ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4568937

ნომერი: AR1690207

თარიღი : 26.06.2019

გაცემის თარიღი : 02.07.2019

გაცნობის თარიღი : 04.07.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, შალვა გოგიძის ქუჩა, N 6;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მაია სესიაშვილი პ/ნ 01013016006
- თბილისი ვარკეთილი 3 I მ/რ კორ. 25 ბ. 73

ნომენკლატურა :

- ოფისი
- II კლასი
- დაშენება
- პროექტის შეთანხმება

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ოფისი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მაია სესიაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს.,,წყლის სიტემები“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404396131

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს.,, საქმიანი სახლი“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205106008
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნანა ამირანაშვილი

- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01004003920

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3934.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 199.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 103.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 93.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 9.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 400.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 300.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 100.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 4.85
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 3.85
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .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). : -

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3934.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 199.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 201.5
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 159.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 38.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 4.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 700.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 600.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 100.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 6.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .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). : -

"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: ვინაიდან ხდება სართულის დაშენება, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 21 მარტის №142 დადგენილებით შევიდა ცვლილება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და მოქმედი რედაქციის 63-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტის იმგვარი ცვლილება, რომელიც ითვალისწინებს შეთანხმებულ ობიექტზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენებას, ობიექტის განაშენიანების ფართობის ცვლილებას 20%-ზე მეტად ან ამ ობიექტის ფუნქციის ცვლილებას, აკრძალულია. ასეთ შემთხვევაში, მშენებლობის

ნებართვის აღების პროცედურა დაწყებული უნდა იქნეს თავიდან, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ამისათვის, საჭიროა პირველ რიგში საკითხი დააყენოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის კუთხით და საკითხის დადებითად გადაწყვეტის შემდგომ მომართოთ სამსახურს შემდეგი ეტაპების (II სტადია – არქიტექტურულ – სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.) მოთხოვნის კუთხით, რომლის დროსაც ასევე გასათვალისწინებელი იქნება:

1. ვინაიდან საჯარო რეესტრიის ამონაწერში იპოთეკარად დაფიქსირებულია სს "პროკრედიტ ბანკი", საჭიროა წარმოადგინოთ იპოთეკის საფუძველი და საჭიროების შემთხვევაში სს "პროკრედიტ ბანკის" თანხმობა დაგეგმილ მშენებლობასთან დაკავშირებით. გაითვალისწინეთ: თანხმობა გაცემული უნდა იყოს სს "პროკრედიტ ბანკის" რეგისტრირებული წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი პირის მიერ ან ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომ იპოთეკარის სახელით აქვს ასეთი თანხმობის გაცემის უფლებამოსილება.

2. "სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ); .პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)." - არასწორად არის მითითებული. მიუთითეთ კროკის შესაბამისად

3. "სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ვინაიდან კ2 კოეფიციენტის მიხედვით ხდება მოსაკრებლის თანხის გადახდა, ამ ველში კროკის შესაბამისად მიუთითეთ სარეკონსტრუქციო შენობის არსებული კ2 კოეფიციენტის ფართობი

4. "სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში, სადაც დადგენილია კ3 კოეფიციენტი (0.1), შესაბამისად ვექტორულ ფაილში დაიტანეთ არსებული მდგომარეობით კ3 კოეფიციენტის კროკი და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მიუთითეთ შესაბამისი ფართობი და კოეფიციენტი.

5. "პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ვინაიდან კ2 კოეფიციენტის მიხედვით ხდება მოსაკრებლის თანხის გადახდა, ამ ველში კროკის შესაბამისად მიუთითეთ რეკონსტრუქციის შემდგომ მიღებული კ2 კოეფიციენტის ფართობი

6. "პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ში, სადაც დადგენილია კ3 კოეფიციენტი (0.1), შესაბამისად ვექტორულ ფაილში დაიტანეთ რეკონსტრუქციის შემდგომ მიღებული კ3 კოეფიციენტის კროკი და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მიუთითეთ შესაბამისი ფართობი და კოეფიციენტი.

7. "შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგმების pdf ფაილი; .სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო 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. -> .სურათი 1,2,3" - არსებულ №2/2 შენობასა და საპროექტო შენობას შორის დაიტანეთ წარმოსახვითი საზღვარი და ღიობები განათავსეთ მისი დაცვით. თქვენს შემთხვევაში აივნის მოწყობით დაირღვევა წარმოსახვითი მიჯნა. გაითვალისწინეთ:„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 აივანი) წარმოსახვით საზღვართან ქმნის 90 გრადუსიან კუთხეს, შესაბამისად წარმოსახვითი საზღვრიდან არანაკლებ 0,60 მეტრის დაშორებით შესაძლებელია მოეწყოს აივანი, რასაც საპროექტო დოკუმენტაცია არ ითვალისწინებს. მოიყვანეთ შესაბამისობაში. შესაბამისად შეასწორეთ ფასადი, ფოტომონტაჟი, ვექტორული ფაილი და სავიზიტო სურათები

8. "სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ჭრილების pdf ფაილი; .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ); .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ); 1.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ); .პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ)" - ვინაიდან "კლასის განმსაზღვრელი კალკულატორში" არჩეული გაქვთ ლენტური საძირკველი, შესაბამისად ჭრილებზე საძირკვლის ნაწილი კონსტრუქციულად სწორად და სრულად დაიტანეთ ნიშნულების მითითებით (წარმოდგენილი სახით ლენტური საძირკველი არ იხაზება) და შესაბამისი ნიშნული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში. შენობის მთლიანი კონსტრუქციული სიმაღლე უნდა იყოს 12 მეტრამდე. 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.

9. წარმოადგინეთ კონსტრუქციული დასკვნა სარეკონსტრუქციო და მომიჯნავე შენობის არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების შესაძლებლობის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები;

10. 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:

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

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.