ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
შპს თბილსერვის ჯგუფი
TBILISI MUNICIPALITY CITY HALL
TBILSERVICE GROUP LTD

წერილის ნომერი: **62-01253021777**
თარიღი: **29/10/2025**

ადრესატი: მოქალაქის პორტალი - my.gov.ge
მისამართი: გორგასლის ქ. 22, თბილისი, 0114, საქართველო

ბატონო ერეკლე,
შპს ,,თბილსერვის ჯგუფში" 2025 წლის 15 ოქტომბერს შემოსული #19-0125288692-62 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ ჩვენი კომპანიის, სანიაღვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლუატაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ ადგილზე იქნა შესწავლილი ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.72.14.009.668) და განხილული იქნა ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე ღობის მოწყობის გენგეგმა. გაირკვა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (01.72.14.009.668) გაედინება მუნიციპალურ მფლობელობაში არსებული სანიაღვრე კოლექტორი (d-1500 მმ).
სანიაღვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლუატაციის დეპარტამენტი წინააღმდეგი არ არის აწარმოოთ ღობის მოწყობის სამუშაოები.
დამატებით გაცნობებთ, რომ ტერიტორიაზე გამავალი სანიაღვრე კოლექტორის (d-1500მმ) კედლიდან ძირითადი შენობა-ნაგებობა დაშორებული უნდა იქნეს არანაკლებ 5 (ხუთი) მეტრით.

