ד"ר מרים לוי-אבינועם, המחלקה לספרות עברית

הקשר בין מספר ההברות במילה לבין אורכה בזמן הגייתה

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, კონიაკის დასახლებაში, ზარზმის ქუჩა №35-ში. საკადასტრო გეგმის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 1577 კვ.მ-ს. რელიეფი სწორი ფორმისაა. ტერიტორიას აღმოსავლეთით და სამხრეთით ემიჯნება მრავალბინიანი სახლები, ხოლო ჩრდილოთით და დასავლეთით - საზოგადოებრივი სივრცეები.
ტერიტორია განთავსებულია სზ 6-ის განთავსების არეალში მიწის ნაკვეთზე გაცემულია გაპი მრავალბინიანი სახლის ასაშენებლად.
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გადამეტების დასასაბუთებლად ჩატარდა მიმდებარე ტერიტორიის კვლევა. საკვლევ არეალში მეტწილად ჭარბობს მრავალბინიანი სახლების განაშენიანება 5 და 8 სართულიანი შენობების სახით, რომელთა ეზოებში განთავსებულია ერთსართულიანი ავტოსადგომები. დასავლეთით მდებარე საზოგადოებრივ სივრცეში მოწყობილია სპორტული მოედანი და ბავშვთა სათამაშო მოედანი. ტერიტორია ასევე უზრუნველყოფილია გზათა ქსელით და კომუნიკაციებით. ტერიტორია მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში, და ყოველ 180 კვ.მ კ2-ს ფართობზე მოიაზრება ერთი ავტოსადგომი, ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 45 ერთეულს. საპროექტო მოცულობის კ2 კოეფიციენტი არის 5.1, თუმცა საპროექტო არეალი იძლევა იმის საშუალებას რომ რომ განთავსდეს 12 სართულიანი შენობა მოქმედი კანონმდებლობის და რეგლამენტების დაცვით. სიმაღლის სქემა დაანგარიშებულია სამხრეთ-დასავლეთით მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან, რომლის სიგანე იანგარიშება ჯამურად (გზები, გაზონი, გამწვანება და ა.შ).
შენობის პირველი სართული დაეთმობა ავტოსადგომებს, ხოლო დანარჩენ სართულებზე განლაგდება ბინები. დაცულია სამეზობლო მიჯნა და შენობა ნაგებობების უსაფრთხოების წესები 41-ე დადგენილების შესაბამისად.

საკადასტრო გეგმა; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.040
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
განცხადების ნომერი: 882017765250
ფართობი: 1577 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
მომზადების თარიღი: 24/08/2017



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 ზ8. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2; ტელ: (995 32) 91 04 27;
http://napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.11.05.028.040**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017765250 - 22/08/2017 14:24:32

მომზადების თარიღი
24/08/2017 16:44:50

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	გლდანი		
01	**11**	**05**	**028/040**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა გარმჰა , N 35 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა გარმჰა , N 35 , მიმდებარედ , ნაკვეთი 28/018 / ქალაქი თბილისი , კონიაკის დასახლება გარმჰისა და ილორის ქუჩებს შორის

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1577.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.11.05.028.037; 01.11.05.028.038;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 და N2 საერთო 412.15 კვ.მ და ნაგებობა N3-(ნანგრევი).
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 412.15

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017276519 , თარიღი 06/04/2017 15:26:44
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/04/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:23/03/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:16/08/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/03/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს გ ლა კომპანია, ID ნომერი:400199799

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს გ ლა კომპანია

იპოთეკა

საგანგებო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაცხოვრებელი ბინის რეალიზაციის, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამემკვიდრეო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგენს ფცალრაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომლისა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტაზე: info@naprr.gov.ge

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 3133010

გაცემის თარიღი: 10/03/2017 გაცნობის თარიღი: 10/03/2017

განცხადების ნომერი: AR1480820

შემოსვლის თარიღი: 27/02/2017

შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.018
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ზარზმა , N 35 , მიმდებარედ , ნაკვეთი 28/018
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 795.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): მიხეილ შამანაური (P/N: 01004004260)

- საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.001
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ზარზმა , N 35
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 423.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): ემზარ წერეთელი (P/N: 01004007208)

ნომენკლატურა :

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

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- რევაზ ებრალიძე პ/ნ 01019015988
- მისამართი: გლდანი ნაძალადევი, ცინცაძის II შეს. #5

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
საქართველო, თბილისი 0160 შ. შარტავას 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
ცხელი ხაზი 8060 - tas.ge

....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.

ბრძანება

1. დაკმაყოფილდეს მოქალაქე ***რევაზ ებრალიძის*** განცხადება ***NAR1480820 27.02.2017წ.*** 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, შ. შარტავას ქ. #7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- **საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.018; 01.11.05.028.001;**
- **ფართობი: 795 კვ.მ; 423 კვ.მ**
- **მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო**
- **მიწათსარგებლობის ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:**

\- ფუნქციური ზონა: **საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)** — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

\- დასაშვებია განაშენიანების რეგულირების წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები.

\- ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა: **პერიფერიული ზონა (პზ)**

\- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ----------

\- განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა: --------

\- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: -------

\- გარემოს დაცვის ზონა: -------

\- **ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა 82 (ფასი 20 ლარი)**

- **სპეციალური რეჟიმები**:
- არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: -------

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

1. **1. სამშენებლო განვითარების მიზანი**

- მშენებლობის სახეობა: **ახალი მშენებლობა**
- საპროექტო ობიექტი: **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი**
- <u>ფუნქცია/დანიშნულება:</u> **საცხოვრებელი**
- შენობის (ნაგებობის) სართულიანობა და გაბარიტები: -------

1. **2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები**

- **კონკრეტული ფუნქციური ზონის 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	**700***	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**20 ***	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**30 ***	მეტრი
შენობა-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

- **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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

შენიშვნა:

1. კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხ. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში", მუხლები: 11, 12, 13.

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

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

გაფრთხილება:

<u>პროექტის შეთანხმების სტადიაზე მოხდეს საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება და წარმოდგენილი იქნეს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმა; (გაერთიანებული საკადასტრო ერთეული).</u>

- საზოგადოებრივი საზღვრები: **გააჩნია სამხრეთ-დასავლეთით დაურეგისტრირებელი სივრცის მხრიდან და ჩრდილო-დასავლეთით გზის მხრიდან.**
- უკანა ეზო: **განისაზღვროს დანართის მიხედვით (იხ.დანართი).**
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: ***განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრის მხრიდან,***
- *ან, 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: **0.4**

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხ. „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**

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. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება:

- დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);

ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი;

გ) ფიქალი (გარდა საკულტო ნაგებობებისა).

- ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

\- განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე არა/საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს (გარდა შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადისა ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადისა);

\- სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.

\- ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

\- ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით;

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

- სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა;

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 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**:

<u>2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები"–ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე (რომლის მოთხოვნებიც გათვალისწინებულ იქნეს საჭიროებისამებრ)</u>

- 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.

