ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №2448953

ნომერი: AR1378562

თარიღი : 15.02.2016

გაცემის თარიღი : 10.03.2016

გაცნობის თარიღი : 21.03.2016

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლერმონტოვი , N 10 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით ლოსაბერიძე პ/ნ 01005006844
- თბილისი დავით ყიფიანის ქ. N 4 კორ. 1 ბ. 78

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები
  - სასტუმრო

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი N08 (18.02.16 წ.) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 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 დავით ლოსაბერიძის განცხადება NAR1378562 (15.02.16.) და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანების შესაბამისად გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება ქ. თბილისში, მთაწმინდის რაიონში, ლერმონტოვის ქ. #10-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: #01.15.05.078.011) სასტუმროს განთავსების მიზნით ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემაზე.
3. 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 მისი გაცემის თარიღიდან 5 (ხუთი) წლის განმავლობაში.
4. 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: #01.15.05.078.011
· ფართობი: 1363 მ^2;
· მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო–სამეურნეო;
· ქალაქთმშენებლობითი ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
- ფუნქციური ზონა (ზონები): საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ–1) ((სზ–6) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, გაანაშენიანების დომინირებული სახეობა, მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები, (ტზ–1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს, მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობებს));)
- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: ————————
- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ————————
- განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა: ————————
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: ————————
- გარემოს დაცვის ზონა:————————
- ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა –45; ფასი – 340 ლარი;
· სპეციალური რეჟიმები: ————————
· არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:————————
· ეკოლოგიური მდგომარეობა: ————————
· ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: საჭიროების შემთხვევაში განისაზღვროს ობიექტის ფუნქციის შესაბამისად;
· შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს:
- არსებული მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები ან/და აზომვითი პროექტი:
- საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ:

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

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

· მშენებლობის სახეობა: რეკონსტრუქცია (მიშენება, მიშენება-დაშენება, დაშენება ფუნქციის ცვლილებით)
· საპროექტო ობიექტი: სასტუმრო;
· ფუნქცია/დანიშნულება: საზოგადოებრივი;

2. განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები

· მიწის ნაკვეთისგანაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)=0.5;
· მიწის ნაკვეთისგანაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)=2.5;
· მიწის ნაკვეთისგამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)=0.1;
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ–1) ქალაქთმშენებლობიტი პარამეტრები არ გააჩნია;

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).

· საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით არსებული გზებიდან;
· 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. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:
· 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 – განთავსდეს პანდუსები და ლიფტები უნარშეზღუდულთა ეტლების გადაადგილებისთვის;

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

3. ტერიტორიისკეთილმოწყობა და გამწვანება:

· მიწის ნაკვეთი საკადასტრო საზღვრებში საჭიროა კეთილმოეწყოს გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით;

· მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან ამოძირკვა(ამოღება)-გადარგვის (გარდა ხილ-კენკროვანი ნარგავებისა) აუცილებლობის შემთხვევაში, მიღებულ იქნას შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურისგან.

4. 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 ავტოსადგომების განთავსება საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ამასთან, არაერთგვაროვანი და რთული რელიეფის პირობებში, სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები);

· შემდგომში გადაკეთების და შენობის იერ-სახის დამახინჯების თავიდან აცილების მიზნით:

- ღიობების დამცავი საშუალებების (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) მოწყობის საჭიროების შემთხვევაში, მათ არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა;

- გათბობა-კონდიცირების და სხვა საინჟინრო მოწყობილება-დანადგარების შენობის გარეთ განთავსების აუცილებლობის შემთხვევაში — ფასადების ვიზუალურად ნაკლებად აღქმადი უბნები, ერთიან სისტემაში. ამასთან, ისინი საჭიროა შეიმოსოს (დიფაროს) დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა). არარეკომენდებულია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.

- ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება სახურავზე. აუცილებლობის შემთხვევაში — შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად უბნებზე;

- აივნებსა და ტერასებზე - ტენტების / საჩრდილობლების მოწყობა, ფასადის ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა;

· ხანმედეგი და კარგი გამომსახველობის სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები, ხოლო სახურავზე — საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი მასალა;

· შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება - საპროექტო ობიექტის ფუნქციის გათვალისწინებით, ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;

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;

· იპოთეკარის არსებობის შემთხვევაში შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწისნაკვეთისსამშენებლოდგანვითარებაზე;

· 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.