ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1937758

ნომერი: AR1314200

თარიღი : 01.06.2015

გაცემის თარიღი : 08.06.2015

გაცნობის თარიღი : 09.06.2015

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.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: ამხანაგობა ''სიმაღლე წერეთელი''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202361283
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ცარო ჩრდილელი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01007004250

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1328.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1054.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 14955.11
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 9194.69
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1662.61
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1685.29
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1483.2
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 929.32
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 46650.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 43470.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3180.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 66.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 63.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 951.2 კ1 = 0.7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 13 328.6 კ2 = 10.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 158.3 კ3 = 0.1

.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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1.მოთხოვნის შინაარსი. -> .მოთხოვნის ტექსტი.: შესაბამის ველში წარმოადგინეთ 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;

2.სატიტულო ინფორმაცია. -> .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: შტამპებში მითითებული ავტორი არ შეესაბამება სატიტულო ინფორმაციაში მითითებულს. მოიყვანეთ ურთიერთ შესაბამისობაში.

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: დამატებით წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ტოპოგეგმა. მიუთითეთ დადგენილი რეგულირების ხაზების ზომები და კ3 კოეფიციენტის ფართობი. მწვანე ნარგავების ჭრის/გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან მიღებული შესაბამისი ნებართვა. მიწისზედა/მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში, წარმოადგინეთ შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა/ნებართვა.

4.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ უახლესი სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა. იმ შემთხვევაში თუ კორექტირებით გა ვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57–ე დადგენილების 63–ე მუხლის მე–2 პუნქტის თანახმად ,,თუ წარმოებული მშენებლობის შედეგად სამშენებლო დოკუმენტაციაში განხორციელდა ცვლილებები, რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას ან/და წარმოებულია უნებართვო მშენებლობა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორ განო უფლებამოსილია იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე, დამრღვევის მიერ შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტისა და დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითრის წარდგენის შემდეგ".

5.კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: წარმოადგინეთ ინფორმაცია კორექტირების შესახებ და ნახაზებზე მონიშნეთ კორექტირებული ნაწილები.

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: ავტოსადგომების სართულებზე ლიფტების შესასვლელთან აუცილებელია ცეცხლგამძლე ტამბურის მოწყობა სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების შესაბამისად. 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. სამსახური ავტოსადგომებს განიხილავს შეთანხმებულ პროექტთან მიმართებაში, ანუ შეთანხმებული პროექტით გავალისწინებულ ავტოსადგომებს უნდა დაუმატოთ კორექტირებით დამატებული ბინების შესაბამისი რაოდენობის ავტოსადგომები. გაითვალისწინეთ და მიუთითეთ გათბობა–კონდეცირების სისტემების განთავსების ადგილები. შესაბამის სართულზე დაიტანეთ 01/04/2015 წლის № 1816360 ბრძანებით განსაზღვრული განაშენიანების ხაზები ზომების მითითებით. დაიტანეთ გამწვანებული ტერიტორია ფართობის მითითებით, რომელიც შესაბამისობაში იქნება კ3 კოეფიციენტის მაჩვენებელთან. წარმოდგენილი ნახაზებით ავტოსადგომში ჩასასვლელი მოწყობილია მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულის მხრიდან, აღნიშნული უნდა მოეწყოს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში შეუფერხებელი მოძრაობით.

7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: სრულყოფილად მიუთითეთ ნიშნულები.

8.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: გეგმებზე და ფასადებზე მიუთითეთ აივნების გარე პერიმეტრზე დატანილი კოლონების დანიშნულება, თუ დეკორატიული ფუნქციისაა აღნიშნეთ შენიშვნის სახით, ხოლო თუ მზიდია კ2 კოეფიციენტი დაითვალეთ ლოჯიების გათვალისწინებით.

9.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილების 35-ე მუხლის მე-3 პუნქტისთანახმად "როდესაც სამშენებლო მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე (დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების შორის არსებული საზოგადდოებრივი 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", აქედან გამომდინარე კი საჭიროა სიმაღლის განსაზღვრის სქემა ააგოს მეორე (ვიწრო) ქუჩიდანაც. საჭიროა ატვირთოთ მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა შემდეგი შემადგენლობით: გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილები; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით. ნიშნულები სრულყოფილად მიუთითეთ.

10.კორექტირებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ,,ზ–ა" ფასადი საჭიროებს უფრო მეტად დახვეწა–გადამუშავებას უკეთესი გამომსახველობის მიღების მიზნით. დამატებით წარმოადგინეთ ფოტომონტაჟი ზემოთაღნიშნული ფასადის მხრიდან.

11."ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში: წესდების 11.20.2 პუნქტის თანახმად, წარმოსადგენია ამხანაგობის დამფუძნებელთა კრების ოქმი (მე–11 მუხლით დადგენილი წესის შესაბამისად), რომლის შინაარსიდანაც დადგინდება, რომ ამხანაგობა თანახმაა პროექტის კორექტირებაზე. აქედან გამომდინარე საჭიროა წარმოადგინოთ ამხანაგობის თანხმობა კორექტირებასთან დაკავშირებით.

12."მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი: # 1259679 განცხადებაზე გადახდილია 274.2ლარი. მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი უნდა გადაიხადოთ წინა შეტანხმებულ პროექტისა და კორექტირებული პროექტის მიხედვით წარმოდგენილი განაშენიანების ფართობის განსხვავების მიხედვით.

13.არსებობის შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანგარიშის განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათის pdf ფაილი.: წარმოსადგენია 19.04.11 წლის 01/817 ბრძანებით შეთანხმებული 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.)

- 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.