ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბალნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

შპს „იერი 2008“
2017 წ.

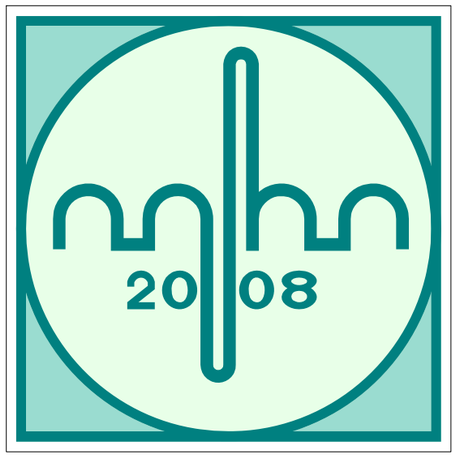
დამკვეთი

მოქალაქე მურთაზ უგულავა

პირადი №01015003009

შემსრულებელი

შპს „იერი 2008“



საიდენტიფიკაციო კოდი 205254883

საქართველო. ქ. თბილისი საბურთალოს რაიონი
ცაგარელის ქ. №70-72

დირექტორები: ომარ ჯაფარიძე მერაბ ბოქლქვაძე

ელ. ფოსტა: o. japaridze@yahoo.com

კვალიფიკაცია

მერაბ ბოლქვაძე შპს „იერი 2008“ დირექტორი საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის პროფესორი

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:	საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1974-1979 წწ.

ომარ ჯაფარიძე შპს „იერი 2008“ დირექტორი

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:	საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1972-1977 წწ.

ვიქტორ მარგველაშვილი არქიტექტორი პროექტის ავტორი

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:	საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1980-1985 წწ.

ზოგადი მონაცემები

გვარი	ბოლქვაძე	**სახელი**	მერაბი
პირადი ნომერი	01009003058	**დაბადების თარიღი**	4 დეკემბერი 1957 წ.
მოქალაქეობა	საქართველო	**ელ. ფოსტა**	mer.bolqvadze@yahoo.com
მისამართი	შატბერაშვილის ხევი #14	**ტელეფონები**	599553420; 0322235410

განათლება

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1974-1979 წწ.

სამეცნიერო ხარისხი

სამეცნიერო ან აკადემიური ხარისხი	სადისერტაციო თემის დასახელება, დაცვის წელი
არქიტექტურის დოქტორი	კონვერსია, როგორც თბილისის ურბანული განვითარების ფაქტორი

შესრულებული ქალაქმშენებლობითი პროექტები (1979 2016 წლები)

დიდი დიღმის, მდ. ლოჭინისა და და მეტრო სარაჯიშვილის მიმდებარე ტერიტორიების სატრანსპორტო კვანძების პროექტები
საცხ. რაიონი „ვარკეთილი 3“-ის დეტალური დაგეგმარების პროექტი.
დიდი დიღმის V-VI მ/რ და „ვარკეთილი 3“-ის I, II,III,IVმ/რ განაშენიანების პროექტები.
ხუთწლედის ქუჩისა და მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების პროექტები
ავჭალის გზატკეცილის რეკონსტრუქციის პროექტი
დაბა წყნეთის გენსქემისა და საქზღვრების პროექტი
ხუთწლედის ქუჩის განაშენიანების პროექტი
ქ. თბილისის რეკონსტრუქციისა და განვითარების გენსქემის მოსამზადებელი სამუშაოები
ქ. ზუგდიდის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
რეკრეაციული ზონის დაგეგმარება ქალაქ ბენღაზში.

სტუ-ს მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების პროექტი
„ელია“-ს საცხოვრებელი რაიონის დაგეგმარება
განაშენიანების რეგულირების გეგმები: 1. კრწანისის სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორიაზე. 2. მიროტაძის ქუჩის მიმდებარედ. 3. სოფელ ლისის მიმდებარედ. 4. ხოშარაულის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე. 5. იპოდრომის მიმდებარე ტერიტორიაზე “თავლები“.
ქ. თბილისის ურბანული განვითარების კონცეფციის კონკურსი III პრემია.
საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის 2001 წლის საუკეთესო პროექტის პრემია. სასტუმროს პროექტი ქეთევან წამებულის ქუჩაზე
საქართველოს არქიტექტორთა კავშირის 2007 წლის საუკეთესო პროექტის პრემია. სასტუმროს პროექტი ქეთევან წამებულის ქუჩაზე
2006 წლის საუკეთესო ქალაქგეგმარებითი პროექტის პრემია და ბრინჯაოს მედალი საერთაშორისო კონკურსში. განაშენიანების რეგულირების გეგმა ბაგებში

ზოგადი მონაცემები

გვარი	ჯაფარიძე	**სახელი**	ომარი
პირადი ნომერი	01024053648	**დაბადების თარიღი**	6 აპრილი 1956 წ.
მოქალაქეობა	საქართველო	**ელ. ფოსტა**	o.japaridze@yahoo.com
მისამართი	ვ. დოლიძის ქ. #11 კორპ. I ბ. 2-3	**ტელეფონები**	551204205; 0322337964

განათლება

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1972-1977 წწ.

სამეცნიერო ხარისხი

სამეცნიერო ან აკადემიური ხარისხი	სადისერტაციო თემის დასახელება, დაცვის წელი

შესრულებული ქალაქმშენებლობითი პროექტები (1977 2016 წლები)

ქ. თბილისის თავისუფლების მოედნის რეკონსტრუქციის პროექტი კონკურსი I პრემია
ქ. თბილისის ურბანული განვითარების კონცეფციის კონკურსი III პრემია.
ქ. თბილისში გულიას მოედნის რეკონსრტუქცია კონკურსი I პრემია
აკადემქალაქის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების კონკურსი II პრემია
ქ. თბილისის ისტორიული ნაწილის კვლევითი და სააღრიცხვო-აზომვითი სამუშაოები.
ინდ. განაშენიანების პროექტი ქ. თბილისში ყაზბეგის გამზირის #34-ის შიდა კვარტალში
განაშენიანების რეგულირების გეგმა ქ. თბილისში ქერჩის ქუჩაზე
განაშენიანების რეგულირების გეგმა სოფელ ლისის მიმდებარედ
საწარმოო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ქ. ფოთში
განაშენიანების რეგულირების გეგმა ქ. თბილისში დიდი დიღომი გლდანის შემაერთებელ გზაზე

ქ. თბილისის რეკონსტრუქციისა და განვითარების გენსქემის მოსამზადებელი სამუშაოები
მრავალბინიანი საცხ სალები ქ. თბილისში გაგარინის, ბერბუკის, გოგებაშვილის, ხოშტარიასა და გმირ კურსანტთა ქუჩებზე.
ინდ. განაშენიანების რეგულირების გეგმა ოქროყანაში
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები ქ. თბილისში და დაბა წყნეთში
ერეკლეს მოედნის, ძეგლის მიმდებარე სკვერისა და ბატონის წყაროს მიმდებარე ტერიტორიის კათილმოწყობის პროექტი ქ. თელავში
თავისუფლების მოედნის რეკონსტრუქციის პროექტი ქ. თელავში
სააკაძის მოედნის რეკონსტრუქციის პროექტი ქ. თელავში
პარკებისა და სკვერების დაგეგმარების პროექტები ქ. თბილისში.

ზოგადი მონაცემები

გვარი	მარგველაშვილი	**სახელი**	ვიქტორ
პირადი ნომერი	01001024459	**დაბადების თარიღი**	24 ივლისი 1962 წ.
მოქალაქეობა	საქართველო	**ელ. ფოსტა**	viqtor.margvelashvili@mail.ru
მისამართი	გლდანის მასივი III მ/რ1 კორპ ბინა 98	**ტელეფონები**	599989020; 0322586623

განათლება

უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების (უსდ) დასახელება, ფაკულტეტი, სპეციალობა, კვალიფიკაცია, ჩარიცხვის და დამთავრების წლები:
საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის, არქიტექტურის ინსტიტუტი. სპეციალობა: „არქიტექტურა“; კვლიფიკაცია: არქიტექტორი 1980-1985 წწ.

სამეცნიერო ხარისხი

შესრულებული ქალაქმშენებლობითი პროექტები (1985 2016 წლები)

ქ. ფოთში კუნძულის უბნისა და დავით აღმაშენებლის ქუჩის განვითარების პროექტი
ქ. ფოთში მალთაყვის უბანში, სანაპირო ზოლის (მათ შორის მისასვლელი გზების) რეაბილიტაციის პროექტი
ზედა და ქვედა ელიას დეტალური დაგეგმარების პროექტი.
ბაბისხევის განაშენიანების პროექტი
რესპუბლიკური კონკურსი საცხოვრებელი სახლები იმს-ის ტიპის კარკასზე I პრემია
89-ე სკოლის პროექტი
საცხოვრებელი სახლი ინგოროყვას #19
კონსტანტინე გამსახურდიას სახლმუზეუმის აღდგენა-გამაგრება.
სავაჭრო ომპლექსი გლდანის I და II მ/რ შორის.
სოფელ მედანის საშუალო სკოლის რეკონსტრუქცია წალენჯიხაში
მრავალბინიანი საცხ. სახლი ბაგებში #16-18
სოფელ ლიას საშუალო სკოლის რეკონსტრუქცია-მიშენების პროექტი წალენჯიხაში
მოქ. გ. გულორდავას საცხ. სახლი სოფელ დიღომში
მოქ. ზ. სამხარაძის საცხ. სახლი ყიფშიძის ქუჩაზე
სასტუმროს პროექტი გლდანი-დიდი დიღმის შემაერთებელ გზაზე
მოქ. ბ. ფარულავას საცხ. სახლი მცხეთაში
სპორტული კომპლექსი განმუხურში
გურჯაანის ღვინის სქრხნის რეკონსტრუქციის პროექტი
ქ. გორის ცენტრალური სტადიონის რეკონსტრუქციის პროექტი.
სპორტ კლუბ „თბილისის დინამოს“ საწვრთნელი ბაზის რელონსტრუქციის პროექტი დიღომში
მრავალბინიანი საცხ. სახლის პროექტი ჭონქაძის #26-ში
მრავალბინიანი საცხ. სახლი ლიუბლიანას ქუჩაზე
მრავალბინიანი საცხ. ა. ცაგარელის ქ. #26-28-ში

სარჩევი

№	კოდი		დასახელება	რაოდენობა	გვერდი
1			ყდა	1	1
2			სატიტულო ინფორმაცია	1	2
3			კვალიფიკაცია	4	3-6
4			სარჩევი	1	7
5			გეოლოგია	5	8-12
6	T	T.I.	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება №98 24.03.2017	1	13
		T.T.	გეგმარებითი დავალება	5	14-18
7	C.T.D	C.T.D.-1	ტერმინთა განმარტება	1	19
		C.T.D.-2	გამოყენებული შემოკლებები და პირობითი აღნიშვნები	1	20
8	C.T.E	C.T.E.1	განმარტებითი ბარათი	2	21-22
		C.T.E.2	სივრცით ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	1	23
9	C.T.EF	C.T.EF	SWOT - ანალიზი	1	24
10	C.T.S	C.T.S	ეტაპები და რიგითობა	1	25
11	C.V.C	C.V.C.1-1	საკადასტრო გეგმა	1	26
		C.V.C.1-2	საკადასტრო ამონაწერი	1	27
		C.V.C.2	სიტუაციური გეგმა	1	28
		C.V.C.3-1	ტოპოგრაფიული გეგმა (ვექტორული)	1	29
		C.V.C.3-2	ტოპოგრაფიული გეგმა (რასტრული)	1	30
		C.V.C.4	საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა	1	31
		C.V.C.5.1	ფოტოფიქსაცია	5	33-36
		C.V.C.5.2	ფოტოფიქსაციის წერტილები	1	37
		C.V.C.5.3	საინფორმაციო ბანერის ფოტოები	1	38
12	C.Z.V	C.Z.V.T.H.Z	ტექნოგენური საფრთხეების რუკა	1	39
		C.Z.V.N.H.Z	ბუნებრივი საფრთხეების რუკა	1	40
		C.Z.V.C.N.Z	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ზონირება	1	41
13	M.Z.L	M.Z.L.SZ	გეგმარების შემზღუდავი ზონირების რუკა	3	42-44
		M.Z.L.TSZ	ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების რუკა	1	45
		M.Z.L.FZ	ფუნქციური ზონირების რუკა	1	46
14	C.Z.L	C.Z.L.SZ	გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონირების რუკა	1	47
		C.Z.L.TSZ	ტერიტორიულ სტრუქტურული კონკრეტული ზონირების რუკა	1	48
15	C.Z.L.FZ	C.Z.L.FZ.1	მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის რუკა	1	49
		C.Z.L.FZ.2	დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა	1	50
		C.Z.L.FZ.3	მიწის ნაკვეთის კ1, კ2, კ3 კოეფიციენტების დადგენის რუკა	1	51
		C.Z.L.FZ.4	შენობა ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობის/სიმაღლის დადგენის რუკა	1	52
		C.Z.L.FZ.5	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობის და ზონების დადგენის რუკა	1	53
		C.Z.L.FZ.6	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების რუკა	1	54
		C.Z.L.FZ.6-1	მიწის ნაკვეთის სივრცით-გეგმარებითი წყობის დადგენის რუკა	1	55
		C.Z.L.FZ.7	ავტომანქანის სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის რუკა	1	56
		C.Z.L.FZ.8	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	1	57
16	C.I	C.I.R.1	ძირითადი და ლოკალური გზების/ქუჩების რუკა	1	58
		C.I.R.1-1	ქალაქის მაგისტრალებთან სატრანსპორტო კავშირის სქემები	1	59
		C.I.R.2	ავტოსადგომების განაწილების რუკა	1	60
		C.I.R.3	ძირითადი და ლოკალური გზები და ქუჩები საგზაო მოძრაობის ორგანიზების რუკა	1	61
		C.I.W	წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელების რუკა	1	62
		C.I.P	ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელების რუკა	1	63
		C.I.G	ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელების რუკა	1	64
		C.I.S	სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელების რუკა	1	65
17	C.V	C.V.D	გამწვანების დენდროლოგიური რუკა	1	66
		C.V.G	ვერტიკალური გეგმარების რუკა	1	67
		C.V.V-1	ვიზუალიზაციის არეალები	1	68
		C.V.V-2	ვიზუალიზაცია ხედი-1	1	69
		C.V.V-3	ვიზუალიზაცია ხედი-2	1	70
		C.V.V-4	ვიზუალიზაცია ხედი-3	1	71
		C.V.V-5	ვიზუალიზაცია ხედი-4	1	72

ფორმატი A3

თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

სარჩევი და გრაფიკული ნაწილების ნუსხა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			

ქ. თბილისში, ბაღნარის ქუჩა №2ა-ში ჩატარებული წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგები

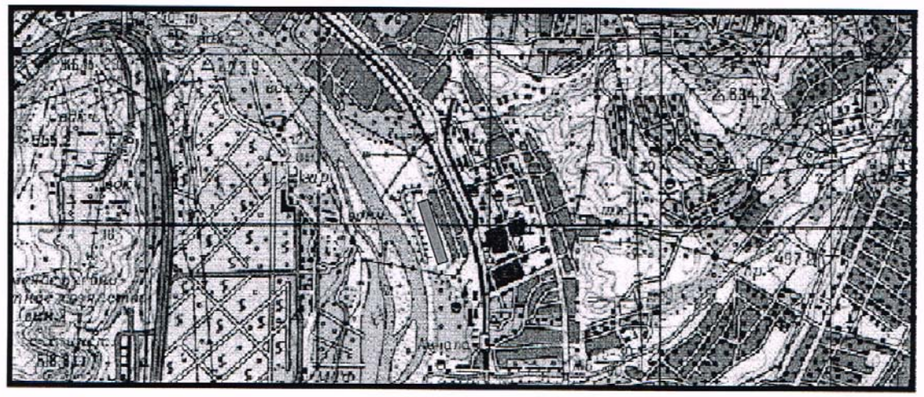
შესავალი.

მოქალაქე მურთაზ უგულავას (გრიგოლ კარანაძის მინდობილობით) დაკვეთის და 2017 წლის 15 ივნისს დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ. თბილისის გლდანის რაიონში, ბაღნარის ქუჩა №2 -ში, მდ. მტკვრის მარცხენა ნაპირზე, გრიგოლ კარანაძის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, ჩატარდა საინჟინრო-გეოლოგიური საგამოკვლევო სამუშაოები. გამოკვლევის მიზანს წარმოადგენდა ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების წინასწარი შეფასება, ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების დონეზე, ნაკვეთის სამშენებლოდ ასათვისებლად.

ტერიტორიის ათვისების პროექტით გათვალისწინებულია 34024 მ^2 მიწის ნაკვეთზე სპეციალიზირებული და მრავალფუნქციური სამრეწველო ნაგებობების, მათი საქმიანი ეზოების მერიდიანულად განთავსება და საგზაო ინფრასტრუქტირის მოწყობა.

საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევები მიზნად ისახავდა ნაკვეთის ბუნებრივი პირობების გაშუქების საერთო ფონზე, ნაგებობის ქვეშ მდებარე ფუძე-გრუნტების ზოგადი ლითოლოგიური ჭრილის და ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების დადგენას დაფუძნების პირობების განსაზღვრისათვის და თანამედროვე გეოდინამიკური პროცესების რისკების შეფასებას.

მიმოხილვითი რუკა.



პირობითი ნიშნები

ქ. თბილისში, ბაღნარის ქუჩა №2ა-ში გამოკვლეული ნაკვეთი.

გეოლოგიური სამუშაოები განხორციელდა დამკვეთის მიერ გადმოცემული საჯარო რეესტრის დოკუმენტაციის და ქალაქის 1:2000 მასშტაბის ტოპოგრაფიული გეგმის გამოყენებით.

დასახული ამოცანის განსახორციელებლად ჩატარდა შემდეგი სახის და მოცულობის სამუშაოები: უბნის შეფასების მიზნით დათვალიერებულია ნაკვეთი და მიმდებარე ტერიტორიები, გეოლოგიური ჭრილების დასადგენად ტერიტორიაზე და მის გარეთ ჩატარდა არსებული ბუნებრივი და ხელოვნური გაშიშვლებების აღწერა, ხოლო გრუნტების აღებულ ნიმუშებზე ჩატარდა შესაბამისი საველე კვლევები. გარდა ამისა შეგროვდა და გადამუშავდა ამ რეგიონზე არსებული ხელმისაწვდომი საარქივო, ლიტერატურული და ფონდური მასალები. გამოკვლევები არ ითვალისწინებდა სამთო გამონამუშევრების გაყვანას, დასინჯვას ან ლაბორატორიულ სამუშაოებს.

საველე სამუშაოების კვლევების მონაცემების საფუძველზე შედგენილია წინამდებარე საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა, რომელშიც გამოყენებულია ამ რაიონში საქართველოს გეოლოგიური სამსახურის და სხვადასხვა საპროექტო ორგანიზაციების მიერ აქ ადრე ჩატარებული კვლევების მასალები და ჰიდრომეტეოროლოგიური ცნობარები.

საველე საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები ჩატარდა და დასკვნა შედგა საქართველოში ამჟამად მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების - ს.ნ. და წ. 1.02.07-87 (საინჟინრო გამოკვლევები მშენებლობისათვის), ს.ნ. და წ. 1.-პნ 02.01.08, 2. 2.02.01-83 (შენობა ნაგებობათა ფუძეები), სახსტანდარტი 25100-82, ს.ნ. და წ. პნ 01.01-09 (სეისმოდეგი მშენებლობა), ს.ნ. და წ. მოთხოვნების გათვალისწინებით.

საველე კვლევები, მოპოვებული მასალების კამერალური დამუშავება და დასკვნის შედგენა განხორციელდა 2017 წლის ივნისში.

1. ადგილმდებარეობა, საზღვრები და მისასვლელი გზები.

გამოკვლეული უბანი მდებარეობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის გლდანის რაიონში, ბაღნარის ქუჩა №2 -ში (ყოფილი შუშის ქუჩა №38) ავჭალის რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ, მდ. მტკვრის მარცხენა ნაპირზე, ხელოვნურ მიწაყრილზე და მათ შორის. გამოკვლეული ტერიტორია, საერთო ფართობით 34024 მ^2, მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ერთიან ნაკვეთს შიდა კონტურს ფარგლებში და მის უშუალოდ მიმდებარე ტერიტორიებს გარედან. იგი გეგმაში არასწორი, მართკუთხედთან მიახლოვებული ფორმისაა. ნაკვეთის სიგრძეა 300მ მაქსიმალური სიგანე – ჩრდილოეთ ნაწილში 160მ, მინიმალური –სამხრეთ ნაწილში 57მ.

გამოკვლევის დროს ნაკვეთი ყველა მხრიდან შემოუსაზღვრავი და თავისუფალია. მათ ბუნებრივ საზღვარს ჩრდილოეთიდან წარმოადგენს უბნის რკინიგზისპირა დასახლებული ნაწილის სამხრეთი კიდე, აღმოსავლეთიდან მეზობელი ნაკვეთი, ბაღნარის ქუჩა და შემდეგ რკინიგზის მაგისტრალია. სამხრეთით ხელოვნური განიერი მიწაყრილის სწორი ზედაპირია, ხოლო დასავლეთიდან მდ. მტკვრის გასწვრივ 2011-2013 წლებში აგებული, მდ. მტკვრისაგან დამცავი ჯებირის, მაღალი და განიერი მიწაყრილის, აღმოსავლეთი ფერდის ძირი.

ნაკვეთში მოხვედრა, წლის ყველა დროს, ნებისმიერი სახის ავტოტრანსპორტით შესაძლებელია აღმოსავლეთიდან, ბაღნარის ქუჩის მხრიდან რამოდენიმე შემოსასვლელით და ახლად მოსაწყობი შემოსასვლელით სამხრეთიდან, შუშის ქუჩის გავლით.

ნაკვეთის საკადასტრო კოდია **01.11.04.017.067,** ხოლო ნაკვეთის მიახლოებითი ცენტრის კოორდინატები (WGS-84) ადგილმდებარეობის განსაზღვრის გლობალური სისტემით (GPS) შემდეგია – X=0494073 და Y=4613779.

2. მეტეოროლოგიური მახასიათებლები.

შესწავლილი ტერიტორია შედის ქვემო ქართლის ბარის მშრალი სუბტროპიკული სტეპური ჰავის ზონიაში, ზომიერად ცივი ზამთრით და ცხელი ზაფხულით (სამშენებლო-კლიმატური დარაიონების – IIIგ ქვერაიონი). კლიმატური ელემენტები მოცემულია კლიმატოგრაფიულ ცნობარებში მოყვანილი და ამავე კლიმატურ-ლანდშაფტურ ზონაში მყოფი, ქ. თბილისის უახლოესი – „ავჭალის“ და „ობსერვატორიის“ მეტეოსადგურების მონაცემების მიხედვით.

კლიმატური ელემენტების დახასიათება.

მეტეოსადგური	სიმაღლე მეტრებში	ჰაერის ტემპერატურე გრადუსებში			ფარდობითი ინოტივე %		ქარის საშუალო სიჩქარე	ნალექი მმ			ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი
		ყველაზე ცივი	ყველაზე თბილი თვის	საშუალო წლიური	საშუალო წლიური	ყველაზე მშრალი თვის		წლიური ჯამი	ცივ პერიოდში	თბილ პერიოდში	
თბილისი „ავჭალა“	*448*	*0.6*	*23.7*	*12.8*	*67*	*44*	-	*616*	*148*	*411*	*145*
თბილისი „ობსერვატორია“	*404*	*1.0*	*24.4*	*12.7*	*66*	*39*	2.4	*559*	*164*	*452*	*147*

ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაა 12.8/12.7^{0}C. ყველაზე ცივი თვე იანვარია, საშუალო ტემპერატურით 0.6/1.0^{0}C. ყინვები შეიძლება დაიწყოს ნოემბერში და გაგრძელდეს მარტამდე. აბსოლუტური მინიმუმია –24/–23^{0}C. წლის ყველაზე თბილი თვე ივლისია, საშუალო ტემპერატურით 24.2/24.4^{0}C აბსოლიტური მაქსიმუმია 40/40^{0}C.

მოსული ნალექების წლიური ჯამი საშუალოდ 570/559 მმ. მათი მაქსიმალური რაოდენობა მოდის მაის-ივნისში, მინიმალური კი იანვარში, მეორე მინიმუმია აგვისტოში. ნალექების დღეღამური მაქსიმუმია 147/147 მმ. თოვლი შეიძლება მოვიდეს ნოემბრიდან აპრილამდე. თოვლი ყოველ წელს არ მოდის, შესაბამისად მყარი თოვლის საბურველიც იშვიათია ან შეიძლება გასტანოს 14 დღეს. თოვლის საშუალო სიმაღლეა 8 სმ., ხოლო მაქსიმალური 30 სმ. თოვლის წონაა 0.50 კპა.

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობის საშუალო წლიური მაჩვენებელია 67/66 %. საშუალო ფარდობითი ტენიანობა იანვარში 61/- %-ია, ხოლო ივლისში 44/39 %.

თბილისის ობსერვატორიის მონაცემებით წლის განმავლობაში უბანზე გაბატონებულია ჩრდილო-დასავლეთის (-/28%), ჩრდილოეთის (-/26%) და სამხრეთ-აღმოსავლეთის (-/25%) ქარები. ყველა დანარჩენი მიმართულებების ხვედრითი წილი შედარებით უმნიშვნელოა და 2-8%-ის ფარგლებშია. ქარზე დაკვირვებათა საერთო რიცხვის -/33% შტილია. ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარეები – იანვარში 4.8/0.5, ხოლო ივლისში 4.6/1.0. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 5 და 15 წელიწადში ერთხელ შეადგენს 0.73/0.38 და 0.85/0.48 კპა-ს.

ავჭალაში ქარის ყველაზე დიდი შესაძლო სიჩქარე ერთხელ მაინც მ/წმ.

ᲧᲝᲕᲔᲚᲬᲚᲘᲣᲠᲐᲓ	5 ᲬᲔᲚᲘᲬᲐᲓᲨᲘ	10 ᲬᲔᲚᲘᲬᲐᲓᲨᲘ	15 ᲬᲔᲚᲘᲬᲐᲓᲨᲘ	20 ᲬᲔᲚᲘᲬᲐᲓᲨᲘ
28	*33*	*35*	*36*	*37*

მონაცემები გრუნტის მზრალობის შესახებ არ არის.

3. ზედაპირული წყლები.

ზედაპირული წყლების მუდმივი წყალსადინარი უშუალოდ გამოკვლეულ ტერიტორიაზე არ არის. ნაკვეთის დასავლეთით მაღალი და განიერი დამცავი ჯებირის ბეტონით მოპირკეთებული ფუძის გასწვრივ მიედინება აღმოსავლეთ საქართველოს მთავარი წყლის არტერია – მდ. მტკვარი. გამოკვლეულ მონაკვეთზე წყლის ნაკადი მოქცეულია 250 მ-მდე სიგანის კენჭნაროვან კალაპოტში. ყველა შემთხვევაში მდინარის წყლის ნაკადი პირდაპირ შეხებაშია მიწაყრილის ფუძეში განლაგებულ ჭალის დაბალი ტერასული საფეხურის ფლატესთან სიმაღლით 1.0-1.5 მ-მდე, რომელის ფუძეც უშუალოდ ირეცხება მუდმივად რეჟიმში, ან მთელ სიმაღლეზე წყალდიდობების და წყალმოვარდნების დროს.

მდინარეს ახასიათებს თოვლის დნობით გამოწვეული წყალდიდობები, თანმხვედრი მაქსიმალური ხარჯით და ზაფხულის და ზამთრის მყარი წყალმცირეობა მინიმალური ხარჯით. მაქსიმალური დონეები აღინიშნება აპრილის ბოლოს და მაისის დასაწყისში. თბილისში წყლის დონეების საშუალო სიმაღლე 3.28 მეტრია. ყველაზე მაღალი დონე – 6.91 მეტრი დაფიქსირდა 1968 წლის 18 აპრილს ქვემო ფონიჭალასთან, როდესაც ხარჯი შეადგენდა 2450 მ3/წმ (აქ საშუალო წლიური ხარჯია 202 $მ^3$/წმ). ჰიდროქიმიური შემადგენლობის მიხედვით მდინარის წყალი ჰიდროკარბონატული კლასისაა, რბილია და არ არის აგრესიული ნებისმიერი მარკის წყალშეუღწევადი ბეტონის მიმართ.

უნდა აღინიშნოს, რომ ხელოვნური მიწაყრილი აგებულია თანამედროვე ტექნოლოგიებით და შესაბამისად, იგი საიმედოდ უზრუნველყოფს სანაპირო ზოლს მდინარის ნაკადის უარყოფითი ეროზიული ზემოქმედებისაგან.

ნაკვეთის ფარგლებში ზედაპირული წყლები მხოლოდ ფრონტალური წვიმების ან უფრო იშვიათად თოვლის დნობის დროს ყალიბდება დროებითი ნაკადების სახით. აქ მაშინვე ხდება ატმოსფერული ნალექების უმეტესი ნაწილის უშუალო ინფილტრაცია გრუნტებში, ხოლო დარჩენილ ნაკადებს გამოკვეთილი სადინარი არ გააჩნიათ, ფართობულ ხასიათს ატარებენ და გროვდებიან რელიეფის უარყოფით ფორმებში გუბეებად, რომლებიც დროთა განმავლობაში იწრიტება.

მომავალში ნაკვეთის ათვისების პროექტმა უნდა გაითვალისწინოს ზედაპირული, ტექნოლოგიური და საყოფაცხოვრებო წყლების შეკრების და ორგანიზებულ გაყვანის საკითხი.

უშუალოდ ნაკვეთების ფარგლებში დროებითი ნაკადების მიერ გამოწვეული ფართობული ან ხაზობრივი ეროზიის რაიმე სახის კვალი არ აღინიშნება. შესაბამისად მის ზედაპირს დატბორვის ან ეროზიული მორეცხვის საფრთხე არ ემუქრება. მეორეს მხრივ ნაკვეთი კაპიტალური ჯებირით საიმედოდაა დაცული მდ. მტკვრისაგან.

4. გეომორფოლოგია, გეოლოგიური აგებულება და ჰიდროგეოლოგიური პირობები.

გეომორფოლოგია. გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით გამოკვლეული ტერიტორია მოიცავს ფართობს თბილისის ქვაბულის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, მდ. მტკვრის მარცხენა ნაპირთან უშუალოდ მიმდებარედ. აქ მდ. მტკვრის ხეობის ძირის ორივე მხარეს, სხვადასხვა დონეებზე იარუსებად განლაგებულია ტერასული საფეხურები. რელიეფი ტიპიური აკუმულაციურია, ზედნადები ეროზიული და ანტროპოგენული ფორმებით. პირველი შედარებით სუსტადაა გამოხატული, ხოლო მეორე ფართოდ და მასშტაბურად.

აქ მდ. მტკვრის ხეობის მთელი მონაკვეთი, ჭალის ტერასული ზედაპირის პირვანდელი ბუნებრივი იერსახე და მის გარშემო მდებარე ტერიტორია მთლიანად შეცვლილია ანთროპოგენული რელიეფის ფორმებით. აქ ზედაპირი, ათეული წლების განმავლობაში, სრულად იყო ათვისებული აეჭალის საწარმოო კვანძის ქარხნების ნარჩენების სანაყაროებით, მცირე საწარმოებით და კომუნიკაციებით. ამჟამად ინტენსიურად იწყება განახლებული სანაპირო ზოლის ათვისება.

ნაკვეთი მოიცავს მდ. მტკვრის მარცხენა ჭალის დაბალ ტერასულ საფეხურზე ხელოვნურად აგებული მიწაყრილის ძლიერ გადათხრილ და უსწორმასწორო ზედაპირს. 425-430 აბსოლუტურ ნიშნულებს შორის. მისი ზედაპირი ჩამოყალიბდა ძირითადად ქარხანა „ცენტროლიტი“-ს და შუშის საწარმოს ნარჩენების სანაყაროებით. მათგან უმეტესი ფართობის მქონე „ცენტროლიტი“-ს ნაყარის ხელახალი გადამუშავება ამჟამად ინტენსიურად მიმდინარეობს მთელი ნაკვეთის ფარგლებში. შედეგად – ნაკვეთის ზედაპირზე გაჩნდა მრავალრიცხოვანი თხრილები, ღრმულები კონუსური ბორცვები, ფლატეები და ანტროპოგენული რელიეფის მსგავსი ფორმები. აღმოსავლეთიდან ნაკვეთი შემოსაზღვრულია 5-7 მ-მდე სიმაღლის ძველი სანაყაროთი, ხოლო დასავლეთიდან იმავე სიმაღლის, სულ ცოტა ხნის წინ აგებული, მტკვრისპირა ჯებირით.

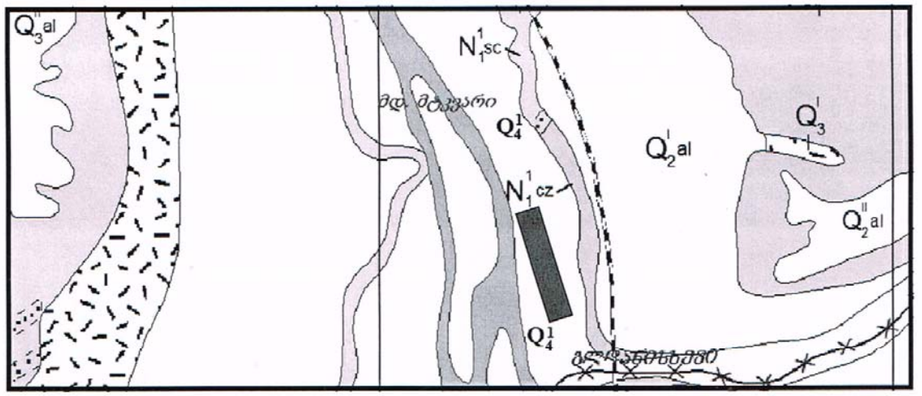
სამშენებლოდ განკუთვნილ მოედნებზე და მათ მიმდებარედ თანამედროვე საშიში გეოდინამიკური პროცესების მიერ რელიეფის ფორმების შეცვლა ან ახლების ჩამოყალიბება არ აღინიშნება, უბანი მდგრადია. გამონაკლისს წარმოადგენს ნაკვეთის დასავლეთი საზღვრებს მიღმა, მდ. მტკვრის გასწვრივ ჭალის ტერასის ძირი, რომლის გასწვრივაც შესაძლებელი ეროზიული მორეცხვების საწინააღმდეგოდ აგებულია ხსენებული ჯებირი.

გეოლოგიური აგებულება. ქვევითწარმოდგენილი გეოლოგიური რუქის მიხედვით, ტერიტორია მთლიანად შედის, დიდმის სინკლინური ნაოჭის ჩრდილოეთ ფრთაზე, რომელიც აგებულია ქვედა პლიოცენური ასაკის კოწახურის წყების (N_1^1ctz) მუქი თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობით. მდ. მტკვრის ხეობის აღნიშნულ მონაკვეთზე ძირითადი ქანების გამოსავლები, უწყვეტად ან განცალკევებული ფანჯრების სახით არ გვხვდება. ტერასირებულ ზედაპირზე და ნაკვეთის ფარგლებში, ისინი მთლიანად გადაფარულია მეოთხეული ასაკის ალუვიური და ანტროპოგენული ნალექების საკმაოდ მძლავრი წყებით.

შესწავლილ ტერიტორიაზე, ზედაპირთან სულ ცოტა 5-8 მ. სიღრმემდე ნაკვეთი აგებულია თანამედროვე ასაკის ტექნოგენური (tQ_{IV}) ნაყარი გრუნტებით. ქანები ვერტიკალურ ჭრილში და ფართობულადაც უმეტესწილად წარმოდგენილებია თანაბრად განლაგებული სამრეწველო ნარჩენებისაგან. ნაკვეთის უმეტესი ნაწილი უჭირავს მეტალურგიული ციკლის და სხმულების წარმოების ნარჩენებს – მეტალურგიული წიდის, თიხამიწის და კვარცული ქვიშის ნარევს. ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში, შედარებით მცირე ფართობზე, გავრცელებულია შუშის წარმოების ნარჩენები – კვარცული ქვიშის, შუშის და ცეცხლგამძლე აგურის ნატეხების ნარევი, რომელსაც ემატება სამშენებლო ნაგვის და ქალაქის სხვადასხვა უბნებიდან შემოტანილი მოჭრილი გრუნტები. ტექნოგენური ნალექების საერთო სიმძლავრე ნაკვეთის მდებარეობის მიხედვით იცვლება 5 მ-დან 10 მ-მდე და შესაძლებელია 12 მ-საც მიაღწიოს.

სქემატური გეოლოგიური რუკა.

(დ. პაპავას, ე. დევდარიანის და ვ. აგეევის მიერ 1971 წელს შედგენილი აჭარა-თრიალეთის ქედის აღმოსავლეთი ნაწილის 1:25 000 მასშტაბის გეოლოგიური რუქის ამონარიდი)



პირობითი ნიშნები.

- ქვედა პლიოცენი N_1^1. მუქი თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობა
- Q_2^1al შუა მეოთხეული ალუვიური ნალექები.
- Q_4^1 თანამედროვე ალუვიური ნალექები.
- სამშენებლოდ გამიზნული ტერიტორია.

ჰიდროგეოლოგიური პირობები. ტერიტორიაზე გრუნტის წყლების ფორმირება, მოძრაობა და გავრცელება განისაზღვრება ფიზ-გეოგრაფიული, გეომორფოლოგიური პირობებით და გეოლოგიური აგებულებით. მათი გამოვლენა ნაკვეთში და მიმდებარედ არც ბუნებრივ არც ხელოვნურ გაშიშვლებებში არ დაფიქსირებულა წყაროს ან ნაჟურის სახით. საფონდო მონაცემების და უბნის გეოლოგიური აგებულების მიხედვით ისინი უფრო ღრმად 3 და 5-8 მ სიღრმეებიდან არიან განლაგებულნი და მშენებლობისათვის რაიმე ხელისშემშლელ პირობებს არ ქმნიან.

5. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები.

თანამედროვე გეოდინამიკური პროცესები. შესწავლილი ნაკვეთის ფარგლებში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე საშიში გეოდინამიკური პროცესების ჩასახვა–განვითარების კვალი არ აღინიშნება, უბანი მდგრადია და მშენებლობისათვის კარგ საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში

იმყოფება, ხოლო გეოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და საინჟინრო-გეოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე ს.ნ. და წ. 1.02.07-87-ის დანართი 10-ის თანახმად, განეკუთვნება II (საშუალო) სირთულის კატეგორიას

ყველა შემთხვევაში და მომავლისთვისაც, აქ არ არსებობს რაიმე ბუნებრივი წინაპირობა დღეისათვის ჩამოყალიბებული მდგრადი მდგომარადობის დასარღვევად. არსებული პირობების შენარჩუნებით ან გაუმჯობესებით ნაკეთი მომავალშიც იქნება მდგრადი.

გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები. ტერიტორიის საველე დათვალიერებით და რეგიონში ადრე ჩატარებული გამოკვლევების განზოგადებით ირკვევა, რომ აქ შეიძლება გამოიყოს ამგები გრუნტების სამი განსხვავებული საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი.

ქვემოთ მოყვანილია ამ ელემენტების დახასიათება.

ფენა №1 – ნაყარი, ტექნოგენური გრუნტი (tQIV). გავრცელებულია ნაკეთის მთელ ფართობზე და წარმოადგენს პირველ შრეს ზედაპირიდან. იგი ჩამოყალიბდა სანაყარო ზოლის ფორმირების დროს ცალად რეჟიმში. ლითოლოგიურად ფენა შედგება განსხვავებული შემადგენლობის სამრეწველო ნარჩენების შერევით. ხშირია საერთო მასაში დიდი ზომის ლითონის სხმულის, ლითონის წიდის, ბეტონის, სამშენებლო ქვის და აგურის ნატეხების ჩანართები, რაც გრუნტს გარკვეულწილად არაერთგვაროვნებას ანიჭებს. ჩამოყალიბების პროცესში, შრის ზედა ნაწილის ფორმირება, მიმდინარეობდა ცვლადი დინამიური დატვირთვის პირობებში, რაც ხანდაზმულობასთან ერთად გვაძლევს საშუალებას ჩავთვალოთ, რომ გრუნტის თვითშემკვრივების პროცესი დასრულდა. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ ნაკეთის ცალკეულ უბანზე მიმდინარეობს გრუნტის ჩამოჭრა-გადამუშავება და ტერიტორიაზე მეტი ახლებური გადანაწილება.

გრუნტის გასაშუალებული სიმკვრივე შეადგენს ρ=1.75 ტ/მ³, ხოლო პირობითი საანგარიშო წინაღობა აღებულია ს.ნ. და წ. პნ 02.01.08 (შენობა ნაგებობათა ფუძეები) ნაწილი III, დანართი 3-ის №5 (ბ) ცხრილიდან და შეადგენს R_0=1.5-1.8 კგძ/სმ².

