



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება № 7382719

გაცემის თარიღი: 17/02/2025

გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR11071638

შემოსვლის თარიღი: 31/12/2024

შედეგი: **შუალედური**



მიწის ნაკვეთი(ებ)ი / ობიექტი(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.10.16.004.283
- მისამართი: ქ. თბილისი თამარაშვილის ქ. N13
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 2844.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): ა.ი.პ. "საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი ქართუ" (204874421)
- საკადასტრო კოდი: 01.10.16.004.284
- მისამართი: ქ.თბილისი, თამარაშვილის ქუჩა N13
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 716.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): ა(ა)იპ საერთაშორისო საქველმოქმედო ფონდი "ქართუ" (204874421)

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
 - პროექტის შეთანხმება
 - მშენებლობის ნებართვა

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- სერგო გიორგაია პ/ნ 37001058879
- მისამართი: თბილისი, ყიფშიძის 15

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 435
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 16.08.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტის სახელი და გვარი.: სერგო გიორგია

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ცენტრალ პარკ ავენიუ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405648580
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვასილ ფხაკაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008027919

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 70500.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 67362.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 59196.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 15046.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 6859.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 6114.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზო ფართობი (კვ.მ).: 3122.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 108.2
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 27947.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 205000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 150000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 55000.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 118.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 110.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 8.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : $5492.5/70500=0.1$
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : $27202.2/70500=0.4$
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : $24851.2/70500=0.4$

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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:

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

-გენგეგმაზე განახლებული სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად დაიტანეთ სამანქანე შესასვლელ გამოსასვლელი, ზებრა გადასასვლელი, შშმ პანდუსები და ა.შ

-განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად შენობებს შორის წარმოსახვითი მიჯნის მანძილი და ზომები.

-ნახაზებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად იქნეს დატანილი შენობის განთავსების არეალი.

2. განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: განმარტებითი ბარათი უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას საპროექტო ტერიტორიის შესახებ, ასევე შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრისა და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ.

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეთოდების სიზუსტით). : ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები გადამოწმებდა სრულყოფილი ვექტორული ფაილის წარმოდგენის შემდეგ.

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

-ნახაზები გასუფთავდეს ზედმეტი ფერებისგან. კონტურის სახით იქნეს დატანილი მომიჯნავე შენობები. ყველა გეგმაზე იქნეს დატანილი ნიშნულები ისე, რომ იყოს აღქმადი.

-ყველა ნახაზი იქნეს დამუშავებული საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად.

-პანდუსები დეტალურად იქნას განხილული 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად დამუშავებულ საექსპერტოში.

-გეგმაზე აისახოს განთავსებული გზა-დერეფნიდან, საზოგადოებრივ სივრცემდე გამავალი ბილიკი (სვლა გეზი). აღნიშნული ბილიკი მოეწყოს 1027.4 ქვეთავის და მისაწვდომი სვლაგეზის მოთხოვნების შესაბამისად.

-გრაფიკულად სრულად იქნეს დატანილი ლიფტის შახტები.

-წარმოდგენილ კიბის უჯრედების კვანძებზე არ არის დატანილი თავშესაფრის ფართობები. განიმარტოს ან გასწორდეს.

- 6 მეტრის სიმაღლის კომერციული სართული 0,00 ნიშნულზე და +12,00 ნიშნულზე არ არის მისაღები. გაითვალისწინეთ, თუ აღნიშნული კვლავ არ იქნება გათვალისწინებული განცხადება დარჩება განუხილველი განმეორებით ხარვეზის დადგენის გარეშე.

-მიჯნის ზონაში დატანილ იქნეს ღიობებიდან საკადასტრომდე მანძილები.

-წარმოდგენილ იქნეს სახურავის სართულის გეგმა.

-41 დადგენილების 403.5.1 ქვეთავის შესაბამისად დატანილ იქნეს ზომები.

-გეგმებზე სწორად განისაზღვროს დიაგონალის სიგრძე (აღებულ უნდა იქნეს აივნის კიდიდან).

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

წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული პროექტის ჭრილები ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით ჩვენებით.

6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-

ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

-წარმოდგენილი კროკები (კ2, ფუნქციური გაანგარიშების, პარკირების საანგარიშო) თითოეულ სართულზე მოცემულ იქნეს შესაბამისი გეგმის გვერდით და გაუკეთდეს შესაბამისი შენიშვნა. აღნიშნულის შემდგომ მოხდება კოეფიციენტების გადამოწმება.

-ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილ უნდა იქნეს ყველა შესაბამისი ნახაზი (სიმაღლის სქემა, გენგეგმა).

-ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთი ხასიათდება რელიეფურობით , მიწისპირა სართულის დასადგენად თითოეულ სართულზე წარმოდგენილ იქნას ფასადის განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული ფაილშიც(ფასადის მიწის ზედა ნაწილი გაყოფილი პერიმეტრზე არ უნდა აჭარბებდეს 1,8-ს იმისათვის რომ არ იქნას მოაზრებული მიწისპირა სართულად). აღნიშნული წარმოდგენილ იქნეს ვექტორულ ფაილშიც.

-განიმარტოს აუცილებელი ავტოსადგომების რაოდენობა განმარტებით ბარათშიც.

7. 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.::

-საექსპერტოები მოვიდეს პროექტთან შესაბამისობაში, როგორც მისამართის ასევე პროექტის ნაწილში.

-საჭიროა განხილულ იქნეს შენობიდან გამოსასვლელი მანძილები, რომელიც უნდა შეესაბამებოდეს 1027 ქვეთავს.

8. მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:

-წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ, საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-18 და მე-20 მუხლების შესაბამისად დამუშავებული, მშენებლობის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი.

-გაითვალისწინეთ: მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი წარმოდგენილ იქნას გარჩევადი სახით, გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი მითითებული ეტაპები სამსახურის მიერ უნდა ინიშნებოდეს (კოპირდებოდეს) მარტივად.

9. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: საჭიროა გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი საპროექტო კ2 ფართის შესაბამისად 1 კვ.მ-ზე 8 ლარის ოდენობით.

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

11. წარმოსადგენია საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

12. 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.

13. .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა.:
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 ნახაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
- ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
- გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.

14. ასევე, წარმოდგენილ იქნას კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

15. საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა.: -წარმოსადგენია კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების მდგრადობისა და ჩასატარებელი სამუშაოების მათზე შესაძლო ზეგავლენის შესახებ.

16. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

17. “შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია <https://geecb.ge/index.php/ka/> -საიტის მეშვეობით, მომზადებული ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია ხემოწერილი; - განახლდეს მოცემული დოკუმენტაცია, ვინაიდან ვერ ხდება აღნიშნულის გადამოწმება.

18. გეოლოგიურ ნაწილში გაითვალისწინეთ: ვინაიდან წარმოდგენილია წინასაპროექტო დოკუმენტაციისთვის, ქ. თბილისში, თამარაშვილის ქ. #13-ში (ს/კ 01.10.16.004.272; 01.10.16.004.283; 01.10.16.004.284; 01.10.16.004.285) სამშენებლოდ გამოყოფილი ნაკვეთების საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა, საარქივო მასალების გამოყენების საფუძველზე, რაც ასახავს არსებული ვითარების ზოგად სურათს. აღნიშნული მასალა შეიძლება გამოყენებულ იქნას დეტალური ს/გეოლოგიური კვლევის ზოგადი მიმოხილვის თავში ფონდურ მასალად. შესაბამისად წარმოდგენილ უნდა იქნას დეტალური, სრულყოფილი ს/გეოლოგიური კვლევა თავისი საექსპერტო შეფასებით.

19. საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს: „შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად“.

20. ნაკვეთის ჩრდილოეთით და დასავლელით შესასვლელის მოწყობის ნაწილში წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა.

21. საჭიროა მოხდეს ნაკვეთების გაერთიანება.

22. მიწისზედა ავტოსადგომების ვიზუალი არ არის მისაღები. მოვიდეს მინიჭებულ ფუნქციასთან შესაბამისობაში.

23. ვინაიდან თქვენს ნაკვეთზე ფიქსირდება ხაზოვანი ნაგებობი: სადრენაჟო ინფრასტრუქტურა; ელექტროგადამცემი ხაზი (ს.კ. N01.00.167); მილსადენი- მიწისქვეშა კომუნიკაცია, წყალარინება (ს.კ. N01.00.287), შესაბამისად წარმოდგენილ იქნას მესაკუთრეების თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და დამოწმებული გენგეგმა. იმ შემთხვევაში თუ ხდება ხაზოვანის გადატანა, წარმოდგენილ იქნეს შეთანხმებული გადატანის პროექტი და დამოწმებული გენგეგმა გადატანის ადგილის ჩვენებით.

24. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთების მესაკუთრისა და მოიჯარეების მიერ გაცემული სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები (თუ ხელშეკრულება შეწყვეტილია, განახლდეს ამონაწერი).

25. წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 აგვისტოს N24.1403.1573 განკარგულების მე-2-მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

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 მოზრდნდეთ 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.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

