ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 24

„27" იანვარი 2023 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 25 იანვრის №23.79.91 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №0122332877-67 (№01230203301-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა

განკარგულება - N 23.79.91
25 / იანვარი / 2023 წ.

ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 28 ნოემბერს N0122332877-67 (N01230203301-67) განცხადებით მიმართა არჩილ ივარდავამ (პ/ნ 62001008612) და მოითხოვა ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. საპროექტო ფართობია 7 390 კვ.მ, ხოლო, მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებული ტერიტორიის ფართობია 358 კვ.მ.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 7 ოქტომბრის N546 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი.

შემოთავაზებული წინადადებით ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება, რომელიც შედგება როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული დანიშნულების ფუნქციისგან. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) განვითარდება არსებული ფუნქციური ზონირებით, კერძოდ, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით (სსზ-2), ხოლო, დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე (358 კვ.მ) სრულად გავრცელდება სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1), აღნიშნული დაურეგისტრირებელი ტერიტორია არ გამოიყენება სამშენებლოდ და მისი ფართობი არ შედის კ-2 კოეფიციენტის ანგარიშში.

ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ფართობია 7 390 კვ.მ, ხოლო, მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებული ტერიტორიის ფართობია 358 კვ.მ.

მიწის ნაკვეთების რაოდენობა– 1(არ ხდება დაყოფა).

შენობების რაოდენობა 2;

საქართველო, თბილისი, 0160, ე. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

სართულიანობა 11-19;

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2):

კ-1 = 0.4 2600 კვ.მ.

კ-2 = 4.6 34200 კვ.მ.

კ-3 =0.3 2217 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფუნქცია-90%; კომერციული ფუნქცია- 10 %;

არსებული ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

საპროექტო ფუნქციური ზონირება - საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);

,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ " ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16[1] მუხლის პირველი და მეორე პუნქტების შესაბამისად, 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 განსაზღვრულია მაკომპენსირებელი ღონისძიებები.

მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება საპროექტო არეალში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის გადახდით. საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ფართობი განისაზღვრება აღნიშნული ფუნქციური ზონისათვის კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით და შეადგენს 889,2 კვ.მ-ს.

„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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5[1] პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან

დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 24 იანვრის N01230243533 წერილის შესაბამისად, სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2023 წლის 24 იანვრის N01230243670 წერილის შესაბამისად, სააგენტო არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N0122332877-67 (N01230203301-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1.მოწონებულ იქნეს ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.003.089) და მიმდებარე დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2.მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში 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, რაც შეადგენს 889,2 კვ.მ-ს.

4.გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.

5.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.

6.წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

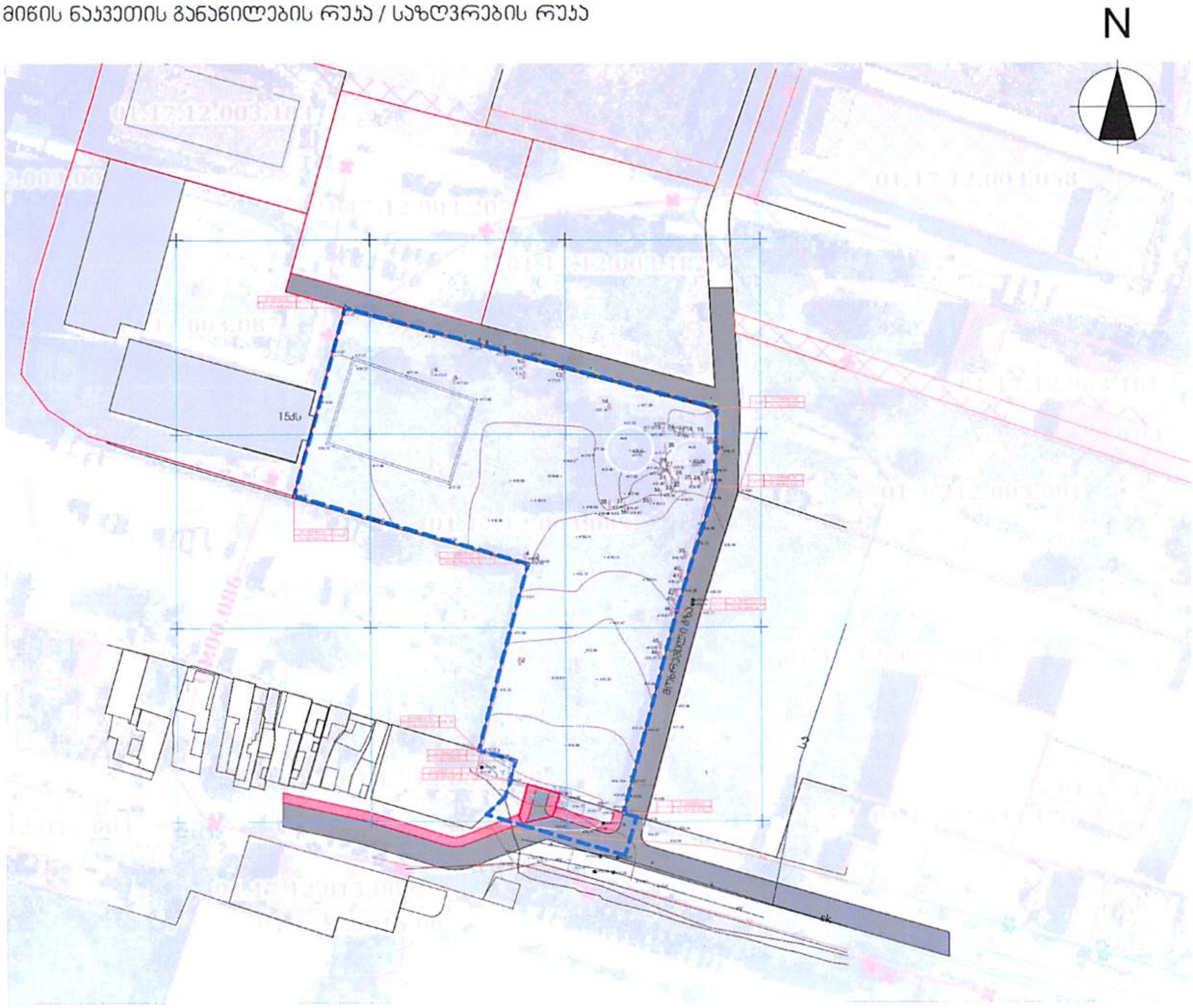
7.კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი ხმალაძეს.

8.ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

საქართველო, თბილისი, 0160, ქ. შარტავას ქ. N7, (+995 32) 378 254, ფაქსი:(+995 32) 378 202

მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა / საზღვრების რუკა



essa

სტუდიო ქალაქგეგმარება

essastudio.ge

პირობითი აღნიშვნები

საკადასტრო საზღვარი

ზრგ-ს არეალი

ნაკვეთის ფართობი - 7390 მ²

მიმდებარე ფართობი - 358 მ²

სრული საპროექტო არეალის ფართობი - 7748 მ²

შენიშვნა:
მიწის ნაკვეთი რჩება უცვლელი
საკადასტრო საზღვრებით და არ
ხდება მისი გაყოფა-განაწილება

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ქ. თბილისი, ისნის რაიონი
გიორგი ნადარეიშვილის ქ. №36

ნახაზის დასახელება

მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა / საზღვრების რუკა

მთავარი არქიტექტორი

გიორგი ნანავა

სტადია	გრგ - პროექტი
კოდი	C.Z.L.F.Z. - 1
ფურც. რაოდ. 91	ფ.№ 52

დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების გეგმა
მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3 კოეფიციენტების დადგენის გეგმა

კონკრეტული ფუნქციური ზონის რეგლამენტი

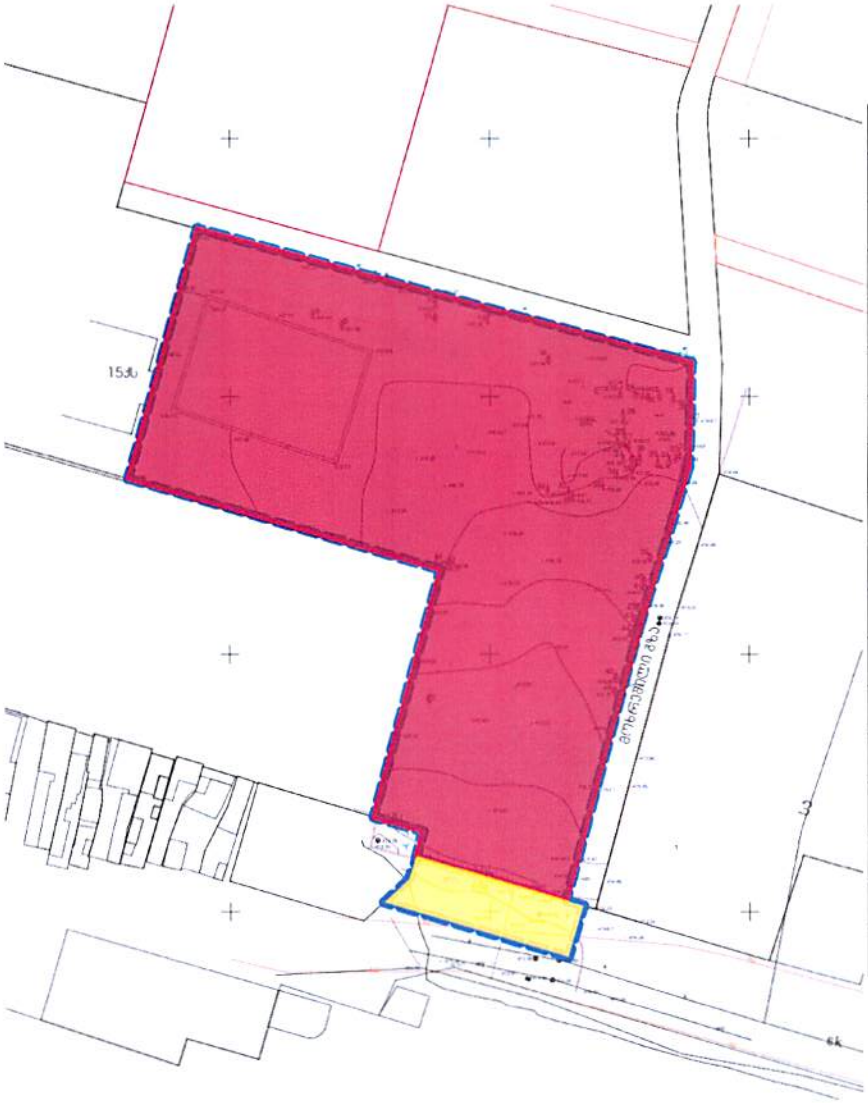
[illegible]

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:

- [illegible]

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების სპეციალური დასაშვები სახეობები:

- [illegible]



მიწის ნაკვეთისთვის ბრგ დადგენილი სივრცით-ტერიტორიულირეგლამენტის ცხრილი				
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	7390 მ² [illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	სზ-2 : 7390 მ² ცხ-1 : 358 მ²			
[illegible]	სზ-2	[illegible]	ცხ-1	[illegible]
[illegible]	სზ-2	[illegible]	ცხ-1	
[illegible]	სზ-2	[illegible] 7390 მ²	ცხ-1	[illegible] 358 მ²
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			
[illegible]	[illegible]			

essa

სტუდიო ქალაქგეგმარება

essastudio.ge

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- ბრგ-ს არეალი

ნაკვეთის ფართი 7390 მ²

- საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ქ. თბილისი, ისნის რაიონი
გიორგი ნადარეიშვილის ქ. N36

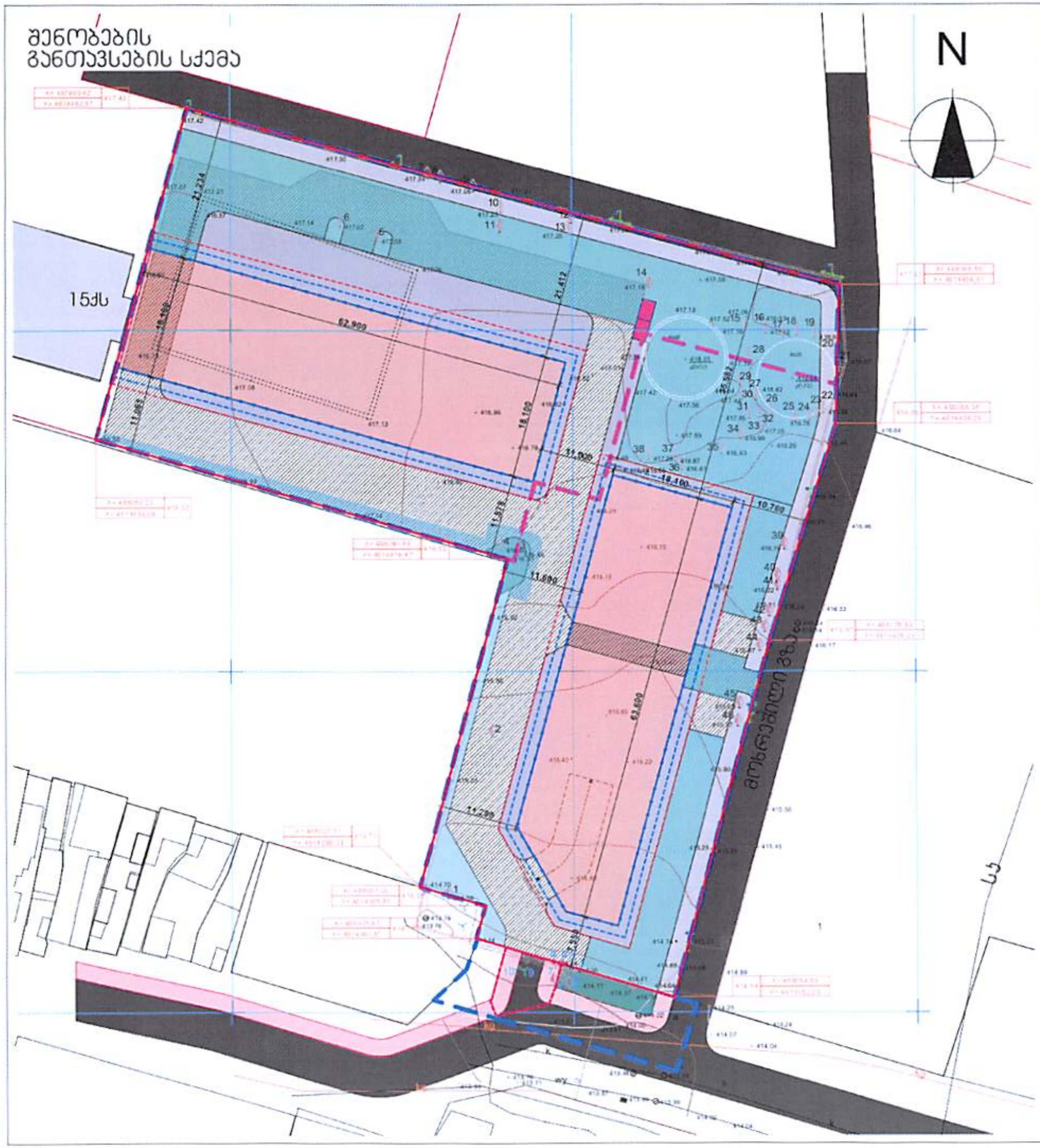
ნახაზის დასახელება
დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენებული ფუნქციური სახეობების რუკა,
კ1-კ2-კ3 კოეფიციენტები

მთავარი არქიტექტორი

გიორგი ნანავა

სტადია	ბრგ - პროექტი
კოდი	CZLFZ - 2
ფურც. რაოდ. 91	ფ.№ 53

შენობების განთავსების სქემა



[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	სზ-2 : 7390 მ² ძზ-1 : 358 მ²
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

