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

წერილის ნომერი: **16-01253181197**
თარიღი: **14/11/2025**

ადრესატი: გიორგი ხვიტია
პირადი ნომერი: 62001027091
მისამართი: სოხუმი გოჩუას ქ. N 32

ბატონო გიორგი,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ განიხილა თქვენი 11.11.2025 წლის №0125315307-67 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ სააგენტოს პოზიციას/ინფორმაციას, მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.10.11.004.005) სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით.

პასუხად გაცნობებთ, რომ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, **თქვენს დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.11.004.005) ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2), ასევე თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკით (დანართი №1.8) განსაზღვრულია სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2).** ამავე დადგენილების 68-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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.

„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 თანახმად, **სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)** წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ" ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,2**	კოეფიციენტი
კ-2		**–**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,8**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**10/1****	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**600***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**–**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**–**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**12*****	მეტრი
შენიშვნა	* 2020 წლის 1 იანვრიდან 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

მოცემულ ფუნქციურ ზონაში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი და საგამონაკლისო წესით დაშვებული სახეობების ჩამონათვალი **იხილეთ დანართის სახით.**

ამასთან, გაცნობებთ, რომ ,,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 მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) საგამონაკლისო წესით დასაშვები სახეობები საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რაც ცალკე მსჯელობის საგანია. აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჭიროა დასაბუთებული ელექტრონული განაცხადი ატვირთოთ სააგენტოს ვებ–გვერდზე https://letters.ms.gov.ge შესაბამისი ნომენკლატურით: „სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო“, „სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება“, ხოლო რაც შეეხება მოცემულ ფუნქციურ ზონაში - ძირითად დასაშვებ სახეობებს, აღნიშნული საკითხი (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების კონკრეტული პირობების დადგენა) წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მსჯელობის საგანს.

დამატებით, ინფორმაციის სახით გაცნობებთ, რომ თქვენს დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია წარმოადგენს საავტომობილო გზასთან მდებარე გამწვანებული ბუფერული ზოლის ნაწილს, რომელზეც თბილისის ერთიანი ინტერაქტიული რუკის მონაცემებით, ნაწილობრივ ვრცელდება - ჯიხურების აკრძალვა (6 კვ.მ-მდე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა) და გარე ვაჭრობის შეზღუდვის არეალი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

დანართი

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

· პარკი;
· დეკორატიული გაფორმების ობიექტი;
· მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა,ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
· სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
· სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების გარეშე);
· პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი;
· ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საგამოფენო);
· საწყალოსნო ობიექტი (ნავმისადგომი, ელინგი);
· საზოგადოებრივი ტუალეტი;
· ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზა.

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

· ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
. სასტუმრო;
· ატრაქციონი;
· სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა, ამფითეატრი, საგამოფენო დარბაზი, ღია და გადახურული კინოთეატრი);
· სპორტული შენობა-ნაგებობა (სტადიონი, სათამაშო მოედანი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
· სათამაშო ავტომატების დარბაზი, საბილიარდო, კაზინო და ა.შ.;
·ზოოპარკი;
· კაფე, რესტორანი;
· სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული) დაწესებულებები;
·ზონისა და მასში დაშვებული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონერებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, სახელოსნოები, გარაჟები და საწყობები);
· საკულტო შენობები და ნაგებობები;
· ღია ავტოსადგომი.