№07/44408-13
04.08.08. წ.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა № 04/1184

„28. 08 ---------- 2008 წ. ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ-ნში, წყნეთისგზატკეცილი №37ა-ში, ი.ბ.ა. „კახა-ბაგები"-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ.

დამკვეთი – ი.ბ.ა. „კახა-ბაგები"-
საპროექტო ორგანიზაცია – შ.პ.ს. „კახა-ჯგუფი"
ავტორი – გ. გოგრიჭიანი

საფუძველი:-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო რუკა
(სარეგისტრაციო №012007195183 07.12.07; საკადასტრო №01/14/06/07/020)
- ქალაქმშენებლობითი პირობები №448 27.05.08 წ.

მიწის ნაკვეთის ფართი	–	2323.00 მ²
მოშენების ფართი	–	700.41 მ²
საერთო ფართი	–	10285.12 მ²
მათ შორის:		
- ბინების ფართი	–	5793.78 მ²
- საოფისე ფართი	–	228.30 მ²
- საზაფხულო ფართი	–	1204.99 მ²
- ავტოსადგომების ფართი	–	1848.00 მ²
- სადარბაზოების ფართი	–	1210.05 მ²
სამშ. მოცულობა	–	36517.00 მ³
მათ შორის:		
- 0.00 ზევით	–	27967.00 მ³
- 0.00 ქვევით	–	8550.00 მ³

თანახმად საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის და საქართველოს მთავრობის 11.08.2005 წლის №140-ე დადგენილების მე-4 თავისა.

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

შეთანხმდეს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ-ნში, წყნეთისგზატკეცილი №37ა-ში, ი.ბ.ა. „კახა-ბაგები"-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი.

– სამშენებლო სამუშაოები დაწყებული იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ.
– წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მთავრობაში (მის: თავისუფლების მოედანი №2) ან ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში 1 თვის ვადაში.

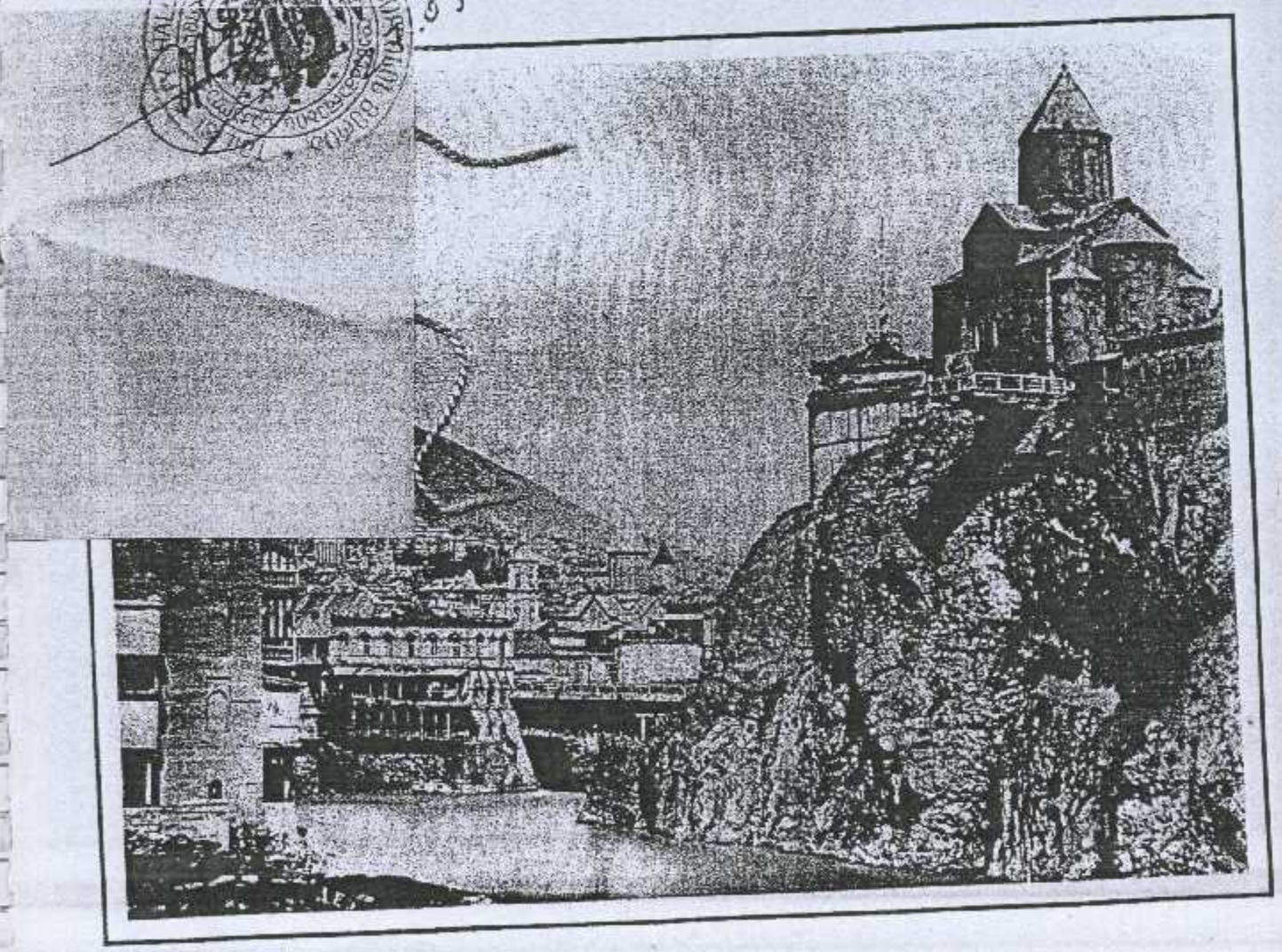
სამსახურის უფროსი – გ. ავალიანი

შეასრ: ხ.წილოსანი

ქალაქ თბილისის მერიის
ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური

TBILISI MUNICIPAL OFFICE OF URBAN PLANNING

ქალაქთმშენებლობითი პირობები



№ 414

ეგზემპლიარი № 1

თბილისი
2008

ქ. თბილისის მერია

ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამ

სამსახურის მარ
სანებართვო განყოფი

№ 449
27.05.09

ქალაქთმშენებლობითი პირობე

დასაპროექტებელი ობიექტი:	მრავალბინიანი საცხოვრებელ
ობიექტის მისამართი:	ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალო წყნეთის გზატკეცილი №27-ა
დამკვეთი-მშენებელი:	ი.ბ.ა. „კაზა-ბაგები“
მიწის ნაკვეთის მოსარგებლე:	ი.ბ.ა. „კაზა-ბაგები“

ქალაქმშენებლობითი პირობები № ------	დამკვეთი/შენაშენი:	ი.ბ.ა. „კახა-ბაგები“
	საპროექტო ობიექტი:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:	ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რ-ნი, წყნეთის გზატკეცილი №27-ა

I - საერთო ნაწილი

ქალაქთმშენებლობითი პირობების გაცემის საფუძველი:

ქალაქთმშენებლობითი პირობები გაცემულია „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 თავის მე-3 მუხლის, ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-სა და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების შესაბამისად

- დამკვეთის-მენაშენის განაცხადი:

  № 07/14659-13 10.04.08

- მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი:

  - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ და საკადასტრო რუკა (სარეგისტრაციო №012007195183 საკადასტრო №1/14/6/7/20;
  - მიწის ნაკვეთი 2323კვ.მ (საკუთრება)

- ტექ. აღრიცხვის სამსახურის მიერ გაცემული საინვენტარიზაციო გეგმა

- სხვა დამატებითი საბუთი:

  ქ. თბილისის მერის განკარგულება №253 18.04.08წ.

- რეგლამენტთან შესაბამისობის დამადასტურებელი საბუთი:

  - ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრის დასკვნა №412

II - ძალაძის გენერალური გეგმის, დეტალური დაგეგმარების ან განაშენიანების პროექტის მოთხოვნები

ქალაქის გენგეგმიდან გამომდინარე განსახილველ ტერიტორიაზე რაიმე გეგმარებითი ცვლილებები არ არის გათვალისწინებული

ქალაქთმშენებლობითი პირობები	
№ -------	დამკვეთი/მესაკუთრე: ი.მ. „კაზა-ბაგები"
	საპროექტო ობიექტი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია: ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რ-ნი, წყნეთ[illegible] გზატკეცილი №27-ა

III - მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (უძრავი ობიექტის) სამშენებლო განვითარებაზე

