ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4918943

ნომერი: AR1742481

თარიღი : 31.03.2020

გაცემის თარიღი : 03.04.2020

გაცნობის თარიღი : 08.04.2020

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ჩიხი ბნელი , N 5/7;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- სულხან ქართველიშვილი პ/ნ 01017001753
- თბილისი მ.ზიჩის ქ. N 1

ორგანიზაცია:
- შ.პ.ს ჯდ კაპიტალი კოდი: 405170461

ნომენკლატურა :

- სასტუმრო
- III კლასი
- მიშენება ან მიშენება - დაშენება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3199414 ცვლილება ბრძანება No 4897129 გაცემისთარიღი: 25/03/2020
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 8.05.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ელენე ცქვიტინიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: THstudio
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404449496

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ჯი.დი კაპიტალი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405170461
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: სულხან ქართველიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017001753

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 4588232
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 23.07.2019

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 97.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 95.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 363.25
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 282.6
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 39.25
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 37.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 4.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1569.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1463.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 106.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 17.05
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.35
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 95 კვ.მ კ1=1.0
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 407.1 კ2=4.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=0

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 97.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 95.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 426.05
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 35.1
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 39.25
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 45.9
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 128.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1775.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1669.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 106.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 16.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 95 კვ.მ კ1=1.0
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 443.65 კვ.მ კ2=4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=0
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 176.9

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის,"კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის, "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 2020 წლის 31 მარტის AR1742481 განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, ბნელი ჩიხი N5/7-ში არსებული შენობის რეკონსტრუქციის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს.

პასუხად გაცნობებთ, რომ 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“. 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 სრულყოფილად 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 დადგენილების 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 შენობანაგებობებისთვის 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 შენობანაგებობებისთვის გზა-კიბეების, პანდუსების, მოაჯირებისა და სახელურების შესაბამისობას შენობანაგებობის 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 – შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე. აღნიშნული შეფასება წარმოდგენილი უნდა იქნეს შემდეგი ნაწილების მითითებით: ა) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას; ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას; გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას; დ) გასასვლელების, გასასვლელთან გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი 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) წყალსადენისისტემის 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 მე14 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;

ამასთანავე გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. .სარეკონსტრუქციო ობიექტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გენერალური გეგმების pdf ფაილი. : საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ორი ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) და სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1); გენგეგმაზე ნაჩვენები იქნეს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი;
2. საპროექტო დოკუმენტაციაში სრულად იქნეს ასახული უნებართვოდ ნაწარმოების ყველა სამუშაო;
3. .შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგმების pdf ფაილი. :
- არსებულ გეგმებზე დაზუსტდეს ნიშნულები (ორ გეგმაზეა მითითებული +6.65);
- +9.9 ნიშნულზე ა-ა და 1-1 ღერძებზე ირღვევა სამეზობლო მიჯნები;
- დაზუსტდეს ტექნიკური ტერასისა და გადაუხურავი სათავსის დანიშნულება; იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული სათავსები ექსპლუატირებადია, დაცული იქნეს სამეზობლო მიჯნები;
3. .შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები. -> პროექტი შეთანხმებული არ არის, შესაბამისად ველები არ უნდა იყოს შევსებული;
4. წარმოდგენილი იქნეს კონსტრუქციული დასკვნა უნებართვოდ ნაწარმოები სამუშაოების, ასევე შენობის ტექნიკური მდგომარეობისა და განსახორციელებელი სამუშაოების შესაძლებლობის შეფასებით;
5. წარმოდგენილი იქნეს ტარნსპორტის მოძრაობის სქემა დამოწმებული შესაბამისი უწყებების მიერ;
6. წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის თანხმობა საჭიროების შემთხვევაში, თანხმობის გამცემი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად.;
7. წარმოსადგენია საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა განთავსებული უნდა იყოს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილების 40-ე მუხლის 2-ე ქვეპუნქტის შესაბამისად გაპის სტადიაზე მოწყობილ არსებულ დაფაზე დამატებით უნდა განთავსდეს სამშენებლოდ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ნებართვის მაძიებლის მიერ მოწყობილი ბანერი აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

• შენობა-ნაგებობის მისამართი;
• შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
• მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო
• განაცხადის განხილვის ვადები (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ ატვირთვის თარიღი და - კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
• შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.
• ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
• არსებობის შემთხვევაში, შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები;

საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

• ბანერის ფოტოები უნდა იყოს დათარიღებული დღეის მდგომარეობით
• საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 30 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.

- 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.