ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6387286

ნომერი: AR1917633

თარიღი : 21.03.2023

გაცემის თარიღი : 28.03.2023

გაცნობის თარიღი : 30.03.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სოფელი წავკისი ; ქალაქი თბილისი , სოფელი ტაბახმელა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით პაპიძე პ/ნ 01023007335
- საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3, ბინა 26

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 457
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 24.11.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დავით პაპიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ფროფერთი დეველოფმენთ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405494594
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: აკაკი კუჭუხიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 37001004388

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 947.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 375.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 322.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 265.4
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 57.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1520.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1485.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 34.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 11.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 131.7 კვ.მ 131.7/947=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 318.1 კვ.მ 318.1/947=0.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 815.8 კვ.მ 815.8/947=0.9

"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 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

ვინაიდან მიწის ნაკვეთი დატვირთულია იპოთეკით, წარმოდგენილ იქნეს იპოთეკარის წესდების თანახმად უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა მიმდინარე განცხადებით მოთხოვნილ სამუშაოებთან დაკავშირებით (საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი).

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრულ ფუნქციას. აღნიშნულის უზრუნველყოფის მიზნით, საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს: „შენობა-ნაგებობის როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენარჩუნდებაშენობის ფუნქცია „ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი“ და არ მოხდება ობიექტის დაყოფა ცალკეულ საცხოვრებელ ერთეულებად (ბინებად), იდენტიფიცირებად ფართებად.“. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულება უნდა ფიქსირდებოდეს

ზუსტად ზემოაღნიშნული ფორმულირებით და საფუძვლებში მითითებული იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წინამდებარე გადაწყვეტილების ნომერი.

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.->.დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: - ველში უნდა მიეთითოს 16-01211873079;
.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.->.დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: - ველში უნდა მიეთითოს 07 ივლისი 2021წ.

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: ნომერი.: ველში უნდა მიეთითოს 16-01212713341;

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: ველში უნდა მიეთითოს 28 სექტემბერი 2021წ;
.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: #17- პროექტის მიხედვით ფურცელი 49-ით შენობა უნდა დასვათ გზის ღერძულა ხაზიდან 12,3 მეტრში; დამატებით ასახეთ გზის ღერძულა ხაზი და დაიტანეთ რეგულირების ხაზები შესაბამისი მიბმის მანძილების მითითებით;

.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილი იქნას კონკრეტული მიწის ნაკვეთის არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები (დღეის მდგომარეობით გადაღებული), რომელზეც საჭიროა კონტურის სახთ იქნას მონიშნული საპროექტო არეალი

.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: საპროექტო გეგმის ნახაზზე აისახოს მთლიანი საკადასტრო საზღვრის პროექცია , რეგულირების ხაზების საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის მანძილების მითითეებით და გზის ღერძულა ხაზიდან საპროექტო შენობის მიბმის მანძილის მითითებით .ასევე აისახოს ჩრდილოეთის მიმართულების მანიშნებელი ისარი და ექსპლიკაცია სათავსოების ფყნქციური დანიშნულების და მათი ფარტობის მინიშნებით .

.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: კონსტრუქციული ნახაზის მიხედვით დაფიქსირდეს საძირკვლის ჩაღრმავების ნიშნული, რის შესაბამისადაც უნდა ჩასწორდეს მონაცემები ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლების შესაბამის ველებში;

წარმოდგენილი რენდერების თანახმად დაგეგმილია ტერიტორიის შემოღობვა. საჭიროა საპროექტო ღობე დაიტანოთ როგორც გენ-გეგმაზე ასევე, გეგმებზე ჭრილებზე და ფასადებზეც შესაბამისი ზომების სა საპროექტო მასალების მითითებით;

.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : -წარმოსადგენია არსებული სიტუაციის ფოტოსურათზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი

.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ნავეთი დაისვას სწორი მიმართულებით ან აისახოს ჩრდილოეთის მიმართულების მიმანიშნებელი ისარი .

ვექტორულ ფაილში ატვირთული უნდა იქნას 4 (ოთხი) დასახელების კროკი შესაბამისი დასათაურებით –(განაშენიანების /მოშენების/; .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი ხოლო კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტისვექტორულ ფაილში ატვირთული უნდა იქნას 4 (ოთხი) დასახელების კროკი შესაბამისი დასათაურებით –(განაშენიანების /მოშენების/; .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი ხოლო კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (სართულების მიხედვით) , ასევე კ-3 გამწვანების საანგარიშო ფართობი სართულების მიხედვით , ასევე კ-3 გამწვანების საანგარიშო ფართობი;

.საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: წარმოსადგენია კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ბანერის ფოტოსურათი.მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციის მითითებით;

.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: მშენებლობის ორგანიზების პროექტი ასევე უნდა მოიცავდეს :-გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალებისბ და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);

გეოლოგიურ ნაწილში წარმოდგენილ ლითოლოგიურ სვეტებზე არ არის მითითებული ბურღვის დაწყების და დასრულების თარიღები, ასევე კრებსით ცხრილზე არ არის მითითებული შედგენის თარიღი, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

- წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი;

განმარტება: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისაგან, სადაც განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობების ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები; საძირკვლის, გადახურვის და ვერტიკალური ელემენტების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები) ტიპი; შენობა-ნაგებობის სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების საწყისი მონაცემები (მასალების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები, სიხისტეები, სტატიკური და დინამიკური დატვირთვების მნიშვნელობები), სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს.
ხოლო, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს კონსტრუქციული სქემით გათვალისწინებულ ყველა ინფორმაციას დაზუსტებული, დაკონკრეტებული სახით და იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.
კონსტრუქციული პროექტი დამატებით უნდა მოიცავდეს:
ა) ფუძის მოწყობის, საძირკვლის და გადახურვის ძირითად ნახაზებს (ვერტიკალური მზიდი კონსტრუქციების ტიპების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები და ა. შ.), ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.

- საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის და კონსტრუქციული სქემა/პროექტის ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოსადგენია თანდართული საესპერტო შეფასებით.

-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,

"მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: იმისათვის ,რომ შეძლოთ მოსაკრებელი თანხის სრულად დაფარვა ამ ველში ჩაწერეთ დაზუსტებული (კ-2)-ს მონაცემი X 4 = ...-და ავტომატურად დაფიქსირდება გადასახდელი თანხა;

საჭიროების შემთხვევაში, დაზუსტებული ინფორმაცია დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესახებ, გეცნობებათ მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით ატვირთული დოკუმენტაციის განხილვის შემდგომ, კანონით დადგენილ ვადაში.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს 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.