თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 3537999

გაცემის თარიღი: 26/09/2017 გაცნობის თარიღი: 27/09/2017

განცხადების ნომერი: AR1539683
შემოსვლის თარიღი: 12/09/2017
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.19.39.005.076
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ვარეკეთილი 3 , მიკრო/რაიონი IV , N185-ე სკოლის წინ
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 900.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "მშვილდოსანი 555" (406199466)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები**
- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **სპორტულ-გამაჯანსაღებლი ობიექტები**
  - საცურაო აუზი

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- მამუკა სირაძე პ/ნ 01010013468
- მისამართი: თბილისი შ.ნუცუბიძის ფერდ III მ/რ I კვ. კორ. 13 ბ. 30

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მე- 19 მუხლის მე-4 პუნქტის 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.

ბრძანება

1. **დაკმაყოფილდეს მოქალაქე *მამუკა სირაძის* 2017 წლის 12 სექტემბრის *NAR1539683* 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, შარტავას №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: N01.19.39.005.076**
- **ფართობი: 900 კვ.მ**
- **მიზნობრივი დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო**
- **ქალაქთმშენებლობითი ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:**

- **ფუნქციური ზონა (ზონები): საცხოვრებელი ზონა (სზ)**

საცხოვრებელი ზონა (სზ) — მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს;

- **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 112 , ფასი 9 ლარი**

- **სპეციალური რეჟიმები: ქ. თბილისის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებებისაგან შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონის შეზღუდვის ზონა**

- **არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: ---------**
- **ეკოლოგიური მდგომარეობა: ----------**
- **მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბავშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება):----------**

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

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

- **მშენებლობის სახეობა: ახალი მშენებლობა**
- **საპროექტო ობიექტი: საცურაო აუზი**
- **<u>ფუნქცია/დანიშნულება:</u>სპორტულ-გამაჯანსაღებლი**

2. განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრები

- **კონკრეტული ფუნქციური ზონის 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

- **მიწის ნაკვეთისთვის მინიჭებული პარამეტრები:**

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		**1,5**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,3**	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
	მინიმალური	**300 / 400 ***	კვ.მ

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	ფართობი		
	მინიმალური სიგანე	**9 / 12 ***	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**20 / 25 ***	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**15 ***	მეტრი
შენიშვნა	** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის*		

შენიშვნა: კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მინიციპალიტეტის 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: ----------**

<u>გაფრთხილება:</u> ობიექტის სპეციფიკიდან გამომდინარე გათვალისწინებული იქნეს მისი ფუნქციონირებისათვის დადგენილი ნორმები;

გათვალისწინებული იქნეს თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენება;

- **საზოგადოებრივი საზღვრები: გააჩნია სამხრეთით გზის მხრიდან;**
- **უკანა ეზო:დადგინდეს დანართის შესაბამისად;**
- **მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: *განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრიდან და უკანა ეზოს მხრიდან, 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 იხილეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს 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; გათვალისწინებული იქნეს პანდუსი შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების თავისუფალი გადაადგილებისთვის;**

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 მუნიციპალიტეტის 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 N41 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)**
  - **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.

1. **მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარმოსადგენ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნეს:**

- **ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;**
- **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.

ბრძანება: **ბ01.011817935**

თარიღი: **28.06.2018**

ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის 3, IV მიკრო/რაიონი, N 185-ე სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.005.076) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენაივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-2 და მე-9 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2018 წლის 22 ივნისის N67-01181733023 წერილით წარმოდგენილი დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1. ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის 3, IV მიკრო/რაიონი, N185-ე სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.19.39.005.076) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვროს: კ-1=0.7, კ-2=1.8

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდევინებულ იქნეს „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტისა და “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის“ საფუძველზე.

3. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისმერის მოადგილეს მაია ბითაძეს.

4. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კილომეტრი, №6), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი — კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181733023**
თარიღი: **22.06.2018**

ადრესატი:
ვახა კალაძე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია - მერი

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

ზოგადი ინფორმაცია	
დასკვნა:	**დადებითი**
განცხადების ნომერი	AR1560095
განცხადების თარიღი	29.11.2017
ნომენკლატურა	· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები · ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა
მისამართი	ქ. თბილისი, ვარკეთილი 3, IV მიკრო/რაიონი, N185-ე სკოლის წინ
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	01.19.39.005.076 (არასასოფლო-სამეურნეო)
ფართობ(ებ)ი	900 კვ.მ
მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე(ები)	შპს „მშვილდოსანი 555“
არსებული ფუნქციური ზონა(ები)	ზოგადი საცხოვრებელი ზონა, არ გააჩნია ქვეზონა, შესაბამისად არ გააჩნია ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები **შენიშვნა: მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით მიენიჭა საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3)-ის შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3)** *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1-0,5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2-1.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3-0,3* *სიმაღლის შეზღუდვა: *15 მეტრი;* *შენიშვნა: * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისათვის და*

	სასტუმროსთვის
მოთხოვნილი პარამატრები *(არსებობის შემთხვევაში)*	კ-1=0.7, კ-2=1.8
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	საცურაო აუზი
განმცხადებლის მოთხოვნა	მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლის კ-1=0.5-ის კ-1=0.7-მდე და კ-2=1.5-ის კ-2=1.8–მდე გადამეტება.

საკითხის აღწერა

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის 3, IV მიკრო/რაიონი,N 185-ე სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.39.005.076) ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში (პზ).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-19 მუხლის მე-4 პუნქტისა და „ქალაქ თბილისში, ვარეკეთილი 3, მიკრო/რაიონი IV, N185-ე სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.39.005.076) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 26 სექტემბრის N3537999 ბრძანების შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას მიეცა საცხოვრებელი ზონა 3-ის (სზ-3) პარამეტრებითა და პირობებით განვითარების შესაძლებლობა.

AR1560095 განცხადებით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლის კ-1=0.5-ის კ-1=0.7-მდე და კ-2=1.5-ის კ2=1.8–მდე გადამეტება.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, სამხრეთითა და დასავლეთით, ვხვდებით მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებას, განთავსებულია საცხოვრებელი უბანი, დაინტერესებაში არსებული პარცერი გაუნაშენიანებელია.

დასკვნა

ვინაიდან საპროექტო წინადადებით იგეგმება საზოგადოებრივი ობიექტის განვითარება, რაც ხელს შეუწყობს საპროექტო მიწის ნაკვეთის და მიმდებარე ტერიტორიის შესაბამისი ინფრასტრუქტურის სწორი მიმართულებით განვითარებას და არ გამოიწვევს არსებით ცვლილებებსა არსებულ გარემოში, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების დადგენილი კ-1=0.5-ის კ-1=0.7-მდე და კ-2=1.5-ის კ2=1.8–მდე გადამეტება.

სამართლებრივი დასაბუთება და სამართლებრივი დასკვნა

	1. „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილება; 2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სამართალურთიერთობის მიმართ გამოსაყენებელი ნორმატიული აქტები:	საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილება; 3. „ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ კანონი 4. “ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბერის №17-49 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქცია“.
	„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის 3, IV მიკრო/რაიონი, N185 სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი:01.19.39.005.076) ვრცელდება ზოგადი საცხოვრებელი ზონა (სზ). იმავე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში (პზ). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საცხოვრებელ ზონა 3-ში (სზ-3) დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1=0.5* *მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2=1.5* *მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0.3* იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით – კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

სამართალებრივი დასკვნა:	იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების განაშენიანების რეგულირების წესებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად პზ-ში ნებისმიერი ფუნქციის, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან/და საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისას; იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ: *ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;* *ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;* *გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.* ვინაიდან, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის 3, IV მიკრო/რაიონი,N 185-ე სკოლის წინ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.19.39.005.076) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა (კ-1) და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება არ ეწინააღმდეგება ზემოაღნიშნული ნორმის წინაპირობებს, AR1560095 განცხადების დაკმაყოფილება მიზანშეწონილია.

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

რუსუდან მირზიკაშვილი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01181801255**

თარიღი: **29.06.2018**

ადრესატი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

ასლი
მამუკა სირაძე
პირადი ნომერი: 01010013468
მისამართი: თბილისი შ.ნუცუბიძის ფერდ III მ/რ I კვ. კორ. 13 ბ. 30

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურმა განიხილა თქვენი 2017 წლის 29 ნოემბრის AR1560095 განცხადება, რომლითაც ითხოვთ N01.19.39.005.076 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდას.

დანართის სახით გიგზავნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 28 ივნისის Nბ01.011817935 ბრძანებას და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის N67-01181733023 22.06.2018 დასკვნას.

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური - პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

რუსუდან მირზიკაშვილი