ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №3861731

ნომერი: AR1581831

თარიღი : 05.03.2018

გაცემის თარიღი : 14.03.2018

გაცნობის თარიღი : 14.03.2018

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება ვაზისუბანი , მიკრო/რაიონი III , კორპუსი N16-ის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ნიკო მუსხელიშვილი , N 12;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- შავლეგო ბერუაშვილი პ/ნ 01019046458
- თბილისი ახტალის გას. N 3

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- საცხოვრებელი ობიექტები
  - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

„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 შავლეგო ბერუაშვილის 2018 წლის 5 მარტის NAR1581831 განცხადებადა 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 შეიძლებაგასაჩივრდეს 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 კოდ(ებ)ი: #01.17.10.001.141
· საერთო ფართობი: 1518 მ2
· მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო–სამეურნეო
· მიწათსარგებლობის ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
- ფუნქციური ზონა (ზონები):საცხოვრებელი ზონა–6 (სზ–6)
(მაღალიინტენსივობის ერთგვაროვანისაცხოვრებელი ქვეზონა,რომელიც მოიცავსსაქალაქო განაშენიანებულიტერიტორიების საზღვრებშიარსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების(დამის დამხმარე) ტერიტორიებს)

გაფრთხილება:

1) პროექტის შეთანხმების სტადიაზე ძალადაკარგულად იქნეს გამოცხადებული საპროექტო არეალში დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეთანხმებული პროექტი.

- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: პერიფერიული ზონა – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ———
- განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა: ———
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: ———
- გარემოს დაცვის ზონა:
- ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა #111 (ფასი: 17 ლარი)
· სპეციალური რეჟიმები: ———
· არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი:

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

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

· მშენებლობის სახეობა: ახალი მშენებლობა

· საპროექტო ობიექტი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
· ფუნქცია/დანიშნულება: საცხოვრებელი (დასაშვებია არასაცხოვრებელი, ზონის შესაბამისი ფუნქციების არსებობა, არა უმეტეს საერთო ფართობის 25 %-სა)
· შენობის (ნაგებობის) სართულიანობა და გაბარიტები: ————————

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

· კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები:

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
კ-1
0,5
კოეფიციენტი
კ-2
2,5
კოეფიციენტი
კ-3
0,3
კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე
–
ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები
მინიმალური ფართობი
600 / 700 *
კვ.მ
მინიმალური სიგანე
15 / 20 *
მეტრი
მინიმალური სიღრმე
25 / 30 *
მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
–
მეტრი
შენიშვნა
* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის

· მიწის ნაკვეთისთვის მინიჭებული პარამეტრები:
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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე
–
მეტრი

შენიშვნა:
1. კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის 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: დადგინდეს ნაკვეთის ჩრდილო–აღმოსავლეთის საზღვრიდან 3 მეტრის მოშორებით, დანართში მოცემული ნახაზის მიხედვით.
· დანიშნულება: საპროექტო შენობა–ნაგებობის განთავსებისთვის და გზის გაფართოვებისთვის;
· შეზღუდვა:ძირითადი შენობა–ნაგებობა (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი) არ უნდა გასცდეს დადგენილ განაშენიანების რეგულირების ხაზის საზღვარს.

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

გაფრთხილება: დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილი განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი.

· საზოგადოებრივი საზღვრები: განისაზღვროს ნაკვეთის ჩრდილო–არმოსავლეთით არსებული გზის მხრიდან;
· უკანა ეზო: (იხილეთ დანართი);
· მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან და უკანა ეზოდან, 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:
ა) 0.35 დასახლებათასაზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
ბ) 0.25 სამრეწველოზონებისათვის;
გ) 0.4 ყველასხვა ზონისათვის.

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

1. ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა:

ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ2–ზე

2. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

· დაცულ იქნას საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის # 41 დადგენილებით დამტკიცებული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნები;

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 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 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);

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

· პირველი სართული/სართულები შესაძლებელია დაიტვირთოს ზონის შესაბამისი საზოგადოებრივი ფუნქციით, არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25 %-სა.

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

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 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.