ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7149811

ნომერი: AR11039230

თარიღი : 01.06.2024

გაცემის თარიღი : 25.07.2024

გაცნობის თარიღი : 20.08.2024

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი მოსკოვი , N 31;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი გოშხოთელიანი პ/ნ 01026007472
- თბილისი, ს.ცინცაძის ქ. #83, ბ. 67

ნომენკლატურა :

- ავტოსამრეცხაო
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6856439
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.02.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ავტოსამრეცხაო
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლუკა მემანიშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ახალი ჯგუფი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405158877
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი გოშხოთელიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01026007472

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4245.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 189.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 185.7
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 161.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 24.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 5150.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5020.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 129.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 5.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 4.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 806.7 არსებული / 189.9 საპროექტო / სულ 996.6 კვ.მ. - 996.6/4245=0.23 - კ1=0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 806.7 არსებული / 189.9 საპროექტო / სულ 996.6 კვ.მ. - 996.6/4245=0.23 - კ1=0.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 850/4245=0.20 - კ3=0.2

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 თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელშიც გამოვლინდა შემდეგი სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. ვინაიდან მიწის ნაკვეთი დატვირთულია იპოთეკით, წარმოდგენილ იქნეს იპოთეკარის წესდების თანახმად უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა მიმდინარე განცხადებით მოთხოვნილ სამუშაოებთან დაკავშირებით (საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი). თუ დაგეგმილი სამუშაოებით ეხებით სხვის სარგებლობაში არსებულ ფართს წარმოდგენილ იქნეს მისი უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული სათანადო წესით დამოწმებული

(სანოტარო, ორგანიზაციის ბეჭდით ან ორგანიზაციის ტიტულოვან ფურცელზე შედგენილი) თანხმობა. თუ არ ეხებით განმარტეთ.

2. წარმოდგენილი არ არის გეოლოგიური დოკუმენტაცია, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას დეტალური გეოლოგიური კვლევა და მის შესახებ ინჟინერ გეოლოგის 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).

3. წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განთითარების სააგენტოს და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით. საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგემილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

4. წარმოსადგენია საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, წყალმომარაგების და წყალარინების, ხოლო გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის - საჭიროების შემთხვევაში) სქემები

5. საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

ა. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
ბ. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
გ. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
დ. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
ე. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;
ზ. საინფორმაციო დაფასა და რენდერს (არსებული მწვანე ნარგავების რაოდენობების, სახეობების მითითებით), რომელიც ვიზუალურად უნდა გამოისახოს მაკეტის ან/და ფოტომონტაჟის სახით.

6. "განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი." - განმარტებითი ბარათი უნდა მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას: საპროექტო ტერიტორიის შესახებ; ასევე შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრის აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით; მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით გაასწორეთ ტექსტი

7. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)." - არასწორია, არ ემთხვევა კროკს, მიუთითეთ კროკზე მითითებული ფართობი

8. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: საპროექტო შენობას კომერციული ფართი არ აქვს, შესაბამისად ველი დარჩეს ცარიელი

9. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: არასწორია, გაასწორეთ გეგმაზე მითითებული ფართების მიხედვით

10. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: არასწორია, გაასწორეთ გეგმაზე მითითებული ფართების მიხედვით

11. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - არსებული კ1 კოეფიციენტის ფართობი არასწორია, კერძოდ სერვიტუტის ადგილი გაქვთ შეყვანილი, სერვიტუტი არ არის შენობა და შესაბამისად არ შედის კოეფიციენტში. გაასწორეთ შესაბამისად. ასევე არ არის სწორი საპროექტო კ1 კოეფიციენტის ფართობიც, მიუთითეთ კროკის მოიხედვით

12. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)." - არსებული კ2 კოეფიციენტის ფართობი არასწორია, კერძოდ სერვიტუტის ადგილი გაქვთ შეყვანილი, სერვიტუტი არ არის შენობა და შესაბამისად არ შედის კოეფიციენტში. გაასწორეთ შესაბამისად. ასევე არ არის სწორი საპროექტო კ2 კოეფიციენტის ფართობიც, მიუთითეთ კროკის მიხედვით

13. "შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ჭრილებზე საძირკვლის ნიშნული გაასწორეთ კონსტრუქციული ნახაზის მიხედვით და მითითებით და შესაბამისი ნიშნული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში. ული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში.

14. "საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად გაასწორეთ ვექტორული ფაილი

15. "შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: ატვირთულია მხოლოდ გენგეგმა, ასევე უნდა ატვირთოთ ჭრილიც მაქსიმალური სიმაღლის რეგულირების ხაზის დატანით

16. "საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: ამჟამად ატვირთულია საინფორმაციო ბანერის რენდერი, ბანერი რეალურად უნდა იყოს ტერიტორიაზე განთავსებული საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს, შესაბამისად წარმოადგინეთ საინფორმაციო ბანერის ამსახველი ფოტომასალა, გადაღებული ახლო და შორი ხედიდან

17. "მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: მშენებლობის ნებართვა კალენდარული გრაფიკის გარეშე ვერ გაიცემა. ვინაიდან მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვა და მიუხედავად იმისა, რომ მშენებლობა უკვე დასრულებულია, საჭიროა წარმოადგინოთ კალენდარული გრაფიკი

18. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე და მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი (არასაცხოვრებელი) ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 10 (ათი) ლარს. შენიშვნა: მოსაკრებლის ოდენობა 2024 წლის 1 იანვრიდან 2025 წლის 1 იანვრამდე – 8 (რვა) ლარს.

შესაბამისად, თქვენს შემთხვევაში საპროექტო კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი უნდა გაამრავლოთ 8-ზე, მიღებული რიცხვი უნდა მიუთითოთ ამ ველში და შესაბამისი ინვოისის საფუძველზე გადაიხადოთ მოსაკრებელი.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას 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.