ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7243520

ნომერი: AR11054766

თარიღი : 12.09.2024

გაცემის თარიღი : 07.10.2024

გაცნობის თარიღი : 07.10.2024

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ნავთლუღის ქუჩა N14; N16; ჰოსპიტალის შესახვევი N2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

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

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 6467007 (№ 6596533; № 7036779; № 7206120; № 7226239)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 19.05.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: შოთა პიპინაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ახალი ვარსკვლავი 2015

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406136140
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მამუკა გიორგაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 12003000099

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2331.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 36678.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 32854.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 15082.6
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2040.2
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2257.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 6281.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 3058.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 117.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4017.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 111600.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 100800.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 10800.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 108.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 93.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 14.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=1266.4/2331.00 კ1=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=25331.1/2331.00 კ2=10.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3-

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:

01.მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

02. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენი საკითხი და განხილვის შედეგად გაცნობებთ, რომ აღნიშნული საკითხთან დაკავშირებით სამსახურში შემოსულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტისა და მონიტორინგის საქალაქო სამსახურის წერილი 19/09/2024 N13-01242631143, რომლის მიხედვითაც მშენებლობა ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით, ასეთ შემთხვევაში ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია იმსჯელოს მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე დამრღვევის მიერ შესაბამისი დარღვევისთვის გამოცემული აქტისა და დაკისრებული ჯარიმის წარმოდგენის შემდეგ.

03...ვინაიდან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაცემულია მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობაზე, საჭიროა განაცხადი ატვირთოთ შესაბამისი ნომენკლატურით.

04 .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: შესასვლელი გზა დატროტუარები აისახოს სქემების შეთქანხმების შემდეგ იდენტუად.
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის კანონმდებლობა ითვალისწინებს ტერიტორიაზე სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, კორპუსის მაცხოვრებელთათვის სარეკრეაციო სივრცე და სხვა) მოწყობას, გათვალისწინებული იქნას.
. დაიტანეთ უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი.
05. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაიცავით ზონით დადგენილი კ-2 კოეფიციენტი, მითითებული კ-2 მომატების საფუძველი არ იძებნება.
მიეთითოს კ3 ფართი და დაცული იქნას 0,3
06. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: ღია კიბე ან ბუნებრივად განიავებადი კიბე დაუშვებელია 1022.10 ქვეთავის თანახამად, შესაბამისად განიმარტოს საექსპერტო შეფასებაში ექსპერტის მიერ და დაკორექტირდეს შესაბამისად.
. შენობა აღიჭურვოს მთლიანად ავტოსაშხეფი სისტემით 909.20.5 და 903.2.11.3. ქვეთავების გათვალისწინებით, განიამრტოს საექსპერტო შეფასებაში ექსპერტის მიერ.
„ 10-13“ ღერძებში ღიობი საკადასტროს მიმართ განათავსებულია 45 გრადუსამდე კუთხით, შესაბამისად ღიობიდან საკადსტრომდე უნდა დაიტანოთ მანძილი და დაიცვათ მიჯნის ზონა.
. მაქსიმალური სავალი მანძილები დაიტანეთ საზაფხულო ფართების მაქსიმალური მანძილებიდან როგორც სცხოვრებელ ფართებში ასევე ოფისებში.
. მაქსიმალური დიაგონალები დაიტანეთ საზაფხულო ფართებიდან.
. ბოლო სართლზე ვინაიდან ეწყობა აუზი მიანიჭეთ შესაბამისი დაკავებულობა და ასევე დაცული იქნას 1021 ქვეთავი, დაკორექტირდეს საექსპერტო და განიმარტოს დეტალურად, ასევე დაკორექტირდეს მისაწვდომობა აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოადგინეთ მსიაწვდომოვის სტანდარტების შესაბამსიად დამუშავებული ბოლო სართულის გეგმა დეტალური კვანძებით. გაითვალისწინეთ აუზი უნდა იყოს მისაწვდომი, დეტალურად განიმარტოს საექსპერტო შეფასებაში.
. 1027 ქვეთავის შესაბამისად გასასვლელები უნდა გადიოდეს პირდაპირ შენობის გარეთ. შენობიდან გამოსასვლელი უნდა მდებარეობდეს მიწის დონეზე ან უნდა უზრუნველყოფდეს მიწის დონესთან მისადგომს. შენობიდან გამოსასვლელი არ უნდა ბრუნდებოდეს შენობაში.
.ვინაიდან მოწყობილია 5 „ა“ ტიპის ბინა წარმოადგინეთ კვანძები დეტალური ზომებით.
. შენობის დამამთავრებელი კარნიზების და სახურავის არქიტექტურული დეტალების ნებისმიერი გადმოწევა 1.4 მ-ზე მეტად დაუშვებელია, დაკორექტირდეს.
. სვლა გეზის გზის გადაკვეთის არეალებზე დაიტანეთ ზებრა გადასასვლელები, გზა და სვლა გეზი გამოყავით ერთმანეთისგან და დაიტანეთ ზომები.
. ვინაიდან ე-გ ღერძებში +84.60 ნიშნულზე ტერასა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის ტერასას, მიანიჭეთ თვ დაკავებულობა.
07. .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ფასადებზე დაიტანეთ სიმაღლის ნიშნულები სრულყოფილად მიწისქვეშა სართულებისთვის.
წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, საზოგადოებრივი სივრცეების მხარეს საჭიროა ფასად(ებ)ის უმეტეს ნაწილზე გამოყენებულ იქნეს ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალები.
სახელმწიფო ენის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად ოფიციალური სახელწოდების სახელმწიფო და არასახელმწიფო ენებზე გადმოცემისას სახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი თავსდება წინ (მარცხნივ ან ზევით), ხოლო არასახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი – შემდეგ (მარჯვნივ ან ქვევით).
- სახელმწიფო ენაზე შესრულებული წარწერა აღქმადი უნდა იქნას სატრანსპორტო გზის მიმართულების შესაბამისად. დაკორეტირდეს ფასადებზე და მონტაჟზე განთავსებული რეკლამა.
. მიწისპირა სართულის სართულის განშლა წარმოადგინეთ ფასადებზე დამუშავებული. წარმოადგინეთ ასევე -6.30 ნიშნულისთვისაც.
08. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით: ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა დეტალური ზომებით შენობის და საკადასტროს საზღვრებს შორის დაშორებებით,მათ შორის უკანა ეზომდე საპროექტო შენობიდან მართობულად უმოკლესი მანძილი და საზ სივრცის მხარეს ქუჩის ღერძიდან საფასადე ზედაპირამდე მანძილი უმოკლეს ნაწილებში აღებული, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით;

ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y);
09. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოადგინთ რეალურ გარემოში დამუშავებული ფოტომონტაჟი, მოსაპირკეთებელი მასალების მითითებით.
10. წარმოსადგენია სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები. აიტვირთოს შესაბამის თანხმობის წერილებთან ერთად შესაბამის ველში.
11. სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: N: N:60-01242814360), ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.
12. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
13. "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.
ასევე წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.
დეკლარაციის პირველი გვერდი წარმოდგენილ იქნას დასკანერებული სახით, (სადაც მითითებულია ვალიდურობის ლინკი და შემსრულებელი) შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ დეკლარაციის ვალიდურობის ლინკი სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.
14.იმ შემთხვევაში თუ განაშენიანება გაცდება 6000-ს საჭიროა წარმოადგინოთ საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე;
15.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ფუნქციბის პროცენტული ანგარიში, გაითვალიწინეთ დაცული უნდა იქნას საცხოვრებელი არაუმეტეს 75%.
.წარმოადგინეთ ავტოსადგომების ანაგრიში, ასევე განმარტებით ბარათში განიმარტოს აუცილებელ რაოდენობასთან დაკავშრებთ.
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები გადამოწმდება ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.
16.ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
17.ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხაზოვანი ნაგებობები: თბილიეი ნერჯის გაზმომარაგების ქსელი, ელ.მომარაგების ძირითადი ქსელი, ს/კ:01.00.393 სს „სილქნეტი" , წარმოადგინეთ მესაკუთრეების თახმობა და დამწმებული გენ.გეგმები.
18. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე " საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .სპეციალისტის სახელი და გვარი.: შეივსოს ექსპერტის მონაცემების შესაბამისად.
დაკორექტირდეს საექსპერტო გეგმის ხარვეზების შესაბამისად.
19.. გეოლოგია:
საექსპერტო დასკვნას აკლია ექსპერტის ციფრული ხელმოწერა. Adobe-ს პროგრამა აჩვენებს, რომ ციფრული ხელმოწერის ადგილი ცარიელია.
20. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში განხილული ქუჩა „ კურსანტების ქუჩა" არ მდებარეობს საპროექტო ობიექტის მომიჯნავედ. წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე ზეგალვენის კვლევით გათვალისწინებული ქვაბულის გამაგრების სამუშაოები აისახოს კონსტრუქციულ პროექტში. წარმოდგენილი კონსტრუქციული პროექტის ფაილი არ იხსნება. წარმოადგინეთ კონსტრუქციული პროექტი, წარმოსადგენია კონსტრუქციული სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილებები და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან და დასტურდებოდეს შემსრულებლის მიერ, რომ მზიდი ელემენტები გაანგარიშების მიხედვით აკმაყოფილებენ სიმტკიცისა და მზიდუნარიანობის მოთხოვნებს. წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.
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 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.