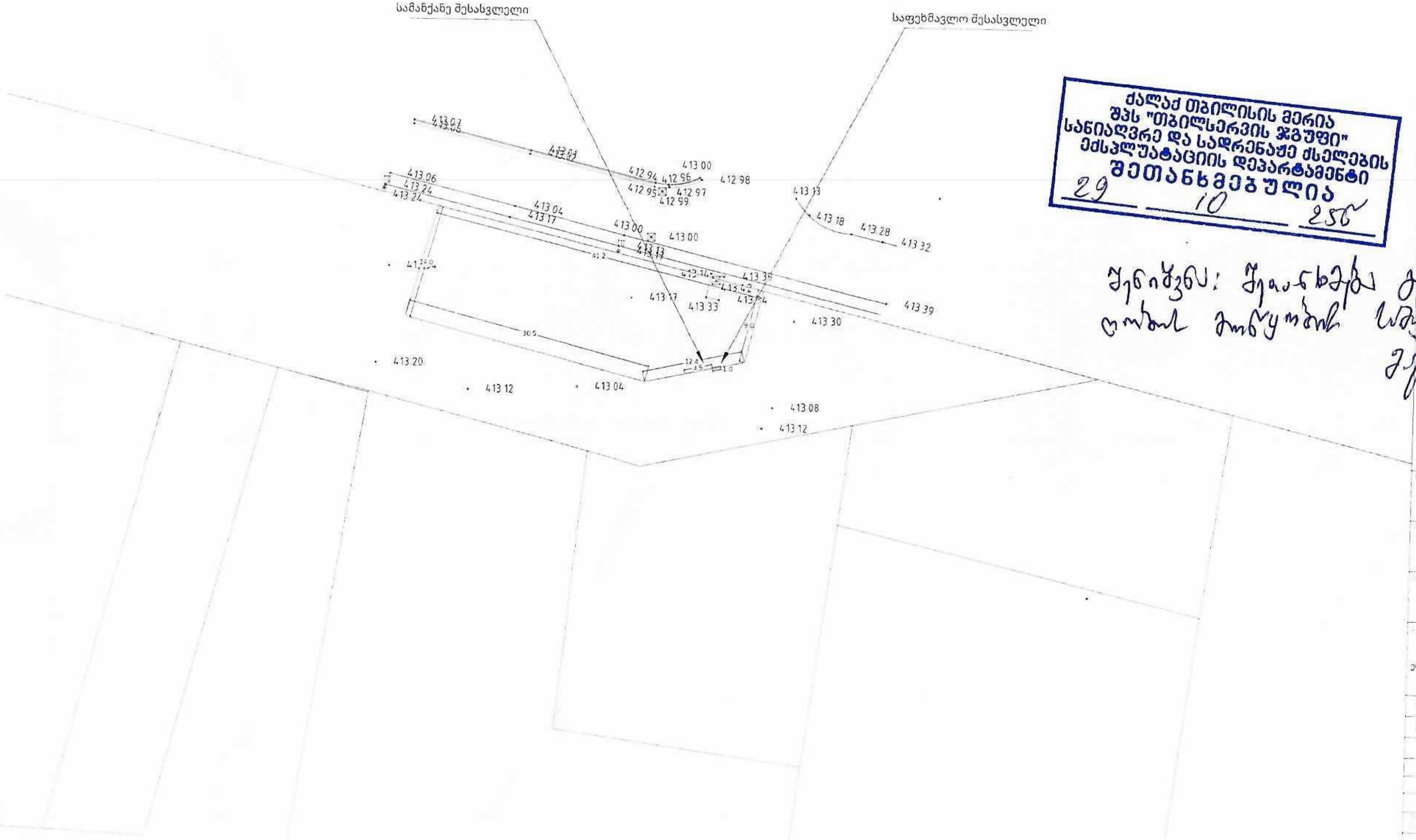
ზაზა ბერიშვილი

შპს "თბილსერვის ჯგუფი"-სანიაღვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლოატაციის დეპარტამენტი-
დეპარტამენტის უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

A-3 | gegmebi.dwg

საკადასტრო ამონაწერი



ქალაქ თბილისის მერია
შპს "თბილსერვის ჯგუფი"
სანიაღვრე და სადრენაჟე ძსელების
ექსპლუატაციის დეპარტამენტი
შეთანხმებულია
29 10 25წ

შენიშვნა: შეთანხმება ... 29.10.25წ

შპს კალანდა 777

ღობე

ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა/კ
01.72.14.009.668

ერეკლე კერესელიძე	მისამართი: ქ. თბილისი პოლიტკოვსკაიას ქუჩა ტელეფონი: 597007944 E-mail: erekle.keres@gmail.com	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ე. კერესელიძე	

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

1:500	26/09/2025

ღობის განთავსება

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

წერილის ნომერი: **დ16.01240223**
თარიღი: **22/01/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01233172312-67
განცხადების თარიღი:	13/11/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.009.668
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა
მესაკუთრეები :	შპს კალანდა 777,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ერეკლე კერესელიძე
პირადი ნომერი :	38001047773
მისამართი :	საქართველო, საჩხერის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი საჩხერე, ალექსანდრე ჭავჭავაძის ქუჩა, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	011003019040
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სპორტული შენობა-ნაგებობა (სპორტდარბაზი).
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	400.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ გასცეთ სპეც. ნებართვა საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის დასადგენად, შემდგომში სპორტული შენობა-ნაგებობა (სპორტდარბაზი) პროექტის შესათანხმებლად.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	01.72.14.009.668 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2), სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39 მიხედვით სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე აღნიშნულ ნაკვეთზე დასაშვებია სპორტული შენობა-ნაგებობა (სპორტდარბაზის) განთავსება. ტერიტორია შემოსაზღვრულია 3 მხრიდან საზოგადოებრივი სივრცით, ხოლო დასავლეთის მხარეს ესაზღვრება ჯივიპის საკუთრებაში არსებული კერძო ნაკვეთი. ასევე მის სიახლოვესაა სპორტული სოფელი. ტერიტორიას ესაზღვრება ახლად შეთანხებული და ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები და ასევე მრავალფუნქციური კომპლექსები. 14-39 ის მე-16 თავის მიხედვით რზ-2 ისთვის განსაზღვრული რეგლამენტის მიხედვით სპორტული დარბაზისთვის არ არის დაკონკრეტებული მინიმალური მიწის ფართობი, მაგრამ მოცემულია სიმაღლე, რაც შეადგენს 12 მეტრს, საპროექტო ობიექტიც შესაბამისად არ იქნება 12 მეტრზე მაღალი. ნაკვეთის ფართობია 560 კვ.მ. ამ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე გვსურს სპორდარბაზის განთავსება. საპროექტო შენობის ფართობი 400 კვ.მ.-ია (2 სართული). პირველი სართული დაეთმობა ფიტნეს დარბაზს, ხოლო მეორე სართული მაგიდის ჩოგბურთის აკადემიას /კლუბს. გარემოებებიდან გამომდინარე გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის განვითარებისთვის, აღნიშნული ფუნქცია კარგად ერწყმის ტერიტორიის დაგეგმილ განვითარებას, კერძოდ მჭიდროდ დასახებულ საცხოვრებელ უბანში საჭიროა სპორტულ გამაჯანსაღებელი ობიექტები, განსაკუთრებით მცირე ზომის სპორტდარბაზი ან კლუბი სადაც კარგად ყალიბდება სოციალური კავშირები. ასევე ხაზგასასმელია არსებული კლუბის უნიკალურობა, რადგან აღნიშნულ ტერიოტრიაზე მხოლოდ კომპლექსის ტიპის საჯარო დაწერსებულებები გვხვდება, სადაც მხოლოდ კონკრეტული კომპლექსის მაცხოვრებელი სარგებლობენ, რითაც ტერიტორია ჩაკეტილი სახით ვითარდება. ეს დაწესებულება კიდევ კომპლექსებს გარეთაა, რაც საშულებას იძლევა ჩაკეტილ კომპლექსებს შორის კავშირის გაჩენის, ამ ნეიტრალური ახალი ფუქნციის თაოსნობით. გასათვალისიწნებელია ის ფაქტი, რომ ნაკვეთს 3 მხრიდან ესაზღვრება სატრანსპორო ზონა , მეოთხე მხარეს კი კერძო საკუთრება, მისი სხვა ნაკვეთთან შეერთება ან დიდი კომპლექსად განვითარების შანი ამ ეტაპზე ნაკლებია, რაც ლოგიკურიად მოიაზრებს მის ცალკეულ განვითარებას, რადგან ტერიოტრია გერგეს მომჯნავედაა და ჩამოყალიბებულ სტრქუტრაშია. აღნიშნული ფუნქციით არ იცვლება ტერიტორიის ქალაქმშენებლობითი ხასიათი, ის მჭიდროდ ერწყმის ამ გაბატონებულ დომინანტ ფუნქციას და ქმნის დამატებით თავშეყრის ადგილს. გენგემის მიხედვით ზონა რზ-2 ის დანიშნულებაც სწორედ ასეთია, ურბანულ სტრქუტურაში გაჩდნეს ისეთი თავშეყრის ადგილები სადაც საზოგადოების მცირე ჯგუფები გაერთიანდება.
პოზიცია :	
პროექტის აღწერა :	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა 2023 წლის 13 ნოემბრის №01233172312-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელ მეურნეობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.72.14.009.668; ფუნქციური ზონა: სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკა: რზ-2) სპორტდარბაზის მშენებლობის მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხს. გაცნობებთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ'' ქვეპუნქტისა და ამავე დადგენილების დანართი 1-ის მე-8 პუნქტის ,,ბ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სპორტდარბაზის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობის, განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.** **ამასთანავე, გთხოვთ მხედველობაში არ მიიღოთ გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 17 ნოემბრის №01233211662 წერილი.**
შექმნის თარიღი :	
თანამდებობა :	პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი - საქალაქო სამსახურის უფროსი (მოვალეობის შემსრულებელი)

