თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

**ბრძანება № 6617911**

გაცემის თარიღი: 16/08/2023 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1978031
შემოსვლის თარიღი: 13/07/2023
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.12.01.003.173
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი N94
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 5561.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ბელკო" (200236832)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **III კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)**
- **ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები**
  - მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- ზაზა ტურაბელიძე პ/ნ 01024010257
- მისამართი: თბილისი დიდი დიღომი ი.პეტრიწის ქ. N 1 ბ. 133

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

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის№255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

## ბრძანება

**1.** დაკმაყოფილდეს მოქალაქე ზაზა ტურაბელიძის 2023 წლის 13 ივლისის AR1978031 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 3 (სამი) წლის განმავლობაში.

**3.** ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, შარტავას №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

## მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

### I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- საკადასტრო კოდ(ებ)ი: **N 01.12.01.003.173**
- ფართობი: **5561 კვ.მ**
- მიზნობრივი დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**
- მიწათსარგებლობის ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:

**ფუნქციური ზონა (ზონები):**

- **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;

- **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:**

- **გეგმარებითი კარკასი** – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-

ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

- **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 №93; ფასი 34 ლარი;**

· სპეციალური რეჟიმები:_____

· არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: _____

· ეკოლოგიური მდგომარეობა: _____

· მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბავშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება):_____

· ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: _____

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

### 1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

· მშენებლობის სახეობა: **რეკონსტრუქცია**

· საპროექტო ობიექტი: **მრავალფუნქციური შენობა**

· ფუნქცია/დანიშნულება: **საცეკვაო დარბაზი**

### 2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

· კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები:

**სამრეწველო ზონა-1 (ს-1)**

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები (ს-1) | | |
|---|---|---|
| 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-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | – | მეტრი |

**საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)**

| განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები | | | |
|---|---|---|---|
| კ-1 | | **0,5 * / 0,7** | კოეფიციენტი |
| კ-2 | | **4,6** | კოეფიციენტი |
| კ-3 * | | **0,2/0,3*** | კოეფიციენტი |
| საცხოვრებელი სიმჭიდროვე | | – | ერთეული/ჰა |
| მ ი წ ი ს ნაკვეთის ფართობი და ზომები | მინიმალური ფართობი | **700** | კვ.მ |
| | მინიმალური სიგანე | **20** | მეტრი |
| | მინიმალური სიღრმე | **30** | მეტრი |
| შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე | | – | მეტრი |
| **შენიშვნა** | * მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებლი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.. | | |

**შენიშვნა:** 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.

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

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

- საზოგადოებრივი საზღვრები: **სამხრეთ - აღმოსავლეთით არსებული გზის მხრიდან**
- უკანა ეზო: **დანართის შესაბამისად**

- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: **განისაზღვროს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან და უკანა ეზოს მხრიდან, ხოლო ტერიტორიის ჩიხურ ნაწილში, სადაც საპროექტო ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი და ვერ ხერხდება უკანა ეზოს დადგენა, შენობის მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიში უნდა მოხდეს სამეზობლო საზღვრების მხრიდან, იმავე წესით, რაც დადგენილია უკანა ეზოსთვის.**

- H - წარმოადგენს 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 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

- 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 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს V თავი.

**გაფრთხილება :**

1. დაცულ იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი. შენობა–ნაგებობების განთავსება განხორციელდეს საზოგადოებრივი ზონა 2 (სსზ-2)-ის არეალში. კოეფიციენტების ანგარიში მოხდეს მხოლოდ საზოგადოებრივ ზონაში მდებარე ფართობის გათვალისწინებით.

2. პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნას შპს "თბილისი ენერჯი"-ს პოზიცია საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

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

1. ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა: ----------

2. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

   - დაცულ იქნას „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტები“- ს ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) დ ა 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს მოთხოვნები.

3. 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;

**4. 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.

**5. 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 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებასა და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში.

## IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები

### 1. არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

- 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)
- 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 „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაში.

### 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 (მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებლი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისთვის 6 (ექვსი) ლარს).

- საინფორმაციო დაფის (ბანერის) შესაბამისად განახლება და ფოტოფიქსაცია (გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან).

**შენიშვნა:** მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები იხილეთ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაში.

---

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მე ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ.#7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე #4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი