ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6555948

ნომერი: AR1974408

თარიღი : 26.06.2023

გაცემის თარიღი : 11.07.2023

გაცნობის თარიღი : 12.07.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა , N123ა ; ქალაქი თბილისი , ბელიაშვილის ქუჩაზე, მიონის წინ მიმდებარე ტერიტორია;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ზაზა ბასილაძე პ/ნ 41001006464
- ბულაჩაურის ქუჩა

ნომენკლატურა :

- მრავალ ადგილიანი ავტოსადგომი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5318791
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 19.03.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მიწისქვეშა ავტოსადგომი და სარემონტო გარაჟი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ზაზა ბასილაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს "G-TECH"
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 404964623

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1582.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 432.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 397.63
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 24.67
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 239.54
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 133.42
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1632.96
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1058.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 574.56
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 11.34
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 7.35
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.99
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1=144/1582=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2=288/1582=0.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k3=1438.31/1582=0.9

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 თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელშიც გამოვლინდა შემდეგი სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. დამკვეთის ინფორმაციის ყველა ველში მიუთითეთ შესაბამისი ინფორმაცია (მესაკუთრის შპს "G-TECH"-ს ხელმძღვანელობაზე უფლებამოსილი პირის მონაცემები). წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის წესდების თანახმად უფლებამოსილი პირის მიერ განმცხადებელზე გაცემული მინდობილობა. 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).

2. წარმოსადგენია საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა და ასევე საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს:

ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა, კვლევის ჩატარების წერტილების ჩვენებით;
ბ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები და სპეციფიკაცია;
გ) დასკვნა ან/და რეკომენდაციები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის.

ასევე, წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

3. წარმოსადგენია საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა. ასევე, წარმოსადგენია კონსტრუქციული სქემის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

4. წარმოსადგენია საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები, სპეციალისტის მიერ შესრულებული

5. წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით, შეთანხმებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან.
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.

6. წარმოსადგენია გამწვანების პროექტი, რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-19 მუხლის მე-5 პუნქტის „ა“, „გ“, „დ“, „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, აგრეთვე „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ, ფოტომონტაჟის სახით ვიზუალურად გამოსახულ გამწვანების პროექტს (გარდა II კლასს მიკუთვნებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების, ასევე იმ შენობის/ნაგებობების არქიტექტურული პროექტებისა, რომელთა შეთანხმება მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის იმ ფუნქციურ ზონაში, რომელშიც კ-3 კოეფიციენტი არ არის განსაზღვრული);

7. 2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდება ტექნიკური რეგლამენტი - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”, რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა. სტანდარტების მოქმედება გავრცელდება ყველა კლასის და ფუნქციის შენობა-ნაგებობაზე და შეეხება 2021 წლის 01 მარტიდან სამსახურში შემოსულ ყველა პირველად შესათანხმებელ პროექტზე, ასევე ყველა კორექტირებაზე, თუკი მშენებლობა ჯერ არ დაწყებულა.
საჭიროა პროექტი დამუშავდეს ზემოაღნიშნული სტანდარტების მიხედვით.
შესაბამისად წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკური რეგლამენტთან

შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული დეტალური გრაფიკული დოკუმენტაცია.

8. წარმოსადგენია საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-19-ე მუხლის, მე-2 და მე-3, ქვეპუნქტების შესაბამისად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
ა) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
ბ) მიწის ნაკვეთის მისამართს;
გ) მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
დ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს;
ე) შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
ვ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ამ მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

გაითვალისწინეთ: საინფორმაციო დაფა რეალურად უნდა იყოს ტერიტორიაზე განთავსებული და საინფორმაციო დაფაზე წარწერები არ უნდა იყოს ტექნიკური მანიპულაციით შესრულებული.

