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

წერილის ნომერი: **01263081925**
თარიღი: **04/11/2026**

ადრესატი: ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი: 41001006464
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68

განცხადების ნომერი: 01262822514-67
განცხადების თარიღი: 09/10/2026

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

- საკადასტრო კოდი :01.18.13.002.066
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, რუსთავის გზატკეცილი, N 247ა; ქალაქი თბილისი, რუსთავის გზატკეცილი, N 247გ

განმცხადებელი-დამკვეთი :ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი :41001006464
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68

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. 012630817**

თარიღი:**04/11/2026**

ქალაქ თბილისში, რუსთავის გზატკეცილი, N247ა; ქალაქ თბილისში, რუსთავის გზატკეცილი, N247გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.002.066) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 16^1 და 22-ე მუხლებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01262822514-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, რუსთავის გზატკეცილი, N247ა; ქალაქ თბილისში, რუსთავის გზატკეცილი, N247გ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.002.066) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (80%) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით, რომელიც განისაზღვრება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე.

3. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით.

4. დაინტერესებულ პირს დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს მშენებლობის ნებართვის გაცემის მიზნით წარუდგინოს შესაბამისი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

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

6. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01262822514-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

7. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის

პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) გიორგი ტყემალაძეს.

8. 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: **დ16.0126308001**
თარიღი: **04/11/2026**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01262822514-67
განცხადების თარიღი:	09/10/2026
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 :	01.18.13.002.066
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, რუსთავის გზატკეცილი, N 247ა; ქალაქი თბილისი, რუსთავის გზატკეცილი, N 247გ
მესაკუთრეები :	შპს "ესჯი პარტნერსი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ზაზა ბასილაძე
პირადი ნომერი :	41001006464
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვარკეთილი-3-ის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 4, ბინა 68
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	კახა ფირცხალავა
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	29716.0

მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს, ქალაქ თბილისში კერძოდ რუსთავის გზატკეცილზე ნ247ა , 247გ (ს/კ:01.18.13.002.066) - 6460 მ2 - მესაკუთრე შპს "ესჯი პარტნერსი". ტერიტორია ხასიათდება რელიეფური ფორმით. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება როგორც ქალაქ თბილისის მერიის კუთვნილებაში, ასევე ირიდიულ საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები, საპროექტო ტერიტორიის გარშემო, როგორც საცხოვრებელი შენობა ნაგებობები ასევე კომერციული ფართები და გამწვანებული პარკები. საპროექტო ტერიტორიაზე დღეს მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა - 2. წინამდებარე განცხადებით მოგმართავთ თხოვნით, რომ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და დაგვიფიქსიროთ 80% საცხოვრებელი და 20% კომერციული. აქვე გაცნობებთ, რომ მზად ვართ, კანონმდებლობის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს გადვუხადოთ 4% შეცვლილი ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისი ღირებულება.
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს, ქალაქ თბილისში კერძოდ რუსთავის გზატკეცილზე ნ247ა , 247გ (ს/კ:01.18.13.002.066) - 6460 მ2 - მესაკუთრე შპს "ესჯი პარტნერსი". ტერიტორია ხასიათდება რელიეფური ფორმით. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება როგორც ქალაქ თბილისის მერიის კუთვნილებაში, ასევე ირიდიულ საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები, საპროექტო ტერიტორიის გარშემო, როგორც საცხოვრებელი შენობა ნაგებობები ასევე კომერციული ფართები და გამწვანებული პარკები. საპროექტო ტერიტორიაზე დღეს მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა - 2. წინამდებარე განცხადებით მოგმართავთ თხოვნით, რომ გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ასაშენებლად და დაგვიფიქსიროთ 80% საცხოვრებელი და 20% კომერციული. აქვე გაცნობებთ, რომ მზად ვართ, კანონმდებლობის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს გადვუხადოთ 4% შეცვლილი ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისი ღირებულება.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (80% საცხოვრებელი, 20% საზოგადოებრივი)
	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის თანახმად, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.18.13.002.066; ფართობი: 6460 კვ.მ) ვრცელდება საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), მცირე ნაწილზე - შიდა კვარტალური გამწვანება. „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 „ს“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გგ-ზე) არსებულ/ დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 95%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.5 * / 0.7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.2 / 0.3*