სახსტანდარტი 25100-82 (გრუნტების კლასიფიკაცია) №2 ცხრილით ეს გრუნტი (ხელუხლებელი ან გადანაწილებული და დატკეპნილი) წარმოადგენს ხელოვნური წარმოშობის – ნაყარი ქვეჯგუფის გრუნტს, რომლის თვითშემკვრივების პროცესი დასრულებულია. ფენაზე შესაძლებელია ნებისმიერი ტიპის ახალი შენობა-ნაგებობების დაფუძნება ადგილმდებარეობის და გრუნტების სათანადო საინჟინრო მომზადების შემდეგ.

ფენის გახსნილი სიმძლავრე 5-8 მეტია ნიშვიათად 10-12 მ. ფენა უწყლო და მშრალია.

ფენა №2 – კენჭნარი ქვიშის შემავსებლით (tQIV). ზედაპირიდან მეორეა და გავრცელებულია მთლიანად ნაკეთის ფარგლებში №1 ფენის ქვეშ. იგი წარმოდგენილია მდ. მტკვრის თანამედროვე ალუვიონით წარმოდგენილი კარგად დამუშავებული მსხვილი და საშუალო ზომის კენჭნარით. ნატეხი მასალა წარმოდგენილია მკვრივი ვულკანური, ინტრუზიული და დანალექი ქანებისაგან. შემავსებელია პოლიმიქტური საშუალი ზომის ქვიშა და ხრეში.

გრუნტის სიმკვრივეა 1.9-2.1 ტ/მ³, ხოლო პირობითი საანგარიშო წინაღობა შეადგენს 4.5-6.0 კგძ/სმ². ამ პარამეტრების და ზოგიერთი სხვა დასაზუსტებელი მნიშვნელობების გათვალისწინებით, ამ ფენაზე შესაძლებელია ნებისმიერი ტიპის ახალი შენობა-ნაგებობების დაფუძნება განსაკუთრებული ღონისძიებების გატარების გარეშე.

ფენა გავრცელებულია 8-12 მ ინტერვალში სიმძლავრით 3-5 მ-დე. ფენა უხვად შეიცავს გრუნტის წყლებს ჭრილის მთელ სიღრმეზე.

ფენა №2 თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობა (N₁¹ctz) მესამე საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი განლაგებულია ყველაზე ღრმად 8-12 მ-დან და წარმოდგენილია ქვედა პლიოცენური ასაკის, ე.წ. „კოწახურის“ ჰორიზონტის მუქი თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობით. მასივში სიღრმეში დაძირული ქანი წარმოადგენს ერთიან კომპლექსს, რომლის ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები საკმარისია ნებისმიერი ნაგებობის დასაფუძნებლად.

ფენის სიმძლავრე 5-10 მ-ზე მეტია და გრძელდება სიღრმეში. ფენა უნდა იყოს მშრალი ან ნაკლებად გაწყლოვანებული.

6. დასკვნები და რეკომენდაციები

1. ქ. თბილისში, ბაღნარის ქუჩა №2ა-ში, რკინიგზის სადგურ „ავჭალა“-ს მიმდებარედ, მდებარე გრიგოლ კარანაძის მიწის ნაკეთი მდგრადია მშენებლობისათვის "დამაკმაყოფილებელ" საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში იმყოფება და ვარგისია სამრეწველო და სამოქალაქო მშენებლობის ასათვისებლად.

2. უბანი ზედაპირიდან აგებულია თანამედროვე ასაკის ტექნოგენური ნაყარი გრუნტებით, რომელთა ქვეშ მდ. მტკვრის ალუვიონია, ხოლო საერთო ჭრილს ასრულებენ ქვედა პლიოცენური თიხები და ქვიშაქვები.

3. უბანზე გრუნტების სამშენებლო თვისებების მიხედვით გამოყოფილია სამი საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე): I ს.გ.ე. – ნაყარი ტექნოგენური გრუნტი; II ს.გ.ე. – კენჭნარი ქვიშის შემავსებლით, გაწყლოვანებული და III ს.გ.ე. – თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობა. პირველ ელემენტზე შესაძლებელია ნებისმიერი ნაგებობის განთავსება რელიეფის და გრუნტების სათანადო მომზადების შემდეგ. დაფუძნებისათვის არ საჭიროებენ რაიმე სახის საინჟინრო მომზადებას მე-II და მე-III ელემენტების ქანები.

4. ნაკვეთის ათვისების პროექტში გასათვალისწინებელიოა ზედაპირული, ტექნოლოგიური და საყოფაცხოვრებო წყლების შეკრება და ორგანიზებულ გაყვანა.

5. მიწისქვეშა წყლების ჰორიზონტი შესაძლებელია იყოს 3-5 მსიღრმიდან. წყლები არ უნდა ამჟღავნებდნენ აგესიულობას ნებისმიერი მარკის წყალშეუღწევადი ბეტონის მიმართ.

6. ნაყარი გრუნტების არაერთგვაროვნებიდან გამომდინარე, დეტალური ძიების ეტაპზე საჭირო გახდება სამთო გამონამუშევრების გაყვანა შესაბამისი ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნათა გათვალისწინებიოთ.

7. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების უახლოესი სქემის მიხედვით ქ. თბილისი განთავსებულია 8 ბალიან (MSK64 სკალა) სეისმურ ზონაში (პნ 01.01-09 „სეისმომედეგი მშენებლობა“), ხოლო ამგები გრუნტები ამავე დოკუმენტის №1 ცხრილით სეისმური თვისებების მიხედვით განეკუთვნებიან II და III კატეგორიას. გამომდინარე აღნიშნულიდან მშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის სეისმურობად მიღებულ იქნეს 9 ბალი I ს.გ.ე. დაფუძნების დროს და 8 ბალი II და III ს.გ.ე. დაფუძნების პირობებში.

8. უბნის ამგები გრუნტები დამუშავების სიძნელის მიხედვით ს.ნ. და წ. IV-5-82-ის ცხრ. 1 –ის თანახმად განეკუთნებიან: ფენა №1 ნაყარი გრუნტი II, ფენა №2 კენჭნარი – III და ფენა №3 თიხების და ქვიშაქვების მორიგეობა VI კატეგორიას –ს.

დასკვნა შეადგინა: გ. კუნჭულია

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 98

24 მარტი 2017 წ.

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, შუშის ქ. №38, ბაღნარის ქ. №2ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.11.04.017.067) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლის, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს 2017 წლის 9 თებერვლის №6 ოქმის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 16 მარტის №04/3241 წერილის (AR1472202) შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებული იქნას ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, შუშის ქ. №38, ბაღნარის ქ. №2ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.11.04.017.067) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონულ გვერდზე www.tas.ge რეგისტრირებული AR1472202 განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2.აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ არქიტექტურის სამსახურს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე გიორგი ალიბეგაშვილი

T.I.

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

წერილი № 3178300

გაცემის თარიღი: 31/03/2017 გაცნობის თარიღი: 31/03/2017

განცხადების ნომერი: AR1472202
შემოსვლის თარიღი: 22/01/2017
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.11.04.017.067
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა შუშის , N38, (ბაღნარის N2ა) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბაღნარი , N 2 ა (შუშის ქუჩა N38)
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 34024.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): გრიგოლ კარანაძე (P/N: 01008006535)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**
- **განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება**
- **სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები**
  - საამქრო/სტამბა

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- ომარ ჯაფარიძე პ/ნ 01024053648
- მისამართი: თბილისი ვ.დოლიძის ქ. კორ. 1 ბ. 2

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“ თანახმად.

წერილი

თქვენი 2017 წლის 22 იანვრის NAR1472202 განცხადების პასუხად გაცნობებთ: საკითხი ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, შუშის ქუჩა N38 (ბაღნარის N2ა), ბაღნარის ქუჩა N2ა-ში (შუშის ქუჩა N38) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.017.067) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შესახებ განსახილველად იქნა გადაგზავნილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, რომლის 2017 წლის 24 მარტის N98 განკარგულებით გაიცა დადებითი გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, შუშის ქუჩა N38 (ბაღნარის N2ა), ბაღნარის ქუჩა N2ა-ში (შუშის ქუჩა N38) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.04.017.067) სამეურნეო და საწარმოო ობიექტების პროექტის დასამუშავებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების გაცემაზე. დანართის სახით გიგზავნით ზემოაღნიშნულ N98 (24.03.2017წ.) განკარგულებას და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებას.

(დანართი: - განკარგულება N98 (24.03.2017წ.),,გრგ“–ს დავალება)

კითხვების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ მიმართოთ: მერიის ცხელ ხაზს 2722222, არქიტექტურის სამსახურის ონლაინ კონსულტაციას, ტექნიკური პრობლემების ცხელ ხაზს 2378346. ასევე მოგრძანდეთ არქიტექტურის სამსახურის საკონსულტაციო ოთახში შარტავას ქ. #7 მერიის შენობა მეორე სართული ოთახი #9, ან რაიონულ გამგეობებში არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლებთან.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
საკრებულო, თბილისი 0160 ქ. მარჯანიშვილი 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქსი: (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
ვებ-გვერდი - tas.ge

AR1472202 22.01.2017 ომარ ჯაფარიძე

საპროექტო ობიექტი: სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები (ავეჯის დამამზადებელი საამქროები საწყობები);

განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი სახეობა (ფუნქციური დანიშნულება):

სამეურნეო, საწარმო;

განმცხადებელი: ომარ ჯაფარიძე;

ობიექტის მისამართი/ადგილმდებარეობა: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, შუშის ქუჩა #38 (ბაღნარის#2ა), ბაღნარის ქუჩა #2ა-ში (შუშის ქუჩა #38);

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: #01.11.04.017.067;

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 34024 კვ.მ;

ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: პერიფერიული ზონა (პზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ————

განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა:————

კულტურული მემკვიდრეობის ზონა:————

გარემოს დაცვის ზონა:————

ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 80 (ფასი 26 ლარი);

სპეციალური რეჟიმები: ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება

საპროექტო რკინიგზის მარშუტის შეზღუდვა;

არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:————

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები:

გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

1. დაცულ იქნას „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები;

2. შენობის საინჟინრო სისტემებით (კონდიცირება, გათბობა-ვენტილაცია და სხვა) უზრუნველყოფა: პრიორიტეტულად მიჩნეულია ცენტრალური სისტემების მოწყობა.

სხვა შემთხვევებისთვის იხილეთ ზოგადი (სარეკომენდაციო) მითითებები.

ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები მდგომარეობს შემდგომში:

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის #20–105 დადგენილების მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელი ზონა (სზ) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2) -ში;

საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) — სარეკრეაციო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: პარკს, ღია სათამაშო მოედნებს და მსგავსი ტიპის სხვა ტერიტორიებს;

საპროექტო განაშენიანების ფუნქციური ზონები და ქალაქთმმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- საპროექტო ტერიტორიაზე დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციები უნდა განისაზღვროს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

გრგ დავალების გაცემის საფუძველია:

- განცხადება AR1472202 (22.01.2017);

- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი #6 09.02.2017 (იხ.დანართი);

შენიშვნა:დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები, საჭიროების შემთხვევაში შემდგომ სტადიაზე წარმოადგინილი უნდა იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურიდან;

– ობიექტის სპეციფიკაციიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნეს თანამედროვე, ეკოლოგიურად უსაფრთხო მიდგომებისა და ტექნოლოგიების გამოყენება.

– ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება საპროექტო რკინიგზის მარშუტის შეზღუდვა, გამომდინარე აქედან შემდგომ ეტაპზე საპროექტო დოკუმენტაციას თან უნდა დაურთოთ სს „საქართველოს რკინიგზის“ პოზიცია;

შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან განხორციელდეს:

- საპროექტო ობიექტები დაპროექტდეს საკადასტრო რუკებით დადგენილ საზღვრებში;

- წარმოდგენილ იქნეს, გამოუვნის სქემები, რომლის შესაბამისად მომზადებული საკადასტრო გეგმები, საფუძველი იქნება ობიექტების შემდგომი ინდივიდუალური მშენებლობისთვის.

- ცალკეული შენობა-ნაგებობებისთვის მიწის ნაკვეთის გამოყვნისას გათვალისწინებულ იქნეს, თითოეული მიწის ნაკვეთის საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფა, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით,

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის და მის გარე ტერიტორიასთან კავშირის განსახორციელებლად სატრანსპორტო სქემა შესაბამისი დატვირთვების ანგარიშის შესაბამისად;

სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტა:

- სართულიანობა და განაშენიანების ტიპი დადგენილ იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- აღქმის წერტილები, დომინანტები და სილუეტი განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;
- სარეკრეაციო სივრცეები დაიგეგმოს ფუნქციური ზონების და საპროექტო ობიექტების შესაბამისი მოცულობებით;

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

საზოგადოებრივი საზღვრები: განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვრება ფორმულით H=L/Y, სადაც;*

H – განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;
L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.
Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:
ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;
გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა) განისაზღვროს:

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებლივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (შიუნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

– საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

– გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

– განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისთვის მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

-გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

–გრგ-ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეა შპს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგ ნაირად:

- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;

- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და დენდროლოგიის სქემა.

- გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

- გამოიყოს ტერიტორიები ნაგვის ყუთების განსათავსებლად;

მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა: ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილ იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

<u>ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა განისაზღვროს:</u>

- ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

- განაშენიანება უზრუნველყოფილი იქნეს საინჟინრო, სატრანსპორტო, სოციალური და სხვა სახის ინფრასტრუქტურით.

- კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცული იქნეს არსებული საინჟინრო კომუნიკაციებიდან და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი ნაგებობებიდან საპროექტო კომპლექსის განთავსების ნორმები ხოლო მათი გატანის აუცილებლობის საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის მფლობელებთან;

- გათვალისწინებული იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების (წყალსადენი, გაზსადენი, ელექტრო სადენი, წყალარინების სადენი და სხვა) სქემა როგორც პროექტში ასევე დეტალურ სავალდებულო რუკაზე.

- გრგ-ს პროექტით განისაზღვროს სპეციალური ადგილები საკომუნიკაციო მომსახურების უზრუნველსაყოფად;

<u>ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების პარამეტრები:</u>

<u>საპროექტო არეალის საერთო ფართობი:</u> 34024 კვ.მ;

<u>ტერიტორიის არსებული ზონის სახეობა:</u> საცხოვრებელი ზონა (სზ) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2)

ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:

რზ-2 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობებისა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,2	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		0,8	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5*	მეტრი
შენიშვნა	*გარდა ანტრესქიონებისა*		

ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები, (წითელი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;;

ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით;

<u>განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი:</u>

<u>განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ალბომი მოიცავს:</u>

1. *<u>ალბომის სატიტულო მოთხოვნები :</u> (ყდა , სატიტულო გვერდ(ებ)ი, საკვალიფიკაციო გვერდი; სარჩევი)*
2. *<u>სამართლებრივი აქტი</u> (განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დადგენილება ან განკარგულება)*
3. *<u>გეგმარებითი დავალება</u>*
4. *<u>გეგმარებით დავალებაში ცვლილება</u> (არსებობის შემთხვევაში)*
5. *<u>გამოყენებული შემოკლებები</u> (გამოყენებული ტერმინების შემოკლებები და მათი გაშიფვრა).*
6. *<u>გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები</u> (რუკებზე მოცემული პირობითი სიმბოლოების გრაფიკული და ტექსტური გაშიფვრა; ზონირების ნაწილში მეგ დადგენილი ფერები.)*
7. *<u>გრაფიკული ნაწილის წესხა</u> (ცხრილის სახით გეგმების, რუკების, სქემების ან/და ილუსტრაციების ჩამონათვალი, შესაბამისი აღნიშვნებით ან/და ნუმერაციით.)*
8. *<u>დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები</u> (რა სახის და შინაარსის გარემოს ფორმირებას: ემსახურება გრგ; რა გარემოებები იქნა გათვალისწინებული გადაწყვეტებში და რა გამოწვევებს პასუხობს გრგ)*

მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვრება ფორმულით H=L/Y, სადაც;*

H – განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედაობა და სხვა) განისაზღვროს:

- ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში და დედაქალაქში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისას, ხოლო ინდივიდუალური მშენებლობის სტადიაზე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო ტერიტორიების შესაბამისი გეოლოგიური დასკვნა.

– საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია ტერიტორია შემოისაზღვროს ღობით და მოეწყოს დაცვისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა;

– გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

– განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებისთვის მომართვა უნდა განახორციელოს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებმა ან მინდობილმა პირმა, შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით;

-გრგ-ს პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

–გრგ–ს პროექტში შემავალი მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეა შპს ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;

ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები განისაზღვროს შემდეგ ნაირად:

46. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში);

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე–2 თავის 8–ე მუხლისა და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნების შესასაბამისად;
2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით დავალებაში შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 5 და 15 პუნქტებში მითითებული მასალები AutoCAD ან ArchiCAD ფორმატში იქნეს ატვირთული tas.ge გრგ–ს შეთანხმების ველში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38N-ს.
3. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გდ დადგენილს, რაც შეიძლება დაზუსტდეს ან შეიცვალოს დაგეგმვის საჭიროების მიხედვით.
4. გრაფიკული ნაწილის მასშტაბების დიაპაზონი არის 1:500-1:5000.
5. გრგ ნახაზებზე გამოიყენება რიცხობრივი მასშტაბი. სურვილისამებრ შესაძლებელია დამატებით ხაზოვანი მასშტაბის გამოყენება.

დამატებითი ინფორმაცია:

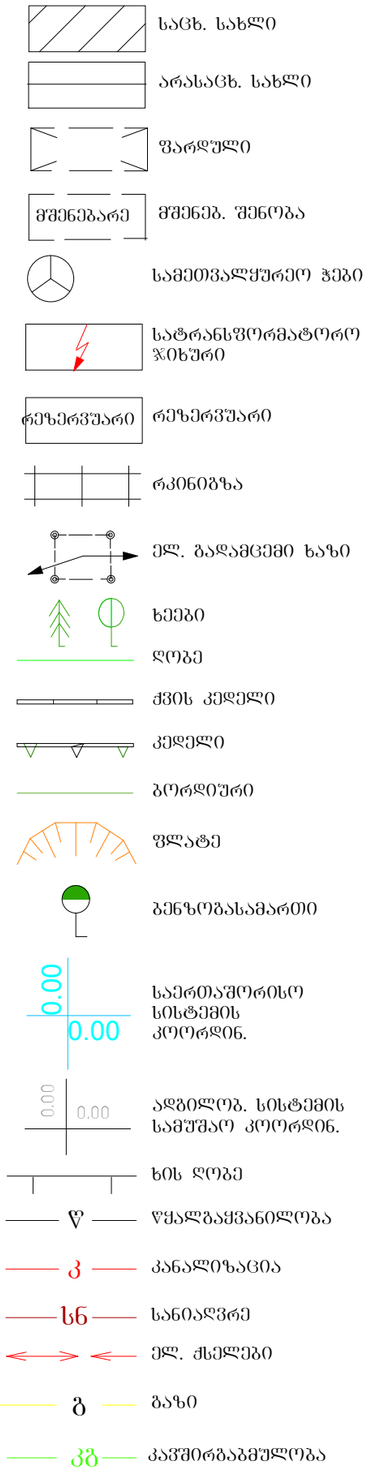
საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებული პროექტი და საპროექტო დოკუმენტაცია წარადგინოს დამკვეთმა ან დაწვროექტებელმა (დამკვეთის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობით) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ბუთი წლის განმავლობაში.

