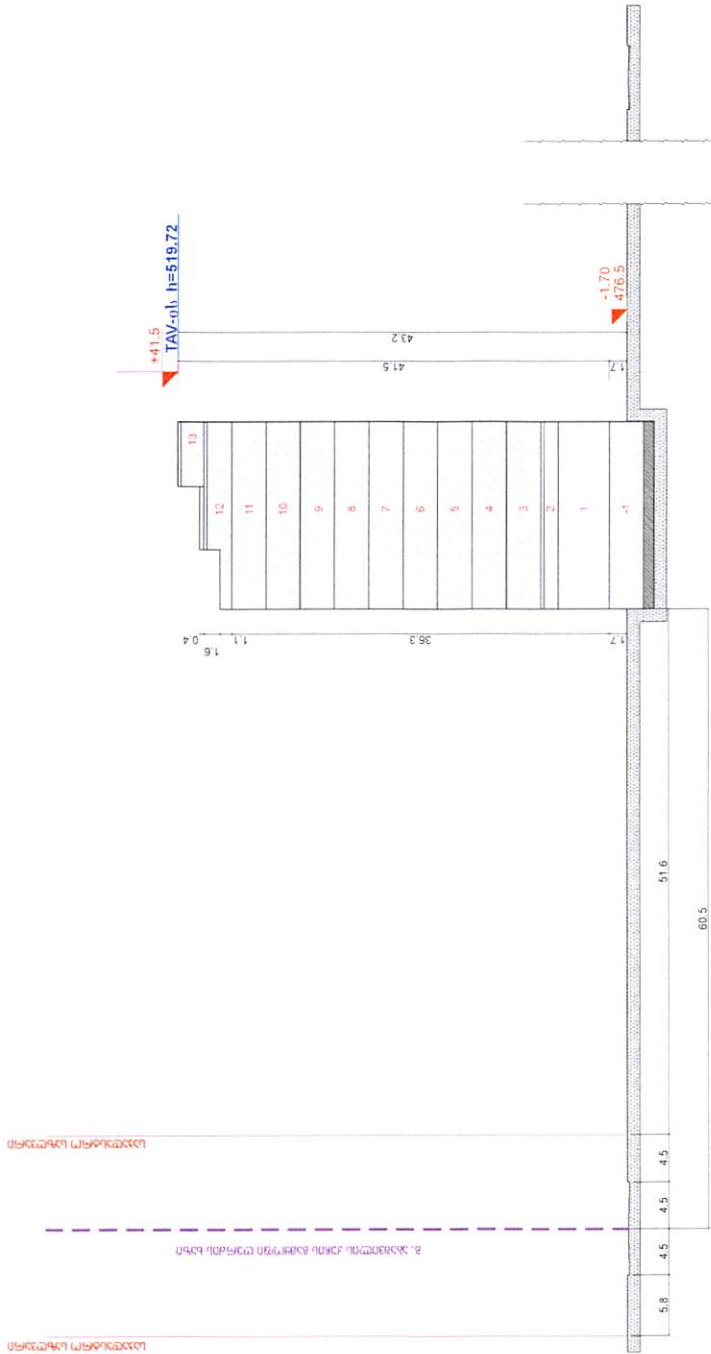
სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



ზენოზის მაქსიმალური
 სიმაღლის განსაზღვრის
 ფორმულა $H=L/Y$
 $Y=0.4$
 $L=14.5$
 $H=14.5/0.4=38.75$

