ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1577605

ნომერი: AR1255034

თარიღი : 06.10.2014

გაცემის თარიღი : 04.11.2014

გაცნობის თარიღი : 05.11.2014

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ალმასიანის N 31, ბერბუკის N10 , (ნაკვეთი N38/13) ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ირაკლი ჩირაძე პ/ნ 01017022486
- თბილისი ლ.შარაშიძის ქ. N 6

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 624827
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 17.04.2014

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ირაკლი ჩირაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ჰაუსარტ პროჯექტი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205258978

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ჰიო დეველოპმენტ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404473208
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მეჰმეთ თალი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01097001402

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1683.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 759.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7989.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4318.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 307.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 782.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1206.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1376.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 28219.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 23664.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4555.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 66.55
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 60.55
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 365.6 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5956.34 3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 110.2 0.1

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-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 ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზედ თანდართული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

თანახმად „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ქვეყნის მდგრადი განვითარების, მისი კავკასიური, ევროპული მსოფლიო ინტეგრაციის უზრუნველყოფის მიზნით სივრცითი მოწყობა და ქალაქთმშენებლობა ხორციელდება შემდეგი პრინციპით: ქვეყნის ტერიტორიის ცალკეული ნაწილის გამოყენება და განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საერთო პირობებს და მოთხოვნებს, ასევე მთელი ტერიტორიის გამოყენება უნდა ითვალისწინებდეს მისი შემადგენელი ნაწილების განვითარების პირობებსა და მოთხოვნებს“. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2008 წლის 22 დეკემბრის №24.16.832 დადგენილებით დამტკიცებული ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტის მიხედვით სამსახურის საქმიანობის ძირითადი მიზანია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება. მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ფ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სამსახურის უფლებამოსილებაში შედის ქალაქის ფუნქციური ელემენტების განვითარების პროცესების მოდელირება, ურბანული ქსოვილის ცალკეული მახასიათებლების ანალიზი, საპროექტო ვარიანტების და მიღებული გადაწყვეტილებების შეფასება. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით სამსახურს თავისი

ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის გეგმარებით კარკასზე, სადაც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა არქიტექტურულ ობიექტებს, სამსახური თვლის, რომ თქვენს მიერ დაგეგმილი სამუშაოები არ შეესაბამება საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების სამომავლო განვითარების მისაღებ მასშტაბს, სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით პროექტის შეთანხმება და თვლის, რომ საპროექტი მიწის ნაკვეთის განვითარება უნდა განხორციელდეს გაპის სტადიაზე წარმოდგენილი ესკიზის შესაბამისი მაშტაბის დაცვით. აქედან გამომდინარე საჭიროა განახლდეს დოკუმენტაცია, სადაც გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი სახის ხარვეზები:

1. ვინაიდან ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარეობს ქვესადგური საჭიროა წარმოადგინთ შესაბამისი სამსახურის წერილი/თანხმობა საპროექტო ობიექტის მის მომიჯნავედ განთავსებასთან დაკავშირებით.

2. ველში –> საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა –> ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები; იმ შემთხვევაში თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები; გაითვალისწინეთ იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ–1 კოეფიციენტი დათვლილი უნდა იყოს მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის და კოლონების გარე კონტურზე და ანგარიში უნდა მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული სატრანსპორტო ზონის გამოკლებით.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კოეფიციენტის ანგარიში უნდა მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული სატრანსპორტო ზონის გამოკლებით (იხილეთ დანართი). ამასთან გაცნობებთ, რომ ვერანდა კ–2 კოეფიციენტში იანგარიშება 1/2-ით;

5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : არასწორია, მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი. თქვენს შემთხვევაში კ–3 კოეფიციენტი არ არის დაცული, რადგან მის ქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომის სართულები, ამასთან მოასფალტებულ გზის საფარსაც ვერ იანგარიშებთ კ–3 კოეფიციენტში.

6. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი; საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: საპროექტო გენგეგმაზე დამატებთ დაიტანეთ გარშემო არსებულ ისიტუაცია, მომიჯნავე ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები, გადახურვაზე წყალშემკრები მილები და რეგულირების ხაზიდან საკადასტრო საზრვრამდე დაშორების მანძილები.

7. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი; შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი; შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

– დაუშვებელია საპროექტო ტერიტორიაზე დასმული განაშენიანების რეგულირების ხაზს გარეთ პანდუსის მოწყობა. საჭიროა პროექტი მოყვანილ იქნას დადგენილ ნორმებთან შესაბამისობაში.

– მიწისქვეშა ავტოსადგომებზე კიბის ურჯედი და ლიფტის შახტა საჭიროა ძირითადი სივრცისგან გამოიყოს ორმხრივ ჩამკეტი ტამბურ-რაზით;

– პროექტით გასათვალისწინებელია გათბობა–კონდიცირების ერთიანი სახით მოწყობა, გათბობა/კონდიცირების მოსაწყობად საჭიროა მონახოთ ერთიანი, სისტემური გადაწყვეტა, რაც დანადგარებს ვიზუალურად შენიღბავს, მაგალითად დეკორატიული შეფუთვა და გამოიყენოთ აღნიშნული არქიტექტურულ ელემენტებად.

– გრაფიკულ ნაწილზე დასატანია განაშენიანების რეგულირების ხაზები შესაბამისი ზომის მითითებით და საკადასტრო საზღვრები.

– ვინაიდან "ა–ე" ღერძებში საპროექტო ტერიტორიას არ ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე საჭიროა დაიცვათ განაშენიანების რეგულირების წესები ღიობების, აივნების და ტერასების განთავსებით და კონსოლით

გადასვლით.

– გაურკვეველია სამანქანო პანდუსის ფუნქციონირება, როცა ზოგ შემთხვევაში პანდუსი კვეთს ავტოსადგომს, საჭიროა განაახლოთ აღნიშნული, ისე, რომ პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ბინების რაოდენობის შესაბამისი ავტოსადგომების მოწყობა.

8. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: თქვენს მიერ მითითებული ქუჩის სრული სიგანე და ღერძულა ხაზიდან დაშორების მანძილი არ შეესაბამება გადამოწმების შედეგად მიღებულს, ამასთან ანგარიში უნდა მოახდინოთ ყველაზე ვიწრო მხრიდან და შესაბამისად ააგოთ სიმაღლის სხივიც. გაითვალისწინეთ საზოგადოებრივ–საქმიან ზონაში დადგენილი Y კოეფიციენტი შეადგენს 0,3-ს. განაახლეთ გენგეგმა და სიმაღლის განსაზღვრის სხივი ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით.

9. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : განაახლეთ ხარვეზების შესაბამისად.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.