ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2185254

ნომერი: AR1333539

თარიღი : 08.08.2015

გაცემის თარიღი : 11.09.2015

გაცნობის თარიღი : 11.09.2015

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მერაბ ალექსიძის ქუჩა N9 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ქიჩირი ბასილაშვილი პ/ნ 40001001003
- თბილისი მ.კოსტავას ქ. N 71ა ბ. 16

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1164813
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 13.03.2014

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თენგიზი ურთქმელიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ბასილონ გლობალ სერვის

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404907892
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ქიჩირი ბასილაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 40001001003

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4168.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1719.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 27611.1
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 12849.7
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1168.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1008.8
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 442.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4060.4
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 72.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 8008.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 98759.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 67880.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 30879.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 54.85
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 45.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 9.85
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1716.5 0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 19124.8 4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 434,3 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 სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რაზეც გაცნობებთ შემდეგს:

1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ-გეგმა დამუშავებული უნდა იყოს ტოპოგრაფიულ საფუძველზე - გადახურვის გეგმის დატანით - ღერძის ხაზების და მათ შორის მანძილების, საპროექტო შენობის საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის, მიმდებარე საკადასტრო ერთეულების პროექციის და მისასვლელი გზის ჩვენებით; ნახაზებზე ასევე ნაჩვენები უნდა იყოს ექსპლიკაცია, პირობითი აღნიშვნებიდა შტამპი, ნახაზის შესახებ ინფორმაციითა და პასუხისმგებელი სპეციალისტის მითითებით. აღნიშნულ ველში დამატებით საჭიროა ატვირთოთ უფლებამოსილი პირის მიერ დამუშავებულიფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა, ხე–ნარგავების გადარგვის ან მოჭრის აუცილებლობის შემთხვევაში: წარმოდგენილი უნდა იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მშენებლობის ნებართვის/წერილობითი თანხმობის გაცემის შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური გასცემს მიწის ნაკვეთზე არსებული (ამა და ამ) მწვანე ნარგავების ჭრის ნებართვას. აქვე, დამატებით გაცნობებთ, რომ აღნიშნული დოკუმენტის მოპოვების მიზნით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურში, უნდა წარადგინოთ შემდეგი სახის დოკუმენტაცია: ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა მასზე დატანილი მწვანე ნარგავებით და აღნიშნული მწვანე

ნარგავების აღწერილობა. ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრის თანხმობა შენობის წარმოდგენილი სახით განთავსების თაობაზე
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: განაახლეთ შესაბამისად
3.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : -განაშენიანების ფართობის და კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი განსხვავებული მაჩვენებლებია და მოცემულ შემთხვევაში ვერ იქნება ერთმანეთის ტოლი. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არის მიწის ნაკვეთის შენობა- ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი, ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის შენობების მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარეპერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი. საჭიროა გადაამოწმოთ და შეასწოროთ
4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ანგარიში არასწორია, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.კიბის უჯრედების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში ასევე საჭიროა დაიტანოთ კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის ,,კროკი";გაითვალისწინეთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე სამშენებლო თუ სხვა მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი, ამასთან მოასფალტებულ გზის საფარსაც ვერ იანგარიშებთ კ–3 კოეფიციენტში.
6.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.: სამანქანო პანდუსის დახრის პროცენტულობა ღია სივრცეში არ უნდა აღემატებოდეს 14- %-ს. სტანდარტს არ შეესაბამება შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა პანდუსები, რომელთა დახრა არ უნდა აღემატებოდეს 6%-ს. გეგმებზე დაიტანეთ ავტოსადგომის და შშმპ-ს პანდუსების სიგრძე, საწყისი და ბოლო ნიშნულები და დახრის პროცენტი. პროექტი საჭიროა ითვალისწინებდეს მაქსიმალურად შენიღბულ ადგილებზე გათბობა-კონდიცირების დანადგარების განთავსებას, (საჭიროების შემთხვევაში დაიფაროს დეკორატიული ელემენტით / ერთიანი ჟალუზური ფარდებით); გეგმებზე დანომრეთ ბინები და ექსპლიკაციით მიუთითეთ მათი საერთო რაოდენობა; მიჯნის ზონაში დაიტანეთ ღიობებიდანდა საზაფხულო ფართიდან საკადასტრო საზღვრამდე დაშორების მანძილი, 1-2 ღერძებში აივნით და ბ-გ ღერძებში ღიობებით ირღვევა სამეზობლო მიჯნა, გაითვალისწინეთ:
შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს კარის, ფანჯრის, სამტრედეს და კედელში არსებული სხვა ღია ნაწილის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე პერპენდიკულარულ დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად: ა) 3.0 მ დაშორების შემთხვევაში – 7.5 მ-მდე სიმაღლეზე; ბ) 3.0 მ-დან 7.5 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე; გ) 7.5 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე; გაითვალისწინეთ, რომ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენა დასაშვებია მხოლოდ მიჯნის ზონაში ღიობების განთავსების შემთხვევაში. მიჯნის ზონა წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილს, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრებიდან დაშორებულია 3,0 მეტრ მანძილზე ნაკლებით.
7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: არასწორია, მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ 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. 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.
8.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : გეგმებზე და ჭრილებზე კედლები გამოყავით გრაფიკულად (ნაჩვენებია მხოლოდ გრაფიკულ ხაზებში, ფერის/აღნიშვნის გარეშე) შესაბამისი არქიტექტურული აღნიშვნით.
9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : განაახლეთ ხარვეზის შესაბამისად;
10. შესაბამის ველში ატვირთეთ: მომიჯნავე შენობების კონსტრუქციული დასკვნა (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, და წარმოდგენილი სახით არქიტექტურული პროექტი ეწინააღმდეგება მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტებით დადგენილ მოთხოვნებს, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

სამსახური უფლებამოსილია დოკუმენტაციის კვლავ არასრულყოფილად გადმოგზავნის შემთხვევაში,განცხადება დატოვოს განუხილველი. საჭიროა გაითვალისწინოთ ხარვეზები და მითითებები სრულად და ისე გადმოაგზავნოთ ხელახლა განხილვაზე დოკუმენტაცია.

- 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.