ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5405866

ნომერი: AR1817903

თარიღი : 15.04.2021

გაცემის თარიღი : 17.05.2021

გაცნობის თარიღი : 19.05.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17/4; ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვლადიმერ აბრამიშვილი პ/ნ 01011025815
- თბილისი ძევერას ქ. N 20

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2821374(საკრებულოს განკარგულება #280, 02.09.2016)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.09.2016

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 20200999(#01192622747-67) (საკრებულოს N56 (03.04.2020 წ.) განკარგულება)

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 8.04.2020

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი(ბანკი და სასტუმრო)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ხმალაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ხმალაძე არქიტექტორები
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404856376

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს პაშა დეველოპმენტ ჯორჯია
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 402013628
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნარიმან სარდარლი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: აზერბაიჯანის მოქალაქე, პასპორტის #PC AZE CO1183659

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 9881.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1862.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 21010.4
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 4307.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 451.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2001.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 5313.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4191.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 78613.64
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 64369.34
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 14244.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 42.22
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 34.57
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.65
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=0.3 1862კვ.მ
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=1.9 13332კვ.მ
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=0.2 1540კვ.მ
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 4745.0

"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 განცხადება, პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1.განაშენიანების რეგულირების გეგმა შეთანმხებულია (ბანკი, სასტუმრო, კაფე) ფუნქციებისთვის, ფუნქციური დანიშნულების ველში კი მითითებულია ბანკი და სასტუმრო. გთხოვთ დააზუსტოთ ფუნქცია.
2. საპროექტო ბლოკები ერთმანეთის მიმართ უნდა იცავდნენ წარმოსახვით მიჯნის ზონას, ამასთან ბლოკებს შორის კავშირი და ღიობების მოწყობის შესაძლებლობა დეტალურად აისახოს პროექტის 41 დადგენილებით დამტკიცებულ