ჭრილი 2-2

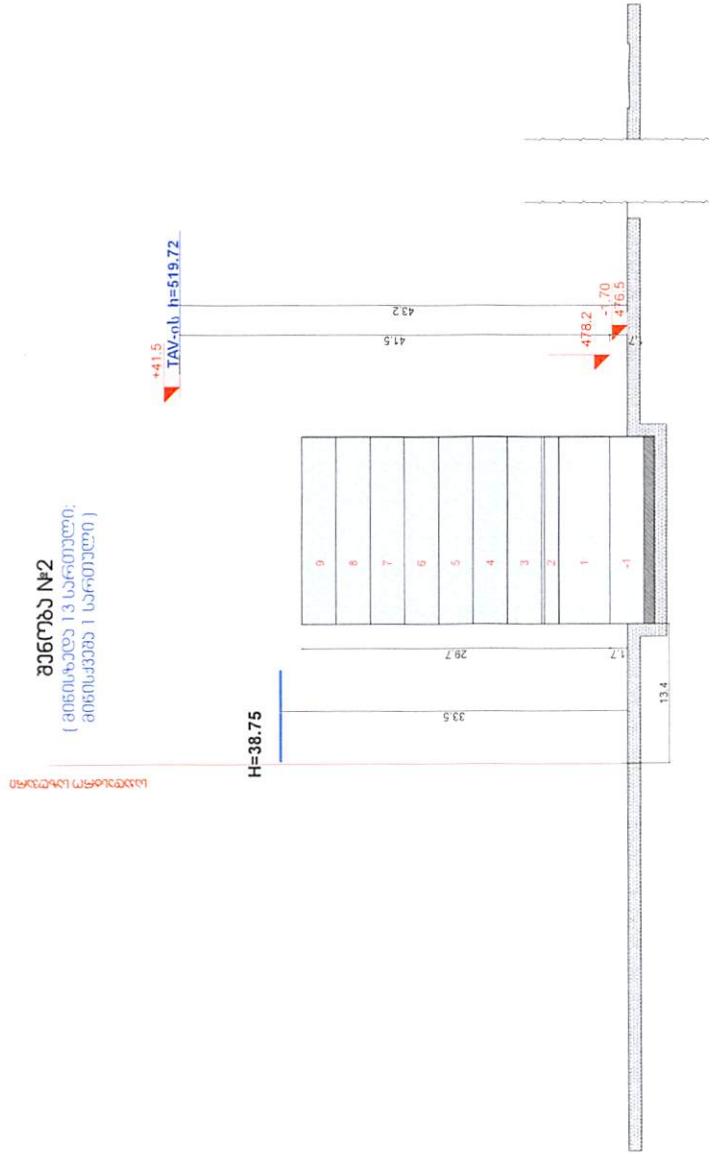


პირობითი აღნიშვნები

- საპლანო საზღვარი
- - - გ. აბაზვილის კუთხის გამოყოფი
- . . . განმარტების საზღვარი

	L.T.D. "S Development"		დახარის დასახლება		პროექტის დასახლება		დამკვეთი		შენიშვნა		მასშტაბი	თარიღი	თანამდებობა	გვარი	საღმომწერა	
	შ.პ.ს. "ს დეველოპმენტი"		სიმაღლის		გრაფიკული დახატვა		შ.პ.ს. "ს დეველოპმენტი"				ფურცელი №	30.08.2025	დირექტორი	ბ. ჯიქია		
	ს/პ: 405060963		განსაზღვრის გზა		სახმარებელი პროექტი		ს/პ: 405060963				საღმომწერა	საღმომწერა	საღმომწერა	საღმომწერა	საღმომწერა	საღმომწერა
	მის: 405060963				მის: 405060963		მის: 405060963				მის: 405060963	მის: 405060963	მის: 405060963	მის: 405060963	მის: 405060963	მის: 405060963

