ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7197306

ნომერი: AR11049671

თარიღი : 26.07.2024

გაცემის თარიღი : 29.08.2024

გაცნობის თარიღი : 13.09.2024

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება ლილო , კახეთის გზატკეცილი;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- რამაზი ხვედელიძე პ/ნ 62006053243
- ქ.თბილისი ფალიაშვილის 62ა ბინა 15ა

ნომენკლატურა :

- საწყობი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 7118856
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.08.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სამეურნეო დასაწარმოო ობიექტი-საწყობის დამხმარე შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: რამაზი ხვედელიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "გზა 2020"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200230865
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ია გრიგოლია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01001010639

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3990.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 693.12
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1189.56
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 1189.56
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 398.76
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 381.43
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 17.33
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.94
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 7.64
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : (საპროექტო)346.56+(არსებული)1610.27=1956,83/3990=0,5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : (საპროექტო)693.12+(არსებული)1610.27=2303.39/3990=0,4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 252.16/3990=0,1

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

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით საპროექტო შენობები ვიზუალურ-მოცულობითი თვალსაზრისით არ გავს სასაწყობე შენობას. იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჭიროა საპროექტო შენობები მოიყვანოთ შესაბამისობაში 08/07/2024 წლის № 7118856 ბრძანებით შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში მითითებულ ფუნქციასთან და საპროექტო შენობა-ნაგებობების რაოდენობასთან.

1. წარმოსადგენია საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა. ასევე, წარმოსადგენია კონსტრუქციული სქემის საექსპერტო შეფასება

2. წარმოსადგენია საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა და ასევე საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის საექსპერტო შეფასება

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

4. . წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განთითარების სააგენტოს და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით. საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგემილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

5. 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);

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;
- საინფორმაციო დაფასა და რენდერს (არსებული მწვანე ნარგავების რაოდენობების, სახეობების მითითებით), რომელიც ვიზუალურად უნდა გამოისახოს მაკეტის ან/და ფოტომონტაჟის სახით.

6. "სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მიუთითეთ გაპის შესაბამისად ": სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები. 5 (ხუთი) სასაწყობი (საბითუმო ფუთების დასასაწყობებლად განკუთვნილი)"

7. "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" - გაპი გაცემულია 5 საწყობზე, თქვენს მიერ წარმოდგენილ გენგეგმაზე კი 6 შენობაა დატანილი, მოიყვანეთ გაპთან შესაბამისობაში. ასევე, დაიტანეთ უკანა ეზოს განაშენიანების რეგულირების ხაზი და საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.

გარდა ამისა, გარემოს დაცვის სამსახურის 02.07.2024 წ. №18-01241843972 წერილის თანახმად დაიტანეთ 5 ძირი მწვანე ნარგავის (ტუიას) გადარგვის ადგილები.

გენგეგმაზე ასევე დაიტანეთ წარმოსახვითი საზღვარი როგორც არსებულ და საპროექტო შენოებებს შორის, ასევე

თითოეულ საპროექტო შენობებს შორისაც და გაითვალისწინეთ: ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსება ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი სხვადასხვა შენობა, როგორც ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ერთმანეთის მიმართ განთავსებული შენობები).

შესაბამისად გაასწორეთ ვექტორული ფაილი

8. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: არასწორია, უნდა მიუთითოთ მხოლოდ საპროექტო შენობების განაშენიანების ჯამური ფართობი.
გაითვალისწინეთ: საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-15 და მე-16 პუნქტების თანახმად:
- სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით
- შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

განმარტება: II კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლები: 500 მ2მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა, შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 7 მ-ისა.
ვექტორულ ფაილში განაშენიაების ფართობის კროკი არასწორია, კერძოდ არ მიუყვება შენობის გარე კონტურს "1-3" და "3-1" ღერძების მხარეს. გაასწორეთ ვექტორულ ფაილში კროკი და შესაბამისად ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელიც

9. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).; .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ)." - მიუთითეთ მხოლოდ საპროექტო შენოებების ჯამური სასაწყობე ფართები

10. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში საპროექტო შენობების კ1 კოეფიციენტის ფართობის კროკი არასწორია, კერძოდ არ მიუყვება შენობის გარე კონტურს "1-3" და "3-1" ღერძების მხარეს. გაასწორეთ ვექტორულ ფაილში კროკი და შესაბამისად ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელიც

11. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში საპროექტო შენობების კ2 კოეფიციენტის ფართობის კროკი არასწორია, კერძოდ არ მიუყვება შენობის გარე კონტურს "1-3" და "3-1" ღერძების მხარეს. გაასწორეთ ვექტორულ ფაილში კროკი და შესაბამისად ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელიც

12. "შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გაპის მიხედვით უნდა წარმოადგინოთ 5 საპრეოქტო შენობა, თქვენ 6 გაქვთ ნაჩვემები. გასწორეთ აღნიშნული. დაიტანეთ უკანა ეზოს განაშენიანების რეგულირების ხაზი და საპროექტო A შენობა განათავსეთ მისი დაცვით. ასევე დაიტანეთ წარმოსახვითი საზღვარი როგორც არსებულ და საპროექტო შენოებს შორის, ასევე თითოეულ საპროექტო შენობებს შორისაც და დაიცავით იგი. არსებული შენობის კონტურის ნაცვლად დაიტანეთ კედლის ფრაგმენტი და თუ ღიობებიც არის, ისიც აჩვენეთ.

13. "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.

14. "შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: გაპის შესაბამისად სიმაღლის სქემა წარმოადგინეთ უკანა ეზოს მხრიდანაც.

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.