ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4255203

ნომერი: AR1641503

თარიღი : 02.11.2018

გაცემის თარიღი : 08.11.2018

გაცნობის თარიღი : 08.11.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ეკა ბეჟანიშვილი , N 9;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- რომანი ბზიავა პ/ნ 01019002879
- თბილისი დ.გურამიშვილის გამზ. N 1 ბ. 20

ნომენკლატურა :

- სპორტული დარბაზი/კომპლექსი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2962405
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 5.12.2016

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სპორტულ-გამაჯანსაღებლი ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გურამი ხოსრუაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ფორსი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405088168

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ატლასი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400048809
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: რომანი ბზიავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01019002879

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 453.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 226.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 857.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 185.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 119.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 246.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 85.0
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 37.3
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 184.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6786.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 6652.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 133.2
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 12.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დადგენილი კ1-0.5 . საპროექტო 226.7 კვ.მ. კ1-0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დადგენილი კ2-1.5 . საპროექტო 670.1 კვ.მ. კ2-1.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დადგენილი კ3-0.3 . საპროექტო 211.6 კვ.მ. კ3-0.5

"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, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ი (ს/კ № 01.01.255, (ს/კ №01.01.256), საჭიროა, წარმოადგინოთ მათი მესაკუთრე(ებ)ის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით (არსებობის შემთხვევაში დამოწმებული (ხელმოწრილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით); დაიტანეთ სახანძრო სამაშველო სამსახურისათვის მისაერტებელი მოწყობილობა.

.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: ატვირთეთ დათარიღებული ფოტომასალა, ტერიტორიის სრული ჩვენებით.

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : გ-ბ ღერძებს შორის მდებარე ბაქანი შევა კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში.

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში ცალკე გამოყავით კ-2 კოეფიციენტში საანგარიშო საზაფხულო ფართების კროკები; მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში ვერანდის, აივნის, ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი იანგარიშება 1/3-ით; ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის; აქვე გაითვალისწინეთ, რომ +9,90 ნიშნულზე მდებარე ტერასა იმ სახით რა სახითაც წარმოდგენილია პროექტში კ-2 კოეფიციენტის ფართობში არ შევა. მაგრამ თუ ტერასის ნაწილს, რომელიც მდებარეობს მიჯნის ზონაში გადახურავთ, უნდა შეიყვანოთ კ2 კოეფიციენტის ფართობში 1/3.

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

1. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
2. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
3. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
4. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
5. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: +9,90 ნიშნულზე მდებარე ტერასით 3 ღერძის მხარეს ირღვევა სამეზობლო მიჯნა. მოქმები კანონმდებლობით (14-39 დადგენილებით) გადაუხურავი ტერასის განთავსება 3 მეტრიან მიჯნის ზონაში დაუშვებელია. მხოლოდ კედლით ვერ უზრუნველყოფთ სამეზობლო მიჯნის დაცვას. ასევე გაითვალისწინეთ ტერასის ღია ნაწილი. ფასადების მხრიდან საკადასტრო საზღვარს, უნდა იყოს მოცილებული 60 სმ. ყველა სართულზე გამოიტანეთ ექსპლიკაცია, ფუნქციის და ფართობის მითითებით, ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლების შესაბამისად. მაგ.: საცხოვრებელი ...მ.კვ, საზაფხულო ...მ.კვ, და სართულზე საერთო ჯამური ფართობი. გაითვალისწინეთ ექსპლიკაციით წარმოდგენილი ფართები უნდა ემთხვეოდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების ველებში მითითებულ ფართებს.

.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: დაიტანეთ მანძილები საკადასტრო საზღვრებიდან ღიობებამდე და გაითვალისწინეთ:
ფასადებზე განთავსებული ღიობებით ირღვევა სამეზობლო მიჯნები;
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.

.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: განმარტეთ ითუ რა სახის გათბობა/კონდენცირების სისტემას იყენებთ შენობაში. თუ იყენებთ გათბობის ქვაბებს, აღნიშნული უნდა მოეწყოს შენიღბულ ადგილას და შეიფუთოს.

.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:

ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); მოქმედი კანონმდებლობით სიმაღლე იანგარიშება სიმარლის რეგულირების ხაზით და არა სხივით.

.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : შენობის არქიტექტურული იერსახე საჭიროებს მეტ დახვეწას, როგორც მოცულობითი თვალსაზრისით ისე მოსაპირკეთებელი მასალების და ფერების მხრივ. ასევე წარმოდგენილი პროექტი მეტად წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს, ვიდრე საზოგადოებრივ შენობას. პროექტი წარმოადგინეთ ფუნქციის შესაბამისად. გადამუშავებული ფასადები წარმოდგენილ იქნას მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაციის სახით, ასევე ფოტომონტაჟები, მოსაპირკეთებელი მასალების დეტალური განსაზღვრით. გამოიყენეთ მაღალი ხარისხის მოსაპირკეთებელი მასალები.

საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 13 აგვისტოს №413 დადგენილებით შევიდა ცვლილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და მოქმედი რედაქციის 47-ე მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას, პროექტის შემადგენელ ერთ-ერთ სავალდებულო დოკუმენტს წარმოადგენს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.
აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, საჭიროა წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით.

.საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: ბანერი წარმოადგინეთ კარგი ხარისხის ფოტომასალით. ისე რომ ჩანდეს სრულად ბანერზე განთავსებული ინფორმაცია შენობის შესახებ.

"მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი:
შუალედურ გადაწყვეტილებაში მისაწერი პასუხი:
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 27 ივლისის №24-81 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში. კერძოდ აღნიშნული დადგენილების მოქმედი რედაქციის მე-5 პუნქტის თანახმად მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს, ხოლო საკურორტო ზონაში სამრეწველო ობიექტის მშენებლობისათვის – 5 (ხუთი) ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.
III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების 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.:: შეასწორეთ საჭიროებისამებრ.

გაითვალისწინეთ, იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი დარჩება განუხილველი.

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.