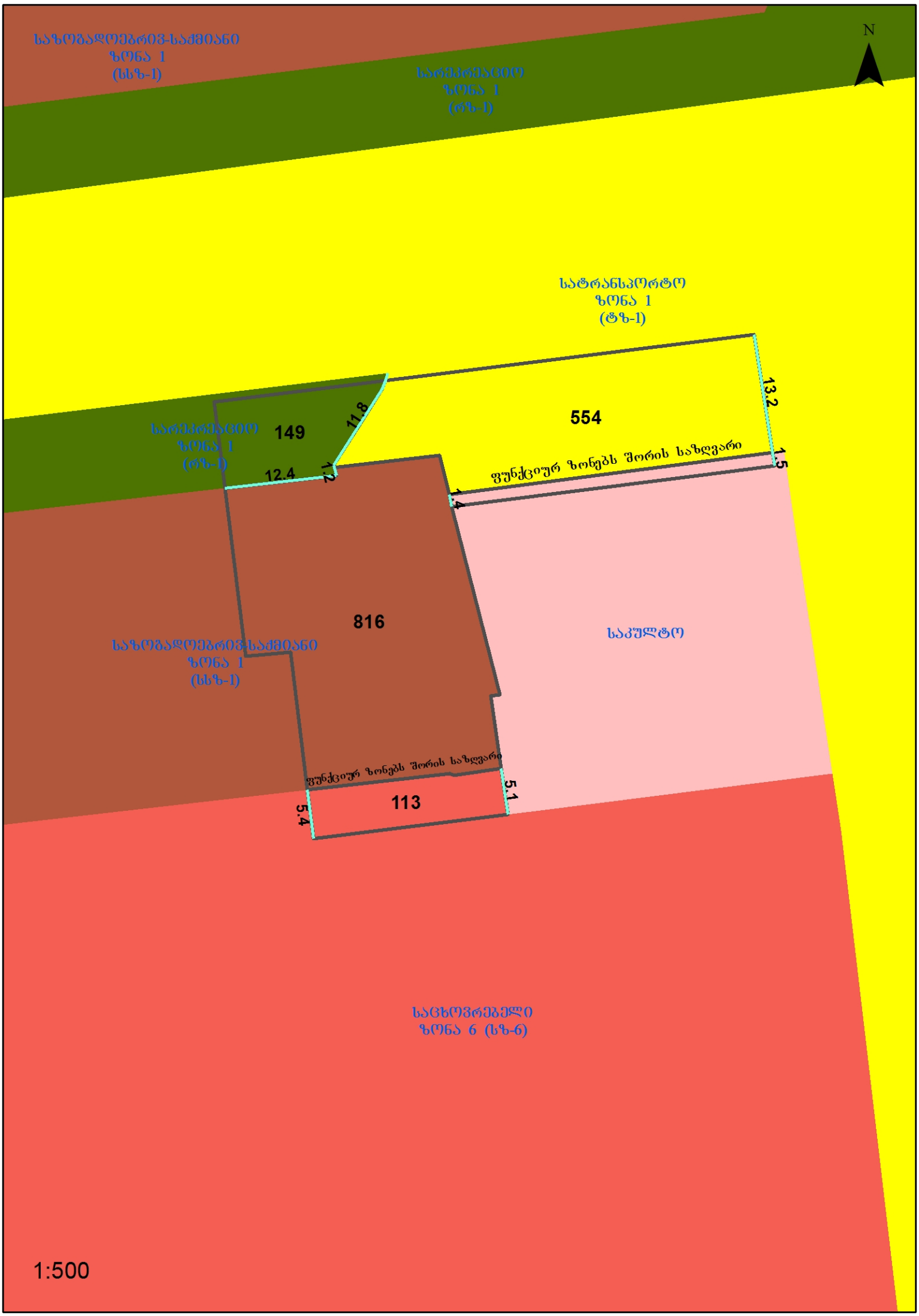
განმარტებითი ბართი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ვაჟა-ფშაველას გამზირიიშ # 76 ბ მიწის ნაკვეთხე ს.კ. (01.14.03.039.033) ტერითორიაზე არსებულ შენობაზე მოქმედებს ორი ზონა საცხოვრებელი ზონა 6-ი /კ1=0,5; კ2=2,5/ და საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1-ი /კ1=0,7; კ2=3,5/. გვსურს გაგვიზარდოთ სსზ1-ის კ2-ი კოეფიციენტი არსებული

3,5-დან 3,7-მდე.