1	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	[illegible]
12	[illegible]	[illegible]
13	[illegible]	[illegible]
14	[illegible]	[illegible]
15	[illegible]	[illegible]
16	[illegible]	[illegible]

essa

სტუდიო ქალაქგეგმარება

essastudio.ge

პირობითი აღნიშვნები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ქ. თბილისი, ისნის რაიონი
გიორგი ნადარეიშვილის ქ. №36

ნახაზის დასახელება

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რუკა - მანძილებით

მთავარი არქიტექტორი

გიორგი ნანავა

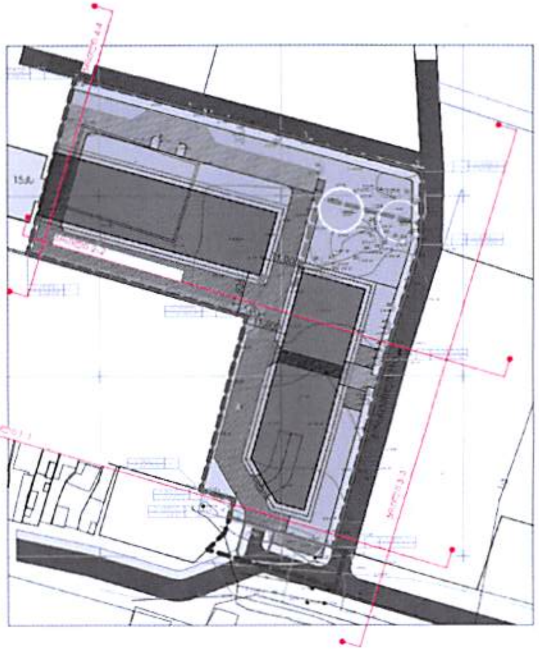
სტადია		გრგ - პროექტი	
კოდი		C.Z.L.F.Z. - 4	
ფურც. რაოდ.	91	ფ.№	55

სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები / განშლა

ტერიტორიული სარეგულირებო ზონირება	მაღალინტენსიური ზონა (ზ1)
ფუნქციური ზონის სახეობა	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) / საზოგადოებრივი ზონა 1 (სზ-1)
მიწისზედა ბაზისური სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულა	H=L/0.5*0.35
მიწისზედა მაქსიმალური სართულიანობა	11-19 სართულამდე +3 მიწისქვეშა სართული
მიწისზედა მაქსიმალური სიმაღლე	38.5 მ - 67.7 მ

N

გენგეგმა ჭრილის ხაზებით

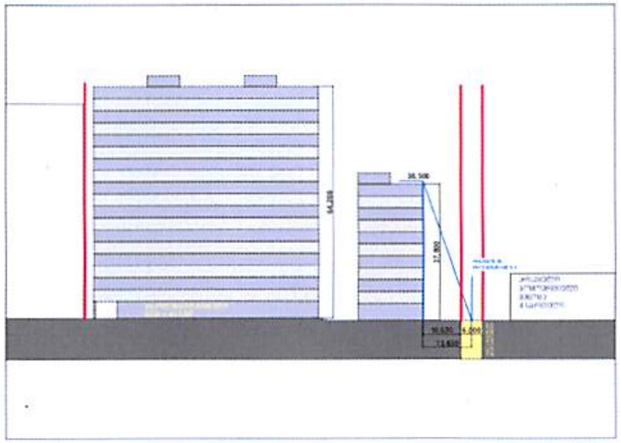


პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო შენობები
- არსებული შენობები
- სერვიტუტი
- სავალდებულო სამშენებლო ხაზი
- სიმაღლის განსაზღვრის ხაზები

