ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3789027

ნომერი: AR1560909

თარიღი : 28.11.2017

გაცემის თარიღი : 24.01.2018

გაცნობის თარიღი : 24.01.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/16) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/37) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/38) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , მიმდებარედ (ნაკვეთი 29/104);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზურაბ ნადირაძე პ/ნ 01024017910
- თბილისი ბახტრიონის ქ. N 29 ბ. 68

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 2059623
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.08.2015

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობა (საცხოვრებელი, სავაჭრო, კომერციული)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსანდრე აბაშიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ინტექსი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 211349753

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს " გრანდ როიალ კონსტრუქცია "
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404472012
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ამირ პურსადეყსუფიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01994001226

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2460.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1873.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7526.03
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2795.42
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 263.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 419.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1074.91
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 635.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2337.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 18952.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 11509.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7442.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 41.86
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 35.01
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.85
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 560.9 კვ.მ. : 2409.8 = 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5924.2 კვ.მ. : 2409.8 =2.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 493.7 კვ.მ. : 2409.8 =0.2

"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

AR1560909 განცხადებით წარმოდგენილი მასალის განხილვის შედეგად მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები, რაც მდგომარეობს შემდეგში:

1. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება ვალდებულება – შეზღუდვა დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე, გამომდინარე აქედან დაცული ან ამოღებული უნდა იქნეს აღნიშნული ვალდებულება.
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: შენარჩუნებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, შენობა–ნაგებობის განთავსება განხორციელდეს ხე–ნარგავებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე; ხის მოჭრის ან ამოძირკვა(ამოღება)-გადარგვის (გარდა ხილ-კენკროვანი ნარგავებისა) აუცილებლობის შემთხვევაში, მიღებულ იქნას ნებართვა შესაბამისი სამსახურისგან; გზის მოწყობის თაობაზე წარმოადგინეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს შესაბამისი თანხმობა.
3.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: დამატებით წარმოაგდინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე საინფორმაციო აბრის განთავსების ამსახველი ფოტოები, გადაღებული შორი და ახლო მანძილიდან,

4.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: იმ შემთხვევაში თუ ხდება ხე-ნარგავების შენარჩუნება საჭიროა დაიტანოთ ხეებიდან შენობა-ნაგებობამდე დაშორების მინიმალური მანძილი, გაითვალისწინეთ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №17-55 2014 წლის 12 დეკემბერი ქ. თბილისი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და არსებულ მწვანე ნარგავებს შორის შეადგენს 1 მეტრს. საჭიროა აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს საპროექტო ფოტომონტაჟი, რომელზეც ასახულ შენობა–ნაგებობასა და არსებული ხე–ნარგავს შორის მანძილი იქნება არანაკლებ 1 მეტრისა.(გაითვალისწინეთ, რომ მანძილი ხიდან შენობამდე მითითებული უნდა იყოს ხის ძირიდან). პანდუსები ცდება საკადასტრო საზღვრებს, მოიყვანეთ საკადასტრო საზღვრებთან შესაბამისობაში.
5.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ფასადების დეტალიზაცია მასალების და კოდების მითითებით;
6.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : აღნიშნულ ველში წარმოდგენილი პროექტი და .pdf ფაილში წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია არ შეესაბამება ერთმანეთს.
7.არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: -შესწორდეს საჭიროებისამებრ
8. აქვე გაცნობებთ, რომ ვინაიდან აღნიშნული ობიექტი მდებარეობს ქალაქის გეგმარებით კარკასზე, სადაც განსაკუთრებული ყურადღება ექცევა შენობა-ნაგებობებს და მათზე განთავსებულ კონკრეტული დეტალების ვიზუალურ მხარეს, არქიტექტურის სამსახურს შესაძლებლად არ მიაჩნია წარმოდგენილი ფოტომონტაჟის და პროექტის მიხედვით მშენებლობის განხორციელება, წარმოდგენილი ვიზუალური მხარე საჭიროებს უფრო მეტად დახვეწა–გადამუშავებას, როგორც არქიტექტურულ–მოცულობითი თვალსაზრისით, ისე მოსაპირკეთებელი მასალებისა და ფერის გადაწყვეტის ნაწილში, სასურველია გამოყენებულ იქნას თანამედროვე მოსაპირკეთებელი მასალები და წარმოდგენილ იქნას შენობის მოცულობით–არქიტექტურული გადაწყვეტის ალტერნატიული ვარიანტ(ებ)ი, ასევე რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ, რომ პროექტის დამუშავებამდე შესაძლებელია ახალი განაცხადით ნომენკლატურის არჩევისას აირჩიოთ - "მშენებლობის ნებართვა", შემდგომ შესაბამისი ობიექტი, ქმედებებში "ახალი მშენებლობა"და შემდგომ სტადიებში სასურველია ჯერ საკითხი დააყენოთ "ესკიზის წინასწარი შეთანხმების" კუთხით, წარმოადგინოთ არსებული სიტუაციის ფოტო სურათები (გადაღებული რამოდენიმე რაკურსიდან) და ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ფოტომონტაჟის რამოდენიმე ვარიანტი (მასალებისა და გაბარიტული ზომების მითითებით). სამსახურის მიერ ესკიზის დადებითად გადაწყვეტის შემდგომ კი აღმოფხვრათ პროექტში არსებული სხვა ხარვეზები და შემდგომ მოითხოვოთ პროექტის შეთანხმება

გამომდინარე ზემოაღნიშნული ხარვეზებიდან და იმის გამო რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, შეუძლებელი ხდება ყველა ხარვეზზე მითითება ან შესაძლო ხარვეზის გამოვლენა.

- 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.