ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №2962385

ნომერი: AR1456385

თარიღი : 22.11.2016

გაცემის თარიღი : 09.12.2016

გაცნობის თარიღი : 09.12.2016

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი სარაჯიშვილის , N 4 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლევან დოლიძე პ/ნ 01008021408
- ი. აბაშიძის #40

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები
  - საწყობი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

„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 მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებითა და ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №20-105 დადგენილებითდამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის “ თანახმად

ვბრძანებ

1. დაკმაყოფილდესმოქალაქე ლევან დოლიძის განცხადებაNAR1456385 14.11.2016 წ. დადამტკიცდესთანდართულიმიწისნაკვეთისსამშენებლოდგამოყენებისპირობები;
2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ.
თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ 8-ე მუხლის 4-ე პუნქტის
თანახმად: „ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული განაშენიანების
რეგულირების გეგმის შემუშავებამდე, შესაძლებელია მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენება, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში არსებითი ცვლილებების შეტანის უფლების გარეშე.
3. განემარტოსდამკვეთს,
რომმიწისნაკვეთისსამშენებლოდგამოყენებისპირობებისდაკმაყოფილებააუცილებელიაკონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად (მათ საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები) და იგიძალაშიამისიგაცემისთარიღიდან5 (ხუთი)წლისგანმავლობაში.
4. ბრძანებაშეიძლებაგასაჩივრდესქ. თბილისისმუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალურიგაცნობიდანერთითვისვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთისშესახებ

- საკადასტრო კოდ(ებ)ი:#01.11.04.026.009;
- ფართობი: 67506 კვ.მ;
- მიზნობრივი დანიშნულება:არასასოფლო–სამეურნეო
- ქალაქთმშენებლობითი ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
- ფუნქციური ზონა (ზონები):სამრეწველოზონა(ს–1)
(მოიცავსთბილისისგანაშენიანებულიტერიტორიებისსაზღვრებშიარსებულ/დაგეგმილსამრეწველოგამოყენებისან/და ადამიანისჯანმრთელობისათვისსახიფათო/მავნენივთიერებებისმართვისთვისგანკუთვნილტერიტორიებს;)

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: ————————
- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ————
- განსაკუთრებული სარეკრეაციო ზონა: ————
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: ————
- გარემოს დაცვის ზონა: ————————
- ნორმატიული ფასის ზონა:ზონა81 ფასი 21 ლარი; ზონა 164 ფასი 153 ლარი
- სპეციალური რეჟიმები: ————————
- არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: ————————

- 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-ნაგებობისსამშენებლო განვითარების მიმართ

1. სამშენებლოგანვითარებისმიზანი

· მშენებლობის სახეობა:რეკონსტრუქცია;
· საპროექტოობიექტი:სასაწყობე შენობა-ნაგებობაზე (საკადასტრო გეგმაზე N35/2) ბაქნის მიშენება და ღია ავტოსადგომის მოწყობა;
· ფუნქცია/დანიშნულება:დსამეურნეო და საწარმოო ობიექტები

2. განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები

· კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები:
კ-1
–
კოეფიციენტი
კ-2
–
კოეფიციენტი
კ-3
0.1
კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე
–
ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები
მინიმალური ფართობი
–
კვ.მ
მინიმალური სიგანე
–
მეტრი
მინიმალური სიღრმე
–
მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
–
მეტრი

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
კ-1
0,7
კოეფიციენტი
კ-2
4,6
კოეფიციენტი
კ-3
0,2
კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე
–
ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები

მინიმალური ფართობი
700
კვ.მ
მინიმალური სიგანე
20
მეტრი
მინიმალური სიღრმე
30
მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
–
მეტრი
შენიშვნა
——

შენიშვნა:
1.კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხ.
„ქ.თბილისისტერიტორიისგამოყენებისადაგანაშენიანებისრეგულირებისწესებში“, მუხლები: 15, 16, 17.

