ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №2910960

ნომერი: AR1448018

თარიღი : 13.10.2016

გაცემის თარიღი : 01.11.2016

გაცნობის თარიღი : 03.11.2016

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ვარკეთილი 3 , I მ/რ / ქალაქი თბილისი , დასახლება ვარკეთილი-3 , მიკრო/რაიონი I , ქუჩა სუხიშვილი , მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , დასახლება ვარკეთილი-3 , მიკრო/რაიონი I , სუხიშვილის ქუჩაზე / ქალაქი თბილისი , დასახლება ვარკეთილი-3 , მიკრო/რაიონი I , ქუჩა სუხიშვილი ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ვლადიმერი გელაშვილი პ/ნ 13001008490
- საქართველო, ქ. თბილისის, ისანი-სამგორის რაიონში, ლილოს დას., IV კვ., კორპ. 2, ბინა 17

ორგანიზაცია:
- შპს ვი.ვი.ენ კომპანი კოდი: 406126133

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 2694398
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.06.2016

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, კომერციული) კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დიანა რეხვიაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "იმედი R "
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200246386

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ვი.ვი.ენ კომპანი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406126133
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვლადიმერ გელაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 13001008490

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1087.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 539.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 9645.4
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 6684.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 835.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 894.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1230.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 33360.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 26880.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 6480.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 54.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 48.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 5.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 496.1/1076=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 7909.7/1076=7.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 91.3/1076=0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 2400254
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 25.01.2016

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : № 2400254
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 25.01.2016

"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 – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზედ თანდართული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

1. ვინაიდან შეიცვალა საპროექტო ტერიტორიის კონფიგურაცია, ფართობი და საკადასტრო კოდი, საჭიროა პირველ რიგში შესაბამისი განაცხადის საფუძველზე საკითხი დააყენოთ კოეფიციენტების მომატების შესახებ გაცემულ განკარგულებაში ცვლილების შეტანაზე, შეცვლილი საკადასტრო კოდისა და თანხის დაფიქსირების მიზნით.
2. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტისა და მონიტორინგის საქალაქო სამსახურის 03.09.2015წ. №38/274799 წერილით (სამსახურში რეგისტრაციის №07/10450-13 19.10.2016წ.) არქიტექტურის სამსახურისთვის ცნობილი გახდა, რომ საპროექტო ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით. აქედან გამომდინარე და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად საჭიროა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული დადგენილება სამშენებლო–სამართალდარღვევის საქმეზე და შესაბამისი დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.
3. გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტო ტერიტორიის ამონაწერში ვალდებულების ველში დაფიქსირებულია შეზღუდვა (დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე) – საჭიროა მიმართოთ შესაბამის სამსახურს და მოხსნათ აღნიშნული შეზღუდვა და ასახოთ საჯარო რეესტრის ამონაწერში.
4. დამატებით ფაილში ატვირთეთ ამონაწერში ვალდებულების ველში დაფიქსირებული ხელშეკრულებები და საჭიროების შემთხვევაში (ხელშეკრულებიდან გამომდინარე) გამყიდველების თანხმობები.
5. ველში -> არსებობის შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანგარიშის განმარტებითი ბარათი -> განმარტებითი ბარათის pdf ფაილი: განაახლეთ ანგარიში (შესაბამისად გრაფიკში თანხა) შეცვლილი მიწის ნაკვეთის ფართობის მიხედვით.
6. ველში -> კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი -> განმარტებითი ბარათი: დეტალურად განმარტეთ შეთანხმებულ პროექტთან მიმართებაში ცვლილებები, მათ შორის საერთო ფართისა ცვლილების ნაწილშიც.
7. ველში -> ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) -> განაშენიანების ფართობი (კვ.მ): აღნიშნულში იანგარიშება "5-1" ღერძებში განთავსებული შშმპთათვის განკუთვნილი შესასვლელიც.
8. ველში -> "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი: მიუთითეთ ნამატი განაშენიანების ფართობის შესაბამისი რიცხვითი მაჩვენებელი და მის შესაბამისად გადაიხადეთ ბიუჯეტში ნებართვის მოსაკრებელი, 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით.
9. ველში -> საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500 -> გენერალური გეგმის pdf ფაილი: განახლებული საკადასტროს შესაბამისი ტოპო გეგმა წარმოადგინეთ პასუხისმგებელი პირების ხელისმოწერით და ორგანიზაციის შტამპით დადასტურებული სახით, ასევე მასზე დატანილი უნდა იყოს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები.
10. ველში -> შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა -> სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი: ანგარიში უნდა მოახდინოთ დასავლეთით მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდანაც, შეთანხმებულ პროექტში წარმოდგენილის შესაბამისად.
11. ველებში -> შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, შენობა-ნაგებობის ჭრილები, შენობა-ნაგებობის ფასადები -> pdf ფაილები (მასშტაბი 1:100); საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი (AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით):

