ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4727541

ნომერი: AR1714121

თარიღი : 22.10.2019

გაცემის თარიღი : 29.10.2019

გაცნობის თარიღი : 29.10.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, დელისის ქუჩა, N 22ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კახაბერ გაგლოშვილი პ/ნ 11001002659
- თბილისი მ.ზანდუკელის ქ. N 24

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 4582083 (№ 4686001; 11/10/2019)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 10.07.2019

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ორი ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ყიფშიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ბიემჯი გრუპი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406128239

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს “ნიუ ჰაუსი“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406199297
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: კახაბერ გაგლოშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 11001002659

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1099.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 628.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1932.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 834.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 110.2
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 441.8
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 417.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 127.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 5737.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5050.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 687.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 13.25
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.32
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.93
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1=567/1099=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2=999/1099=0.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k3=453.3/1099=0.4

საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვისგაცემის წესისა და სანებართვო პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის#14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა დაგანაშენიანების რეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის“თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია და საკითხის განხილვის შედეგად დადგინდა, რომ წარმოდგენილი მასალა არასრულია და არის გარკვეული სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ) კერძოდ:

1. მიწის ნაკვეთზე გადის მილსადენი (N 01.01.834), შესაბამისად წარმოსადგენია მესაკუთრის (შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის) თანხმობა განსახორციელებული სამუშაოების თაობაზე. ვინაიდან შეცვლილია საპროექტო შენობების განთავსების სქემა, წარმოადგინეთ მესაკუთრის მიერ დამოწმებული განახლებული გენგეგმა.

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენგეგმაზე ასახეთ (მიუთითეთ შესაბამისი ნუმერაციები) არსებული ხე-ნარგავები, რომელთა მოჭრა/გადარგვამეც გაქვთ თანხმობა გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 17/09/2019 წ. 18-01192602855 წერილის შესაბამისად და დაიტანეთ დანარჩენ ხე-ნარგავებსა და საპროექტო შენობებს შორის მანძლები.

3.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას განახლებული არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა, გადაღებული სხვადასხვა რაკურსით, შორი და ახლო ხედებით, თარიღის დაფიქსირებით.

4.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: წარმოდგენილი პროექტი სივრცით მოცულობითი და გეგმარებითი თვალსაზრისით არ შეესაბამება ინდივიდუალურ ორბინიან საცხოვრებელს სახლებს. თითოეულ შენობას გააჩნია დამოუკიდებელი კიბის უჯრედი,

რომელიც ცალ-ცალკე შედის სართულებზე. საპროექტო შენობები მიუსადგეთ შესაბამის საპროექტო ფუნქციას - ინდივიდუალური ორბინიანი საცხოვრებელი სახლი. შენობებში ბინები გამოყავით განსახვავებული ფერით და მიუთითეთ შესაბამისი ექსპლიკაციები.

პროექტის დეტალური განხილვა მოხდება მისი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილ ფუნქციასა და ნომენკლატურასთან შესაბამისობაში მოყვანის შემდგომ; რისთვისაც დამატებით გიხარვეზდებათ შესაბამისი ველები.

5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ჭრილების ნახაზებზე დაიტანეთ საძირკვლის ნაწილი ნიშნულების მითითებით და შესაბამისი ნიშნული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში. 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.

6.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : გაითვალისწინეთ - მიწის ნაკვეთი შეიძლება შემოიღობოს არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1,8 მეტრს. ასევე ვინაიდან ხდება საყრდენი კედლის მოწყობაც, საჭიროა დაანგარიშებულ იქნას აღნიშნულის მოცულობა; გაითვალისწინეთ, რომ დოკუმენტაცია შესაბამისობაში იყოს II კლასს პარამეტრებთან. დაიტანეთ დეტალური გაბარიტული ზომები და ნიშნულები.

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას № 4582083 ბრძანებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 31- ე მუხლის შესაბამისად; 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.

-ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> შესაბამისი ველები გადამოწმდება მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით წარმოდგენილი განახლებული საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.

იმის გამო, რომ საპროექტო დოკუმენტაციამ შესაძლოა განიცადოს ძირეული ცვლილებები, სამსახური ამ ეტაპზე საკითხს სრულად ვერ განიხილავს და სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს, შესაბამისი განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ უფრო დეტალურად ხარვეზებისა და წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესახებ ინფორმაცია გეცნობებათ დამატებით.

აქვე გაითვალისწინეთ, რომ სამსახურის მიერ მითითებული ხარვეზების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში წინამდებარე განცხადება დარჩება განუხილველი.

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

- 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.