ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №7731323

ნომერი: AR11118512

თარიღი : 22.11.2025

გაცემის თარიღი : 05.12.2025

გაცნობის თარიღი : 05.12.2025

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ქუჩა, N 109ბ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზვიადი წიკლაური პ/ნ 01027016042
- ვარკეთილი ზემო პლატ0 2-2-ბ60

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- II კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)
- საცხოვრებელი ობიექტები
  - ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15

მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

ვბრძანებ

დაკმაყოფილდეს 22/11/2025 წლის AR11118512 განცხადება და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 3 (სამი) წლის განმავლობაში.
ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ:

1. საკადასტრო: 01.72.14.040.904
2. ფართობი: 350 კვ.მ
3. მიზნობრივი დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო

ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
ფუნქციური ზონა (ზონები): საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: პერიფერიული ზონა;
კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონა:
არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: _____

II. ძირითადი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ:

სამშენებლო განვითარების მიზანი:
მშენებლობის სახეობა: ახალი მშენებლობა
საპროექტო ობიექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
ფუნქცია/დანიშნულება: საცხოვრებელი
1. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ზონ(ებ)ის პარამეტრები:
სზ-2 – დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

კ-1

0,5

კოეფიციენტი

კ-2

0,8

კოეფიციენტი

კ-3

0,3

კოეფიციენტი

საცხოვრებელი სიმჭიდროვე

–

ერთეული/ჰა

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები

მინიმალური ფართობი

250

კვ.მ

მინიმალური სიგანე

9

მეტრი

მინიმალური სიღრმე

15

მეტრი

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე

15

მეტრი

შენიშვნა

შენიშვნა: კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-11, მე-12 და მე-13 მუხლებში.

2. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა:

საზოგადოებრივი საზღვრები: სამხრეთით არსებული მისასვლელი გზის მხრიდან
უკანა ეზო: დანართის შესაბამისად
განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი: დანართის შესაბამისად
განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი: დანართის შესაბამისად
მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვროს საკადასტრო საზღვრისა და უკანა ეზოს მხრიდან.
გაფრთხილება:

1. უკანა ეზოს ტერიტორიაზე დაუშვებელია შენობის ან მისი ნაწილის (მათშორის სახურავის) განთავსება.

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხილეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს V თავი.

III. გაფრთხილება:

არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს წინამდებარე პირობების და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. დაცულ იქნას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადგენილი პირობები.

- I თავი ასახავს საფუძველმდებარე ინფორმაციას - საყრდენი მონაცემები მიწის ნაკვეთის შესახებ რომლის, ანრომელზე მდგომი შენობა-ნაგებობის განვითარებაც არის დაგეგმილი;
- II თავში მოცემულია ძირითადი მოთხოვნები (პირობები) - კანონმდებლობით უშუალოდ გათვალისწინებულივალდებულებები, მიწის ნაკვეთის (და შენობა-ნაგებობის) სამშენებლო განვითარებაზე;
- III თავში მოცემულია დამატებითი ან/და სპეციალური მოთხოვნები, რომელიც გათვალისწინებულია „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57დადგენილებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენლებით „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების” და სხვა მოქმედი ტექნიკურირეგლამენტებითა და ნორმატივებით;
- IV თავი შეიცავს ზოგად ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის II და III სტადიებთან დაკავშირებით.