ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2765350

ნომერი: AR1428358

თარიღი : 03.08.2016

გაცემის თარიღი : 08.08.2016

გაცნობის თარიღი : 09.08.2016

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება აეროდრომი , ქუჩა III , N 15 / ქალაქი თბილისი , დასახლება აეროდრომი , ქუჩა I , N 18/3 , (ნაკვ.02/006) ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- თემური გაგნიაშვილი პ/ნ 01027062813
- თბილისი აეროდრომის დას. ზაქარია მხარგრძელის ქ. N 6ა

ორგანიზაცია:
- შ.პ.ს. "X-style+" კოდი: 406170361

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2732790, 2659309
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 17.07.2016

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსანდრე სესიაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს. "ნიუ სითი დეველოპმენთ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205249248

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს"იქსსტილი+"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 4061703610
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თემური გაგნიაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01027062813

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 864.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 579.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4156.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2581.6
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 356.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 224.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 472.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 521.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 120185.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 118540.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1644.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 34.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 31.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 457.4მ2 კ-1=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3727.7მ2 კ-2=4.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 252.5მ2 კ-3=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

AR1428358 განცხადებით წარმოდგენილი მასალის განხილვის შედეგად მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები, რაც მდგომარეობს შემდეგში:

1.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: უნდა იყოს 2659309; (ცვლილება 2732790, 22/07/2016)
2.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.:უნდა იყოს 01/07/2016
3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: წარმოსადგენია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრის თანხმობა შესაბამისი სახით შენობის განთავსების თაობაზე; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული თანხმობა საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხე–

ნარგავების მოჭრა/გადატანასთან დაკავშირებით
4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა- ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის
5.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.:

- გეგმებზე ყველა დონეთა ცვლილებაზე დაიტანეთ ნიშნულები, მათ შორის შშმ პირთა პანდუსებზე საწყისი და ბოლო ნიშნულები.
- სტანდარტს არ შეესაბამება : ა) შშმ პირთა პანდუსები; როცა პანდუსის სიგრძე 8 მ-ზე მეტია, მაშინ უნდა მოეწყოს ბაქანი ყოველი 6 მეტრის შემდეგ სიგრძით 1,50 მ. პანდუსის ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 6%; ბ) ლიფტების, კიბის უჯრედების, შენობათა გასასვლელებისა და ღიობების პარამეტრები. უნდა იხელმძღვანელოთ „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) გ) სამანქანო პანდუსი;- ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს. დ) ავტოსადგომები : ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული; ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,7 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2,5 მეტრამდე, ხოლო მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6,5 მეტრი. დაიტანეთ ავტომობილების მოძრაობის სქემა და გაითვალისწინეთ , რომ ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 3,5 მეტრს, ხოლო 5,5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.
- მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0.6 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი, თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული, სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს. აქედან გამომდინარე „C “ და „E“ ღერძებზე განთავსებული აივნებით და „C-D“ და „E-D“ ღერძებში განთავსებული ღიობებით ირღვევა მიჯნები.
- „ დ - ე“ და „ ა-ბ“ ღერძებში ირღვევა ღიობების განთავსების წესი. შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად: ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე; ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.
6.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: არასწორია, თუ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება არაერთგვაროვანი სიგანის საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე (ქუჩა/გზა), მაშინ L იანგარიშება სავალი ნაწილის სიგანის ნახევრის წარმოსახვითი ვერტიკალური სიბრტყიდან. თუ L-ის მნიშვნელობა შენობის საანგარიშო ზედაპირის მიმართ განსხვავებულია, H უნდა გამოითვალოს L-ის უმცირესი მნიშვნელობიდან. თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება 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 განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. იხ. დანართი
7.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : განახლდეს შესაბამისად
8.საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრეთა თანხმობა. -> .მესაკუთრეთა თანხმობის pdf ფაილი. : მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი საჭიროა დაიტვირთოს სერვიტუტით, ამავდროულად მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული პროექტის მიხედვით არ არის გათვალისწინებული აღნიშნული მისასვლელი, რაც საჭიროა აისახოს

01.19.36.002.041 მიწის ნაკვეთზე კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების საფუძველზე.
9.არსებობის შემთხვევაში მერის განკარგულების რეკვიზიტები -> .განკარგულების თარიღი: უნდა იყოს 29.07.2016
10.არსებობის შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანგარიშის განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათის pdf ფაილი.: "ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის N17-49 დადგენილებით დამტკიცებული ინსტრუქციის მე–9 პუნქტის თანახმად, მოსაკრებელი გადაიხდევინება მშენებლობის ნებართვის გაცემისას, გარდა მე–10 პუნქტით დადგენილი შემთხვევებისა. მე–10 პუნქტის თანახმად, 2016 წლის 1 იანვრამდე გაცემული სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მოსაკრებელი შეუძლია გადაიხადოს გრაფიკის თანახმად, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან ერთი წლის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებამდე. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან მოსაკრებლის სრულად გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.
11.ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: აღნიშნულ ველში უნდა ატვირთოთ შენობა-ნაგებობის ფუძე-საძირკვლებისა და ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასების დადებითი ან უარყოფითი საბოლოო დასკვნა. ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს, ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.
12. წარმოსადგენია კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობებთან სადემონტაჟო და სამშენებლო სამუშაოების ზეგავლენის თაობაზე. (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;
13. წარმოსადგენია ობიექტზე დაფიქსირებული ვალდებულების საფუძველი დოკუმენტაცია, საჭიროების შემთხვევაში, უფლებამოსილი პირების თანხმობებთან ერთად

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.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული განცხადება დარჩება განუხილველი.

- 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.