



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № \_ 29 \_

“ 30 ” ი ა ნ ვ ა რ ი 2026 წ

## ძ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, აზუსერიძე-ტბელის ქუჩა №15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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 2026 წლის 22 იანვრის №26.74.83 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო აღგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, აზუსერიძე-ტბელის ქუჩა №15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე [www.ms.gov.ge](http://www.ms.gov.ge) რეგისტრირებული №01241163733-67 (01241761270-67; 01242183905-67; 0124235379-67; 01242533309-67; 01242834-67; 01243131864-67; 0124331558-67; 01250383139-67; 01250523660-67; 012506223-67; 0125069568-67; 0125083570-67; 01250851908-67; 01260153581-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად;

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

3. ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენა განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

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

5. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

6. განკარგულება, ერთი ავის 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 თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე  
(საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001)

საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

თბილისი

2026 წელი

## გეგმარებითი დავალების შინაარსი

1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი.....	3
ტერმინთა განმარტება.....	3
სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები.....	3
ამოსავალი პირობები.....	5
ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები.	7
გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები.....	7
გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:.....	7
ტერიტორიის დახასიათება.....	7
1.1 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.....	8
სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.....	9
მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.....	9
მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იმოცულობითი გალი პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა).....	10
ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა.....	11
მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა.....	11
ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.....	12
ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები;.....	13
საპროექტო ტერიტორიის არეალი.....	13
არსებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები.....	13
დასამუშავი ფუნქციური ზონის სახეობები.....	16
განაშენიანების რეგულირების ხაზები.....	18
განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი.....	18
შენიშვნები:.....	20

# 1. გეგმარებითი დავალების გაცემის საფუძველი

## 1.1 ტერმინთა განმარტება

დოკუმენტში გამოყენებული ტერმინები განმარტებულია “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონში და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებულ “დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების თაობაზე“ ტექნიკურ რეგლამენტში, რომლის მიხედვითაც ძირითადი ტერმინები, გეგმარებითი დავალება და განაშენიანების რეგულირების გეგმა, განმარტება შემდეგნაირად:

**გეგმარებითი დავალება** – დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე საქართველოს აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი უწყებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ განსაზღვრული მოთხოვნების ერთობლიობა, რომლებიც ადგენს დაგეგმვის ამოცანებს, პარამეტრებს და ტერიტორიულ ფარგლებს, აგრეთვე დაგეგმვის და მისი განხორციელების ეკოლოგიურ, ტექნიკურ, საორგანიზაციო და სხვა პირობებს;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმა** – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

## 1.2 სამართლებრივი საფუძვლები და განცხადების რეკვიზიტები

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლები**

1. „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონი (68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტისა და 75-ე მუხლის „ე“ პუნქტის „ე.ბ“ ქვეპუნქტი);
2. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
3. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები (მე-9 მუხლის მე-4 და მე-6 პუნქტები);

4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დაფუძნებისა და დებულების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 24 იანვრის N52-1 დადგენილება;
5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის განკარგულება N26.74.83 (22.01.2026წ.);
6. წინასაპროექტო კვლევა;
7. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი - N°01260163553 - 16.01.2026;
8. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოს წერილი - N°01260201418 - 20/03/2026;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სამართლებრივი საფუძვლები**

#### **კანონი**

1. „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის/გეგმარებითი დავალების შემუშავების სახელმძღვანელო სამართლებრივი დოკუმენტები**

#### **საქართველოს კონსტიტუცია**

#### **კანონი**

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;
2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი;
3. „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
4. „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
5. „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
6. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“;
7. „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“;
8. „საავტომობილო გზები შესახებ“ საქართველოს კანონი.

#### **მთავრობის დადგენილება/მინისტრის ბრძანება**

1. „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება;
3. „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების

- დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება;
4. „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვრის N51 დადგენილება;
  5. „საქართველოს ტერიტორიაზე ტექნიკური ზედამხედველობისა და სამშენებლო სფეროში 1992 წლამდე მოქმედი ნორმების, წესების და ტექნიკური რეგულირების სხვა დოკუმენტების გამოყენების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის N1-1/251 ბრძანება;
  6. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება;
  7. „ქალაქ თბილისის, გარდაბნის მუნიციპალიტეტისა და მცხეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 2006 წლის 27 დეკემბრის N4173 დადგენილება;
  8. „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
  9. „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;
  10. „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე გეოგრაფიული ობიექტების სახელდების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 1 ივნისის N239 დადგენილება.