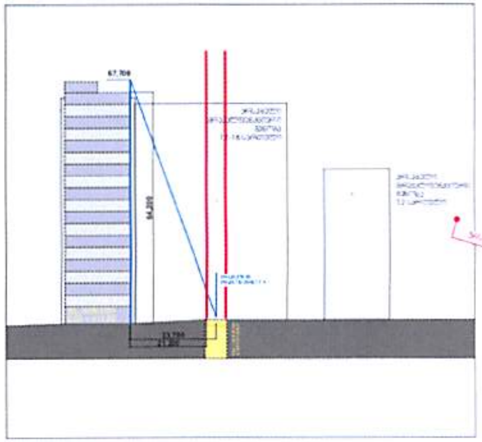
ჭრილი 1-1

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა აღმოსავლეთის სერვიტუტიდან



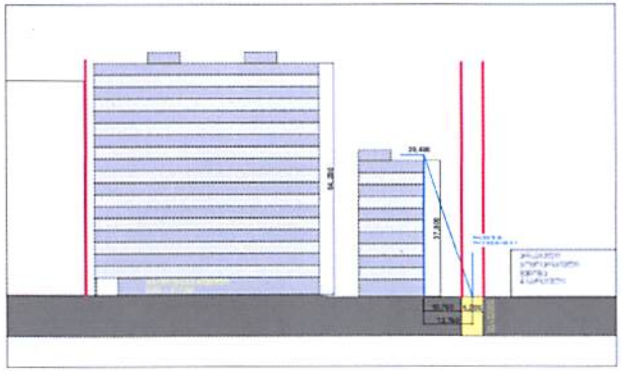
ჭრილი 4-4

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა ჩრდილოეთის სერვიტუტიდან



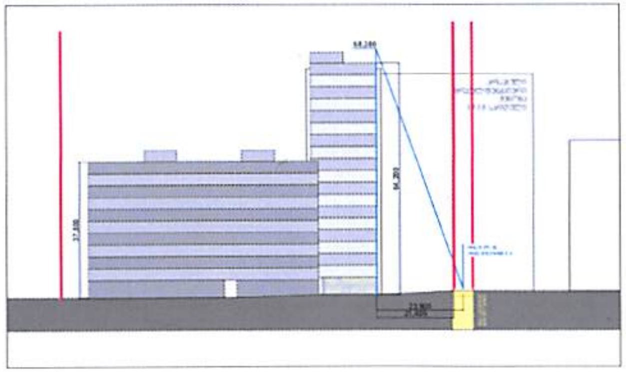
ჭრილი 2-2

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა აღმოსავლეთის სერვიტუტიდან



ჭრილი 3-3

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა ჩრდილოეთის სერვიტუტიდან



essa
სტუდიო ქალაქგეგმარება
essastudio.ge

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ქ. თბილისი, ისნის რაიონი
გიორგი ნადარეიშვილის ქ. №36

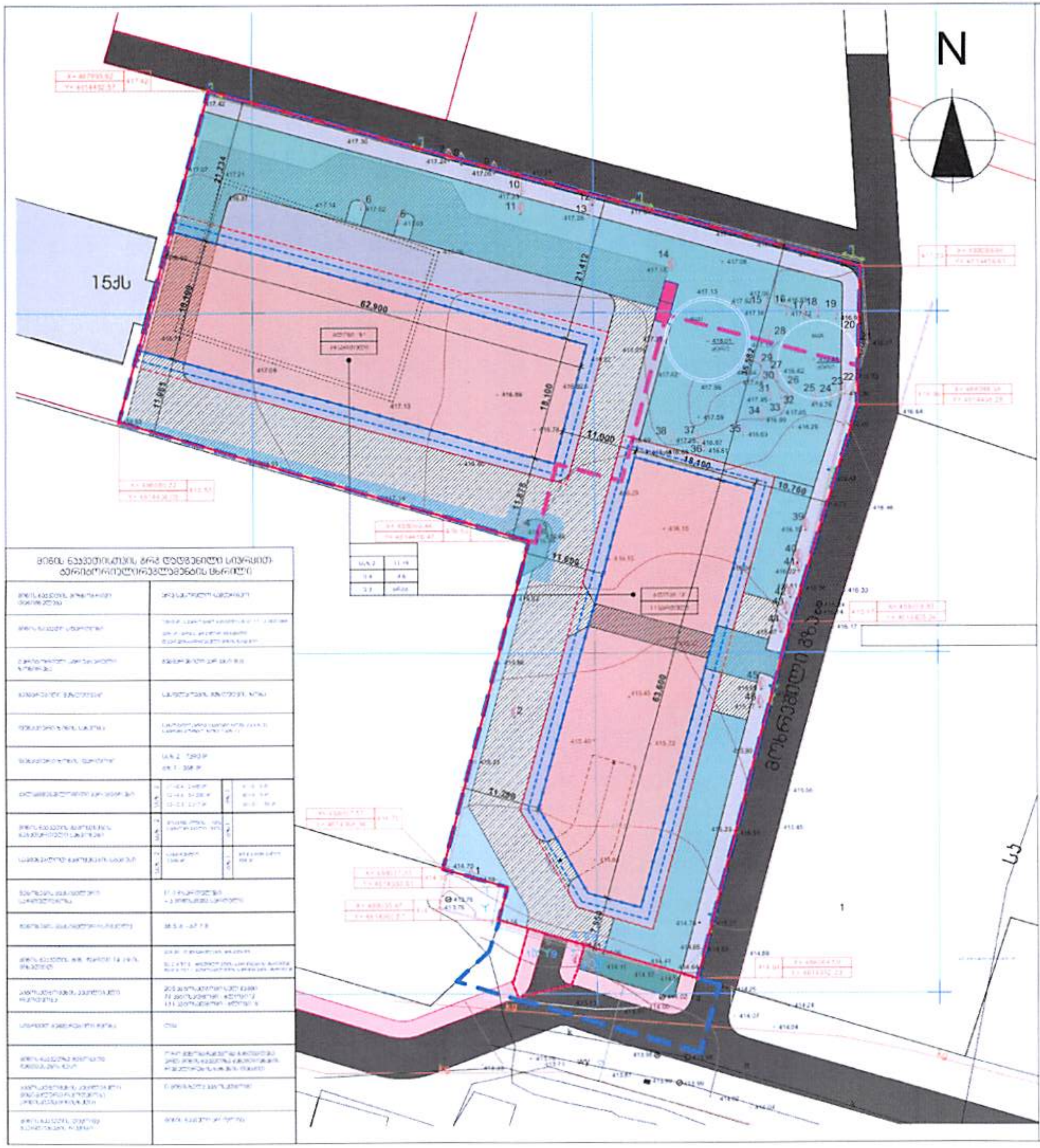
ნახაზის დასახელება

სიმაღლის განსაზღვრის ჭრილები / განშლა არსებული გარემოს აღახვით

მთავარი არქიტექტორი

გიორგი ნანავა

სტადია		გრგ - პროექტი	
კოდი		C.Z.L.F.Z. - 3	
ფურც. რაოდ.	91	ფ.№	54



ქ. თბილისში, გ. ნადარეიშვილის ქ. №36

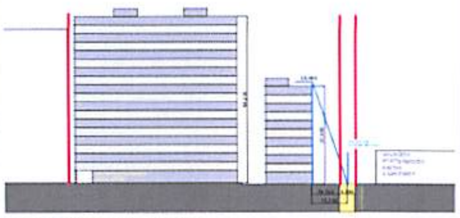
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ს/კ 01.17.12.003.089

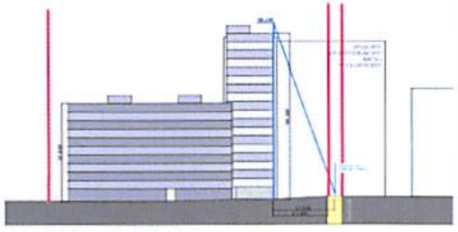
ტექ-ეკონომიკური მაჩვენებლები (საპროექტო)

სსზ-2 (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2)
ტერიტორიის ფართი: 7390 მ²
კ1 - 0.4
კ2 - 4,6
კ3 - 0.3

მაქსიმალური სიმაღლის განაწილების სქემა



სიმაღლის სქემა ბლოკი 'ა'



სიმაღლის სქემა ბლოკი 'ბ'

ESSA
სტუდიო ქალაქგეგმარება
essastudio.ge

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ქ. თბილისი, ისნის რაიონი
გიორგი ნადარეიშვილის ქ. №36

