ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7449018

ნომერი: AR11086555

თარიღი : 10.04.2025

გაცემის თარიღი : 15.04.2025

გაცნობის თარიღი : 16.04.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , რაიონი გლდანი ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ნიკო კეცხოველი , N 58;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თენგიზი ესიავა პ/ნ 02001003670
- თბილისი. კრწანისის რაიონი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა # 36

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7061623
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 22.11.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი VI ბლოკი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თენგიზი ესიავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ნიუ გლდანი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405653859
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზვიად შანავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 19001094896

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 16000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 29842.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 25554.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 14065.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 563.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3801.9
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 86.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 3737.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 411.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2888.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 85580.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 84780.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 800.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 105.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 99.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 847.8/1600=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 21870.0/1600=1.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 11821.6/1600=0,7

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... მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.
ვინაიდან შეცვლილია ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია, ცვლილება განხორციელდეს დამტკიცებულ გაპში. შევსებულ იქნას ცვლილების რეკვიზიტებიც.
თარიღი დაკორექტირდეს ---- > 04/06/2024

02... .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. *
წარმოდგენილ იქნას განახლებული სეზონური ფოტოსურათები დათარიღებით.

03... წარმოდგენილ იქნას მთლიან ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დამუშავებული გენგეგმა. დაიტანეთ გამწვანებული არეალები, უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი, საავტომობილო შესასვლელ-გამოსასვლელი და სამომავლოდ დაგეგმილი შენობების კონტურები განსხვავებული დაფერვით. დაიტანეთ წარმოსახვითი მიჯნა AR11079380

განცხადების გათვალისწინებით წარმოდგენილ საპროექტო შენობასთან მიმსრთებით და დაიცავით. დაიტანეთ საპროექტო ბლოკის საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები გარკვევით.
ტერიტორია უნდა იყოს კეთილმოწყობილი და უზრუნველყოფილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურით (საერთო სარგებლობის ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, საერთო სარგებლობის ავტოსადგომები და სხვ.).
დეტალურ საპროექტო გენგეგმაზე დაიტანეთ შენობის გრუნტთან მიბმის აბსოლუტური ნიშნულები. დაიტანეთ შენობის საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები დეტალურად.
დაიტანეთ საავტომობილო პანდუსი. მიუთითეთ ზომები, მიუთითეთ დახრის პროცენტული მაჩვენებელი.
ნაკვეთზე ვრცელდება მდინარის შეზღუდვის არეალი. დაიტანეთ და დაიცავით აღნიშნული.
ვინაიდან, პროექტით განსაზღვრულია ნაგებობის სატუმბი და რეზერვუარის მოწყობა, დაიტანეთ გრაფიკულად აღნიშნული. II კლასის ობიექტს განეკუთვნება (20-დან 60 კუბ.მ) ხოლო 60 კუბ.მ-ზე დიდი მოცულობის ნაგებობა განეკუთვნება IV კლასს. მიუთითეთ ნაგებობის კლასი.

04... გეგმებზე დაიტანეთ მდინარის შეზღუდვის არეალი.
ასახეთ საავტომობილო პანდუსი და ზომები +0,00 ნიშნულზე. დაიტანეთ საავტომობილო მოძრაობის არეალებზე ზომები. დაიტანეთ პანდუსის ზომები და გარდატეხის ნიშნულები.
გეგმებზე დაიტანეთ დიაგონალები და მიუთითეთ ზომები.

დაზუსტდეს ლიფტოს კაბინის ზომები. დაიტანეთ ზომები და საკაცე.
წარმოადგინეთ კიბის უჯრედის და ლიფტის დეტალური კვანძი. დაიტანეთ ზომები.
წარმოადგინეთ დეტალური კვანძები 732 დადგენილების გათვალისწინებით დამუშავებული.
ვინაიდან პროექტით განსაზღვრულია ნაგებობის სატუმბი და რეზერვუარის მოწყობა, წარმოადგინეთ მოცულობის განსასაზღვრად შესაბამისი ანგარიში.
05... ფასადებზე დაიტანეთ გუნტი და პანდუსების არეალი პროექტის გათვალისწინებით/
წარმოადგინეთ მიწისპირა სართულის განშლა და ანგარიში.
წარმოადგინეთ მოსაპირკეთებელი მასალების ნიმუშები და სპეციფიკაცია.
“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.

06... შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. *
სიმაღლის განსაზღვრის გეგმა წარმოადგინეთ საკადასტრო საზღვრების და გზის სრული ჩვენებით. დაიტანეთ უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი. სიმაღლის ანგარიში წარმოადგინეთ როგორც საზოგადოებრივი სივრცის ასევე უკანა ეზოს მხრიდან. დაიტანეთ უმოკლესი მანძილი გზის შუა ხაზიდან საფასადე ზედაპირამდე გზის მართობულად.
წარმოადგინეთ შესაბამისი ანგარიში
წარმოდგენილ იქნას განახლებული ანგარიში და გრაფიკული დოკუმენტაცია.

07... ვექტორული ფაილი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

მიწის ნაკვეთის ფართობი დაკორექტირდეს.
კ-1 საანგარიშო ფართობში იანგარიშება პირველი მიწისპირა სართულის ფილა გარე კონტურით.
ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ კ-2 კროკების შესაბამისი ანგარიშები. წარმოდგენილი მცირე შეუსაბამობაშია.
დაკორექტირდეს ასევე ტექნიკურ-ეკონომიკური მაცვენებელი. მიუთითეთ ასევე VII ბლოკის კ-1 და კ-2 ფართობები და ჯამური მაჩვენებელი ასახეთ კოეფიციენტში.
კ-3 კროკი დაკორექტირდეს. დაიტანეთ საპრექტო ბლოკების კონტურები და არ იანგარიშოთ კ-3 საანგარიშო ფართობში.

08... წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.
აღნიშნული 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.

წარმოადგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

09... წარმოდგენილ იქნას: საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი.
განგიმარტავთ: 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.

...კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება: წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

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

11... საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით *

12... წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და ქალაქ თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემები ზემოაღნიშნული სამსახურის წერილებთან ერთად

13... წარმოდგენილ იქნას ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება.

14...წარმოდგენილ იქნას 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;

05... წარმოდგენილ იქნას ხაზოვანი ნაგებობის 01.00.009 (შპს „გამა“) გაზმომარაგების მილი. თბილსერვისის თანხმობა პროექტირებით ჩასატარებელ სამშაენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით და დამოწმებული საპროექტო გენგეგმა ხაზოვანი ნაგებობებიდან შენობა-ნაგებობამდე მიბმის მანძილების ჩვენებით.

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.

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.