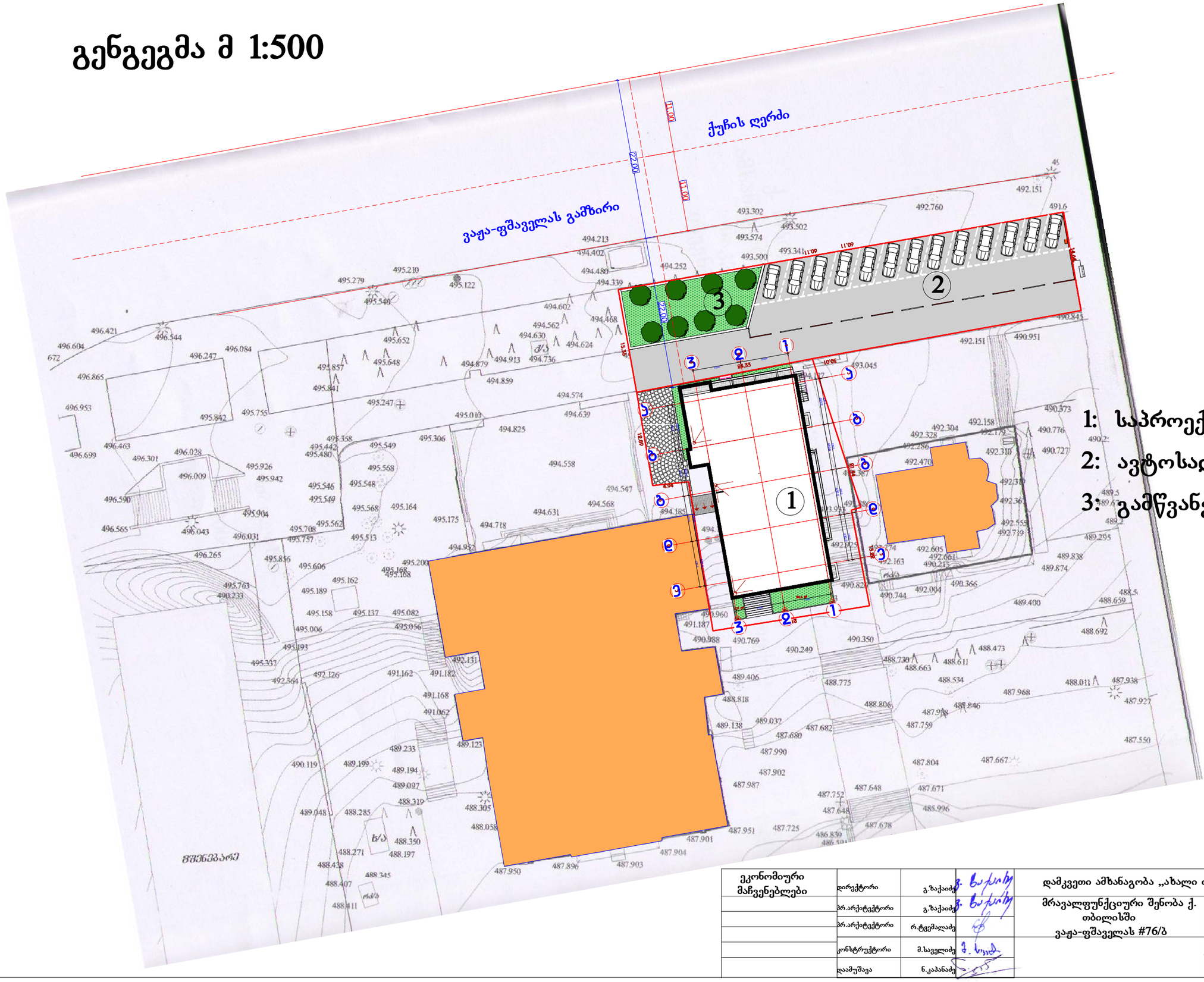

საზოგადოებრივ-საქმიანი
ზონა 1
(სსზ-1)
სარეკრეაციო
ზონა 1
(რზ-1)
N
სატრანსპორტო
ზონა 1
(ტზ-1)
554
13.2
1.5
ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი
1.4
149
11.8
სარეკრეაციო
ზონა 1
(რზ-1)
12.4
1.1
816
საკულტო
საზოგადოებრივ-საქმიანი
ზონა 1
(სსზ-1)
ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი
113
5.1
5.4
საცხოვრებელი
ზონა 6 (სზ-6)
1:500

შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

განმარტებითი ბარათი

მოცემული ნახაზის ფასადზე მოცემულია სიმაღლის განსაზღვრის სხივი დადგენილი ფორმულის მიხედვით 0.5L=0.4H.
შენობა ეტევა არსებული ქუჩის მონაკვეთში მიღებული მაქსიმალური სიმაღლის წერტილისა და ქუჩის ღერძულა ხაზის ურთიერთშეერთებიდან გამომდინარე.
მიღებული ხაზის (სხივის) გაყოლებაზე შენობის სართულები თავისუფლად განაგდა.