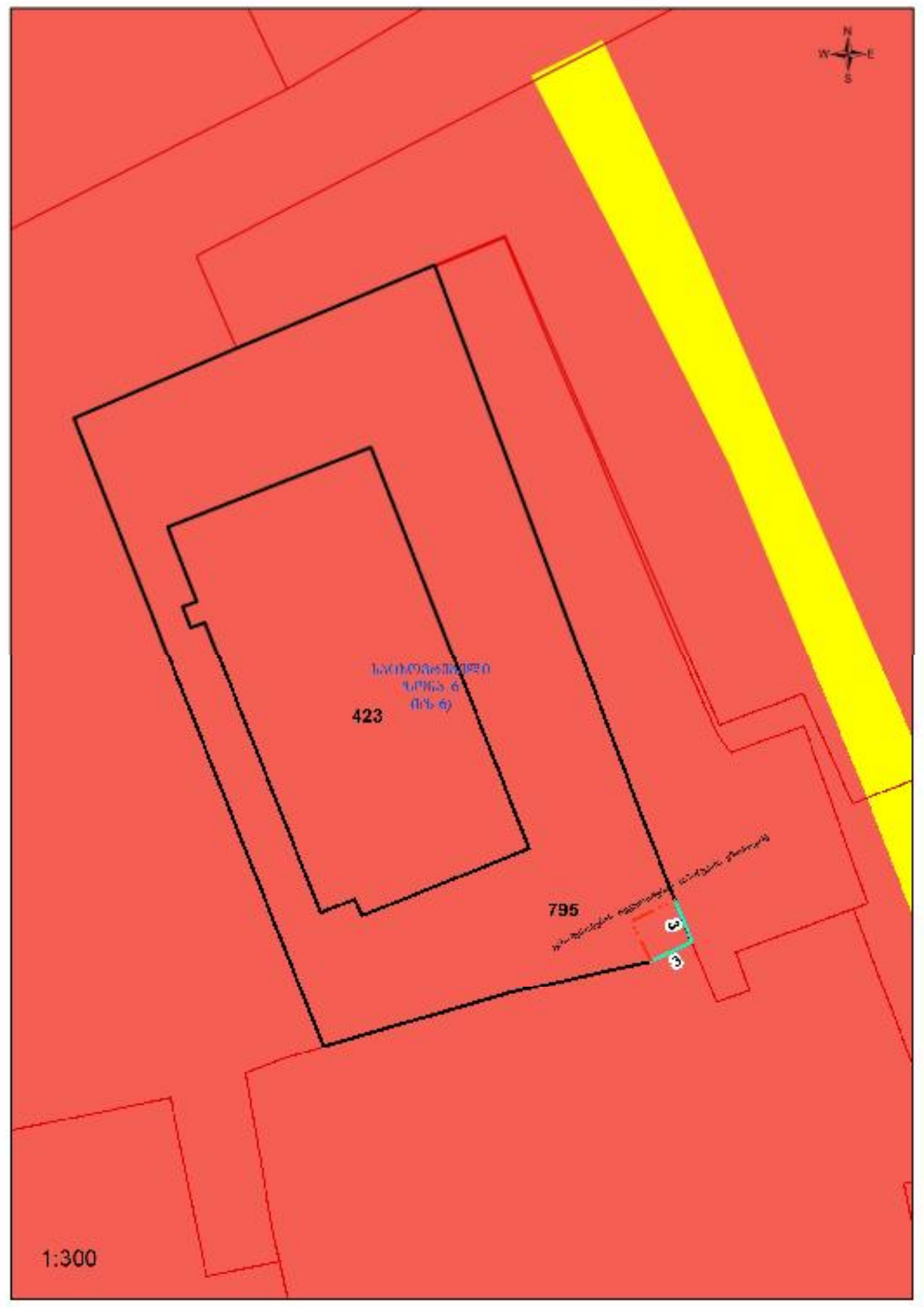
შენიშვნა: არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა იხ. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მუხლი 47-ში.

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 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.



თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 3497642

გაცემის თარიღი: 04/09/2017

გაცნობის თარიღი: 09/09/2017

განცხადების ნომერი: AR1533904
შემოსვლის თარიღი: 18/08/2017
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.040
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ზარზმა , N 35 / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ზარზმა , N 35 , მიმდებარედ , ნაკვეთი 28/018 / ქალაქი თბილისი , კონიაკის დასახლება ზარზმისა და ალორის ქუჩებს შორის
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1577.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს გ და კომპანია (400199799)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**
- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- რევაზ ებრალიძე პ/ნ 01019015988
- მისამართი: გლდანი ნაძალადევი, ცინცაძის II შეს. #5

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. შარტავას 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს 2017 წლის 18 აგვისტოს AR1533904 განცხადებით მომართა რევაზ ებრალიძემ, რომელმაც მოითხოვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანა.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, სამსახურმა შეისწავლა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით, ქ.თბილისში, ზარზმის ქუჩა #35-ის მიმდებარედ , ნაკვეთი 28/018 ; არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: 01.11.05.028.018 ფართობი: 795 კვ.მ და ს/კ 01.11.05.028.001, ფართობი: 423 კვ.მ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

დღევანდელი მდგომარეობით, განმცხადებელი ითხოვს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანას, კერძოდ, განახლებული საკადასტრო მონაცემების დაფიქსირებას, რაც სამსახურს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად მიაჩნია.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში ცვლილების ან დამატების შეტანის უფლება აქვს მის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის თანახმად,

"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილების და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად

ბრძანება

1. შეტანილ იქნეს ცვლილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და დაფიქსირდეს განახლებული საკადასტრო გეგმა (საკადასტრო კოდი: #01.11.05.028.040, რეგისტრაციის ნომერი: 882017765250 , რეგისტრაციის თარიღი: 24/08/ 2017 წ.) და ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

