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

წერილის ნომერი: **დ16.01261045**
თარიღი: **14/04/2026**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01260914204-67
განცხადების თარიღი:	01/04/2026
ნომენკლატურა :	სსიპ – თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.10.18.011.064
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ლისის ტბის და ვაშლივაკის შორის , ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი N11/11)
მესაკუთრეები :	შპს "თ. და კ. რესტორნები",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	შოთა საგანელიძე
პირადი ნომერი :	01008027883
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი, N 72, ბინა 12
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თენგიზ კაპანაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	რესტორანი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	2213.4

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ შეითანხმოთ საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური სახეობა რესტორანი
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მოიცავს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთ საკადასტრო ერთეულს (ს.კ. 01.10.18.011.064), რომლის ფართობიც შეადგენს 1054 მ2/-ს. ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ლისის ტბისა და ვაშლიჯვრის შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ. მოცემულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5), ფუნქციური დანიშნულება კი არასასოფლო-სამეურნეოა. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ერთ-ერთ აქტიურად განვითარებად ურბანულ ზონაში, სადაც ინტენსიურად მიმდინარეობს როგორც საცხოვრებელი, ასევე საზოგადოებრივ-საქმიანი და კომერციული ფუნქციების მქონე ობიექტების განვითარება. მიმდებარე ტერიტორიაზე, საკვლევ არეალში, ფიქსირდება შერეული განაშენიანება — წარმოდგენილია როგორც დაბალსართულიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (1-2 სართული), ასევე საშუალო (3-5სართული) და მაღალსართულიანი (6-7 სართული) მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსები და სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტები. საპროექტო ტერიტორია არ ექცევა ამკრძალავ, სარეგრეაციო და კულტურული მემკვიდრეობის ზონებში. თავისუფალია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისა და ბუნებრივი ფასეულობებისგან. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ამჟამინდელ მესაკუთრეს დაგეგმილი აქვს ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება, როგორც საკუთარი ბიზნესის, აგრეთვე ქალაქისა და საზოგადო ინტერესების დაცვით. პროექტის ფარგლებში დაგეგმილია სწრაფი კვების რესტორნის — McDonald’s-ის მშენებლობა, რომელიც მოიცავს 2 მიწისზედა და 1 მიწისქვეშა სართულს. რადგან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს აქტიური ურბანული განვითარების ზონაში, სადაც კონცენტრირებულია საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული ფუნქციები, სწრაფი კვების რესტორნის განთავსება ლოგიკურად ავსებს არსებულ სერვისულ ინფრასტრუქტურას და ზრდის ტერიტორიის ფუნქციურ მრავალფეროვნებას, შესაბამისად მისი ამ ლოკაციაზე მოწყობა არის მიზანშეწონილი და სრულიად თავსებადი ურბანულ კონტექსტთან. ვინაიდან სზ-5-ში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითად დასაშვებ სახეობას არ მიეკუთვნება რესტორნის ფუნქცია, ვითხოვთ ფუნქციის დაშვებას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სწრაფი კვების ობიექტი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.011.064 (ფართობი 1054 კვ.მ) „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) არის საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ნ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.5 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=2.1 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.3 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 400 * / 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 12 * / 15 მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 20 * / 25 მ. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - ** მეტრი

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის* *** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად* მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ)-დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო ან/და საქვეითო გზების ან ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი განთავსებულია შერეული ტიპის გარემო-განაშენიანებაში, კერძოდ, მიმდებარედ ჩამოყალიბებულია როგორც საცხოვრებელი, ისე, საზოგადოებრივ-საქმიანი და კომერციული ფუნქციის ობიექტების განაშენიანება. ნაკვეთთან სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება მუხრან მაჭავარიანის ქუჩიდან. საპროექტო წინადადებით, ტერიტორიის განვითარება იგეგმება რესტორნის ფუნქციით (McDonald's), რაც მოიცავს ორ მიწისზედა და ერთ მიწისქვეშა სართულებს. ვინაიდან აღნიშნული ფუნქცია საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას, საკითხი განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების კუთხით. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესები 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს 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 დანართი N1-ის მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საცხოვრებელ ზონა 5 (სზ-5)-ში რესტორანი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
დასკვნა :	„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 შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საკვლევი არეალის ფარგლებში ჩამოყალიბებული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ფუნქციების მქონე განაშენიანების, გაცემული მშენებლობის ნებართვების, ასევე, N01.10.18.011.064 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის, კონფიგურაციისა და ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით, დგინდება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე რესტორნის განთავსება გაზრდის ტერიტორიის ფუნქციურ მნიშვნელობას და თავსებადია მიმდებარე ურბანულ კონტექსტთან - მოთხოვნილი ფუნქციით ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების გეგმარებითი ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და ობიექტის ფუნქცია არ იქნება უხეში დომინანტი არსებულ გარემოში. ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.10.18.011.064; ფართობი 1054 კვ.მ) რესტორნის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

15 აპრილი 2026 წელი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა

„ახალი ლისი 2016“-ის

(საიდენტიფიკაციო ნომერი 205332433)

წარმომადგენელი ელენე ბერაძე (პირადი ნომერი 01033000124)

თანხმობა

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ახალი ლისი 2016“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 205332433), წარმოდგენილი უფლებამოსილი პირის, ელენე ბერაძის სახით, როგორც შეთანხმებული პროექტის / საპროექტო დოკუმენტაციის შემმუშავებელი (დამკვეთი) მხარე, წინამდებარე თანხმობით ვადასტურებთ, რომ ჩვენთვის ცნობილია შესაბამის ადმინისტრაციულ წარმოებაში განსახილველი საკითხის შინაარსი და ვაცხადებთ თანხმობას, რომ შეთანხმებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის შესახებ ბრძანებები: N7186695 (19/08/2024) და N7409666 (12/03/2025), გამოცხადდეს ძალადაკარგულად.

ხელმოწერა: