ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №252959

ნომერი: AR164637

თარიღი : 06.07.2012

გაცემის თარიღი : 09.07.2012

გაცნობის თარიღი : 09.07.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გლდანი მუხიანისკენ , მიმავალ გზაზე , ავტოსატრანსპორტო საწარმოს , მიმდებარედ (ნაკვ. 2/67) ; ქალაქი თბილისი , დასახლება მუხიანის , I მ/რ , ნაკვეთი 02/067 -ის მიმდებარედ (ნაკვ. 02/095); ქალაქი თბილისი , გლდანი-მუხიანისაკენ მიმავალ გზაზე ავტოსატრანსპორტო საწარმოს მიმდებარედ, (ნაკვ. N2/68) ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა გობრონიძის , ავტოსატრანსპორტო საწარმოს მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ლევან ძიძიშვილი პ/ნ 01024015484
- თბილისი პ.ქავთარაძის ქ. N 25 კორ. 2 ბ. 68

ორგანიზაცია:
- შ.პ.ს."ქროსი" კოდი: 204573611

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: - კომერციული დანიშნულების მრავალფუნქციური შენობა
მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი (საკადასტრო გეგმა) – #01.11.13.002.067, #01.11.13.002.068, #01.11.13.002.095, #01.11.13.001.077
მიწის ნაკვეთის ფართობი: -3500 კვ.მ; 4130კვ.მ; 500კვ.მ; 149კვ.მ;
საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი: - 8279 კვ.მ;
ფუნქცია: -კომერციული

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა:
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2);
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1);
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ–3);

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;

- 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;

- 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;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:
სსზ-2 - განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;
სსზ-1 - საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);
სზ-3 - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები;

შენიშვნა: 1. - დაცული იქნეს #01.11.13.002.068 საკადასტრო ერთეულისთვის, ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან დაფიქსირებული ვალდებულება. კერძოდ, მიწის ნაკვეთი გამოყენებული უნდა იქნეს მხოლოდ ავტოსადგომების მოსაწყობად;
2. დაცული იქნეს # 01.11.13.002.095 საკადასტრო ერთეულზე დატანილი ვალდებულება - სერვიტუტი;
3. საპროექტო ტერიტორიაზე შესვლა-გამოსვლა განხორციელდეს ერთი შესასვლელით;
4. შესაძლებელია #01.11.13.001.077 საკადასტრო ერთეული გამოყენებული იქნეს მხოლოდ ავტოსადგომების მოსაწყობად და არა მასზე შენობა-ნაგებობის განთავსებისთვის;
5. დაცული იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონები (იხ. დანართი);

- შენობა–ნაგებობა განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"–ს მუხლი–34 მიხედვით;

- ღია ავტოსადგომები მოეწყოს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრებში;

- მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;

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

- დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთზე არსებულ საინჟინრო კომუნიკაციებთან სამშენებლო ნორმები, მათი გადატანის შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნას ცნობა შესაბამისი სამსახურებიდან;

<u>პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:</u>
- ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
- საპროეტქო ტერიტორიის ტოპო გეგმა (მ: 1:500) ხელმოწერილი უფლებამოსილი პირის მიერ;

<u>მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს :</u>
- 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;

<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;
- საჭიროების შემთხვევაში საექსპერტო შეფასების განხორციელება ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული 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;

<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;
- 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.