



თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №168307

ნომერი: AR146460

თარიღი : 04.05.2012

გაცემის თარიღი : 24.05.2012

გაცნობის თარიღი : 29.05.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა კვალი , N 9-11 , გამზირი რუსთაველი , N 29 , ქუჩა თაბუკაშვილი (ძნელაძე/პეტრიწი) N48, ქუჩა მ. მესხი N6 , ქუჩა რ. თაბუკაშვილი (ძნელაძე) N50-52 ;



დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვალერი ზაზახიძე პ/ნ 60001003658
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. II კვ. კორ. 15 ბ. 35

ორგანიზაცია:

- დაბი გრუპ ჯორჯია კოდი: 204537411

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

"თბილისის არქიტექტურის სამსახური"

საქართველო, თბილისი 0160 ქ. შარტავას 7

ტელ. [+995 32] 272 22 22

ფაქს. [+995 32] 237 82 24

Info@tas.ge

უფრო მეტი - tas.ge

გადაწყვეტილება

საპროექტო ობიექტის ფუნქცია: – სასტუმრო კომპლექსი არსებული შენობის რეკონსტრუქციით მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა) – 01.15.04.012.015
მიწის ნაკვეთის: 8900 მ²;
ფუნქცია: საზოგადოებრივი;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).
მიწის ნაკვეთის ნაწილზე მოქმედი საცხოვრებელი ზონა 5-ის და სატრანსპორტო ზონა 1-ის, საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ად შეცვლის შესაძლებლობის შემთხვევაში ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები განისაზღვრება შემდეგნაირად:
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: (სსზ-2)

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-1=0,7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ-2=4,6;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ-3=0,1;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა (სსზ2)–სთვის: განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

დამატებითი დოკუმენტი:

- საქართველოს კულტურის და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს და ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მერიაში შექმნილი სათათბირო ორგანოს – გაერთიანებული სამეცნიერო-მეთოდური საბჭოს სხდომის ოქმი #19 (08.05.12);
- ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის ოქმი #19 (16.05.12);
- ქ. თბილისის მერის 2012 წლის 17 მაისის #1304 განკარგულება;
- ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა;
- დაბი გრუპ ჯორჯიას წერილი (მინდობილობა) (04.05.12).

შენიშვნა:

- 1) ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის გადაწყვეტილებით საპროექტო ტერიტორიას მიენიჭა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის სტატუსი. რეკომენდირებული ფუნქციური ზონის გათვალისწინებით, შესაბამისი დოკუმენტაციის შეთანხმება დასაშვებია მხოლოდ, საკრებულოს დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ. (სატრანსპორტო ზონა 1-ის და საცხოვრებელი ზონა 5-ის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ად ცვლილებასთან დაკავშირებით);
- 2) ქალაქ თბილისის მერის განკარგულებით, გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2=5,4-მდე გაზრდასთან დაკავშირებით;
- 3) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მნიშვნელობიდან გამომდინარე საპროექტო დოკუმენტაციაში წარმოდგენილ იქნეს სასტუმროს კომპლექსის შენობის ფოტომონტაჟი ქალაქის სხვადასხვა წერტილებიდან და ჩატარებულ იქნეს ტერიტორიის პირველადი არქეოლოგიური დაზვერვითი სამუშაოები;
- 4) გათვალისწინებულ იქნეს წარმოდგენილ ისტორიულ არქიტექტურულ კვლევაში მითითებული ყველა რეკომენდაცია;
- 5) რადგან მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობას ადრე ძეგლის სტატუსი გააჩნდა, ამიტომ ყველა სარეკონსტრუქციო სამუშაო უნდა ჩატარდეს, ძეგლზე ჩასატარებელი სარესტავრაციო სამუშაოების დადგენილი მეთოდის შესაბამისად;
- 6) ობიექტის ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი სატრანსპორტო დატვირთვების (ღია და დახურული საპროექტო ავტოსადგომების გათვალისწინებით) უზრუნველყოფისთვის, თავისუფლების მოედნიდან – გმირთა მოედნამდე

დამუშავდეს მიმდებარე სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურული ქსელის შესაძლებლობების ანგარიში.

-

- შენობა-ნაგებობა განთავსდეს და არსებული შენობის რეკონსტრუქცია განხორციელდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს მუხლი-34 მიხედვით;
- დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- ობიექტის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ავტოსადგომები განთავსდეს ტერიტორიის საზღვრებში;
- ახალი შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება განხორციელდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;
- განხორციელდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მდებარე სარეკონსტრუქციო შენობის დაშლილი ნაწილების ტერიტორიიდან გატანა.

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:

- ატვირთული ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციებში მითითებული ყველა მოთხოვნილი დასკვნა.
- ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
- საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები; გადატანის შემთხვევაში ცნობა შესაბამისი სამსახურებიდან;

მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:

- საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან;
- მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (მხოლოდ უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგძლივობის გათვალისწინებით);
- მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (გადახდილი საპროექტო მიწებისა და ახალი შენობის ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).

მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია:

- მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;
- საექსპერტო შეფასება სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის მდგრადობის შესახებ;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;
- ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს;
- შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან.

არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

- ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების და სხვა არქიტექტურული ელემენტების მითითება;
- ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
- დამცავი საშუალებების (ჟალუზების და გისოსების ერთიანი გადაწყვეტა მოხდეს შენობის ინტერიერის შიდა სივრცეში) განთავსება მოხდეს შიდა მხრიდან;
- შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების შესაბამისად.

წინამდებარე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

2009 წლის 17 აპრილიდან კოეფიციენტების ანგარიში ხდება ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 15, 16, 17-ის შესაბამისად ;

არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა წარმოდგენილი უნდა იქნეს ”მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N 57 დადგენილების მუხლი 47-ის შესაბამისად:

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.