ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7396723

ნომერი: AR11075889

თარიღი : 01.02.2025

გაცემის თარიღი : 28.02.2025

გაცნობის თარიღი : 04.03.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, კახეთის გზატკეცილი, N 131;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მაკა ღუღუნიშვილი პ/ნ 01026011783
- თბილისი აკურის ქ. N 27

ნომენკლატურა :

- სავაჭრო ცენტრი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7017842
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 14.05.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სავაჭრო საოფისე ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მაკა ღუღუნიშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს აგროზონა
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205035825
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს აგროზონა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 205035825

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 713.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1793.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 491.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 492.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 170.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 111.5
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 528.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2042.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1426.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 615.7
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 12.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 9.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=713.5/2000=0.35; კ1=0.35
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=713.5+701.0/2000=0.7; კ2=0.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=229/2000=0.11; კ3=0.11

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:

14-39 დადგენილების თანახმად მრავალფუნქციური შენობა განმარტებულია, როგორც ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს.

შესაბამისად საჭიროა პარალელურად მოთხოვნა დააყენოთ გაცემულ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანის კუთხით ან საჭიროა დააკორექტიროთ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია.

გარდა აღნიშნულისა:

01.. დამკვეთის ინფორმაციის ველები შეივსოს გამართულად - სახელი და გვარისა და პირადი ნომრის ველებში მიეთითოს დირექტორის მონაცემები. ატვირთული მინდობილობა ვადაგასულია, საჭიროა განახლებული მინდობილობის წარმოდგენა. 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.

02. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 23/12/2020 წლის N16-01203581566 წერილის მიხედვით, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ ტროტუარებისა და გზის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით.

03. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობები:

01.00.244 - ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეული
01.01.834 - შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“
თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი
საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა საპროექტო ობიექტის, ხაზობრივი ნაგებობისა და დაშორების ზომების/მანძილების დატანით.

გადატანის საჭიროების შემთხვევაში წარმოადგინეთ მფლობელთან შეთანხმებული გადატანის პროექტი და აღნიშნული გადატანის სამუშაოები ასახეთ სამშენებლო გრაფიკში. წარმოადგინეთ ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ის შესაბამისი მესაკუთრეების პოზიცია და გრაფიკულად დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმა ხაზობრივ ნაგებობებამდე შესაბამისი მანძილების მითითებით.

04. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

გენ.გეგმა უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს, ღერძების ხაზებს, გაბარიტულ და ღერძულა ზომებს, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულებს, გადახურვის ნიშნულებს, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს, გამწვანებას და სხვა კეთილმოწყობის ასპექტებს (ტროტუარი, გზა და ა.შ).
დატანილ იქნას არსებული ხაზობრივი ნაგებობები და მითითებულ იქნას შესაბამისი მიბმის მანძილები.
გენგეგმასა და მიწისპირა სართულის გეგმაზე საზოგადოებრივი სივრციდან დაწყებული საპროექტო მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს შშმ პირთათვის განკუთვნილი მისაწვდომი გზა (სვლაგეზი). ასეთი გზა უნდა მიდიოდეს საზ. სივრციდან შენობისთვის განკუთვნილ მთავარ შესასვლელთან და ასევე შენობის გამოსასვლელებიდან საზ. სივრცემდე.
სვლაგეზზევე აისახოს ნიშნულები და დახრის პროცენტულობა, როგორც გრძივი, ასევე განივი.
სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელი მოეწყოს შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.
დაიტანეთ საჯარო სერვიტუტი შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.
დატანილი და დაცული იქნეს განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის
05. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:

წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები თარიღების მითითებით.
წარმოდგენილი ფიქსირდება AR11038751 განცხადებაზე.

06. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

გეგმების ველში წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი გრაფიკული დოკუმენტაცია დამუშავებული 41-ე და 732-ე დადგენილებების შესაბამისად.
წარმოდგენილ იქნას ანალიზის ცხრილები და პირობითი აღნიშვნების ფურცელი
გეგმაზე დაიტანეთ საჯარო სერვიტუტი შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.
არ დგინდება საწყობის ფართში წარმოდგენილი რაოდენობით კარის მოწყობის საჭიროება.
07. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილ იქნას -3.30 ნიშნულზე არსებული სართულის განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული (მიწისპირა სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება) და აღნიშნულის შესაბამისად მიწისპირა სართულს მიენიჭოს 0.00 ნიშნული, რის შესაბამისადაც უნდა დაკორექტირდეს ჭრილები, ფასადები და გეგმები (ნიშნულების მითითების ნაწილში).
0.00 ნიშნულზე საზოგადოებრივი სივრცეების მხარეს აუცილებელია ფასად(ებ)ის ძირითად ნაწილზე გამოყენებულ იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მაღალი ხარისხის მასალები
08. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:

მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:
ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y);
საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრისას გაითვალისწინეთ, რომ დამატებით წარმოდგენილი უნდა იყოს სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.
09. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

განაახლეთ პროექტის შესაბამისად
წარმოადგინეთ ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების საანგარიშო კონტურები.
დაცული იქნეს დადგენილი კ-3 კოეფიციენტი - 0.2
წარმოადგინეთ ფუნქციური გადანაწილების ანგარიში და გაითვალისწინეთ რომ 14-39 დადგენილების თანახმად მრავალფუნქციური შენობა განმარტებულია, როგორც ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს.
10. III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების 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.::

გადამოწმდება სრულყოფილი გრაფიკული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.
ველში წარმოადგინეთ ასევე, მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება.

11. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და წერილები, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.
12. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:

წარმოდგენილ იქნას 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:

- კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;

- გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
- გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

13... 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.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ამ მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

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

წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ, საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-18 და მე-20 მუხლების შესაბამისად დამუშავებული, მშენებლობის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი.
მშენებლობის ორგანიზაციის გეგმაზე დაიტანეთ უსაფრთხოების ღობე და ქოლგა შეთანხმებული დროებითი სატრანსპორტო სქემის გათვალისწინებით.
15. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:

გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი, საპროექტო კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართის შესაბამისად 1 კვ.მ-ზე 10 ლარის ოდენობით.
16. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

17. “შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია https://geecb.ge/index.php/ka/- საიტის მეშვეობით, მომზადებული ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია.
ასევე წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.
დეკლარაციის პირველი გვერდი წარმოდგენილ იქნას დასკანერებული სახით, (სადაც მითითებულია ვალიდურობის ლინკი და შემსრულებელი) შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ დეკლარაციის ვალიდურობის ლინკი სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.

18. ძირითადი ხარვეზის გამოსწორების შემდეგ განცხადება გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში განსახილველად.

19... კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში არ არის შესაბამისობაში სვეტები, მონოლითური კედლები და ფილის კონტურები. კონსტრუქციულ ნაწილსა და საექსპერტო შეფასებაში შესწორდეს საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო კოდი. წარმოსადგენია ქვაბულის მოწყობის კონსტრუქციული ნახაზები საკადასტრო საზღვრის დატანით და მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.

20... წარმოდგენილ გეოლოგიურ კვლევას არ ახლავს თან დათარიღებული ფოტოსურათები საბურღი დანადგარის ჩვენებით, სსიპ. გ. წულუკიძის სამთო ინსტიტუტის დოკუმენტზე და საექსპერტო შეფასებაზე არ არის

ელექტრონული ხელმოწერები, ლითოლოგიურ სვეტებზე არ არის მითითებული აბსოლიტური ნიშნულები, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

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.