



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 256

“ 19 ” ივნისი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 12 ივნისის №25.968.1095 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 №01250972508-67 (№01251547-67; №01251602479-67) 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 25.968.1095
12 / ივნისი / 2025 წ.

ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2025 წლის 7 აპრილის N01250972508-67 (N01251547-67; N01251602479-67) განცხადებით მიმართა ნილო ნემსაძემ (პ/ნ 01008051208) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 5000 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 3 (სზ-3);

საპროექტო ტერიტორიაზე „ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 21 მარტის N103 განკარგულებით დამტკიცებულ იქნა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ-6). საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი;

საპროექტო ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 5000 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა - 1;

შენობების რაოდენობა - 1 შენობა;

შენობა-ნაგებობების მაქს. სართულიანობა / სიმაღლე- 10 სართული (მიწისზედა) / 33.1 მ.;

არსებული ფუნქციური ზონირება: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

საპროექტო ფუნქციური ზონირება:



სახოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)

კ-1-0.5 (2 720 კვ.მ.)

კ-2-2.5 (12 720 კვ.მ.)

კ-3-0.3 (1 500 კვ.მ.)

არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, გათვალისწინებულ იქნას თბილისი ენერჯის N2-13-90806-25 (17.04.2025) წერილით განსაზღვრული მოთხოვნები;

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5¹ პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) 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 მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 1 მაისის N0125121870 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 11 ივნისის N01251621173 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის საპროექტო წინადადების შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ე.ბ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლისა 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, N01250972508-67 (N01251547-67; N01251602479-67) 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, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა N2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის 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



კანა კალაძე



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური



წერილის ნომერი: 0125121870
თარიღი: 01/05/2025

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 7 აპრილის №01250972508-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა №2-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ: 01.19.36.016.776; **არსებული ფუნქციური ზონა:** საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); **საპროექტო ფუნქციური ზონა:** საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემული საექსპერტო დასკვნის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება მწვანე ნარგავები, შესაბამისად, აღნიშნულთან დაკავშირებით სამსახურს შენიშვნა არ გააჩნია.

გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში ტერიტორიაზე გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა (**საპროექტოდ დასარგავი:** 30 ძირი მსხვილფოთოლა (ბურთისებრი) ნეკერჩხალი, 30 ძირი მინდვრის ნეკერჩხალი; სულ 60 ძირი) სრულად ითვსება საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის სავალდებულო საანგარიშო ფართობს ($\text{სზ-6}=0.3= 1500 \text{ მ}^2$).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ამასთანავე, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწეობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

აქვე გაცნობებთ, განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს რომ დასარგავი ნერგის ღეროს გარშემოწერილობა უნდა იყოს არანაკლებ 20 სანტიმეტრი.

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

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი





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



წერილის ნომერი: 01251621173
თარიღი: 11/06/2025

2025 წლის 9 ივნისის N 01251602479-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ვიქტორ კუპრადის ქუჩა, N 2-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.19.36.016.776) მრავალბინიანი საცხოვრებელი 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 18 მარტის N 0125077179-67 განცხადების პასუხად N 01250771674 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.

