ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1856186

ნომერი: AR1293890

თარიღი : 15.04.2015

გაცემის თარიღი : 24.04.2015

გაცნობის თარიღი : 24.04.2015

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N20 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კობა მოდრეკილაძე პ/ნ 01023007690
- თბილისი ნ.ბუაჩიძის ქ. N 4 ბ. 11

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1731835
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.03.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კობა მოდრეკილაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ფიზიკური პირი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 01023007690

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. GBC
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 416300595
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზვიად მუკუტაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 61001028245

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4712.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1094.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 30693.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 18995.6
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 761.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2529.3
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 5472.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2934.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 96940.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 88000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8940.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 92.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 85.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10941/3252=3.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 25253.4/3252=7.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1406/4712=0.3

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

1. დამატებით ფაილში ატვირთეთ: ა) ტერიტორიაზე და მის სიახლოვეს გამავალი ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრ(ეებ)ის შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე; ბ) ამონაწერში დაფიქსირებული იპოთეკარის შესაბამისი წესით დამოწმებულ ითანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით; გ) ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავების მოჭრა/გადატანასთან დაკავშირებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის თანხმობა.
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. შესაბამის ველებში შეავსეთ განკარგულების რეკვიზიტები.

4. დამკვეთის ინფორმაცია -> დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი; დამკვეთის ინფორმაცია -> დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი; დამკვეთის ინფორმაცია -> ტელეფონის ნომერი: აღნიშნულ ველებში უნდა შეავსოთ დამკვეთი ორგანიზაციის დირექტორის მონაცემები; ასევე აღნიშნული პირი უნდა დააფიქსიროთ თანაგანმცხადებლად ან შესაბამის ველში ატვირთოთ დმაკვეთი ორგანიზაციის მიერ გაცემული მინდობილობა განმცხადებლის სახელზე;

5. განმარტებითი ბარათი -> განმარტებითი ბარათი: განმარტებითი ბარათი უნდა მოიცავდეს საპროექტო ტერიტორიის ანალიზსაც;

6. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) -> განაშენიანების ფართობი (კვ.მ): არასწორია, აღნიშნული ითვლება მიწასთან შეხებაში მყოფი სართულების (მათ შორის მიწისქვეშა სართულების) ზედხედის პროექციის გარე კონტურზე; ამასთან, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს.

7. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) -> კ1, კ2, კ3 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობები (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტებში): ყველა კოეფიციენტის ანგარიში მოახდინეთ მხოლოდ სსზ–1–ში მდებარე ნაკვეთის ფართის შესაბამისად, გაპის სტადიაზე გამოგზავნილ დანართში მითითებული ფართების მიხედვით. ასევე შეასწორეთ კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (მიუთითეთ მეათედის სიზუსტით).

8. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი: განაახლეთ განაშენიანების ფართობის ველში დაფიქსირებული ხარვეზის შესაბამისად;

9. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500 -> გენერალური გეგმის pdf და ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:

- დამატებით ატვირთეთ საპროექტო ტერიტორიის არსებული ტოპო გეგმა 1:500 მასშტაბში;
- საპროექტო გენგეგმაზე დამატებით დაიტანეთ მასშტაბი, გარშემო არსებული სიტუაცია, მომიჯნავე ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები, დასავლეთით მდებარე ქუჩის სიგანე (რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის მანძილი), ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი გაპის დანართში დატანილის შესაბამისად მანძილების და ფართების ჩვენებით, საპროექტო გადახურვაზე წყაშლემკრები მილები, საპროექტო გამწვანება, ექსპლიკაციები და პირობითი აღნიშვნები; გაითვალისწინეთ დასავლეთით მდებარე გზის კონტური და სიგანე არ უნდა აღემატებოდეს რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის მანძილს და არ უნდა გადადიოდეს მომიჯნავე ნაკვეთზე.

10. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა -> სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი: არასწორი ფორმით გაქვთ წარმოდგენილი, მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით: გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილები; ყველა ნახაზზე: საზოგადოებრივი სივრც(ებ)ის სრული სიგანის (საკადასტროებს შორის მანძილი), ღერძულა ხაზიდან საკადასტრომდე დაშორების მანძილების მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით. ასევე მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად (27.03.2009წ. №4-13 გადაწყვეტილების 35–ე მუხლის მე–3 პუნქტი) 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. საჭიროა აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოადგინოთ შესაბამისი სიმაღლის განსაზღვრის სქემები.

11. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, შენობა-ნაგებობის ჭრილები, შენობა-ნაგებობის ფასადები, საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი:

- გეგმებზე დაიტანეთ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი გაპის დანართში დატანილის შესაბამისად ზომებისა და ფართების მითითებით, ასევე დაიტანეთ მომიჯნავე ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები;
- პროექტით გაათვალისწინებელია გათბობა–კონდიცირების სისტემების ერთიანი სახით მოწყობა, რაც უნდა ასახოთ შესაბამის გრაფიკულ ნაწილზე და გამოყოთ ექსპლიკაციით; გათბობა/კონდიცირების მოსაწყობად საჭიროა მონახოთ ერთიანი, სისტემური გადაწყვეტა, რაც დანადგარებს ვიზუალურად შენიღბავს, მაგალითად დეკორატიული შეფუთვა და გამოიყენოთ აღნიშნული არქიტექტურულ ელემენტებად.
- ავტოსადგომების სართულზე კიბის უჯრედი და ლიფტი დანარჩენი სივრცისგან უნდა გამოიყოს მცირე

სათავსებით (მაგ. ტამბური; კორიდორი) სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესაბამისად;

- პროექტით გასათვალისწინებელია პანდუსი შშმ პირთა თავისუფალი გადაადგილებისათვის პანდუს(ებ)ის მოწყობა, რომლის დახრის პროცენტიც არ უნდა აღემატებოდეს 6%–ს.
- ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით და სამხრეთით ("ა–კ" და "9–1" ღერძებში) სამეზობლო მიჯნაა საჭიროა პროექტით დაიცვათ მიჯნის ზონები ღიობების, აივნების და ტერასების მოწყობით.
- შესაბამის ფაილში ატვირთეთ მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა შესაბამისი ნიშნულების და პირობითი აღნიშვნების დატანით.
- გეგმებზე დაიტანეთ ბინების და ავტოსადგომების ნუმერაცია და მიუთითეთ ექსპლიკაციით მათი ჯამური რაოდენობა. გაითვალისწინეთ მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად პროექტით გათვალისწინებული უნდა იყოს ბინების რაოდენობის ავტოსადგომების მოწყობა;
- სახურავის გეგმაზე დაიტანეთ ყველა გადახურვის ნიშნული და წყალშემკრები მილები;

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახური ამ ეტაპზე მოკლებულია შესაძლებლობას სრულყოფილად განიხილოს წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე#4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.