ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა № 274

“ 9 ” ივნისი 2023 წ.

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული 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, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ 63-ე მუხლის, 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 1 ივნისის №23.793.873 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქალაქ თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე www.ms.gov.ge რეგისტრირებული №01223601903-67 (№01230263053-67; №01230403599-67; №01230602707-67; №01230954083-67; №012313273-67) 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

განკარგულება - N 23.793.873
1 / ივნისი / 2023 წ.

,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 26 დეკემბერს №01223601903-67 (№01230263053-67; №01230403599-67; №01230602707-67; №01230954083-67; №012313273-67) განცხადებით მიმართა გიორგი გაჩეჩილაძემ (პ/ნ 01008002195) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, გრიგოლ ღორთქიფანიძის ქუჩა №81ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდები: №01.19.22.011.012). საპროექტო ტერიტორიის ფართობია 9492 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 სამრეწველო ზონა 1 (ს-1).

საპროექტო ტერიტორიაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი. რომლის მიხედვითაც საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილი იყო სამრეწველო ზონა 1-ის (ს-1) შესაბამისად. ტერიტორიაზე დაგეგმილი იყო ერთიან მიწის ნაკვეთზე ტექსტილის ფაბრიკის, საწყობისა და მათი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად;

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით:

N1 სექტორი - 9492კვ.მ - ს-1

კ-1 – 0,4 - 4011,2 კვ.მ.

კ-2 – 0,6 – 5524 კვ.მ 2 სართული

კ-3 – 0,1 - 1107,6 კვ.მ. 9 მეტრი

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის კორექტირების მიხედვით იცვლება შენობათა განთავსება. დამტკიცებულ პროექტთან შედარებით იზრდება როგორც კ-1, ასევე, კ-2 კოეფიციენტი, მცირედით მცირდება კ-3 კოეფიციენტი, თუმცა არ ირღვევა სამრეწველო ზონა 1-სთვის (ს-1) დადგენილი მაჩვენებლები. ასევე, იზრდება ტექსტილის ფაბრიკისა და საწყობის განთავსების არეალები. სიმაღლე და სართულიანობა რჩება უცვლელი (2 სართული, 9 მეტრი).

ამასთან, ცალკე ბლოკად არის წარმოდგენილი ფაბრიკისა და საწყობის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფებისათვის გამოყოფილი შენობა-ნაგებობა. რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად არის არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის. ცალკე გამოყოფილი დამხმარე შენობისათვის იზრდება სართულიანობა და სიმაღლე (3 სართული, 15 მეტრი).

დამხმარე ფუნქციები:

პირველ სართულზე განთავსდება ტექსტილის ქარხნის შოურუმი, პროდუქციის გასაყიდი მაღაზია, კაფე (რომელსაც გამოიყენებს ქარხნის ტერიტორიაზე მომუშავე პერსონალი), სამრეცხაო. ხოლო, მეორე და მესამე სართულებზე განთავსდება სასტუმროს ან/და ბინის ტიპის საცხოვრებლები/დასარჩენები, რომლებიც განკუთვნილი იქნება მომუშავე პერსონალისთვის ან/და ქარხანაში მოწვეული უცხოელი სტუმრებისათვის. ჯამში დამხმარე ფუნქციებისათვის გამოყოფილია 1200 კვ.მ.

საპროექტო პარამეტრები

N1 სექტორი - 9492კვ.მ - ს-1

კ-1 – 0,5 - 5200 კვ.მ.

კ-2 – 0,8 – 7280 კვ.მ.

კ-3 – 0,1 - 950 კვ.მ.

მაქსიმალური სართულიანობა: 2-3 სართული.

მაქსიმალური სიმაღლე: 9-15 მეტრი.

„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-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 51 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 18 მაისის N01231382822 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური, კომპეტენციის ფარგლებში, თანახმაა საპროექტო ტერიტორიაზე დამტკიცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, 2023 წლის 23 მაისის N01231433217 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ე მუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, №01223601903-67 (№01230263053-67; №01230403599-67; №01230602707-67; №01230954083-67; №012313273-67) 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 ,,ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, კაიროს ქ. №81-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 27 ივნისის №203 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს.

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

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **01231382822**
თარიღი: **18/05/2023**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურმა, კომპეტენციის ფარგლებში, განიხილა მიმდინარე წლის 12 მაისის №012313273-67 განცხადება, რომელიც ეხება ქალაქ თბილისში, გრიგოლ ლორთქიფანიძის ქუჩა №81ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (**ს/კ**: 01.19.22.011.012; **არსებული ფუნქციური ზონირება:** სამრეწველო ზონა 1 (ს-1); **საპროექტო ფუნქციური ზონირება:** ს-1) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილ მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნაში, საპროექტო ტერიტორიაზე აღწერილი 4 ძირი (№15-17, №21) მწვანე ნარგავი 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, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანი ნარგავების მოჭრა ან/და გადარგვა არ საჭიროებს უფლებამოსილი ორგანოს ნებართვას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც დაინტერესებული პირი გეგმავს 15 და მეტი, 12 სმ-ზე მეტი დიამეტრის ჯანსაღი 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.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული, პროექტის განხორციელებისათვის ხელისშემშლელი მწვანე ნარგავების გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით გაცნობებთ, გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასების შესახებ გაცემულ საექსპერტო დასკვნებში აღწერილი **12 ძირი მწვანე ნარგავის დიამეტრი არ აღემატება 25 სანტიმეტრს** და ექსპერტის მიერ დადასტურებულია მათი გადარგვის შესაძლებლობა, დადგენილების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-4 მუხლის საფუძველზე, სამსახური თანახმაა გადაირგოს ზემოაღნიშნული 12 ძირი (№11-14, №20, №22-24, №26-29) მწვანე ნარგავი, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის საფუძველზე, მასთან შეთანხმებული აგროტექნიკური ნორმების დაცვით მშენებლობის საბოლოო ნებართვის გაცემის შემდგომ.

ამასთან, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების ეტაპზე, სამსახური მსჯელობს მხოლოდ იმ მწვანე ნარგავების მოჭრა/გადარგვის საკითხთან დაკავშირებით, რომლებიც უშუალოდ მდებარეობს სამშენებლო არეალში და ხელს უშლის პროექტის განხორციელებას. შესაბამისად, ვინაიდან, საექსპერტო დასკვნაში აღწერილი და გადასარგავად მოთხოვნილი 8 ძირი (№6-10, №18-19, №25) მწვანე ნარგავი მდებარეობს საპროექტო შენობა-ნაგებობების მიღმა და ხელს არ უშლის პროექტის განხორციელებას, განმცხადებელმა მათი მოჭრა/გადარგვის ნებართვის მოსაპოვებლად სხვა ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში უნდა მიმართოს მწვანე ნარგავების ჭრის/გადარგვის ნებართვის გამცემ შესაბამის უფლებამოსილ ორგანოს.

აქვე გაცნობებთ, რომ წარმოდგენილი გამწვანების (დენდროლოგიური) პროექტის ფარგლებში გასამწვანებლად შემოთავაზებული მწვანე ნარაგავების რაოდენობა (**არსებული/ გადასარგავი:** 3 ძირი კვიპაროზი, 2 ძირი ფიჭვი, 6 ძირი საპნის ხე, 2 ძირი იუკა, 1 ძირი ცრუ აკაცია, 1 ძირი ჭანჭყატი, 1 ძირი ნეკერჩხალი, 1 ძირი თელა კორპიანი, 5 ძირი მინდვრის თელა, 3 ძირი აილანთუსი; **საპროექტოდ დასარგავი:** 13 ძირი ჰიმალაის კედარი, 13 ძირი ცაცხვი და 13 ძირი ნეკერჩხალი) სრულად ითვისებს საპროექტო ტერიტორიისთვის გათვალისწინებულ კ-3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობს **(ს-1 = 0.1 = 950 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.

აქვე, დეტალური პროექტირების ეტაპზე, განმცხადებელმა უნდა გაითვალისწინოს რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 11 ივნისის №11-58

დადგენილების 38-ე მუხლის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ტაქსაციის შენიშვნის ველში თითოეულ ჯანსაღ მწვანე ნარგავს **უნდა მიეთითოს მისი გადარგვისა და გახარების შესაძლებლობა.**

ინფორმაციის სახით გაცნობებთ, იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ან მის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები, ასევე, თუ საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მათ 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 განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება.**

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01231433217**
თარიღი: **23/05/2023**

2023 წლის 12 მაისის N 012313273-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, გრიგოლ ლორთქიფანიძეს ქუჩა, N 81ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.19.22.011.012) სამეურნეო და საწარმო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ:

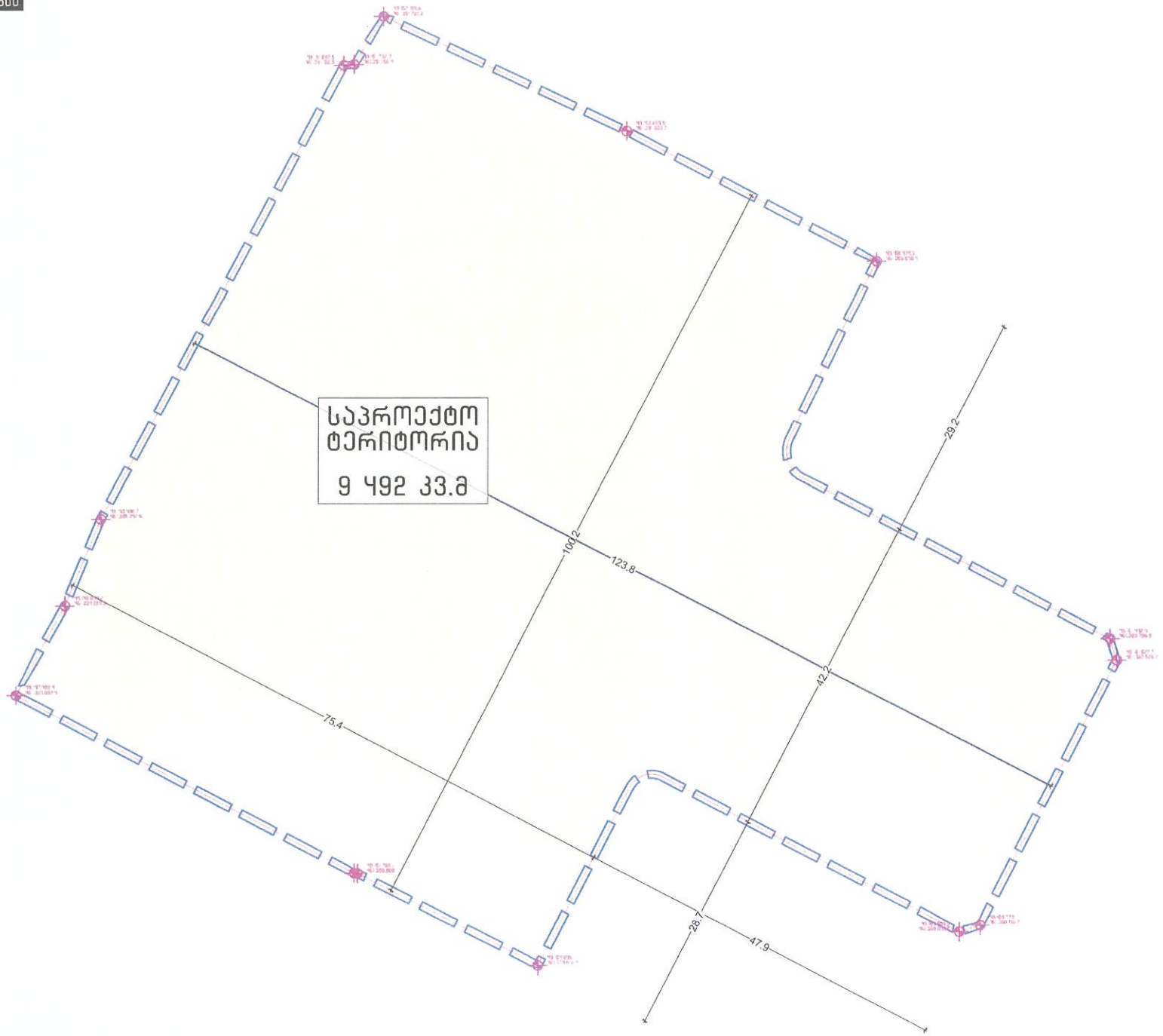
განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია **სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა** და **შეთანხმების წერილები** (N 16-01231283115. 08.05.2023; MIA 9 23 01310743, 10.05.2023).

შესაბამისად, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

მიწის ნაკვეთის განაწილების/გამოყვნის რუკა

მასშტაბი
1:500



NCH URBAN SOLUTION

საკონტაქტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, გარნოვის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01.19.22.011.012

კომპანიის დირექტორი
ნ. ჭალაგანიძე

არქიტექტორი
გ. ქემოკლიძე
ს. მამრიკიშვილი
თ. ქავთარაძე

შეამოწმა
ნ. ჭალაგანიძე

დამკვეთი
მპს "ტიფლის ტექსტილი"

ნახაზის დასახელება
მიწის ნაკვეთის განაწილების/გამოყვნის რუკა

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

ფურცლის ნომერი
34

A3

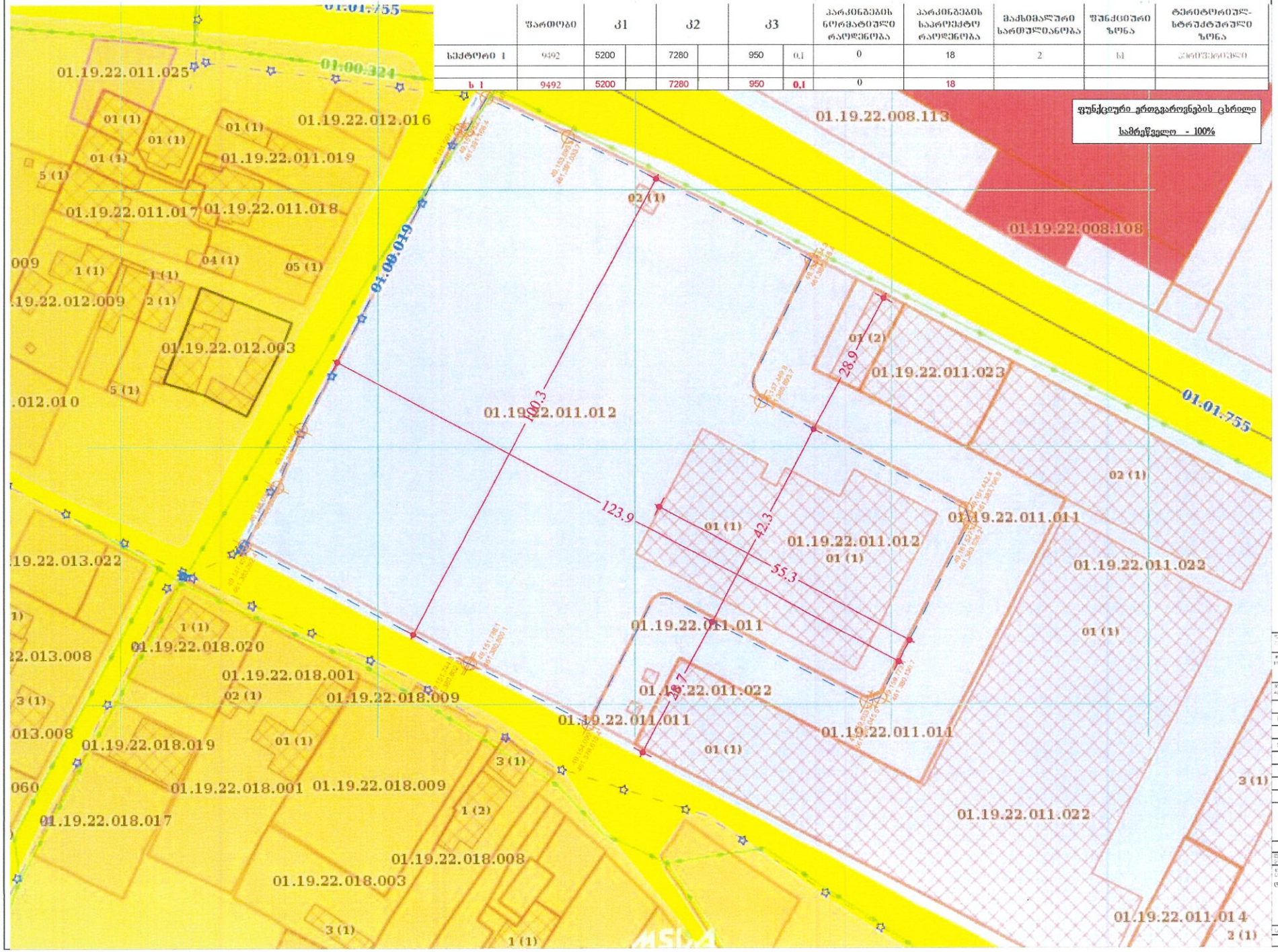
2023 წელი

დადგენილი ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საკრედიტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
სექტორი 1	9492	5200		7280		950	0,1	0	18	2	b1	[illegible]
ს 1	**9492**	**5200**		**7280**		**950**	**0,1**	0	18			

ფუნქციური ერთგვაროვნების ცხრილი

სამრეწველო - 100%



A-3

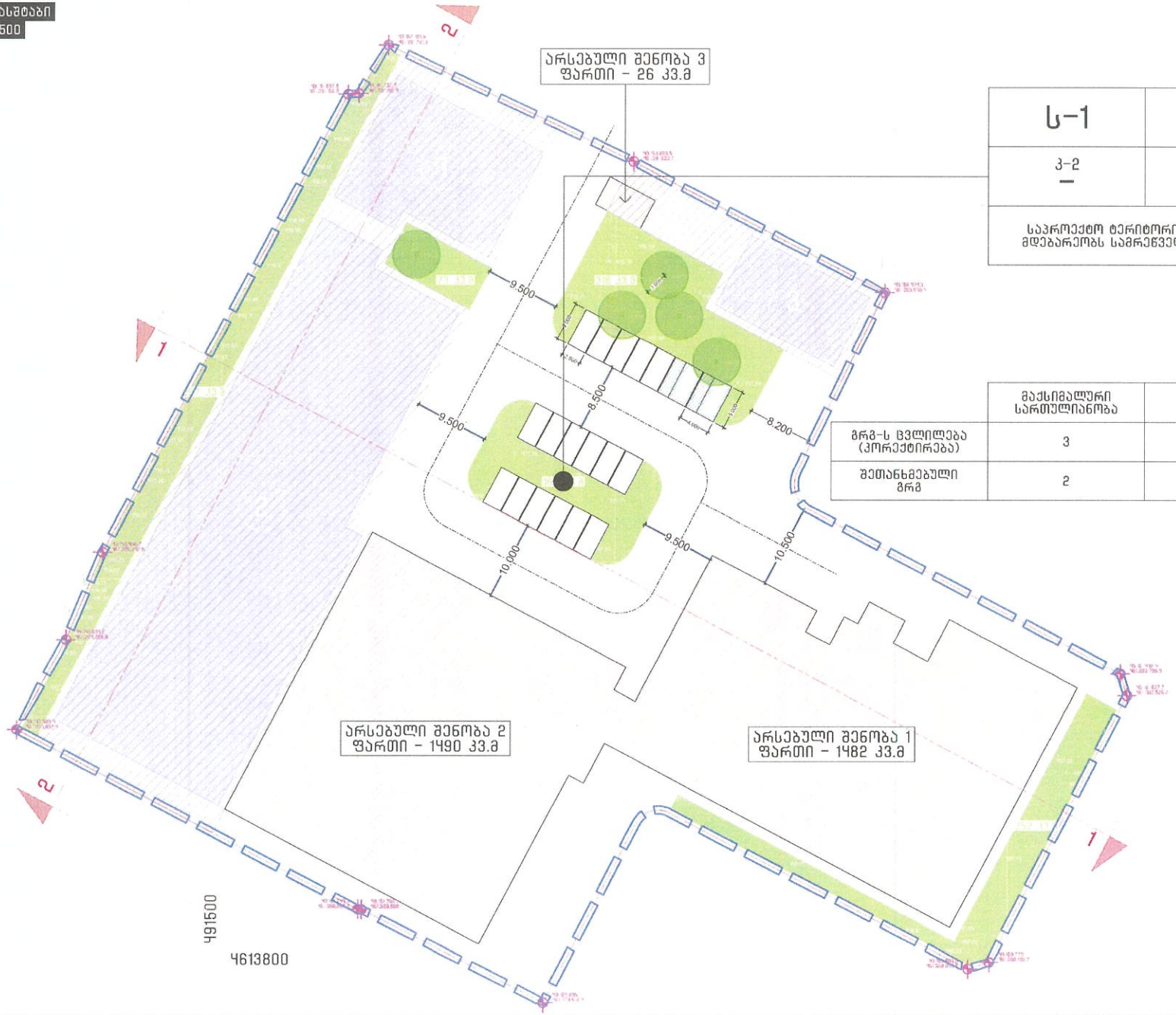
LEGEND

- საცხოვრებელი ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 3
- საცხოვრებელი ზონა 6
- საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 1
- საზოგადოებრივ - საქმიანი ზონა 2
- საერანსპორტო ზონა 1
- დაცვაშეფერილ-სარეკრეაციო ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 2
- სპეციალური ზონა 1
- კოორდინატთა ბადე UTM სისტემაში
- სამრეწველო ზონა
- საკვლევ სახელმწიფო
- საკადასტრო სახელმწიფო
- 1 სექტორის ნომერი
- 11 760 მ² ნაკვეთის ფართობი: ფაქტობრივი
- შენობის ინსოლაციის ინდექსი
- შენობის საგარეუნო კონფიგურაცია

პროექტი PROJECT	მაღ ზაფხლის ბაბანიერი
ობიექტის PROJECT	ქ. თბილისში, ვაჟიერის ქ. №81 მიმდებარედ ორსართულიანი მიწის ნაკვეთის მანგამენტალის რეგულირების გეგმა
ობიექტის ADDRESS	ს.ს. 01.19.22.011.012
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ-1; კ-2; კ-3 დადგენის რუკა

მასშტაბი
1:500



ს-1	კ-1 —
კ-2 —	კ-3 0.1
საპროექტო ტერიტორია მთლიანად მდებარეობს სამრეწველო ზონა 1-ში	

	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე
გრგ-ს ცვლილება (კორექტირება)	3	15 მეტრი
შეთანხმებული გრგ	2	9 მეტრი

	ფართობი	კ 1		კ 2		კ 3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
საპროექტო ტერიტორია კორექტირებული	9 492 კვ.მ	5 200 კვ.მ	-	7 280 კვ.მ	-	950 კვ.მ	0.1	0	19	3	ს-1	პერიფერიული
შეთანხმებული გრგ	9 492 კვ.მ	5 200 კვ.მ	-	7 280 კვ.მ	-	950 კვ.მ	0.1	0	18	2	ს-1	პერიფერიული

NCH URBAN SOLUTION

საკონტაქტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, გარნოვის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01.19.22.011.012

კომპანიის დირექტორი
ნ. ჭალაგანიძე

არქიტექტორი
გ. ქემოკლიძე
ს. მამრიკიშვილი
თ. ქავთარაძე

შეამოწმა
ნ. ჭალაგანიძე

დამკვეთი
შპს "ტიფლის ტექსტილი"

ნახაზის დასახელება
მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტების კ-1; კ-2; კ-3 დადგენის რუკა