ჭრილი 3-3



შენიშვნა
სიმაღლის განსაზღვრის
ფორმულა $H=L/Y$

$$Y=0.4$$

$$L=13.4$$

$$H=13.4/0.4=33.5$$

პირობითი აღნიშვნები

— საპლასტრო საზღვარი

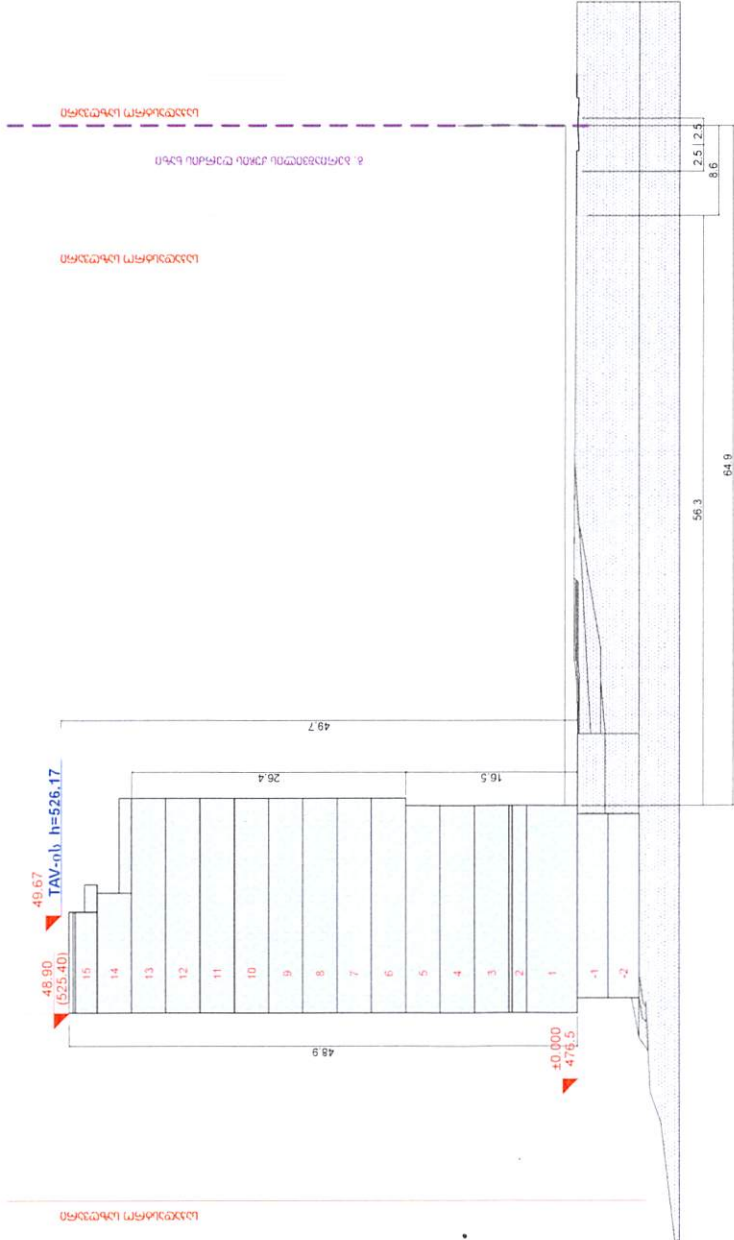
— პ. აბაშვილის ქუჩის გაყვანილობის ხაზი

— წარმოსახვითი ხაზი

	L.T.D. "S Development"	ნახვის დასახელება	პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შენიშვნა	მასშტაბი	თარიღი	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
	შ.პ.ს. "ეს დეველოპმენტი"	სიმაღლის განსაზღვრის ბანსაზვარის გეგმა	მრავალფუნქციური სასოფრობაო პროექტი	შ.პ.ს. "ეს დეველოპმენტი"		ფურ. №	30.08.2025	დირექტორი	ბ. ქიქოძე	
	მის. ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის რაიონი №6		მისამართი ს/პ			გვ. 75	საბუღალტრო	პროექტის ხელმძღვანელი	ბ. ფარსადიანი	
	ტელ. +995 597 22 28 01 ელ. ფოსტა: citydevelopment.net@gmail.com		ქ. თბილისი, ლავანთის რაიონი, ქ. ნაძვ	01.19.19.004.078		მ. 75	გვ. 75	პროექტის ხელმძღვანელი		

ფრილი 4-4

შენიშვნა №1
(მიმსახივარ 15 სართული;
მიმსახივარ 2 სართული)



შენიშვნა მიმსახივარ
სიმაღლის განსაზღვრის
ფორმულა $H=L/Y$

$L > 20 \text{ m}$

პროექტი აღნიშვნები

სადავარო საფარი

გ. აბაშიძის ქუჩის განყოფილება

 S Development	L.T.D. "S Development"		ნახაზის დასახელება	პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შენიშვნა					
	შ.პ.ს. "უს დეველოპმენტი"			მისამართი	შ.პ.ს. "უს დეველოპმენტი"		მასშტაბი	თარიღი	თანამშრომელი	გვარი	სალომონი
	ს/პ: 405060963		სიმაღლის	მისამართი				30.08.2025	დ. ქიქოძე		
	მის: ქ. თბილისი, მარტოშვილის ქ. №6		განსაზღვრის გეგმა	მისამართი				ფურ. №	მთ. არქიტექტორი	გ. თბილისი	
	ტელ: +995 597 22 28 01			მისამართი				მრგ-76	მრგ	არქიტექტორი	
ელ ფოსტა: citydevelopment.net@gmail.com				01.19.19.004.078			A2				

