ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5919578

ნომერი: AR1876532

თარიღი : 16.02.2022

გაცემის თარიღი : 29.04.2022

გაცნობის თარიღი : 29.04.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა მექანიზაცია , N 1;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი კაპანაძე პ/ნ 01003012478
- თბილისი მუხიანი I მ/რ კორ. 13 ბ. 51

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.: 21
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 25.01.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "st.ART"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400022104

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "თომა-7"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200239679
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: იურიდი ქავთარაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01022010034

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3538.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 17913.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16310.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 9872.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1136.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1296.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1769.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2235.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 63358.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 54110.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 9248.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 45.55
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 38.65
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1427.4/3538=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 14291.4/3538=4.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 922.1/3538=0.3

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული 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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:

1. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს) შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიის სერვიტუტით დატვირთვასთან და პირობადადებული ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით ინფორმაცია უნდა დააფიქსიროთ მოთხოვნის ტექსტში და პირობის შესრულების ვადა უნდა მიუთითოთ ერთი თვე.

2. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
დაიტანეთ 0,00 ნიშნულზე ,,1-12“ ღერძებში მდებარე აივნები და მიუთითეთ საკადასტრო საზღვრიდან აღნიშნულ აივნებამდე მანძილები.

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

ველში მითითებული ფართობი არ შეესაბამება წარმოდგენილი კ-2 კოეფიციენტის კროკების საერთო მაჩვენებელს.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2-ში, საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობისთვის, კ-3 კოეფიციენტის მინიმალური სავალდებულო კოეფიციენტი განსაზღვრულია 0.3-ით. ამასთან №14-39 დადგენილების, მე-13 მუხლის, მე-5 პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში კ-3 კოეფიციენტი არ მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

5. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. 0,00 ნიშნულზე მიუთითეთ ფასადის საანგარიშო ზედაპირიდან საკადასტრო საზღვრამდე უმოკლესი მანძილები.
.. -5,90 ნიშნულზე მდებარე ავტოსადგომის სართულზე გათვალისწინებული უნდა იქნეს საშხეფი სისტემის მოწყობა.
გაითვალისწინეთ, რომ წარმოდგენილი ღიობების გადანაწილების პროცენტული ანგარიში არასწორია, ვინაიდან ღიობების სულ მცირე, 20% უნდა იყოს სრულად გახსნილი. ამასთან ,,ა-ბ“ ღერძებში მდებარე ღიობები ვერ ჩაითვლება ანგარიშში, აღნიშნული არ არის გახსნილია ავტოსადგომის მხარეს, ხოლო ,,ბ-გ“ და ,,გ-ბ“ ღერძებში მდებარე ღიობი ვერ აკმაყოფილებს 406.5.2.1 ქვეთავის მოთხოვნებს.
.. ტექნიკურ - ეკონომიკურ მაჩვენებლებში არ იანგარიშება ღიობების ფართობი. აღნიშნულის გათვალისწინებით შეასწორეთ გეგმებზე და ტექნიკურ - ეკონომიკურ მაჩვენებლებში მითითებული ფართობები.

6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. წარმოდგენილი განშლა არ არის მისაღები. მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილი უნდა იქნეს ფასადებზე დატანილი -3,0 ნიშნულზე მდებარე სართულის განშლა.
გაითვალისწინეთ, რომ მიწისზემოთ დასაშვებია თერთმეტი სართულის განთავსება.

7. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
უკანა ეზოს მხრიდან მანძილი (L) უნდა იანგარიშოთ საკადასტრო საზღვრიდან 0,00 ნიშნულზე მდებარე საფასადე სიბრტყის უმოკლეს მანძილამდე (,,1-4“ ღერძებში მდებარე სიბრტყემდე).

8. 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, ღია ავტოსადგომი გარაჟის განმარტების მიხედვით, ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომელსაც ორი ან მეტი მხრიდან აქვს 406.5.2 ქვეთავის შესაბამისი ღიობები, შესაძლებელია ჩაითვალოს ღია ავტოსადგომად. ამასთან იქ, სადაც მიწის ზედაპირის ქვევით მდებარე ღიობები აუცილებელ ბუნებრივ განიავებას უზრუნველყოფს, გარეთა თარაზული თავისუფალი სივრცე ღიობის სიღრმეს ერთ-ნახევარჯერ უნდა აღემატებოდეს. თარაზული თავისუფალი სივრცის სიგანე მიწის ზედაპირის ნიშნულიდან ყველაზე დაბლა მდებარე ღიობის ძირამდე უნდა შენარჩუნდეს.
406.5.2 ქვეთავის მიხედვით, ბუნებრივი განიავების მიზნით, ნაგებობას ორ ან მეტ გარე მხარეს უნდა ჰქონდეს თანაბრად განაწილებული ღიობები. თითოეულ დონეზე გარე კედლების ღიობების ფართობი უნდა შეადგენდეს დონის მთელ პერიმეტრზე კედლის ფართობის, სულ მცირე, 20%-ს. ბუნებრივი განიავებისათვის განკუთვნილი ღიობების საერთო სიგრძე უნდა შეადგენდეს დონის პერიმეტრის, სულ მცირე, 40%-ს. შიგა კედლების, სულ მცირე, 20% უნდა იყოს გახსნილი, თანაბრად განაწილებული ღიობებით.
აღნიშნულიდან გამომდინარე, -5,90 ნიშნულზე მდებარე სართული ვერ ჩაითვლება ღია ავტოსადგომად.

9. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი:
გათვალისწინებულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ #16-01220631132 (04/03/2022) პასუხით გამოვლენილი ხარვეზები. დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების და განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ, სამსახური კვლავ გაგიწევთ შუამდგომლობას გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.

10. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
გათვალისწინებულ იქნას გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის მიერ #18-01220613195 (02/03/2022) პასუხით

გამოვლენილი ხარვეზები. დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების და განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ, სამსახური კვლავ გაგიწევთ შუამდგომლობას გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.

11. წარმომადგენელის არსებობის შემთხვევაში მინდობილობა/რწმუნებულება. -> .მინდობილობა/რწმუნებულების pdf ფაილი. :
წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარების მიერ გაცემული, დამოწმებული თანხმობები (საჭიროების შემთხვევაში, ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად).
წარმოდგენილი იქნას საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან დადებული ხელშეკრულება.

12. სადემონტაჟო სამუშაოებთან დაკავშირებით საჭიროა გაითვალისწინოთ შემდეგი:
.. ყველა სადემონტაჟო შენობების გეგმებზე მიუთითეთ რიგითი ნომერი საკადასტრო გეგმის შესაბამისად.
.. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, სადემონტაჟო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში, რომელიც მოიცავს,
ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაციას და მათზე დაგეგმილი სადემონტაჟო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხს;
ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალურ ღონისძიებებს, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება დემონტაჟის 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 დემონტაჟის 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.
.. წარმოადგინეთ დემონტაჟის ორგანიზების პროექტის საექსპერტო შეფასება.
(გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

13. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში, საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე,საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და გრაფიკულად დამოწმებული გენგეგმა.

14. ასევე გაითვალისწინეთ შემდეგი:
· წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარების მიერ გაცმული, დამოწმებული თანხმობები (საჭიროების შემთხვევაში, ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ერთად).
· წარმოდგენილი იქნას საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა/ერთეულების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსთან დადებული ხელშეკრულება
· საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება აკრძალვა. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას საფუძლები სრულად და შესაბამისი კრედიტორების მიერ გაცემული თანხმობები დემონტაჟის თაობაზე.

აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ შესაბამის დოკუმენტაციას 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.