ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3757024

ნომერი: AR1561490

თარიღი : 17.12.2017

გაცემის თარიღი : 05.01.2018

გაცნობის თარიღი : 05.01.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქინძმარაული , N 5-7 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მალხაზ ისაკაძე პ/ნ 01023004568
- ფალიაშვილის ქ. 10

ნომენკლატურა :

- ოფისი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1626 (2187243 24/09/2016)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 11.10.2010

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საოფისე შენობა.
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თეიმურაზ მაკასარაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. „მ.ჯ.“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204960694
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მალხაზ ისაკაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01023004568

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 23136.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 262.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 420.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 420.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2397.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2083.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 314.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : " - "
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : " - "
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 19484 კვ.მ.;

კ3=19484/23136=1.0

"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 სამსახური გაცნობებთ შემდეგს:

იმისთვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს მიერ დაყენებულ მოთხოვნაზე, პირველ რიგში საჭიროა განაახლოთ საკადასტრო გეგმა;

გაცნობებთ, რომ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 20 ნოემბრის №498 დადგენილებით, შეტანილ იქნა ცვლილება საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ ტექნიკურ რეგლამენტში.
განხორციელებული ცვლილების თანახმად: დადგენილების მოქმედება არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე, რომელთა მიმართაც 2017 წლის 16 ნოემბრამდე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი ან წარდგენილია განაცხადი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე წესები უფრო ხელსაყრელ პირობებს ითვალისწინებს და მის გამოყენებაზე მოთხოვნას აყენებს განმცხადებელი. აღნიშნულ ობიექტებზე გავრცელდება ზემოაღნიშნული დადგენილების ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობა.
შესაბამისად, საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ ტექნიკური რეგლამენტი ვრცელდება ყველა იმ ობიექტზე რომელთა მიმართაც დამტკიცებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ) და ზემოაღნიშნულ ცვლილებაში მითითებულ თარიღამდე (16.11.2017წელი) არ განხორციელებულა შემდგომი ქმედება.
ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაცემულია 2010 წლის 11 ოქტომბრის (გადაწყვეტილება №1626), რომლის საფუძველზეც დღეის მდგომარეობით არ არის შეთანხმებული პროექტი და 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28

იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ . ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV და V კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე, მშენებლობასა და მოვლა-პატრონობაზე. აქედან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს 2017 წლის 17 დეკემბრის #AR1561490 განაცხადით დაყენებულ მოთხოვნაზე, საჭიროა, არქიტექტურული პროექტი მომზადდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგეილების 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა აგრეთვე უნდა მოიცავდეს:

III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან“ შესაბამისობის ანალიზს:
დაკავებულობებსა და თითოეული გამოყენების აღწერას;
კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ს;
სიმაღლის შეზღუდვებს;
ფართობის შეზღუდვებს;
გარე კედლის ღიობებისადმი მოთხოვნებს;
მოთხოვნებს გასასვლელებისადმი;
ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნებს;
შენობის სართულების გეგმები უნდა იძლეოდეს ინფორმაციას სართულის ძირითადი ზომების, ოთახის ან/და სივრცის ფართობებისა და მათი ძირითადი ზომების, ასევე გასასვლელი საშუალებების ძირითადი ზომების შესახებ;
ავეჯის ან/და სხვა აღჭურვილობის განლაგების გეგმები – „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის დაკავებულობებისა და გასასვლელი საშუალებების გეგმებს - მ 1:200 ან/და მ 1:100:
დაკავებულობის დატვირთვებს;
გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობებს;
გასასვლელებს, გასასვლელთან მისადგომებს, გასავლელებსა და შენობიდან გამოსასვლელებს;
გასასვლელამდე სავალ მაქსიმალურ მანძილებს;
მისაწვდომობის სვლაგეზს;
საჭიროების შემთხვევაში, თავშესაფრის ფართობებს;
საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის გზა-კიბეების, პანდუსების, მოაჯირებისა და სახელურების შესაბამისობას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან ნახაზების სახით - მ 1:50 ან/და მ 1:20;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის გეგმებს - მ 1:200:
ცეცხლმედეგობის ხარისხიან მოთხოვნილ გამმიჯნავებს;
გამოყენებულ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემებს;
საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;

შესაბამის ველ(ებ)ში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგეილების 51-ე მუხლის მიხედვით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე. აღნიშნული შეფასება წარმოდგენილი უნდა იქნეს შემდეგი ნაწილების მითითებით:
ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;
ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;
გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;
დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასებას;
ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;
ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;
ზ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;

თ) სახურავის ანაწყობების შეფასებას;
ი) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასებას;
კ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასებას;
ლ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;
მ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნების შეფასებას.

ასევე გაითვალისწინეთ:
1. წარმოდგენილი მეორე მოსარგებლის 11.08.2016 წლის თანხმობა მისაღები არაა, რადგან არის გაცემული გაპში ცვლილებასთან დაკავშირებით და არა მშენებლობასთან დაკავშირებით. აქედან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს შპს „გიორგი 2000“-ის თანხმობა განსახორციელებელი სამუშაოების თაობაზე ან საზოგადოების უფლებამოსილი პირი დარეგისტრირდეს თანაგანმცხადებლად. წარმოდგენილი იპოთეკარის სს „თიბისი ბანკის“ თანხმობა 08.11.2017 წლის მისაღები არაა ვინაიდან არ დგინდება მისი ხელმომწერი პირის უფლებამოსილება. კერძოდ აქვს თუ არა გიორგი შიხაშვილს ბანკის სახელით ასეთი თანხმობის გაცემის უფლებამოსილება. წარმოდგენილ იქნეს მისი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან წარმოდგენილ იქნეს განახლებული თანხმობა, რომელიც გაცემული იქნება იპოთეკარის წესდების თანახმად უფლებამოსილი პირის მიერ.
2. გეგმებზე დასატანია არსებული ხე-ნარგავები და შენობიდან ხეებამდე მინიმალური დაშორების მანძილები;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას სრულყოფილად განიხილოს პროექტი და გაცნობოთ ყველა შესაძლო ხარვეზი;

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.