ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2038994

ნომერი: AR1327440

თარიღი : 22.07.2015

გაცემის თარიღი : 03.08.2015

გაცნობის თარიღი : 04.08.2015

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ნინოშვილი , N 8 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ივანე მაჭავარიანი პ/ნ 01008019581
- თბილისი, ნინოშვილის ქ. #8

ორგანიზაცია:
- ნინო კოდი: 202886127

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- III კლასი
- რეკონსტრუქციის სხვა სახეობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა- სასტუმრო კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი საყვარელიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ს/ს "ნინო"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202886127
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი მახარაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017009617

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3878.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2459.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7661.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 353.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 166.4
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 1598.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 77.0
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 667.8
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 3113.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 1001.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 40404.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 34369.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 6035.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2438.8 (0.6)
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6698.2 (1.7)
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5.3 (0.0)
- .სასწავლო აუდიტორიის ფართობი (კვ.მ): 684.0

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3878.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2459.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5735.6
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 209.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2234.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 380.9
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 191.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 218.6
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 167.4
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 2334.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 40404.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 34369.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 6035.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2438.8 (0.6)
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6666.2 (1.7)
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5.3 (0.0)

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის,

"კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის, "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

გაცნობებთ, რომ საკითხის შესწავლისას, წარმოდგენილ საპროექტო დოკუმენტაციაში გამოვლენილ იქნა ხარვეზები, კერძოდ:

1. სარეკონსტრუქციო შენობები (ორივე ბლოკი) არსებული მდგომარეობით სცდება საკადასტრო საზღვრებს და იჭრება მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრებში. აღნიშნულთან დაკავშირებით საჭიროა საკადასტრო საზღვრების შესაბამისი კორექტირება, რის შემდეგაც პირველ ეტაპზე უნდა მოხდეს 20.07.2015წ. № 2006214 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში შესაბამისი ცვლილება. ამის შემდგომ განსახილველად წარმოდგენილი უნდა იქნეს საპროექტო დოკუმენტაცია კორექტირებული საკადასტრო საზღვრებით;
2. არ არის წარმოდგენილი განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი საბუთი;
3. წარმოდგენილი იქნეს ამონაწერში დაფიქსირებული იჯარის ხელშეკრულებები, პროექტში ნაჩვენები იქნეს იჯარით გაცემული ფართები და, საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნეს მოიჯარეების შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა სარექკონსტრუქციო სამუშაოებთან დაკავშირებით;
4. ფუნქციური დანიშნულების სახეობაში მითითებულია "მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა- სასტუმრო კომპლექსი". 20.07.2015წ. №2006214 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გაპი) გაცემულია შემდეგი ფუნქციისთვის: სასტუმრო და საოფისე ფართები. ფუნქციური დანიშნულების სახეობა მითითებული უნდა იყოს გაპის შესაბამისად.
5. გენგეგმაზე არ არის მითითებული მანძილი ტროტუარის კიდიდან ტროტუარზე გათვალისწინებულ კიბემდე. წინაღობისგან თავისუფალი გასასვლელის სიგანე არ უნდა იყოს 1.8 მ–ზე ნაკლები, თუმცა ვექტორული ფაილის შესაბამისად აღნიშნული მანძილი ნაკლებია, რაც არ არის დასაშვები.
6. საზოგადოებრივ სივრცეში სამუშაოების განხორციელებასთან დაკავშირებით, წარმოდგენილი უნდა იქნეს სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა აღნიშნულზე;
7. საპროექტო ნახაზებზე და ფოტომონტაჟებზე დეტალები არ შეესაბამება ერთმანეთს;
8. A ბლოკის სარდაფის და პირველი სართულის ყველა გეგმაზე მითითებული "საპროექტო" (თუმცა სართულის ერთ–ერთი გეგმა უნდა იყოს "არსებული").
9. არ არის წარმოდგენილი კ1, კ2 და კ3 კოეფიციენტებისა და განაშენიანების საანგარიშო კროკები.
10. განმარტებით ბარათში B ბლოკთან დაკავშირებით აღნიშნულია: "შენობას სამი მხრიდან მომიჯნავე შენობები ეფარგლება და ფარავს მის სამ ფასადს, ღიაა მხოლოდ ერთი, ეზოს მხარეს მდებარე, აღმოსავლეთი ფასადი". წარმოდგენილი გეგმების მიხედვით, სამხრეთ–დასავლეთის მხრიდან შენობის ფასადზე 10–1 ღერძებში, რომელიც მდებარეობს სამეზობლო საზღვართან (მიჯნის ზონაში), როგორც არსებული, ასევე საპროექტო მდგომარეობით განთავსებულია ღიობები. წარმოდგენილი იქნეს შენობის ყველა აუცილებელი ფასადი, ამასთან ფასადზე სამეზობლო მიჯნის ზონაში გათვალისწინებულ ღიობებთან დაკავშირებით განმარტებული იქნეს, არის თუ არა საპროექტო მდგომარეობით დაგეგმილი არსებული ღიობების შენარჩუნება (ნახაზზე მითითებული უნდა იქნეს ყველა შესანარჩუნებელი ღიობი), ხოლო ახალი ღიობების მოწყობის შემთხვევაში წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა აღნიშნულზე;
11. ფასადებსა და ჭრილებზე სრულყოფილად არ არის დატანილი ნიშნულები;
12. ტექნიკურ–ეკონომიკური მაჩვენებლები მითითებული იქნეს ორი შენობისთვის ცალ–ცალკე, პროექტის შესაბამისად, ან წარმოდგენილი იქნეს განმარტებით ბარათთან ერთად ტექნიკურ–ეკონომიკური მაჩვენებლები ორივე შენობისთვის ცალ–ცალკე;
13. წარმოდგენილი იქნეს შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სრულყოფილი სქემა (გენგეგმა საანგარიშო მანძილების, მათ შორის L მანძილის ჩვენებით, ფორმულის მიხედვით ანგარიში და მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრელი სხივის სქემა);
14. სახურავის გეგმაზე არ არის ნაჩვენები ნალექების გადაყვანის სისტემა;

15. პროექტში გათვალისწინებული უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის 06.01.14წ. N41 დადგენილების "შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი

ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე" მოთხოვნები.

ამასთან გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ ხარვეზების სრულყოფილად გასწორების შემდგომ საკითხი განსახილველად გადაეცემა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს.

- 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.