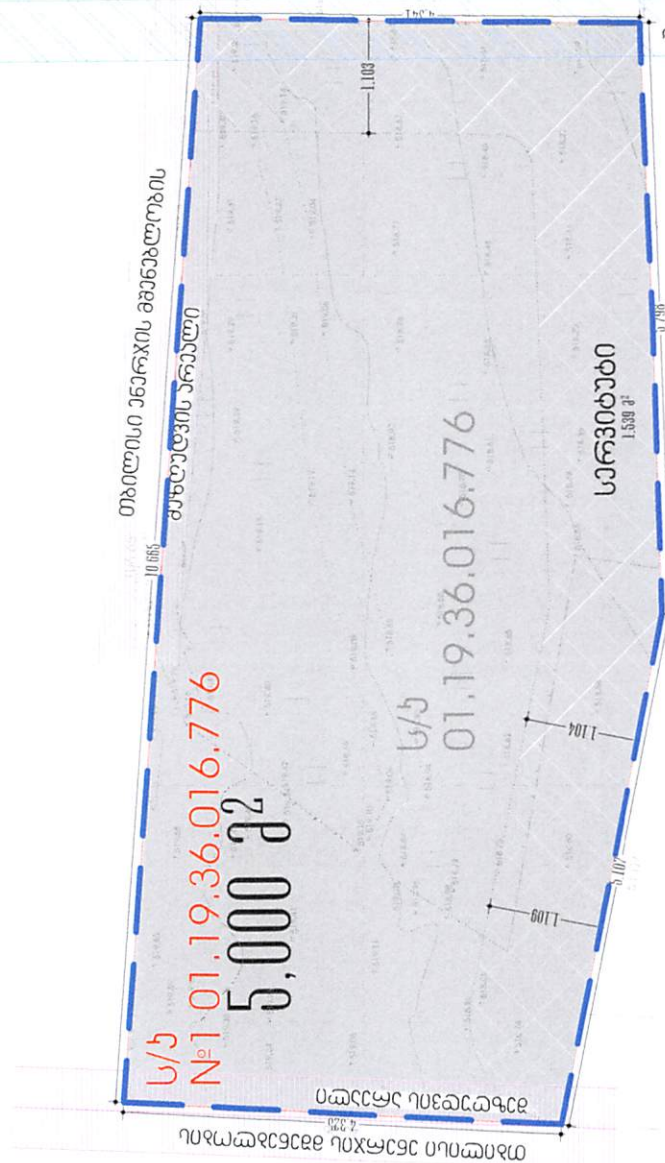
გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



მიწის ნახვთების გადნაწილების გზამკ

სამართალი	ფინანსური ფორმა	ფასობრივი ფასობრივი	(ა1) ფასობრივი	გადასახდები ფასობრივი (ა2)	გადასახდები ფასობრივი (ა3)	ფასობრივი ფასობრივი	ფასობრივი ფასობრივი	ფასობრივი ფასობრივი	ფასობრივი ფასობრივი
1	სა-6	5000	2,720	12 720 (ა2 = 2.5)	1500 (ა3 = 0.3)	14.39	10	30	სა-6