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ. ** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.* ამავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად, საპროექტო მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ვრცელდება გეგმარებითი კარკასი (გკ), ხოლო ნაწილზე პერიფერიული ზონა (პზ). ნაკვეთზე იგეგმება ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (ფუნქციური გადანაწილება: 80% საცხოვრებელი, 20% საზოგადოებრივი) განთავსება. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის შესაბამისად,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 N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში/ საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდა, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვროს აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით. აღნიშნულ შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად, საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ფართობი (ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში) შეადგენს: 653,752 კვ.მ-ს. (ანგარიში: 6460 x 4.6 =29716 კვ.მ; 29716 x 80%=23772,8 კვ.მ; 29716x25%=7429 კვ.მ; 23772,8-7429= 16343,8 კვ.მ; 16343,8x 4% = 653,752 კვ.მ). მაკომპენსირებელი ღონისძიება უნდა განხორციელდეს შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. განმცხადებლის მიერ დაფიქსირებულია თანხმობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის გადასაცემი ფართის შესაბამისი თანხის გადახდის თაობაზე. მრავალბინიანი ფუნქციის შემცველი ობიექტებისთვის მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს განსხვავებულ სამშენებლო ნორმებს (კ1-0.5, კ-3-0.3), ვინაიდან სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის საჭიროებს შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, არქიტექტურული პროექტის დამუშავების დროს გასათვალისწინებელია ტერიტორიაზე მოეწყოს: საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, კორპუსის მაცხოვრებელთათვის სარეკრეაციო სივრცე და სხვა. საპროექტო მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთიდან კვეთს წყალმომარაგების ძირითადი ქსელის შეზღუდვის ზონა. განცხადებაზე თანდართულია შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“-ს 2026 წლის 09 ოქტომბრის N0026-1291180 წერილი/პირობები, რომლებიც გათვალისწინებული უნდა იყოს პროექტირებისას. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილია შენარჩუნდეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს

დაცვის საქალაქო სამსახურთან.

ნაკვეთის დასავლეთით ფიქსირდება მდინარის კოლექტორი, შესაბამისად პროექტირების შესაბამის ეტაპზე საკითხი უნდა შეთანხმდეს გარემოს ეროვნულ სააგენტოსთან.

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება შოთა რუსთაველის სახელობის თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის აეროდრომის რაიონის დაცვის არეალი. სსიპ სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს 2026 წლის 17 აგვისტოს N05/2989 წერილის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.18.13.002.066 მიწის დონიდან 51.0 მეტრი სიმაღლის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსება, რომლის აბსოლუტური სიმაღლე საშუალო ზღვის დონიდან (MSL), EGM-96 სისტემაში არ აღემატება 525.8 მეტრს, სსიპ სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოსთან შეთანხმებას არ ექვემდებარება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია თბილავიამშენის აეროდრომის შეზღუდვის არეალში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტომ საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადააგზავნა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროში, რომლის MOD 8 26 01561652 (29.10.2026) წერილის თანახმად მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სახელმწიფო აეროდრომის დაცვის არეს კონუსურ ზედაპირში, სადაც მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ცვალებადია. შესაბამისად, წარმოგიდგენთ დოკუმენტაციაში მითითებულ კოორდინატებზე შენობა-ნაგებობების მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლეებს საშუალო ზღვის დონიდან (MSL):

შენობა №1.

1. 41°38’54.082”N 44°54’28.082”E – 447 მეტრი;

2. 41°38’55.569”N 44°54’27.611”E – 445.9 მეტრი;

3. 41°38’55.722”N 44°54’28.476”E – 445 მეტრი;

4. 41°38’55.332”N 44°54’28.437”E – 445.4 მეტრი;

5. 41°38’54.401”N 44°54’28.735”E – 446.1 მეტრი;

6. 41°38’54.236”N 44°54’28.944”E – 446 მეტრი.

