ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7382180

ნომერი: AR11072409

თარიღი : 14.01.2025

გაცემის თარიღი : 17.02.2025

გაცნობის თარიღი : 17.02.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ბადიაურის ქუჩა, N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზაზა ბასილაძე პ/ნ 41001006464
- ბულაჩაურის ქუჩა

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 6575193
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.07.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი ბუსხრიკიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01011021955

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 218.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 617.62
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 522.64
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 236.28
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 41.16
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 13.28
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 127.32
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 99.83
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 4.77
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2094.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1547.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 547.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1=131.38/281=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2=449.36/281=1.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k3=67.52/281=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 2025 წლის 14 იანვრის AR11072409 განცხადება, რომელიც ეხება ქ. თბილისში, ბადიაურის ქ. N2-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის საკითხს.

„კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის, „კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე სამუშაოებისა და არქეოლოგიური სამუშაოების ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ღონისძიებების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 26 მარტის N137 დადგენილების, ,,საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის უფლებამოსილების დელეგირების თაობაზე" ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 6 აპრილის N91 განკარგულებით დამტკიცებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს დებულების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 17 აპრილის N9-34 დადგენილების თანახმად საკითხი განხილული იქნა ქ. თბილისის უნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს

წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოზე (ოქმი N5, 13.02.2025წ), რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზეც აღნიშნულ საკითხს მიეცა დადებითი შეფასება. რეკომენდაცია: გათვალისწინებული იქნეს საბჭოს წევრების რეკომენდაციები.

გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: სწორად იქნეს მითითებული ნიშნული.

2. .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნეს დღეის მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები სხვადასხვა ხედის ფიქსაციით და თარიღის მითითებით.

3. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
-სწორად იქნეს დათვლილი კოეფიციენტი, ვინაიდან შეფარდებულ უნდა იქნეს მიწის ნკავეთის ფართობზე.
-გ-ა ფასადის მხარეს "1" ღერძის გარეთ არსებული ფილაც იქნეს შეყვანილი კ1 კოეფიციენტში.
-დაცულ იქნეს ზონით დადგენილი კ1 განაშენიანების კოეფიციენტი.

4. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : -სწორად იქნეს დათვლილი კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი, ვინაიდან შეფარდებულ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის ფართობზე. (არასწორად არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, გაითვალისწინეთ, ზონით დადგენილი პარამეტრები)

5. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : -სწორად იქნეს დათვლილი კ3 გამწვანების კოეფიციენტი, ვინაიდან შეფარდებულ უნდა იქნეს მიწის ნკავეთის ფართობზე. (არასწორად არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, გაითვალისწინეთ, ზონით დადგენილი პარამეტრები)

6. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
-ნახაზებზე ქართული შრიფტით იქნეს დატანილი წარწერები.
-ა-გ ფასადის მხარეს +6.85 ნიშნულის გეგმაზე "გ" ღერძთან არსებული ღიობით დაცულ იქნეს სამეზობლო მიჯნის ზონა.
-განმარტებით ბარათში მითითებულია ავტოფარეხი, რაც არ არის ასახული პროექტში, მოვიდეს ურთიერთშესაბამისობაში

7. .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
-წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია. ასევე ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.
-დამატებით წარმოდგენილ იქნას საპროექტო და მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის ფასადების ესკიზური გაწშლები (მომიჯნავე შენობების ფასადები შესაძლებელია დატანილ იქნას მხოლოდ კონტურების სახით) , რომელზეც დატანილი იქნება აბსოლიტური ნიშნულები როგორც ყველაზე დაბალ, ასევე ყველაზე მაღალ წერტილებში.

8. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
-სწორად იქნეს წარმოდგენილი მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრის სქემა. საჭიროა საანგარიშო ზედაპირი განსაზღვრულ იქნეს "1" ღერძის გარეთ არსებული კედლის ნაწილთან.
-წარმოდგენილ იქნეს სიმაღლის განსაზღვრის სქემა უკანა ეზოს მხრიდანაც.
-დაცულ იქნეს მაქსიმალური სიმაღლის სქემა.

9. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
-წარმოდგენილ იქნეს სხვადასხვა ხედის მხრიდან ფოტომონტაჟები.
-ფოტომონტაჟზე დატანილ იქნეს ფერის კოდები და აბსოლიტური ნიშნულები როგორც საპროექტო ასევე მომიჯნავე შენობების.

10. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნეს "მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის #255 დადგენილების შესაბამისად დამუშავებული მშენებლობის ორგანიზების პროექტი.

11. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადახდილ იქნეს მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი.

12. საჭიროა პროექტი დამუშავდეს 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების და "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" შესაბამისად. საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს საექსპერტო შეფასება და სრულად დამუშავებული ნახაზები. ასევე 41-ეს საექსპერტოში განიმარტოს ბოლო სართულზე არსებულ ბინაში კიბის მოწყობის შესაძლებლობა.

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 მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია.

14. 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 ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.
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.
გაითვალისწინეთ, რომ კონსტრუქციული ნაწილი მომზადებულ უნდა იქნეს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „ა" ტიპის აკრედიტირებული საექსპერტო ორგანოს მიერ.

15. .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა.: წარმოდგენილ იქნეს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „ა" ტიპის აკრედიტირებული საექსპერტო ორგანოს მიერ მომზადებული დასკვნა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის შესახებ როგორც მშენებლობის ასევე ექსპლუატაციის პერიოდში;

16. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა;
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.
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.

17. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები;

18. .საინფორმაციო დაფა - ბანერი.: წარმოდგენილ იქნეს აღნიშნული.

19. წარმოდგენილ იქნეს განმცხადებლისა და დამკვეთის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

20. 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამსახური საკითხის განხილვას დაუბრუნდება მითითებული ხარვეზების გამოსწორების შემდგომ. ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების გამოუსწორებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი. დამატებით ხარვეზების გამოვლენის შემთხვევაში გეცნობებათ დამატებით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, 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.