### 1.3 ამოსავალი პირობები

#### განცხადების რეკვიზიტები

განცხადება	01241163733-67 - 25.04.2024
	01241761270-67 - 24.06.2024
	01242183905-67 - 05.08.2024
	0124235379-67 - 22.08.2024
	01242533309-67 - 09.09.2024
	01242834-67 - 09.10.2024
	01243131864-67 - 08.11.2024
	0124331558-67 - 26.11.2024
	01250383139-67 - 07.02.2025
	01250523660-67 - 24.02.2025

	012506223-67 - 03.03.2025 0125069568-67 - 10.03.2025 0125083570-67 - 24.03.2025 01250851908-67 - 26.03.2025 01260153581-67 - 15.01.2026
განმცხადებელი	ლუკა ჩაკვეტაძე
ობიექტის მისამართი /ადგილმდებარეობა	ქალაქი თბილისი, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა №15
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები	№01.17.12.019.001
ფუნქციური დანიშნულება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
ფუნქციური გამოყენება	საცხოვრებელი, კომერციული, საზოგადოებრივი სივრცე (ბავშვთა გასართობი მოედანი).
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა	უმეტეს ნაწილზე პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი; მცირე ნაწილზე შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა	-
კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონა	-
სპეციალური რეჟიმები	-
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი	-
ნორმატიული ფასის ზონა	უბანი - სამგორი ქვეუბანი - ნავთლუხი ზონის ნომერი - 129 ნორმატიული ფასი - 34

გეგმარებითი შეზღუდვები

- საპროექტო წინადადებით საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება საჯარო სერვიტუტი - 2261კვ.მ;
- შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს 2024 წლის 20 მაისის NOG24-0950003 წერილის თანახმად საპროექტო ტერიტორიას კვეთს წყალარინების (D=500მმ, D=200მმ) და წყალსადენის (D=250მმ) ქსელები. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება შესაბამისი უწყებიდან განახლებული პოზიცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან/ დაკავშირებით, გენგეგმაზე სამშენებლო შეზღუდვის არელების დატანით, ზომების მითითებით.
- საპროექტო ტერიტორიას კვეთს შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე ქსელი. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე დაცული უნდა იქნეს შეზღუდვის არელები.
- საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია წყალარინების ქსელის გადატანა.
- საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სააქციო საზოგადოება „სილქნეტი“-ს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 01.00.393) საკომუნიკაციო ნაგებობა. გრგ-ს ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება შესაბამისი უწყებიდან პოზიცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით, გენგეგმაზე სამშენებლო შეზღუდვის არელების დატანით, ზომების მითითებით.
- სს „თელასის“ 2024 წლის 24 ივნისის N0724/567/24 წერილით შეთანხმებულია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ადგილმონაცვლეობა. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე სს „თელასი“-თან შეთანხმდეს ს/ქ #A910-ის და მასთან დაკავშირებული 6 და 0,4კვ. ძაბვის საკაბელო ქსელის გადატანის პროექტები.

## 2 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

### 2.1 გასათვალისწინებელი ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტები

- საქართველოს ეკონომიკის და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 18 თებერვლის ბრძანება N1-1/251-ის მიხედვით მოქმედი ნორმა: СНиП 2.07.01-89 ქალაქთმშენებლობითი სტანდარტების და წესების შესახებ;
- სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური, 2016 წლის სარეკომენდაციო დოკუმენტი „განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი“.

#### 2.1.1 გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილება;
- „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ძალაში შევიდა 2017 წლის 01 იანვრიდან. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე;
- „სამშენებლო ნორმების და წესების – „სეისმომდებელი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N1-1/2284 ბრძანება.

### 2.2 ტერიტორიის დახასიათება

საპროექტო ისანის რაიონში (ქ. თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩაზე) და მოიცავს კერძო საკუთრებაში არსებულ 1 საკადასტრო ერთეულს: N°01.17.12.019.001. საპროექტო არეალის ჯამური ფართობია 13001კვ.მ.

საპროექტო ტერიტორიას აღმოსავლეთიდან ემიჯნება ინდივიდუალური (ბარაკის ტიპის) საცხოვრებელი სახლები, ჩრდილოეთით და ჩრდილო-დასავლეთით სახელმწიფოს, თვითმმართველის და კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. საპროექტოდ დაგეგმილია მათი დემონტაჟი. საპროექტო ნაკვეთს ესაზღვრება ორი ქუჩა, სამხრეთიდან ძირითადი გზა სახალხოს ქუჩა, ხოლო დასავლეთიდან აბუსერ ტბელის ქუჩა, რომელიც აკავშირებს მას ქეთევან დედოფლის გამზირთან და გამზირზე მდებარე მეტრო სადგურ სამგორთან. საპროექტო ტერიტორიას კვეთს ხაზოვანი ნაგებობები, მათ შორის მდინარის კოლექტორი და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“-ს საკუთრებაში არსებული საკანალიზაციო მილი.