9. "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" - საპროექტო შენობა "2-3" ღერძებში სცდება ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარს, გაასწორეთ აღნიშნული. სახურავის კუთხეებზე უნდა დაიტანოთ აბსოლუტური ჰორიზონტალური და ვერტიკალური ნიშნულები (კანონმდებლობით განსაზღვრულ კოორდინატთა X,Y სისტემაში სისტემაში) და არა 0.00 ნიშნულის აბსოლუტური ნიშნული, გაასწორეთ

შესაბამისად გაასწორეთ ვექტორული ფაილი

10. "შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გაპი და სპეცნებართვა გაიცა მიწისქვეშა ავტოსადგომზე და სარემონტო გარაჟზე, ხოლო წარმოდგენილი პროექტი არ ითვალისწინებს მიწისქვეშა ავტოსადგომს, პროექტი მოიყვანეთ გაპთან შესაბამისობაში. გარდა ამისა, 0.00 და +3.50 ნიშნულზე "ა-გ" ღერძის მხარეს ღიობების მოწყობით ირღვევა მიჯნის ზონა, მოიყვანეთ კანონთან შესაბამისობაში.
პირველი სართულის გეგმაზე დაიტანეთ 0.00 ნიშნულის აბსოლუტური ნიშნული, ხოლო მიწისქვეშა ავტოსადგომზე დაიტანეთ მანქანების შესვლა-გამოსვლის მოძრაობის სქემა.

12. "შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ვინაიდან არ არის წარმოდგენილი კონსტრუქციული ნახაზი, შესაბამისად ვერ ხერხდება ჭრილებზე საძირკვლის ნაწილის გადამოწმება. გაითვალისწინეთ: ჭრილებზე საძირკვლის ნაწილი დაიტანეთ კონსტრუქციული ნახაზის მიხედვით სწორად და სრულად, ნიშნულების მითითებით და შესაბამისი ნიშნული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში. შენობის მთლიანი კონსტრუქციული სიმაღლე უნდა იყოს 12 მეტრამდე. გაითვალისწინეთ: II კლასს განეკუთვნება: 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად შენობა-ნაგებობის კლასის განსაზღვრის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება მისი საძირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან: შენობის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, ხოლო ნაგებობის შემთხვევაში – ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე.

13. "შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი." - "ა-გ" ფასადი გაასწორეთ გეგმის

შესაბამისად, ღიობებით ირღვევა მიჯა

14. "ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ატვირთულია რენდერი, უნდა ატვირთოთ შედარებით შორი ხედიდან გადაღებულ ფოტოზე დამუშავებული მონტაჟი, ყველა მასალისა და გაბარიტული ზომის დატანით

15. "საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად შეასწორეთ ვექტორული ფაილი

16. "მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი" - ცარიელი ფურცელია ველში ატვირთული , უნდა ატვირთოთ მშენებლობის ორგანიზების პროექტი; გაცნობებთ, რომ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ბ) განმარტებით ბარათს, შემდეგი ინფორმაციით:
ბ.ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზების და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების აღწერა;
ბ.ბ) მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის აღწერა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად.
ბ.გ) არსებობის შემთხვევაში, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს;
ბ.დ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდების და ღონისძიებების აღწერა.
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 მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
დ) მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით, II კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი.
გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის ორგანიზების პროექტი უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.

იმ შემთხვევაში, თუ ვერ დაეტევა აღნიშნული დოკუმენტაცია, შეგძლიათ ატვირთოთ "ფაილის მიმაგრების" ველში.

17. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადასახდელია მოსაკრებლის თანხა. გაითვალისწინეთ: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 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 და მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი (არასაცხოვრებელი) ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 10 (ათი) ლარს.
შენიშვნა: მოსაკრებლის ოდენობა 2023 წლის 1 იანვრიდან 2024 წლის 1 იანვრამდე შეადგენს 6 (ექვსი) ლარს, ხოლო 2024 წლის 1 იანვრიდან 2025 წლის 1 იანვრამდე – 8 (რვა) ლარს.
თქვენს შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი უნდა გაამრავლოთ 6-ზე, მიღებული რიცხვი უნდა მიუთითოთ ამ ველში და შესაბამისი ინვოისის საფუძველზე გადაიხადოთ მოსაკრებელი.

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