ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7427095

ნომერი: AR11081357

თარიღი : 10.03.2025

გაცემის თარიღი : 26.03.2025

გაცნობის თარიღი : 26.03.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა გორგასალი , N 113;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მიხეილ ჯინჭარაძე პ/ნ 01025001988
- თბილისი დიდი დიღომი დ.თავდადებულის ქ. N 20 ბ. 31

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- პროექტის შეთანხმება

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 346
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 12.07.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი, კომერციული, სასტუმრო)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ბეჟუაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს კოლოსი კრწანისი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405653181
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ამირან ანდღულაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 33001076370

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 14123.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 65860.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 58694.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 15577.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 4894.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2164.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 8742.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4948.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 9085.1
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 800.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 215600.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 188400.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 27200.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 85.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 79.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-1 2608/14123=0,2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-2 43718/14123=3,1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-3 5556/14123=0,4
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 12482.1

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. შესაბამის ველებში მიუთითეთ შეთანხმებული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ უახლესი სიტუაციის ამსახველი ფოტოები

3.კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: წარმოადგინეთ დეტალური განმარტებითი ბარათი ყველა კორექტირების ასახვით

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. ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტის შესაბამისად

6.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტის შესაბამისი კ2 მონაცემები და დაიცავით შეთანხმებული გრგ-ს შესაბამისად კ2=3,1- 43718.00 კვ.მ

7.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ კორექტირებული ფასადები. ნახაზები (გეგმები, ჭრილები ფასადები) მოიყვანეთ ურთიერთშესაბამისობაში

8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტის სიმაღლის ანგარიში

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

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

11.: შესაბამის ველში 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. შენიშვნა: კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში, ხოლო IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება. შენიშვნა: მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის გამაგრების სამუშაოებზე ნებართვა გაიცემა ძირითადი ნებართვის ფარგლებში, შესაბამისი მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობის საფუძველზე.

12.: შესაბამის ველში წარმოადგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

13.: წარმოადგინეთ შეთანხმებული დენდროლოგიური პროექტი და სატრანსპორტო სქემა შესაბამისი უწყებების წერილებთან ერთად.

14არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .ტელეფონის ნომერი.: • წარმოადგინეთ შენობა-ნაგებობის ფუძე-საძირკვლების და ძირითადი კონსტრუქციების სქემები საექსპერტო შეფასებასთან ერთად. ასევე, ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

15. 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.:: წარმოადგინეთ ექსპერტის დეტალური დასკვნა კორექტირებული პროექტის №41 დადგენილების და “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”-ს შესაბამისობის თაობაზე, კორექტირებული პროექტის განცხადების ნომრის მითითებით და დათარიღებული.

16. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია -> ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაციის pdf ფაილი: “შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია კორექტირებული პროექტის ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია.

17. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება -> საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება: წარმოდგენილი კვლავ არ არის გეოლოგიური კვლევის შესახებ მომზადებული საექსპერტო შეფასება, შესაბამისად წაროდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ დგანცხადება გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

ვინაიდან დოკუმენტაცია წარმოდგენილიაარასრულყოფილისახით, დაწარმოდგენილისახითარქიტექტურულიპროექტიეწინააღმდეგებამოქმედინორმატიულიდოკუმენტებითდადგენი ლმოთხოვნებს, სამსახურიმოკლებულიაშესაძლებლობას, სრულადშეაფასოსიგიდაგაცნობოთშესაძლოხარვეზები.

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.