სოკარ ჯორჯია პეტროლუმის
მმართველობის მუხრანდვის არეალი



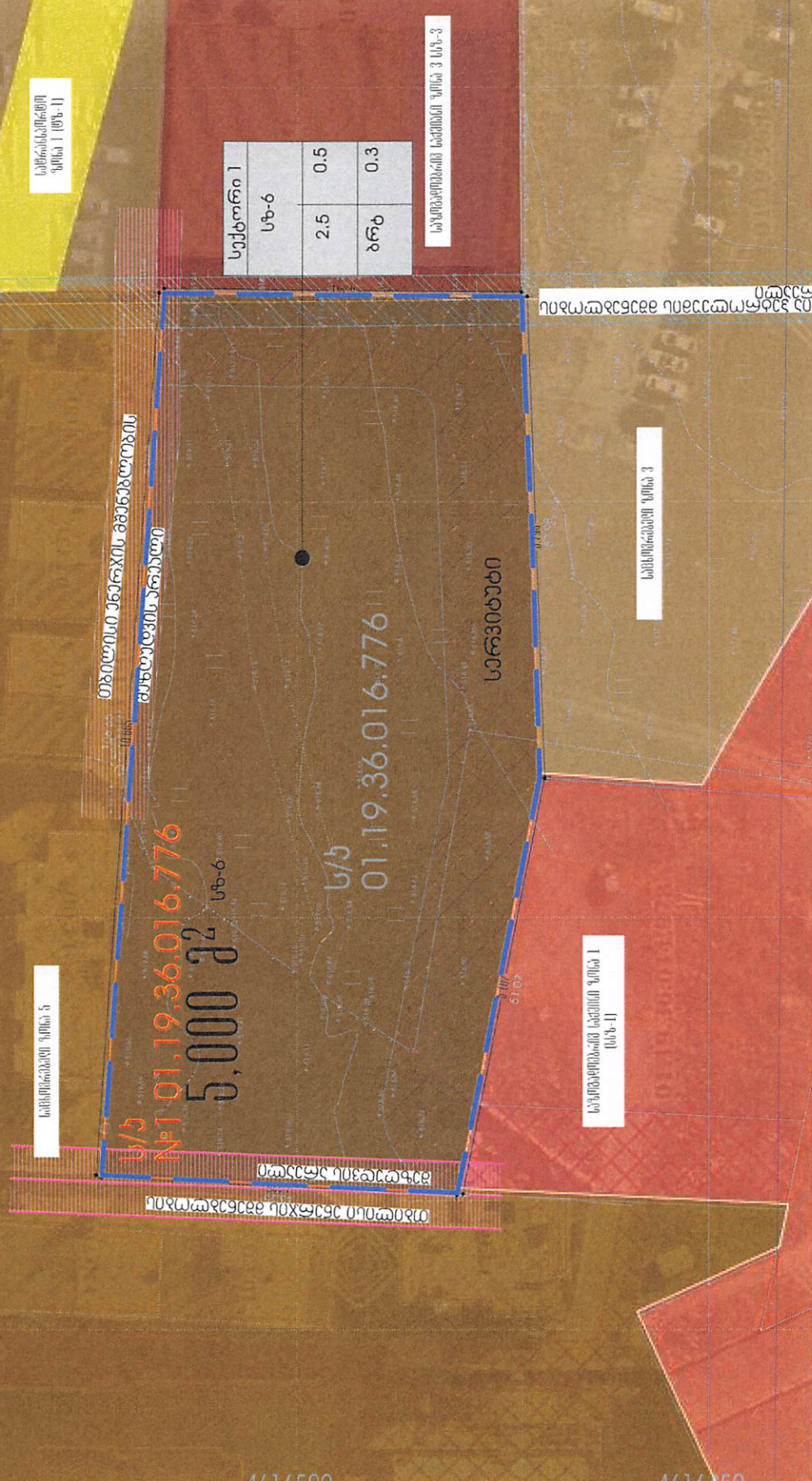
სერვიტუბი არის არსებული და არ განიცდის ცვლიებას
მისი ნაკეთის ქონებურად რჩება უცვლელი

[illegible]

საქართველოს მთავრობის განცხადებით, 2017 წლის მარტში ქვეყნის მთლიანი შიდა პროდუქტის ზრდა შეადგენს 1,5 პროცენტს.

[illegible]

