ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7710198

ნომერი: AR11090182

თარიღი : 07.05.2025

გაცემის თარიღი : 19.11.2025

გაცნობის თარიღი : 19.11.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, რუსთავის გზატკეცილი, N 24ბ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ივანე ჯიჯიეიშვილი პ/ნ 01009016073
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. II კვ. კორ. 1 ბ. 100

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7109507
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.02.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი 76%-კომერციულუ 24 %)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ივანე ჯიჯიეიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: S.p.s " d-grupi
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405220648

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს ეიმ რუსთავი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400287140
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მამუკა ხავთასი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 35001009271

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2534.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 16535.27
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 13897.03
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 6513.78
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 363.11
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1265.48
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1989.84
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 155.68
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1746.71
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 85.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 45892.86
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 39352.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 6540.36
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 52.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 48.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1= 885.3 / 2534 = 0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2=11781.73 / 2534 = 4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : K3 = 676.73 / 2534 = 0.3
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 1776.73

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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, პასუხად გაცნობებთ:

1. ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

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

- დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების უკანა ეზოს ხაზი.

ასევე, საფასადე ზედაპირიდან - საკადასტრო საზღვრამდე, ოთხივე ფასადისა და უკანა ეზოს მხარეს, დაიტანეთ უმოკლესი მანძილი, მართობულად.

- გენერალური გეგმა საჭიროა შესაბამისობაში იყოს სატრანსპორტო სქემასთან.

შესაბამისად, წარმოადგინეთ გენერალური გეგმის შესაბამისი კორექტირებული სატრანსპორტო სქემები.

- ასევე, დაიტანეთ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შესასვლელ/გამოსასვლელი (შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად), მიუთითეთ პარამეტრი.

3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
- წარმოდგენილი სახით ბინებისა და სასტუმროს ნომრების მოწყობა მისაღები არ არის, საჭიროა სრული საპროექტო დოკუმენტაცია დააკორექტიროთ და ბინები და სასტუმროს ნომრები მოიყვანოთ ფუნქციასთან შესაბამისობაში. ასევე, დაცულ იქნას საცხოვრებელი 76%- კომერციული 24 %.
- ექსპერტიზა და ცხრილები დააკორექტირეთ პროექტის შესაბამისად.

4. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
- გაითვალისწინეთ, სამყოფისათვის (საცხოვრებელი სახლისათვის, ბინისათვის, ოფისისათვის, სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობის განსაზღვრა: ა) სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის, არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებსა და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, საინჟინრო და სავენტილაციო არხები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონის დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი); ბ) მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები. წარმოადგინეთ შესაბამისი კროკი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები შეავსეთ შესაბამისად. გეგმარების ფუნქციებთან შესაბამისობაში მოყვანის შემდგომ, გადამოწმდება ყველა საჭირო ველი.

5. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ გზისა და ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით.
- შესაბამისად, საჭიროა სერვიტუტი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და დაფიქსირდეს ამონაწერსა და საკადასტრო გეგმაზე.
- ასევე, ვინაიდან სამუშაოებისთვის განკუთვნილი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა (დროებითი/მუდმივი შესასვლელ-გამოსასვლელი 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.

6. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი გადაგზავნილია ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში განსახილველად.
N:60-01253223875
საჭიროების შემთხვევაში ხარვეზთან დაკავშირებით ინფორმაცია გეცნობებათ დანართის სახით.

- საკითხი ასევე გადაგზავნილია საქართველოს თავდაცვის სამინისტროში (წერილის ნომერი გეცნობებათ შეტყობინების სახით).

7. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა
- თელასის წერილის შესაბამისად, წარმოადგინეთ ხაზის გადატანის პროექტი და შესაბამისად დამოწმებული გენ.გეგმა.
- ასევე, ზემოაღნიშნული ხარვეზების გათვალისწინებისა და პროექტის დაკორექტირების შემდეგ, გადამოწმდება ხაზოვანი ნაგებობების შესაბამისი მესაკუთრეების მიერ დამოწმებული გენ.გეგმები და წერილობითი თანხმობები სრულად.

8. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია
ენერგოეფექტურობის დეკლარაცია საჭიროა ხელმოწერილი იყოს შემსრულების მიერ.

9. ვინაიდან შეიცვალა არქიტექტურული გეგმარება წარმოსადგენია კორექტირებული კონსტრუქციული პროექტი, განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება, განახლებული მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა და კორექტირებული სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დამაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით.

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი შესაძლოა დარჩეს 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.