ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4910736

ნომერი: AR1730439

თარიღი : 23.01.2020

გაცემის თარიღი : 23.03.2020

გაცნობის თარიღი : 18.08.2020

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა, N 118;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- თეა უგულავა პ/ნ 62001014950
- სოხუმი ი.ჭავჭავაძის ქ. N 84

ორგანიზაცია:
- სსიპ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური კოდი: 205270053

აღსრულების საკითხი

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 25/05/2018 N3979320, 13/11/2015წ №2292022, 23.05.2012წ №200036 და

12.07.2011წ №997;

- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.05.2018

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კონსტანტინე ურუშაძე
- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს მეტრიკ
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405186613

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ორჯ დადიანი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405230110
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი ლომიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01025019733

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 450.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 216.75
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2666.08
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1503.09
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 133.76
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 413.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 345.83
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 245.3
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 25.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 9693.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 9045.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 648.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 40.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 37.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 216.75/450-0.48 კ1-0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2089.53/450- 4.64 კ2 - 4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 30.43/450- 0.6 კ3-0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 4009490
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 12.06.2018

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : № 4049555
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 3.07.2018

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-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 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველი მოადგილის (ვიცე-მერის) 2019 წლის 17 დეკემბრის №1998 ბრძანებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ორჯ დადიანის“ წარმომადგენლების გიორგი კვირიკაშვილისა და

გიორგი ქემხაშვილის 2019 წლის 17 სექტემბრის №19/0119260173-01 ადმინისტრაციული საჩივარი, ბათილად იქნა ცნობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 5 სექტემბრის №4658918 გადაწყვეტილება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს დაევალა საქმისთვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევის შემდგომ ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა.
სამსახურმა, გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ ქალაქ თბილისის მერიის სსიპ - ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2011 წლის 12 ივლისს დამტკიცდა N997 სამშენებლოდ გამოყენების პირობები N01.12.12.021.018, N 01.12.12.021.010 და N01.12.12.021.007 საკადასტრო კოდებით დარეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავლფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით. მიწის ნაკვეთების საერთო ფართი შეადგენდა 1042 კვ.მ. ს.
სამსახურის 07.06.2012 წლის №200036 ბრძანებით შევიდა ცვლილება 2011 წლის 12 ივლისის N997 მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და საპროექტო მიწის ნაკვეთად დაფიქსირდა მხოლოდ №01.12.12.021.018 და №01.12.12.021.010 საკადასტრო ერთეულების გაერთიანების შედეგად დარეგისტრირებული, №01.12.12.021.023 მიწის ნაკვეთი ფართობით 450 კვ.მ.
22.10.2014 წლის №1554457 ბრძანებით შეთანხმდა არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით სრულად იქნა ათვისებული მიწის ნაკვეთზე არსებული ფუნქციური ზონისათვის (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2) ნორმატიულად დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კ2 მაქსიმალური კოეფიციენტი 4.6.
სამსახურის 26.03.2018 წლის №3883579 ბრძანებით შეთანხმდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი ზონისათვის ნორმატიულად დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ფარგლებში.
25.05.2018 წლის №3979320 ბრძანებით შევიდა ცვლილება 2011 წლის 12 ივლისის №997 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში, კერძოდ საპროექტო ობიექტის ფუნქციად დაფიქსირდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.
შპს "ორჯ დადიანის" დირექტორმა, ირაკლი ლომიძემ 28.05.2018 წლის AR1604296 განცხადებით მოითხოვა 26.03.2018 წლის №3883579 ბრძანებით შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა. საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებული იყო შენობის სართულიანობის გაზრდა, კერძოდ, ერთი სრული და ერთი არასრული სართულის დამატება (ისევე, როგორც ეს გათვალისწინებულია განსახილველი მოთხოვნის ფარგლებში).
სამსახურის 31.05.2018 წლის №3990963 გადაწყვეტილებით განცხადებელს ეცნობა, რომ სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია ობიექტზე სართულების დამატება და დაევალა წარმოედგინა უკვე შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტთან შესაბამისი დოკუმენტაცია. აღნიშნული მოთხოვნა გაზიარებული იქნა დამკვეთის მიერ და წარმოდგენილი შეცვლილი საპროექტო დოკუმენტაცა აღარ ითვალისწინებდა სართულიანობის გაზრდას.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახურის 12.06.2018 წლის №4009490 ბრძანებით შეთანხმდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. შეთანხმებული პროექტი ითვალისწინებს 9 მიწისზედა და ერთ მიწისქვეშა სართულს. მიწისქვეშა სართულზე მოწყობილია ავტოსადგომები და დამხმარე ფართობი, პირველ სართულზე კომერციული და სამანქანე ლიფტისათვის გამოყოფილი ფართობი, რომლის საშუალებითაც ხდება მოხვედრა მიწისქვეშა ავტოსადგომების დონეზე, ხოლო დანარჩენ 8 სართულზე 12 ბინა.
შეთანხმებული პროექტით ბინების და ავტოსადგომების რაოდენობა არის ერთმანეთის შესაბამისი. წარმოდგენილი კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით კი ხდება სართულების მატება (11 მიწისზედა სართული).
კორექტირებით +33.40 ნიშნულზე არასრული სართულის სახით ხდება ისეთი საცხოვრებელი ფართების მოწყობა, რომელიც არ შედის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) საანგარიშო ფართობში.
ამასთან, მიუხედავად კორექტირების ფარგლებში საცხოვრებელი ფართობის გაზრდისა, არ ხდება ავტოსადგომების რაოდენობის გაზრდა. "ქ. თბილისის ტერიტორიის გაამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული წესებით სავალდებულო მოთხოვნაა ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე მინიმუმ ერთი ავტოსადგომის არსებობა. კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით ავტოსადგომების რაოდენობის გაზრდისგან თავის აცილების მიზნით, ხდება თითოეულ სართულზე აქამდე არსებული დამოუკიდებელი ბინების გაერთიანება ერთ ბინად. თუმცა, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებზე დაყრდნობით დგინდება, რომ საპროექტო შენობაში არსებული მცირე ფართობის ბინები უკვე დარეგისტრირებული და გასხვისებულია (ს/კ: N01.12.12.021.023.01.01.016 - ბინა N16, ფართი: 38.19 კვ.მ., ს/კ: 01.12.12.021.023.01.01.006 - ბინა N6, ფართი: 45.08 კვ.მ., 01.12.12.021.023.01.01.013 - ბინა N13, ფართი: 40.08, 01.12.12.021.023.01.01.032 -ბინა N32, ფართი: 45.08 კვ.მ. და სხვა).
შესაბამისად, ბინების გაერთიანება ეწინააღმეგება საჯარო რეესტრის ამონაწერებში დაფიქსირებულ ბინების ნუმერაციას და ფართობებს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, რადგან მიუხედავად საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული მცირე ფართობის ბინებისა, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი ითვალისწინებს ბინების გაერთიანებას და ყველა სართულზე ერთი მთლიანი ბინის გაჩენას, წარმოდგენილი გეგმარებით არქიტექტურულ პროექტში ცვლილების შეტანა, ასევე, არასრული სართულის დამატება და წარმოდგენილი სახით კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება სამსახურს მიზანშეწონილად არ მიაჩნია.

- 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.