ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №3148019

ნომერი: AR1477891

თარიღი : 24.02.2017

გაცემის თარიღი : 15.03.2017

გაცნობის თარიღი : 15.03.2017

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , რკინიგზის ჩიხი , N 20 / ქალაქი თბილისი , სამხედრო საწყობი (ჩიხი) , N 20 / ქალაქი თბილისი , გზატკეცილი კახეთი , ჩიხი რკინიგზის , ნაკვეთი 02/180 / ქალაქი თბილისი , გზატკეცილი კახეთი , N 61 / ქალაქი თბილისი , კახეთ. გზატ. სამხ. ჩიხი N20 ბ N10;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ჟორჟოლიანი პ/ნ 01022014472
- ფეიქრების 14 გ

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები
  - საამქრო/სტამბა

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 გადაწყვეტილების მუხლი 19-ის პუნქტი 4–ის შესაბამისად

„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.

ვბრძანებ

1. დაკმაყოფილდეს მოქალაქე გიორგი ჟორჟოლიანის 2017 წლის 24 თებერვლის NAR1477891 განცხადება და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. 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.
3. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- საკადასტრო კოდი: 01.19.21.002.379;
- ფართობი: 5557 კვ.მ;
- მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო;
- ქალაქთმშენებლობითი ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:

- ფუნქციური ზონები:

ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;
სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) — შერეული სამრეწველო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საწარმოო და სამრეწველო გამოყენების ტერიტორიებს; განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები; შესაძლებელია ს-1-ის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა არა უმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ის, კანონმდებლობის შესაბამისად;

- 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 131 (ფასი 17 ლარი);
- სპეციალური რეჟიმები:----------
- არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:----------
- ეკოლოგიური მდგომარეობა: ----------
- <u>შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს:</u>
  - <u>არსებული მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები ან/და აზომვითი პროექტი:</u>
  - <u>საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ:</u>

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

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

- მშენებლობის სახეობა: რეკონსტრუქცია;
- საპროექტო ობიექტი: საამქრო/ დამხმარე ნაგებობა საწყობი;
- ფუნქცია/დანიშნულება: სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები;

2. განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები

- კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები: ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ)

კ-1
–
კოეფიციენტი
კ-2
–
კოეფიციენტი
კ-3
–
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

სამრეწველო ზონა-1 (ს-1)
განაშენიანების რეგულირების 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

• მიწის ნაკვეთისთვის მინიჭებული პარამეტრები: საცხოვრებელი ზონა-2 (სზ-2)
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

კვ.მ
მინიმალური სიგანე

მეტრი
მინიმალური სიღრმე

მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე

მეტრი
შენიშვნა

შენიშვნა:
1. კოეფიციენტების ანგარიშის არცერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.
2. 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.

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

- განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი: ----------
- განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი: ----------

გაფრთხილება:
1. <u>დაცულ იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი (იხილეთ დანართი).</u>

- საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-დასავლეთით, ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით;
- უკანა ეზო: ----------
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრიდან, 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:
ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;
გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ V თავში.

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;

1. ტერიტორიის კეთილმოწყობა 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.

1. 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 იხილეთ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების VIII თავში.

IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები

-

1. არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

• 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული „შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ ტექნიკური რეგლამენტი. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV და V კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე, მშენებლობასა და მოვლა-პატრონობაზე (რომლის მოთხოვნებიც გათვალისწინებულ იქნეს საჭიროებისამებრ).

• 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);

შენიშვნა: არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა იხილეთ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების 47-ე მუხლში.

1. 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 იხილეთ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების 53-ე მუხლში.

• 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.