ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7386854

ნომერი: AR11068262

თარიღი : 02.12.2024

გაცემის თარიღი : 20.02.2025

გაცნობის თარიღი : 21.02.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, სოფელი თხინვალა, იოსებ კეჭაყმაძის ქუჩა, N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თეიმურაზ ცაავა პ/ნ 01024060610
- პეკინის ქუჩა 14ა ბინა 40

ნომენკლატურა :

- მაღაზია
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5978914 (6170546 28/10/2022; 6437207 16/05/2023; 6592252 09/08/2023)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 22.06.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სავაწრო ობიექტი, მაღაზია
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თეიმურაზ ცაავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ჯეო-ოლიმპი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405089835
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: აკაკი მოწონელიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 29001001415

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2141.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 3847.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3395.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1561.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 835.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 206.3
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 792.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 14238.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 11706.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2531.2
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 791.6/2141=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1813/2141=0.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 600/2141=0.3

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, რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
ზონაში დასაშვებია პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია, წარმოდგენილი პროექტი არ შეესაბამება მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებით დადგენილ ფუნქციას და საჭიროებს მნიშვნელოვან ცვლილებებს. შესაბამისად წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტი გეგმარებითი და ვიზუალური თვალსაზრისით არ წარმაოდგენს პირველადი მოხმარების მაღაზიას. შესაბამისად აღნიშნულის მიხედვით დაკორექტირდეს დოკუმენტაცია.
1. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- დაცულ იქნას ზონისთვის დადგენილი 15 მეტრი.
- გენ.გეგმა უნდა მოიცავდეს ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულებს, გადახურვის ნიშნულებს, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს.
- დამატებით, გაცნობებთ, რომ გენერალური გეგმა უნდა შეესაბამებდეს შეთანხმებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას, ასევე აღნიშნულის მიხედვით მიუთითეთ შესასვლელ-გამოსასვლელი გზის პარამეტრი.
- დატანილ და დაცულ იქნას განაშენიანების რეგულირების ხაზები.

2. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:

• განახლდეს ხარვეზების შესაბამისად.

3. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:

• წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის, არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები. გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). ->

• გადამოწმდება ძირითადი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.

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

• მიუთითეთ დაკავებულობა, დაკავებულობის დატვირთივს ფაქტორი და დამკავებელი არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად და ყველა სართულზე.
• წარმოდგენილ იქნას ანალიზის ცხრილები და პირობითი აღნიშვნების ფურცელი
• სწ-2 დაკავებულობის სართული შეუსაბამეთ საექსპერტო შეფასებას.
• მისაწვდომობის გეგმები და 41-ე დადგენილების გეგმები წარმოადგინეთ ცალცალკე
• თავშესაფარს არ უნდა კვეთდეს კარი.
• გარკვევით ჩაიხაზოს კარებები.
• დატანილ და დაცულ იქნას განაშენიანების რეგულირების ხაზები.

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

• დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.
• დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები და მიბმის მონაცემები.

7. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

• დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით. შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
• წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).

8. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:

• განახლდეს ხარვეზების შესაბამისად.
• სიმაღლის ანგარიში წარმოადგინეთ საკადასტრო საზღვრებიდან

9. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :

• წარმოდგენილი იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალაზე საპროექტო შენობის განთვასების ფოტომონტაჟი.
• ვიზუალიზაციაზე დაიტანეთ ნიშნულები, მოსაპირკეთებელი მასალები და მათი ფერები.

10. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

• განახლდეს ხარვეზების შესაბამისად.

11. შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 1.: .სურათი 2.: .სურათი 3.: .სურათი 4.:

• განახლდეს ხარვეზების შესაბამისად.

12. III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების 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.::

- განიმარტოს 1021 ქვეთავთან შესაბამისობა.
- საექსპერტო შეფასება შეუსაბამეთ არქიტექტურულ პროექტს.
- დეტალურად განიმარტოს დაკავებულობებთან დაკავშირებით.
- წარმოდგენილ იქნას ექსპერტი კვლაიფიკაციის დამადასტურებელი ცნობა (შესაბამისი დამსაქმებელი კომპანიის მიერ გაცემული). რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ: ექსპერტს უნდა გააჩნდეს პროფესიით მუშაობის მინიმუმ 5 წლიანი გამოცდილება.

13. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

- წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და წერილები, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

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

15. წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა

- არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი -3.50 ნიშნულზე მონოლითური კედლები და სვეტები; 0.00, +4.50 და +9.00 ნიშნულზე სვეტები; +12.50 ნიშნულის გადახურვის ფილა; კონსტრუქციულ ნაწილს არ აქვს განმარტებითი ბარათი. წარმოსადგენია მასალათა სპეციფიკაცია, ლიფტის და კიბის უჯრედის გადახურვის კონსტრუქციული ნაწილი.

16. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, რომელიც მოიცავს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაციას და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხს;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალურ ღონისძიებებს, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში. დასკვნა უნდა იყოს პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები; იმ შემთხვევაში თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები; გაითვალისწინეთ იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;

17. 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;

18. "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 მინიმალურ 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.

აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.