ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7500246

ნომერი: AR11092679

თარიღი : 27.05.2025

გაცემის თარიღი : 02.06.2025

გაცნობის თარიღი : 02.06.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა, N 105;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზურაბ დოლენჯაშვილი პ/ნ 60001029460
- თბილისი ბერიტაშვილის მე2 შესახვევი #3,ბ.9

ნომენკლატურა :

- რესტორანი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 7488955
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 22.05.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: რესტორანი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ზურაბ დოლენჯაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ეთნოგრაფი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400256520
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თამარ მათიკაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 45001003319

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2689.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1694.88
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1527.81
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 917.27
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 365.52
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 23.54
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 221.48
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6465.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5017.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1448.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.68
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 9.78
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=შენობა #1 417.30 +შენობა #2 290.61=707.91/2689 კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=შენობა #1 1027.42 +შენობა #2 351.11=1378.53/2689 კ2=0.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=505.96/2689 კ3=0.2

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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. თბილისისმუნიციპალიტეტისსსიპ– ქ. თბილისისმუნიციპალიტეტისარქიტექტურისსამსახურმაგანიხილათქვენმიერელექტრონულადატვირთულიგანცხადებადამასზეთანდართულიდოკუმენტაცია, პასუხადგაცნობებთშემდეგს:
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:
გენ-გემაზე დაიტანეთ საპროექტო შენობების აბსოლიტური ნიშნული.
2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები .ფოტოსურათების pdf ფაილი:
ვინაიდან სამშენებლო სამუშაოების ნაწარმოებია უნებართვოდ საჭიროა წარმოდგენილ იქნას მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე და შესაბამისი ჯარიმის გადახდის ქვითარი. ასევე განახლებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები, ახალი თარიღების მითითებით.
3.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):

გადამოწმდება ვექტორული ფაილის სრულყოფილად წარმოდგენის შემდეგ.
ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):
+3,92 ნიშნული სრულად შეიყვანეთ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში. ასევე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას სრულად განიხილოს კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები რადგან ვექტროულ ფაილში არ არის წარმოდგენილი თანადართული დოკუმენტაციის ნახაზები.
ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა-ნაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.
4.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100..გეგმების pdf ფაილი.:
წარმოსადგენია დაზუსტებული გეგმები და ასევე შესაბმისი ექსპერტის დასკვნები, მასზედ რომ წარმოდგენილი შენობები არის დამოუკიდებელი კონსტრუქციულად. იმ შემთხვევაში თუ საპროექტო შენობა არის საერთო , საჭიროა იხელმძვანელოთ ნომწკლატურის ცვლილების ღილაკით და საკითხი დააყენოთ მიშენება დაშენების ნომენკლატურით. ასევე აღნიშნულის გათვალისწინებით საჭიროების შემთხვევაში შეტანილ იქნას ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში.
-შენობა N1-ისთვის წარმოადგინეთ მისაწვდომობის გეგმა. ასევე ორივე შენობის მისაწვდომობის გეგმებზე დაიტანეთ გარე ნიშნულები. საჭიროების შემთხვევაში გათვალისწინებულ იქნას შშმ პირთათვის პანდუსი.
5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100 .ჭრილების pdf ფაილი:
სრულად დაიტანეთ ნიშნულები ორივე შენობაზე.
6.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100.ფასადების pdf ფაილი:
საპროექტო შენობა N1-ის მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილ იქნას -3,86 ნიშნულზე არსებული სართულის განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული (მიწისპირა სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება) და აღნიშნულის შესაბამისად მიწისპირა სართულს მიენიჭოს 0.00 ნიშნული, რის შესაბამისადაც უნდა დაკორექტირდეს ჭრილები, ფასადები და გეგმები (ნიშნულების მითითების ნაწილში).
დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.
შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.

წარმოდგენილ იქნას ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი:
- სიმაღლის განსაზღვრის სქემა წარმოდგენილ იქნას ორივე შენობისთვის.

