ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7470524

ნომერი: AR11085177

თარიღი : 02.04.2025

გაცემის თარიღი : 06.05.2025

გაცნობის თარიღი : 07.05.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა პეტრიაშვილი , N 31 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა გალი , N 8 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა პეტრიაშვილი , N 31ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ნიკოლოზ ჩხაიძე პ/ნ 01024024996
- ფალიაშვილის ქ . 15

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6621565; 6609910 თარიღი-11/08/2023
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 18.08.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ნიკოლოზ ჩხაიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს. "ჰილსაიდ დეველოპმენტი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404678176
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი გოგიჩაიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017041929

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 941.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2826.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2899.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1259.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 279.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 678.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 276.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 10.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 396.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 9791.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 8207.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1584.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 29.87
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 24.55
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 5.32
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 502.5; კ1-0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 2011.5; კ2-2.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 282.3; კ31-0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7391144
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 25.02.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7391144
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 25.02.2025

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 2025 წლის 2 აპრილის AR11085177 განცხადება, რომელიც ეხება ქ.თბილისში,

პეტრიაშვილის ქ.N31; გალის ქ.N8; პეტრიაშვილის ქ.N31ა-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს.
„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, ,,საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე" ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად საკითხი განხილული იქნა ქ.თბილისის უნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N13, 10.04.2025წ), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც აღნიშნულ საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება.
გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტისა და მონიტორინგის საქალაქო სამსახურის 2025 წლის 15 აპრილის N13-01251052947 წერილით არქიტექტურის სამსახურისთვის ცნობილი გახდა, რომ საპროექტო ობიექტის მშენებლობა ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით. აქედან გამომდინარე და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად საჭიროა წარმოადგინოთ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული დადგენილება სამშენებლო – სამართალდარღვევის საქმეზე და შესაბამისი დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და განაახლოთ არსებული ფოტოსურათები უახლესი მდგომარეობით.
2. არქიტექტურული ნაწილით გათვალისწინებული ცვლილება ასახული იქნეს კონსტრუქციულ პროექტში. შესაბამისად წარმოსადგენია განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება კორექტირებული სივრცითი მოდელის ანგარიში.
3. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის განახლებული ერთიანი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ყველა წილობრივი კოდის თაობაზე ინფორმაციის მითითებით და რეგისტრირებული ფართების ცვლილების შემთხვევაში, გეგმებზე მიეთითოს ყველა შეცვლილი ფართის წილობრივი საკადასტრო კოდი და წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის/მომავალი მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები.
4. წარმოდგენილ იქნას კორექტირებული სამუშაოების შესაბამისი განმარტებითი ბარათი;
5. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების, 30-ე მუხლის მე-11 პუნქტის მიხედვით გადახურვის სართულზე მოწყობილი ტერასით არ ხდება სამეზობლო მიჯნის დარღვევა, შესაბამისად მიმდინარე პროექტით მიჯნა არ ირღვევა +21.407 ნიშნულზე, ამიტომ შესაძლებელია ტერასის არაექსპლუატირებადი ნაწილის ათვისება;
n 11. შენობის საანგარიშო ზედაპირის ან მისი ნაწილის განთავსება მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში დასაშვებია სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის, ასევე აივნის, ერკერის და ტერასის გარეშე, გარდა შენობის ბოლო სართულის გადახურვაზე მოწყობილი ტერასისა.
6. ვინაიდან სახურავზე მოწყობილი ტერასა +17.80 ნიშნულზე არსებული ბინის შემადგენელი ნაწილია, შესაბამისად +21.407 ნიშნულზე გათვალისწინებული საერთო კიბის უჯრედი საჭიროა გამოიყოს ტერასის სივრციდან.
7. ბინა N10-ისთვის მაქსიმალური სავალი მანძილი გაანგარიშებულ იქნას ტერასიდან ბინის გავლით „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე " საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების სესაბამისად;
- ტერასაზე მოაჯირს მიეთითოს სიმაღლე და გათვალისწინებულ იქნას „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე " საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების მინიმალური მოთხოვნები;
8. სიმაღლის განსაზღვრის სქემის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას რომ ტერასაზე განთავსებული პერგოლები არ უნდა იკვეთებოდეს სიამღლის რეგულირების ხაზით;
9. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: - განაშენიანების ფართში შეყვანილ იქნას ექსპლუატირებადი ტერასის ფართიც;
10. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).: - კიბის უჯრედისა და საზაფხულო ფართების ჯამური მაჩვენებელი შესწორდეს შესაბამისად;

11. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: - პროექტის განამრტებით ბარათში გაიწეროს კორექტირებული დეტალები და შესაბამისი მითითებები ასევე იქნას მონიშნული გეგმებზე;
12. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში: - საინჟინრო კოემუნიკაციების სქემები დაკორექტირდეს ცვლილებების შესაბამისად;
13. 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.:: - წარმოდგენილ იქნას კორექტირებული სამუშაოების გათვალისწინებით გაცემული საექსპერტო დასკვნა;
ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში განახლებული დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი. იმ შემთხვევაში, თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება სამსახური უფლებამოსილია აღნიშნული განაცხადი დატოვოს 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.