ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №5771341

ნომერი: AR1865654

თარიღი : 02.12.2021

გაცემის თარიღი : 21.01.2022

გაცნობის თარიღი : 31.01.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, სანდრო მირიანაშვილის ქუჩა, N 18;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მანუჩარ კონცელიძე პ/ნ 61004008737
- ქობულეთი ს. ბობოყვათი

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: №2323030 ( #441; 27.11.2015წ.)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.12.2015

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: №2323030 ( #441; 27.11.2015წ.)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 2.12.2015

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მანუჩარ კონცელიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 61004008737

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 403.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 576.86
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 502.84
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 306.84
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 158.34
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 19.04
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 10.58
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 8.04
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2022.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1887.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 135.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 12.35
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.85
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=181.50/403=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=543.46/403=1.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=62.99/403=0.2

"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:

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

- როგორც წარმოდგენილი არსებული სიტუაციის ასმახველი ფოტოსურათებიდან ირკვევა ტერიტორიაზე განთვსებულია ხე-მცნერეები, აღნიშნული საჭიროა დატანილ იქნას ტოპოგრაფიულ გეგმაზე.
- გენ.გეგმა საჭიროა შესაბამისობაში იყოს შეთანხმებულ სგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემებთან.

2. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :

- კ-2 კოეფიცეინტის საანგარიშო ფართობი საჭიროა დაანგარიშდეს ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N 4-13 დადგენილების მე-16 მუხლის შესაბამისად.
- შეთნხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, კ-2 კოეიცეინტი განსაზღვრულია 1,3-ით საჭიროა დაცული იქნას აღნიშნული.

3. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :

- გაითვალისწინეთ, საგზაო მძრაობის ორგანიზების სქემების შესაბამისად გათვალისიწნებული ტროტუარების ფართობის კ-3 კოეფიციეინტში შეყვანა არ არის დასაშვები, აღნიშნული ველი გადამოწმდება შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის სქემების წარმოდგენის შემდგომ.
- შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად კ-3 კოეფიცენტი განსაზღვრულია 0,2. საჭიროა დაცული იქნას აღნიშნული.

4. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

- გეგმები დამუშავდეს „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისად.
- ავტოსადგომებზე დაიტანეთ დეტალური ზომები.
- 41-ე დადგენილების 1106.1 ცხრილის შესაბამისად ტრიტორიაზე განთავსედეს მისაწვდომი ავტოსადგომების საჭირო რაოდენობა, შესაბამისი ზომების დაცვით.
- ყველა გეგმაზე ჩაიხაზოს შესაბამისი ავეჯი, მათ შორის კომერციულ ფართშიც.
- ყველა გეგმზე დატანილი იქნას საკადასტრო საზღვრები სრულად.
- გემგბზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის ზომები.
- დაიტანეთ შენობის ან/და მისი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის მანძილები.
- კიბეების სიგანე საჭირაო 1,20 მ-ს შეადგენდეს სახელურებს შორის.

5. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:

- ჭრილზე დაიტანეთ შენობის ან/და მისი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის ზომები. ასევე დაიტანეთ აღნიშნულ შწერის ადგილებში გრუნტის ზედაპირიდან სიმაღლე.
- დაამტებით წარმოდენილი იქნას ა-ბ ღერძებში ჭრილი
- წარმოდგენილი იქნას კიბის უჯრედის დეტალური ნახაზი, აღნიშნული საჭირაო შეესაბამებოდეს მისაწვდომობის ეროვნულის ტანდარტების ტექნიკური რეგლამენტის 504-ე ქვეთავს.

6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
დაკორექტირდეს ხარვეზების სესაბამიასდ.

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.:

- 41-ე დადგენილების საექსპერტო შეფასება დაკორექტირდეს ხარვეზების შესაბამისად.
- წარმოდგენილი იქნას საპროექტო დოკუმენტაციის „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება.

8. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილი იქნას 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. საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნას სსიპ ქ. თბილისი ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა

შესასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებით.

9. 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;

10. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, რომელიც მოიცავს:
ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაციას და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხს;
ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალურ ღონისძიებებს, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში. დასკვნა უნდა იყოს 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 ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;
გაცნობებთ, რომ აღნიშნული კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა- ნაგებობის შემთხვევაში – 10 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება

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.

---

- 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.