ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №890269

ნომერი: AR1152753

თარიღი : 07.08.2013

გაცემის თარიღი : 10.09.2013

გაცნობის თარიღი : 11.09.2013

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ვარკეთილი 2-სა და ვაზისუბნის საცხოვრებელი რაიონს შორის.;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ისაკი კარიაული პ/ნ 16001002104
- Dusheti

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 ობიექტი: შერეული ფუნქციის შენობა–ნაგებობა (სავაჭრო და საოფისე);

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი (საკადასტრო გეგმა) – #01.19.36.014.159;

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 6737 კვ.მ;

ფუნქცია: - საზოგადოებრივი;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა: – საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);
საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1); (იხ. დანართი);

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა:

- 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 კოეფიციენტი: - კ–3=0,2;
-

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1)

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი:კ–1=0,7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი:კ–2=3,5;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=0,1;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:

(სზ-3) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

(სსზ-1) – საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

დამატებითი დოკუმენტაცია: ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხთა კომისიის 2013 წლის 05 სექტემბრის #35 სხდომის ოქმი;

– ქ. თბილისის მერის განკარგულება;

შენიშვნა: ქ. თბილისის მერის განკარგულების შესაბამისად გაიცა სპეციალური ზონალური ნებართვა არსებულ მიწის ნაკვეთზე შერეული ფუნქციის შენობა–ნაგებობის (სავაჭრო, საოფისე) განსათავსებლად:
- ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ანგარიში განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვრის დაცვის გათვალისწინებით (იხ. დანართი);

- შენობა–ნაგებობები განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"–ს მუხლი–34 მიხედვით;
- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;
- დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

- ავტოსადგომები მოეწყოს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრებში;
- შესაბამისი პროექტის გათვალისწინებით მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული (ფოტოსურათებში დაფიქსირებული) შენობა–ნაგებობების დემონტაჟი და სამშენებლო ნაგავის ტერიტორიიდან გატანა;
-

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:
- ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
- ტოპოგრაფიული გეგმა მ1:500; (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების, მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების ჩვენებით) (ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ);
– საინჟინრო კომუნიკაციებთან (ელ. ქსელი...) დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები; გადატანის შემთხვევაში ცნობა/თანხმობა 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 ობიექტის განაშენიანების ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).
- მესაკუთრეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

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

- მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობების და მიწის ნაკვეთის კვლევა;
- საჭიროების შემთხვევაში საექსპერტო შეფასების განხორციელება საპროექტო ობიექტების კლასიდან გამომდინარე;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული სქემა ან პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;

- ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს;
- ტერიტორიაზე ხე ნარგავების არსებობის შემთხვევაში მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნას ისინი. ხის მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში აღებული იქნეს შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან;

არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:
- ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
- დამცავი საშუალებების (ჟალუზების და გისოსების) განთავსება;
- შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- მოეწყოს პანდუსი უნარშეზღუდულ პირთა ეტლის გადასაადგილებლად და გამოიყოს ადგილი სანაგვე ყუთის განსათავსებლად;

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.