ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №236854

ნომერი: AR160565

თარიღი : 21.06.2012

გაცემის თარიღი : 12.07.2012

გაცნობის თარიღი : 16.07.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა მირზა შაფი , N 5 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ნინო ჩხეიძე პ/ნ 01031004113
- თბილისი ლესელიძის 44

ორგანიზაცია:

- კავკასუს როუდ პროჯექტ კოდი: 202258243

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: – მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობა;

ფუნქცია: – საზოგადოებრივი, საცხოვრებელი;

მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა) – #01.18.04.019.004;

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1655;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა: – საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) და სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ–2) (იხ. დანართი ფუნქციური ზონები);

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2) – განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;
სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ 2) - მცირე არქიტექტურული ფორმები;

დამატებითი დოკუმენტი: – ”საქართველოს კულტურის და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გაერთიანებული სამეცნიერო–მეთოდური საბჭო“–ს სხდომის ოქმი #18 (01.05.2012წ.) (იხ. დანართი);
– ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის სხდომის ოქმი #25 (27.06.2012) (იხ. დანართი);
- ქ. თბილისის მერის განკარგულება #1783 04.07.2012წ. (იხ. დანართი);
– მხატვრულ–ისტორიული და არქიტექტურული კვლევა (2012წ.);

შენიშვნა: საკრებულოს დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით (სარეკრეაციო ზონა 2– შეიცვლაოს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2–ად) საპროექტო ტერიტორიაზე კოეფიციენტები განისაზღვროს საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2)–ის შესაბამისად კ1=0.7, კ2=4.6, კ3=0.1;
ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა: საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (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;

– წინამდებარე მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები მთელი ტერიტორიისთვის სსზ–2–ის ფუნქციით, ძალაში შევა მხოლოდ საკრებულოს დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდგომ, ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით (რზ2 შეიცვალოს სსზ–2ად).

- ქ. თბილისის მერის #1783 04.07.2012წ. განკარგულებით არსებული ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი განისაზღვრა კ1=0.8

- შენობა–ნაგებობა 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;
– ღია ავტოსადგომი შეძლებისდაგვარად მოეწყოს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში.
– ქვედა სართული შესაძლებელია დაიტვირთოს საზოგადოებრივი ფუნქციით.
–გათვალისწინებულ იქნეს ისტორიულ–არქიტექტურულ კვლევაში დაფიქსირებული რეკომენდაციები.
– გათვალისწინებული იქნეს"საქართველოს კულტურის და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსა და ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გაერთიანებული სამეცნიერო–მეთოდური საბჭო"–ს და ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის რეკომენდაციები;

<u>პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:</u>
– ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
– საინჟინრო-კომუნიკაციებთან მიმართებაში დაცული იქნეს სამშენებლო ნორმები, საჭიროებისამებრ მშენებლობის ნებართვის შემდგომ სტადიაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს თანხმობა შესაბამისი სამსახურებიდან;

<u>მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:</u>
– მესაკუთრის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;
– საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან;
- მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (მხოლოდ უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკს მშენებლობის ეტაპების ხანგძლივობისგათვალისწინებით);
- მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (გადახდილი საპროექტო ობიექტის განაშენიანების 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;
- საჭიროებისამებრ სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება, მომიჯნავედ არსებული შენობა–ნაგებობების მდგრადობის შესახებ;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;

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

<u>არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს</u>:
– ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების და სხვა არქიტექტურული ელემენტების მითითება.
- ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
- 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.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჟ. შარტავას 7

ტელ. [+995 32] 272 22 22
ფაქს. [+995 32] 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge