ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7465496

ნომერი: AR11078869

თარიღი : 02.04.2025

გაცემის თარიღი : 01.05.2025

გაცნობის თარიღი : 02.05.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ავშნის ქუჩა, N 136;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ამირან ცხადაძე პ/ნ 18001054640
- ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას მე-5 კვ. კ.4, ბ. 126

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6411733
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.12.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ამირან ცხადაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "იმგო"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404383225
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: კახაბერ მახვილაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01022006858

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 600.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 236.85
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 672.37
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 267.58
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 225.13
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 134.45
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 39.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 5.41
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2024.68
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1335.94
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 688.74
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 236.85 მ2; კ1=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 458.27 მ2; კ2=0.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 185.88 მ2; კ3=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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის №13-35 დადგენილებით დამტკიცებული სამსახურის დებულების მე-2 მუხლის ”ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სამსახურის მიზანია მის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებთანდაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ტერიტორიულ საზღვრებში ერთიანი საჯარო ხელისუფლების განხორციელება. ამავე დებულების მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის ”ე” ქვეპუნქტის შესაბამისად, სამსახურს თავის ფუნქციების შეუფერხებელი განხორციელების მიზნით უფლება აქვს განიხილოს შენობა-ნაგებობის ექსტერიერებისა და ინტერიერების პროექტები, მოახდინოს ფერთა შეთანხმება. აღნიშნულის გათვალისწინებით სამსახურის შეფასებით საპროექტო შენობა , როგორც ვიზუალური თვალსაზრისით ასევე გეგმარებით არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ ერთბინიან საცხოვრებელ სახლს, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით იმისათვის რომ სამსახურმა შეძლოს თქვენი საკითხის ხელახლა განხილვა და შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღება საჭიროა საპროექტო დოკუმენტაციამოიყვანოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ

გამოყენების პირობებით დამტკიცებულ ფუნქციასთან შესაბამისობაში.

2.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: მიუთითეთ 24/04/2023

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: მანქანების მისასვლელი დაიტანეთ შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად, ზომების დატანით

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: ველში მიუთითეთ ყველა სართულის განაშენიანების ფართობის ჯამი. გაითვალისწინეთ, რომ სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით. სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით. შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

5.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: - დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

6.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: დამატებით აიტვირთეთ საპროექტო საყრდენი (გრუნტის შემაკავებელი) კედლის აქსონომეტრიული ნახაზი, დეტალური ზომების , კედლის მოცულობის და კლასის დაფიქსირებით.

7.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: მოქმედი წესებით კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის მიწისპირა სართული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის გარე პერიმეტრში მოქცეული სრული ფართობით. სართული არის მიწისპირა იმ შემთხვევაში, თუ მისი ჭერის საშუალო ამოწევა გრუნტის ზედაპირიდან აღემატება 1,8 მ-ს. აღნიშნულის დასადგენად საჭიროა წარმოადგინოთ -2,60 ნიშნულზე სართულის გარე კედლების განშლა, გრუნტის ხაზის ჩვენებით და ჭერის საშუალო ამოწევის ანგარიში შემდეგი ფორმულით: S / P (სართულის ხილული ფასადის ფართობი გაყოფილი მთელი სართულის პერიმეტრზე), თუ მიღებული მაჩვენებელი აღემატება 1.8 მ-ს , მაშინ სართული იქნება მიწისპირა და კოეფიციენტის ფართობში მიიღება სრულად, ხოლო თუ იქნება 1.8 მ-ზე ნაკლები - არ მიიღება ანგარიშში. 0,00 ნიშნული დაიტანეთ მიწისპირა სართულზე და შესაბამისად იანგარიშეთ კოეფიციენტები. -წარმოადგინეთ სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია. - წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს). ფასადის ფერები მიუთითეთ RGB ან RAL კოდების მიხედვით; - დამატებით წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.

8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: სიმაღლე იანგარიშეთ უმოკლესი მანძილიდან უკანა ეზოდან და აღმოსავლეთით საზოგადოებრივი საზღვრიდან.

9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : - შესაბამისი გეგმების გასწვრივ ცალ-ცალკე წარმოადგინეთ კ1 და კ2 საანგარიშო კროკები და კ2 საბოლოო ანგარიში. - ვერანდის და ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით; - თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

10. წარმოდგენილ დოკუმენტებში, პროექტით მოთხოვნილი შენობის სართულიანობისთვის, გეოლოგიურ დოკუმენტებში მოცემული ჭაბურღილების სიღრმეები არ შეესაბამებამება „ს.ნ. და წ. 01.02.07–87“-ით განსაზღვრულს,

რაშიც გათვალისწინებული უნდა იქნას საძირკვლის ჩაღრმავებაც, ვინაიდან შენობა ნაგეობობის ჭრილების მიხედვით საძირკვლის ჩაღრმავება ხდება 3,9 მეტრზე, გაყვანილი ჭაბურღილების სიგრძე არასაკმარისია, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას გეოლოგის მიერ მომზადებული განმარტება აღნიშნულის შესახებ.

11.: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრულ ფუნქციას. აღნიშნულის უზრუნველყოფის მიზნით, საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს: „შენობა-ნაგებობის როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენარჩუნდება შენობის ფუნქცია „ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი“ და არ მოხდება ობიექტის დაყოფა ცალკეულ საცხოვრებელ ერთეულებად (ბინებად), იდენტიფიცირებად ფართებად.“. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულება უნდა დაფიქსირდებოდეს ზუსტად ზემოაღნიშნული ფორმულირებით და საფუძვლებში მითითებული იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წინამდებარე გადაწყვეტილების ნომერი.

12. კონსტრუქციული პროექტი არ არის შესაბამისობაში არქიტექტურულ პროექტთან მონოლითური სვეტების გაბარიტები და მდებარეობა, მონოლითური კედლის მდებარეობა, წარმოდგენილი კონსტრუქციული პროექტი შესრულებულია 2025 წელს ხოლო წარმოდგენილი კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება 2024 წელს (წარმოადგინეთ განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება)

გამომდინარე იქედან, რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, და წარმოდგენილი სახით არქიტექტურული პროექტი ეწინააღმდეგება მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტებით დადგენილ მოთხოვნებს, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.

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.