ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5717596

ნომერი: AR1859827

თარიღი : 08.11.2021

გაცემის თარიღი : 07.12.2021

გაცნობის თარიღი : 07.12.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მცხეთის II შესახვევი N16 ; ქალაქი თბილისი , მცხეთის II შესახვევი N16-ის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მოჰამედალი არჯმანდფურ პ/ნ 01194000461
- თბილისი, ფარნავაზ მეფის გამზ. N 15, ბ. 60

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5320816
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 12.03.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მაცაცო ჯინჭარაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ბილდორაქსი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404548352

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "არია"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405309116
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მეჰდი ზადნეგაჰდარი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: Z48579219

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 794.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2127.06
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2093.13
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 883.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 204.03
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 294.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 368.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 342.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6731.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 4387.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2343.5
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 21.05
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.85
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 426.46 / 794 = 0.53 = 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1221.35 / 794 = 1.53 = 1.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 327.7 / 794 = 0.41 = 0.4

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:

- ველიდან ამოღებულ იქნას მშენებლობის ორგანიზების პროექტი.
- საინჟინროს სქემები დაკორექტირდეს ხარვეზების შესაბამისად.
- წარმოდგენილი გეოლოგია ვერ ჩაითვლებ მისაღებად რადგან, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შესაბამისად მიზანშეწონილად არის მიჩნეული საყრდენი კედლების მოწყობა, რაზეც არაფერია ნათქვამი (არ არის განხილული) საექსპერტო შეფასებაში და არც საპროექტო დოკუმენტაციაშია ნაჩვენები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნეს საინჟინრო გეოლოგიური კვლევის შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
- კონსტრუქციულ პროექტში წარმოდგენილი უნდა იქნას: სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული

კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი).

2.მოთხოვნის შინაარსი. -> .მოთხოვნის ტექსტი.:
წარმოდგენილ იქნას ავტოსადგომების ანგარიში საცხოვრებელი ფართის კ-2 კოეფიცენტის შესაბამისად. ერთი ავტოსადგომი, კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150კვ.მ–ზე.

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
· გენ.გეგმაზე ასეხეთ როგორ ხდება ტერიტორიაზე მოხვედრა.
· ასევე დატანილ იქნას მიწისქვეშა ავტოსადგომზე შესასვლი არეალიც. გაითვალიწინეთ, რომ გენ.გეგმაზე შესასვლელი საჭიროა შესაბამისობაში იყოს საგზა მოძრაობის ორგანიზების სქემებთან.

04. განიმარტოს იგეგემება თუ არა არსებული გრუნტის ცვლილება და საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი გრუნტის ცვლილების გეგმა. და საჭიროების შემტხვევაში შესაბმისი ჩასატარებელი სამშაოები გაწერილ იქნას მშენებლობის ორგანიზების პროექტსა და კალენდარულ გრაფიკშიო, პირველი რიგის სამუშაოებში.

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ-1 კოეფიციენტი არის შენობისთვის – მიწისპირა სართულის (ასეთის არარსებობის შემთხვევაში, პირველი მიწისზედა სართულის) იატაკის ზედაპირის (მათ შორის კიბის, ტერასის, აივნის, ერკერის, გარდა სამანქანო პანდუსისა) გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი. აქედან გამომდინარე დამატებით შეყვანილ იქნას 0.00 ნიშნულზე განთვასებილი საზაფხულო ფართიც.
6.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
გადამოწმდება ფასადების განშლის წარმოდეგნის შემდეგ. გაითვასლიწინეთ, რომ მიწისპირა და მიწისზედა სართულები იანგარიშება კ-2 კოფეიციენტის საანგარიშო ფართობში.

7.III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების 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.::
· 1021.2(2) ცხრილის შესაბამისად ერთი გასასველი გზა-კიბის არსებობის შემტხვევაში დაუშვებელია ორი მიწისქვეშა სართულის მოწყობა. აღნიშნული ნაწილის გათალსიწინებით დაკორექტირდეს საპროექტო დოკუმენტაცია, ხოლო გასასვლელ საშუალებებთან დაკავშირებით, საექსპერტო შეფასებაში წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი განმარტება, მათ შორის მაქსიმალური სავალი მანძილი (კონკრეტული მანძილის მითითებით).
· აღნიშნულის გათვალსწინებით დაკორექტირდეს მთლიანი საპროექტო დოკუმენტაცია და წარმოდგენილ იქნას განახლებული საექსპერტო შეფასება.
· ასევე წარმოდეგნილ იქნას საპროექტო დოკუმეტაციის მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტებთან შესაბამისობის დასკვნა.
· გაითვალსიწინეთ რომ ექსპერტს უნდა ქონდეს არქიტექტორად მუშაობის სულ მცირე 5 წლიანი გამოცდილება, წარმოდგენილ იქნას აღნიშნული კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

8.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· გათვალისწინებულ იქნას ზემოაღნიშნული ხარვეზი და საპროექტო დოკუმენტაცია მოყვანილ იქნა 41-ე დადგენილების წესებთან შესაბამისობაში.
· განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენისას გაითვალისწინეთ, რომ საჭიროა დატანილ იქნა ავტოსადგომების ზომები, წესების შესაბამისად.
· ასევე დოკუმენტაციაში აისახოს, როგორ ხდება საზოგადოებრივი სივრციდან ავტოსადგომში მოხვედრა და მითითებულ იქნას შესაბამისი ზომები და დახრის პროცენტულობა.
· ვინაიდან სახურავზე მოწყობილია პერგოლა, აღნიშნული წარმოადგენს ექსპლუატირებად ფართს, აქედან

გამომდინარე, საჭიროა მინიჭებულ იქნას შესაბამისი დაკავებულობა და ფართობი. ასევე საჭიროა აღნიშნული ტერასით დაცულ იქნას სამეზობლო მიჯნის, ზონები. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიხსნას ამჟამად განთასვებული პერგოლა და სახურავი წარმდოგენილ იქნას არაესპლუატირებადი ფარტის სახით, ასევე დაიტანეთ ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მიმართულებები.

