ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2195930

ნომერი: AR1340933

თარიღი : 10.09.2015

გაცემის თარიღი : 17.09.2015

გაცნობის თარიღი : 18.09.2015

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , რაფიელ დვალის ქუჩა , N 3 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ნუგზარი მღვდელაძე პ/ნ 01012018576
- ქ. თბილისი, ვარკეთილი 3, IV მკრ კორპ 407 ბ 57

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 391216
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 15.10.2012

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ოთარ გოგავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს, "ვარკეთილაირი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 206149522
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნუგზარ მღვდელაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01012018576

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1943.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 515.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2989.3
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2346.7
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 382.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 260.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 13470.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 12955.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 515.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 28.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 25.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 501.2კვ.მ (883.9 კვ.I კორპუსთან ერთად) კ-1=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3294.9კვ.მ(5827.99 I კორპ. ერთად) კ-2=3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 180კვ.მ კ-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

10/09/2015 წლის AR1340933 განცხადებით წარმოდგენილი მასალის განხილვის შედეგად მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები, რაც მდგომარეობს შემდეგში:

1.სატიტულო ინფორმაცია. -> .ელექტრონული ფოსტა.: ქვედა ველებში მიუთითეთ საპროექტო ორგანიზაციის სახელი და საიდენტიფიკაციო კოდი
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ-გეგმაზე დაიტანეთ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრების პროექცია, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები. ასევე ატვირთეთ უფლებამოსილი პირის მიერ დამუშავებული, ფაქტობრივი მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა . ხე–ნარგავების გადარგვის ან მოჭრის აუცილებლობის შემთხვევაში შესაბამისი თანხმობა.
3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: განახლდეს შესაბამისად
4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ჯამური მაჩვენებლი არასწორად არის მითითებული, საჭიროა გადამოწმდეს და შესწორდეს
5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 განაშენიანების საანგარიშო კროკები არასწორად არის დატანილი. ასევე დღეის მდგომარეობით, საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედებს შემდეგი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) რომლის ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებია: მიწის ნაკვეთის

განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = 0.5 , ხოლო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) = 2.5 წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით კოეფიციენტის მაჩვენებელი აჭარბებს დადგენილ კოეფიციენტს. საკითხის ხელახალი განხილვა შესაძლებელი იქნება განაშენიანების კოეფიციენტის კ-2-ის მომატების შემდეგ. (რომელიც გაიცემა ქ. თბილისის მერის განკარგულებით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე).
6.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დასატანია გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები
7.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გეგმებზე უნდა იქნას დატანილი: ა) პანდუსის დახრის საწყისი და ბოლო ნიშნულები და დახრის პროცენტულობა, სამანქანო პანდუსის დახრის პროცენტულობა დახურულ სივრცეში არ უნდა აღემატებოდეს 18-%-ს, ხოლო ღია სივრცეში 14- %-ს. (წარმოდგენილი ნორმებთან შეუსაბამოა) ბ) ტროტუარის სიგანე, გასათვალისწინებელია, რომ სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა.
7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: დარღვეულია ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსების ნაწილში, კერძოდ: 19.6 ნიშნულზე „2'-ა1“ ღერძებში მოქცეული საანგარიშო ზედაპირი განთავსებულია მიჯნის ზონაში (საზღვრიდან 3 მ-ანი ზოლი) და მასზე გათვალისწინებულია ღია ტერასის მოწყობა, რაც წინააღმდეგობაშია ხსენებული წესების მოთხოვნებთან, საჭიროა მოეწყოს ტერასის შემომსაზღვრელი შესაბამისი სართულის სიმაღლის კედელი , ან წარმოადგინეთ რეესტრში რეგისტრირებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა, აღნიშნულის თაობაზე.
8.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: პროექტით გასათვალისწინებელია 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.9.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: 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
9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : განახლდეს ხარვეზების გათვალისწინებით
10. მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე პირი საჭიროა დააფიქსიროთ თანაგანმცხადებლად ან წარმოადგინეთ მათ მიერ გაცემული განმცხადებლის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (მინდობილობა)

გამომდინარე იქედან, რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი 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.