ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5973751

ნომერი: AR1897448

თარიღი : 10.05.2022

გაცემის თარიღი : 08.06.2022

გაცნობის თარიღი : 09.06.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა სულხან ცინცაძე , N 57;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- პაატა ნუცუბიძე პ/ნ 01005013245
- ქ.თბილისი დ.აღმაშენებლის 195

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 4358355
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 31.01.2019

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გაბრიელ გურგენიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "არქიგრამ"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404998320

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "Mores Company"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400069714
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლანა ქაჯაია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 58001013011

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4540.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 17931.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 17094.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 7097.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1487.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 690.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1925.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2173.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 485.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 3235.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 49702.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 37455.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 12247.2
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 61.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 54.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.1
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1087.4 / 4540 = 0.29=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 11414.4 / 4540 = 2.514=2.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1540,6 / 4540 = 0.339=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 4730632
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 29.10.2019

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 4862636
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 17.02.2020

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 განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

წარმოდგენილი პროექტი დამუშავებულია ორ მიწის ნაკვეთზე, 2021წლის 23 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ბრძანება N5562639 შესაბამისად, საჭიროა პროექტის შეთანხმების სტადიაზე საჭიროა მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და საპროექტო დოკუმენტაციის დამუშავება ერთ მიწის ნაკვეთზე. გიხსნით რუკის ცვლილების ღილაკს სადაც შესაძლებლობა გექნებათ დააფიქსიროთ მხოლოდ ერთი, გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი.

2021წლის 23 აგვისტოს გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ბრძანება N5562639 დანართით მიწის ნაკვეთზე დადგინდა როგორც უკანა ეზო, ისე განაშენინების წითელი და ლურჯი ხაზები. წარმოდგენილი პროექტრით დაცული იყოს განაშენიანების ხაზებს მიმართ, კანონმდებლობით განსაზღვრული ნორმები.

01. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: ტოპო გეგმა დაკორექტირდეს მიწების გაერთიანების შესაბამისად.
გენ.გეგმაზე დაიტანეთ ტერიტორიაზე დადგენილი განაშენიანების რეგულირების ლურჯი ხაზი/ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი/განაშენიანების რეგულირების უკანა ეზოს ხაზები და განაშენიენბის რეგულირების წითელი ხაზი. შენობის განტავსებით დაცულ იქნას აღნიშნული ზორმები.
გენ.გეგმაზე ასევე დაიტანეთ საპროექტო ნულის შეფარდება აფსოლუტურ ნიშნულთან; ჭრილის ხაზები; ღერძებს შორის ზომები და შენობის გაბარიტული ზომები.ასევე, აჩვენეთ საპროექტო ტერიტორიაზე ავტოსადგომები.
02. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
03. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველი უახლესი ფოტომასალა თარიღის მითითებით.
04. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
05. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: წარმოდგენილი გეგმებით ირღვევა ტერიტორიაზე დადგენილი რეგულირების (წითელი და ლურჯი) ხაზების ნორმები: შენობა ნაგებობა უნდა განთავსდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებთან ერთად გაცემული დანართით დადგენილ საზღვრებში, კერძოდ ძირითადი შენობა ნაგებობა განათავსეთ დადგენილი ლურჯი ხაზის საზღვარზე, ასევე ნაგებობა არ უნდა გასცდეს დადგენილი წითელი ხაზების საზღვრებს. რეგულირების ხაზებს მიღმა შესაძლებელია მხოლოდ პანდუსის, ფანჩატურის, კიბის ბასეინისდა სხვა დეტალების განთავსება. აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს წარმოდგენილი გეგმები.
06. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ჭრილები დაკორექტირდეს გეგმარებებზე დადგენილი ხარვეზის შესაბამისად.
07. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ჭრილები დაკორექტირდეს გეგმარებებზე დადგენილი ხარვეზის შესაბამისად.
08. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: შენობის სიმაღლე განსაზღვრეთ როგორც საზოგადოებრივი საზღვრის, ისე უკანა ეზოს მხრიდან.
09. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
10. 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.:: დაკორექტირდეს დაგეგმილი ხარვეზების შესაბამისად. ასევე, საჭიროა წარმოადგინოთ საპროექტო დოკუმენტაციის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-თან შესაბამისობის დამადასტურებელი საექსპერტო შეფასება და ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, მინიმალურ 5 წლიან სამუშაო გამოცდილების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.
11. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: წარმოადგინეთ საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და აღნიშნული

დაკავშირებით.
12. წარმოდგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
13. წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიაზე ჩატარებული საინჟინრო- გეოლოგიური კვლევა, კვლევის საექსპერტო შეფასება და ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.
14. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კონსტრუქციული საექსპერტო შეფასება და შენობა-ნაგებობის ფუძე-საძირკვლების და ძირითადი კონსტრუქციების სქემები საექსპერტო შეფასებასთან ერთად. ასევე, ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.
15. 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.

16. გათვალისწინებულ იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტერის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილის რეკომენდაციები №:18-01211521778 (01/06/2021)

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული 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.