ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7536207

ნომერი: AR11087236

თარიღი : 14.04.2025

გაცემის თარიღი : 30.06.2025

გაცნობის თარიღი : 01.07.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N197;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ქეთევან ფანცულაია პ/ნ 01008010269
- თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 66 ბ. 5

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 7297682
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.11.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი სულაბერიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს არტსტუდიო პროექტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204489393

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ARTLINE WINGS"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 45392557
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ანნა კვირკველია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 48001002503

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2115.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5648.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5063.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2420.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 286.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 143.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 888.1
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 229.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 574.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 520.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 20160.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 15627.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4532.7
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 22.65
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 18.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.05
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 991.6/2115=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4327.1/2115=2.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 445.1/2115=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 თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500 .გენერალური გეგმის pdf ფაილი: .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500 .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:

- გენგეგმაზე სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად დაიტანეთ მანქანის შესასვლელ გამოსასვლელი, ზებრა გადასასვლელი, შშმ პანდუსები და ა.შ. გზის ზომები დაიტანეთ მუდმივი სქემის იდენტურად.
- ასევე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები .ფოტოსურათების pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის, არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები. გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად და ასევე, წარმოდგენილ ფოტოებზე დატანილ იქნას თარიღი.

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

- 3.15 ნიშნულზე კომერციული სივრცე მოიყვანეთ 1602.2 ქვეთავთან შესაბამისობაში, სველი წერტილების ცალ-ცალკე მოწყობის ნაწილში, რადგან წარმოდგენილია 50-ზე მეტი დამკავებელი.
- გადახურული პანდუსი დასაშვებია იყოს 18%-მდე. საავტომობილო პანდუსის 12%-დან 18%-მდე დახრის შემთხვევაში, საავტომობილო პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე. აღნიშნული ჩანაწერის შესაბამისად, პანდუსს დააწერეთ ზომები , მანძილები და გარდამტეხი ნიშნულები. გაითვალისწინეთ თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე,
- წარმოდგენილ იქნას გზა-კიბის და ლიფტების დეტალები, 41-ე დადგენილების შესაბამისად.

3.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100 .ჭრილების pdf ფაილი:
ქალაქ თბილისის საკრებულოს 14-39 დადგენილების თანხმად: მანსარდა არის საცხოვრებლად/სამყოფად გამოყენებული სხვენი, რომლის სახურავის სიბრტყისა და
ფასადის გადაკვეთის ხაზი არ შეიძლება იყოს სხვენის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულიდან 1,6 მეტრზე მეტ სიმაღლეზე; წარმოდგენილი სახით ფასადზე გამავალი კედელი არის 1.6 მეტრზე მეტი, რის შედეგადაც წარმოდგენილი სახით მოცემული სართული მანსარდა ვერ იქნება.
გაითვალისწინეთ, აღნიშნული ხარვეზის დაზუსტების შემდეგ , ხელახლა გადამოწმდება კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი.
4.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100 .ფასადების pdf ფაილი:
წარმოსადგენია კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია.
5.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი:

- დასავალეთით, საფასადე სიბტყე საჭიროა დაკორექტირდეს და აღებულ იქნას Y ღერძთან მდებარე საფასადე სიბრტყიდან.
- სიმაღლის ანგარიში აღმოსავლეთის მხრიდან წარმოდგენილ იქნას 31-ე მუხლის შესაბამისად.

საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:
გამოასწორეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
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:
საჭიროების შემთხვევაში განაახლეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
6.საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება:
1. ანგარიშის ტექნიკურ დავალებაზე დავალების გამცემის ხელმოწერაში იკვეთება კომპიუტერული მანიპულაცია (სხვა დოკუმენტიდან ამოჭრა - კოპირება და შემდგომ წარმოდგენილ დოკუმენტში ჩასმა), რაც დაუშვებელია. ამასთან არც ჩანს, ბუნდოვანია. ხელმოწერა და ბეჭედი უნდა იყოს ყველგან სველი ან იუსტიციის სამინისტროს მიერ გაციფრულებული. 2. ანგარიშს თანდართულ ლაბორატორიული გამოკვლევების შედეგების ზოგ ოქმზე (გრუნტების ერთღერძა კუმშვაზე გამოცდის ოქმები) თარიღი ხარვეზით არის მითითებული - დასაზუსტებელია. შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული და დაზუსტებული გეო-დოკუმენტაცია.
7.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით სქემის pdf ფაილი:

- ვინაიდან სამუშაოებისთვის განკუთვნილი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა (შესასვლელგამოსასვლელი გზა) მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას, ასევე საზოგადოებრივ სივრცეს, აღნიშნული სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად, განსახორციელებელი სამუშაოთა წარმოების შესახებ სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში (ოფიციალური საიტი: MS.GOV.GE – MS LETTERS - სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო“, შესაბამის ნომენკლატურაში - „სამუშაოების წარმოების და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმება“ და ,,ხაზობრივი ნაგებობები/სამუშაოების წარმოება და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა“) შესაბამის ნომენკლატურაში განცხადების წარმოდგენისა და დადებითი გადაწყვეტილების

მიღების შემთხვევაში.
8.საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
იხელმძღვანელეთ წერილის ნომერი: 18-01251402991 -ში დაფიქსირებული ხარვეზებით და განაახლეთ საპროექტო დოკუმენტაცია.
9. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა.საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოდგენილ იქნას მიწის ნაკვეთზე გამავალი ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების წერილობითი თანხმობები, დამოწმებულ გენერალურ გეგმასთან ერთად : 01.02.696 მესაკუთრე შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“ ; 01.02.194 მესაკუთრე შპს „ნეოგაზი“ ; 01.00.138 მესაკუთრე ქალაქ თბილისის თვითმართველი ერთეული ; 01.02.347 მესაკუთრე შპს „მაგთიკომი“
- შპს „თბილისის ენერჯი“- ის წერილთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ წარმოსადგენია მათ მიერ დამოწმებული ხაზოვანი ნაგებობის გადატანის პროექტი ან დამოწმებული გენერალური გეგმა, საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისი.
10. იხელმძღვანელეთ წერილის ნომერი: MIA 3 25 01505640 -ში დაფიქსირებული ხარვეზებით და განაახლეთ საპროექტო დოკუმენტაცია.
11.ვინაიდან მიწის ნაკვეთი ყვება ამერიკის შეერთებული შტატების საელჩოს შეზღუდვაში საჭიროა წარმოდგენილ იქნას მათი წერილობით, ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
12.ვინაიდან წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი ყვება შინაგან საქმეთა სამინისტროს შეზღუდვის არეალში გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა შესაბამის უწყებაში, წერილის ნომერი 60-01251783216 საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
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.