11.1. საჭიროა ნახაზებზე (გეგმებზე, ჭრილებზე, ფასადებზე) კონტურით მონიშნოთ კორექტირებული კვანძები და განმარტოთ ცვლილებები, შენიშვნის სახით. თუ კონკრეტულ ნახაზზე ცვლილება არ არის - ასეც განმარტეთ.
11.2. საჭიროა ნახაზებზე დაიტანოთ დადგენილი რეგულირების ხაზი და ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი.
11.3. მიწისქვეშა და პირველი სართულის გეგმაზე დაიტანეთ ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები და მათგან საპროექტო შენობამდე მინიმალური დაშორების მანძილები.
11.4. გეგმებზე დაიტანეთ შენობის ნაწილებისა და გადახურვის საზოგადოებრივ სივრცეში გადასვლის ზომები. გაითვალისწინეთ, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად დაუშვებელია საზოგადოებრივ სივრცეში კონსოლით და გადახურვით 1,4მ.-ზე მეტად გადასვლა.
11.5. გეგმებზე აჩვენეთ №18, 25, 34 და №37 ბინებში შესასვლელი ღიობები.
11.6. სახურვის გეგმა წარმოადგინეთ ზედხედის პროექციით და მასზე დაიტანეთ ყველა გადახურვის ნიშნული და წყალშემკრები მილები.
11.7. "1-6" ღერძებში განთავსებული ღიობით დარღვეულია ღიობების განთავსების წესი №01.19.39.029.102 საკადასტრო ერთეულის მიმართ, შესაბამისად საჭიროა პროექტით დაიცვათ დადგენილი ნორმები. ასეთ შემთხვევაში შენობის მხოლოდ გარკვეულ სიმაღლეზე შეიძლება ღია ნაწილების მოწყობა _ თუ შენობის საანგარიშო სიმაღლე არ აღემატება 7,5 მეტრს, მაშინ შენობის სამეზობლო საზღვრიდან 3,0 მეტრით დაშორების შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირზე შესაძლებელია მოეწყოს კარი, ფანჯარა, სამტრედე და სხვა ღია ნაწილები. 3.0-დან 7,5 მეტრით დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულის შემდეგი შეფარდების შესაბამისად: დაშორება გაყოფილი

0.4-ზე. დანარჩენ შემთხვევაში შესაძლებელია ღიობები გამოიჭრას 7,5 მეტრის შემდეგ (ამ წესით განთავსებულ ღიობებზე მომიჯნავე ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობის წარმოდგენა არ არის მისაღები).
11.8. სამსახურის შეფასებით, წარმოდგენილი კორექტირებული ობიექტის ვიზუალური მხარე საჭიროებს მეტად გადამუშავება-დახვეწას მოსაპირკეთებელი მასალების ნაწილში. შესაბამისად საჭიროა აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოადგინოთ განახლებული ფოტომონტაჟები/რენდერები და დეტალურად მიუთითოთ მოსაპირკეთებელი მასალები და ფერი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახური ამ ეტაპზე მოკლებულია შესაძლებლობას სრულყოფილად განიხილოს წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზების შესახებ დეტალური ინფორმაცია.

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.