ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4608600

ნომერი: AR1694154

თარიღი : 12.07.2019

გაცემის თარიღი : 29.07.2019

გაცნობის თარიღი : 30.07.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , შეშელიძის ქუჩა N3 (ფეიქრების ქუჩა N14.);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- სერგო გიორგაძე პ/ნ 33001062282
- თბილისი, თემქა 3 მიკრო

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3696129
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 27.11.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ტოკლიკიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ტოკლი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200226442

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "მარულა"
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: სერგო გიორგაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 33001062282

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2094.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2148.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 148.3
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 391.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 15.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 11.8
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 1033.7
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 447.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 101.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 20313.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 17800.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2513.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 10.66
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 9.46
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2074.6/3000=0.7 კ1=0.7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2271.1/3000=0.74 კ2=0.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 600.8/3000=0.2

"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.:

- წარმოდგენილი პროექტი არ შეესაბამება გაპით დადგენილ ფუნქციებს, რის გამოც საჭიროა მისი არსებითი სახის ცვლილება. ამასთანავე დიდგენთ სხვა ხარვეზებსაც:

- წარმოდგენილ იქნას გარემოს ეროვნული სააგენტოს პოზიცია მშენებლობასთან დაკავშირებით ვინაიდან აღნიშნულ არეალზე ვრცელდება შეზღუდვა (იხილეთ ინტერაქტიული რუკა)

• წარმოდგენილ იქნას 01.00.327 მესაკუთრის თანხმობა მშენებლობასთან დაკავშირებით, საჭიროებისამებ დამოწმებული გენგეგმაც

2.სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მიეთითოს გაპის შესაბამისად კონკრეტუილ ფუნქციებიც ფრჩხილებში

3.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნეს დღეის მდგომარეობის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები გადაღებული ახლო და შორი ხედებით დათარიღებული სახით
გაითვალისწინეთ, უკვე წარმოდგენილი სურათების თარიღის შეცვლა/თარიღის დაწერა არ არის მისაღები.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაიანგარიშეთ 14-39 დადგენილების შესაბამისად

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაიანგარიშეთ 14-39 დადგენილების შესაბამისად

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
პროექტი არ არის 41-ე დადგენილებასთან შესაბამისობაში და ვერ აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს, ასევე დამუშავების დონე საკმაოდ მწირია.

რამდენიმე ნახაზი მეორდება, დატოვეთ მხოლოდ არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე 41 - ე დადგენილებით დამუშვებული დოკუმენტაცია.

ამასთანავე წარმოადგინეთ სრული დოკუმენტაცია :
2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (იხ. დანართი).
ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV და V კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე, მშენებლობასა და მოვლა-პატრონობაზე. აქედან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს განაცხადზე , საჭიროა, არქიტექტურული პროექტი მომზადდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით.
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგეილების 47-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა აგრეთვე უნდა მოიცავდეს:
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან“ შესაბამისობის ანალიზს:
დაკავებულობებსა და თითოეული გამოყენების აღწერას;
კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ს;
სიმაღლის შეზღუდვებს;
ფართობის შეზღუდვებს;
გარე კედლის ღიობებისადმი მოთხოვნებს;
მოთხოვნებს გასასვლელებისადმი;
ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნებს;
შენობის სართულების გეგმები უნდა იძლეოდეს ინფორმაციას სართულის ძირითადი ზომების, ოთახის ან/და სივრცის ფართობებისა და მათი ძირითადი ზომების, ასევე გასასვლელი საშუალებების ძირითადი ზომების შესახებ;
ავეჯის ან/და სხვა აღჭურვილობის განლაგების გეგმები – „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის დაკავებულობებისა და გასასვლელი საშუალებების გეგმებს - მ 1:200 ან/და მ 1:100:

დაკავებულობის დატვირთვებს;
გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობებს;
გასასვლელებს, გასასვლელთან მისადგომებს, გასავლელებსა და შენობიდან გამოსასვლელებს;
გასასვლელამდე სავალ მაქსიმალურ მანძილებს;
მისაწვდომობის სვლაგეზს;
საჭიროების შემთხვევაში, თავშესაფრის ფართობებს;
საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის გზა-კიბეების, პანდუსების, მოაჯირებისა და სახელურების შესაბამისობას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან ნახაზების სახით - მ 1:50 ან/და მ 1:20;
III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის გეგმებს - მ 1:200:
ცეცხლმედეგობის ხარისხიან მოთხოვნილ გამმიჯნავებს;
გამოყენებულ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემებს;
საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;

შესაბამის ველ(ებ)ში „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგეილების 51-ე მუხლის მიხედვით, წარმოდგენილ უნდა იქნეს საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე. აღნიშნული შეფასება წარმოდგენილი უნდა იქნეს შემდეგი ნაწილების მიხითებით:
ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;
ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;
გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;
დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასებას;
ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;
ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;
ზ) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;
თ) სახურავის ანაწყობების შეფასებას;
ი) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასებას;
კ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასებას;
ლ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;
მ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნების შეფასებას.
ასევე გაითვალისწინეთ:
შესათანხმებლად წარმოდგენილი III – IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტი უნდა მოიცავდეს გარე კედლების და სახურავის დეტალურ პროექტსაც და უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების მე-14 და მე-15 თავებს, რომელიც აწესებს გარე კედლების საფრის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების მინიმალურ მოთხოვნებს. აგრეთვე არეგულირებს სახურავზედა ნაგებობების დაგეგმარების მასალების, მშენებლობისა და ხარისხის სტანდარტებს.

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ სიმაღლის განსაზღვრის სქემა და არა სხივი

8.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : .
წარმოდგენილი ესკიზის მიხედვით ობიექტის სამშენებლო განვითარება სამსახურს შესაძლებლად არ მიაჩნია. ობიექტის არქიტექტურა საჭიროებს დახვეწას როგორც მოცულობითი გადაწყვეტის, ისე მოსაპირკეთებელი მასალებისა და ფერების შერჩევის მხრივ, არქიტექტურული იერ-სახის გაუმჯობესების მიზნით. გაითვალისწინეთ, რომ სასურველია გადამუშავებული ფასადები წარმოდგენილ იქნას მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაციის სახით, ასევე ფოტოსურათები და ფოტომონტაჟები, მოსაპირკეთებელი მასალების დეტალური განსაზღვრით, დამუშავებული შორი ხედებიდან

9.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.::
დააკორექტირეთ პროექტის ცვლილებისამებრს არსებითად.
ამ ეტაპზე წარმოდგენილი კი არ არის მისაღები ვინაიდან პროექტი არ შეესაბამება 41-ე დადგენილებას და დადებითი დასკვნის წარმოდგენა შეუსაბამო პროექტზე დაუშვებელია.

10.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.
ზემოაღნიშნული წარმოადგინეთ დამოწმებული სახით როგორც საპატრულოს, ასევე ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის მიერ.
გაითვალისწინეთ, თუ აღნიშნული დოკუმენტი კვლავ არ იქნება წარმოდგენილი, განცხადება დარჩება განუხილველი განმეორებით ხარვეზის დადგენის გარეშე.

11.საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
დააკორექტირეთ პროექტის ცვლილებისამებრ.

12.დააკორექტირეთ პროექტის ყველა დოკუმენტაცია და ტექტნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებელი.

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.

აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.

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.

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.