ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5653680

ნომერი: AR1853951

თარიღი : 01.10.2021

გაცემის თარიღი : 27.10.2021

გაცნობის თარიღი : 28.10.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა აბაშიძე , N 14 , მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა დ. აბაშიძე , N 17/4;

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.: 16-01211552128(#012108126-67) (საკრებულოს განკარგულება #211;

01.06.2021 N56 (03.04.2020 წ.))

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 4.06.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი(ბანკი. სასტუმრო, კაფე)
- .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.: არდა იუსუფ არკუნი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: თურქეთის მოქალაქე, TUR U15982906

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 9914.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5136.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 20363.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 3336.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1376.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2337.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 4374.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4190.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 122714.32
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 96377.72
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 26336.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 43.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 33.85
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 9.25
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-1 (სსზ-2)= 2212,175/6825=0,3 კ-1 (რზ-2)-635/3089=0,2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-2(სსზ-2) = 14085.94/6825=2.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-3 (სსზ-2)-1540/6825=0,2 კ-3 (რზ-2)- 2454/3089=0,8
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 4747.9

"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 2021 წლის 01 ოქტომბრის AR1853951 განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, დ. აბაშიძის ქ. N17; აბაშიძის ქ. N14-ის მიმდებარედ; დ. აბაშიძის ქ. N17/4-ში მრავალფუნქციური კომპლექსის პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს.

„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ” საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ“

საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, ,,საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე'' ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად საკითხი განხილული იქნა ქ. თბილისის უნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N31, 16.09.2021წ), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც აღნიშნულ საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.

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

1. .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას დღეის მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები სხვადასხვა ხედის ფიქსაციით და თარიღის მითითებით.
2. .განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: განმარტებითი და სხვა ყველა შესაბამისი დოკუმენტაცია მოყვანილ იქნას პროექტთან შესაბამისობაში, ვინაიდან განაშენიანების რეგულირების გეგმა შეთანხმებულია "ბანკი, სასტუმრო, კაფე" ფუნქციებისთვის.
3. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : აღნიშნული შესწორდეს ვექტორულ ვაილში მოცემული კროკების ჯამის შესაბამისად.
4. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
-ტექ. ეკონომიკური მაჩვენებლის ველებში და პროექტის 41 დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილებში შენობის საერთო ფართი მოვიდეს შესაბამისობაში.
-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.
-41 დადგენილების 406 ქვეთავის (406.9.4.2) მიხედვით,ავტოსადგომის საავტომობილო გზის მოხვევის შიგა რადიუსი, სულ მცირე, 3,5 მ-ია, ხოლო საავტომობილო პანდუსისათვის სულ მცირე – 4,5 მ.
-საჭიროა გათვალისწინებულ იქნას მისაწვდომი გასასვლელი გზაკიბეები და თავშესაფრის ფართობები.
5. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: სიმაღლის განსაზღვრის სქემას უნდა ახლდეს გენგეგმა საზ. სივრცის ღერძისა და L მანძილის ჩვენებით.
6. .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.: დასკვნაში განხილული საკადასტრო კოდი არ შეესაბამება განცხადებით მოთხოვნილს, წარმოსადგენია ქვაბულის მოწყობისა და გამაგრების დასკვნით გათვალისწინებული ღონისძიებების კონსტრუქციული სქემატური ნახაზები.
7. .შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. : წარმოდგენილი რენდერები და ნახაზები სანაპიროს მხარეს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და გამწვანების ნაწილში შეუსაბამოა ერთმანეთთან.
8. 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.:: საექსპერტო დასკვნა მოყვანილ იქნას პროექტთან შესაბამისობაში (მაგ: შენობის ფუნქციების, საავტომობილო ნორმების, სასტუმროს ნომრების რაოდენობის ნაწილში და ა.შ).
9. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი: გამწვანების პროექტში შესწორებულ იქნას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი და კოეფიციენტის მაჩვენებელი.
10. .საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას კარგად აღქმადი ბანერის ფოტოსურათი. გაითვალისწინეთ, საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს

- მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
- მიწის ნაკვეთის მისამართს;
- მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;

- მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
- შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს
- საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით, შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

11. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას კარგად აღქმადი კალენდარული გრაფიკი.
12. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი.
13. .ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: წარმოდგენილ იქნას აღნიშნული.
14. იმისათვის, რომ სამსახურს მიეცეს პროექტის "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობაზე სრულყოფილად მსჯელობის შესაძლებლობა, წარმოდგენილი იქნას პროექტის ხსენებულ წესებთან შესაბამისობის დასკვნა.
15. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსთან დადებული 17/04/2015 წლის ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტის მიხედვით, მყიდველი ვალდებულია პირადად ან მესამე პირების მეშვეობით შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 48 (ორმოცდარვა) თვის ვადაში უზრუნველყოს სასტუმროს (არანაკლებ 150 ნომრიანი) ან/და სავაჭრო/კომერციული/საოფისე დანიშნულების შენობის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და ექსპლუატაციაში მიღება. შესაბამისად, საპროექტო ობიექტი უნდა შეესაბამებოდეს ვალდებულებით გათვალისწინებულ ფუნქციებს.
16. წარმოდგენილ უნდა იქნეს სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა.
17. წარმოდგენილ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული N2015022553449 დოკუმენტი.
18. წარმოდგენილ იქნეს 22/09/2021 წლის N211047337, 211047474 ხელშეკრულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და სანაცვლო ვალდებულებების თაობაზე და საჭიროების შემთხვევაში, სს „თელასის" თანხმობა.
19. გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი გადაგზავნილია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-0121300459, თარიღი: 27/10/2021) და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-0121300465, თარიღი: 27/10/2021) განსახილველად.

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.