№	დავალების პოზიციები	რეკომენდაციები
1	შენობა-ნაგებობების განთავსება მიწის ნაკვეთზე, მოშენების ხაზი და სხვა ფაქტორების გათვალისწინება; მიმდებარე შენობები	საპროექტო ობიექტი განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში დაცული იქნას განაშენიანების რეგულირების ხაზ[illegible]
2	შენობის I სართულის და მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება	მიწისქვეშა სივრცე შესაძლებელია გამოყენებულ[illegible] იქნას დამხმარე სათავსოების მოსაწყობად
3	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი წყობის შეცვლა	დაშლილი და გატანილი იქნას მიწის ნაკვეთზ[illegible] არსებული შენობა-ნაგებობა
4	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება მშენებლობა (ინსოლაცია, განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	დაცული იქნას ნაკვეთების საზღვარზე (მიჯნაზე) მშენებლობის ნორმების და წესების მოთხოვნები. პროექტში გათვალისწინებული იქნას საპროექტო ობიექტის ინსოლაცია, განათების საკითხი არსებულ განაშენიანებასთან მიმართებაში
5	შიდა და გარე კეთილმოწყობა, მწვანე ნარგავების შენარჩუნებისა და სხვა გარემოს დაცვითი პირობების დაცვა	-ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს. -ობიექტი დაპროექტდეს ხე-ნარგავებისგან თავისუ[illegible] მიწის ნაკვეთზე. -ხის მოჭრის აუცილებლობის შემთხვევაში, [illegible] შეთანხმდეს რაიონულ გამგეობაში. -დეკორატიული ხე-ნარგავების გამ[illegible] დამუშავებული იქნას ტერიტორიის დენდრო[illegible]
6	მიწის ნაკვეთის ზოგადი დახასიათება; მიწის ნაკვეთის საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	მიწის ნაკვეთს აღმოსავლეთის მხრიდან [illegible] წყნეთის გზატკეცილთან დამაკავშირ[illegible] გზა, სამხრეთის და დასავლეთის მხარე[illegible] კერძო მფლობელობის მიწის ნაკვეთები.
7	საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა; არქეოლოგიური დასკვნა	ჩატარდეს საინჟინრო-გეოლოგიურ[illegible] სამუშაოები; - სეისმურად მიღებული იქნას 8 ბალი.
8	სხვა პირობები	არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწ[illegible] -ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალ[illegible] მითითება; -გადახურვის მასალისა და ფერის მით[illegible] მუშა დოკუმენტაციაში: - - ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის [illegible] - ინვალიდთა ეტლების ლიფტებამდ[illegible] ლებისათვის პანდუსის მოწყობა; - გათბობა-კონდენცირებისა და [illegible] საკვამლე მილების სისტემა. - მშენებლობის ორგანიზაციის [illegible] ლისწინებული იქნას სამშენებლო ბ[illegible]

შემსრ:	ხ.წილოსანი	[signature]	„——" ———— 2008წ

ქალაქთმშენებლობითი პირობები	დამკვეთი/მენაშენე:	ი.მ.ა. „კაზა-ბაგები“
№ ———	საპროექტო ობიექტი:	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია:	ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რ-ნი, წყნეთის გზატკეცილი №37-ა

IV - მოთხოვნები საქალაქო მეურნეობის დარგებზე

წყალსადენ-კანალიზაცია:	
ელექტრო მომარაგება:	
ბუნებრივი აირით მომარაგება:	
სუსტი დენები:	
გრუნტისა და სამშენებლო ნარჩენების ზიდვის მანძილი	ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაციული ზედამხედველობის სამსახურთან შეთანხმდეს მშენებლობის პროცესში ტერიტორიის შეზღუდვის, სამშენებლო ნარჩენების და გრუნტის გატანის პირობები

V - პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის მიღება

პროექტის შეთანხმებისათვის დამკვეთი-მენაშენე ვალდებულია ტექდოკუმენტაცია წარმოადგინოს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურში.

მშენებლობის ნებართვა გაიცეს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2005 წლის 11 აგვისტოს №140 დადგენილების მიხედვით.

წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ორი წლის განმავლობაში.

ქალაქთმშენებლობითი პირობები შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მთავრობაში (მის: თავისუფლების მოედანი №2) ან ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის: სარაჯიშვილის ქ. №1) 1 თვის ვადაში.