შენობა №2

1. 41°38’54.751”N 44°54’31.285”E – 443.3 მეტრი;

2. 41°38’56.122”N 44°54’30.267”E – 442.8 მეტრი;

3. 41°38’56.403”N 44°54’30.940”E – 441.9 მეტრი;

4. 41°38’56.013”N 44°54’31.067”E – 442.2 მეტრი;

5. 41°38’55.176”N 44°54’31.672”E – 442.5 მეტრი;

6. 41°38’55.031”N 44°54’31.956”E – 442.4 მეტრი.

ამასთან, თითოეული შენობისათვის აღნიშნული კოორდინატებით შემოსაზღვრულ არეში რაიმე სახის დამატებითი ნაგებობის (მაგალითად ლიფტის შახტა) სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს მითითებული უმაღლესი წერტილიდან უმდაბლეს წერტილზე გრძივად გამავალი წრფის სიმაღლეს. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ თავდაცვის სამინისტროში, სამუშაო პროცესის დაწყებამდე და მოწყობილობების/მექანიზმების განთავსებამდე მინიმუმ 15 სამუშაო დღით ადრე, უნდა იქნას წარმოდგენილი ინფორმაცია მშენებლობის პერიოდში გამოსაყენებელი მოწყობილობების/ მექანიზმების (მობილური სამშენებლო ავტო ამწე, მობილური სამშენებლო ტუმბო) შესახებ, რომელთა სიმაღლე აღემატება მითითებული შენობა-ნაგებობის კოორდინატებზე დასაშვები ზღვრული სიმაღლეების ნიშნულს. ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს: გამოყენების პერიოდს, სიმაღლეს, ბრუნვის რადიუსს, ნიშანდებასა და გეოდეზიურ მონაცემებს, რომლებიც უნდა იყოს წარმოდგენილი საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 12 მარტის №106 დადგენილებით დამტკიცებული „სამოქალაქო საავიაციო უსაფრთხოების მიზნებისთვის განკუთვნილი გეოდეზიური სამუშაოების შესრულების წესის" დანართის შესაბამისად.

„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 დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება:

ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;

ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.

საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილ და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება იგეგმება მოქმედი ფუნქციური ზონის შესაბამისად, მაღალი ინტენსივობით. საპროექტო მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია გამართული

	სატრანსპორტო ქსელით. ამასთან, ტერიტორიის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა შესაძლებლობას მასზე განთავსდეს მოთხოვილი ფუნქციის ობიექტები შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.
დასკვნა :	ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სააგენტოს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ N01.18.13.002.066) მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის (80%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად მიაჩნია, კანონმდებლობით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით. გათვალისწინებულ იქნას „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 16^1 მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი პირობა: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

გენერალ გიორგი კვინიტაძის ქ. N20
0112 თბილისი, საქართველო
+995 32 254 35 35
mod@mod.gov.ge

თავდაცვის სამინისტრო

30 ოქტომბერი 2026

MOD 2 26 01568785

მოქალაქე ზაზა ბასილაძეს

ელ.ფოსტა: groupkancelaria@gmail.com

ბატონო ზაზა,

თქვენი 2026 წლის 15 ოქტომბრის (რეგისტრაციის № 1487885) განცხადების პასუხად, რომლითაც მოთხოვნილია საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს პოზიცია კორესპონდენციაში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ № 01.18.13.002.066) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობასთან დაკავშირებით, გაცნობებთ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სახელმწიფო აეროდრომის დაცვის არეს კონუსურ ზედაპირში, სადაც მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე ცვალებადია. შესაბამისად, წარმოგიდგენთ დოკუმენტაციაში მითითებულ კოორდინატებზე შენობა-ნაგებობებისა და სამშენებლო მოწყობილობების/მექანიზმების (სამშენებლო ამწე-მექანიზმი და სხვა) მაქსიმალურ დასაშვებ სიმაღლეებს საშუალო ზღვის დონიდან (MSL):