ტერმინთა განმარტება

არასრული სართული - სართული, რომლის სიმაღლე, იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან ჭერის კონსტრუქციის ქვედა ნიშნულამდე 1.8 მეტრიდან 2.4 მეტრამდეა;
ბაღი - გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგი, განკუთვნილი სარეკრეაციო მიზნებით მწვანე ნარგავების გაშენების, დაცვის, გამოფენისა და გამოყენებისათვის;
ბულვარი - გამწვანებული ტერიტორიის ნაირსახეობა, ლანდშაფტური მშენ ებლობის შედეგად, ქუჩის/გზის/წყლის ზედაპირის გაყოლებაზე მოწყობილი ხეივანი, განკუთვნილი ქვეითთა სასეირნოდ და დასასვენებლად;
გაზონი - ბალახით გამწვანებული, მოვლილი მიწის ფართობები ბაღებში, პარკებში, ბულვარებში, ეზოებში და სხვა;
განაშენიანების ინტენსივობა - განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული კონკრეტული ფუნქციური ზონებისთვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების განაშენიანების დაბალი, საშუალო და მაღალი ინტენსივობა;
განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი - მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული ჰორიზონტალური წარმოსახვითი ხაზი, რომლითაც იზღუდება მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების სიმაღლე;
გრუნტის ზედაპირი - მიწის ნაკვეთის გრუნტის არსებული ან საპროექტო ზედაპირი;
გეგმარების შემზღუდავი ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც შესაბამისი კანონმდებლობის საფუძველზე ახდენს ქალაქის ტერიტორიების ინდენტიფიცირებას განაშენიანების შემზღუდავი პირობების ან/და სხვა რეგლამენტების მიხედვით;
მანსარდა - საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე;
მიწის ნაკვეთის საზღვარი - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;
მიწათსარგებლობის ზონირება - მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ან/და დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე განსაზღვრული დასახლების ტერიტორიების გარკვეული მახასიათებლებით იდენტიფიცირება;
მრავალფუნქციური შენობა - ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს;
მწვანე სახურავი - სახურავი, რომლის ფართობის არანაკლებ 50% წყალგაუმტარი შრის ზემოთ დაფარულია მცენარეული საფარით და კეთილმოწყობილია სამყოფი მიზნებისთვის;
პარკი - დასასვენებელი, გასართობი ან/და ბუნების ბინადართა დაცვის მიზნებისთვის განკუთვნილი, ბუნებრივად ან/და ხელოვნურად მცენარეული საფარით დაფარული და კეთილმოწყობილი სივრცე, რომელიც შეიძლება აერთიანებდეს სხვადასხვა გამწვანებულ ტერიტორიას;
სახურავი - შენობა-ნაგებობის ზედა დამამთავრებელი კონსტრუქციული ელემენტი, რომელიც შენობა-ნაგებობას იცავს გარემოს ზემოქმედებისგან. სახურავი შეიძლება იყოს ქანობიანი ან/და ბრტყელი (3 % ან ნაკლები ქანობით);
სკვერი - დასასვენებელი/გასართობი მიზნებისთვის განკუთვნილი საერთო სარგებლობის ბაღი;
ტერასული შენობა - რთული რელიეფის პირობებისათვის მიზანშეწონილი, რელიეფის ქანობზე საფეხურებად განვითარებადი (სადაც თითო სართული ქმნის თითო საფეხურს), სპეციფიკური სივრცით-მოცულობითი და გეგმარებითი გადაწყვეტის მქონე შენობა;
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დედაქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);
ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება - ტერიტორიაზე (ფაქტობრივად) ან/და ზონაში/ქვეზონაში (ნორმატიულად) განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) გამოყენების სახეობა; ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება ერთგვაროვანია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენება შერეულია, თუკი იქ განთავსებული მიწის ნაკვეთებისა ან/და უძრავი ქონების (ობიექტების) 25%-ზე მეტია გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით;
ფუნქციური ზონირება - მიწათსარგებლობის ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების ერთგვაროვანი ან შერეული სახეობის მიხედვით;
ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი - მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა და განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
ღიობი - კედელში არსებული კარის, ფანჯრის, სამტრედის/სამერცხლის ღია ნაწილი ან/და ნებისმიერი ხვრეტი;
ჯიხური - საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ2-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა.

პირობითი აღნიშვნები



კოდი	დასახელება (ქართული)
M	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
S	გრგ გდ წინასაპროექტო კვლევა
T	გრგ გეგმარებითი დავალება (გდ)
L	სამართლებრივი აქტი
T	გეგმარებითი დავალება (ძირითადი ტექსტი)
A	ცვლილება
C	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
CT	ტექსტური ნაწილი
D	აღწერა
E	განმარტება
EF	ეფექტიანობის შეფასება
S	ეტაპები და რიგითობა
CZ	ზონირების ნაწილი
CZV	თემატური ზონირება
CNZ	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები ზონირება
THZ	ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება
NHZ	ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება
CZL	უფლებრივი ზონირება
TSZ	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
SZ	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	ფუნქციური ზონირება
C I	საინჟინრო ნაწილი
W	წყალმომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი ქსელები
P	ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელი
G	ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი
S	სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელი
R	ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელი
CV	თემატურ ნაწილი
C	საწყისი აღწერითი მონაცემები
D	გამწვანების სისტემა
V	კომპიუტერული ვიზუალიზაცია
H	კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების სისტემა
T	ტურიზმის განვითარების სისტემა
P	დაცული ტერიტორიების სისტემა
R	სარეკრეაციო ტერიტორიების სისტემა
S	მომსახურების ცენტრების სისტემა
CO	მესაკუთრეების ნაწილი
P	ამონაწერები და თანხმობის აქტები

ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

გამოქვეყნებული შემოკლებები და პირობითი აღნიშვნები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.T.D.-2

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია ქ. თბილისში გლდანის რაიონში, შუშის ქ. #38 ბაღნარის ქ. #2ა ნაკვეთი #01,11,04,017,067 და შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტი“-ს საკუთრებაშია. თავის დროზე შუშის ქუჩას სახელი დაერქვა აქ არსებული შუშის ქარხნის გამო. ტერიტორიას ამჟამად დასავლეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საქართველოს რკინიგზის ტერიტორია. პერსპექტიული რანჟირების პარკი (დეპო). აღმოსავლეთიდან ასევე შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტი“-ს ნაკვეთები და რკინიგზის მაგისტრალი საპროექტო ტერიტერიაზე 2010 წლამდე ფუნქციონირებდა შუშის ქარხანა, 2011 წლიდან თბილისის რკინიგზის შემოვლითი ტრასის მშენებლობასთან დაკავშირებით, ტერიტორიის დასავლეთით მოეწყო მიწაყრილი რკინიგზის რანჟირების პარკისთვის და საპროექტო ტერიტორიის დიდი ნაწილი მოექცა 5-10 მ. სიღრმის ღრმულში. ამავე პერიოდში მოხდა ქარხნის შენობების დემონტაჟი. ტერიტორია 2014 წლამდე დაბინძურებული იყო ცენტროლიტის ქარხნის ნარჩენებით რომლებიც აქ გარკვეული პერიოდის მანძილზე იყრებოდა. გარემოს ეროვნული სააგენტოს მიერ ამ ტერიტორიაზე გაცემულია ტექნოგენური ნარჩენების მოპოვების ლიცენზია (ბრძანება #13/85 11,06,2012) ამჟამად ამ ტერიტორიიდან ამოღებულია ტექნოლოგიური დანაგროვები ნარჩენი და ლიცენზია გაუქმებულია. შპს „თიელსი პროპერთი მენეჯმენტს“ 2015 წელს საპროექტო ტერიტორიაზე და მიმდებარე საკ # 01,11,04,017,068 ნაკვეთზე რომლებიც მაშინ წარმოადგენდა მის საკუთრებაში მყოფ ერთიან ნაკვეთს საკ. ნომრით 01,11,04,017,058 გადაწყვეტილი ჰქონდა „თბილისის ლოჯისტიკური ცენტრის“ ფარგლებში A კლასის ტემპერატურული კონტროლის სასაწყობე მეურნეობისა და სარკინიგზო-საკონტეინერო ტერმინალის მშენებლობა, რაც რიგი მიზეზების გამო ვერ განხორციელდა.

27.10.2010



28.11.2012



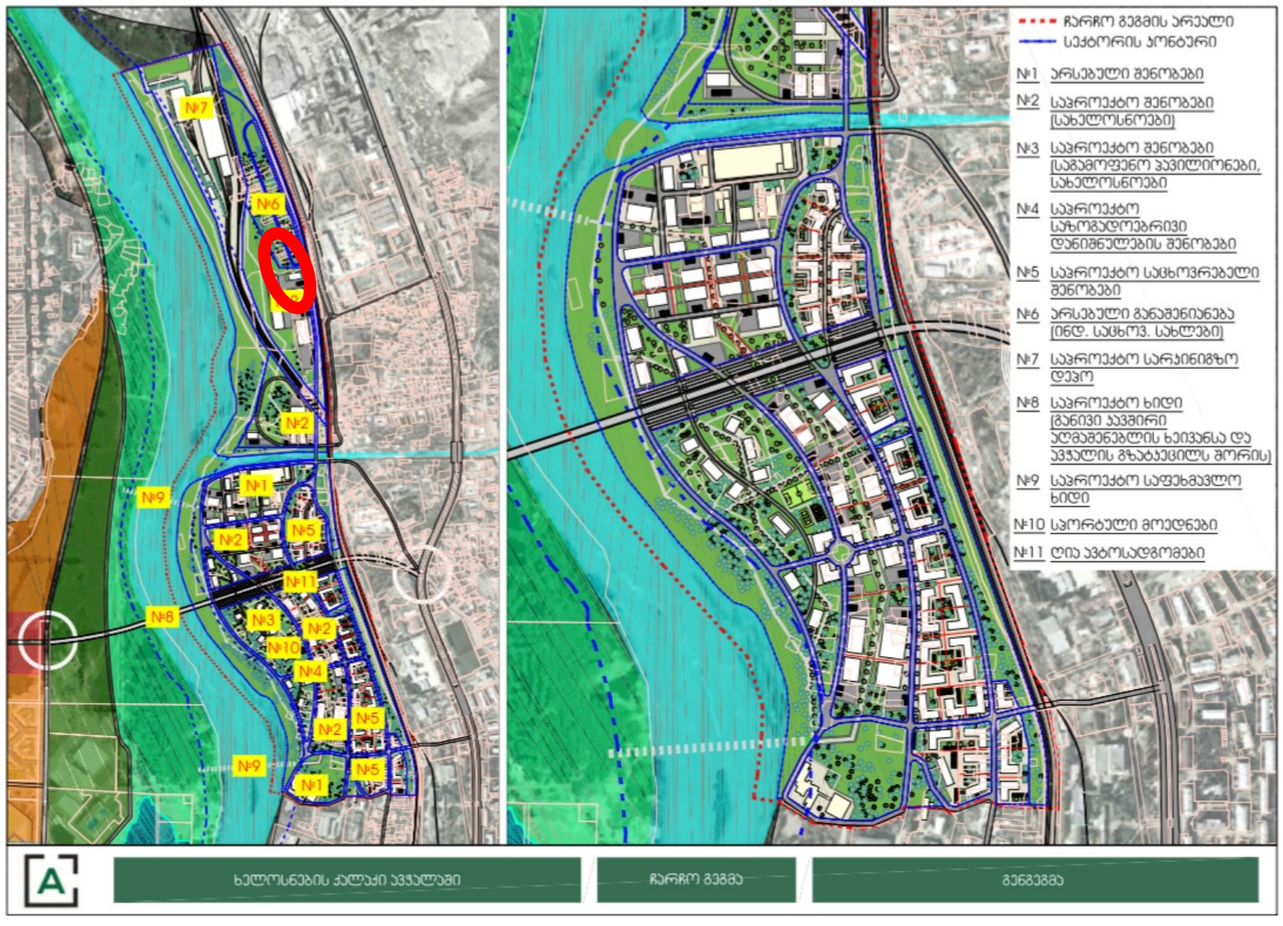
09.11.2016



დღეს მოქმედი მგგ-ს მიხედვით ტერიტორიას მიკუთვნებული აქვს საცხოვრებელი ზონის (სზ) და რეკრეაციული რზ-2 სტატუსი, რაც ჩვენი აზრით არასწორია რადგან ტერიტორია მდებარეობს ორ რკინიგზის ხაზს (არსებულ სარკინიგზო ხაზსა და პერსპექტიულ რანჟირების პარკის (დეპო) სარკინიგზო ხაზს) შორის. რაც თავისთავად გამორიცხავს აქ საცხოვრებელი ზონის არსებობას.
ამას გარდა წარმოდგენილი გადაწყვეტა თანხვედრაშია მოცემულ და მიმდებარე ტერიტორიაზე, არქიტექტურის სამსახურის მიერ AR1394099 07.04.2016 განაცხადის საფუძველზე გაცემული #2563447 წერილით შეთანხმებული ჩარჩო გეგმასთან. რომლის 33-ე ფურცელზე (გენგეგმა) საპროექტო ტერიტორიაზე ნაჩვენებია სახელოსნოები.

რელიეფი აქ ადრე მიმდინარე ტექნოგენური ნარჩენების მოპოვების გამო ძალზე დეფორმირებულია და დაფარულია ღრმულებითა და ნაყარი გორაკებით. ამის გამო პროექტი ითვალისწინებს ტერიტორიაზე 190000 კუბ.მ. ბალასტის შეტანასა და მოშანდაკებას. საპროექტო ნაკვეთზე მოხვედრა შეიძლება სამხრეთიდან და ჩრდილოეთიდან შუშისა და ბაღნარის ქუჩებიდან რომლებიც საჭიროებენ რეაბილიტაციას, რასთან დაკავშირებით არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური პოლიტიკის საქალაქო სამსახურის წერილი #07/1425977-1 09.09.15 (შუშის ქუჩის მხრიდან საავტომობილო კავშირი ხორციელდება რკინიგზის მაგისტრალის ქვეშ არსებული გზაგამტარის საშუალებით, ლიანდაგების ერთ დონეში გადაკვეთის გარეშე) ბაღნარის ქუჩიდან კი ალ. მანაგაძის ქუჩითა და რკინიგზის თავზე არსებული გზაგამტარით ვხვდებით ე. ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე. (იხ ფოტოები C.V.C.2; C.I.R.1 da C.I.R.1-1 ნახაზებზე) შემოთავაზებული გადაწყვეტით საპროექტო ნაკვეთს ენიჭება საწარმოო ზონის ს-1 სტატუსი და აქ დაგეგმარებულია საყოფაცხოვრებო და საოფისე ავეჯისა და აქსესუარების წარმოების სახელოსნოები, მათთვის აუცილებელი სასაწყობე, საოფისე და დამხმარე სათავსებით. ამას გარდა ერთ-ერთ (#34) ნაკვეთზე დანიშნულია მომსახურების ობიექტები სასადილო და მაღაზია. წარმოდგენილ ნახაზებზე ნაჩვენებია ბლოკირებული შენობები, რაც არ გამორიცხავს ერთ ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებში რამოდენიმე შენობის განთავსების ან შენობის კონფიგურაციის ცვლილებას. შემოთავაზებული გადაწყვეტით საპროექტო ნაკვეთს ენიჭება საწარმოო ზონის ს-1 სტატუსი და აქ დაგეგმარებულია საყოფაცხოვრებო და საოფისე ავეჯისა და აქსესუარების წარმოების სახელოსნოები, მათთვის აუცილებელი სასაწყობე, საოფისე და დამხმარე სათავსებით. ამას გარდა ერთ-ერთ (#34) ნაკვეთზე დანიშნულია მომსახურების ობიექტები სასადილო და მაღაზია.

AR1394099-ხელოსნების ქალაქი ავჭალაში-ჩარჩო გეგმა (გენგეგმა)



წარმოდგენილ ნახაზებზე ნაჩვენებია ბლოკირებული შენობები, რაც არ გამორიცხავს ერთ ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების ხაზის ფარგლებში რამოდენიმე შენობის განთავსების ან შენობის კონფიგურაციის ცვლილებას. პროექტში გათვალისწინებულია გადახურვებზე განახლებადი ენერგიის სისტემების მოწყობის შესაძლებლობა. ვინაიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის „უ“ ქვეპუნქტი არ ითვალისწინებს ს-1 ზონაში კ-1 და კ-2 კოეფიციენტებს პროექტში ნაჩვენებია მხოლოდ მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0,1. წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს, რაიმე გადამეტებულ ან გამონაკლის პარამეტრებსა და გამოყენების სახეობებს. ვინაიდან პროექტის მიხედვით გეგმარებითი გადაწყვეთიდან გამომდინარე არ არსებობს საზოგადოებრივი სივრცეები, ნაკვეთებს უკანა ეზოები არ გააჩნიათ. საპროექტო ობიექტების სატრანსპორტო მომსახურება ხდება ორი მხრიდან ნაკვეთის შუა ნაწილში დაგეგმარებული 15 მ. სიგანის მთავარი გზისა და აღმოსავლეთით და დასავლეთით ორი 6 მ. სიგანის გზის საშუალებით. ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში #30-ე ნაკვეთზე განსაზღვრულია 80 (ერთ სამშენებლო ნაკვეთზე 2,5 ავტომობილი) ავტოსადგომის განთავსება. აქვე აღვნიშნავთ, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-39 მუხლი პროექტში დაგეგმილი ობიექტებისთვის არ განსაზღვრავს ავტოსადგომების რაოდენობას.

სივრცით–ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი.

დაბეგმილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო, საწარმოო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა	შემოვლითი რკინიგზის შეზღუდვის არეალი.
ტერიტორიულ სრუქტურული ზონა	კერიფერიული ზონა
ფუნქციური ზონა	საწარმოო ზონა (ს1)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო; არასამშენებლო
ფუნქცია	საწარმოო შენობები, სასაწყობო და საოფისე ფართი კაფე, მაღაზია.
კ1	-
კ2	-
კ3	0.1
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	2 სართული - 8.5 მ.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე	
ნაკვეთების დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი	მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტის (C.Z.L.FZ.8) მიხედვით
სავალდებულო ავტოსადგომები	–

S	W	O	T
მდებარეობა			
1 - მდებარეობს რკინიგზის ხაზის მომდებარედ 2 - ტარიტორიაზე ადრეც ფუნქციონირებდა საწარმო შუშის ქარხანა 3 - ქალაქის საავტომობილო საგზაო ქსელთან კავშირი. 4 - მოშორებულია საცხოვრებელი განაშენიანებიდან	1 - ტერიტორიაზე ტექნოგენური ნარჩენების მოპოვებისა (ბრძანება № 13/85 11.06.2016) და მიმდებარედ რკინიგზის ხაზისთვის ვაკისის მოწყობის გამო 4÷7 მ სიღრმის ვრცელი, 3 ჰექტარამდე ფართის ქვაბულია რომელიც საჭიროებს ბალასტით შევსებას და მთელი ტერიტორიის მოშანდაკებას	1 - 500-1000 ადამიანის დასაქმების შესაძლებლობა 2 - მოსახლეობის მაღალი მოთხოვნის დაკმაყოფილება საყოფაცხოვრებო და საოფისე ავეჯ%სა და აქსესუარებზე	
ეკოლოგია			
	1 - დაბინძურება ყოფილი ცენტროლიტის ქარხნის ნარჩენების დაქრისა და შუშის ქარხნის საწარმოო ნარჩენების გამო რაც ამ ტერიტორიაზე გამორიცხავს საცხოვრებელი და რეკრეაციული ზონების არსებობას 2 - ტერიტორია მოქცეულია მოქმედ რკინიგზის ხაზსა და მერსპექტიულ სავაგონო დეპოს შორის. 3 - დღეს არსებული ღრმული ქმნის ტეროტორიის დაჭაობებისა და დაბინძურების საფრთხეს.	1 - ტერიტორიიდან უკვე გატანილია ტექნოგენური ნარჩენები და აქ ახალი ბალასტის შემოტანა და არსებული ღრმულის ამოვსება ნაწილობრივ გააუმ%ობესებს მდგომარეობას	1 - არსებული ღრმულის ხელუხლებლად დატოვება, რომელსაც არ აქვს დრენაჟის არანაირი საშუალება ქმნის ტეროტორიის დაჭაობებისა და დაბინძურების საფრთხეს.
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა			
1 - მდებარეობს რკინიგზის ხაზის მომდებარედ 2 - ქალაქის საავტომობილო საგზაო ქსელთან კავშირი.	1 - ტერიტორიაზე ადრე არსებული საწარმოს დიდი ხნით უმოქმედობის გამო მისასვლელო გზები საჭიროებს რეაბილიტაციას	1 - მისასვლელი გზების რეაბილიტაცია (ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური პოლიტიკის საქალაქო სამსახურის წერილი №07/425977-1 09.03.15)	1 - მცირეტონაჟიანი სატვირთო მოძრაობის ინტენსივობის გაზრდა
საინჟინრო ქსელები			
1 - ადრე აქ მოქმედი საწარმოები უზრუნველყოფილი იყო ყველანაირი საინჟინრო ქსელებით, რაც დღესაც შესაძლებელია	1 - საინჟინრო ქსელების რეაბილიტაცია საჭიროებს ხარ%ებს.	1 - სადრენაჟო ქსელის მოწყობა თავიდან აგვაცილებს ტეროტორიის დაჭაობებას	1 - იმ შემთხვევაში თუ არ მოხდა სადრენაჟო ქსელის რეაბილიტაცია. გარდაუვალია ტერიტორიის დიდი ნაწილის დაჭაობება დაბინძურება.
ტერიტორიის განვითარება			
1 - საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია საამქროებისა და საწყობების მშენებლობა ავეჯის წარმოებისათვის 2 - საპროექტო წარმოება უზრუნველყოფილი იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით სასადილო, მაღაზია და ა. შ.	1 - საინჟინრო და საგზაო ქსელების რეაბილიტაცია საჭიროებს ხარ%ებს.	1 - სამუშაო ადგილების შექმნა 2 - მოსახლეობის მზარდი ნოთხოვნის დაკმაყოფილება საყოფაცხოვრებო და საოფისე ავეჯ%ზე და აქსეუარებზე	

ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

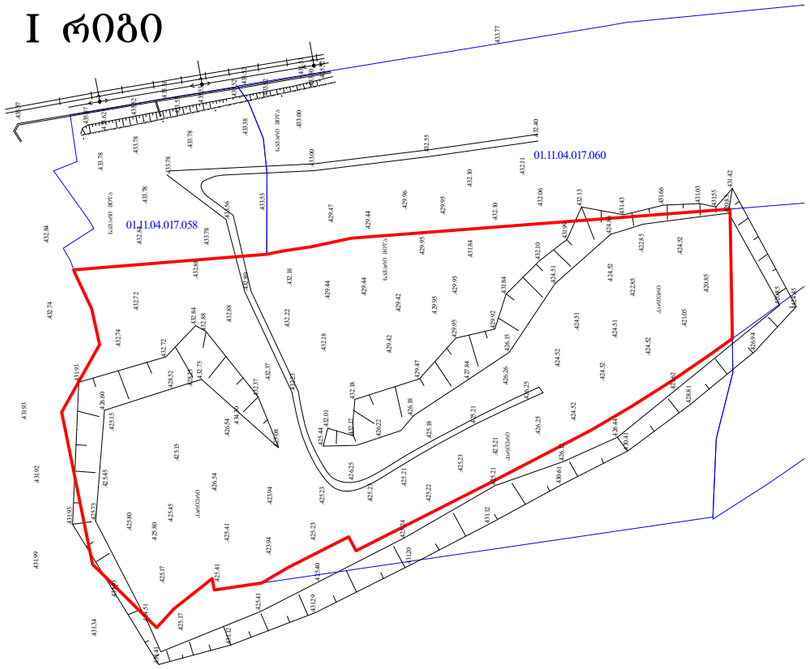
SWOT - ანალიზი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.T.EF

მშენებლობის რიგითობა

I რიგი - ტერიტორიაზე ბალასტის შეტანა მოშანდაკება,
II რიგი - საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობა
III რიგი - დაგეგმილია შენობათა განთავსება ნაკვეთებზე
IV რიგი - ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება

I რიგი



II რიგი



III რიგი



IV რიგი



ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ამჯალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

2008

მშენებლობის რიგითობა

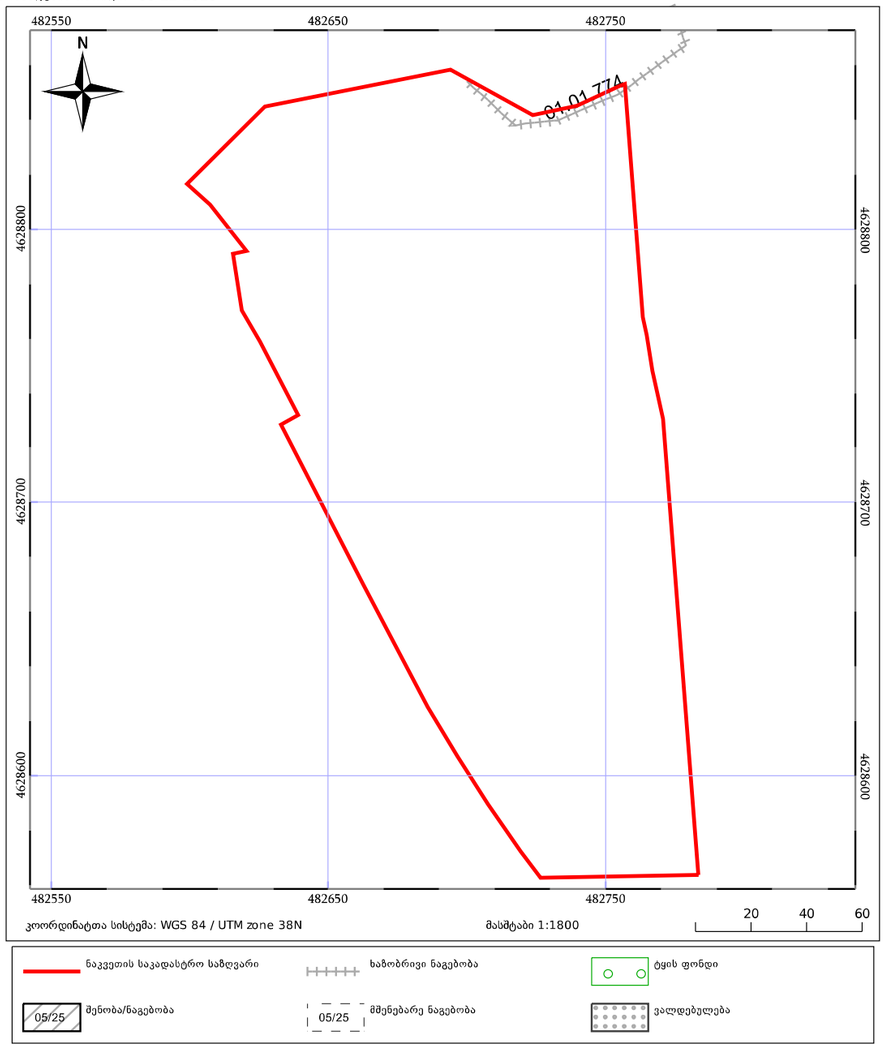
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	პროექტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	პროექტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.T.S

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.11.04.017.067**
განცხადების ნომერი: **882016836208**
მომზადების თარიღი: **06/12/2016**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **34024 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



საჯარო რეესტრის ეროვნული საავენტო: თბილისი 0102 ნმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2; ტელ: (995 32) 91 04 27; http://napr.gov.ge

ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

საკადასტრო მონაცემები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.1-1

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.11.04.017.067**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882016874962 - 16/12/2016 18:09:32	**21/12/2016 12:52:14**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	გლდანი		
01	**11**	**04**	**017/067**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა შუშის , N38, (ბაღნარის N2ა) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბაღნარი , N 2 ა (შუშის ქუჩა N38)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 34024.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.11.04.017.058;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016874962 , თარიღი 16/12/2016 18:09:32
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 21/12/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 16/12/2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

მესაკუთრეები:
გრიგოლ კარანაძე ,P/N: 01008006535

მესაკუთრე:
გრიგოლ კარანაძე

აღწერა:

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016874431 თარიღი 16/12/2016 16:52:29

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი"204378869;
მესაკუთრე: გრიგოლ კარანაძე P/N: 01008006535;
საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი: 34024.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N5037550-04, დამოწმების თარიღი16/12/2016, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/12/2016

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

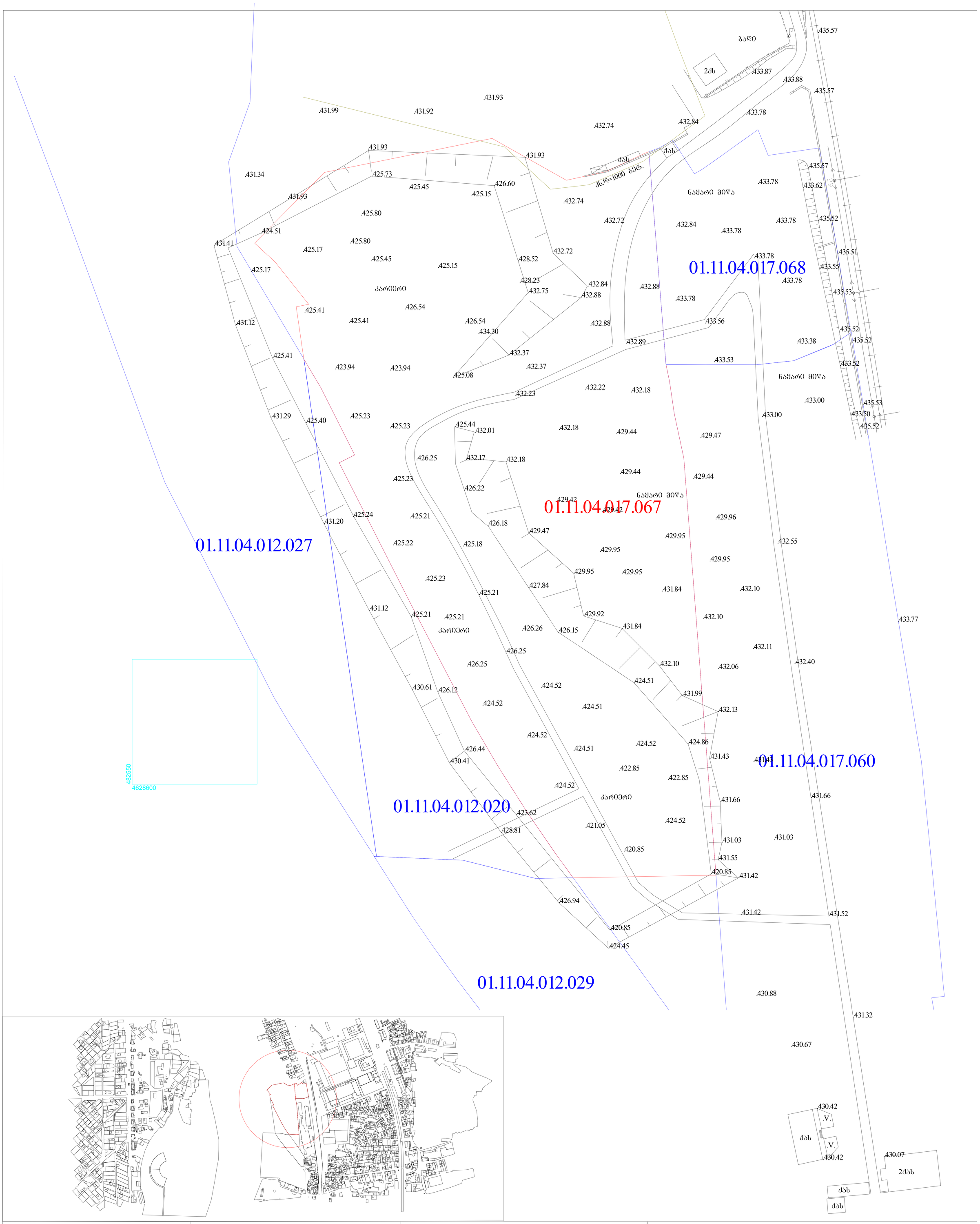
პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

საკადასტრო მონაცემები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.1-2


1
2
3
4
5
482550
4628600
2
3
4
3
გზაბამტარი
5
ნ. ხიზანიშვილის ქ.
ზ. ანდღულაძის ქ.
ზ. ანდღულაძის ქ.
ნ. ხიზანიშვილის ქ.
ზ. ანდღულაძის ქ.
ზ. ანდღულაძის ქ.
ზ. ანდღულაძ



დამკვეთი:	მურთაზ უგულავა	მისამართი:	თბილისი, შუშის ქ. №38, (ბაღნარის №2ა)
პ ი რ ო ბ ი თ ი ნ ი შ ნ ე ბ ი			ი/მ. ემზარი გეგელია ტელ: 599 53 71 65
დირექტორი			ე.გეგელია
შეასრულა			ე.გეგელია
მ. 1:500			გაიცა: 20.12.2016 წ

საცხ. სახლი; არასაცხ. სახლი; ფარდული; მშენებ. შენობა; სამეთვალყურეო ჭები; სატრანსფორმატორო ჯიხური; რეზერვუარი; რკინიგზა; ელ. გადამცემი ხაზი; ხეები; ღობე; ქვის კედელი; კედელი ბორდიურით; ფლატე; ბენზოგასამართი; საერთაშორისო სისტემის კოორდინ.; ადგილობ. სისტემის სამუშაო კოორდინ.; ხის ღობე; წყალგაყვანილობა; კანალიზაცია; სანიაღვრე; ელ. ქსელები; გაზი; კაშხირგაბმული ოგა

C.V.C.3-1

01.11.04.017.068

01.11.04.017.067

01.11.04.012.027

01.11.04.012.020

01.11.04.012.029

01.11.04.017.060

482550

4628600

დამკვეთი:	მურთაზ უგულავა	მისამართი:

პ ი რ ო ბ ი თ ი ნ ი შ ნ ე ბ ი

საცხ. სახლი	სატრანსფორმატორო ჯიხური	ღობე	საერთაშორ ისო სისტემის კოორდინ.	ხის ღობე	ელ. ქსელები
არასაცხ. სახლი	რეზერვუარი	ქვის კედელი		წყალგაყვანილობა	გაზი
წარდენი	რკინიგზა	კედელი		კანალიზაცია	
შენიშვნა შენობა	ელ. გადამცემი ხაზი	ბეტონის	ადგილობ. სისტემის სამუშაო კოორდინ.	საკავშირებლო	
სამეთვალყურეო პუნქტი	ხეები	ფლატე			

თბილისი, შუშის ქ. №38, (ბალნარის №2ა)		
ი/მ. ემზარი გეგელია ტელ: 599 53 71 65		
დირექტორი		ე.გეგელია
შეასრულა		ე.გეგელია
მ. 1:500		გაიცა: 20.12.2016 წ

C.V.C.3-2



ფორმატი A3

თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

შენობები

მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

საპროექტო ტერიტორიის სიტუაციური სქემა . 1:2000

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.4





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ამჯალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.1-1





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ფოტოფიქსაცია

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.1-2





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ჟოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ფოტოფიქსაცია

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შეცდომები	შეცდომები
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.1-3





ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ფოტოფიქსაცია

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.1-4





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

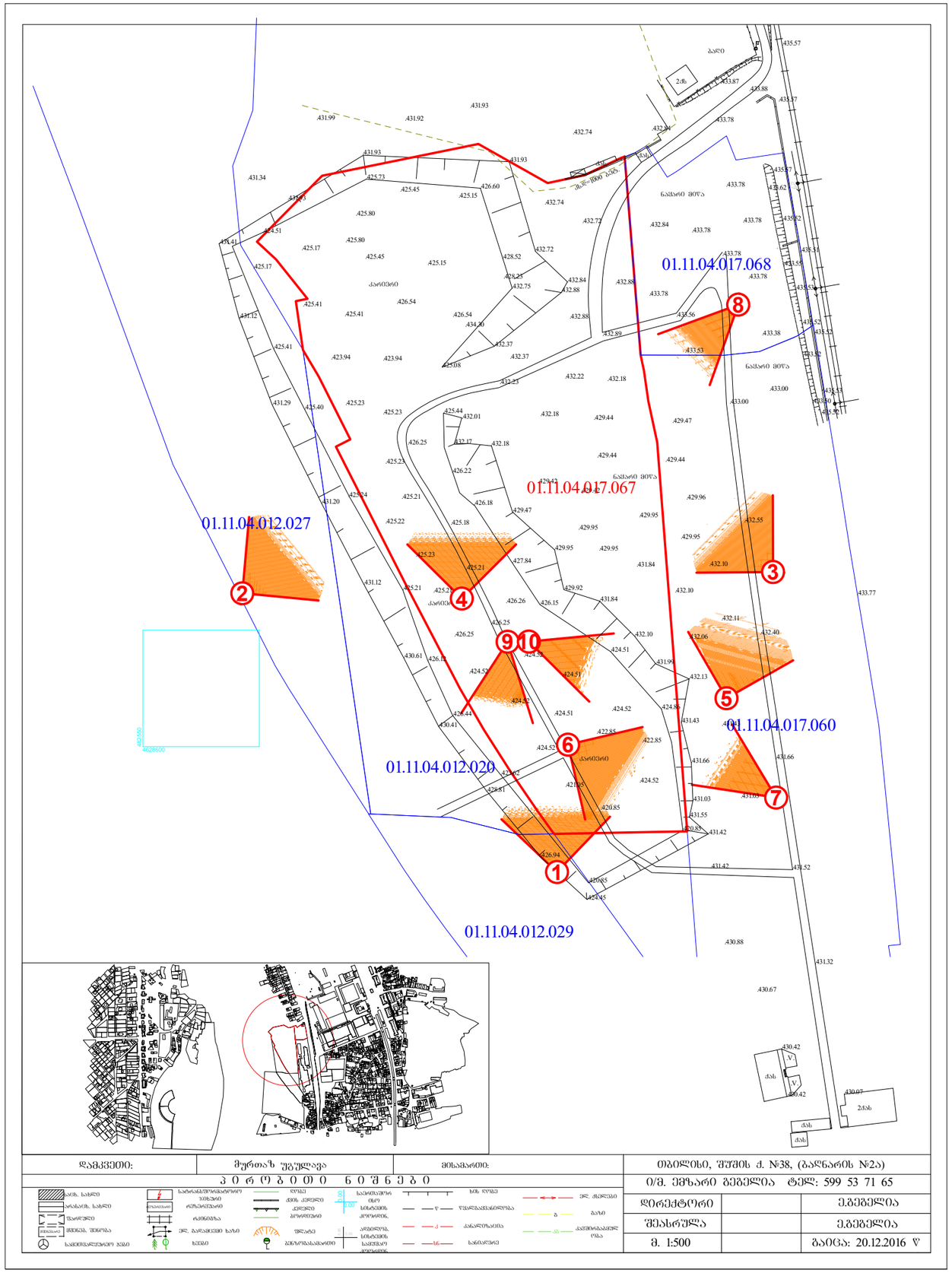
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

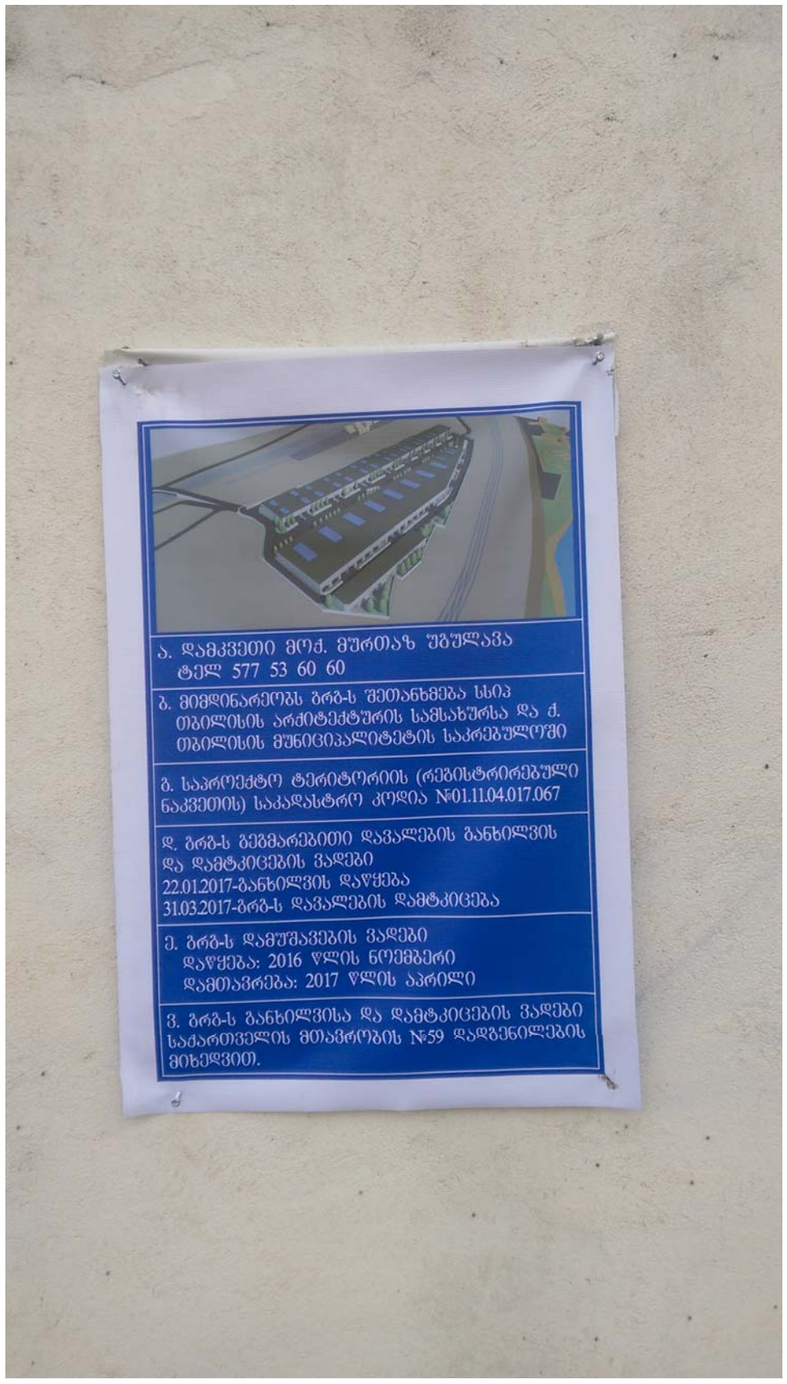
ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

შოტოშიქსაცია

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.1-5


01.11.04.017.068
01.11.04.017.067
01.11.04.012.027
01.11.04.017.060
01.11.04.012.020
01.11.04.012.029
ნაშენი შენობა
ქარხანა
ქარხანა
ქარხან





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067



საინფორმაციო ბანერის ფოტოები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძუაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.C.5.3

ტექნოგენური საფრთხეები არ ფიქსირდება

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებობდა ტექნოგენური ნარჩენები რომლებისგანაც გათავისუფლებული იქნა 11.06.2012 №1000610 სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიის საფუძველზე. ზემოთხსენებული ლიცენზია შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტის 14.01.2014 წერილის საფუძველზე. ნარჩენების ამოწურვის გამო გაუქმდა გარემოს ეროვნული სააგენტოს 20.01.2014 №19 ბრძანებით.

