თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1023026

ნომერი: AR1178628

თარიღი : 19.11.2013

გაცემის თარიღი : 16.12.2013

გაცნობის თარიღი : 29.12.2013

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , კოსტავას I გასასვლელი , N1(ნაკვ.10/37) ; ქალაქი თბილისი , ქ. თბილისი, მ.კოსტავას I შესახვევი N1.;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ირაკლი კვარაცხელია პ/ნ 01009007050
- თბილისი ალ.ყაზბეგის გამზ. N 34"ა" ბ. 58

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: სავაჭრო–საოფისე დანიშნულების შენობა;
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: # 01.15.03.010.037; 01.15.03.010.036
მიწის ნაკვეთის ფართობი:78 კვ.მ; 392 კვ.მ
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ–1)
ფუნქცია: საზოგადოებრივი
მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 - 0.7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 –4.6
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ3 – 0.1
მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:

სსზ–2 საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები; ტზ–1 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)

დამატებიტი დოკუმენტაცია: საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს ოქმი #02/08–5400 29.11.2013

შენიშვნა: გათვალისწინებული იქნეს #01.15.03.010.036 მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობაში (საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში) დაფიქსირებული ვალდებულება –ყადაღა/აკრძალვა;
დაცული იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი (იხ. დანართი):

-საპროექტო ობიექტი განთავსდეს საზოგადოებრივი–საქმიანი ზონა 2–ის (სსზ–2) მოქმედების არეალში საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ”ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”-ს მუხლი 34-ის მიხედვით;

- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად; შესაძლებელია მოეწყოს მიწისქვეშა ავტოფარეხები ან დამხმარე სათავსები;

–არსებობის შემთხვევაში ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტროს საზღვრებში;

-დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

–მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა–ნაგებობების დაშლა და ტერიტორიისდან გატანა დემონტაჟის პროექტის შესაბამისად;

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

–ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
– საპროექტო ტერიტორიის ტიპოგრაფიული გეგმა მ 1:500; ტერიტორიაზე კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნეს საპროექტო ობიექტის განთავსების ნორმები, ხოლო მათი გადატანის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან.
–განახლებული ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, სადაც მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობები შესაბამისობაში იქნება მოყვანილი საკადასტრო გეგმებზე მითითებულ ფართობებთან;

მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს წარმოდგენილი იქნეს:

-საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ახლო და შორი მანძილიდან გადაღებული ფოტოები;
-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.
–მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
–მოხდეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და წარმოდგენილი იქნეს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა;

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

-საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
-შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი შენობის კლასიდან გამომდინარე;
-საჭიროების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება საპროექტო ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;
-საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;

ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს;

–შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან;

არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

–ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების და სხვა არქიტექტურული ელემენტების მითითება;
-ფანჯრების, ფრამუნგებისა 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) გადახურვის მასალისა და ფერის მითითებით;
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
– გამოიყოს ადგილი სანაგვე ყუთების განსათავსებლად.
– მოეწყოს პანდუსი უნარშეზღუდულ პირთა თავისუფალი გადაადგილებისთვის;

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