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 ზაბახიძე 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 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 ფუნქცია: – სასტუმრო კომპლექსი არსებული შენობის რეკონსტრუქციით
მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა) – 01.15.04.012.015
მიწის ნაკვეთის: 8900 მ^2;
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 შესაძლებელობის შემთხვევაში ქალაქთმშენებლობითი 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 მეთოდიკის 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 მიშენებისდა ახალი შენობის ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).

მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლიარი 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 აუცილებელობის 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 ნებარეთვა 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.