თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №4969836

ნომერი: AR1747713

თარიღი : 26.05.2020

გაცემის თარიღი : 03.06.2020

გაცნობის თარიღი : 03.06.2020

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, კახეთის გზატკეცილი, N 131;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- მაკა ღუღუნიშვილი პ/ნ 01026011783
- თბილისი აკურის ქ. N 27

ნომენკლატურა :

- სავაჭრო ცენტრი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 3619270
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 30.10.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სავაჭრო საოფისე ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მაკა ღუღუნიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ი.მ. მაკა ღუღუნიშვილი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 01026011783

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "სი-თი-ი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205035825
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს "სი-თი-ი"
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 205035825

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 698.46
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1824.16
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 527.89
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 527.89
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 84.27
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 102.48
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 581.63
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 7777.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5206.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2571.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 12.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=678.72/2000=0,33; კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=1258.74/2000=0.62; კ2=0.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=229/2000=0.11; კ3=0.1

"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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქს ირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. იმისათვის რომ სამსახურმა სრულყოფილად იმსჯელოს აღნიშნულ საკითხზე არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე,საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვარის №41 დადგენილების გათვალისწინებით და წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი საექსპერტო შეფასება.

2.დამკვეთის ინფორმაცია. -> .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დამკვეთის ინფორმაციაში სახელი და გვარისა და პირადი ნომრის ველებში მიეთითოს შპს "სი-თი-ის" დირექტორის მონაცემები. წარმოდგენილი იქნას იპოთეკარის უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული თანხმობა (საჭიროების შემთხვევაში ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად)

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

წარმოსადგენია ტოპოგრაფიული გეგმა (მ1:500) შესრულებული და დამოწმებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო- კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების ,მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების ჩვენებით შესაბამისი პირობითი ნიშნების დატანით) და ამ ტოპოგრაფიულ გეგმასთან ერთად უნდა იქნას ატვირთული თქვენს მიერ დამუშავებული გენ–გეგმაც. აღნიშნული გენ– გეგმის ნახაზი შესრულებული უნდა იქნას პროექტის შემსრულებელი ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე, საპროექტო შენობის საკადასტრო გეგმასთან მიბმის მანძილების ჩვენებით, დაღერძილი, ღერებს შორის მანძილების მითითებით და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ჩვენებით. ასევე დაიტანეთ გამწვანება.

4. საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება საინჟინრო გეგმარებითი შეზღუდვა. საჭიროა წარმოადგინოთ საპროექტო ტერიტორიაზე გამავალი ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების შესაბამისი პოზიცია და საჭიროების შემტხვევაში დამოწმებული გენგეგმა.

5.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა დაამუშავეთ ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილების 35-ე მუხლის შესაბამისად. საჭიროა ატვირთოთ მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა შემდეგი შემადგენლობით: გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილები; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ნიშნულის განსაზღვრით (ფორმულა H=L/Y) და მათი შემაერთებელი სხივის ჩვენებით.

6.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, საზოგადოებრივი სივრცეების მხარეს აუცილებელია ფასად(ებ)ის ძირითად ნაწილზე გამოყენებულ იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები. ამასთანავე წარმოდგენილ იქნეს მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაცია და ფოტომონტაჟი რომელიც დამუშავებული იქნება რეალურ გარემოში და მაქსიმალურად იქნება მიახლოვებული რეალობასთან. ფასადის ფერები მიუთითეთ RGB ან RAL კოდების მიხედვით;

7. შესაბამის ველში წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კონსტრუქციული დასკვნა და სპეციალისტის რეკვიზიტები. –კონსტრუქციული დასკვნა უნდა მოიცავდეს საპროექტო ობიექტის მშენებლობისას შემდგომი ექსპლუატაციის პერიოდში მომიჯნავე შენობა–ნაგებობებზე ზეგავლენას, იმ შემთხვევაში თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება მათი გამაგრება საჭიროა დამატებით წარმოადგინოთ გამაგრების პროექტი და მშენებლობის კალენდარულ გარფიკში ასახოთ ეტაპის სახით ჩასატარებელი სამუშაოები და წარმოადგინოთ მომიჯნავე შენობა–ნაგებობების მესაკუთრეთა შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმო(ებ)ი.

8.: შესაბამის ველში 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;

9. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: აღნიშნულ ველში წარმოადგინეთ საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

10 .საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: საჭიროა წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე სინფორმაციო აბრის განტავსების ამსახველი ფოტოები გადაღების ტარიღის ფიქსაციით , თქვენს მიერ წარმოდგენილია ფოტომონტაჟი. 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. ე) 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.

11. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის 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 საპროექტო კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 4-ზე ნამრავლის შესაბამისად.

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