8.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით):
ფოტომონტაჟზე დაიტანეთ საპროექტო შენობების ნიშნულები სრულყოფილად.
9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:
გამოასწორეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად. საპროექტო შენობის ვექტორული ფაილი საჭიროა წამროადგინოთ თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.
10.საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება:
- საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების პროექტი ორივე შენობისთვის წარმოადგინეთ სრულყოფილად.
- ასევე წარმოდგენილ იქნას შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურის სქემები. (შენიშვნა: შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურა – „სატელეკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურისა და სატელეკომუნიკაციო მიზნებისთვის

გამოყენებადი ფიზიკური ინფრასტრუქტურის გაზიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განმარტებული შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურა – (ფიზიკური ინფრასტრუქტურა ან ინსტალაციები ბოლო მომხმარებლამდე, მათ შორის, საერთო საკუთრებაში არსებული ელემენტები, რომლებიც განკუთვნილია სადენიანი დაშვების ქსელების ან/და უსადენო დაშვების ქსელების განსათავსებლად და სადაც ამ ქსელებით შესაძლებელია ელექტრონული საკომუნიკაციო მომსახურებების მიწოდება და შენობის დაშვების წერტილის ქსელის ტერმინაციის წერტილთან მიერთება).
11.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული დროებითი და დასრულებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
12.საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

- კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
- გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
- გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

13.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ, საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-18 და მე-20 მუხლების შესაბამისად დამუშავებული, მშენებლობის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი.
გაითვალისწინეთ:
მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი წარმოდგენილ იქნას გარჩევადი სახით. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი მითითებული ეტაპები სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.
14."მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
საჭიროა გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ნამრავლი 10 ლარზე.
15. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოდგენილ იქნას შპს „თბილისი ენერჯი“-ის დამოწმებული გეგნ-გეგმა და წერილობითი პოზიცია სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით.
16.კონსტრუქციები, კონსტრუქციული პროექტის pdf ფაილი:
საძირკვლის ტიპი (ხიმინჯოვანი საძირკველი) სცდება შენობის კლასის განმსაზღვრელ მახასიათებელს.
არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი: შენობა 1 - სვეტები (დატანილ იქნას კონსტრუქციული ნაწილის შესაბამისად თვალსაჩინოდ) ფილის კონტურები, ღიობი +3.92 ნიშნულზე სართულშუა გადახურვაში; შენობა 2 - სვეტები (დატანილ იქნას კონსტრუქციული ნაწილის შესაბამისად თვალსაჩინოდ), წარმოდგენილ იქნას არქიტეტურული ნაწილით გათვალისწინებული „1’-2’“ ღერძებს შორის მოსაწყობი და +4.25 ნიშნულის სრულყოფილი კონსტრუქციული ნაწილი. წარმოსადგენია საანგარიშო მოდელი (ილუსტრირებული დაძაბულ დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები), კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება და მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.
17.გეოლოგია, გეოლოგიური კვლევის pdf ფაილი:
ვინაიდან წარმოდგენილი ს/გეოლოგიური ანგარიში შესრულებულია არსებული ერთსართულიანი უსარდაფო შენობის რეკონსტრუქციისთვის, რომელსაც აკლია საექსპერტო შეფასება. დღეის მდგომარეობით საპროექტო განაცხადის ნომენკლატურის მიხედვით, უნდა განხორციელდეს ახალი მშენებლობა - 2 დამოუკიდებელად მდებარე შენობა. შენობის სიმაღლე 14.14 მ; შენობის ჩაღრმავება მიწის ზედაპირიდან ქვემოთ -5.9 მ. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ დოკუმენტებში მითითებული შენობის სართულიანობა და სამშენებლო პირობა განსხვავდება სხვა

დოკუმენტებში მოცემულისგან. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტაცია საექსპერტო შეფასებით და შენიშვნების გათვალისწინებით.
18. გაცნობებთ , რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში წერილის ნომერი 60-01251533853 საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
19. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ განმცხადებელზე გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა 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.