ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7740094

ნომერი: AR1610902

თარიღი : 24.06.2018

გაცემის თარიღი : 12.12.2025

გაცნობის თარიღი : 12.12.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხიზაბავრის , ჩიხი I , N 7;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- დავით კვარაცხელია პ/ნ 01015010517
- თბილისი, ოქროყანა, ნიკო ბურის 4

ორგანიზაცია:
- შპს 'სოლიდ დეველოპმენტი' კოდი: 401970417

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3176865 (ცვლილება 1 - 3882392; ცვლილება 2 - 3898578; ცვლილება 3 - 3945749)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 5.04.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მიხეილ ქინქლაძე
- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს 'ემ-არტ'
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 445426879

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს 'სოლიდ დეველოპმენტი'
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 401970417
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით კვარაცხელია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01015010517

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2194.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 596.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5072.92
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 3175.2
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 352.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 847.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 657.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 40.32
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 16674.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 16414.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 260.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 30.15
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 28.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.35
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 596 კვ. მ. (კ1 = 0.3)
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4726.6 კვ. მ. (კ2 = 2.2)
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 712.20 კვ. მ. (კ3 = 0.3)

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 05 ივლისის (საქმე №3/7918-18) აღსრულების ფარგლებში სამსახურმა გამოიკვლია სამისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებები, რასთან დაკავშირებითაც გაცნობებთ: „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13- 35 დადგენილებით დამტკიცებული სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის ”ა” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურის ფუნქციას წარმოადგენს არქიტექტურული პროცესების მართვა – დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვის გაცემა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მათში ცვლილებების შეტანა. რასთან დაკავშირებით, სამსახურის ერთ-ერთი ძირითადი ფუნქციაა სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაციისა და რეგულირების ერთიანი პოლიტიკის გატარება, ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხების ორგანიზება. ამასთან, მისი ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით, სამსახურს უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება. მისი უფლებამოსილების ფარგლებში, სამსახური ყოველი კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე მსჯელობისას, აფასებს როგორც

საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილ სამართლებრივ ნორმებს, ასევე, იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელიც კანონმდებლობის მოთხოვნათა ფარგლებში არსებით გავლენას ახდენს როგორც კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე, ასევე, მიმდებარე ტერიტორიისა და დედაქალაქის სამშენებლო განვითარების ერთიან პოლიტიკაზე. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან მიმართებაში, სამსახური იკვლევს და აფასებს არა მხოლოდ იმ გარემოებას, თუ რომელი ფუნქციური ზონის ფარგლებში ხვდება სამშენებლო ტერიტორია, არამედ, აფასებს ფაქტობრივად, რა ტიპის განაშენიანებაა ჩამოყალიბებული მიმდებარე ტერიტორიაზე, განაშენიანებიდან და ინფრასტრუქტურიდან გამომდინარე, რამდენად არსებობს მიწის ნაკვეთის საპროექტო სამუშაოებით გათვალისწინებული ფორმით სამშენებლოდ განვითარების რესურსი, ხომ არ გამოიწვევს დაგეგმილი მშენებლობა მიმდებარე განაშენიანებაში არსებითი ხასიათის ცვლილებას ან მიმდებარე განაშენიანების გაუარესებას და სხვა.

სამსახურმა, გამოიკვლია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები და დაადგინა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე განაშენიანებაში მკვეთრად დომინირებს მაღალი ინტენსივობის ობიექტები. მიმდებარე ტერიტორიაზე უკვე ჩამოყალიბებულია იმდენად მჭიდრო და მაღალი ინტენსივობის განაშენიანება, რომ დამატებით ახალი, მრავალსართულიანი შენობის აშენებით, მკვეთრად გაუარესდება განაშენიანება, დაირღვევა ერთიანი არქიტექტურული სივრცე. საპროექტო მიწის ნაკვეთის შემოთავაზებული ინტესვივობით განვითარება სრულიად შეუსაბამოა მიმდებარე ტერიტორიასთან და ეწინააღმდეგება როგორც ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტურ გამოყენებას, ასევე, დედაქალაქის სამომავლო განვითარებას.

არქიტექტურის სამსახური, როგორც, სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაციისა და რეგულირების ერთიანი პოლიტიკის გატარებაზე უფლებამოსილი ორგანო, ვალდებულია, შეაფასოს და გამოიკვლიოს ზემოაღნიშნული გარემოებები და გადაწყვეტილების მიღებისას საფრთხე არ შეუქმნას ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებასა და დედაქალაქის სამომავლო განვითარებას. ასევე, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება უნდა შეესაბამებოდეს მიმდებარე ტერიტორიის როგორც არსებული, ასევე, სამშენებლოდ პოლიტიკით განსაზღვრული შემდგომი დაგეგმარებისა და ერთიანი სივრცის ჩამოყალიბების მიზნებსა და ამოცანებს. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებული გარემო წარმოადგენს მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიას და არსებულ ჩამოყალიბებულ გარემოში სივრცით მოცულობითად კიდევ ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება იწვევს არსებული გარემოს რადიკალურ გაუარესებას, სამსახური მიზანშეწონილად მიიჩნევს პროექტის გადამუშავებასა და სართულიანობის შემცირებას. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, წარმოდგენილ იქნეს გადამუშავებული პროექტი შემცირებული სართულიანობით (მაქსიმუმ ორი-სამი სართული).

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 30 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.