ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №520026

ნომერი: AR1104388

თარიღი : 22.01.2013

გაცემის თარიღი : 31.01.2013

გაცნობის თარიღი : 12.02.2013

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა გრიშაშვილი , N 9 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ნანა კაპანაძე პ/ნ 01008037746
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 61 კორ. 19 ბ. 54

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 წესისადა 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 წლის05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

საპროექტო ობიექტის დასახელება: – სასტუმრო;
მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა) – 01.18.04.019.006;
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 146მ^2;
ფუნქცია: საზოგადოებრივი;
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ–1);
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა სსზ–2–სთვის:

- 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: განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა ტზ–1–სთვის:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=--;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=--;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=--;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა: წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და მოიცავს არსებულ და საპროექტო (პერპექტიულ) ქუჩებს, გზებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს გზაგამტარებს, დროებით ავტოსადგომებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს (ჩამონათვალის ფარგლებში – ტროტუარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, დროებით ჯიხურებს, მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობებს). (25.11.2011 N 12-55)
დამატებითი დოკუმენტი:
1)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 #2 (15.01.13);
2) ქალა თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #3 (23.01.13);
3) მიწის ნაკვეთზე მოქმედი ფუნქციური ზონების სქემატური ნახაზი;
შენიშვნა:
1) ტერიტორიაზე უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის შემთხვევაში მოხდეს აღნიშნულის დემონტაჟი და ამის შესახებ ეცნობოს ზედამხედველობის სამსახურს ან საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების 63-ე მუხლის II პუნქტი თანახმად დამრღვევის მიერ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე, წარმოდგენილი იქნეს შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი და ჯარიმის ქვითარი;
2) დღევანდელი მდგომარეობით დაცული უნდა იყოს მიწის ნაკვეთზე მოქმედ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი. მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2–ის შესაბამისი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებით სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმება დასაშვებია მხოლოდ, საკრებულოს დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ. (სატრანსპორტო ზონა 1-ის საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2-ად ცვლილებასთან დაკავშირებით);
3) წარმოდგენილ და გათვალისწინებული იქნეს ისტორიულ–არქიტექტურული კვლევა;

- შენობა–ნაგებობა განთავსება უნდა შეესაბამებოდეს ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"–ს 34–ე მუხლს;
- დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;

– საჭიროების შემთხვევაში განხორციელდეს არსებული მშენებარე ნაგებობის დაშლა;

<u>პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:</u>
– ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
– დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები ტერიტორიაზე არსებულ საინჟინრო კომუნიკაციებთან მიმართებაში, მათი გადატანის აუცილებლობის შემთხვევაში უნდა წარმოდგენილ იქნეს ცნობა შესაბამისი სამსახურებიდან;

<u>მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს :</u>
– მესაკუთრის ნოტარიალურად დამოწმებული თანხმობა
- 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 ობიექტის ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).

<u>მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლიარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია</u>:
- მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;

- ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს;

<u>არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს</u>:
- 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;
– გამოყოფილ იქნეს ტერიტორია ნაგვის ყუთის განსათავსებლად;
– გათვალისწინებულ იქნეს უნარშეზღუდულთა თავისუფალი გადაადგილებისთვის პანდუსების მოწყობა.

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.