ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7497142

ნომერი: AR11084814

თარიღი : 01.04.2025

გაცემის თარიღი : 30.05.2025

გაცნობის თარიღი : 03.09.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ძოწის , N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ლეჟავა პ/ნ 01008057813
- თბილისი შ.ნუცუბიძის ფერდ IV მ/რ კორ. 17 ბ. 36

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5788910
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.02.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დარეჯან შათაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს "არტიტექსი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405068386

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "თეთრი კვადრატი მინდელზე"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405589395
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შორენა დარჩიაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01015005334

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5431.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 18198.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16379.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 8191.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 100.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1669.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2140.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1866.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 152.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2257.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 46415.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 35151.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 11263.5
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 47.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 35.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 12.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1 942.1/5431=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10573.4/5431=1.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1365.8/5431=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6486027
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 31.05.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6486267
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 31.05.2023

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:

01... მიწის ნაკვეთის პრივატიზების თაობაზე 2021 წლის 24 მარტის ხელშეკრულების 3.4.2 პუნქტის თანახმად, ლოტი II მშენებლობა უნდა დასრულდეს არაუგვიანეს 2026 წლის 31 მარტისა (ლოტი II მოიცავს N01.14.01.008.095, 01.14.01.008.094 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებს). წარმოდგენილი იქნას ამ ვადასთან შესაბამისი კალენდარული გრაფიკი ან ხელშეკრულების მხარეთა თანხმობები. ვინაიდან, კორექტირება ითვალისწინებს ფართების ცვლილებას, გეგმებზე მიეთითოს ყველა შეცვლილი ფართის წილობრივი საკადასტრო კოდი. არქიტექტურული პროექტის კორექტირების შედეგად საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ბინების ფართობების ცვლილებასთან (გაზრდა/შემცირება/გაერთიანება/გამიჯვნა/დანიშნულების ცვლილება) დაკავშირებით, წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის/მომავალი მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები, სრულყოფილად.

02... არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. *
წარმოდგენილ იქნას სეზონური, განახლებული ფოტოსურათები დათარიღებით.

03...აუცილებელია ყველა გეგმაზე ფიქსირდებოდეს ნიშნულები, ღერძებს შორის და გაბარიტული ზომები. დაიტანეთ შენობის საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.
ვინაიდან კორექტირებით ხდება სახანძრო ავზის და ტომბოს მოწყობა, წარმოადგინეთ ნაგებობის გეგმები, ჭრილები, გრუნტის ჩვენებით. განისაზღვროს მოცულობის შესაბამისად კლასი.

აღნიშნულის გათვალისწინებით დაიტანეთ ნაგებობა გენგეგმაზე და დაკორექტირდეს გამწვანების არეალი და კ-3 კროკი ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში.
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიისფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობანაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

04...კორექტირების გათვალისწინებით დაკორექტირდეს რენდერები და სავიზიტო სურათები

05... წარმოდგენილ იქნას „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად დამუშავებული საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების დეტალური პროექტები.

06... ქვაბულის სამუშაოები სცდება საკადასტრო საზღვრებს. წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის დამოწმებული თანხმობა აღნიშნულ სამუშაოებთან დაკავშირებით.

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.

- 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.