ნახაზის დასახელება

მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

მთავარი არქიტექტორი

გიორგი ნანავა

სტადია		გრგ - პროექტი	
კოდი		C.Z.L.F.Z. - 6	
ფურც. რაოდ.	91	ფ.№	57

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01230243533**
თარიღი: **24/01/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 20 იანვრის №01230203301-67 და 24 იანვრის №10/01230242286-18 განცხადებები, რომლებიც ეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა №36-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (**ს/კ:** 01.17.12.003.089 და მიმდებარე დაურეგისტრირებელი სივრცე; **არსებული/საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)) მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში №01.17.12.003.089 საკადასტრო კოდის მიმდებარედ აღწერილი **2 ძირი** (№9-10) **მაყვალი** განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას. ,,ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონის (შემდგომში - კანონი) მე-7 მუხლის მე-5 პუნქტისა და ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58 დადგენილების (შემდგომში - დადგენილება) 29-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის მქონე ხილ-კენკროვანი ნარგავის მოჭრას. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოაღნიშნული მწვანე ნარგავები განეკუთვნება ხილ-კენკროვანთა სახეობას და რაოდენობა არ აღემატება 15 ერთეულს, მათი მოჭრა/გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას.

ამასთან, საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავის გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში №01.17.12.003.089 საკადასტრო ერთეულზე აღწერილი ერთი ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მისი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული **ერთი ძირი** (№2) **ცრუაკაცია**, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ასევე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**საპროექტოდ დასარგავი:** 20 ძირი ცაცხვი, 12 ძირი კედარი, 5 ძირი იფანი და 4 ძირი ნეკერჩხალი, ასევე, **ტერიტორიაზე არსებული/გადასარგავი:** 19 ძირი ელდარის ფიჭვი, 12 ძირი ხემყრალა, 11 ძირი მარადმწვანე კვიპაროსი, 6 ძირი ცრუაკაცია, 3 ძირი იფანი, 2 ძირი თუთა და ერთი ძირი მელია აზედერახი; **ჯამში - 95 ერთეული**) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს (ტზ-1 – 55 მ^2; სსზ-2 – 2 217 მ^2; **ჯამში - 2 272 მ^2**).

იმის გათვალისწინებით, რომ გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარგავები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, (ხე-მცენარეების სახეობები შერჩეულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 8 თებერვლის №05.14.147 განკარგულებით დამტკიცებული პრიორიტეტული ხეების სიიდან) და ისინი ქ. თბილისის კლიმატისა და ლანდშაფტის შესაბამისია, სამსახური თანახმაა წარმოდგენილი სახით შეითანხმოს გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტი.

ამასთანავე, ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ფიქსირდება შპს-ის „თბილისი ენერჯი" საკუთრებაში არსებული გაზსადენი და ასევე, საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს წყალსადენ-წყალარინებისა და სანიაღვრე ქსელების გაყვანას, საჭიროა დეტალური პროექტირების ეტაპზე გათვალისწინებული იქნას დადგენილი შეზღუდვის არეალები, რომლის დაცვითაც მოეწყობა შემდგომში გასამწვანებელი სივრცეები და დაირგვება მწვანე ნარგავები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, **სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01230243670**
თარიღი: **24/01/2023**

2023 წლის 20 იანვრის N 01230203301-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N 36-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ:01.17.12.003.089) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, გაცნობებთ:

სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა შეისწავლა დაგეგმილი პროექტი და სატრანსპორტო დოკუმენტაცია. თავისი კომპეტენციის ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინების საფუძველზე გააანალიზა მოსალოდნელი ზეგავლენა.

წარმოდგენილია შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად.

აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა დადებითი პოზიცია დააფიქსირა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ეტაპზე 2022 წლის 28 ივნისის N 01221792994-67 განცხადების პასუხად N 01221813675 წერილით.

ზემოხსენებულის გათვალისწინებით და იქიდან გამომდინარე, რომ დაგეგმილი პროექტი არ ითვალისწინებს არსებით ცვლილებებს და არ იკვეთება ახალი საგულისხმო გარემოებები, სამსახურის პოზიცია რჩება უცვლელი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სამსახური არ არის აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების წინააღმდეგი.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი