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

წერილის ნომერი: **0126314973**
თარიღი: **10/11/2026**

ადრესატი: ნიკა წულაია
პირადი ნომერი: 29001013751
მისამართი: თბილისი ს. დიღომი რ.შმერლინგის ქ. N 40

განცხადების ნომერი: 01263062134-67
განცხადების თარიღი: 02/11/2026

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :81.02.02.886
- მისამართი :ქალაქი თბილისი, სოფელი წავკისი, ლეღვათხევის ქუჩა, N 17

განმცხადებელი-დამკვეთი :ნიკა წულაია
პირადი ნომერი :29001013751
მისამართი :თბილისი ს. დიღომი რ.შმერლინგის ქ. N 40

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

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

წერილის ნომერი: **დ16.01263142**
თარიღი: **10/11/2026**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01263062134-67
განცხადების თარიღი:	02/11/2026
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 :	81.02.02.886
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი წავკისი, ლელვათხევის ქუჩა, N 17
მესაკუთრეები :	ვასილ ირემაძე,
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ნიკა წულაია
პირადი ნომერი :	29001013751
მისამართი :	თბილისი ს. დიღომი რ.შმერლინგის ქ. N 40
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ვასილ ირემაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	სარეკრეაციო ზონა 3
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	350.0
მოთხოვნის შინაარსი :	

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ მოგვცეთ შეგვითანხმოთ ნაკვეთზე საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	საკვლევი ტერიტორიის 50 მეტრის გარშემო არეალში არსებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონა 3-ს. საპროექტო ტერიტორია დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის – რუკის მიხედვით მდებარეობს სარეკრეაციო ზონა (რზ3)–ში, ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის, თემატური რუკის გამწვანებული ტერიტორიების მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა (რზ3). სარეკრეაციო ზონაში ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. სწორედ ამიტომ გიგზავნის მიმდებარე ტერიტორიის ფოტოსურათებს, რუკებსა და ესკიზურ გენგეგმას თუ როგორ განთავსდება დასასვენებელი ტიპის სააგარაკე სახლი, იგი არ შეცვლის მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებით ხასიათს, რადგან გარშემო უმეტესად ფიქსირდება მსგავსი დასახლება. ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება მისასვლელი გზა. ადანარჩენი მხრიდან კერძო ნაკვეთები. ნაკვეთის ჩრდილოეთით და სასავლეთით მომიჯნავე ნაკვეთებზე აშენებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. 50 მეტრის რადიუსში არსებული განაშენიანება წარმოადგენს ინდივიდუალურ ერთბინიან სახლებს. აღნიშნულ ტერიტორიაზე არსებული სახლები არის ორ და სამ სართულიანი. განვითარებულია ინფრასტრუქტურა: ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზით, დენით, წყალით, გაზით, ინტერნეტით და ა.შ. ვითხოვთ ორსართულიანი სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის აშენებას. გთხოვთ გასცეთ ნებართვა, მიწის ნაკვეთის სააგარაკე - დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობით სამშენებლოდ განვითარების მიზნით სპეცილალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლი
	N81.02.02.886 (ფართობი 1001 კვ.მ) საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3); გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკის თანახმად ნაკვეთზე ასევე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3); „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 „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3) არის სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი გამოყენების ტერიტორიებს. ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ-3)-ში დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი: კ-1=0.3 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ-2=1.0 მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0.6 საცხოვრებელი სიმჭიდროვე: 10/1** ერთეული/ჰა მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 600* კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე -

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე - ... მ. ** 2020 წლის 1 იანვრიდან (დაყოფის) გამოჯვნის შედეგად წარმოშობილ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროსა და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის* ***სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლებისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში.* დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება პერიფერიული ზონა (პზ). მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მოთხოვნილია სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განაშენიანების კონტურს გარეთ, მეჩხერად განაშენიანებულ არეალში. საკვლევი არეალის ფარგლებში გვხვდება სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლები და გაცემულია მათი მშენებლობის ნებართვები. დაინტერესებაში არსებულ ტერიტორიასთან მისვლა ხდება არსებული გრუნტის გზის საშუალებით, რომელიც უერთდება ლელვთახევის ქუჩას. „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-9 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სარეკრეაციო ზონა 3-ში (რზ-3) სააგარაკე - დასასვენებელი 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. იმავე 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. სააგენტომ საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადააგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, მათი N0126310189 06/11/2026 წერილით სამსახური თანახმაა წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობის, განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.
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 მიხედვით, 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. მიუხედავად იმისა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს განაშენიანების კონტურს გარეთ, საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება დაბალი ინტენსივობის სააგარაკე ტიპის საცხოვრებელი სახლების მეჩხერი განაშენიანება, ნაკვეთს გაჩნია მისასვლელი სამანქანო გზა, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გაცემულია მშენებლობის ნებართვები და მიმდებარედ დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა (სააგარაკე-დასასვენებელი ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების უბანი), ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია იძლება სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების და მისი ფუნქციონირებისთვის სრულფასოვანი ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობას, ამასთან, საპროექტო ტერიტორია არ არის გამწვანებული და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს გააჩნია დადებითი პოზიცია ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით. შესაბამისად, სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსებით არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი და აღნიშნული შესაძლოა მიჩნეულ იქნეს ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებად. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააგენტოს N81.02.02.886 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა შესაძლებლად

	მიაჩნია.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01. 01263144**

თარიღი:**10/11/2026**

ქალაქ თბილისში, სოფელი წავკისი, ლეღვათხევის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.02.886) სააგარაკე-დასასვენებელი 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 N01263062134-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, სოფელი წავკისი, ლეღვათხევის ქუჩა, N17-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N81.02.02.886) სააგარაკე-დასასვენებელი 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 N01263062134-67 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