ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5681832

ნომერი: AR1854143

თარიღი : 07.10.2021

გაცემის თარიღი : 12.11.2021

გაცნობის თარიღი : 12.11.2021

შედეგი : უარყოფა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , რაფაელ აგლაძის ქუჩა N15;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ალექსი ბუზოღლი პ/ნ 01030005125
- თბილისი მ.გოგიბერიძის ქ. N 3

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- მიშენება ან მიშენება - დაშენება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1138464
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 11.03.2014

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ელენე მაჩაიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ემ პლიუსი და პარტნიორები

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400285277

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს."მეგარონ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205008882
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ალექსი ბუზოღლი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01030005125

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8884.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 8205.01
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 11011.95
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 300.95
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 6724.96
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 599.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 237.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 3149.24
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 48703.73
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 45986.39
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2717.34
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 6.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 5.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 8205.01/8884=0.92
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 9898.41/8884=1.11
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0/8884=0

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8884.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 8272.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 11335.48
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 300.95
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 6724.96
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 599.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 237.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 3472.77
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 49116.73
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 46399.39
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2717.34
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 5.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 8272.7/8884=0.93
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10080/8884=1.13
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0/8884=0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის

ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
11/03/2014 წლის N1138464 გადაწყვეტილებით, დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაცემულია არსებული მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობის რეკონსტრუქციისა და ახალი მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობის მშენებლობისათვის. დამატებით დოკუმენტად მითითებულია საკადასტრო გეგმა სარეკონსტრუქციო და საპროექტო შენობების მონიშვნით, რომლის გათვალსიწინებითაც 2014 წლის 03 ივნისს №1302348 ბრძანებით, შეთანხმდა რეკონსტრუქციის არქიტეტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.
მოგხსენებთ რომ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისად არ იყო გათვალისწინებული ამჟამად პროექტით გათვალსიწინებულ არეალებში მიშენება-დაშენების განხორციელება, შესაბამისად სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას დააკმაყოფილოს 2021 წლის 07 ოქტომბრის AR1854143 განაცხადით მოთხოვნილი საკითხი.
რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ რომ 11/03/2014 წლის N1138464 გადაწყვეტილებით დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს მოქმედების ვადა აქვს 5 წელი, არსებული მდგომარეობით აღნიშნული გაპი ძალადაკარგულია.
დამატებით განგიმარტავთ რომ მოქმედი კანონმდებლობით მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამ სტადიად: I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები; II სტადია – არქიტექტურულ – სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა. ამათგან თითოეულზე მიმდინარეობს დამოუკიდებელი წარმოება. მხოლოდ წინასტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდეგი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის შემდგომ (I სტადია), გასავლელი იქნება II (არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება) და III (მშენებლობის ნებართვის გაცემა) სტადიები შესაბამი.
ასევე გასათვალსიწინებელია ის გარემოაბაც, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივი-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). განგიმარტავთ, რომ ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთის არასწორი გამიჯნვის შედეგად, საპროექტო ტერიტორია ფუნქციური ზონის პარამეტრებისთვის შეუსაბამოა. გაითვალსიწინეთ, რომ როგორც არსებული მდგომარეობით, ასევე პროექტით გათვალსიწინებული სამუშაოებით, საჭიროა დაცულ იქნას ზონისთვის მინიჭებული პარამეტრები, მათ შორის კოეფიციენტები (კ-1; კ-2 და კ-3).

- 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.