2. შეტანილ იქნეს ცვლილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საკადასტრო კოდი დაფიქსირდეს : 01.11.05.028.040, ფართობი მიეთითოს : 1577 კვ.მ

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 10 მარტის №3133010 ბრძანებასთან ერთად;

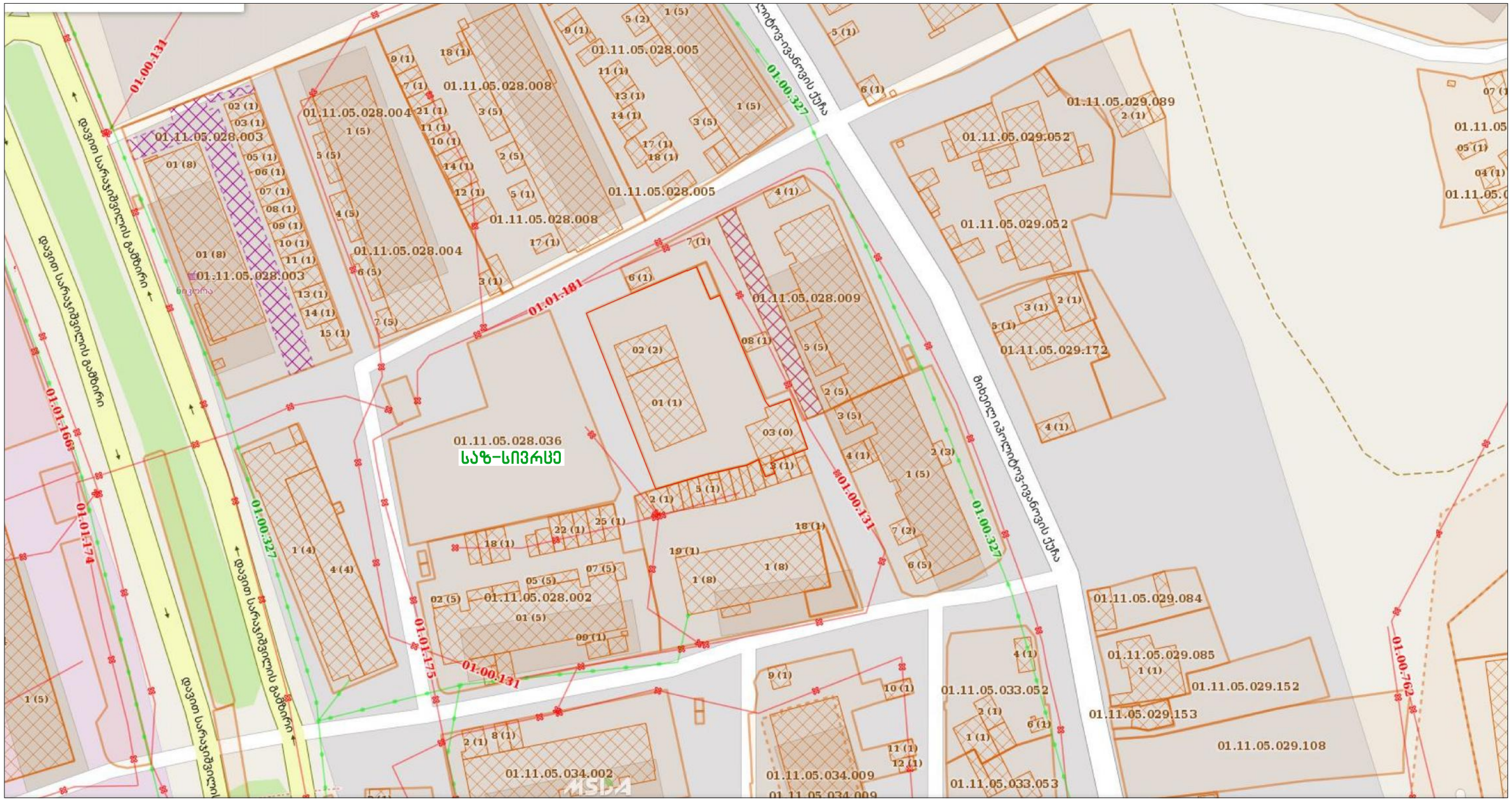
4. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი ჭ. შარტავას ქუჩა №7) მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