· დოკუმენტაციოა დამუშავდეს მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების შესაბამისად და წარმოდგენიულ იქნას შესაბამისი საექსპერტო შეფასება.

· 0.00 ნიშნულზე გზა-კიბის გასასველი საჭიროა პირდაპირ გადიოდეს ღია სივრცეში.

· დატანილ იქნას ღიობებიდან საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები და დაცულ იქნას სამეზობლო მიჯნის ზონები. გაითვასლიწინეთ რომ შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს არსებულ საანგარიშო ზედაპირსა და სამეზობლო საზღვრის წარმოსახვით ვერტიკალურ სიბრტყემდე უმოკლეს დაშორებაზე ქვემოთ მოცემული ჩამონათვალის შესაბამისად: ა) 3.0 მ-დან 10 მ-მდე დაშორების შემთხვევაში – შემდეგი ფორმულით: დაშორება გაყოფილი 0.4-ზე; ბ) 10 მ-ზე მეტი დაშორების შემთხვევაში – საანგარიშო ზედაპირის მაქსიმალურ სიმაღლემდე.

9.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას საპროეტქო საყრდენი კედლების დეტალური განშლა შესაბამისი მოცულობის ანგარიშით, ხოლო მახასიათებლების გათვალსიწინებით გენ.გეგამზე მითითებულ იქნას საყრდენი კედლების კლასის მაჩვენებელი.

10.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

· წარმოდგებილ იქნას -5.60 და 2.80 ნიშნულების ფასადების განშლა და განისაზღვროს მიწის დონის ნიშმული. შესაბამისად მინიჭებულ იქნას 0.00 ნიშნული. აღნიშნული თაობაზე საექსპერტო შეფასებაში წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი განმარტება.

· -მიწისპირა სართულისდასადგენად წარმოდგენილ იქნას აღნიშნული ფასადების განშლარელიეფის ხაზისადა ფართისმითითებით. ფასადის მიწისზედა ნაწილიგაყოფილი პერიმეტრზე არ უნდაჭარბებდეს 1,8-ს იმისათვის რომარ იქნას მოაზრებული მიწისპირა სართულად და არ იქნას შეყვანილი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფაღთობში.

11.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
უკანა ეზოს არეალიდან საპროექტო შენობა ვერ აკმაყოფილებს სიმაღლეს. გაითავლაისიწნეთ რომ ანგარიში უნდა განხორციელდეს სიმაღლის რეგულირების ხაზით ((არა სხივით), საკადასტრო საზღვრიდან უმცირეს მანძილში.
ასევე გაითვალსიწინეთ, რომ მიუხედავად L მაჩვენებლისა, შენობის სიმაღლე არ უდნა აღმატებოდეს 15 მეტრს.

12.. შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები;
იმ შემთხვევაში, თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში, დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები;
გაითვალისწინეთ, იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა, დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე.

13..საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. განგიმარტავთ, რომ ms.gov.ge-ზე დაემატა „საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორია და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმებისთვის უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს და განცხადება დაარეგისტრირით ms.gov.ge-ზე („საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორიაში). ხოლო, სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა უნდა შეათანხმოთ ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან. საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგემილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

14..საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
სამსახურმა გაგიწიათშუამდგომლობა დასაკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოსდაცვის საქალაქოსამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01213373474)ზემოაღნიშნული ადმინისტრაციული ორგანიდან მიღებული პასუხიგადმოგეგზავნებათ დანართისსახით.

15.საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.:
ბანერზე დატანილ იქნას განაცხადის განხილვის ვადები და პროექტის შესაბამისი ზუსტი გაბარიტული ზომები ან სართულიანობა.

16.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:
გადამოწმდება განახლებული დოკუმენტაციის წარმდგენის შემდეგ. გაითვალისწინეთ, იმ შემთხვევაში თუ მშენებლოსთვის მოსამზადებელი სამუშავობი ასევე ითვალისწინებს არსებული გრუნტის ცვლილებას, საჭიროა მშენებლობის ორგანიზების პროექტის პირველი რიგის სამუშაოები გაიწეროს სამ სტადიად 255-ე დადგენილების მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის გათვალსიწინებით.

17.წარმომადგენელის არსებობის შემთხვევაში მინდობილობა/რწმუნებულება. -> .მინდობილობა/რწმუნებულების pdf ფაილი. :
წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა განსახორციელებელ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით

18.. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
· გადამოწმდება კ-2 კოეფიციენტის და საყრდენი კედლების კალასის დადგენის შემდეგ.
· გაითავსლიწინეთ, რომ მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი განისაზრვრება კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის შესაბამისად 1კვ.მ-ზე 4 ლარის ოდენობით, ხოლო ისეთი შენობა-ნაგებობის (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა) მშენებლობის შემთხვევაში, რომელსაც არ აქვს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) საანგარიშო ფართობი, მოსაკრებელი შეადგენს II კლასის ობიექტებისთვის - 50 ლარს, III კლასის ობიექტისთვის - 200 ლარს, IV კლასის ობიექტისთვის - 400 ლარს (ფუნქციური ზონის მიუხედავად), თქვენს შემთხვევაში საყრდენი კედლებისათვის გადახდილ იქნას ნებართვის მოსაკრებელი კლასის შესაბამისად.
19. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა.

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.