ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1661643

ნომერი: AR1274354

თარიღი : 23.12.2014

გაცემის თარიღი : 26.12.2014

გაცნობის თარიღი : 27.12.2014

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი აკაკი წერეთელი , N 27 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვლადიმერ ფირცხალავა პ/ნ 01008024732
- თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 58 ბ. 17

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1805
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 30.12.2010

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ქ.ჩხიკვაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ნიკოლოზი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200276307

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მიხელ სიჭინავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017007701

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1328.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1051.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 14203.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 7312.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1598.9
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1589.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1311.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1379.2
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1011.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 63496.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 60456.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3040.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 88.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 85.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0.7 959
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10.0 13279.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0.1 76

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 01/817
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 19.04.2011

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 01/817
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 19.04.2011

"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 მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია, რასთან დაკავშირებით გაცნობებთ შემდეგს: ქუჩების სამომავლო გაფართოების მიზნით გამოვლინდა ახალი ქალაქგეგმარებითი გარემოება.ახალი შეზღუდვის შესაბამისად ფოთის ქუჩის მხრიდან რეგულირების ხაზი უნდა განისაზღვროს 3 მ.-ით. შეზღუდვა მდგომარეობს შემდეგში: ქ. თბილისში, დიდუბის რაიონში, ვახუშტის ხიდის განივი კავშირის ცოტნე დადიანის გამზირთან პერსპექტიული განვითარების (ჩარჩო) გეგმის დამუშავება. დღეის მდგომარეობით ამ კავშირის განხორციელების ხელისშემშლელი ფაქტორების თავიდან ასაცილებლად გენგეგმით დადგინდა შეზღუდვა რეგულირების ხაზებით, ქუჩების სამომავლო გაფართოების გათვალისწინებით. შესაბამისად ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა პირველ რიგში საკითხი დააყენოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანაზე და გაპში ცვლილების

შემდგომ კი აღმოფხვრათ პროექტში არსებული სხვა ხარვეზები და შემდგომ მოითხოვოთ პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

1.სატიტულო ინფორმაცია. -> .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მიუთითეთ სახელი სრულად
2.დამკვეთის ინფორმაცია. -> .ელექტრონული ფოსტა.: - ქვედა ველებში მიუთითეთ დამკვეთი ორგანიზაცია და საიდენტიფიკაციო კოდი
3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: წარმოდგენილისგან განსხვავებით ტოპოგრაფიული გეგმა წარმოდგენილი უნდა იქნას მხოლოდ უფლებამოსილი პირის მიერ დამუშავებული არსებული მონაცემებით. გენ-გეგმაზე დაიტანეთ გაპით დადგენილი განაშენიანების ტეგულირების ხაზები, მიუთითეთ ზომები საკადასტრო საზღვრებიდან განაშენიანების რეგულირების ხაზებამდე. ასევე შტამპებში მითიტებული ავტორი არ შეესაბამება სატიტულო ინფორმაციაში მითითებულს.
4.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: განახლდეს შესაბამისად
5.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.: - არ არის დაცული გაპით დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ხაზები, გეგმებზე დაიტანეთ აღნიშნული ფოთის ქუჩის მხრიდან 1.5 მ, წერეთლის გამზირიდან 2.75 მ. ავტოსადგომების სართულებზე კიბის უჯრედების და ლიფტების შესასველელბთან აუცილებელია ცეცხლგამძლე ტამბურების მოწყობა სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესაბამისად, ასევე შეუბოლავი კიბის ნაცვლად გათვალისწინებულია ჩვეულებრივი კიბე. აღნიშნული კი, მრავალსართულიანი შენობებისთვის შესაბამისი სახანძრო უსაფრთხოების უზრუნველმყოფი სისტემის გარეშე, დაუშვებელია. საჭიროა პროექტი მოყვანილ იქნას სახანძრო უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, ან/და წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი (მაგიერი) სახანძრო უსაფრთხოების უზრუნველმყოფი სისტემის საინჟინრო-ტექნოლოგიური სქემა, ყველა სახანძრო-ტექნიკური საშუალების ასახვით, შესრულებული შესაბამისი სპეციალისტის მიერ. „ზ-ა„ ღერძებში ტერასით ირღვევა სამეზობლო მიჯნა. გასათვალისწინებელია, რომ ტერასის კიდიდან სამეზობლო საზღვრამდე მანძილი უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 3,00 მეტრისა. „4-2“ ღერძებში, 16.20 ნიშნულს ზევით, ირღვევა ღიობების განთავსების წესი. რისთვისაც წარმოსადგენია მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესკუთრეების თანხმობები აღნიშნულის თაობაზე. არ არის საკმარისი ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე. გეგმებზე დაიტანეთ ექსპლიკაცია. გასათვალისწინებელია გათბობა–კონდეცირების სისტემების განთავსების ადგილები.
6.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: არასწორად არის წარმოდგენილი სიმაღლის სხივი. როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, შენობის ფასადის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე განისაზღვრება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.
7.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : განახლდეს შესაბამისად
8.წარმომადგენელის არსებობის შემთხვევაში მინდობილობა/რწმუნებულება. -> .მინდობილობა/რწმუნებულების pdf ფაილი. : მინდობილობაში დაკონკრეტდეს რომელ ობიექტთან დაკავშირებით ენიჭება აღნიშნულ პიროვნებებს დამკვეთად დაფიქსირების უფლებამოსილება და წარმოადგინეთ თავმჯდომარის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, მათ შორის ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტაცია.
9.განმცხადებლის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მინდობილობა)
10.წარმოსადგენია 19.04.11 წლის 01/817 ბრძანებით შეტანხმებული პროექტზე თანდართული სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემისთვის მოსაკრებლის გადახდის გრაფიკი, განმარტებითი ბარათი და მოსაკრებლის ქვითარი, (ვინაიდან სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადახდა არ განხორციელდა 19.04.11 წლის #01/817 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის გრაფიკის შესაბამისად, სამსახური იმსჯელებს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე და მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის გადახდის ქვითრის წარმოდგენის შემდეგ.) ხოლო ახალ განკარგულებაზე ახალი განმარტებითი ბარათი და გადახდის გრაფიკი.

11. 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;

გამომდინარე იქედან, რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე–12 კილომეტრი #6) მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.