C ბლოკი
1. 41°38'54.082"N 44°54'28.082"E – 447 მეტრი;
2. 41°38'55.569"N 44°54'27.611"E – 445.9 მეტრი;
3. 41°38'55.722"N 44°54'28.476"E – 445 მეტრი;
4. 41°38'55.332"N 44°54'28.437"E – 445.4 მეტრი;
5. 41°38'54.401"N 44°54'28.735"E – 446.1 მეტრი;
12. 41°38'54.236"N 44°54'28.944"E – 446 მეტრი.

D ბლოკი
7. 41°38'54.751"N 44°54'31.285"E – 443.3 მეტრი;
8. 41°38'56.122"N 44°54'30.267"E – 442.8 მეტრი;
9. 41°38'56.403"N 44°54'30.940"E – 441.9 მეტრი;
10. 41°38'56.013"N 44°54'31.067"E – 442.2 მეტრი;
11. 41°38'55.176"N 44°54'31.672"E – 442.5 მეტრი;
6. 41°38'55.031"N 44°54'31.956"E – 442.4 მეტრი.

თითოეული შენობისათვის მითითებული კოორდინატებით შემოსაზღვრულ არეში რაიმე სახის დამატებითი ნაგებობის (მაგალითად ლიფტის შახტა) სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს მითითებული უმაღლესი წერტილიდან უმდაბლეს წერტილზე გრძივად გამავალი წრფის სიმაღლეს.

სამშენებლო მოწყობილობები/მექანიზმები (სამშენებლო ამწე-მექანიზმი და სხვა)
13. 41°38'55.139"N 44°54'29.783"E – 444.5 მეტრი;
14. 41°38'54.067"N 44°54'30.615"E – 444.8 მეტრი;

15. 41°38’53.660”N 44°54’30.119”E – 445.7 მეტრი;
16. 41°38’53.695”N 44°54’27.999”E – 447.6 მეტრი;
17. 41°38’55.037”N 44°54’27.151”E – 447.1 მეტრი;
18. 41°38’56.299”N 44°54’27.634”E – 445.3 მეტრი;
19. 41°38’57.072”N 44°54’29.141”E – 443.1 მეტრი;
20. 41°38’56.247”N 44°54’29.323”E – 443.8 მეტრი;
21. 41°38’56.958”N 44°54’30.336”E – 442.1 მეტრი;
22. 41°38’56.572”N 44°54’31.627”E – 441.2 მეტრი;
23. 41°38’55.871”N 44°54’32.099”E – 441.6 მეტრი;
24. 41°38’54.716”N 44°54’32.362”E – 442.5 მეტრი.

თავდაცვის სამინისტროში, სამუშაო პროცესის დაწყებამდე და მოწყობილობების/მექანიზმების განთავსებამდე მინიმუმ 15 სამუშაო დღით ადრე, უნდა იქნეს წარმოდგენილი ინფორმაცია მოწყობილობების/მექანიზმების (სამშენებლო ამწე-მექანიზმი და სხვა) შესახებ, რომელთა სამუშაო სიმაღლე გასცდება მითითებულ კოორდინატებზე დასაშვებ სიმაღლეებს. ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს: გამოყენების პერიოდს, სიმაღლეს, ბრუნვის რადიუსს, ნიშანდებასა და გეოდეზიურ მონაცემებს, რომლებიც უნდა იყოს წარმოდგენილი საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 12 მარტის №106 დადგენილებით დამტკიცებული „სამოქალაქო საავიაციო უსაფრთხოების მიზნებისთვის განკუთვნილი გეოდეზიური სამუშაოების შესრულების წესის“ დანართის შესაბამისად.

პატივისცემით,

საქართველოს თავდაცვის სამინისტრო / ადმინისტრაცია
ადმინისტრაციის უფროსის მოადგილე
ნერგაძე დავით

ასლი დედანთან სწორია
30.10.2025