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
“თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ”
(ს/ნ 400008781)
თბილისი, შუშის ქუჩა №38, ტელ:577-33-60-60 “14” იანვარი 2014 წელი

გარემოს ეროვნული სააგენტოს უფროსს, ბატონ შალვა ჯავახაძეს

შპს “თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ”-ის, ს/კ 400008781,
დირექტორის მურთაზ უზუნლაძის

განცხადება
სასარგებლო წიაღისეულის (ტექნოგენური ნარჩენების) მოპოვების ლიცენზიის გაუქმებაზე

გაცნობებთ, რომ სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს უფროსის 2012 წლის 11 ივნისის №13/85 ბრძანებით, თბილისი, შუშის ქუჩა №38-ში მდებარე შპს “თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ”-ზე 2012 წლის 11 ივნისის გაცემულ იქნა ლიცენზია №1000610 ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის მიმდებარე ტერიტორიაზე მყარი სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისა და გადამუშავების ნარჩენის (ტექნოგენური დანაგროვების) მოპოვების მიზნით.

აღნიშნული ტექნოგენური ნარჩენის დანაგროვები ამ ტერიტორიაზე უკვე ამოიწურა. აქედან გამომდინარე, გ თ ხ ო ვ თ: გააუქმოთ შპს “თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ”-ზე 2012 წლის 11 ივნისს გაცემული ლიცენზია №1000610.

პატივისცემით,
დირექტორი — მურთაზ უზუნლაძე

საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტრო
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
გარემოს ეროვნული სააგენტო

ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. №150 ტელ/ +995 243 95 03 ფაქსი: / +885 243 95 02

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა №19

„20“ 01 2014 წ.

შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ“-ზე (ს/კ 400008781) 11.06.2012წ. გაცემული სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების №1000610 ლიცენზიის გაუქმების შესახებ

საქართველოს "ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 61-ე მუხლის, „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის "ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მე-6 პუნქტის, მე-7 პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის, "სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიის გაცემის წესისა და პირობების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №136 დადგენილებით დამტკიცებული დებულების მე-7[5] მუხლის 1[2] პუნქტის, შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ“-ის განცხადების (№95 14.01.2014წ.) და ლიცენზირების დეპარტამენტის უფროსის მოხსენებითი ბარათის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს “შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ“-ზე სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიის გაცემის შესახებ” სსიპ ბუნებრივი რესურსების სააგენტოს უფროსის 2012 წლის 11 ივნისის №13/85 ბრძანება;
2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს (გაუქმდეს) შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ“-ზე ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რაიონის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მყარი სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისა და გადამუშავების ნარჩენის (ტექნოგენური დანაგროვების) მოპოვების მიზნით გაცემული სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების 11.06.2012წ. №1000610 ლიცენზია;
3. დაევალოს სააგენტოს ლიცენზირების დეპარტამენტს ლიცენზიის გაუქმების შესახებ მონაცემები დადგენილი წესით შეიტანოს უწყებრივ სალიცენზიო რეესტრში.
4. ბრძანება ძალაში შევიდეს ხელმოწერისთანავე;
5. ეს ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროში (თბილისი, გულუას ქ. N6), ამ ბრძანების ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში.

სააგენტოს უფროსი — შალვა ჯავახაძე

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ტექნოგენური საფრთხეების ზონირების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.V.T.H.Z

ბუნებრივი საფრთხეები არ ფიქსირდება

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

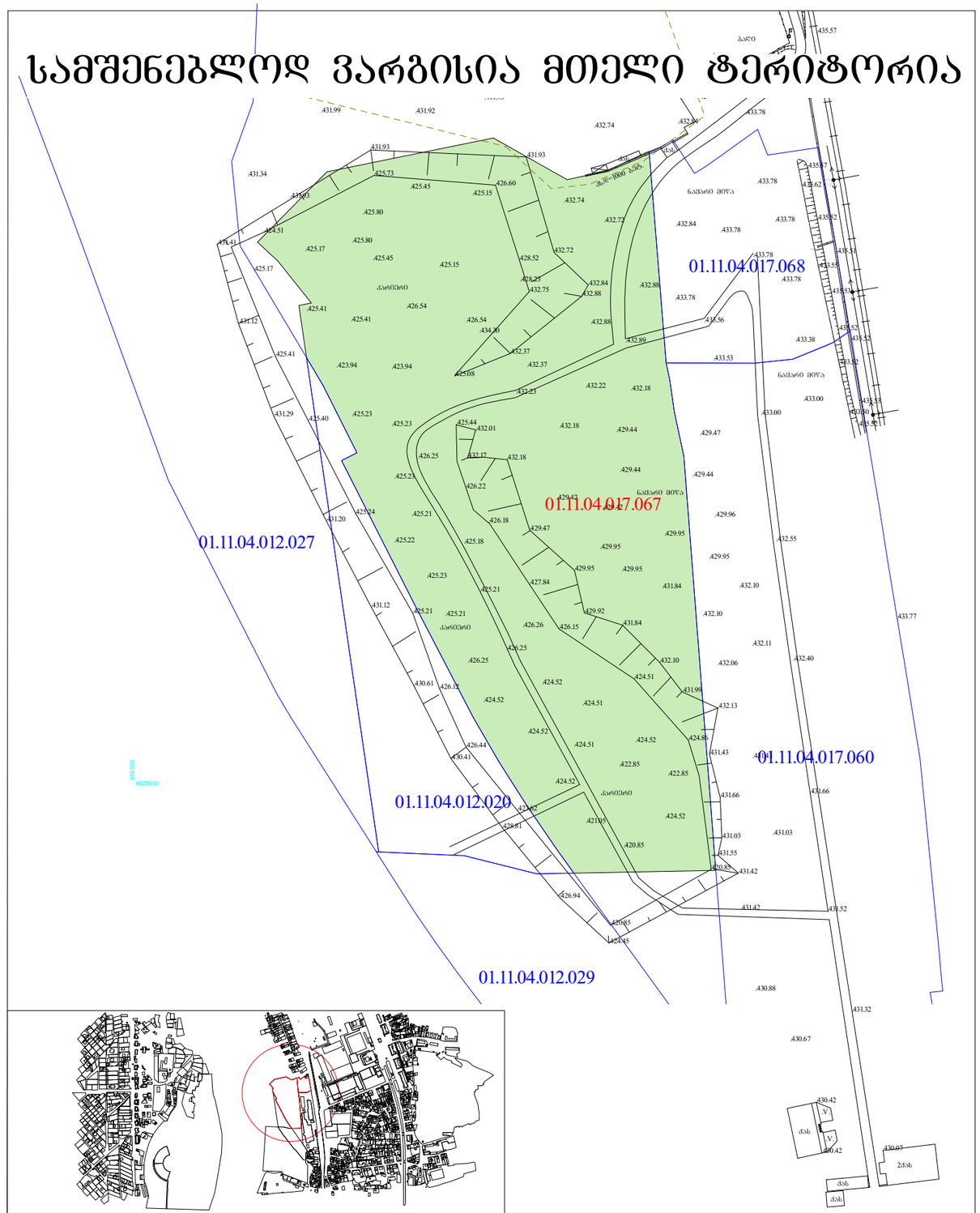
პროექტის სახელწოდება

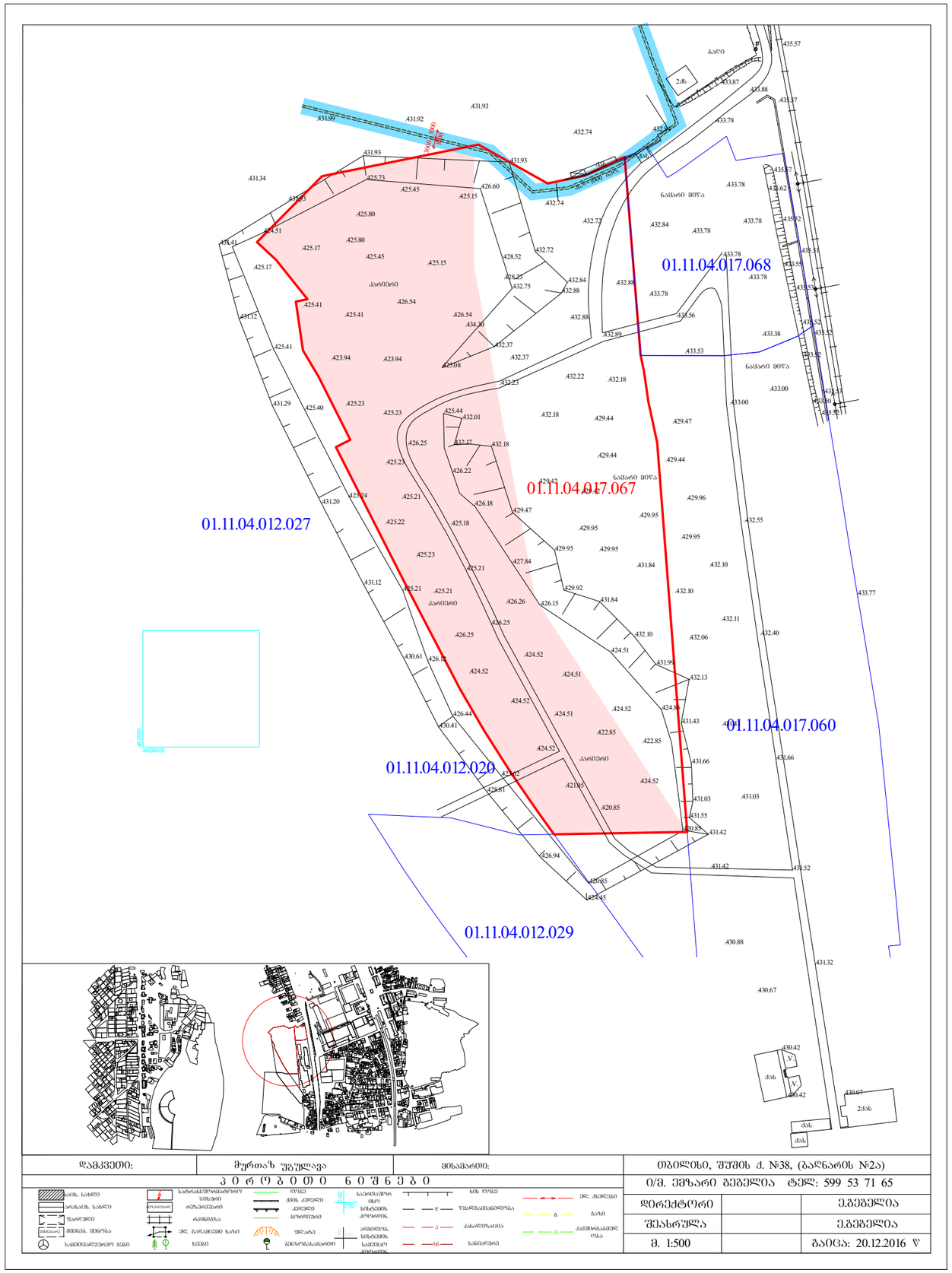
ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ბუნებრივი საფრთხეების ზონირების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.V.N.H.Z

სამშენებლოდ ვარგისია მთელი ტერიტორია


01.11.04.017.068
01.11.04.017.067
01.11.04.012.027
01.11.04.017.060
01.11.04.012.020
01.11.04.012.029
ნაპირი ვიწრო
ქარფენილი
ასფალტი
ბაღი
ნაპირი ფართო
ქარფენილი
ქარფენილი
ქარფენილი


01.11.04.017.068
01.11.04.017.067
01.11.04.012.027
01.11.04.017.060
01.11.04.012.020
01.11.04.012.029
ნაპირის ხაზი
ნაპირის ხაზი
ბაღი
ნაპირის ხაზი
ნაპირის ხაზი
ნაპირის ხაზი
ნაპირის ხაზი
ქანაობა
ქანაობა
ქანაობა

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

სს „საქართველოს რკინიგზა"
კომპანია დაარსდა 1872 წელს

201 „27.06.2016"

№ 3654

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის
სსიპ "თბილისის არქიტექტურის სამსახურის"
გენერალური გეგმის მართვის განყოფილების უფროსს
ბ-ნ ზვიად ელიზბარაშვილს

ბატონო ზვიად,

სს „საქართველოს რკინიგზაში" 2016 წლის 13 ივნისს, შემოსული თქვენი წერილის პასუხად (რეგისტრაციის ნომრით 5812), რომელიც ეხება შპს „თიელსი პროფერთი მენეჯმენტის" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით: 01.11.04.017.058) არსებულ შეზღუდვას, გაცნობებთ, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი არ წარმოადგენს საჭიროებას თბილისის შემოვლითი რკინიგზის პროექტის განხორციელებისათვის.

დანართი: 4 გვერდი.

ოპერაციათა მართვის დეპარტამენტის უფროსი ა. სალომაშვილი

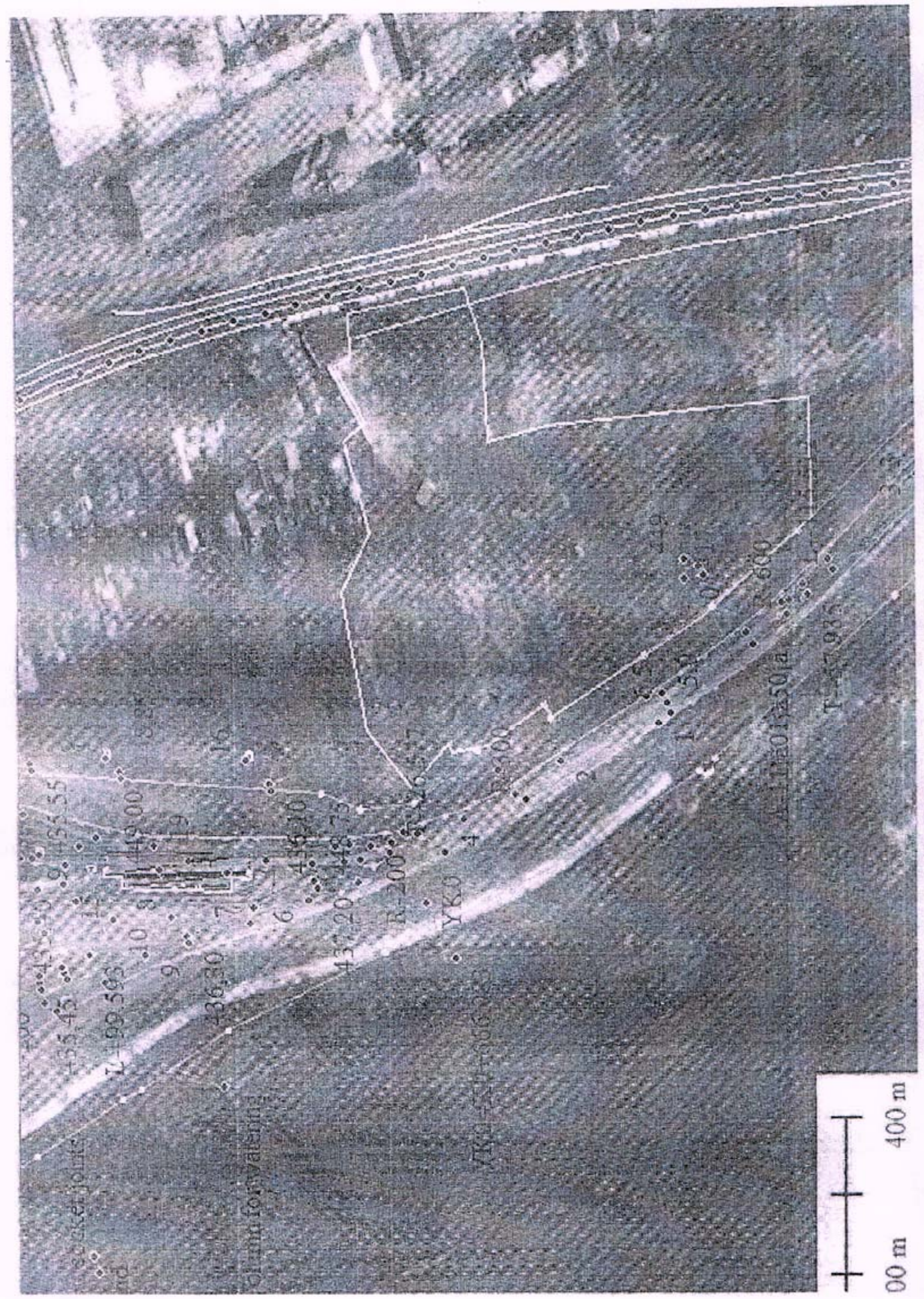
07/5463-13
28 06 16

ა 037062

ISO 9001:2008
Corporate Governance Level

0112 თბილისი თამარ მეფის გამზირი 15.
15 Tamar Mepe avenue Tbilisi 0102
Georgian Railway JSC

219-88-00, 219-95-67
219-91-59
Tel/fax: 219-91-51
www. railway.ge



შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

გეგმარების შემზღუდავი ზონირების რუკა
საქართველოს რკინიგზის წერილი №3754 27.06.2016 და სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			M.Z.L.SZ-2

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.11.04.017.058**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882014234552 - 07/05/2014 11:24:57

მომზადების თარიღი
14/05/2014 12:52:30

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	გლდანი		
01	**11**	**04**	**017/058**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა შუშის , N38, (ბაღნარის N2ა) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბაღნარი , N 2 ა (შუშის ქუჩა N38)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:40024.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.11.04.017.057;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882011393202 , თარიღი 15/08/2011 13:22:46
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 15/08/2011

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს კანონი "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ."
- საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს მიერ 1996 წლის 13 დეკემბერს გაცემული N518-პ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.
- ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს მიერ 1999 წლის 17 ნოემბერს გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა.
- საკუთრების უფლების მოწმობა N1395 , დამოწმების თარიღი:29/09/2008 , ქ. თბილისის საკრებულო
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან NB11086773 , დამოწმების თარიღი:23/06/2011
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-1247 , დამოწმების თარიღი:18/03/2009 ,ნოგარიუსი ს. მუმლაძე
- ხელშეკრულება N1 უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი:15/08/2011 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ" , ID ნომერი:400008781

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა: **102014117044 25/04/2014 12:31:30**
  შ.პ.ს შპს თიელსი პროფერთი მენეჯმენტ ს/ნ 400008781
  საგანი: **მთელი ქონება, მთელი ქონება**
  საფუძველი: **შეგყობინება, N0018120, 25.04.2014,** შემოსავლების სამსახური

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.11.04.017.067**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882016874962 - 16/12/2016 18:09:32

მომზადების თარიღი
21/12/2016 12:52:14

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	გლდანი		
01	**11**	**04**	**017/067**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა შუშის , N38, (ბაღნარის N2ა) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბაღნარი , N 2 ა (შუშის ქუჩა N38)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 34024.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.11.04.017.058;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016874962 , თარიღი 16/12/2016 18:09:32
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 21/12/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 16/12/2016, საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

მესაკუთრეები:
გრიგოლ კარანაძე ,P/N: 01008006535

მესაკუთრე: **აღწერა:**
გრიგოლ კარანაძე

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 882016874431 თარიღი 16/12/2016 16:52:29