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით ტერიტორია განთავსებულია უმეტესად პერიფერიულ ზონაში (პზ) და მცირე ნაწილზე შუალედური ზონაში (შზ).

### 2.3 შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან

- საპროექტო ობიექტები დაგეგმარდეს გრგ პროექტით განსაზღვრულ სექტორების საზღვრებში (მათი არსებობის შემთხვევაში);
- დაგეგმარების დროს მაქსიმალურად იქნას გათვალისწინებული მომიჯნავე ნაკვეთების განვითარების შესაძლებლობები და ინტერესები;
- დაგეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნეს საქვეითე კავშირები მომიჯნავე კვარტლებთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 26-ის (მიწის ნაკვეთის გამოჯენა) თანახმად, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები შემდგომში იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველი;

### 2.4 სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა; მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით-გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა

- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სტადიაზე მშენებლობის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობაში ასახეთ არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა.
- ინდივიდუალური პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის პროექტის შეთანხმება.
- შენობა-ნაგებობისათვის ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის გამოთვალა მოხდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დაგენილების 39-ე მუხლის შესაბამისად;
- ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ავტოსადგომების განთავსება დაიგეგმოს შენობაში ან მიწისქვეშ.

## 2.5 მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

- მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავის თანახმად;
- ერთ მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის, განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ V თავის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობის განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა მოხდეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59-ე დადგენილების, 28-ე მუხლის შესაბამისად;
- ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში უნდა მოხდეს წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენა;
- L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის.
- მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა მოხდეს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში მოხდეს ყველა სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან;
- საზოგადოებრივი საზღვარი, სამშენებლო მიწის ნაკვეთისათვის, განისაზღვროს სამხრეთით სახალხო ქუჩის მხრიდან, დასავლეთით აბუსერიძე-ტბელის ქუჩის მხრიდან და საპროექტო საჯარო სერვიტუტიდან.

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვრება ფორმულით  $H=L/Y$ , სადაც;

H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 – დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 – სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

2.6 მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე;
- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად;
- გრგ-ს პროექტის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრე(ებ)ის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;
- საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს განახლებული საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
- საჭიროების შემთხვევაში დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, გრგ-ს შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;
- მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზე გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
- გრგ-ს პროექტის დამტკიცების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა - ამონაწერ(ებ)ი საჯარო რეესტრიდან; იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე შპს-ა, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

## 2.7 ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობების განსაზღვრა

- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან;
- წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი და გამწვანების დენდროლოგიური პროექტი;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს ლიფტები და პანდუსები უნარშეზღუდული პირების ეტლების გადასადგილებლად;
- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად, შესაბამისი ტექნიკური სპეციფიკის გათვალისწინებით, რომელიც უნდა დაზუსტდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით და შეთანხმებულ იქნას შპს „თბილსერვის ჯგუფთან“;

## 2.8 მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობა

- ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილი იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება;
- საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმვის პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს საჯაროობის უზრუნველყოფას („საქართველოს კანონი სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, მუხლი 6; საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ მუხლი 24) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მუხლი 9, პუნქტი 17-ის შესაბამისად.

## 2.9 ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა

- განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- დაგეგმილი განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს მოქმედი რეგლამენტების მიხედვით დაგეგმარებული საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით;
- დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობების განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა);
- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების მომსახურების უზრუნველსაყოფად წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი უწყებებიდან (თანდართული ოფიციალური წერილით - მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიისთვის), სადაც დატანილი იქნება მათი ტრასა შესაბამისი პარამეტრების ცხრილით და განვითარების პოტენციალით, ძირითადი და ლოკალური ხაზობრივი ნაგებობები შესაბამისი კატეგორიის ხაზობრივი ნაგებობა და დაცვის ზოლი, პარამეტრების ცხრილი;
- მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შემთხვევაში, ცალკეული ნაგებობებისთვის გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- „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-8 მუხლის 3<sup>3</sup>; 11; 12; 13 პუნქტების გათვალისწინებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამუშავების ეტაპზე, წარმოსადგენია წყალმომარაგების ლიცენზიანტის მიერ გაცემული წერილობითი პოზიცია საპროექტო ტერიტორიაზე სასმელი წყლის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემაზე დაერთების შესაძლებლობასთან დაკავშირებით .
- საპროექტო წინადადებით საპროექტო ტერიტორია დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით - 2261 კვ.მ;
- საპროექტო ტერიტორიას კვეთს სააქციო საზოგადოება "სილქნეტი"-ს საკუთრებაში არსებული (ს/კ 01.00.393) საკომუნიკაციო ნაგებობა. გრგ-ს ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება შესაბამისი უწყებებიდან პოზიცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით , გენ-გეგმაზე სამშენებლო შეზღუდვის არეალის დატანით, ზომების მითითებით .

- გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სააქციო საზოგადოება "თელასი"-თან შეთანხმებული საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგურის #A910 და მასთან დაკავშირებული 6 და 0,4კვ ძაბვის საკაბელო ქსელის გადატანის პროექტი, რომელიც ბეჭდით იქნება დამოწმებული შესაბამისი სამსახურის მიერ.
- შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს 2024 წლის 20 მაისის NOG24-0950003 წერილის თანახმად დაგიდგინდათ წყალარინების (D=500მმ, D=200მმ) და წყალსადენის (D=250მმ) ქსელების ადგილმდებარეობა და შეზღუდვის არეალი. შესაბამისად, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე ყველა საპროექტო გენ-გეგმაზე დაიტანეთ ხაზოვანი ნაგებობები შეზღუდვის არეალების ჩენებით, ზომების მითითებით.  
იმ შემთხვევაში თუ დაგეგმილია საპროექტო არეალში გამავალი D=200მმ-ანი მილის გაუქმება ან/და გადატანა, გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე რეკომენდირებულია შენობა N1 დაიგეგმოს სწორხაზოვნად ჩრდილოეთ მხარეს, შეტეხვის გარეშე და წარმოსადგენი იქნება შესაბამისი უწყებიდან პოზიცია აღნიშნულთან დაკავშირებით.
- საპროექტო ტერიტორიას კვეთს შპს „თბილსერვის ჯგუფის“ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე ქსელი. გრგ-ს შეთანხმების ეტაპზე დაცული უნდა იქნეს შეზღუდვის არეალები.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების განვითარებაზე მსჯელობა მოხდება დამკვეთის მიერ საავტომობილო გზების, ტროტუარების, შესაბამისი საინჟინრო კომუნიკაციების, მოწყობის ვალდებულების პირობით.
- „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის №6-15 დადგენილებით განხორციელდა ცვლილება განაშენიანების რეგულირების წესების 16<sup>3</sup> მუხლში და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:  
სამრეწველო ზონების (ს-1; ს-2) და სპეციალური ზონების (სპეც-1; სპეც-2; სპეც-3) ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ს.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.
- ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთაშორისი სხვაობის დადგენა განხორციელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.
- ამასთან, დადგენილი ფასის გადახდა უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდგომ, არაუმეტეს 3 თვის განმავლობაში.

### 3 ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები ;

#### 3.1 საპროექტო ტერიტორიის არეალი

ერთი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ №01.17.12.019.001 ). საპროექტო არეალის ჯამური ფართობი 13001 კვ.მ.

შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია 1 მიწის ნაკვეთზე 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის და 1 კომერციული შენობის განთავსება. საპროექტო წინადადებით ხდება სახალხო ქუჩის მხარეს არსებული სკვერის შენარჩუნება.

საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) (ფართობი: 12707 კვ.მ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი: 294 კვ.მ). არსებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) შეიცვლის კონფიგურაციას და მოერგება საპროექტო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას.

#### 3.2 არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

განაცხადის წარმოდგენის და განხილვის პერიოდში მოქმედი „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე დადგენილი იყო ფუნქციური ზონები: უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო მცირეზე სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1);

**სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)** — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; სადაც, განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად; ასევე სასაწყობო,

ელექტროქვესადგურებისა და წყლის რეზერვუარებისათვის განკუთვნილი ობიექტების განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		-	კოეფიციენტი
კ-3		0,1	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		-	მეტრი

შენიშვნა	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების შშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი
----------	--

### 3.3 დასაშვები ფუნქციური ზონის სახეობები

საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

**საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)** — საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
	კ-1	0,5	კოეფიციენტი
	კ-2	2,1	კოეფიციენტი
	კ-3	0,3	კოეფიციენტი
	საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400*/500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12*/15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20*/25	მეტრი
	შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	**	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის ** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად		

**საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) (ფართობი: 12707 კვ.მ);**

საპროექტო შენობების რაოდენობა - 3 შენობა;

- შენობა N1 და N2 - ფუნქცია მრავალბინიანი; მაქსიმალური სართულიანობა - 12 მიწისზედა /2 მიწისქვეშა სართული, მაქსიმალური სიმაღლე 41.75მ-43მ;
- შენობა N3 - ფუნქცია კომერციული; მაქსიმალური სართულიანობა - 1 მიწისზედა /1 მიწისქვეშა სართული, მაქსიმალური სიმაღლე - 6მ.