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

· განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი:——————
· განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი: ——————

გაფრთხილება:
1. დაცულ იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი (იხ.დანართი)
2. საპროექტო ობიექტი განთავსდეს ხე–ნარგავების სრული შენარჩუნებით;

· საზოგადოებრივი საზღვრები:განისაზღვროს სამხრეთით და აღმოსავლეთით;
· უკანა ეზო:——————
· მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან , ფორმულით H=L/Y, სადაც;
- H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;
- L წარმოადგენსდაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.
- Y= წარმოადგენსკოეფიციენტს, რომლისმნიშვნელობაა:
ა) 0.35დასახლებათასაზოგადოებრივ-საქმიანიზონებისათვის;
ბ) 0.25 სამრეწველოზონებისათვის;

შენიშვნა:მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრისკონკრეტული წესები იხ. „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისტერიტორიებისგამოყენებისადაგანაშენიანებისრეგულირებისწესები“-ს V თავი.

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

1. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

· საჭიროების შემთხვევაში 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. ტერიტორიისკეთილმოწყობადაგამწვანება:

· 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 იქნასშესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურისგან.

3.

მშენებლობისნებართვისგაცემისადასანებართვოპირობებისშესრულებისსაჯაროობისუზრუნველყოფა:ნებართვისგაცე მისთითოეულისტადიზეგანცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილ იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება.სამშენებლოდოკუმენტშიშეტანილინებისმიერიცვლილება, რომელიცცვლისსაინფორმაციოდაფაზეგანთავსებულიინფორმაციისარსს, უნდაგანთავსდესსაინფორმაციოდაფაზე. საინფორმაციოდაფისმინიმალურიგაბარიტია A2 ზომისფორმატი. საინფორმაციოდაფაუნდაარსებობდესსამშენებლოსამუშაოთაწარმოებისმთელპერიოდშიდამოიხსნასშენობა-ნაგებობისმშენებლობისდასრულებისან/დაექსპლუატაციაში მიღებისშემდეგ.დაუშვებელიამისისარეკლამომიზნებისათვისგამოყენება.

შენიშვნა:კონკრეტულიწესებიიხ. „მშენებლობისნებართვისგაცემისწესისადასანებართვოპირობებისშესახებ“საქართველოსმთავრობის24.03.2009 წ N57 დადგენილებისVIII თავში.

IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები

-

1. არქიტექტურულპროექტშიგათვალისწინებულიიქნეს:

· ტერიტორიაზეარსებულისაინჟინროკომუნიკაციებიდასხვახაზობრივინაგებობები (არსებობისშემთხვევაში) – დაცულიქნესსამშენებლონორმები; მათიგადატანისსაჭიროებისშემთხვევაში, წარმოდგენილიქნესცნობა/თანხმობაშესაბამისისამსახურებიდან/მესაკუთრისგან;

· ტერიტორიის გამწვანება;

· სანაგვეყუთებისგანსათავსებლადადგილების შერჩევა;

· გარემოსდაცვითიდასანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

· ღიაავტოსადგომებისგანთავსება საპროექტომიწისნაკვეთისსაკადასტროსაზღვრებში. ამასთან, არაერთგვაროვანი და რთული რელიეფის პირობებში, სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები);

შენიშვნა:არქიტექტურულიპროექტისშემადგენლობაიხ.„მშენებლობისნებართვისგაცემისწესისადასანებართვოპირობებისშესახებ“ საქართველოსმთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებისმუხლი 47-ში.

2. მშენებლობისნებართვისმისაღებად წარმოსადგენ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნეს:

· მესაკუთრისშესაბამისიფორმითდამოწმებულითანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;

· არსებობის შემთხვევაში იპოთეკარისშესაბამისიფორმითდამოწმებულითანხმობა, მიწისნაკვეთისსამშენებლოდგანვითარებაზე;

· მშენებლობისორგანიზებისპროექტისმშენებლობისგანხორციელებისკალენდარულიგრაფიკი, მშენებლობისეტაპებისხანგრძლივობისგათვალისწინებით;

· მშენებლობისნებართვისმოსაკრებლისგადახდა (საპროექტოობიექტისგანაშენიანებისფართობისმიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარისოდენობით).

· 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 „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.