ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3905298

ნომერი: AR1589785

თარიღი : 31.03.2018

გაცემის თარიღი : 11.04.2018

გაცნობის თარიღი : 12.04.2018

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ნუცუბიძის IV მ/რ , N13-ის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , ნუცუბიძის IV მ/რ , კორპუსი N13-ის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- დიმიტრი თოდუა პ/ნ 39001011065
- ქ.თბილისი, მიცკევიჩის 27ბ

ორგანიზაცია:
- შპს ლიდერ გრუპი კოდი: 205275165

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2924939;(3476695,16.08.2017)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 1.12.2016

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ნანსყანი
- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ნიუ სითი დეველოფმენთ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205249248

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ლიდერ გრუპი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205275165
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დიმიტრი თოდუა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 39001011065

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2835.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1870.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 22893.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 13334.3
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 387.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2298.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2011.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 143.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 3872.6
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 484.6
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 360.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 80019.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 61175.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 18844.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 63.97
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 51.15
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 12.82
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1453.6/2835=0.5 კ-1= 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 17140.4/2835=6.0 კ-2= 6.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 913.2/2835=0.3 კ-3= 0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 3621629
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 18.10.2017

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 3621629
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 18.10.2017

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენი 2018 წლის 31 მარტის №AR1589785 განცხადება და პასუხად გაცნობებთ, რომ სამსახურის 2016 წლის 01 დეკემბრის №2924939 ბრძანებით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები №01.14.02.010.065 და №01.14.02.010.055 საკადასტრო ერთეულებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისათვის.
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2016 წლის 17 ნოემბრის №1-2223 ბრძანებით, ქ. თბილისში, ვაკის რაიონში, ნუცუბიძის IV მიკრორაიონში, №13 კორპუსის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთებისთვის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ1) და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გადამეტების მიზნით, გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება საპროექტო წინადადებით წარდგენილი პარამეტრების შესაბამისად და განისაზღვრა კ1=0.6, კ2=6.0.
სამსახურის 2017 წლის 16 აგვისტოს №3476695 ბრძანებით შევიდა ცვლილება სამსახურის 2016 წლის 01 დეკემბრის №2924939 ბრძანებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო მიწის ნაკვეთად დაფიქსირდა №01.14.02.010.079 საკადასტრო ერთეული.
ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სამსახურის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №3621629 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.
შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის თანახმად, საპროექტო შენობის საერთო ფართობი შეადგენს 9221.1 კვ.მ-ს.
„ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 20 ნოემბრის №498 დადგენილებით საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტში შესული ცვლილების თანახმად, ამ 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 ამ დადგენილების ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობა. შესაბამისად, ყველა იმ ობიექტზე, რომელთა მიმართაც 2017 წლის 16 ნოემბრამდე არ შეთანხმებულა არქიტექტურული პროექტი ან არ არის წარდგენილი განაცხადი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნების დაცვა სავალდებულოა.

სამსახურში შემოსული 2018 წლის 12 იანვრის №AR1570007 და 2018 წლის 18 თებერვლის №AR1578462 განცხადებებით მოთხოვნილ იქნა შეთანხმებული არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა და დამატებით ახალი შენობის განთავსება. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანხმად, ცვლილება ითვალისწინებდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის უკვე შეთანხმებული შენობის ტოლფასი მოცულობის მეორე ბლოკის დამოუკიდებელ შენობად განთავსებას. აღნიშნული ასევე დასტურდებოდა როგორც წარმოდგენილი გეგმებით, ასევე შპს „ჯორჯიან კონტემპორარი კონსტრაქშენის“ 2017 წლის 16 ნოემბრის საექსპერტო დასკვნით. განცხადება არ დაკმაყოფილდა სამსახურის 2018 წლის 25 იანვრის №3787374 და 2018 წლის 19 მარტის №3874267 გადაწყვეტილებებით, ვინაიდან, მოთხოვნა ითვალისწინებდა ახალ მშენებლობას და შესაბამისად, არ წარმოადგენდა პროექტის კორექტირებას. ამავე გადაწყვეტილებით განმცხადებელს განემარტა, რომ საჭიროა მოთხოვნა დაყენებული იქნას ახალი მშენებლობის კუთხით და საპროექტო დოკუმენტაცია დამუშავდეს „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად.
განსახილველი განცხადების ფარგლებში წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია, ისევე როგორც 2018 წლის 12 იანვრის №AR1570007 და 2018 წლის 18 თებერვლის №AR1578462 განცხადებებით წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტი, ითვალისწინებს დამატებით სამსახურის 2017 წლის 18 ოქტომბრის №3621629 ბრძანებით შეთანხმებული შენობის ტოლფასი გაბარიტების ახალი მოცულობის განთავსებას, ამჯერად, შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საძირკვლის გამოყენებით. საპროექტო შენობის საერთო ფართობი შეადგენს 22485.8 კვ.მ-ს.
საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული მშენებლობით იმდენად არსებითად იცვლება შეთანხმებული შენობა, რომ წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტი არ შეიძლება განხილული იქნას როგორც შეთანხმებული შენობის საპროექტო დოკუმენტაციის ცვლილება. განსახორციელებელი სამშენებლო სამუშაოები წარმოადგენს ახალი მშენებლობის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საფუძველს.
ამასთან, აშკარაა, რომ 2018 წლის 12 იანვრის №AR1570007 და 2018 წლის 18 თებერვლის №AR1578462 განსახილველი განცხადებებით წამოდგენილი სახით მოთხოვნის დაყენების მიზანს წარმოადგენს „ტექნიკური რეგლამენტის

„შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვისგან თავის არიდება.
„ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მიზანია მინიმალური პირობების შექმნა საზოგადოების ჯანმრთელობის, უსაფრთხოებისა და საერთო კეთილდღეობის მისაღწევად, რასაც უზრუნველყოფს გასასვლელი საშუალებები, სანიტარული პირობები, სათანადო განათება და განიავება, შენობაში ხანძრისა და სხვა საფრთხეებისგან სიცოცხლისა და საკუთრების დაცვა, ასევე, მეხანძრე-მაშველებისა და მაშველების უსაფრთხოება საგანგებო ვითარებებისას.
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების დადგენილების მე-2 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირო-ბების დადგენა ხორციელდება შემდეგი ძირითადი პრინციპებით: სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება და უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე, ვინაიდან, აღნიშნული ითვალისწინებს „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნათა გვერდის ავლით, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის კორექტირების ფარგლებში დამატებითი ობიექტის/მოცულობის განთავსებას.

- 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.