- კითხვების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ მიმართოთ: მერიის ცხელ ხაზს 2722222, არქიტექტურის სამსახურის ონლაინ კონსულტაციას, ტექნიკური პრობლემების ცხელ ხაზს 2378346. ასევე მობრძანდეთ არქიტექტურის სამსახურის საკონსულტაციო ოთახში შარტავას ქ. #7 მერიის შენობა მეორე სართული ოთახი #9, ან რაიონულ გამგეობებში არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენლებთან.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჭ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

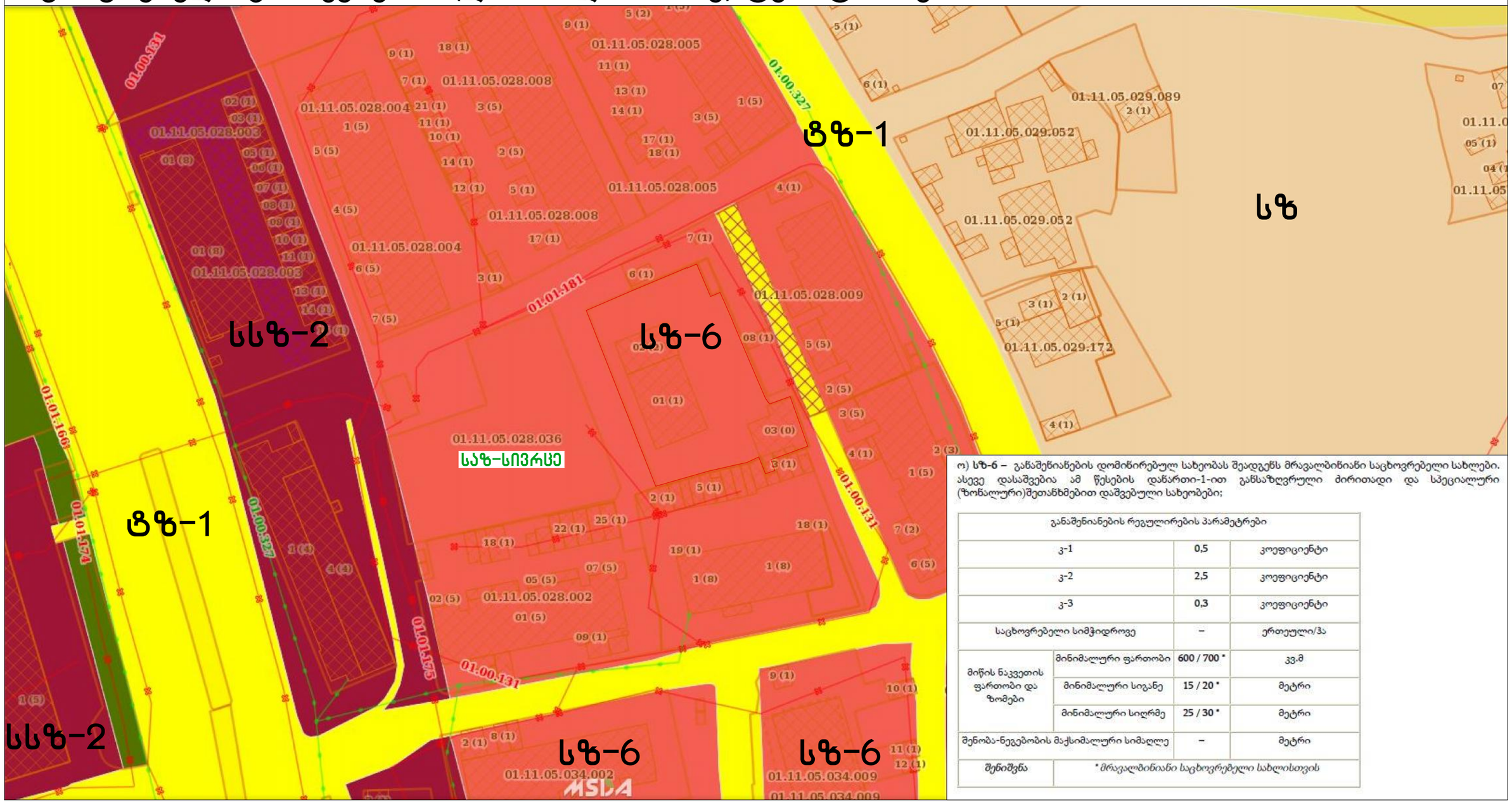
ორთოფოტო



საკადასტრო ერთეულები



საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) — მაღალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;



