ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №4402381

ნომერი: AR1663707

თარიღი : 26.02.2019

გაცემის თარიღი : 07.03.2019

გაცნობის თარიღი : 07.03.2019

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება დიდი დიღომი , ფარნავაზ მეფის გამზირი , I და II მ/რ-ის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , დიდი დიღომის საცხოვრებელ რაიონში, ფარნავაზის ქუჩაზე , I და II მ/რ-ს შორის ასასვლელი გზის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , დიდი დიღომი , ფარნავაზ მეფის ქუჩის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- გიორგი მუხიაშვილი პ/ნ 01024019289
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 30 ბ. 68

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3310557 (4250110, 08/11/2018)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 21.06.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი მუხიაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს სახლი.ჯი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404999472

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ნიუ ბრენდ
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400170907
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლევან აგლაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01030017278

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1770.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 923.47
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7062.68
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1768.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 580.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 708.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1099.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 34.84
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 627.94
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 26893.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 24300.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2593.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 35.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 32.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 835=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6254=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 480=0.3
- .საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტის ფართობი: 2243.0

"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

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

1.მოთხოვნის შინაარსი. -> .მოთხოვნის ტექსტი.:
საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება შეზღუდვა: "დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე". საჭიროა მოისხნას შეზღუდვა და წარმოდგენილი იქნას განახლებული ამონაწერი

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს სსზ-1 ში სადაც – შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის შესაბამისად საცხოვრებელი ფუნქცია ვერ იქნება 60 % ზე მეტი,

მოიყვანეთ აღნიშნული გაპთან შესაბამისობაში და ვექტორულ ფაილში წარმაოდგინეთ ფართების განშლები ზემოაღნიშნულის დასტურად (საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები ვერ ჩაითვლება საცხოვრებლისგან განსხვავებულ ფუნქციად.)

წარმოდგენილ იქნეს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა

2.დამკვეთის ინფორმაცია. -> .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.:
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-20 მუხლის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე დამკვეთი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ან განსათავსებელი შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე, მოსარგებლე, ან მისი/მათი უფლებამოსილი პირი, რომელსაც აქვს ობიექტის სამშენებლოდ განვითარების ინტერესი. დამკვეთად დაფიქსირდეს მესაკუთრე და დამკვეთის ინფორმაციის ველები შეივსოს შესაბამისად.

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ი (ს/კ № 01.00.404
01.02.815 01.00.194), საჭიროა, წარმოადგინოთ მათი მესაკუთრე(ებ)ის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით (არსებობის შემთხვევაში დამოწმებული (ხელმოწრილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით);

ფაილის მიმაგრების ველში წარმოდგენილი დოკუმენტები ვერ იქნება მისაღები 01.00.404 ხაზოვანების მესაკუთრე სახელმწიფოა , 01.00.194 ზე წარმოდგენილ იქნეს თვითმართველის პოიზიცია და ასევე წარმოსადგენია 01.02.815 მესაკუთრის თანხმობა

ავტოსადგომების განთავსება ვერ მოხდება სერვიტუტზე, შესაბამისად საჭიროა მანქანები განათავსოთ ისე, რომ არ ხდებოდეს სერვიტუტის დაბრკოლება/შეზღუდვა. ამასთნავე გაითვალისწინეთ ავტოსადგომების სავალდებულო რაოდენობა

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ჯამური ციფრი არ არის სწორი ვექტორულ ფაილთან მიმართებაში, ასევე შესაყვანია სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედები და ტექნიკური ოთახები/დახურული სივრცეები

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტის ფართობი:
დააკორექტირეთ პროექტის ცვლილებებისამებრ

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ როგორც ფასადის მოწყობის ასევე მნიშვნელოვანი კვანძების მეტად დამუშავებული ნახაზები. ამასთანავე დეტალურად აცჩვენებთ სახელურები .

გეგმებზე დაიტანეთ ლიფტის კაბინა სრულყოფილად და დაიცავით მინიმალური მოთხოვნები.

7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დატოვეთ მხოლოდ ჭრილები

8.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, აუცილებელია მთლიან შენობაზე გამოყენებულ იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები. დაუშვებელია ლესვა/ღებვა შენობის მცირე ნაწილზეც კი.
ამასთანავე წარმოდგენილ იქნეს მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაცია და ფოტომონტაჟი რომელიც მაქსიმალურად იქნება მიახლოვებული რეალობასთან.

9.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ სიმაღლის განსაზღვრის რეგულირების ხაზი ყველა საზოგადოებრივი სივრციდან

10.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : გაითვალისწინეთ ფასადის ხარვეზი

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

ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ჭრილები და ფასადები სრულყოფილად

12.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.:: მითითებული საკადასტრო კოდი არასწორია

13.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
პირველ რიგში დააკორექტირეთ ავტოსადგომების ხარვეზების შესაბამისად

14.საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი

პირველ რიგში დააკორექტირეთ ავტოსადგომების ხარვეზების შესაბამისად
ნარგავები უნდა განთავსდეს ისე, რომ არ ხდებოდეს სერვიტუტის დაბრკოლება/შეზღუდვა.
15"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.

16.საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.::
წარმოდგენილი დოკუმენტი ვერ ჩაითვლება მისაღებად რადგან ინფორმაცია ძალიან მწირია და ასევე მასში არ არის მითითებული: -ქანების მიმართების აზიმუტი; -ქანების დახრის კუთხე, -ქანების სიმძლავრეები, -ხომ არ არის ქანების მოცურების საფრთხე,- ხომ არ აღინიშნება ან ხომ არ არის საფრთხე არახელსაყრელი გეოლოგიური მოვლენების განვითარების (მეწყერი, კარსტი, ჩაქცევა და სხვ.) -შურფების მონაცემები. -ტერიტორიის გეოლოგიური ჭრილები.

17.წარმოსადგენია საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა განთავსებული უნდა იყოს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტი №57 დადგენილების 40-ე მუხლის 2-ე ქვეპუნქტის შესაბამისად გაპის სტადიაზე მოწყობილ არსებულ დაფაზე დამატებით უნდა განთავსდეს სამშენებლოდ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ნებართვის მაძიებლის მიერ მოწყობილი ბანერი აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;
ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაცხადის განხილვის ვადები;
დ)შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.
ბ) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

ბანერის ფოტოები უნდა იყოს დათარიღებული დღეის მდგომარეობით

18.დააკორექტირეთ ყველა დოკუმენტი და ტექნიკური მაჩვენებელი საჭიროებისამებრ

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 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.