ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4451551

ნომერი: AR1668861

თარიღი : 28.03.2019

გაცემის თარიღი : 10.04.2019

გაცნობის თარიღი : 11.04.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება დიდი დიღომი , კვარტალი IV , (ნაკვეთი 004/012);

დამკვეთი-განმცხადებელი
- კარლო ალექსიძე პ/ნ 01023005908
- თბილისი ს. დიღომი ხატაეთის ქ. N 6

ორგანიზაცია:
- შპს "ალდა ჯგუფი" კოდი: 405104943

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: #4349253: შესწორება #4380673
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 24.01.2019

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა (საოფისე, საცხოვრებელი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დიმიტრი მარგალიტაშვილი

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ემ-ჯი სტუდიო"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200068942

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ალდა ჯგუფი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405104943
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: კარლო ალექსიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01023005908

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1871.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 530.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3768.45
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1676.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1103.45
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 320.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 563.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 5.95
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 98.25
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 15025.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 14110.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 915.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 33.15
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 30.75
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1-ში K1=494,4/1128=0.4; სზ-6-ში კ1=36,3/726=0.05
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1-ში კ2=3998,47/1128=3,5; სზ-6-ში კ2=293,2/726= 0.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1-ში კ3=198,45/1128=0.2; სზ-6-ში კ3=182,05/726=0.3; ტზ-1-ში კ3=2კვ.მ/17=0.1

"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:

1. .მოთხოვნის შინაარსი. -> .მოთხოვნის ტექსტი.: საპროექტო შენობა-ნაგებობის ფუნქცია საჭიროა მოიყვანოთ შესაბამისობაში დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (24/01/2019წ. № 4349253 ბრძანება) მითითებულ საპროექტო ობიექტის ფუნქცია/დანიშნულებასთან (საცხოვრებელი და კომერციული)
2. .სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საპროექტო შენობა-ნაგებობის ფუნქცია საჭიროა მოიყვანოთ შესაბამისობაში დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (24/01/2019წ. № 4349253 ბრძანება) მითითებულ საპროექტო ობიექტის ფუნქცია/დანიშნულებასთან (საცხოვრებელი და კომერციული)

3. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: დამატებით წარმოსადგენია ტოპოგრაფიული გეგმა (მ1:500), შესრულებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების, მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების, ხე-ნარგავების ჩვენებითა და შესაბამისი პირობითი ნიშნების დატანით) ..

4. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა- ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის. გაითვალისწინეთ, კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები; გენგეგმაზე და კროკზე დატანილი კ3 კოეფიციენტის კონტური არ ემთხვევა ერთმანეთს, საჭიროა აღნიშნული მოიყვანოთ შესაბამისობაში.

5. .განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: შესწორდეს მითითებული ხარვეზების შესაბამისად.

6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: .

ა) არქიტექტურული იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ობიექტის არქიტექტურა საჭიროებს მეტ დახვეწას, მოსაპირკეთებელი მასალების ნაწილში.

ბ) საჭიროა მიუთითოთ კონსოლად გადმოსვლის მანძილი.

7. .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);

საჭიროა დაიტანოთ ქუჩის ღერძულა ხაზი.

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრელად იხელმძღვანელეთ მოქმედი კანონმდებლობის 31-ე მუხლით;

ამასთან, ვინაიდან დღეის მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთით არსებული სივრცე დარეგისტრირდა (ს/კ: #01.10.07.004.054), აღნიშნული ვერ ჩაითვლება საზოგადოებრივ სივრცედ და ვერ მოხდება სიმაღლის ანგარიში. აქედან გამომდინარე, საჭიროა წარმოადგინოთ მხოლოდ სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან დამუშავებული სიმაღლის განსაზღვრის სქემა და სამხრეთ-დასავლეთიდან დაცული იქნეს სამეზობლო მიჯნები კანონის შესაბამისად.

8. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : .

ა) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა- ნაგებობა, ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის. გაითვალისწინეთ, კ-3 კოეფიციენტით განსაზღვრული ფართობში არ შედის ცალკე გამოყოფილი 2 კვ.მ და ნაკლები ფართობის მქონე გრუნტის ზედაპირები; გენგეგმაზე და კროკზე დატანილი კ3 კოეფიციენტის კონტური არ ემთხვევა ერთმანეთს, საჭიროა აღნიშნული მოიყვანოთ შესაბამისობაში.

ბ) ავტოსადგომების რაოდენობის განსაზღვრის მიზნით, საჭიროა ვექტორულ ფაილში დამატებით წარმოადგინოთ საცხოვრებელი ფართობის კ2 კოეფიციენტის კროკები.

გ) საზაფხულო ფართები საჭიროა დამრგვალდეს მეათედის სიზუსტით და დამატებით მიუთითოთ დაჯამებული ფართები.

9. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში: წარმოსადგენია შპს „ჯორჯიან უოთერ ანდ ფაუერთან“ შეთანხმებული გენგეგმა.

10. 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.:: საპროექტო შენობა-ნაგებობის ფუნქცია საჭიროა მოიყვანოთ შესაბამისობაში დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (24/01/2019წ. № 4349253 ბრძანება) მითითებულ საპროექტო ობიექტის ფუნქცია/დანიშნულებასთან (საცხოვრებელი და კომერციული).

11. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ი (ს/კ: ##01.01.743, 01.02.696, 01.01.743),

საჭიროა, წარმოადგინოთ მათი მესაკუთრე(ებ)ის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით (არსებობის შემთხვევაში დამოწმებული (ხელმოწრილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით);

დამატებით გაცნობებთ: განცხადება გადაგზავნილია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურსა და ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურში.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
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.