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

წერილის ნომერი: **01262782352**
თარიღი: **05/10/2026**

ადრესატი: დავით პაპიძე
პირადი ნომერი: 01023007335
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3, ბინა 26

განცხადების ნომერი: 01262663179-67
განცხადების თარიღი: 23/09/2026

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :01.11.10.001.217
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, ნატუსების ქუჩა, N 5

განმცხადებელი-დამკვეთი :დავით პაპიძე
პირადი ნომერი :01023007335
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3, ბინა 26

ნომენკლატურა :სსიპ – თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

თქვენი განცხადების შესაბამისად, გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს დასკვნასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებას

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 012627811**

თარიღი:**05/10/2026**

ქალაქ თბილისში, ნატუსების ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.001.217) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„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-2, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01262663179-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ნატუსების ქუჩა, N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.001.217) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01262663179-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) გიორგი ტყემალაძეს.

5. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01262784**
თარიღი: **05/10/2026**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01262663179-67
განცხადების თარიღი:	23/09/2026
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 :	01.11.10.001.217
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ნატუსების ქუჩა, N 5
მესაკუთრეები :	გიორგი ბადაგაძე,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	დავით პაპიძე
პირადი ნომერი :	01023007335
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3, ბინა 26
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი ბადაგაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	300.0

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის (დასაბუთების) საფუძველზე მოგვცეთ საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის (ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის) განთავსების ნებართვა.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში ნატუსების ქუჩა, #5 - ში (საკ. კოდი: 01.11.10.001.217), აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს აქტიური განაშენიანების ნაწილს სადაც მის მიმდებარედ და საერთოდ აღნიშნულ ქუჩაზე განთავსებულია ინდივიდულური სახლები, ჩამოყალიბებულია ქუჩათა ქსელი და უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით, მიმდებარე ტერიტორიებზე გაცემულია არაერთი მშენებლობის ნებართვა როგორც სპეციალური ზონალური შეთანხმებების საფუძველზე ასევე პირველი კლასის საფუძვლებზე და ამავდროულად საპროექტო ტერიტორიაზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვაც საჩუქარი პროექტის საფუძველზე 2014 წელს (ბრძანება: #1292717, თარ: 29.05.2014) რომელიც დღეის მდგომარეობით ვადაგასულია. ტერიტორია გენგეგმის რუკის მიხედვით მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) და შემოთავაზებული სარეკრეაციო ზონის არეალში რაც ითვალისწინებს ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დადგენილ პარამეტრებს და შენობის ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით გარკვეულ ჩამონათვალს, სადაც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსება შესაძლებელია სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად დამუშავებულია დასაბუთების ალბომი, რაც ადასტურებს საპროექტო ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსების შესაძლებლობას, ტერიტორია თავისი პარამეტრებით (ფართობი, მინიმალური სიგანე, მინიმალური სიღრმე) სრულად აკმაყოფილებს დადგენილ ნორმებს, მხოლოდ საპროექტო შენობის ფუნქციური დანიშნულების მიზნით წარმოდგენილია შესაბამისი დოკუმენტაცია და საპროექტო წინადადება. როგორც ზემოთაცაა აღნიშნული გარემო სრულად ჩამოყალიბებულია საცხოვრებელი სახლებით და უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით. რაც შეეხება უშუალოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთს წარმოდგენილია ტოპოგრაფიული გეგმა და მასზედ დამუშავებული შენობის განთავსების გეგმა, ასევე წარმოდგენილია შენობის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კოეფიციენტების ნაწილში რაც ადასტურებს ზონისთვის დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობას, დაცულია არსებული გამწვანებების შეზრუდვის (3 მეტრიანი) არეალები და პროექტი არ ითვალისწინებს მწვანე ნარგავების მოჭრა-გადარგვას. საცხოვრებელი შენობის განთავსებით არ დაირღვევა არც ურბანული და არც გამწვანებული სივრცეები. დამატებით მოგახსენებთ რომ იგეგმება ტერიტორიაზე არსებული ნაგებობის დემონტაჟი.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.10.001.217, ფართობი: 700 კვ.მ) ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2). გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკის თანახმად, ნაკვეთზე ასევე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ-2). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი N2-ის 68-ე მუხლის 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 მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)-ში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა და დადგენილია

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2 - მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.8 მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600* კვ.მ. საცხოვრებელი სიმჭიდროვე -10/1**ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - 12*** მ. ** 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* საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად, ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ). მიწის ნაკვეთზე იგეგმება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მოთხოვნილი ფუნქცია - ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)-ში წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დასაშვებ სახეობას. საპროექტო ტერიტორიაზე ნაკვეთები რეგისტრირებულია სისტემურად, გააჩნია მისასვლელი სამანქანო გზა და საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. „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-8 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გავრცელებული ფუნქციური ზონიდან გამომდინარე, სააგენტომ საკითხი ასევე კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადააგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომელმაც N01262752033 (02/10/2026) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განთავსებასთან დაკავშირებით.
დასკვნა :	„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 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. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე განაშენიანება წარმოადგენს სისტემური რეგისტრაციების სივრცეს, სადაც ფიქსირდება ინდივიდუალური განაშენიანება, ნაკვეთი უზრუნველყოფილია მისასვლელი სამანქანო გზით, შესაბამისად მიწის ნაკვეთის მოთხოვნილი ფუნქციით სამშენებლოდ განვითარების შემთხვევაში არ იცვლება მიმდებარე განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ზემოთქმულისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის დადებითი პოზიციის გათვალისწინებით, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი N01.11.10.001.217, ფართობი: 700 კვ.მ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის, როგორც

	საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი