ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №2056208

ნომერი: AR1332406

თარიღი : 05.08.2015

გაცემის თარიღი : 07.08.2015

გაცნობის თარიღი : 07.08.2015

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , წყნეთი , სამთავრობო რეზიდენციის ტერიტორია, ნაკვეთი 109/059 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვიქტორ მარგველაშვილი პ/ნ 01001024459
- თბილისი გლდანი III მ/რ კორ. 1 ბ. 98

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- საცხოვრებელი ობიექტები
  - ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი N35 (06.07.2015წ.) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის N3336 (06.08.15.) ბრძანების გათვალისწინებით,

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13გადაწყვეტილებით

დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

ვბრძანებ

1. დაკმაყოფილდეს მოქალაქე ვიქტორ მარგველაშვილის განცხადება NAR1332406 (05.08.15.) და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. განემარტოს დამკვეთს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანების შესაბამისად გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით #01.20.01.109.059) სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3)–ში არსებული არეალის სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით ტერიტორიაზე არსებული ფუნქციური ზონის (სარეკრეახცციო ზონა 3 (რზ–3)) პარამეტრებით და პირობებით;
3. განემარტოს დამკვეთს, რომ მიწის ნაკვეთზე არსებული მშენებარე ობიექტის სამშენებლოდ გამოყენების შემთხვევაში, პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს დაწყებული მშენებლობის კანონიერების დამადასტურებელი საბუთი. უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის შემთხვევაში მოხდეს არსებული მშენებარე ობიექტის დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტის თანახმად დამრღვევის მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი.
4. განემარტოს დამკვეთს, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დაკმაყოფილება აუცილებელია კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად (მათ საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები) და იგი ძალაშია მისიგაცემის თარიღიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში.
5. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი №6), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- საკადასტრო კოდ(ებ)ი: N 01.20.01.109.059;
- ფართობი: 14687 მ^2;
- მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო–სამეურნეო;
- ქალაქთმშენებლობითი ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
- ფუნქციური ზონა (ზონები): სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3) და ლანდშაფტურ–სარეკრეაციო ზონა (ლსზ); ((რზ–3) –დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობები; (ლსზ) –წარმოადგენს თბილისის (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც მშენეებლობა კანონმდებლობით არ არის დაშვებული);
- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: ————————————
- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ————————
- განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა: ————————————
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: ————————————
- გარემოს დაცვის ზონა:————————————
- ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა – 65; ფასი – 92 ლარი;
- სპეციალური რეჟიმები: ————————————————
- არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: ————————————
- ეკოლოგიური მდგომარეობა ————————————
- ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: ობიექტის ფუნქციის შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში ღია და დახურული ავტოსადგომები განთავსდეს წარმოდგებილი ტერიტორიის საკადასტრო საზღვრებში;

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

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი
- მშენებლობის სახეობა: ახალი მშენებლობა;
- საპროექტო ობიექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- ფუნქცია/დანიშნულება: საცხოვრებელი

2. განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები
- მიწის ნაკვეთისგანაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1=0.3;
- მიწის ნაკვეთისგანაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-2=1.0;
- მიწის ნაკვეთისგამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ-3=0.5;

შენიშვნა:
1. კოეფიციენტების ანგარიშის არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.
2. კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხ. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“, მუხლები: 15, 16, 17.

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

- განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი: ———————————
- დანიშნულება: ———————————
- შეზღუდვა: ———————————
- განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი: ———————————
- დანიშნულება: ———————————
- შეზღუდვა: ———————————

გაფრთხილება:
1. დაცულ იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი (იხ. დანართი).
2. შენობა–ნაგებობა განთავსდეს სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ–3) არეალში;
3. შენობა–ნაგებობის განთავსება შეესაბამებოდეს ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირებისწესები"–ს მუხლი–34 მოთხოვნებს;

- საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია აღმოსავლეთით არსებული გზის მხრიდან,
- უკანა ეზო: ———————————
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ფორმულით H=L/Y, სადაც;
- H - შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე;
- L წარმოადგენს:

ა.ა) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრის (ქუჩის) მხარეს მდებარე შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან ქუჩის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყის მიმართ პერპენდიკულარულ მანძილს;
- Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

ბ.გ) 0.4 ყველასხვა ზონისათვის.

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსებისა და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის კონკრეტული წესები იხ. „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს VI თავი.

III. დამატებითი / სპეციალური მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (და შენობა-ნაგებობების) სამშენებლო განვითარების მიმართ:

1. შენობის საინჟინრო სისტემებით (კონდიცირება, გათბობა-ვენტილაცია და სხვა) უზრუნველყოფა: პრიორიტეტულად მიჩნეულია ცენტრალური სისტემების მოწყობა. სხვა შემთხვევებისთვის იხილეთ ზოგადი (სარეკომენდაციო) მითითებები.
2. ტერიტორიისკეთილმოწყობა და გამწვანება:
· მიწის ნაკვეთი საკადასტრო საზღვრებში საჭიროა კეთილმოეწყოს გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით;
· სრულად იქნას შენარჩუნებული მიწის ნაკვეთზე არსებული ხე-ნარგავები. საპროექტო ტერიტორიაზე ხე–ნარგავების მოჭრის ან ამოძირკვა(ამოღება)-გადარგვის (გარდა ხილ-კენკროვანი ნარგავებისა) აუცილებლობის შემთხვევაში, მიღებულ იქნას შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურისგან.
3. 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.

შენიშვნა: კონკრეტული წესები იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წ N57 დადგენილების VIII თავში.

IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები:

-
1. არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:
· ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციები და სხვა ხაზობრივი ნაგებობები (არსებობის შემთხვევაში) – დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები; მათი გადატანის საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს ცნობა/თანხმობა შესაბამისი სამსახურებიდან/მესაკუთრისგან;
· ტერიტორიის გამწვანება;
· სანაგვე ყუთების განსათავსებლად ადგილების შერჩევა;
· გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
· ღია ავტოსადგომ(ებ)ის განთავსება საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ამასთან, არაერთგვაროვანი და რთული რელიეფის პირობებში, სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები);
· ხანმედეგი და კარგი გამომსახველობის სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები, ხოლო სახურავზე — საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი მასალა;

შენიშვნა: არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მუხლი 47-ში.

2. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარმოსადგენ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნეს:
· მესაკუთრის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;
· არსებობის შემთხვევაში იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;
· მშენებლობის ორგანიზების პროექტის მშენებლობის განხორციელების კალენდარული გრაფიკი, მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;
· მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა (საპროექტო ობიექტის განაშენიანების ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).
· საინფორმაციო დაფის (ბანერის) შესაბამისად განახლება და ფოტოფიქსაცია (გადაღებული ახლო და შორი

მანძილიდან).

შენიშვნა: მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მუხლი 53-ში.

- 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„მშენებლობისნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57დადგენილებით, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა დაგანაშენიანების რეგულირების წესებით“ და სხვა მოქმედი ტექნიკურირეგლამენტებითა და ნორმატივებით;
- IV თავი შეიცავს ზოგად ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის II და III სტადიებთან დაკავშირებით.