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება **"საქართველოს ბანკი"**204378869;
მესაკუთრე: გრიგოლ კარანაძე P/N: 01008006535;
საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი: 34024.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N5037550-04, დამოწმების თარიღი16/12/2016, სსიპ **საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/12/2016

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	
პიროგითი აღნიშვნები:		

შენიშვნები:

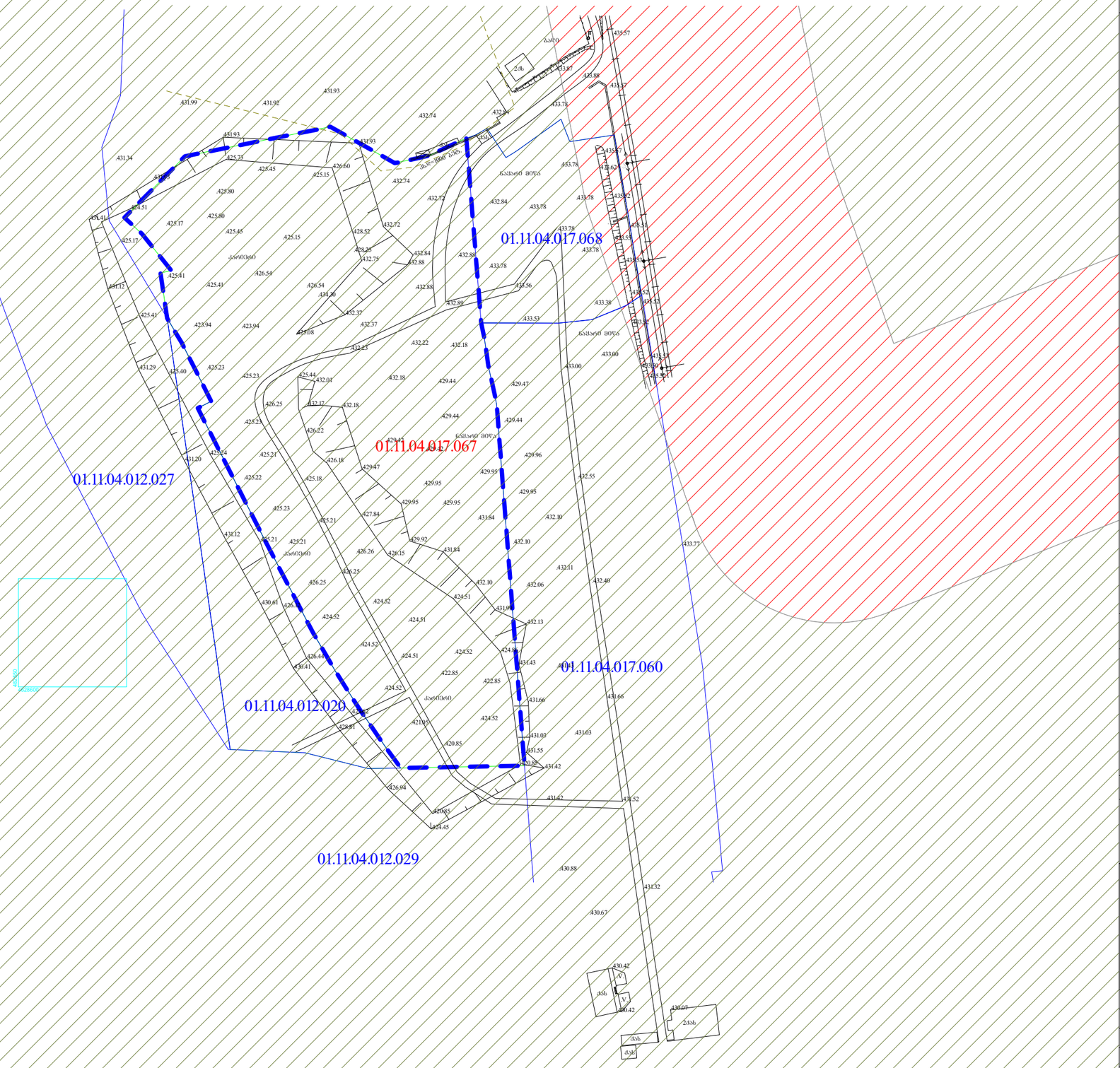
პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის გაანაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ძარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

საკადასტრო №№ 01.11.04.017.058 და 01.11.04.017.067 ნაკვეთების საჯარო რეესტრის ამონაწერები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	მიქელ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	მიქელ მარგველაშვილი		
მასშტაბი 1:200		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			M.Z.L.SZ-3

ტერიტორია მიეკუთვნება პერიფერიულ ზონას



ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- პერიფერიული სტრუქტურული ზონა (პს)
- გეგმარებითი კარკასი (გკ)

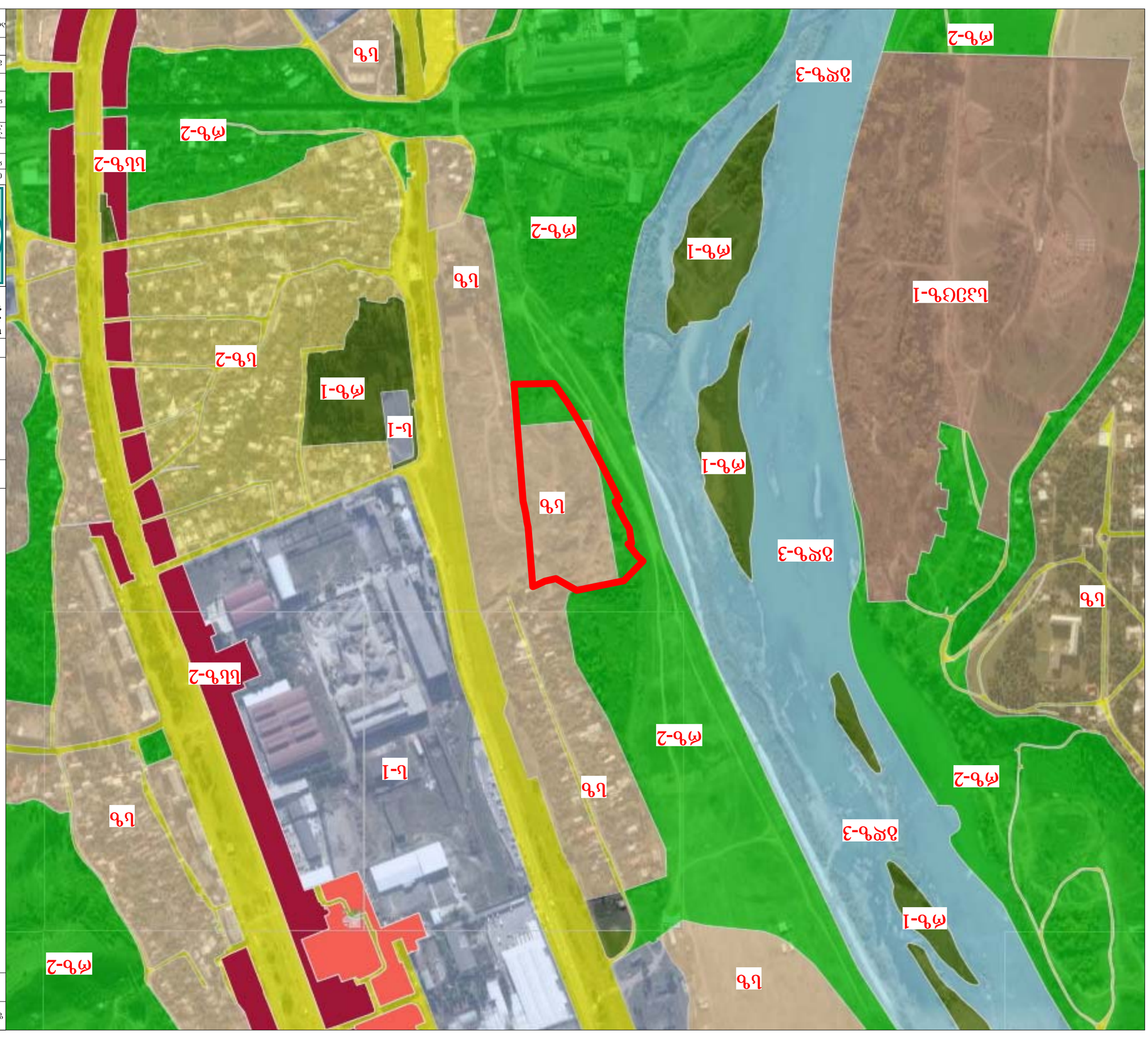
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	მეტრო მარკშეიდერი		
დაამუშავა	მეტრო მარკშეიდერი		
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	
სტადია		შურცხლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			M.Z.L.TSZ


Ц-1
Ц-2
Ц-2
Ц-1
Ц-2
Ц-1
Ц-2
Ц-1

გეგმარების შემზღუდავი კონკრეტული ზონები არ არსებობს

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

გეგმარებითი შემზღუდავი დაზუსტებული ზონირების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	პეტრე მარგველაშვილი		
დაამუშავა	პეტრე მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.SZ

Масштаб А3	Дата составления 2017 г.		
Заявитель:			
Вид(ы) использования земельного участка, подлежащего образованию			
Земельный участок образуется в кадастровом квартале 01:11:04:017			
Площадь земельного участка, подлежащего образованию, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории

საჯარო რეესტრის მოთხოვნის შესაბამისად მიწის ნაკვეთების ფართობები ამ ფურცელზე დამრგვალებულია ერთეულის სიზუსტით, რამაც შესაძლოა მოახდინოს გავლენა ფართობის საერთო მაჩვენებელზე, მიხედავად იმისა რომ არსებული საკადასტრო ერთეულების ფართობი არ განიცდის ცვლილებას. დაზუსტებისთვის გთხოვთ იხილოთ სხვა მონაცემები და გამოყენების შეიპ ფაილი.

01.11.04.017.060

01.11.04.017.068

01.11.04.012.027

ნაპირი 80მ

ნაპირი 80მ

ნაპირი 80მ



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- საპროექტო ნაკვეთის საზღვარი
- საწარმოო ზონა ს-1
- შენობები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (შენობათა განთავსების არეალი)
- საავტომობილო გზები
- სერვიტუტი
- 16 ნაკვეთის ნომერი
- 549 m² ნაკვეთის ფართი
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები

საწარმოო ზონა ს-1	34024 მ²
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1)	-
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ2)	-
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ3)	0.1=3474
ავტოსადგომების რაოდენობა	80

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

დადგენილი ფუნქციური ზონები და გამოყენების სახეობების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.FZ.2

ნაკვეთის №	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	ფუნქციური დანიშნულება	ფუნქციური ზონა	დაყოფა გაერთიანების რეჟიმი
1	არასამშენებლო	გზა	ს-1	დაუშვებელია
2	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
3	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
4	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
5	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
6	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
7	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
8	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
9	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
10	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
11	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
12	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
13	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
14	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
15	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
16	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
17	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
18	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
19	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
20	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
21	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
22	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
23	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
24	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
25	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
26	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა
27	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
28	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
29	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
30	არასამშენებლო	გზა, სადგომები	ს-1	დაუშვებელია
31	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
32	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
33	სამშენებლო	საწარმოო-სასაწყობო საოფისე, დამხმარე ფ.	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება
34	სამშენებლო	სკაფე-სასადილო მაღაზია	ს-1	შესაძლოა გაერთიანება



ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო ნაკვეთის საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- შენობები
- საავტომობილო გზები
- სერვიტუტი
- 16 ნაკვეთის ნომერი
- 549 m² ნაკვეთის ფართი
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (შენობათა განთავსების არეალი)
- არსებული რკინიბეტონის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიბეტონის ხაზები
- ქ1 - ქ2 - ქ3 0.1 ნაკვეთების ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

მიწის ნაკვეთების ქ1, ქ2, ქ3, კოეფიციენტების დადგენის რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.FZ.3

ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი (შენობათა განთავსების არეალი)
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები
- შენობები
- სერვიტუტი
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები



ჭრილი 1-1

ჭრილი 2-2

482600

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

2008

შენობა ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობის/სიმაღლის დადგენის რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	შეტრ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	შეტრ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია		შეცვლები	შეცვლილი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.FZ.4

ნაკვეთების ფართებთან და გაბარიტებთან დაკავშირებით გეგმარებითი შეზღუდვა არ არის

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		
პირობითი აღნიშვნები:			

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

მიწის ნაკვეთების მინიმალური ფართობის დადგენის რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჭაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:200	თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.FZ.5


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
ნაპირი
ბორდიური
ტროტუარი
ბაღი
ბაღის ბორდიური
ბაღის ტროტუარი
ბაღის ნაპირ


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
ნაპირი
ნაპირის მთა
ნაპირის მთა
ნაპირის მთა
ნაპირის მთა
ნაპირის მთა
ნაპირი
ნაპირი
ნაპირი



ფორმატი A3

თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები (80 სადგომი)
- შენობები
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები

შენიშვნები:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-39 მუხლი პროექტში დაგეგმილი ობიექტებისთვის არ განსაზღვრავს ავტოსადგომების რაოდენობას.

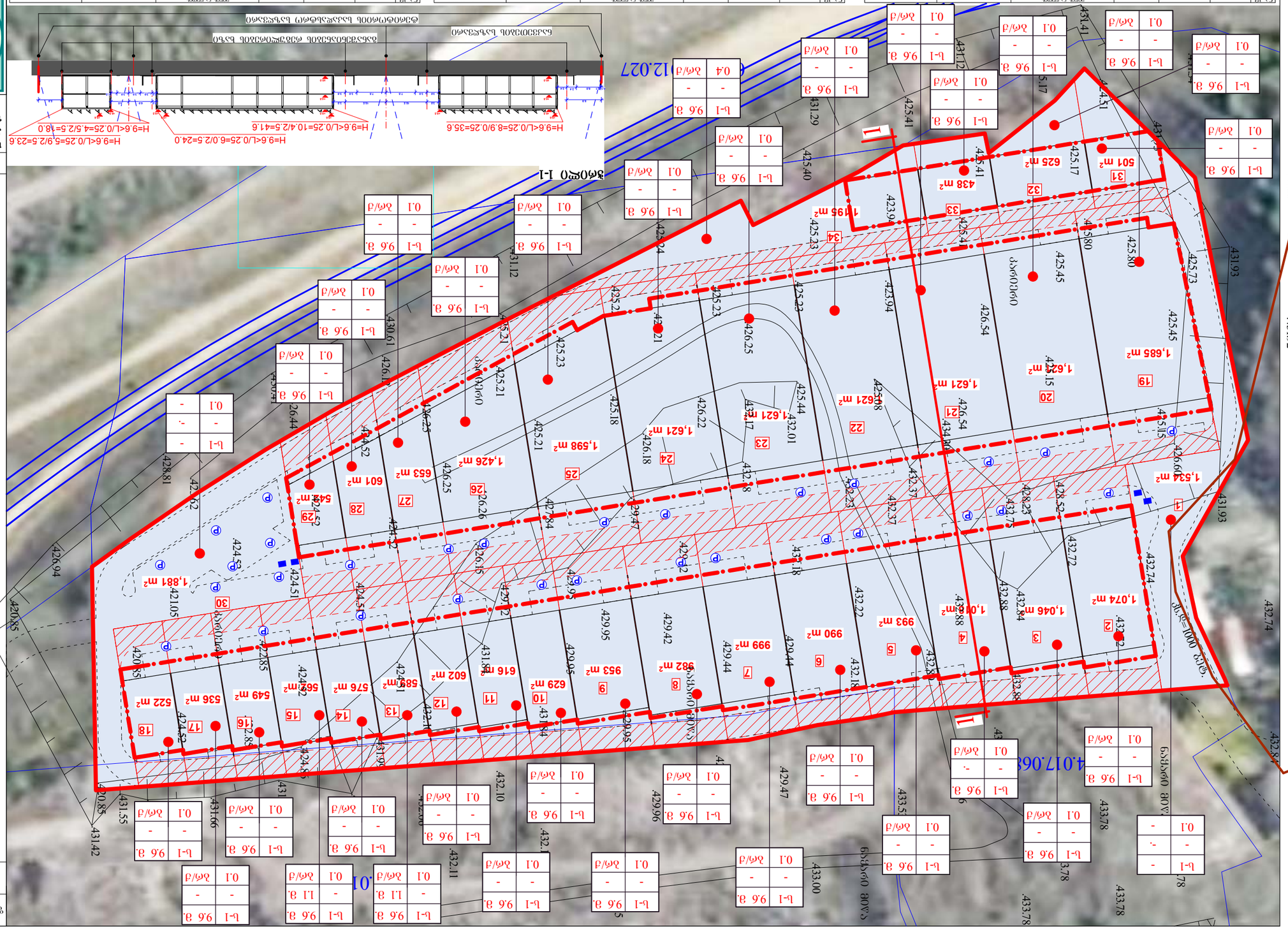
2. პროექტში დაგეგმილია ერთ სამშენებლო ნაკვეთზე 2.5 ავტოსადგომის ადგილი

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ავტომანქანის სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.Z.L.FZ.7


1-1
H=9.6<L/0.25=8.9/0.25=35.6
H=9.6<L/0.25=10.4/2.5=4.1.6
H=9.6<L/0.25=6.0/2.5=24.0
H=9.6<L/0.25=5.4/2.5=13.0
H=9.6<L/0.25=5.9/2.5=23.6
12.027
4,017.068
1,195 m²
438 m²
501 m²
625 m²
1,685 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,598 m²
1,426 m²
653 m²
601 m²
544 m²
1,881 m²
549 m²
536 m²
522 m²
576 m²
566 m²
585 m²
616 m²
602 m²
629 m²
982 m²
953 m²
999 m²
990 m²
993 m²
1,046 m²
1,074 m²
1,534 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,621 m²
621 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,621 m²
1,











ფორმატი A3

თბილისი 2017 წ.

პროზითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საძალაქო მნიშვნელობის ქუჩები
- ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩები
- ავტოსადგომები
- სერვიტუტი
- შენობები
- პერსპექტიული სამანქანო რამპა
- პერსპექტიული სამანქანო ხიდი
- არსებული რკინიგზის მაბისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ძალაძის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 გაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

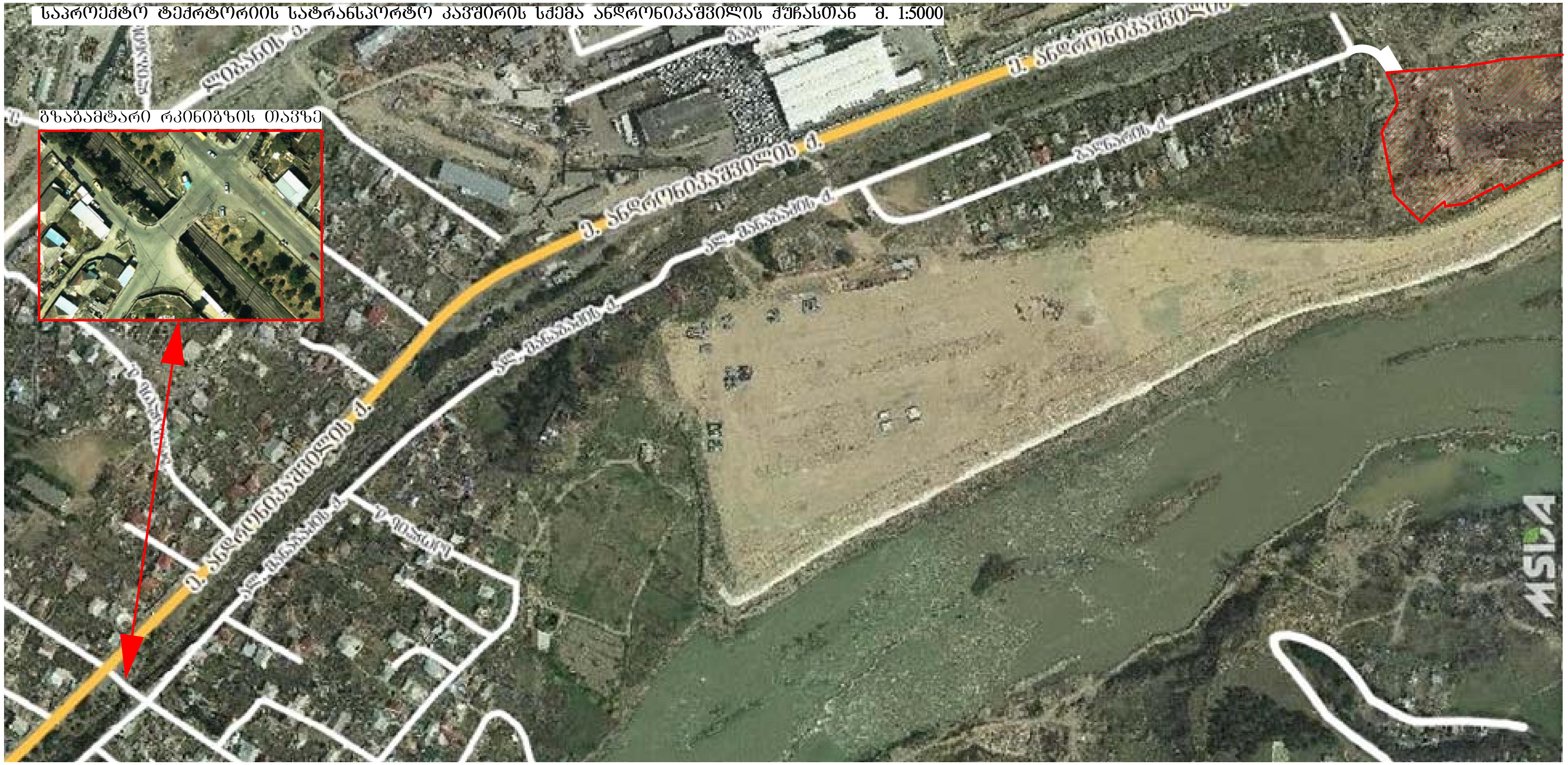
ძირითადი და ლოკალური გზების/ქუჩების რეკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	გ. გოლძაძე		
	ე. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვებმენარ მხრებელაშვილი		
დაამოწმა	ვებმენარ მხრებელაშვილი		
მასშტაბი	1:5000; 1:10000	თარიღი	
სტადია		შეფრცელები	შეფრცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.I.R.1

საპროექტო ტექრტორიის სატრანსპორტო კავშირის სქემა მინდელის ხიდთან მ. 1:10000



საპროექტო ტექრტორიის სატრანსპორტო კავშირის სქემა ანდრონიკაშვილის ქუჩასთან მ. 1:5000



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

პირობითი აღნიშვნები:

საპროექტო ტერიტორია

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ქალაქის მაგისტრალებთან სატრანსპორტო კავშირის სქემები

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:5000; 1:10000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.I.R.1-1



ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- შენობები
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები (80 ადგილი)
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები

შენიშვნები:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-39 მუხლი პროექტში დაგეგმილი ობიექტებისთვის არ განსაზღვრავს ავტოსადგომების რაოდენობას.

2. პროექტში დაგეგმილია ერთ სამშენებლო ნაკვეთზე 2.5 ავტოსადგომის ადგილი

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ავტოსადგომების განაწილების რუკა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	შპს მარგველაშვილი		
დაამუშავა	შპს მარგველაშვილი		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია	ბრგ	ფურცლები	ფურცელი
განმაშენიანების რეგულირების გეგმა			C.I.R.2


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
ნაპირი 80მ/ს
ნაპირი 80მ/ს
ნაპირი 80მ/ს


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
ნაპირდაცვითი ნაგებობა
ნაპირდაცვითი ნაგებობა
ნაპირდაცვითი ნაგებობა
ბარიერი
ბარიერი
ბარიერი


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
ნაპირი
ნაპირი
ნაპირი



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები
- შენობები
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები
- გაზმომარაგების ლოკალური ქსელი
- გაზის მარეგულირებელი კარადა

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ავჭალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე. შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ბუნებრივი აირით მომარაგების ლოკაკური სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე	[signature]	
	ო. ჯაფარიძე	[signature]	
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი	[signature]	
დაამუშავა	ავთო მაისაშვილი	[signature]	
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.I.G



ფორმატი A3 | თბილისი 2017 წ.

პირობითი აღნიშვნები:

- ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- მომიჯნავე რეგისტრირებული ნაკვეთები
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები
- შენობები
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები
- საპ — სანიაღვრე კანალიზაციის კოლექტორი და მიმღები ჭა ø1000

შენიშვნები:

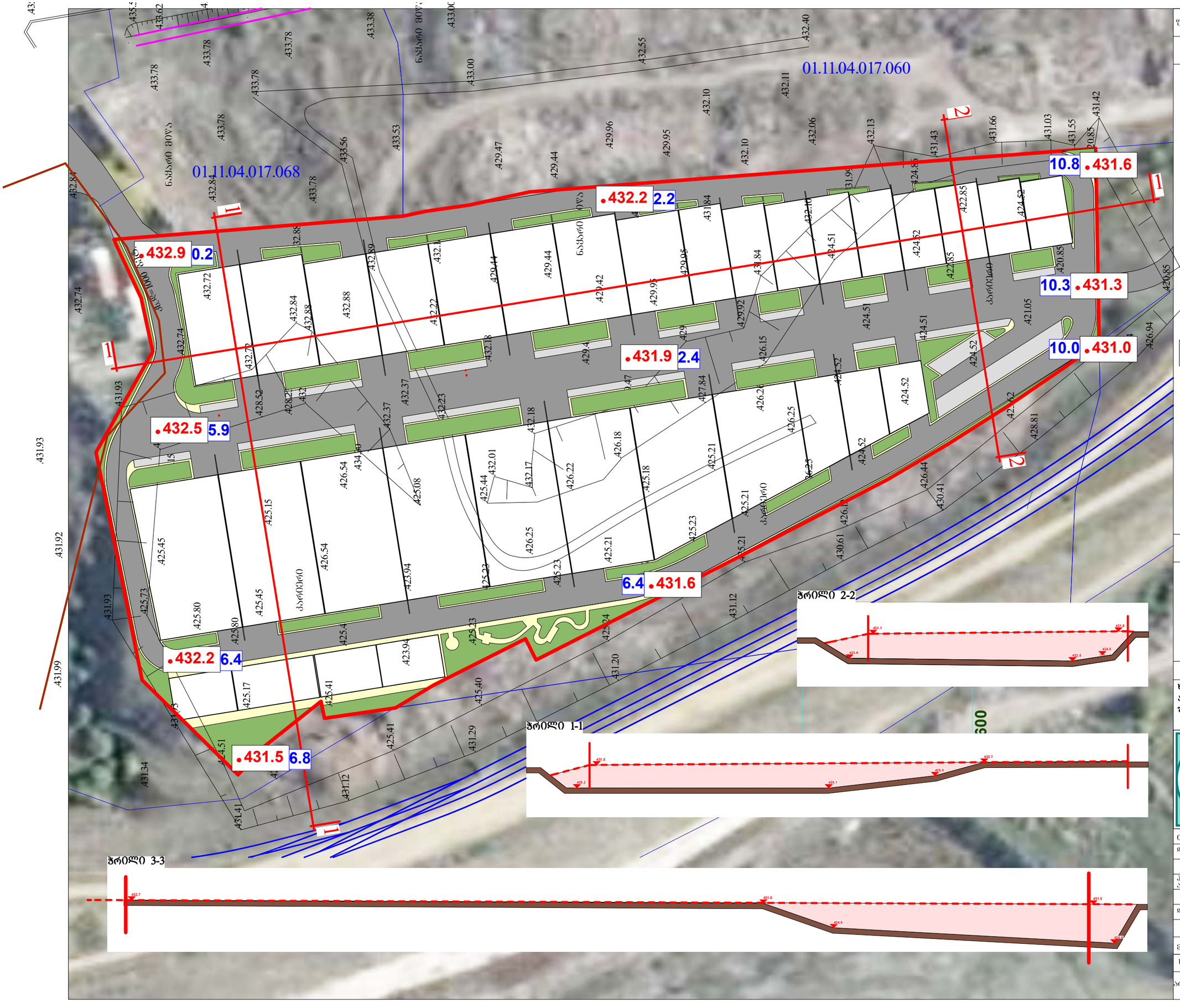
პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ამჯალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ავთო მაისაშვილი		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.I.S

ბუნებრივი აირით მომარაგების დოკაკური სქემა


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
01.11.04.012.027
4628600
482600
ნაპირი
ნაპირი
ნაპირი


01.11.04.017.060
01.11.04.017.068
•432.2 2.2
•432.9 0.2
•431.9 2.4
•432.5 5.9
•432.2 6.4
•431.5 6.8
6.4 •431.6
10.8 •431.6
10.3 •431.3
10.0 •431.0
1
1
2
2
ნაპირდაცვითი კედელი
ასფალტი
ნაპირდაცვითი კედელი
ნაპირდაცვითი კედელი
ნაპირდაცვითი კედელ



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		

პირობითი აღნიშვნები:

- ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი
- სამანქანო გზები
- ავტოსადგომები
- შენობები
- საფეხმავლო გზები
- არსებული რკინიგზის მაგისტრალი
- პერსპექტიული რკინიგზის ხაზები
- ვიზუალიზაციის არეალები

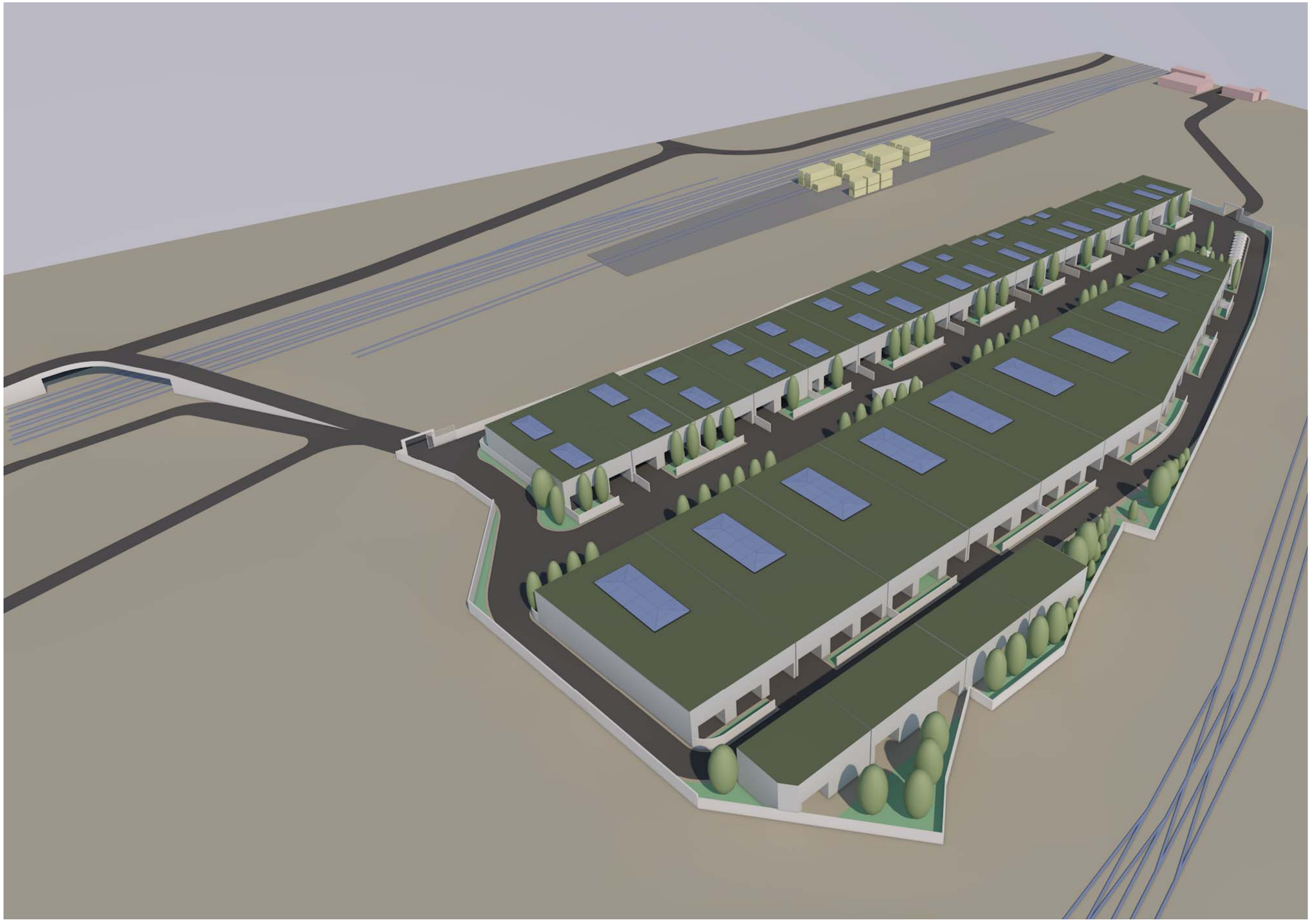
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ხელოსნების ქალაქის განაშენიანების რეგულირების გეგმა ამჯალაში ყოფილი შუშის ქარხნის ტერიტორიაზე.
შუშის ქ. №38 ბაღნარის ქ. №2ა ნაკვეთი №01.11.04.017.067

ვიზუალიზაციის არეალები

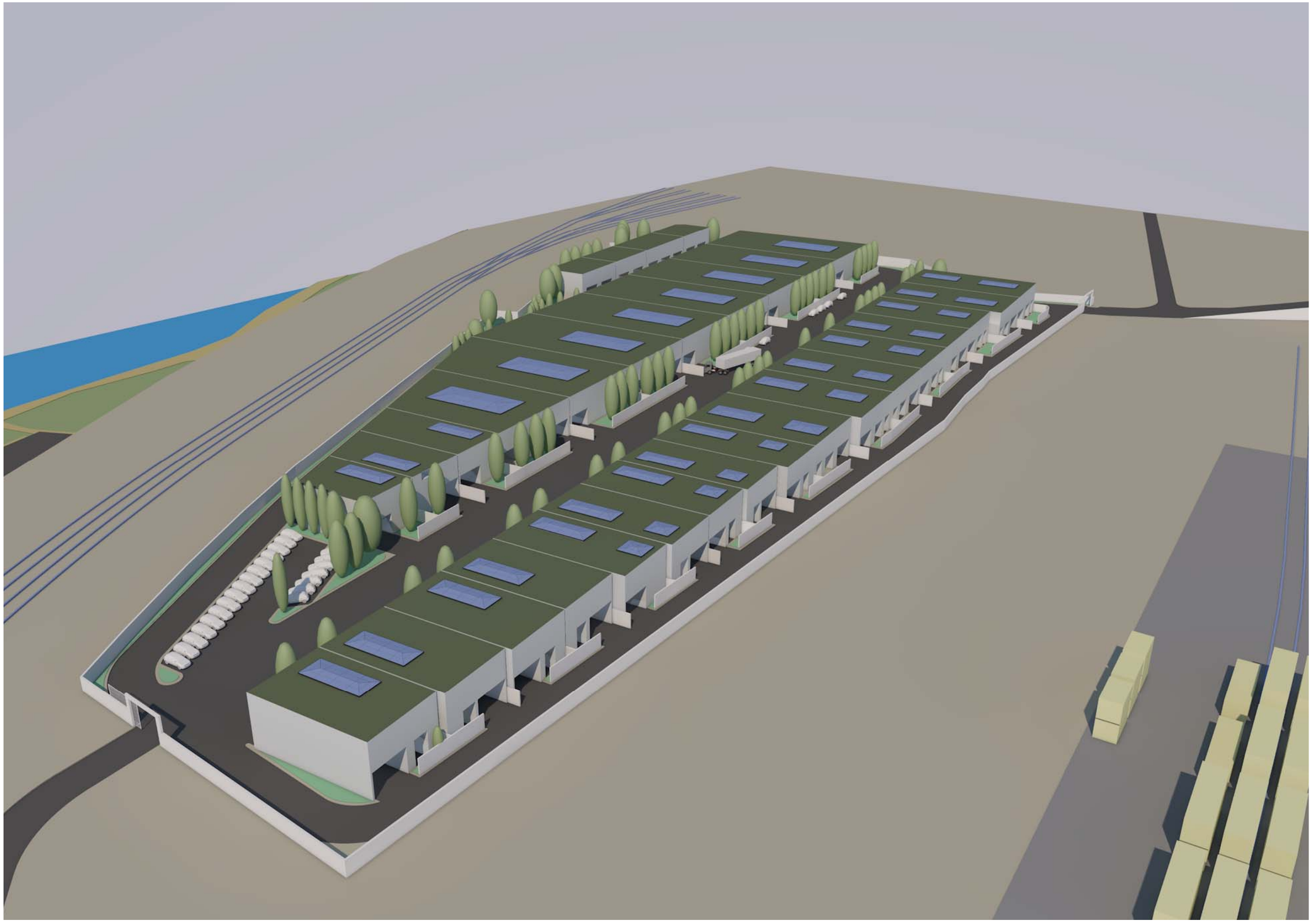
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	ვიქტორ მარგველაშვილი		
დაამუშავა	ვიქტორ მარგველაშვილი		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
არქიტექტურული პროექტი			C.V.V-1



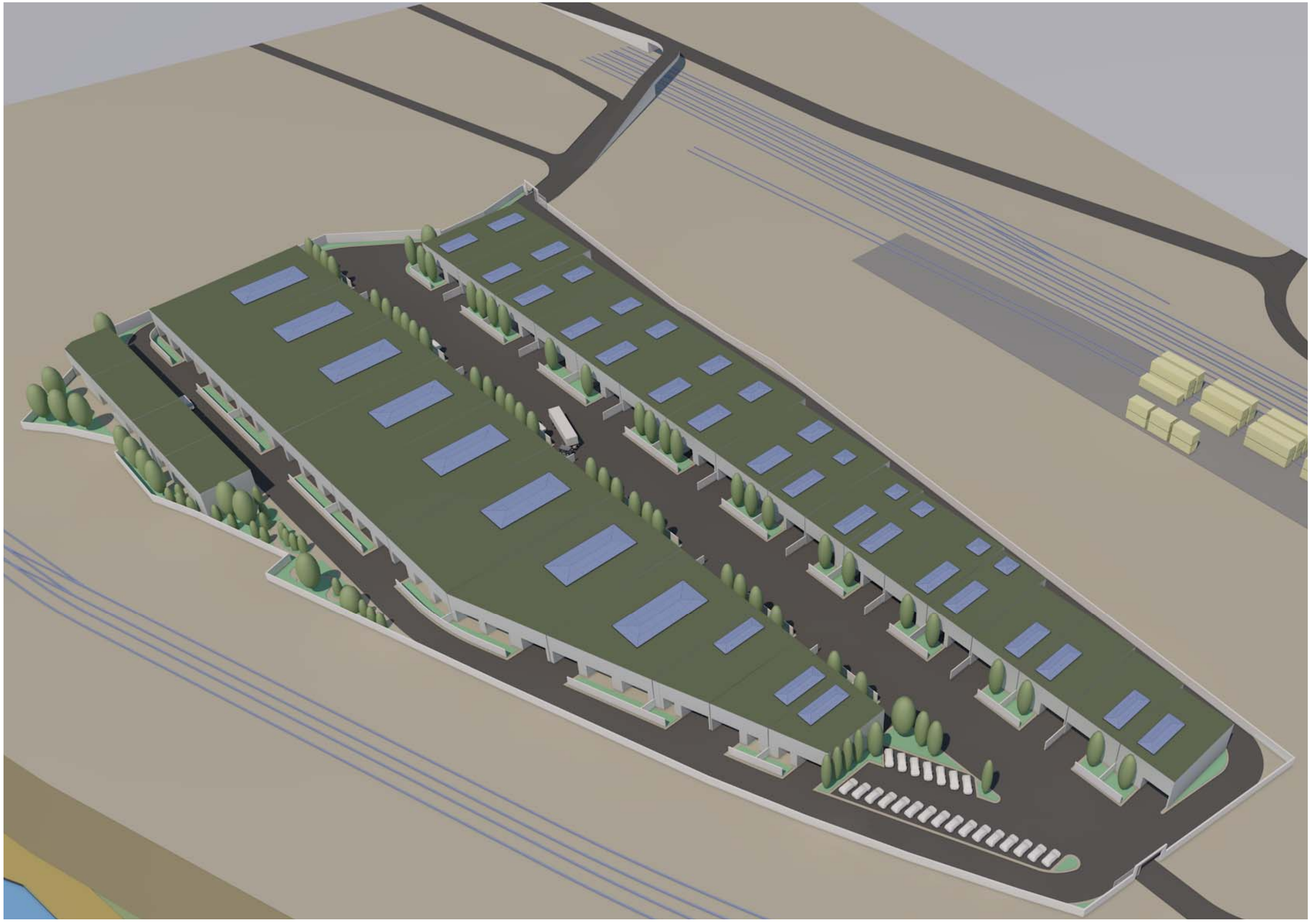
ვიზუალიზაცია ხედი-1 C.V.V-2



ვიზუალიზაცია ხედი-2 C.V.V-3



ვიზუალიზაცია ხედი-3 C.V.V-4



ვიზუალიზაცია ხედი-4 C.V.V-5