ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7468911

ნომერი: AR11084345

თარიღი : 01.04.2025

გაცემის თარიღი : 05.05.2025

გაცნობის თარიღი : 05.05.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა, N 20;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი გეგელაშვილი პ/ნ 59001036692
- ზ.მუზაშვილის ქუჩა N5

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: N97 (განაცხადის ნომერი N01242714294-67)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 21.03.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (საცხოვრებელი, კომერციული და საოფისე)

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: რატი ხეცურიანი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: M Architecture
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 402067133

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ქართულ ესპანური დეველოპერული კომპანია
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 211361300
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: არჩილ ლიპარტელიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 27001000099

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 22091.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 72915.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 67369.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 29389.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 636.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 9827.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 4246.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 11640.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 2552.1
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 8934.9
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 141.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 245000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 210000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 35000.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5525.6/14571 (სსზ) = 0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 58640.9/14571 (სსზ) = 4.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10988/24362 = 0.5

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6661300 (AR1975821)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 13.09.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6661300 (AR1975821)
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 13.09.2023

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:
1.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ):
შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე მიუთითეთ საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად.
2.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ ანალიზის ცხრილები და 41-ე დადგენილების შესაბამისად დამუშავებული გეგმები.
3.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100 .ჭრილების pdf ფაილი:

- დამატებით საჭიროა წარმოადგინოთ განივი ჭრილი კომერციულ სართულთან, 19-22 ღერძებს შორის. ჭრილებზე დააწერეთ ქუჩა. გაითვალისწინეთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანხმად , შენობის სართულიანობა მოსკოვის გამზირის მხრიდან არ უნდა აღემატებოდეს ბლოკი N-ისთვის 3 სართულს . საჭიროა დაცული იყოს კომერციული ბლოკის სართულიანობა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. აღნიშნული დოკუმენტაციის დაზუსტების შემდეგ სამსახურის მიერ ხელახლა გადამოწმდება ფუნქციური გადანაწილების კროკები.
- +71.90 ნიშნულზე კიბის უჯრედის სართულის სიმაღლე წარმოდგენილი სახით მისაღები არ არის და საჭიროებს შემცირებას. 4.8მ -ის მოწყობის საჭიროება არ დგინდება.

4. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. სიმაღლის განსაზღვრის სქემის pdf ფაილი:
საჭიროა დაცული იყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სიმაღლე და სართულიანობა.
საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:

- გამოასწორეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
- საჭიროა წარმოდგენილ იქნას ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობისთვის განკუთვნილი საანგარიშო კროკები.
- წარმოდგენილი პროექტით საჭიროა დაცული იყოს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი განაშენიანების რეგულირების გეგმის განკარგულების შესაბამისად 58 580მ^2.

5.საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა)
საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემების pdf ფაილი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა):
წარმოსადგენია კორექტირებული პროექტის საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები.
6.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:
წარმოსადგენია კორექტირებული პროექტის საექსპერტო შეფასება. ექსპერტიზა წარმოდგენილ იქნას ახალი თარიღით .
7.არქიტექტურული პროექტის კორექტირების შედეგად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ფართების ცვლილების (გაზრდა/შემცირება/გაერთიანება/გამიჯვნა/დანიშნულების ცვლილება) შემთხვევაში, გეგმებზე მიეთითოს ყველა შეცვლილი ფართის წილობრივი საკადასტრო კოდი და წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის/მომავალი მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები, სრულყოფილად.
8. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი ბლოკის 1-ის, ბლოკი 2-ის და ბლოკი 3-ის კიბის და ლიფტის უჯრედის მონოლითური კედლები, +71.90 ნიშნულის სვეტები, +76.40 ნიშნულის გეგმები, ბლოკი 4-ის და ბლოკი 5-ის სვეტები +12.50 ნიშნულზე, ბლოკი 4-ის და ბლოკი 5-ის +15.52 ნიშნულის გეგმები და აუზის მოწყობის გეგმები. წარმოსადგენია განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება, განახლებული მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა და კორექტირებული სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით.
9.ქალაქ თბილისის საკრებულოს N 461 განკარგულების თანხმად , წარმოდგენილ იქნას სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.
10. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. შეფასების pdf ფაილი:

საჭიროა წარმოდგენილ იქნას კორექტირებული საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება.
11.საკითხის შესწავლის მიზნით გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში ,საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
12.წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის საკრებულოს N 461 განკარგულების , მესამე და მეოთხე პუნქტების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.
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.