გენგეგმა მ 1:500



ეკონომიური მაჩვენებლები	დირექტორი	გ.ზაქაიძე		დამკვეთი ამხანაგობა „ახალი თბილისი“			
	არ.არქიტექტორი	გ.ზაქაიძე		მრავალფუნქციური შენობა ქ. თბილისში ვაჟა-ფშაველას #76/ბ	სტადია	ფურცელი	ფურცლები
	არ.არქიტექტორი	რ.ტყემალაძე			არ/პ		
	კონსტრუქტორი	მ.ხაველიძე			შ.პ.ს.„ტფლის ბილდინგი“		
	დაამუშავა	ნ.კაპანაძე					

+82,41

სიმ ღლის გ ნს ზღვრის სქემ 33/0.4=82.50



ქუჩის ხაზი

0.000

+491.13

+486.23

11.00

22.00

33.00

630,0 630,0 630,0 630,0

2 520,0

ა ბ გ დ ე

დირექტორი	გ.ზაქაიძე		დამკვეთი ამხანაგობა „ახალი თბილისი“		
პრ.არქიტექტორი	გ.ზაქაიძე		მრავალფუნქციური შენობა ქ. თბილისში ვაჟა-ფშაველას #76/ბ	სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პრ.არქიტექტორი	რ.ტყემალაძე			არ/პ		
კონსტრუქტორი	მ.საველიძე		სიმაღლის განსაზღვრის სქემა	შ.პ.ს.„ტიფლის ბილდინგი“		
დაამუშავა	ნ.კაპანაძე					

ფოტომონტაჟი





U4CA9C4



U4CA9C4



U4Ca9C4

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1681445

ნომერი: AR1278148

თარიღი : 12.01.2015

გაცემის თარიღი : 14.01.2015

გაცნობის თარიღი : 14.01.2015

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი ვაჟა-ფშაველა , N 76ბ , (ნაკვეთი N039/033) ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- რევაზ ტყემალაძე პ/ნ 01024004230
- ჭავჭავაძის 12

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- ადმინისტრაციული - საქმიანი ობიექტები
  - ოფისი

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის,„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-

„დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

საპროექტო ობიექტი; არსებული შენობის რეკონსტრუქცია
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.14.03.039.033
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1684 კვ.მ
ფუნქცია: საზოგადოებრივი (საოფისე)

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა:

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების ფუნქციური ზონა:

საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ–6);

მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ1 – 0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 – 2.5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ3 – 0.1
მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 1 (სსზ–1);

მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 - 0.7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ2 –3.5
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ3 – 0.1
მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული ფუნქციური სახეობა:
დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1); წარმოადგენს სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს გამწვანებულ ტერიტორიას (მაგ. ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა) აღნიშნულ ზონაში დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: (25.11.2011 N 12-55)
ა) განათების;
ბ) სარწყავი სისტემის;
გ) სარეკლამო ბილბორდის;
დ) დეკორატიული გაფორმების ობიექტის;
ე) კიბეების, გზების, ბილიკების.

საკულტო ზონა– საკულტო დანიშნულების ობიექტები;

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ–1) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს ადმინისტრაციულ საზღვრებში და 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)

შენიშვნა: <u>დაცული იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული შეზღუდული სარგებლობა: სერვიტუტი</u>

–შენობის რეკონტრუქცია განხორციელდეს სზ–6–ის და სსზ–1 –ის მოქმედების არეალში საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ”ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”-ს მუხლი 34-ის მიხედვით;

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

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილი იქნეს:

–ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
–საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა CAD ფაილი;
–დაცული იქნეს საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ კომუნიკაციებთან სამშენებლო ნორმები; ხოლო მათი გადატანის აუცილებლობის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურებთან ან მფლობელებთან.

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.)
–ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის/პირების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.

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

- საპროექტო მიშენებით ასათვისებელი ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სქემა ან პროექტი შენობის კლასიდან გამომდინარე;
- სავალდებულო საექსპერტო შეფასება სარეკონსტრუქციო შენობის მდგრადობის შესახებ;
-საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;

ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს:

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

არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:

-ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
-საჭიროების შემთხვევაში განხორციელდეს დამცავი საშუალებების (ჟალუზების და გისოსების) ერთიანი გადაწყვეტა
-შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) გადახურვის მასალისა და ფერის მითითებით;
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
–გათვალისწინებული იქნეს პანდუსის მოწყობა 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 ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე–12 კილომეტრი #6) მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.