სოვარ ჯორჯია პეტროლუმის
მშენებლობის მუხრუდგანადარი



სუქობრი 1	
სპ-6	
2.5	0.5
ბრტ	0.3

ԵՄՊԱԹԱԳՐԱԿԱՅԻՆ ԵՄԵԼՆԵՐ 3 ԱԳ-3

საქართველოს მთავრობის განკარგულებაში

(I-97)
T O'NEIL MARYLAND STATE

საქართველოს მთავრობის დადგენილება

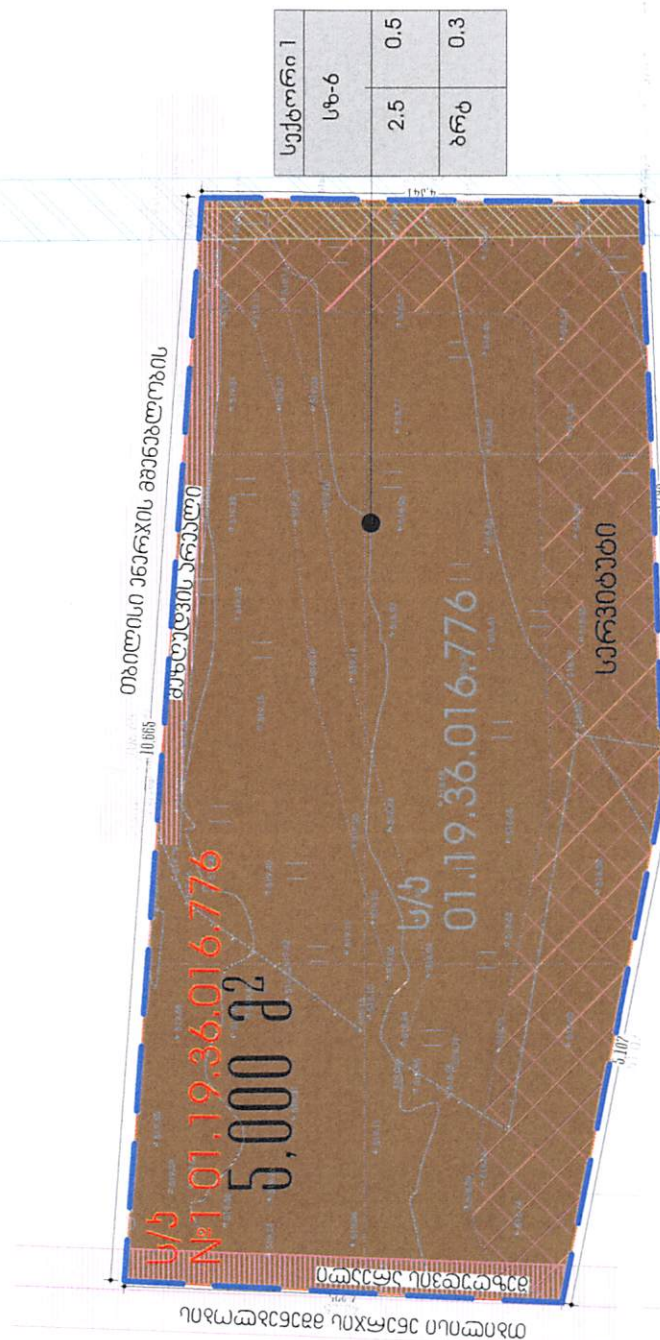
1-961 1 (88-1)
1656667

[illegible]

საპროექტო ფინანსური ზონიდან 51 52 53

[illegible]

სოკარ ჯორჯია პეტროლეუმის
დემენჯელობის შუამდგომის არქაივი



სუბტორი 1	
სშ-6	
2.5	0.5
ბრტ	0.3

[illegible]

	ნაჯარს სპორტოლოგება
	სკვლევითი ფინანსური ჭირბრუნვა ჯ 1 97 53
	ნაჯარს მონაცემები
მუშაკები	ფორმაციები
საქონი	ჯ 1
მწვე	ფურცლები
მუშაკები	500-1000

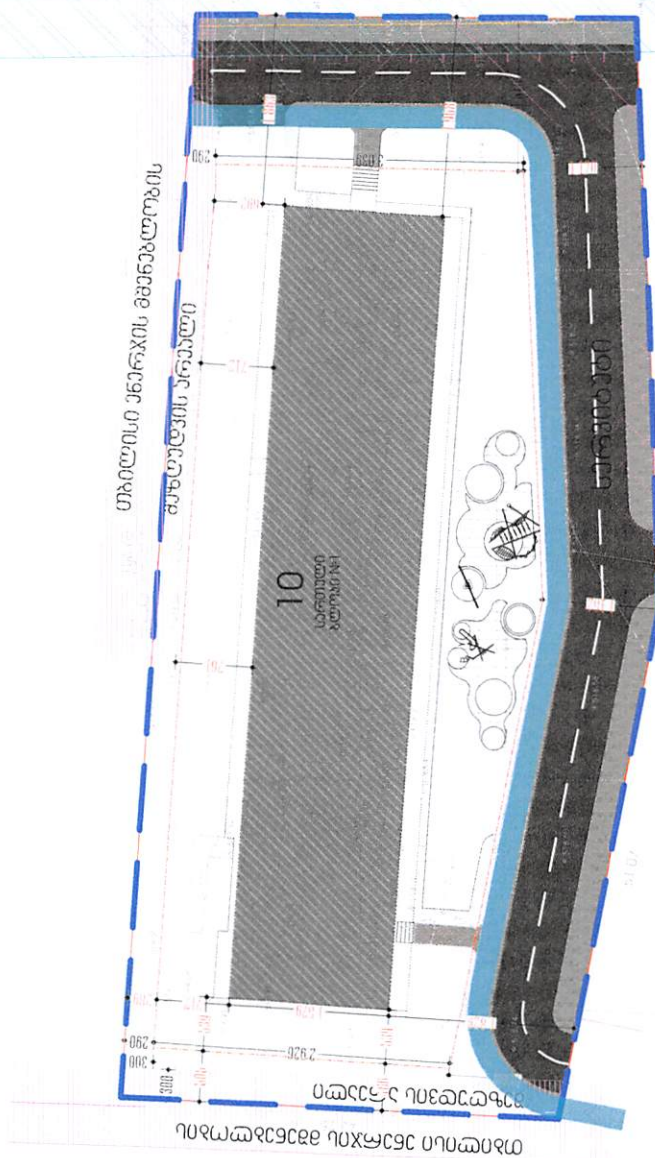
განგებულ/ მიწის ნაკვეთი განთავსების გზამკ

[illegible]

მქმირდება სიყარის 3 მინი ზუზუღა

თბილისი უნივერსიტეტი 4 მ ი ა ნ ი შ ა ზ ლ ლ ა

საზღვრისა და გზების დაცვის სამსახურის განყოფილება



შენიშვნა: განთავსების არაქვედ და თავად საარსებო
შენიშვნა: კონსტრუქციის არაქვედ და თავად საარსებო
განთავსება ხდება ყველა გონივრული დანიშნულებით

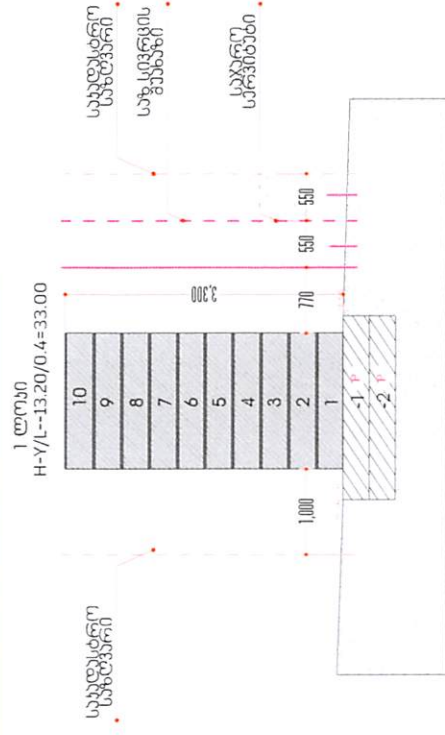
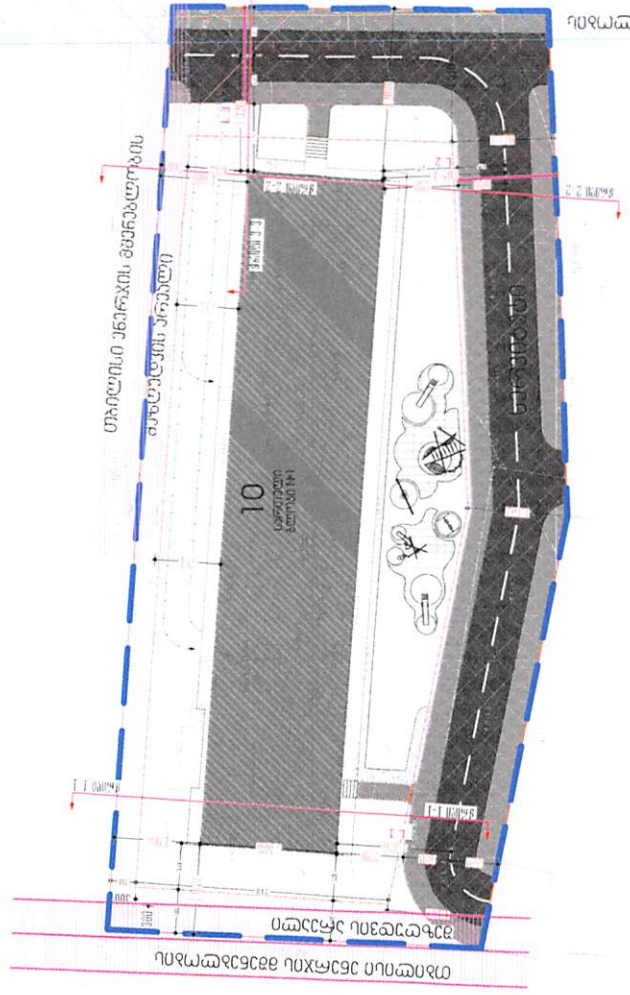
[illegible]

დღეცე უძრავი ქონების გადასახადები

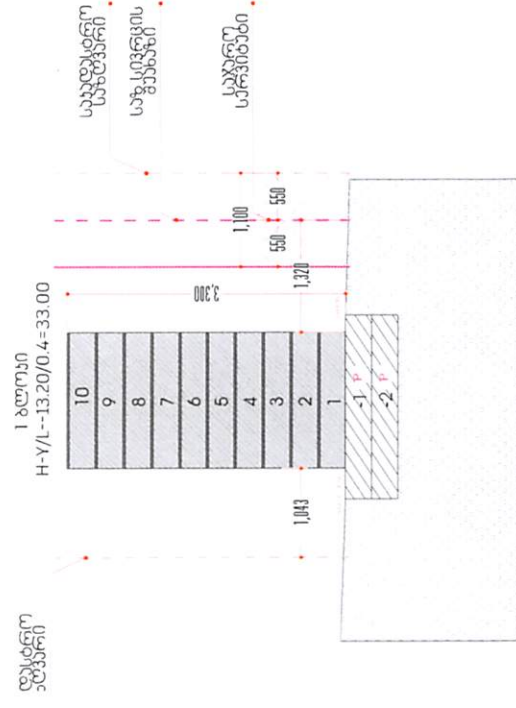
[illegible]

01.19.36.016.776

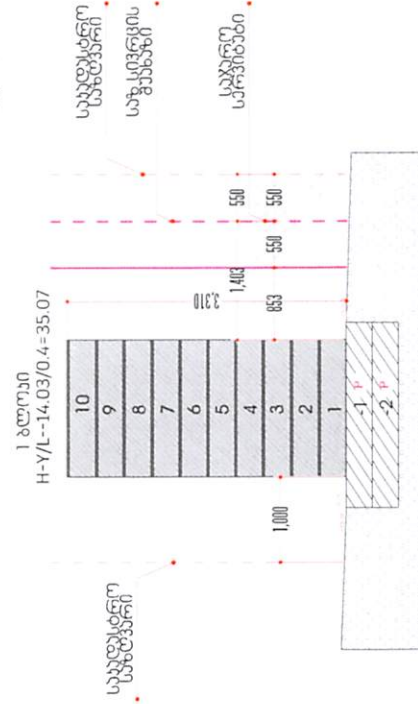
თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი



36000 1-1



ფარიდი 3-3



360000 2-2

[illegible]

பெரிய அளவுக்கு இவ்வாறு

მრავალბინიანი
კომპლექსის
განმარტების
რეგულირების გზა



თბილისში პარკური 2-ე და
3-ე სართული, სადა უკვე
ააოიუსი გოიოს ძინოს ნაპროზა
(ს/ა: 01.19.36.016.776)
გრაპოზინიანი პოპოლაკი

ჯანდაცვის ფართობი 5000,0 აკვ.

COORDONATE	USACR	CHARTER/STATUS
101. 24-48-18-100-00000000	3 2222222222222222	

პროგრესი უნდა იყოს
და განვითარება



ნახუნი სხელგოდება

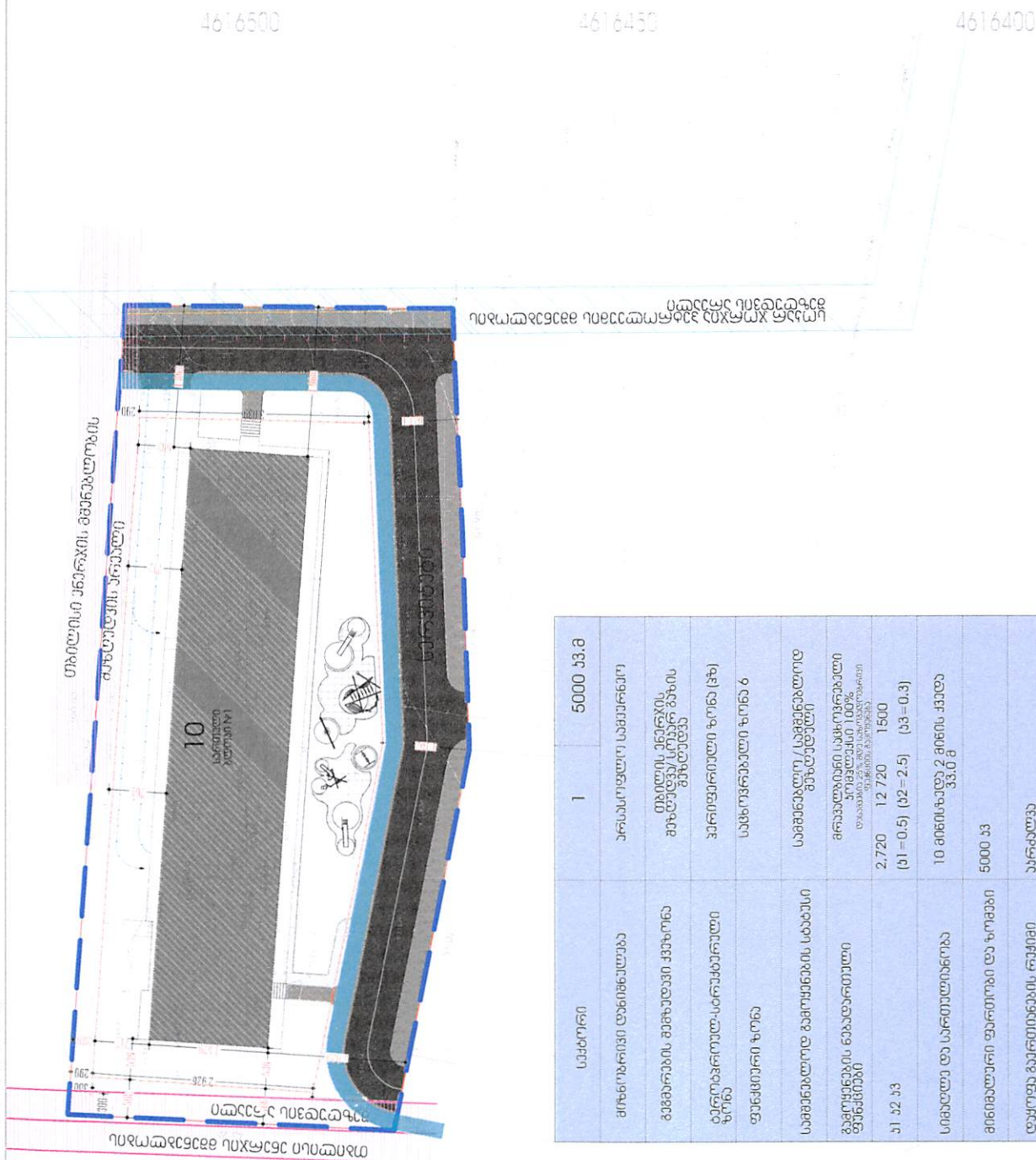
დაბლური რეგლმები

ՀԱՅԿԱՆ ԱՊՐԱՅԻՆ

მუშაობა	ფურცლები	თარიღი
---------	----------	--------

საბაღი	2025
2025	

0909090909	500-1000
------------	----------

[illegible]