თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6878635

ნომერი: AR11009878

თარიღი : 11.01.2024

გაცემის თარიღი : 09.02.2024

გაცნობის თარიღი : 15.02.2024

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი დ.გურამიშვილი , N 84;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი მონიავა პ/ნ 29001007571
- თბილისი 9 ძმის ქ. N 2

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.: №6574429
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 26.07.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავანლფუნქციური
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი მონიავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ელმა 2008 "
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 206328918
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი რუხაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01011012280

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 20384.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 3596.24
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7510.47
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 141.25
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1448.35
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 41.17
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 5868.33
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 11.37
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 56353.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 39810.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 16542.7
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 17.47
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.07
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ''_''
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=4406.197
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ''_''

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 20384.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 3658.54
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7631.87
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 141.25
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1448.35
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 41.17
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 121.4
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 5868.33
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 11.37
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 57163.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 40620.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 16542.7
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 17.47
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.07
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ''_''
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=4527.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ''_''

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული 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:

წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ განმცხადებელზე გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა * . წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა, რომელიც უნდა გაიცეს სს " საქართველოს ბანკის" რეგისტრირებული წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ან თან ახლდეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. * განიმარტოს, ეხება თუ არა სამშენებლო სამუშაოების იჯარით გაცემულ ფართებს და თუ ეხება წარმოდგენილი იქნას მოიჯარეების მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები.

01... მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილია სასაწყობე შენობის რეკონსტრუქციისთვის, დაკორექტირდეს ნომენკლატურა და აირჩიეთ საწყობის რეკონსტრუქცია.
გააქტიურებული ნომენკლატურის ცვლილების ღილაკი.

02... განმარტებითი ბარათი. *
დეტალურად განიმარტოს რეკონსტრუქციასთან დაკავშირებით. დეტალურად განმარტეთ რისი დასაწყობება ხდება შენობაში.

03... გენგეგმა გეგმები ჭრილები და ფასადები.
წარმოადგინეთ არსებული და საპროექტო გენგეგმა, გეგმები ჭრილები და ფასადები. მიუთითეთ არსებული მდგომარეობის ამსახველ გრაფიკულ დოკუმენტაციას შტამპზე „ არსებული“ საპროექტოს კი „ საპოროექტო“ დაიტანეთ ნიშნულები სრულად.

გაითვალისიწინეთ რეკონსტრუქციით ნამატი ფართით დაცულ იქნას სიმაღლე. რომელიც განსაზღვრულია საკუთრაი საკადასტრო საზღვრებიდან. (ფორმულა H=L/Y); სადაც Y=0.25
ღიობებით არ უნდა ირღვეოდეს სამეზობლო მიჯნები. გეგმებზე დაიტანეთ ღიობებიდან საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები და გაითვალისწინეთ ანგარიში (ფორმულა H=L/Y); სადაც Y=0.4

ვინაიდან განიხილება ასევე სასაწყობე შენობების პროექტების შეთანხმება პარალელურად, აუცილებელია გაითვალისწინეთ წარმოსახვით მიჯნასთან დაკავშირებით და დაიტანეთ აღნიშნული საპროექტო დოკუმენტაციაში.

04...წარმოადგინეთ 41 და 732 დადგენილებასთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება და შესაბამისად დამუშავებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.

05...ვექტორულ ფაილში წარმოადგიეთ არსებული გეგმები ჭრილები და ფასადები. წარმოადგინეთ კ-2 და კ-3 საანგარიშო ფართების კროკები.

წარმოადგინეთ ფუნქციების საანგარიშო კროკები და გაითვალისწინეთ დამხმარე ფუნქცია უნდა იყოს 25%-მდე.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები გადამოწმდება დამატებით.

06... საჭიროა გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი რეკონსტრუქციით ნამატი კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებლის შესაბამისად 1 კვ.მ-ზე 8 ლარის ოდენობით.

07....მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:

წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ორგანიზების პროექტი; გაცნობებთ, რომ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:
ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ბ) განმარტებით ბარათს, შემდეგი ინფორმაციით:
ბ.ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზების და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების აღწერა;
ბ.ბ) მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის აღწერა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად.
ბ.გ) არსებობის შემთხვევაში, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს;
ბ.დ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდების და ღონისძიებების აღწერა.
გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
დ) მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით: IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი.

08… წარმოდგენილ იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტომასალა.

09... წარმოდგენილ იქნას საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-19-ე მუხლის, მე-2 და მე-3, ქვეპუნქტების შესაბამისად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
ა) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
ბ) მიწის ნაკვეთის მისამართს;
გ) მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
დ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს;
ე) შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
ვ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ამ მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

10... წარმოადგინეთ კონსტრუქციული პროექტი და საექსპერტო შეფასება.

11...წარმოდგენილ იქნას მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული დასკვნა ექსპერტიზა შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და რეკონსტრუქციის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები;

12... წარმოდგენილი უნდა იქნას დეტალური საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა დღეის მდგომარეობის ასახვით და მის შესახებ მაგისტრის ან მასთან გათანაბრებული ხარისხის მქონე გეოლოგის მიერ მომზადებული საექსპერტო შეფასება, რასაც თან უნდა ახლდეს საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასების ექსპერტის აღნიშნულ დარგში კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი რეზიუმეთი (10 წლიანი გამოცდილებით).

მოთხოვილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ საჭიროებისამებრ დადგინდება დამატებით ხარვეზები

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზის გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას, განცხადება 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.