ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4290238

ნომერი: AR1646577

თარიღი : 03.12.2018

გაცემის თარიღი : 05.12.2018

გაცნობის თარიღი : 05.12.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ვარკეთილი-2-სა და ვაზისუბნის საცხ. რაიონს შორის, (ნაკვ. 14/140);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით ჭუმბურიძე პ/ნ 62001018116
- ქ.თბილისი, ზ.ფანასკერტელ ციციშვილის 7, ბინა 71

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 2278690
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 4.11.2015

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ახვლედიანი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404556066

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "დავიდე"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406112601
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით ჭუმბურიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 62001018116

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 14457.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 921.95
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5831.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4350.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 510.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 971.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 21012.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 20400.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 612.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 24.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 23.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 878.6=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6055.1=0.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4332.4=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, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

01. საჭიროა, იპოთეკარის თანხმობა წარმოდგენა. თანმხმობა გაცემული უნდა იყოს წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი პირის მიერ.

02. მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები:
მიუთითეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების რეკვიზიტები №1769988 (09/03/2015).

03. არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: / არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.:
მიუთითეთ ბოლოს შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის რეკვიზიტები (2844512 20/09/2016).

04. სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.:

მიუთითეთ სექტორის ნომერი, შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირებისგეგმის შესაბამისად.

05. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
... გენგეგმის ნახაზზე ჩრდილოეთის მიმართულება უნდა იყოს ფურცლის ზედა მხარეს.;
... გენგეგმაზე ღერძები და მათ შორის მანძილები ზომაში გაზარდეთ, ისე რომ მასშტაბის შესაბამისი იყოს და იკითხებოდეს.;
... ასევე წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმა. აღნიშნული დამოწმებული უნდა იყოს პასუხისმგებელი პირის მიერ და არ უნდა შეიცავდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სატიტულო ინფორმაციას.;
... გენგეგმა და არქიტექტურული პროექტი დაამუშავეთ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, მათ შორის გზების, ღია ავტოსადგომების და დენდროლოგიური სქემის ნაწილში.

06. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ არსებული მდგომარეობის ამსახველი, ყველა საჭირო ხედიდან გადაღებული, განახლებული, დათარიღებული ფოტოსურათები. (იმ შემთხვევაში თუ მშენებლობა ნაწილობრივ ნაწარმოებია წარმოადგინეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული დადგენილება სამშენებლო სამსართალდარღვევასთან დაკავშირებით და შესაბამისი სანქციის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი).

07. განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:
შეასწორეთ იერსახის შესაბამისად.

08. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
შემოწმდება შშმ პანდუსის და გარე კიბის გასწორების შემდეგ.

09. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
... კ1 კოეფიციენტის ფართობში შესაყვანია გარე კიბეები ბაქნები და შშმპ პანდუსები, ასევე აივნევბი.;
... კოეფიციენტის ანგარიშისას ნაკვეთის ფართობი მიუთითეთ სატრანსპორტო ზონის გამოკლებით (იხ. დანართი).

10. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
... +0.00 ნიშნულზე "8-8" და "9-9" ღერძებზე "ც-დ" მონაკვეთში ლოჯიების ფართობები შეიყვანეთ კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში 1/3-ით.;
... კოეფიციენტის ანგარიშისას ნაკვეთის ფართობი მიუთითეთ სატრანსპორტო ზონის გამოკლებით (იხ. დანართი).

11. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
... კ3 გამწვანების კროკები წარმოადგინეთ საკადასტრო საზღვრებთან ერთად.;
... კოეფიციენტის ანგარიშისას ნაკვეთის ფართობი მიუთითეთ სატრანსპორტო ზონის გამოკლებით (იხ. დანართი).

12. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
... პირველ რიგში ღერძები მიუთითეთ ქართულად. აღნიშნული გაითვალისწინეთ საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა ნაწილში.;
... "8-8" და "9-9" ღერძებთან სატრანსპორტო ზონაში კიბის ბაქნის და პანდუსის მოწყობა არ არის მისაღები.;
... ავტოსადგომებზე იქ სადაც ხდება კ3-ის ანგარიში მიუთითეთ მოპირკეთების სახეობა.;
... გასასვლელამდე სავალი მანძილი იანგარიშეთ აივნიდან.

13. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
... ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილებით დამტკიცებული სამსახურის დებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის ”ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურს თავის ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება.
წარმოდგენილი იერსახით სამშენებლო ობიექტის განვითარება სამსახურისთვის მისაღები არ არის.

არქიტექტურული იერსახის გაუმჯობესების მიზნით, ობიექტის არქიტექტურა საჭიროებს მეტ დახვეწას, როგორც მოცულობითი გადაწყვეტის, ისე მოსაპირკეთებელი მასალებისა და ფერების შერჩევის მხრივ. საჭიროა ფასადებზე მოეწყოს მოპირკეთება.
გაითვალისწინეთ, იმისთვის, რომ სამსახურმა სრულყოფილად იმსჯელოს თქვენ მოთხოვნაზე, ფასადები წარმოდგენილ იქნას მოსაპირკეთებელი მასალების დეტალური განსაზღვრით, მოსაპირკეთებელი მასალ(ებ)ის ფერები მიუთითეთ საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით.
ზემოაღნიშნული გაითვალისწინეთ საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა საჭირო ნაწილში.;
... კიდურა ღერძებსა და საკადასტრო საზღვრებს შორის მიუთითეთ მანძილები.;

14. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
შეასწორეთ ხარვეზების შესაბამისად.

.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
შეასწორეთ ხარვეზების შესაბამისად.

15. შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 1. -> .სურათი 2. -> .სურათი 3. -> .სურათი 4.:
შეასწორეთ ხარვეზების შესაბამისად.

16. 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.::
საექსპერტო დასკვნას დაურთეთ ექსპერტის პირადი და საკვალიფიკაციო დოკუმენტაცია.

17. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 13 აგვისტოს №413 დადგენილებით შევიდა ცვლილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და მოქმედი რედაქციის 47-ე მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას, პროექტის შემადგენელ ერთ-ერთ სავალდებულო დოკუმენტს წარმოადგენს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.
აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, საჭიროა წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით.
ცარიელი ფურცლის ნაცვლად წარმოადგინეთ ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია.

18. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი:
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 27 ივლისის №24-81 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-50 დადგენილებაში.
კერძოდ, აღნიშნული დადგენილების მოქმედი რედაქციის მე-5 პუნქტის თანახმად მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს, ხოლო საკურორტო ზონაში სამრეწველო ობიექტის მშენებლობისათვის – 5 (ხუთი) ლარს. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.
ზემოაღნიშნულის შესაბამისად გადაიხადეთ მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის რიცხვითი მნიშვნელობის ოთხმაგი ოდენობით.
შემოწმდება კ2 კოეფიციენტის მოწესრიგების შემდეგ.

19. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.::
ცარიელი ფურცლის ნაცვლად წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. შეფასება დამოწმებული უნდა იყოს პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით და თან უნდა ახლდეს მისი პირადი და კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

20. ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.::
ცარიელი ფურცლის ნაცვლად წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. შეფასება დამოწმებული უნდა იყოს პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით და თან უნდა ახლდეს მისი პირადი და კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

21. საინფორმაციო დაფა - ბანერი:
წარმოსადგენია საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან.
საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
- შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
- ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
- შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

22. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი:
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;

23. გაცნობებთ, რომ დენდროლოგიური პროექტის და სატრანსპორტო სქემის წარმოდგენის შემდეგ განცხადება გაიგზავნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის და ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურებში, შესაბამისი დოკუმენტაციის განხილვის მიზნით. პასუხები გეცნობებათ დამატებით.

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ განიხილავს და ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ სამსახურის მიერ მითითებული ხარვეზების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში წინამდებარე 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.