,,შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან'' შესაბამისობის დასკვნაში და ანალიზის ცხრილებში.
3. საპროექტო ბ ბლოკი მიწის ქვეშ და შემდეგ კონსოლურად იჭრება მომიჯნავე N01.16.05.001.008 ნაკვეთის, (სს თელასის საკუთრება) და მასთან მისადგომად დატვირთული სერვიტუტის, ტერიტორიაზე.
4.წარმოდგენილი იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველი უახლესი დათარიღებული ფოტომასალა სხვადასხვა ხედებიდან.
5. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ურბანული განვითარების სამსახურის 2020 წლის 8 აპრილის N20200999 წერილის მიხედვით საჭიროა დააყენოთ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ფუნქციური ზონების ცვლილების საკითხი და https://urban.tbilisi.gov.ge-ზე კატეგორიაში „მიწათსარგებლობის გენრეალურ გეგმაში ცვლილება“ ნომეკლატურით: ფუნქციური „ზონის ცვლილება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად“ შესაბამისი განცხადებით და სხვა წარმოსადგენ დოკუმენტაციასთან ერთად, თან დაურთოთ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონების GIS.shp ფაილი; ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა შესაბამისი აქტის წარმოდგენა ზონის ცვლილებასთან დაკავშირებით.
6. განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განსახილველი მიწის ნაკვეთები უნდა გაერთიანდეს. გამომდინარე აქედან საჭიროა ნაკვეთების გაერთიანება, განახლებული საკადასტრო გეგმის წარმოდგენა და საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა ნაწილში ახალი საზღვრების დაფიქსირება.
7. კ1 კოეფიციენტში შეყვანილი უნდა იყოს ბ ბლოკის ტერასა.
8.წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.
9.წარმოდგენილი იქნას ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან და საპატრულო პოლიციის დეტარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების მუდმივი და დროებითი სქემები. ასევე წარმოდგენილი იქნას საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.
10.წარმოდგენილი იქნსა საინფორმაციო დაფის ფოტომასალა.
11.წარმოდგენილი იქნას მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების განახლებული კონსტრუქციული დასკვნა მდგრადობისა და პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების მათზე შესაძლო ზეგავლენის შესახებ.
12.წარმოდგენილი იქნას პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.
13.გადახდილი იქნას მშენებლობის მოსაკრებელი.
14.კალენდარულ გრაფიკში ფიქსირდება არსებული შენობების სადემონტაჟო სამუშაოები, გაითვალისწინეთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის ნებართვები გაცემულია ცალკე, შესაბამისად იმ შემთხვევაში თუ ამ დრომდე არ მომხდარა მათი დემონტაჟი საჭირო იქნება დემონტაჟის ნებართვის გაგრძელება. (მიმდინარე განცხადებაზე კი საჭიროა სადემონტაჟო სამუშაოების გრაფიკიდან ამოღება)
15.წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი.
16.დოკუმენტაციაში წარმოდგენილი რენდერები და ნახაზები სანაპიროს მხარეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და გამწვანების ნაწილში შეუსაბამოა ერთმანეთთან.
17.წარმოდგენილი იქნას საპროექტო ფოტომონტაჟები და რენდერები სხვადასხვა ხედებიდან.
18.დაზუსტდეს კოეფიციენტები, გაითვალისწინეთ, რომ თითოეულის ფართობი უნდა იანგარიშოთ სსზ-2-სთვის.
19.გეგმებზე მოინიშნოს ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი.
20.ტექ. ეკონომიკური მაჩვენებლის ველებში დაზუსტდეს განაშენიანების ფართობი. ამასთან დაზუსტდეს -7.65 ნიშნულის გეგმაზე ბე ღერძის გასწვრივ და ბ6 ღერძს გარეთ ელემენტის ფუნქცია და საჭიროების შემთხვევაში შეყვანილი იქნას განაშენიანების ფართობში.
21.მიწისპირა სართულის განსაზღვრის მიზნით წარმოდგენილი იქნას ა ბლოკის -3.85 ნიშნულზე მდებარე სართულის განშლა გრუნტის ხაზის ჩვენებით.
22.კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები წარმოდგენილი იქნას რზ-2-თვისაც.
23.ტექ. ეკონომიკურ მაჩვენებლებში 0.00 ნიშნულს ქვევით და ზევით სიმაღლე დაზუსტდეს კონსტრუქციული ნიშნულების მიხედვით.
24.ტექ. ეკონომიკური მაჩვენებლის ველებში და პროექტის 41 დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილებში შენობის საერთო ფართი მოვიდეს შესაბამისობაში.
25.სიმაღლის განსაზღვრის სქემას უნდა ახლდეს გენგეგმა საზ. სივრცის ღერძისა და L მანძლის ჩვენებით.
26.იმისათვის, რომ სამსახურს მიეცეს პროექტის 41 დადგენილებით დამტკიცებულ ,,შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან'' შესაბამისობაზე სრულყოფილად მსჯელობის შესაძლებლობა, წარმოდგენილი იქნას პროექტის ხსენებულ წესებთან შესაბამისობის დასკვნა.
27. წარმოსადგენია უფლებამოსილი პირის მიერ დამოწმებული ტოპოგრაფიული გეგმა. ტოპოზე ნაჩვენები იქნას მომიჯნავე ნაკვეთის (ს/კ N 01.16.05.001.001) საზღვართან მდებარე ღობე. გენგეგმაზე დაზუსტდეს მისი საპროექტო მდგომარეობა.

28. არ დგინდება განმცხადებლის უფლებამოსილება. წარმოდგენილი მინდობილობა გაცემულია 2020 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით და ამ ეტაპზე ვადაგასულია. საჭიროა წარმოდგენილ იქნას, მესაკუთრის მიერ, განმცხადებლის სახელზე სათანადო წესით დამოწმებული ვადაში მყოფი მინდობილობა. ასევე, საჭიროა წარმოდგენილ იქნას, ს/კ: №01.16.05.001.017 საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულების საფუძვლები - დაწვრილებითი დახასიათება ვალდებულების ნაწილობრივ შესრულებასთან დაკავშირებით N2015022553449; 17.04.2015 წლის ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჭიროების შემთხვევაში სახელმწიფოს თანხმობა.

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.

- 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.