ო) **სზ-6** – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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		

გზათა ქსელი; ქუჩების სიგანეები

ასფალტირებული გზა (გამზირი)

ასფალტირებული გზა (შიდა კვარტალური)

გრუნტის გზა



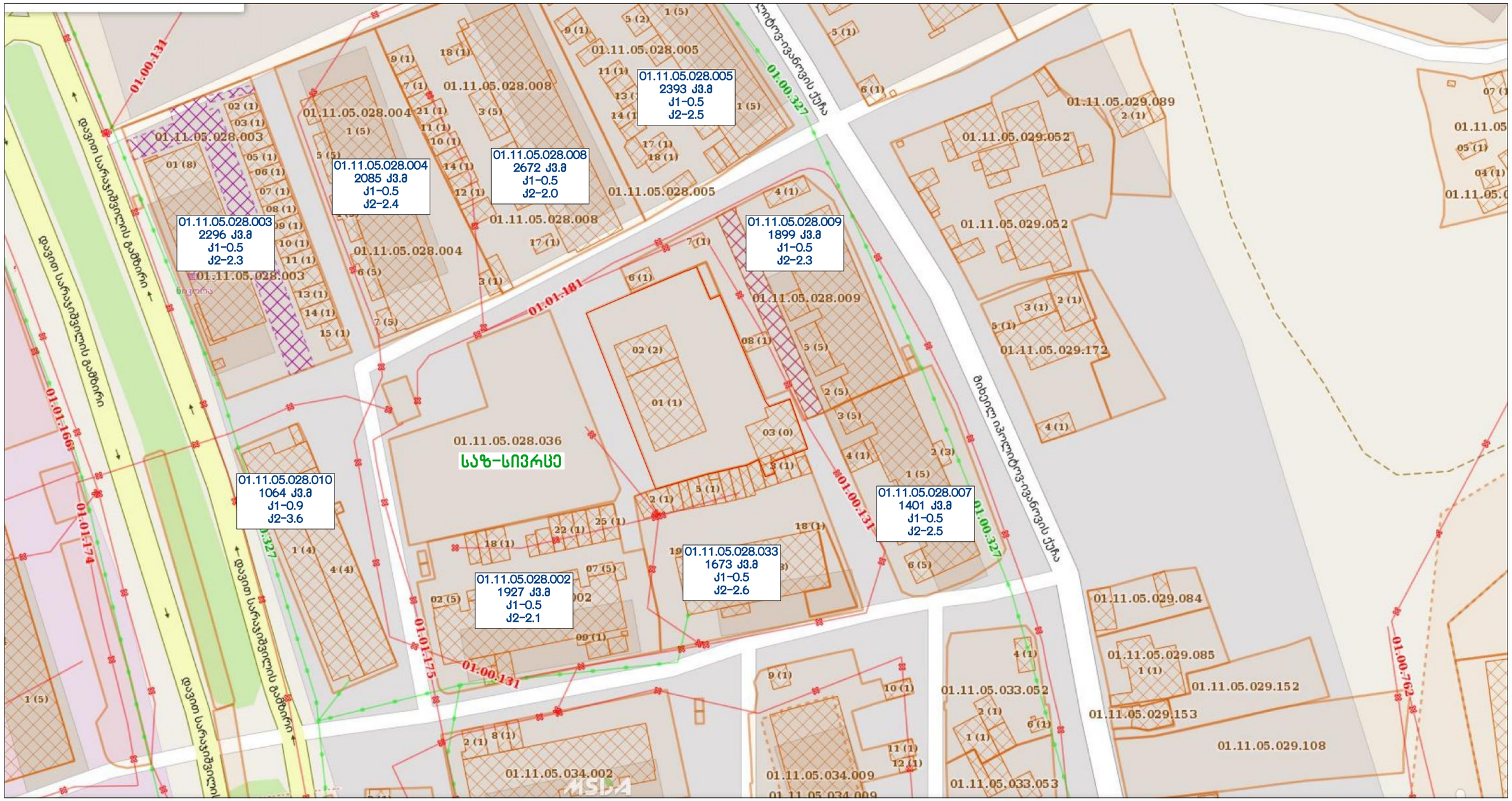
1 სართული 4 სართული 5 სართული 8 სართული



