ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4377694

ნომერი: AR1659822

თარიღი : 06.02.2019

გაცემის თარიღი : 22.02.2019

გაცნობის თარიღი : 25.02.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ინტენსიფიკაციის გზის მიმდებარედ, ნაკვეთი 14/047;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ოთარ ხოფერია პ/ნ 01031004436
- თბილისი ს.კანდელაკის ქ. N 2 ბ. 24

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: №3423820 (№3867563 22.03.2018წ.)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 8.03.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური, ორ ბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ოთარ ხოფერია
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "არქიტექტურული ბიურო"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404393483

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "გაბილისი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404541885
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ალექსქნდრე ღლონტი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01024025633

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 499.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 322.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 804.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 321.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 60.8
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 117.0
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 202.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 36.4
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 4.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 60.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2300.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1664.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 636.1
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.82
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.92
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 244.6 = 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 497.9 = 1.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 136.4 = 0.3

"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 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელშიც გამოვლინდა შემდეგი სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. "მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი" - არასწორია, უნდა იყოს 03 აგვისტო 2017 წ.

2. ".განმარტებითი ბარათი"- განმარტებით ბარათში ასევე მიუთითეთ მოსაპირკეთებელი მასალა ფერი და ფაქტურა; შენობის ტიპი –/კარკასული, მომოლითური...../.

3. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ); .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - არასწორად არის დაანგარიშებული, კერძოდ "6-1" ღერძის მხარეს არ მიუყვება შენობის კედლის კონტურს. გადაამოწმეთ და მიუთითეთ სწორად.

გაითვალისწინეთ: უნდა იხელმძღვანელოთ „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე–11 მუხლით, რომლის მიხედვით მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის:
შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.
ბ) ნაგებობისთვის – მთლიანი ნაგებობის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ აღემატება 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) და მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი ნაწილის გარე პერიმეტრის ორთოგონალური პროექციის ფართობის, თუ ნაგებობის საშუალო სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრი, ან მეტია (მეათედის სიზუსტით), მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.
კ1 კოეფიციენტისა და განაშენიანების ფართობი ერთი და იგივე იქნება.

4. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - არასწორად არის დაანგარიშებული, კერძოდ მე-2 სართულის კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი "6-4" ღერძების მხარეს არ მიუყვება კედლის კონტურს (აცდენილია), ხოლო "6" ღერძზე აივნის სივრცეში გამოწეული კედელი სრულად არ არის შეყვანილი.

გაითვალისწინეთ: უნდა იხელმძღვანელოთ „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე–12 მუხლით, რომლის მიხედვით:

– ტერასის იატაკის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;
– ვერანდის, აივნის, ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

შესაბამისად შეასწორეთ კროკი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

5. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ვინაიდან ვექტორულ ფაილში არ არის წარმოდგენილი კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი, შესაბამისად ვერ ხერხდება გადამოწმება.

6. "შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი" - I და II სართულზე "1-6" და "6-1" ღერძების მხარეს "6" ღერძის გასწვრივ ღიობების, ხოლო მანსარდის სართულზე "ზ-ე" ღერძის მხარეს "ზ" ღერძის გასწვრივ აივნის მოწყობით ირღვევა მიჯნის ზონა, კერძოდ: „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის

საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 30–ე მუხლის მე–12 პუნქტის მიხედვით მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში შენობაზე, სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0,60 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, ასევე აივანი და ერკერი, თუ შენობის საანგარიშო ზედაპირი, რომელზეც ასეთი ნაწილები არის განლაგებული, სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 75 გრადუსიდან 90 გრადუსის ჩათვლით კუთხეს.

ვინაიდან, თქვენს შემთხვევაში შენობის საანგარიშო ზედაპირი (რომელზეც განთავსებულია ღიობები) სამეზობლო საზღვრის შვეულ წარმოსახვით სიბრტყესთან ქმნის 87-90 გრადუსიან კუთხეს, შესაბამისად სამეზობლო საზღვრიდან არანაკლებ 0,60 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს ღიობი, რასაც საპროექტო დოკუმენტაცია არ ითვალისწინებს, დაშორება თქვენს შემთხვევაში არის 0.39 მ. მოიყვანეთ შესაბამისობაში.

გარდა ამისა, გეგმებზე ტერასებზე და აივნებზე დაიტანეთ ფართები.
შესაბამისად შეასწორეთ კროკებიც

7. "შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი; ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ); ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ზევით (მ); შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი; .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით); საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით; .შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები" - შენობის მთლიანი კონსტრუქციული სიმაღლე უნდა იყოს 12 მეტრამდე, რასაც საპროექტო დოკუმენტაცია არ ითვალისწინებს. გაითვალისწინეთ: II კლასს განეკუთვნება: 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-19 მუხლის (შენობა-ნაგებობების კლასები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის) მე-6 პუნქტის თანახმად ამ მუხლის მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება საძირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან: შენობის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირ(ებ)ის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, ხოლო ნაგებობის შემთხვევაში – ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. მოიყვანეთ შესაბამისობაში ან წინააღმდეგ შემთხვევაში დოკუმენტაცია ატვირთეთ შესაბამის კლასში.
შესაბამისად შეასწორეთ ფასადები, ფოტომონტაჟი, რენდერები, სავიზიტო სურათები, ვექტორული ფაილი. ვექტორულ ფაილში ასევე დაიტანეთ მანსარდის სართულის კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკიც.

გარდა ამისა, შტამპები არ არის ხელმოწერილი

8. "შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი" - გენგეგმაზე დაიტანეთ ქუჩის მთლიანი სიგანე, ასევე ქუჩის ღერძულა ხაზიდან შენობის უახლოეს კედლამდე მანძილი და შესაბამისად დაიანგარიშეთ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის სიმაღლე (ფორმულით H=L/Y).
გაითვალისწინეთ: მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრელად იხელმძღვანელეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 31-ე მუხლით.

9. "მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი" - გრაფიკი არ არის ხელმოწერილი

10. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი" - 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.

თქვენს შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი უნდა გაამრავლოთ 4-ზე, მიღებული რიცხვი უნდა მიუთითოთ ამ ველში და შესაბამისი ინვოისის საფუძველზე გადაიხადოთ მოსაკრებელი.

11. შეავსეთ "არსებობის შემთხვევაში მერის განკარგულების რეკვიზიტები"-ს ველი: ბრძანების ნომერი №1-1706, თარიღი: 01 აგვისტო 2017 წ.

12. ვინაიდან მოხდა კ-2 კოეფიციენტის მომატება და აღნიშნულთან დაკავშირებით გამოიცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება №1-1706 01.08.2017 წ., სადაც ბრძანების მე-2 პუნქტში მითითებულია თანხის ოდენობა და ბანკის რეკვიზიტები, საჭიროა გადახდილი იქნას აღნიშნულ ბრძანებაში მითითებულ ანგარიშზე მითითებული თანხა და "არსებობის შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის მოსაკრებლის ანგარიშის განმარტებითი ბარათი"-ს ველში ატვირთოთ გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.

13. წარმოსადგენია საინფორმაციო აბრის განთავსების ამსახველი ფოტომასალა, გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან. გაითვალისწინეთ: საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;
ბ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაცხადის განხილვის ვადები;
გ) დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია, კერძოდ:
დ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
ე) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
ვ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

შენიშვნა: საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ აღნიშნული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული განცხადება 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.