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

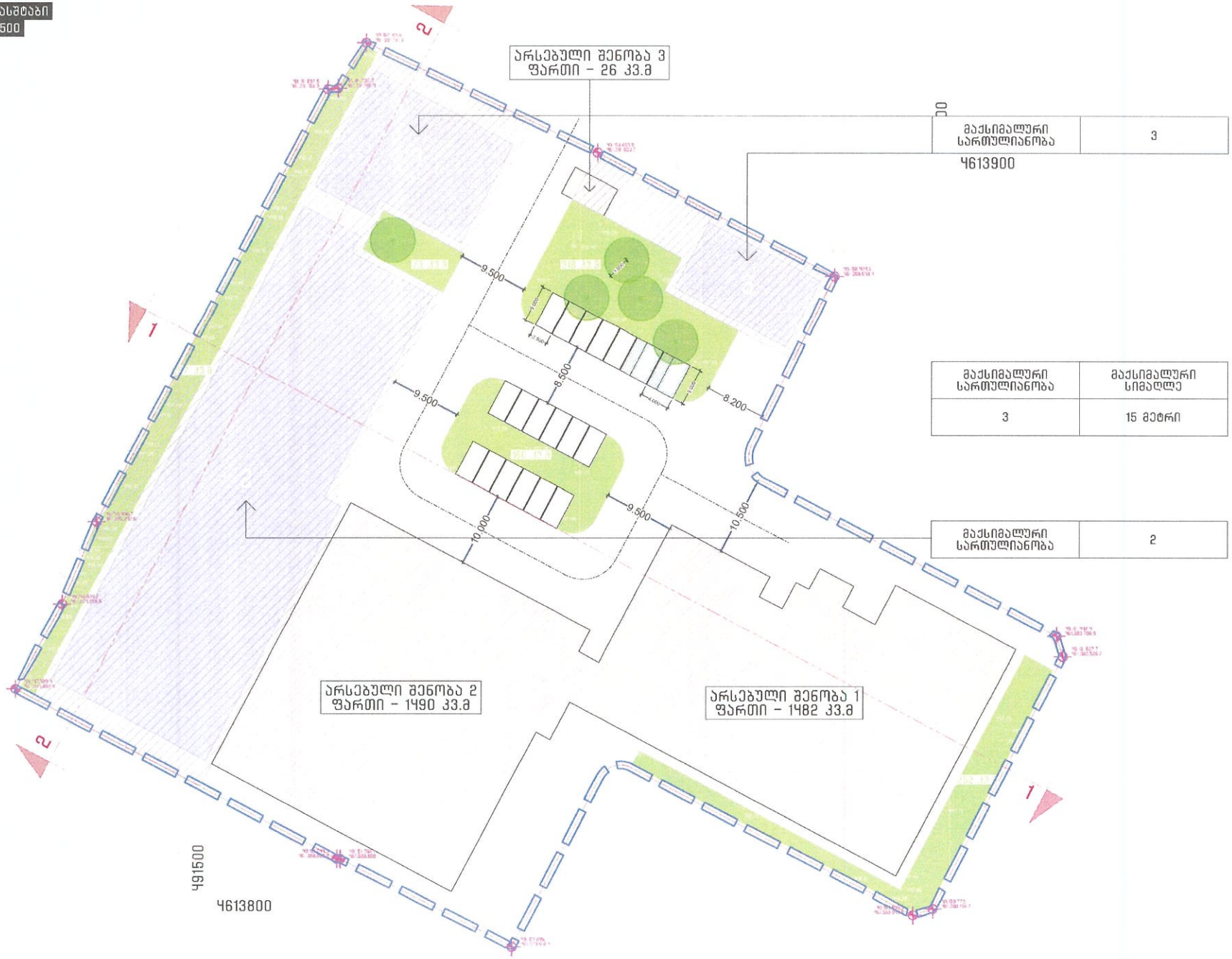
ფურცლის ნომერი
37

A3

2023 წელი

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის რუკა

მასშტაბი
1:500



მაქსიმალური სართულიანობა	3

მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე
3	15 მეტრი

მაქსიმალური სართულიანობა	2

არსებული შენობა 2
ფართი - 1490 კვ.მ

არსებული შენობა 1
ფართი - 1482 კვ.მ

თბილისის აეროპორტის შეზღუდვის შესაბამისად დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე და ნიშნულები აღემატება საპროექტო შენობების სიმაღლეს 60 მეტრით.

საპროექტო შენობის სახურავის მაქსიმალური ნიშნული 464 მეტრი.
აეროპორტის შეზღუდვის შესაბამისად დადგენილი მაქსიმალური ნიშნული 524 მეტრი.

NCH URBAN SOLUTION

საკონტაქტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, გარნოვის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01.19.22.011.012

კომპანიის დირექტორი
ნ. ჭალაგანიძე

არქიტექტორი
გ. ქემოკლიძე
ს. მამრიკიშვილი
თ. ქავთარაძე

შეამოწმა
ნ. ჭალაგანიძე

დამკვეთი
მპს "ტიფლის ტექსტილი"

ნახაზის დასახელება
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის რუკა

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

ფურცლის ნომერი
38

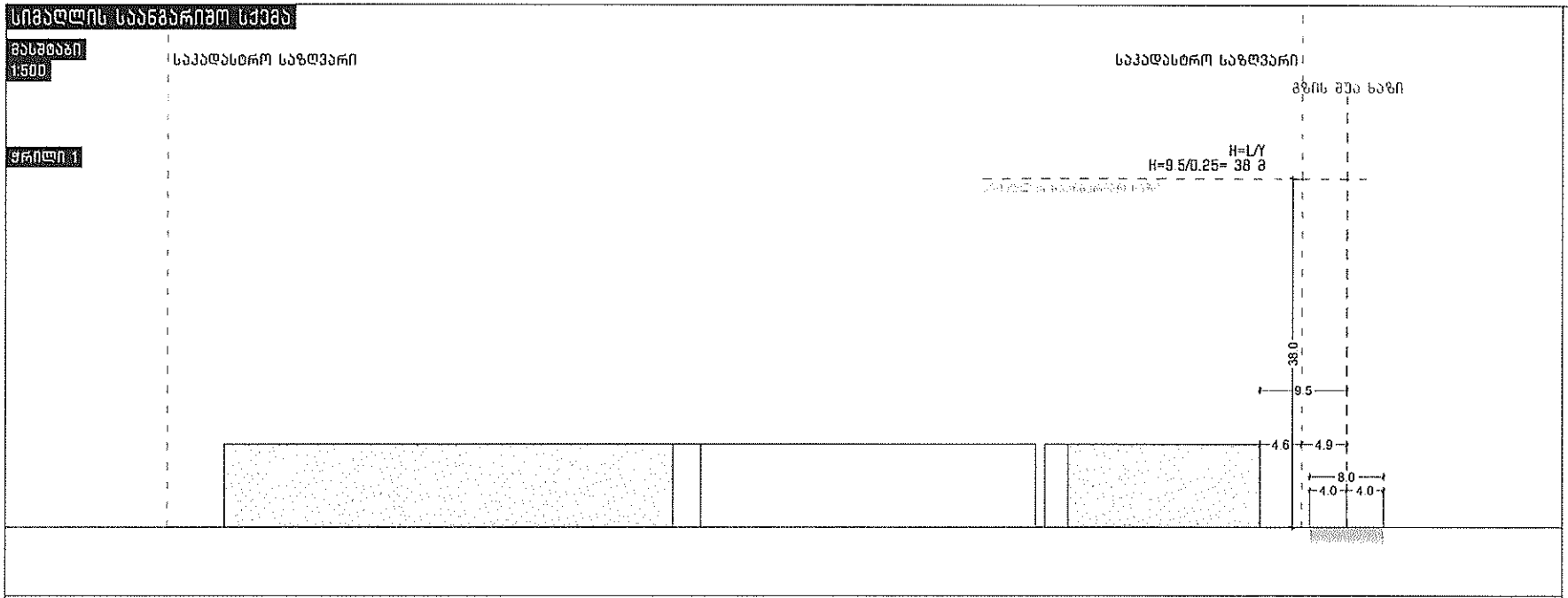
A3

2023 წელი

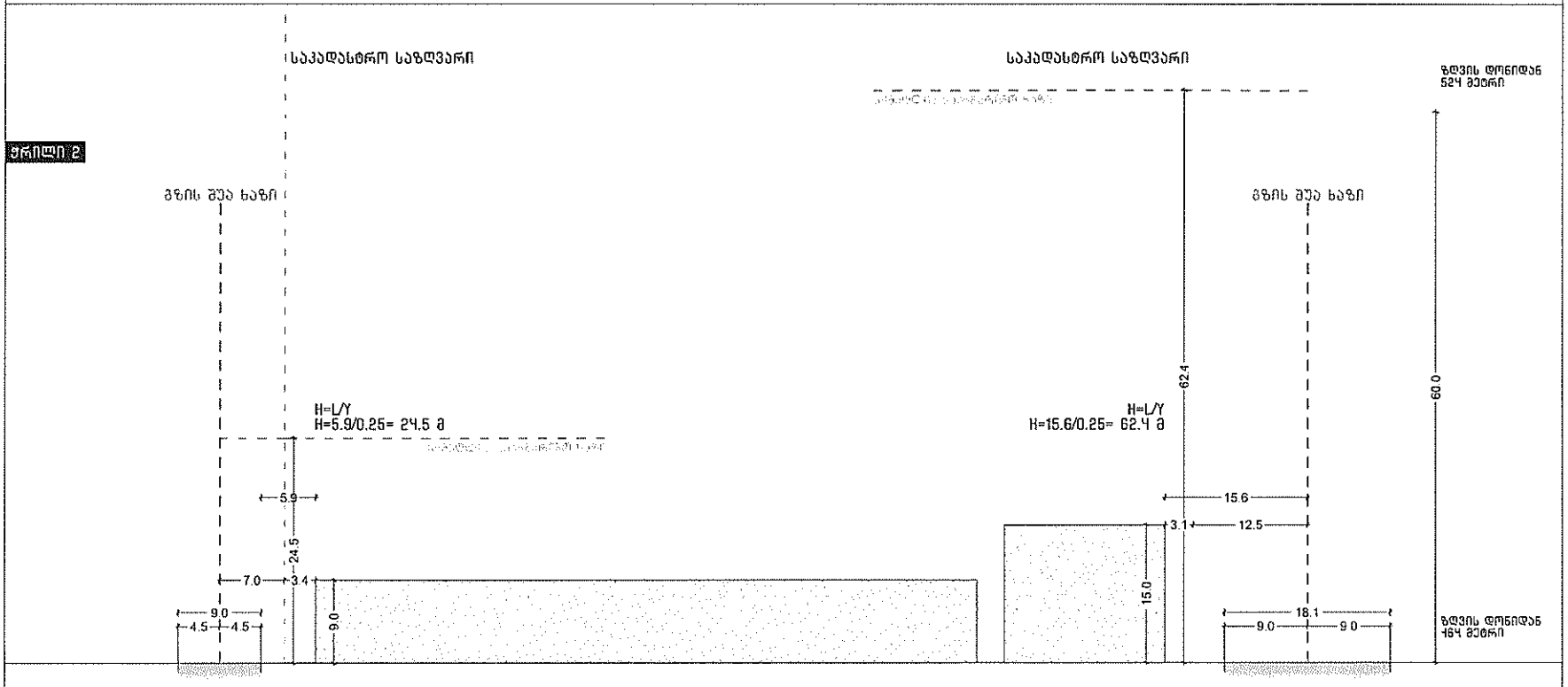
სიმაღლის საანგარიშო სქემა

მასშტაბი
1:500

ჭრილი 1



ჭრილი 2



NCH URBAN SOLUTION

საკონტაქტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, ბარნოვის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
განაშენიანების რეგულირების
გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ
ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01 19 22 011 012

კომპანიის დირექტორი
ნ. ჭალაგანიძე

არქიტექტორი
გ. ქევოკლიძე
ს. მამრიკიშვილი
თ. ქავთარაძე

შეამონმა
ნ. ჭალაგანიძე

დამკვეთი
გას "ტიფლის ტექსტილი"

ნახაზის დასახელება
სიმაღლის საანგარიშო სქემა

მასშტაბი
1:500

პირობითი აღნიშვნები

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

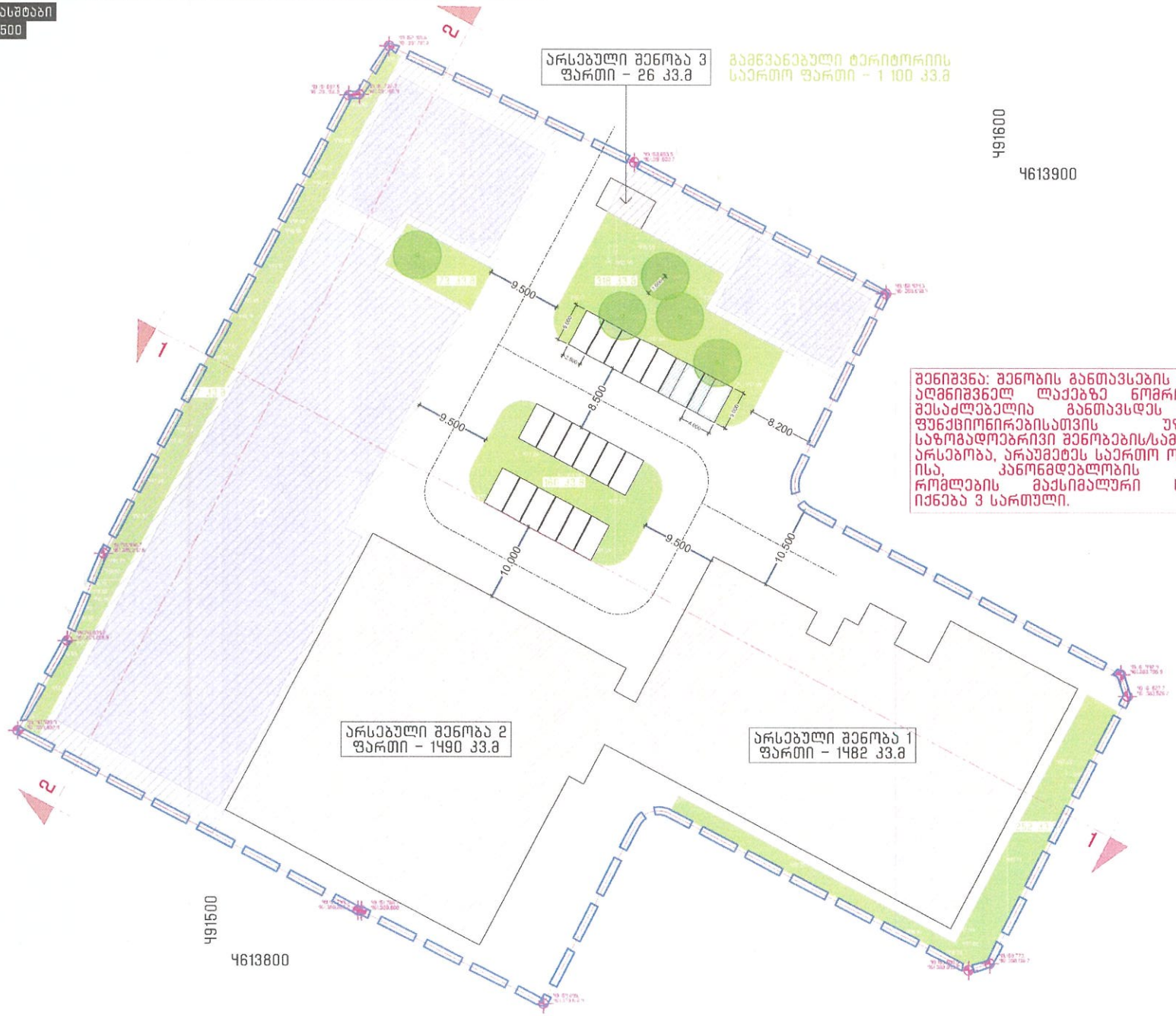
ფურცლის ნომერი
41

A3

2023 წელი

მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების რუკა (კორექტირებული)

მასშტაბი
1:500



შენიშვნა: შენობის განთავსების არეალის აღმნიშვნელ ლაქებზე ნომრით 1 და 3 შესაძლებელია განთავსდეს ს-1 ზონის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობები/სამყოფების არსებობა, არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25% - ისა, კანონმდებლობის შესაბამისად. რომლების მაქსიმალური სართულიანობა იქნება 3 სართული.

NCH URBAN SOLUTION

საკონტაქტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, ბარნოვის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01.19.22.011.012

კომპანიის დირექტორი
ნ. ჭალაბანიძე

არქიტექტორი
გ. ქემოკლიძე
ს. მამრიკიშვილი
თ. ქავთარაძე

შეამოწმა
ნ. ჭალაბანიძე

დამკვეთი
შპს "ტიფლის ტექსტილი"

ნახაზის დასახელება
მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების რუკა (კორექტირებული)

მასშტაბი
1:500

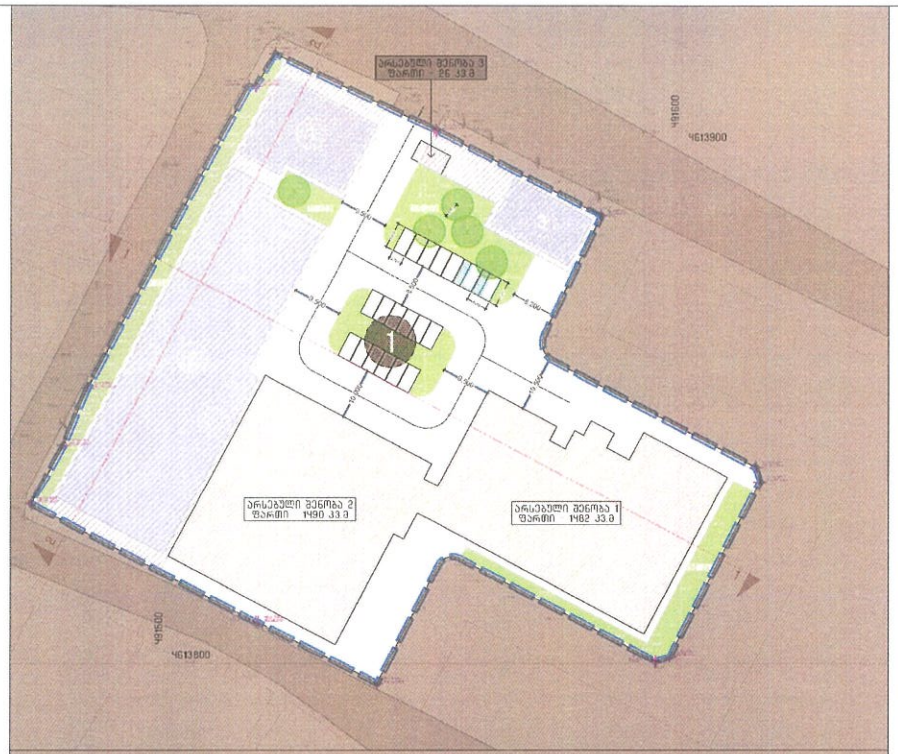
პირობითი აღნიშვნები

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

ფურცლის ნომერი
36

A3

2023 წელი


არსებული შენობა 3
ფართი 26 კვ.მ
4613900
4613800
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

უფლებრივი ზონირების რუკა

	ფართობი	კ1		კ2		კ3		პარკინგების ნორმატიული რაოდენობა	პარკინგების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	შუნტირების ზონა	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა
სექტორი 1	9492	5200		7280		950	0.1	0	18	2	b1	[illegible]
ს 1	9492	5200		7280		950	0,1	0	18			

მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
2	9

შენობათა განთავსების წესი

აკრძალულია სამრეწველო ზონის გარდა სხვა ზონის განვითარება

ს-1 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად;

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობისათვის შესაბამისი ფუნქცია	ფუნქცია	პროცენტულობა
ტექსტილის ქარხანა	სამრეწველო	100%

მიწის ნაკვეთზე დაზუსტებული ნებადართული სახეობები და ფუნქციები	
სახეობა	**ფუნქცია**
ს-1	**სამრეწველო**

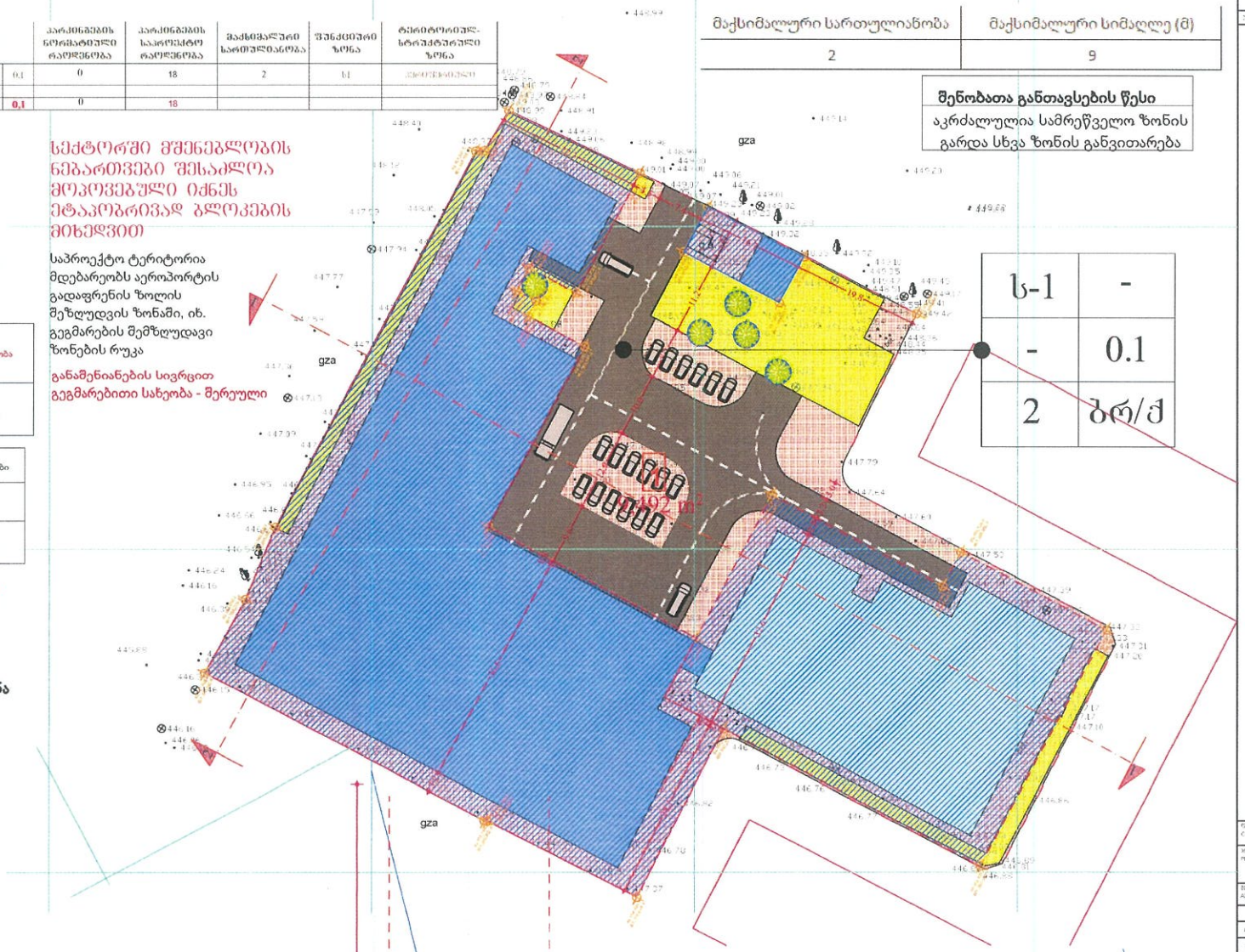
საპროექტო არეალში იგეგმება მხოლოდ სამრეწველო ფუნქციის განვითარება დაუშვებელია საპროექტო არეალის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი

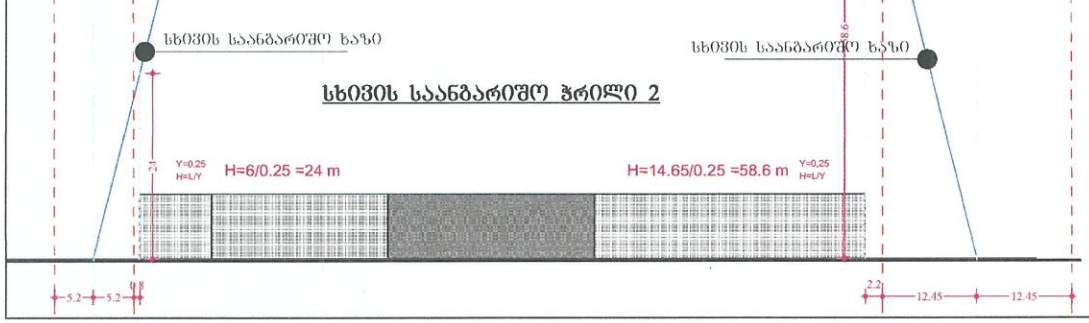
საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ კონკრეტული ფუნქციური ზონა

სექტორში მშენებლობის ნებართვები შესაძლოა მოკოვებული იქნეს ეტაპობრივად ბლოკების მიხედვით

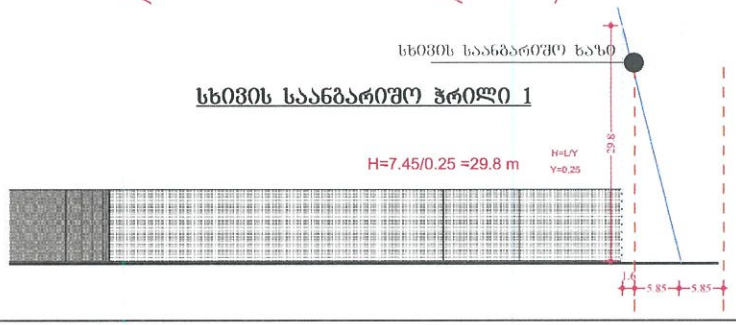
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს აეროპორტის გადაფრენის ზოლის შეზღუდვის ზონაში, იხ. გეგმარების მემზღუდავი ზონების რუკა

განაშენიანების სივრცით გეგმარებითი სახეობა - მერეული

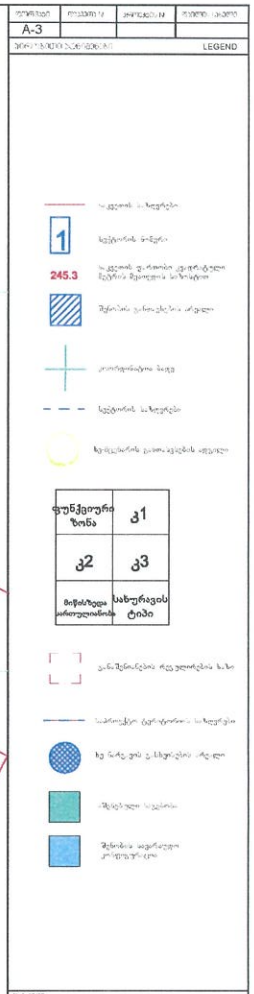




სხივის საანგარიშო ჭრილი 2



სხივის საანგარიშო ჭრილი 1



A-3	
LEGEND	

CLIENT	ჯსკ "ბიზნესის ბანკი"
PROJECT	ქ. თბილისში, აკიეროს ქ. №81 მიმდებარე აერსპეტი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
ADDRESS	ს.კ. 01.19.22.011.012

დამპროექტებელი	გვარი	ხელმოწერა
დარგმენელი	[illegible]	
არქიტექტორი	[illegible]	
კონსულტანტი	[illegible]	
დამკვეთი	[illegible]	

ბაკ. ზურაბაშვილი ასოციაციები
[illegible]
www.[illegible]
E-mail: [illegible]
info@[illegible].ge

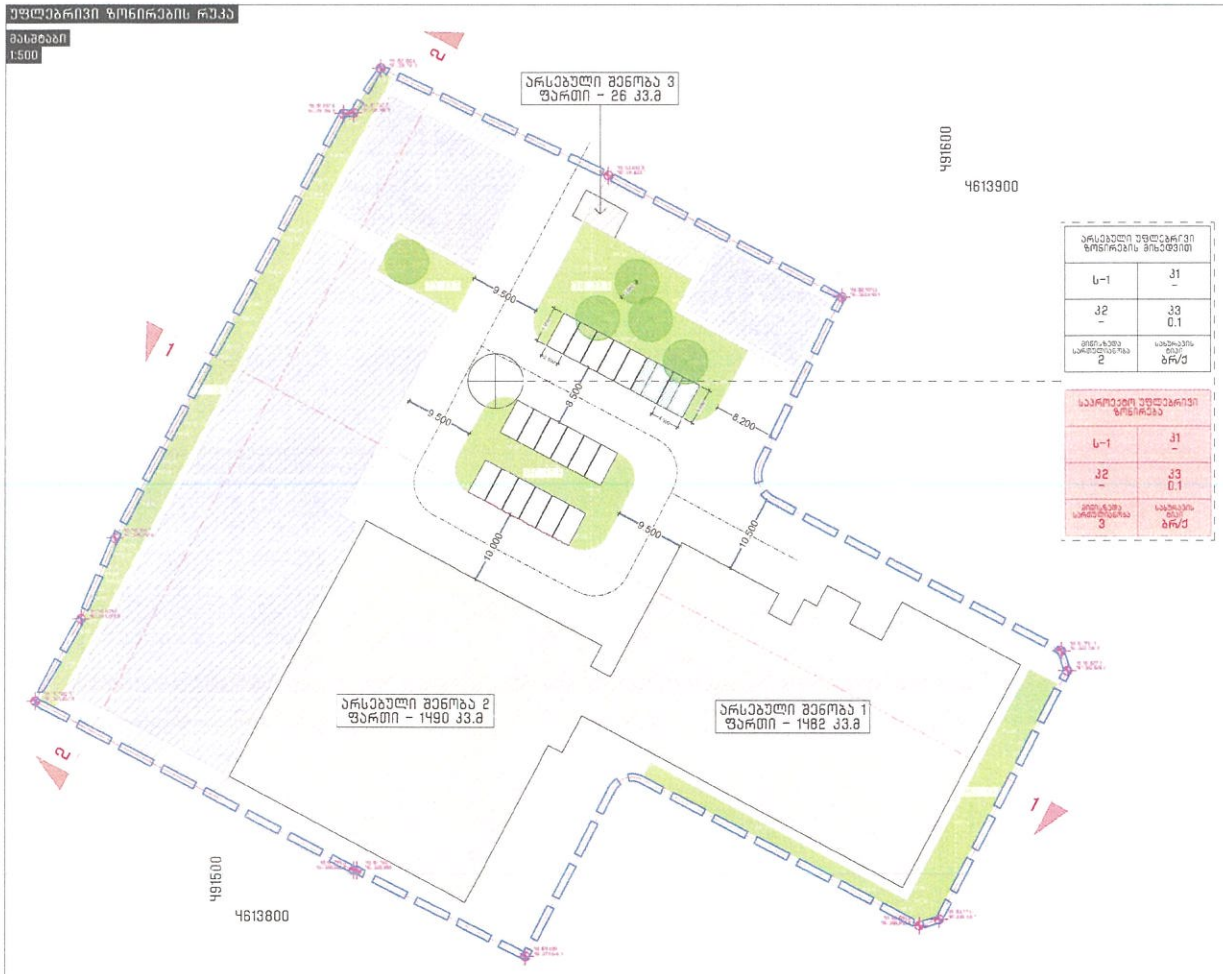
SCALE 1:500	DATE 7/17/2018

TITLE: უფლებრივი ზონირების რუკა

STAGE	INDEX	PAGES
[illegible]	A.50	

უფლებრივი ზონირების რუკა

მასშტაბი
1:500



არსებული უფლებრივი ზონირების მიხედვით	
ს-1	J1 –
J2 –	J3 0.1
მიმდებარე სართულიანობა 2	სახურავის დაქანება ბრტ/ქ