ხელმომწერი :	პაატა ტოგონიძე
ნომერი :	0124017291

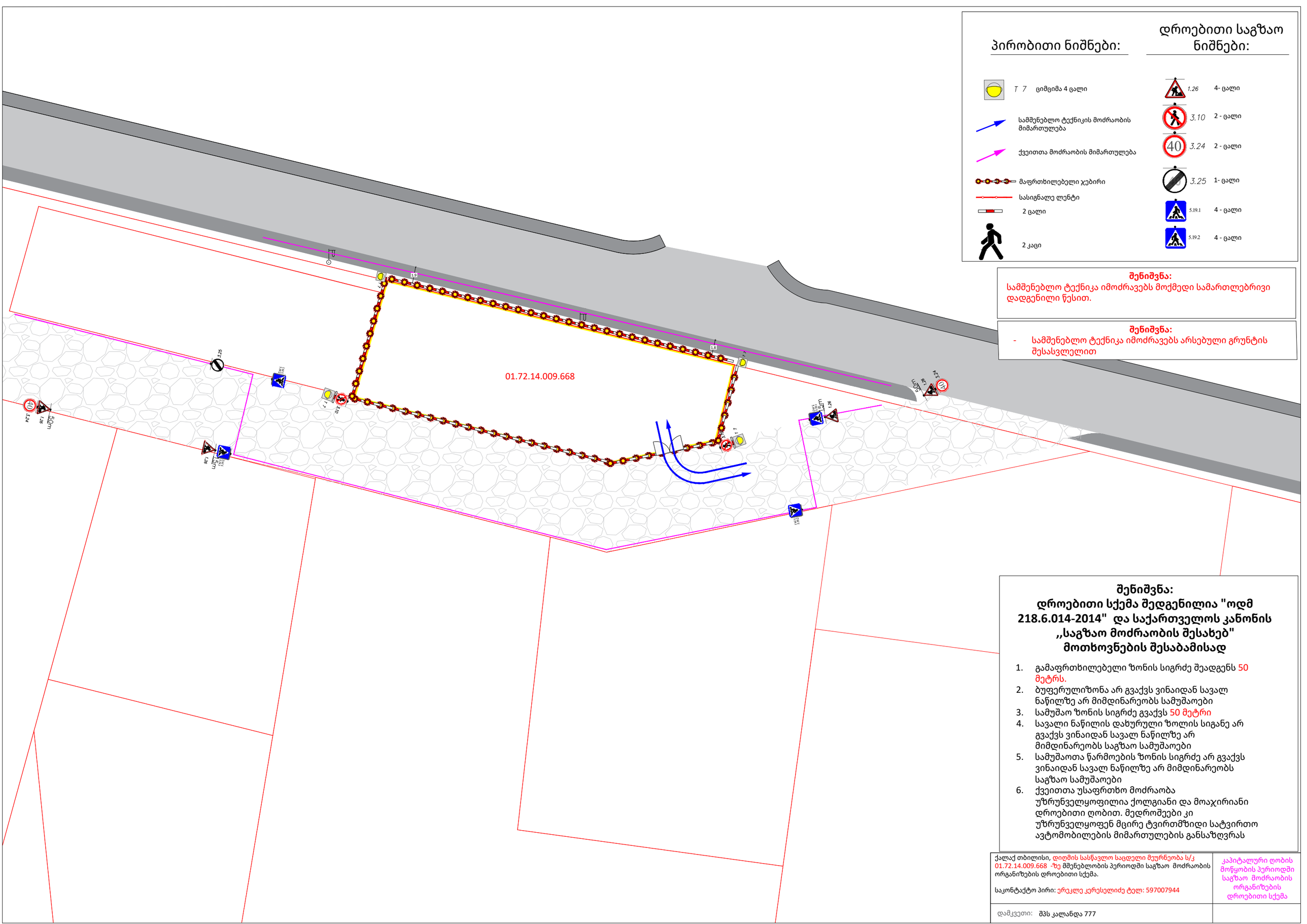
გადაწყვეტილება :

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სპორტდარბაზი
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში ირკვევა: საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.72.14.009.668 (ფართობი: 560.0კვ.მ.)) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, თემატური რუკის (გამწვანებული ტერიტორიები) მიხედვით საპროექტოდ შერჩეულ ტერიტორიის ნაწილზე ასევე ვრცელდება შემოთავაზებული რეკრეაციული ზონა-2 (რზ-2), აღნიშნული დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას და მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს; ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.2 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.8 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 600*კვ.მ. შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 12*** მეტრი; შენიშვნა: * 2020 წლის 1 აპრილიდან დაყოფის (გამიჯვნის) შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის; **ინდივიდუალური (ერთბინიანი) საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში; *** ძირითადი დასაშვები და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული შენობებისათვის; იმავე გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის ძირითად ნაწილზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონა - დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი - პერიფერიული ზონა (პზ). საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ბობ უოლშის ქუჩის პირას, ნაკვეთს სამხრეთიდან ესაზღვრება მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა - სსზ-2, სადაც გაცემულია ნებართვები მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების განთავსების მიზნით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განაშენიანების კონტურს გარეთ, მაგრამ ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული ინფრასტრუქტურა იძლევა ნაკვეთის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსის ფუნქციით განვითრებაზე მსჯელობის შესაძლებლობას. ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში, საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილი იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, მათი N0124017291 (17.01.2024)) წერილით დაფიქსირდა დადებითი პოზიცია. დაინტერესებაში არსებული განაცხადით განმცხადებელი პირი ითხოვს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სპორტული შენობა-ნაგებობის (სპორტდარბაზი), როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

	ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი;
დასკვნა :	ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიან ზონასა და სამანქანო გზას შორის არსებულ სარეკრეაციო სივრცეში, რომლის ჩრდილოეთით განთავსებულია ა(ა)იპ ,,საქართველოს ფეხბურთის ფედერაციის“ სარგებლობაში არსებული სპორტული მოედანი, ამასთან საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით გაცემულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობის ნებართვები, რის შედეგადაც ნაკვეთის გარემო წარმოადგენს პოტენციურ მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ კვარტალს, რომლის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის მიზანშეწონილია სპრორტული შენობა-ნაგებობის არსებობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე საპროექტო ობიექტის - სპორტული შენობა-ნაგებობის (სპორტდარბაზი) განთავსება განიხილება როგორც ტერიტორიის რეაციონალური და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა, რომელიც არ შეცვლის ქალაგეგმარებით ხასიათს. ამასთან, გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის მხრიდანაცვ დაფიქსირებულია დადებითი პოზიცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააგენტოს დასაშვებად მიაჩნია ქალაქი თბილისში, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობაში, N01.72.14.009.668 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სპორტული შენობა-ნაგებობის (სპორტდარბაზი) განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა, რასთან დაკავშირებითაც მშენებლობის ნებართვის შესაბამის ეტაპზე, შენობა-ნაგებობის განთავსების საკითხი უნდა შეთანხმდეს ხაზობრივი ნაგებობის მესაკურესთან.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი



პირობითი ნიშნები:

- Т 7 ციმციმა 4 ცალი
- სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის მიმართულება
- ქვეითთა მოძრაობის მიმართულება
- მაფრთხილებელი ჯებირი
- სასიგნალე ლენტი 2 ცალი
- 2 კაცი

დროებითი საგზაო ნიშნები:

1.26	4- ცალი
3.10	2 - ცალი
3.24	2 - ცალი
3.25	1- ცალი
5.19.1	4 - ცალი
5.19.2	4 - ცალი

შენიშვნა:
სამშენებლო ტექნიკა იმოძრავებს მოქმედი სამართლებრივი დადგენილი წესით.

შენიშვნა:
- სამშენებლო ტექნიკა იმოძრავებს არსებული გრუნტის შესასვლელით

შენიშვნა:
დროებითი სქემა შედგენილია "ოდმ 218.6.014-2014" და საქართველოს კანონის „საგზაო მოძრაობის შესახებ" მოთხოვნების შესაბამისად

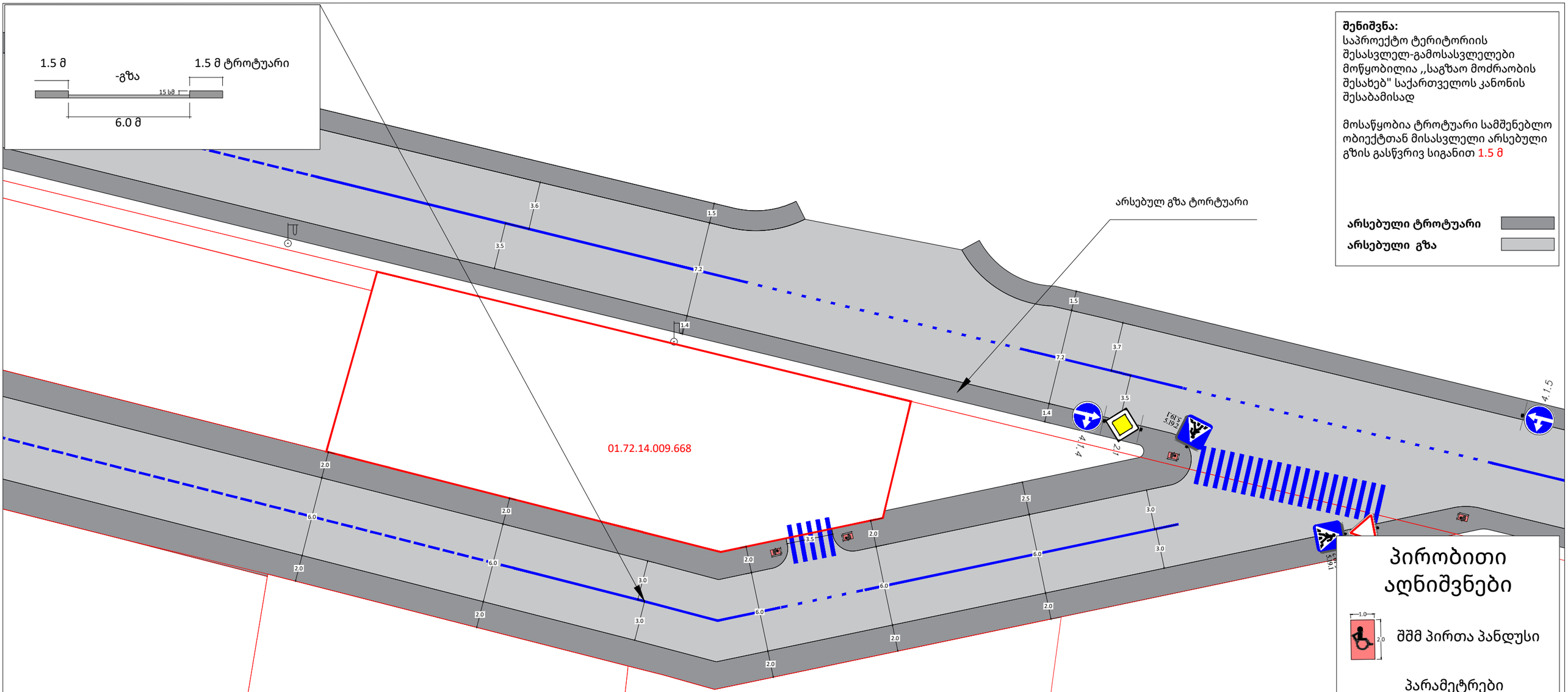
1. გამაფრთხილებელი ზონის სიგრძე შეადგენს 50 მეტრს.
2. ბუფერულიზონა არ გვაქვს ვინაიდან სავალ ნაწილზე არ მიმდინარეობს სამუშაოები
3. სამუშაო ზონის სიგრძე გვაქვს 50 მეტრი
4. სავალი ნაწილის დახურული ზოლის სიგანე არ გვაქვს ვინაიდან სავალ ნაწილზე არ მიმდინარეობს საგზაო სამუშაოები
5. სამუშაოთა წარმოების ზონის სიგრძე არ გვაქვს ვინაიდან სავალ ნაწილზე არ მიმდინარეობს საგზაო სამუშაოები
6. ქვეითთა უსაფრთხო მოძრაობა უზრუნველყოფილია ქოლგიანი და მოაჯირიანი დროებითი ღობით. მედროშეები კი უზრუნველყოფენ მცირე ტვირთმზიდი სატვირთო ავტომობილების მიმართულების განსაზღვრას

ქალაქ თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა ს/კ 01.72.14.009.668 -ზე მშენებლობის პერიოდში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა.

საკონტაქტო პირი: ერეკლე კერესელიძე ტელ: 597007944

კაპიტალური ღობის მოწყობის პერიოდში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა

დამკვეთი: შპს კალანდა 777



შენიშვნა:
საპროექტო ტერიტორიის შესასვლელ-გამოსასვლელები მოწყობილია ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად

მოსაწყობია ტროტუარი სამშენებლო ობიექტთან მისასვლელი არსებული გზის გასწვრივ სიგანით 1.5 მ

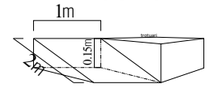
არსებული ტროტუარი

არსებული გზა

პირობითი აღნიშვნები

შშმ პირთა პანდუსი

პარამეტრები



შენიშვნა: საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გრგ-ს პირობებში დამუშავებულ საცხოვრებელ ზონაში, ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის ,,კანონში გამოყენებული ტერმინები" 38-ე პუნქტის გათვალისწინებით საპროექტო ტერიტორიაზე საგზაო ნიშნების დამონტაჟება საჭიროებას არ წარმოადგენს

შენიშვნა:
სქემა დამუშავებულია ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე

ქალაქ თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა ს/კ 01.72.14.009.668 -ზე მშენებლობის პერიოდში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა.

საკონტაქტო პირი: ერეკლე კერესელიძე ტელ: 597007944

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების მუდმივი სქემა

დამკვეთი: შპს კალანდა 777