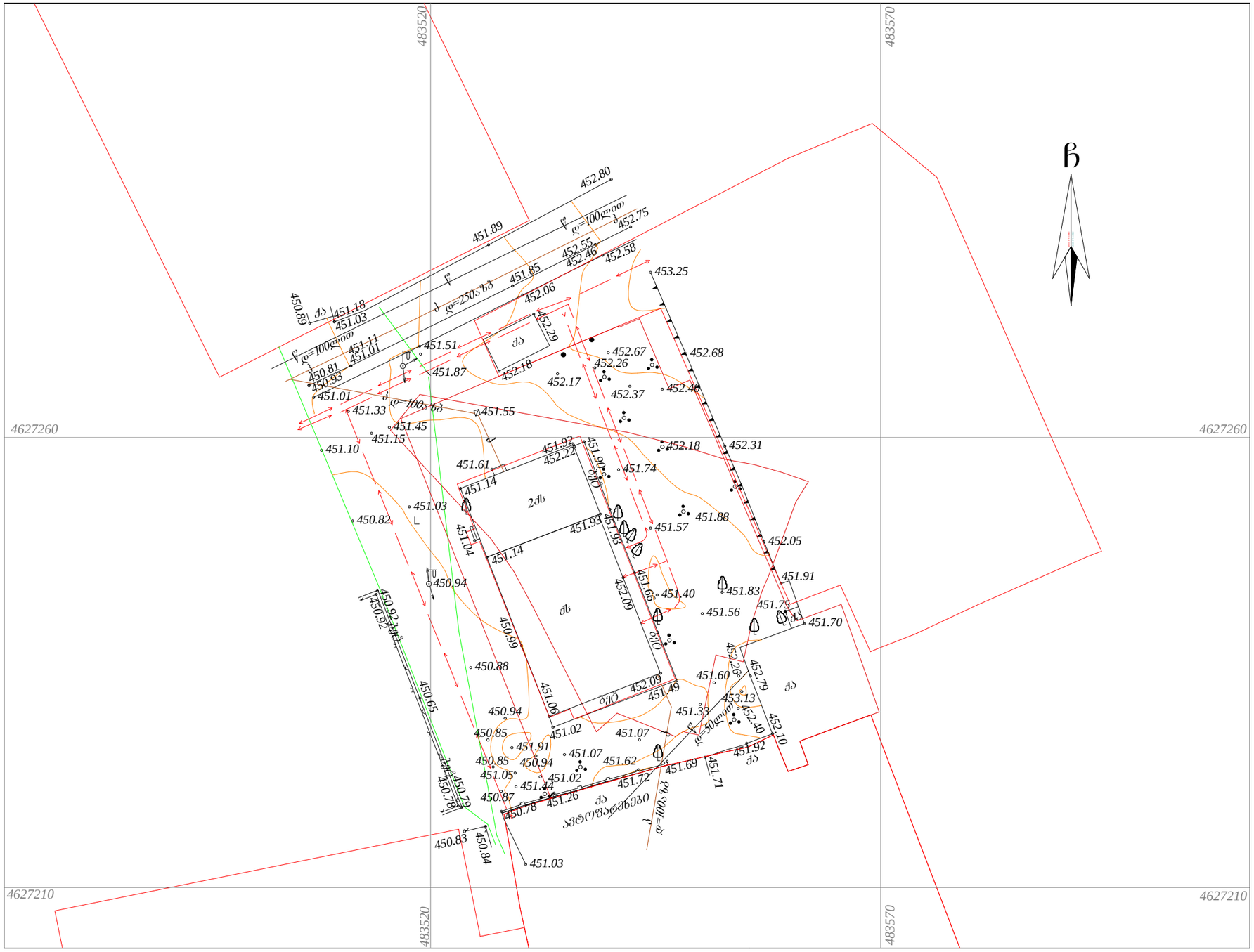
საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ჭარბობს 5 სართულიანი განაშენიანება "ხრუშჩოვკის" ტიპის კორპუსებით.

ასევე გვხვდება 4 და 8 სართულიანი შენობებიც. 1 სართულიანი ნაგებობები ძირითადად წარმოდგენილია ავტოფარეხების სახით და ინდივიდუალური სახლების განაშენიანებით (ტერიტორიის აღმოსავლეთით).

მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა



ტოპოგრაფიული გეგმა



საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები









მიმდებარე განაშენიანების ფოტოსურათები









ВЗЛЕТНО-ПОСАДОЧНАЯ ПОЛОСА

1 346

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №2

7 388

5 238

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №1

4 085

ГЕОДЕЗИЧЕСКАЯ СЪЕМОЧНАЯ ОСНОВА

804

391

4 510

660

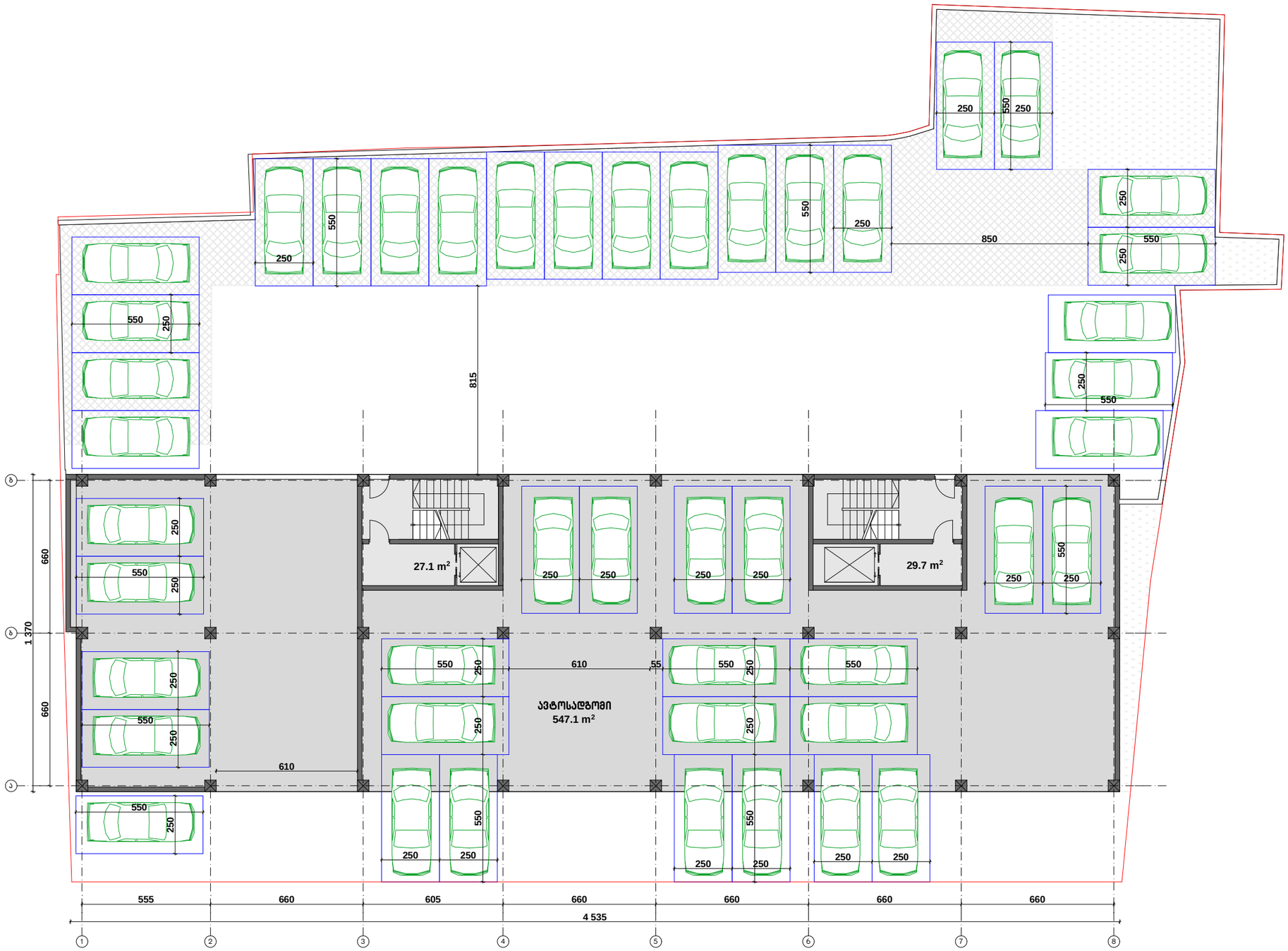
605

555

1 370

ВЗЛЕТНО-ПОСАДОЧНАЯ ПОЛОСА

ავტოსადგომის გეგმა



ტიპიური სართულის გეგმა



აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



ფოტომონტაჟი