საპროექტო უფლებრივი ზონირება	
ს-1	J1 –
J2 –	J3 0.1
მიმდებარე სართულიანობა 3	სახურავის დაქანება ბრტ/ქ

NCH URBAN SOLUTION

საპროექტო ინფორმაცია
ქ.თბილისი, გარფოლის №70
NCH.URBANSOLUTION@GMAIL.COM

ინფორმაცია პროექტის შესახებ

პროექტის დასახელება
მანაგებლობიანი ობიექტის ტერიტორიის გეგმის ცვლილება

მისამართი
ქ.თბილისი, გრიგოლ ლორთქიფანიძის, 81 ა

საკადასტრო კოდი

01.19.22.011.012

პროგრამის დირექტორი
ნ. ყალაბანიძე

არქიტექტორი
გ. ქევანაძე
ს. მამარიკიშვილი
თ. ეკვთარაძე

მენეჯერი
ნ. ყალაბანიძე

დამკვეთი
მპს "ლიფლის ბესტრილი"

ნახაზის დასახელება
უფლებრივი ზონირების რუკა

მასშტაბი

პროექტის ავტორი
არსებული / მომავალმფლობელი

საპროექტო / პროექტირებული

NCH 405337087
URBAN SOLUTION

ფურცლის ნომერი
№4

A2

2023 წელი 1 იანვარი

	ფართი	J 1		J 2		J 3		პარკირებების დროებითელი რაოდენობა	პარკირებების საპროექტო რაოდენობა	მაქსიმალური სართულიანობა	ფუნქციური ზონა	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონა
საპროექტო ტერიტორია არსებულ უფლებრივი ზონირების მიხედვით	9 492 კვ.მ	5 200 კვ.მ	-	7 280 კვ.მ	-	950 კვ.მ	0.1	0	18	2	ს-1	პერიფერიული
საპროექტო ტერიტორია პროექტირებული	9 492 კვ.მ	5 200 კვ.მ	-	7 280 კვ.მ	-	950 კვ.მ	0.1	0	19	3	ს-1	პერიფერიული

არსებული უფლებრივი ზონირების მიხედვით	
მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
2	9

საპროექტო უფლებრივი ზონირება	
მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
3	15

ს-1 – მანაგებლობიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობას გარემოსა და ადამიანის აანგარიშებლობისათვის სახიფათო/მავნე სანარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/ნაგებობების არსებობა არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25 %-ის კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.
სექტორში მშენებლობის ნებართვები შესაძლოა გოკოვებული იქნეს ეტაპობრივად, ბლოკების მიხედვით.

2.
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს აეროპორტის გადაფრენის ზოლის, შეზღუდვის ზონაში, ის. გეგმარების შეზღუდული ზონების რუკა.

3.
მანეგენიანების სივრცით გეგმარებითი სახეობა – შერეული.

4.
შენობათა განთავსების წესი: აკრძალულია სამრეწველო ზონის გარდა სხვა ზონის განვითარება.

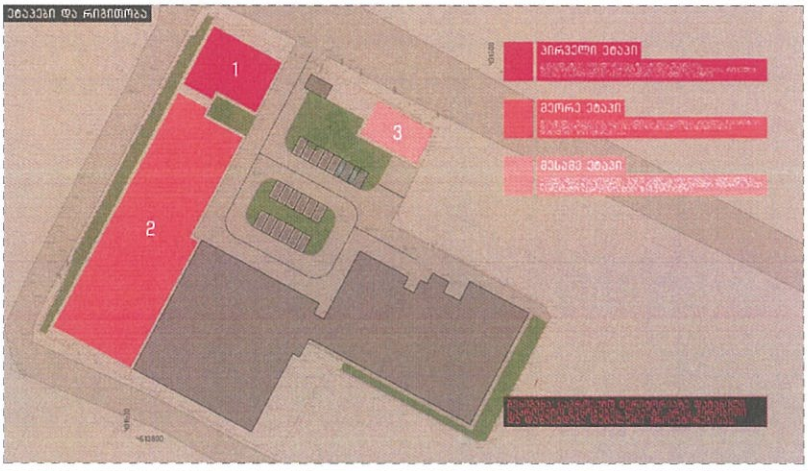
5.
საპროექტო არეალში იგეგმება მხოლოდ სამრეწველო ფუნქციის განვითარება და მისი ფუნქციონირებისათვის საჭირო შენობების განთავსება.

6.
საპროექტო ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ კონკრეტული ფუნქციური ზონა.

7.
დაუშვებელია საპროექტო არეალის დაყოფა-გაერთიანების რეჟიმი.

8.
მაქსიმალური სართულიანობა – 3 სართული
მაქსიმალური სიმაღლე – 15 მეტრი

ეტაპები და რიგითობა

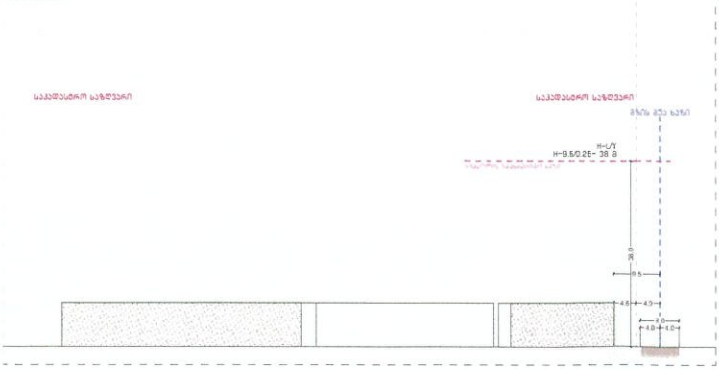
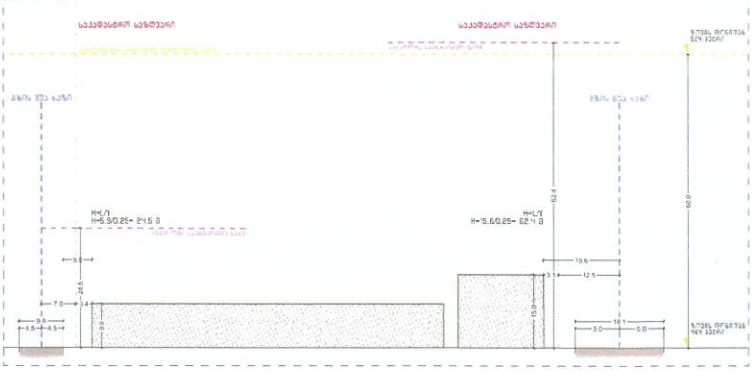


არსებული უფლებრივი ზონირების მიხედვით		
ზარალი ეროვნული ეკონომიკისა, საგანმანათლებლო, სოციალურ-კულტურული დანიშნულების ობიექტების	ზონირება	პროცენტობრივი
ინფილური კარაგეზ	სამრეწველო	100 %

საპროექტო უფლებრივი ზონირება		
ზარალი ეროვნული ეკონომიკისა, საგანმანათლებლო, სოციალურ-კულტურული დანიშნულების ობიექტების	ზონირება	პროცენტობრივი
ინფილური კარაგეზ	სამრეწველო	75 %
საპროექტო ობიექტებისა/ნაგებობების სამოქალაქო ფუნქციის	სამრეწველო	25 %

მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი ობიექტები და ფუნქციები	
სახეობა	ფუნქცია
ს-1	სამრეწველო

ჭრილი 1



ჭრილი 2