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)** — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს/შენობა-ნაგებობებს (მათ შორის მიწისქვეშა ავტოსადგომებს), ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
	კ-1	-	კოეფიციენტი
	კ-2	-	კოეფიციენტი
	კ-3	0,1	კოეფიციენტი
	საცხოვრებელი სიმჭიდროვე	-	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	-	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
	შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	-	მეტრი
<b>შენიშვნა</b>	* კოეფიციენტი ეხება: ტროტუარის მიმდებარე გაზონებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს და მსგავს სივრცეებს და მათი გათვალისწინება სავალდებულოა ქუჩების, გზების, გზატკეცილების მშენებლობისას/რეკონსტრუქციისას სადაც ეს ტექნიკურად არის შესაძლებელი		

**სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი: 294კვ.მ).**

### 3.4 განაშენიანების რეგულირების ხაზები

ა) წითელი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის სავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. ლურჯი ხაზები შენობათა განთავსებისთვის არასავალდებულო ინსტრუმენტია და უნდა პასუხობდეს გეგმარებით დავალებას, ან გრგ-ს მიზნებს.

## 4 განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:

1. ალბომის სატიტულო მოთხოვნები: (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი);
2. სამართლებრივი აქტი (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება);
3. გეგმარებითი დავალება;
4. გეგმარებით დავალებაში ცვლილება (არსებობის შემთხვევაში);
5. გამოყენებული შემოკლებები (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა);
6. გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მგგ დადგენილი ფერები);
7. გრაფიკული ნაწილის ნუსხა (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით);
8. დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ);
9. სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები (ზონაში უძრავი ქონების ნებადართული გამოყენების სახეობები; შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; განსხვავებული პარამეტრები ან/და გამოყენების სახეობები; შენობათა განთავსების განსხვავებული წესი);
10. დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება (swot) ანალიზი (დაგეგმვის შედეგად ხარჯების გადანაწილების პირობები და მათი სამომავლო შედეგები (ეფექტი); პროექტის განხორციელების სარგებლიანობა კერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში);
11. მშენებლობის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;

12. გეგმარებითი დავალების საწყისი საკადასტრო მონაცემები (საკადასტრო გეგმები);
13. სიტუაციური გეგმა;
14. ტოპოგრაფიული გეგმა (1:500მ–დან 1:10000–მდე);
15. საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა;
16. ფოტოსურათები (თარიღის მითითებით);
17. ფოტოფიქსაციის სქემა;
18. ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება;
19. ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება;
20. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება;
21. გეგმარების შეზღუდვის ზონირება;
22. ტერიტორიული–სტრუქტურული ზონირება(არსებობის შემთხვევაში);
23. ფუნქციური ზონირება;
24. გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირება;
25. ტერიტორიის სტრუქტურული კონკრეტული ზონირება;
26. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა;
27. დადგენილი ფუნქციური ზონების და გამოყენების სახეობების (ობიექტები და ფუნქციები) გეგმა;
28. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2,კ-3 დადგენის გეგმა;
29. შენობა–ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა;
30. მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზომების დადგენის გეგმა;
31. მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა;
32. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა;
33. მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტების დოკუმენტი;
34. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა;
35. საპროექტო ტერიტორიის მოძრაობის ორგანიზების სქემა მიმდებარე ქუჩებთან კავშირის ჩვენებით და პარამეტრების (მათ შორის ტროტუარის) მითითებით;
36. მიწის ნაკვეთების იმ მესაკუთრეების თანხმობები, რომელთა საკუთრებაზეც გაივლის დაგეგმილი საგზაო ინფრასტრუქტურა;
37. წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
38. წარმოდგენილი იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობის გეგმა;
39. ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
40. გარე განათების ქსელის სქემატური ნახაზი;
41. ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
42. სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის გეგმა;
43. გამწვანების დენდროლოგიური გეგმა;
44. ვერტიკალური გეგმარება;
45. ვიზუალიზაცია;
46. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა;
47. საჯარო რეესტრის ამონაწერები და თანხმობის აქტები;
48. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

## 5 შენიშვნები :

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-2 თავის 8-ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დასამტკიცებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის მასალები AutoCAD ან ArchiCAD, PDF ფორმატში ატვირთული იქნეს პორტალზე <https://ms.gov.ge> განაშენიანების რეგულირების გეგმის ელექტრონული განცხადების კატეგორიაში, ნომეკლატურა: განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმარებითი დავალებით დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით;
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბის ძირითადი დიაპაზონი არის 1:500-1:5000;
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

### დამატებითი ინფორმაცია :

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან სამი წლის განმავლობაში .



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



## განკარგულება - N 26.74.83 22 / იანვარი / 2026 წ.

ქალაქ თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2024 წლის 25 აპრილის N01241163733-67 (01241761270-67 - 24.06.2024; 01242183905-67 - 05.08.2024; 0124235379-67 - 22.08.2024; 01242533309-67 - 09.09.2024; 01242834-67 - 09.10.2024; 01243131864-67 - 08.11.2024; 0124331558-67 - 26.11.2024; 01250383139-67 - 07.02.2025; 01250523660-67 - 24.02.2025; 012506223-67 - 03.03.2025; 0125069568-67 - 10.03.2025; 0125083570-67 - 24.03.2025; 01250851908-67 - 26.03.2025; 01260153581-67 - 15.01.2026) განცხადებით მიმართა გვი მამაცაშვილმა (პ/ნ 01007006488) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001). საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია: 13 001 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), ხოლო მცირე ნაწილზე სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1).

შემოთავაზებული წინადადებით დაგეგმილია 1 მიწის ნაკვეთზე 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის და 1 კომერციული შენობის განთავსება. საპროექტო წინადადებით ხდება სახალხო ქუჩის მხარეს არსებული სკვერის შენარჩუნება.

საპროექტო გადაწყვეტისას ნარჩუნდება ტერიტორიაზე არსებული სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), იგი მხოლოდ შეიცვლის კონფიგურაციას და მოერგება დაგეგმილ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას, ხოლო სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) შეიცვლება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)-ით. არ არის დაგეგმილი ტერიტორიის დაყოფა და ნარჩუნდება არსებული საკადასტრო კონტური.

საპროექტო არეალში მაქსიმალურად ხდება არსებული ხე-ნარგავების შენარჩუნება.

საპროექტო წინადადებით დაგეგმილია არეალში არსებული ელ.ჯიხურის ადგილმდებარეობის ცვლილება.

შენობის სავარაუდო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

არეალის ჯამური ფართობი: 13 001 კვ.მ;



საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელდება ფუნქციური ზონა საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) (ფართობი: 12 707კვ.მ); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) (ფართობი: 294 კვ.მ).

კონკრეტული ფუნქციები: საცხოვრებელი და კომერციული.

საპროექტო შენობების რაოდენობა - 3 შენობა;

შენობა N1 და N2 - ფუნქცია მრავალბინიანი; მაქსიმალური სართულიანობა - 12 მიწისზედა სართული, მაქსიმალური სიმაღლე 43მ;

შენობა N3 - ფუნქცია კომერციული; მაქსიმალური სართულიანობა - 1 მიწისზედა სართული, მაქსიმალური სიმაღლე - 6მ.

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1- 0,5

განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტი: კ-2 - 2,1

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ3 - 0,3

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1): კ1- ; კ2-; კ3-0.1

არსებული ფუნქციური ზონირება - უმეტეს ნაწილზე ვრცელდება სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), ხოლო მცირეზე სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1);

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 26 დეკემბრის N6-15 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 16<sup>3</sup> მუხლის შესაბამისად:

სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) ცვლილებისას მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადახდა, რომელიც შეადგენს მიწის ნაკვეთის არსებული ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებასა და მოთხოვნილი ფუნქციური ზონით საბაზრო ღირებულებას შორის არსებული სხვაობის 100%-ს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, დამტკიცდება იმ პირობით, რომ ფუნქციური ზონის ცვლილებისთვის მაკომპენსირებელი ოდენობა დადგენილ იქნება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

„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 5<sup>1</sup> პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული

ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ) თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, 2026 წლის 16 იანვრის N01260163553 წერილის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო, 2026 წლის 20 იანვრის N01260201418 წერილის შესაბამისად, არ არის წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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, N01241163733-67 - (01241761270-67 - 24.06.2024; 01242183905-67 - 05.08.2024; 0124235379-67 - 22.08.2024; 01242533309-67 - 09.09.2024; 01242834-67 - 09.10.2024; 01243131864-67 - 08.11.2024; 0124331558-67 - 26.11.2024; 01250383139-67 - 07.02.2025; 01250523660-67 - 24.02.2025; 012506223-67 - 03.03.2025; 0125069568-67 - 10.03.2025; 0125083570-67 - 24.03.2025; 01250851908-67 - 26.03.2025; 01260153581-67 - 15.01.2026) 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, აბუსერიძე-ტბელის ქუჩა N15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.019.001) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. ფუნქციური ზონის ცვლილებით განპირობებული ფასთა შორისი სხვაობის დადგენა განხორციელდება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე.

3.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების 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



კბნა კალაძე



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



წერილის ნომერი: **01260201418**  
თარიღი: **20/01/2026**

2026 წლის 15 იანვრის N 01260153581-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქუჩა აბუსერიძე-ტბელი, N 15-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.12.019.001) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდითი დავალების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა და ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების ანგარიში. 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 გვერდითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2025 წლის 24 მარტის N 0125083570-67 განცხადების პასუხად N 01250833329 წერილით.

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

დამატებით გაცნობებთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე წარმოსადგენი იქნება სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, რომლის შიდა გვერდებში (არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო საზღვრის მიმდებარედ გათვალისწინებული იქნება არანაკლებ 2.5 მეტრი სიგანის ტროტუარები. საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ საკადასტრო საზღვრის პერიმეტრზე ან/და შიდა გვერდებში სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში გასათვალისწინებელი ტროტუარებისგან დამოუკიდებლად გზის სიგანე შეადგენდეს 6 მეტრს. ზემოაღნიშნული გადამოწმდება და დაზუსტდება სქემის შეთანხმების ეტაპზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვერდითი დავალების დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 01260163553  
თარიღი: 16/01/2026

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 15 იანვრის № 01260153581-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, აბუსერძი-ტბელის ქუჩა, №15-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.12.019.001) ფუნქციური ზონა: სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების საკითხს.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) მე-8 მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნებიდან, წარმოდგენილი დოკუმენტაცია მოიცავს დაგეგმილი გამწვანების შესახებ ზოგად მონაცემებს, კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის მითითებით (სზ-5 = 3 812 მ<sup>2</sup>; ტზ-1 = 29 მ<sup>2</sup>) და ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების ხარისხობრივ შეფასებაზე გაცემულ საექსპერტო დასკვნას, რომლის შესაბამისად, განმცხადებელი საპროექტო ტერიტორიაზე გეგმავს 12 ძირი მწვანე ნარგავის მოჭრას (11 ძირი ხილ-კენკროვანი: ს/კ 01.17.12.019.001 - №73, №77, №79, №143, №169, №190, №193, №205, №206, №213, №226; 1 ძირი ჯანსაღი: ს/კ 01.17.12.019.001 - №97) და 42 ძირი მწვანე ნარგავის გადარგვას (28 ძირი 25 სმ და ნაკლები დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს/კ 01.17.12.019.001 - №104, №144, №145, №179, №75, №76, №74, №161, №162, №163, №91, №95, №96, №98, №103, №122, №123, №160, №165, №227, №238, №229, №92, №168, №241, №244, №237, №93; 14 ძირი 25 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე მწვანე ნარგავი: ს/კ 01.17.12.019.001 - №2, №5, №68, №105, №107, №142, №243, №245, №228, №229, №242, №78, №94, №106).

**ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაცნობებთ, რომ სამსახური კომპეტენციის ფარგლებში თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.**

აქვე, ინფორმაციის სახით გაცნობებთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეტაპზე, საექსპერტო დასკვნაზე ელექტრონული ან მატერიალური წესით ხელმოწერა შესრულებული უნდა იყოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად, ისე, რომ ხელმოწერა იყოს ტექნიკურად დაცული და არ ექვემდებარებოდეს ცვლილებას დოკუმენტის რედაქტირებისას.

ასევე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, დადგენილების მე-8 მუხლის მე-10 პუნქტის შესაბამისად, განმცხადებელმა საპროექტო ტერიტორიაზე უნდა წარმოადგინოს სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემის ამსახველი გეგმა, გამწვანების (დენდროლოგიური) დეტალური პროექტის ჩათვლით, რომელშიც ხენარგავების გაშენების არეალებთან ერთად ასახული უნდა იყოს კ-3 კოეფიციენტის ათვისების საანგარიშო ფართობი და დეტალური ტაქსონომია (საპროექტოდ დასარგავი ხე-ნარგავის სახეობა, რაოდენობა, სიმაღლე და გარემომოწერილობა, შესაბამის მასშტაბში, პირობითი აღნიშვნებით).

დამატებით, გამწვანების დეტალურ (დენდროლოგიურ) პროექტთან დაკავშირებით, გაცნობებთ, რომ შერეული, მაღალპროდუქტიული კორომების ჩამოყალიბება ქალაქის ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების სავალდებულო წინაპირობაა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამსახურს მიზანშეწონილად მიაჩნია, გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში ერთი სახეობის მწვანე ნარგავის ნაცვლად ტერიტორია გამწვანდეს შერეული ტიპის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხემცენარეებით.

მაღალპროდუქტიული კორომების შექმნისა და ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით, სამსახური უპირატესობას ანიჭებს დიდი ვარჯის მქონე ხეების დარგვას ბუჩქებთან და გაზონებთან მიმართებით. ამდენად, მწვანე ნარგავების რაოდენობა უნდა განისაზღვროს შემდეგნაირად: 10-12მ<sup>2</sup> ერთი ძირი მცირე ზომის ან პირამიდული (მაგ: ირმის რქა, ნეკერჩხალი (ლეკა), ბურთისებრი ფორმა და სხვა), 15-20მ<sup>2</sup> საშუალო, 20-25მ<sup>2</sup> დიდი ვარჯის მქონე წიწვოვანი ან/და ფოთლოვანი ხეებისთვის, ხოლო 5მ<sup>2</sup> ერთი ძირი ბუჩქისთვის (მაგ: იაპონური კვიდო, ტუია და სხვა).

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობა უნდა შეირჩეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 აგვისტოს №25.1358.534 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან, გარდა, კვიპაროსის, ვერხვის სახეობისა და ხილ-კენკროვანი ხეებისა.

ვერხვის ხეებთან დაკავშირებით, ისინი ტენის მოყვარული, მალე მზარდი ხეებია. მათ გააჩნიათ

საკმაოდ ძლიერი ფესვთა სისტემა, რომელიც ვითარდება წყლის მიმართულებით. შესაბამისად, ურბანულ სივრცეებში შენობა-ნაგებობების, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის მილების დაზიანების გამომწვევი მიზეზი ხშირად ხდება. ასევე, მათი დაბალი ამორტიზაციის ასაკის გამო ვერხვის მტვრევადი ტოტები და წაქცევის საშიშროება საფრთხეს უქმნის მოსახლეობასა და კერძო საკუთრებას. აგრეთვე, ყვავილობის პერიოდში ვერხვის ბუსუსოვანი თესლი ჰაერში აქტიურად იფანტება და სერიოზულ საფრთხეს უქმნის ალერგიის მქონე ადამიანებს. ასევე, ვინაიდან ვერხვი თავისი ჰაბიტატითა და სასიცოცხლო ფუნქციით ტენიანი ტერიტორიების ბინადარია და მისი აგრო-დეკორატიული დანიშნულება ქარსაცავი ზოლის შექმნაა, ის უნდა დაირგოს დასახლებიდან მოშორებით. შესაბამისად, შესაძლო წიანის პრევენციისათვის მიზანშეწონილი არ არის ალვის სის დარგვა ინტენსიურად დასახლებულ უბნებში.

აქვე გაცნობებთ, რომ ფოთლოვანი ხეების დარგვის შემთხვევაში ნერგის სიმაღლე უნდა იყოს არანაკლებ 3.5 მეტრი, ხოლო წიწვოვანის შემთხვევაში — არანაკლებ 3 მეტრი, ხოლო ნერგის გარშემოწერილობა — არანაკლებ 20 სანტიმეტრი.

დამატებით გაცნობებთ, რომ ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ფიქსირდება სს „თელასის“ ელექტრო გადამცემი ხაზი და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდრის“ წყალსადენის ქსელები განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს კანონმდებლობით დადგენილი რეგულაციები.

აქვე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ სს „თელასის“ ელექტრო გადამცემი ხაზის და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუნდრის“ წყალსადენის ქსელების გარდა, ფიქსირდება სხვა ხაზობრივი ნაგებობებიც, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა თითოეული საინჟინრო კომუნიკაცია დატანილი იქნას გამწვანების დეტალურ პროექტზე და გეგმარების პროცესში გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

დამატებით გაცნობებთ, რომ დადგენილების მე-9 მუხლის მე-17 პუნქტის მიხედვით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავებისას იმ შემთხვევაში, როდესაც დასაგეგმარებელი ტერიტორია ზვდება შესაბამისი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის საზღვრებში, დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე თვალსაჩინო ადგილას განთავსებულ საინფორმაციო დაფაზე განაშენიანების ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული ინფორმაციის გარდა აუცილებლად უნდა იყოს განთავსებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დაგეგმილი გამწვანების სივრცეების შესახებ ინფორმაცია.

გამოყენებულია კვალიფიკორი  
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული მტამპი