მთავარი სპეციალისტი /ნ. რაზმაძე /

ურბანული ეკოლოგიის მთავარი სპეციალისტი /მ. სალუქვაძე /

შემსრ:	ხ.წილოსანი /	„——“ ——— 2008წ.

ქალაქთმშენებლობითი პირობები

№ ——

დამკვეთი/მენაშენე: ი.ბ.ა. „კაზა-ბაგები"

საპროექტო ობიექტი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ობიექტის/ნაკვეთის დისლოკაცია: ქ. თბილისი, ვაკე-სასაბურთალოს რ-ნი, წყნეთის გზატკეცილი №27-ა

სამსახურის უფროსის მოადგილე: ბ. გელდიაშვილი.

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა

დასკვნა № 412

დამკვეთი (მენაშენე): ი.ბ.ა. „კაზა-ბაგები"

დასაპროექტებელი ობიექტი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ობიექტის მისამართი: ქ.თბილისი, ვაკე-სასაბურთალოს რ-ნი, წყნეთის გზატკეცილი №27-ა

გეგმარებითი შეზღუდვები:

I- მონაცემები არსებული ვითარების მიხედვით

№	ფუნქციური ზონირება „უფლებრივი ზონირების" მუხლი 12-სად	
1	ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის ზონა	სზ1
2	განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა	სზ2
3	განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა	სზ3
4	განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა	სზ4
5	განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი(შერეული)ზონა	სსზ
6	განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა	რზ1
7	სარეკრიაციო ზონა 1	რზ2
8	სარეკრიაციო ზონა 2	
9	საწარმოო ზონა	
10	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	

დასკვნა: ტერიტორია წარმოადგენს განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას (სზ2) K_1=0,5; K_2=1,3

შენიშვნები: ქ. თბილისის მერის განკარგულება №253 18.04.08წ. K_2=2,6

ქალაქგეგმარების განყოფილება

შემსრ: ხ. წილოსანი

ქალაქ თბილისის მერი

განკარგულება № 253

"18" აპრილი 2008 წ.

ქ. თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი №37ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის შესახებ

„ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №8-13 გადაწყვეტილების, ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების საკოორდინაციო საბჭოს 2008 წლის 4 აპრილის №04-08 ოქმისა და „საქართველოს დედაქალაქის – ქალაქ თბილისის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად,

1. ქ. თბილისში, წყნეთის გზატკეცილი №37ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვროს კ2=2,6.

2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებელი გადახდეყინებულ იქნეს "ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის და მე-122 მუხლისა და "ქალაქ თბილისის ტერიტორიებზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 29.06.07 №7-41 გადაწყვეტილების შესაბამისად.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაეკისროს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის უფროსს მ. მახათაძეს.

4. წინამდებარე ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გასაჩივრება შეიძლება ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (ქ. თბილისი, დ. არაგვიშვილის გამზირი №17) გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

გ. შაულავა

ქ. თბილისი, 0160, ქ. მარჯანიშვილის ქუჩა №7, ტელ.: (+995 32) 378123, ფაქსი: (+995 32) 378154

ქ.თბილისში ვაკე-საბურთალოს რაიონში, წყნეთის გზატკეცილის N37ა-ში ი.ბ.ა. კაზა ბაგების კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე 01.14.06.007.020 ქ. თბილისის მერიის განკარგულებით (18.04.2008 N253) ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურმა შეითანხმა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი (29/08/2008 ბრძანება N01/1184) და არქიტექტურის სამსახურში შევიტანეთ მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად, მაგრამ აგვისტოს ცნობილი მოვლენების გამო, ამხანაგობას შეექმნა პრობლემები მშენებლობის დაფინანსებასთან დაკავშირებით. 2009 წელს მოხდა თავმჯდომარისა და წესდების შეცვლაც და სადავო გახდა ამხანაგობის წევრების შეტანილი ფინანსების საკითხი. დღეისათვის ფინანსური შემონატანების საკითხი დარეგულირებულია უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებით და ამხანაგობის წევრების 14 ბინათმენაშენე ელოდება თუ როდის დავიწყებთ საცხოვრებელი ბინის მშენებლობას. ჩვენ მოძიებული გვყავს მშენებელი ინვესტორი და ყველა საკითხი რეგულირდება (როგორც მშენებლობასთან ასევე მენაშენეებთან დაკავშირებით) პროექტის მშენებლობის ნებართვის მიღებით.