ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №3958292

ნომერი: AR1595216

თარიღი : 30.04.2018

გაცემის თარიღი : 14.05.2018

გაცნობის თარიღი : 15.05.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა მიცკევიჩი , N56;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზურაბ ჩოჩია პ/ნ 01008004354
- თბილისი ლ.კავსაძის ქ. N 7ა

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 1402361
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 29.07.2014

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ზურაბ ჩოჩია
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. ,,გეოარქი''

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205073711

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. ,,სამშენებლო კომპანია დარიუს ჯგუფი''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404472799
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვლადიმერ რობაქიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01005018491

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 450.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 404.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3090.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1663.5
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 224.9
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 227.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 260.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 287.5
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 258.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 168.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 11402.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 9815.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1587.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 40.35
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 36.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.35
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 315.9/450=0.7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2725.9/450=6.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 45.65/450=0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 1459279
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 2.09.2014

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 1459279
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 2.09.2014

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

## გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

1) .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად 1459279 (1423013  08/08/2014)

2).საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენგეგმაზე დატანილ იქნას ექსპლიკაცია, როგორც მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე ასევე დამხმარე ნაგებობაზე , გამწვანებაზე, ეზოს კეთილმოწყობაზე. ასევე დაიტანეთ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი და მიბმის მანძილები. ასევე დაიტანეთ ზედამხედველობის ოქმში მითითებული ტექნიკური დანადგარები.

3).საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: დაკორექტირდეს ზემოაღნიშნულის შესაბამისად.

4).არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: დამატებით წარმოსადგენია არსებული სიტუაციის ამსახველი დათარიღებული ფოტოსურათები, რომელზეც მონიშნული იქნება კორექტირებული კვანძები.

5).კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შემოღობვა დაუშვებელია. შესაბამისად აღნიშნული მოიყვანეთ შესაბამისობაში, ქალაქ თბილისის საკრებულო გადაწყვეტილება N 4-13 2009 წლის 27 მარტი მუხლი 39 პუნქტი 12. განიმარტოს ცალკე მდგომი დამხარე შენობის კონკრეტული გამოყენებულობაა ვინაიდან თქვენს მიერ უკვე არის დატანილი პირველ სართულზე დამხმარე ფართები.

6).ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების ფართის კროკი ვექტორულ ფაილში. ფართი დაკორექტირდეს გადამოწმების შესაბამისად

7).ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: დაკორექტირდეს ჭრილში შესატანი კორექტირების შესაბამისად.

8).ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : არასწორადაა დანგარიშებული, საჭოროა შეიყვანოთ დამხმარე შენობაც

9).ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : არასწორადაა დათვლილი,
0.00 ნიშნულზე გ-ა' და 1-3 ღერძებს შორის მოქცეული ფართი შეიყვანეთ კოეფიციენტში ვინაიდან წარმოადგენს სრულ სართულს.
„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მუხლი 3
არასრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ზედაპირის ნიშნულიდან ჭერის ზედაპირამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა.
+32.20 ნიშნულზე შესაყვანია დ-გ და 2-3 ღერძებშ შორის მოქცეული ფართიც.
ასევე საჭოროა შეიყვანოთ კოეფიციენტში დამხმარე შენობაც
თქვენს მიერ ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში მითითებული ფართის მეათედამდე დამრგვალებით მიიღება 6.1 რითიც უკვე არღვევთ დადგენილს. საჭიროა მოიყვანოთ აღნიშნული დადგენილ ნორმებთან შესაბამისობაში

10).ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : წარმოდგენილი კროკის მიხედვით ირკვევა, რომ ვერ აკმაყოფილებთ დადგენილი კ3 კოეფიციენტის მინიმალურ მოთხოვნას. მოიყვანეთ აღნიშნული კანონმდებლობასთან შესაბამისობაში.

11).შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
-3.35 გეგმაზე არასწორადაა დანომრილი ავტოსადგომები. მოხდეს აღნიშნულის სწორად დანომვრა. ასევე ამ ეტაპზე დანომრილი #7 და #8 ავტოსადგომების აღნიშნული სახით მოწყობა ვერ მოხდება. შესაბამისად ვერ აკმაყოფილებთ ავტოსადგომების სავალდებულო რაოდენობას.
0.00 ნიშნულზე დაფიქსირსეს გზის მხარეს შესასვლელთან როგორც გრუნტის ნიშნული ასევე იატაკის ნიშნული. გათბობა კონდენცირების აგრეგატებისა და სავენტილაციო მილების მოწყობა მოხდეს შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად.

ყველა სართულის გეგმაზე მოხდეს ლიფტის კარის ზომის დაფიქსირება PDF-ზე. აღნიშნული კარი არ არის სრულყოფილად დატანილი  არც PDF და არც ვექტორულ ფაილში შესაბამისად ვერ ხერხდება ზომის დადგენა. ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ოქმში დაფიქსირებულია, რომ ლიფტის კარის ზომა შემცირებულია 80 სმ-მდე, აღნიშნული ზომა საჭიროა მოყვანილ დადგენილ ნორმებთან: შენობა-ნაგებობაში შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთა მოხმარებისათვის განკუთვნილი პანდუსების, ლიფტების, კიბის უჯრედების, შენობათა გასასვლელებისა და ღიობების პარამეტრებთან და სხვა მოთხოვნებთან დაკავშირებით იხელმძღვანელეთ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის დადგენილება N41 „შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი  ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტით“;
გ-დ ღერძებს შორის 3 ღერძის გასწვრივ გეგმები და ფასადები ერთმანეთთან ურთიერთშეუსაბამობაშია ღიობების ნაწილში. გეგმაზე ჩანს სართულზე 2 ღიობი.
დაიატნეთ მიბმის მანძილები ღიობიდან საკადასტრო საზღვრებამდე
12).შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების  pdf ფაილი.:  ჭრილი 2-2 - ზე დაფიქსირდეს სამანქანო პანდუსის სიგრძე, ასევე საწყისი და ბოლო ნიშნულები.
დაიტანეთ მიბმის მანძილები
ჭრილი 3-3, დაიტანეთ საძირკვლის ქვედა ყველაზე დაბალი ნიშნული და საჭიროებისამებრ დაფიქსირდეს ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში.

13).შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების  pdf
ფასადი 1-3, მიწის დონის ქვემოთ არსებული სარდაფი არ გამოჩნდება წარმოდგენილი სახით.
3-1 და 1-3 ფასადებზე დატანილი
საკადასტრო საზღვრები არასწორადაა დატანილი და არ შეესაბამება დანარჩენ პროექტს.
დაიტანეთ მიბმის მანძილები.
ფასადებზე მიუთითეთ მოსაპირკეთებელი მასალის ფერები საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით;

14).შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის  pdf ფაილი.:  ჭრილზე დაიტანეთ ნიშნულები და  გენგეგმა დაიტანეთ სრულყოფილად.

15).კორექტირებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :  ფოტომონტაჟზე დაიტანეთ ნიშნულები და მოსაპირკეთებელი მასალების ფერები საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით;
დამატებით წარმოადგინეთ უნებართვოდ მოწყობილი  დამხმარე ნაგებობის ფოტო მონტაჟიც.
ფოტო მონტაჟები დამუშავებული უნდა იყოს არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტოსურათეზე რომელიც ასევე ატვირთული იქნება არსებული ფოტოსურათების ველში.

16).საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან  ArchiCad - ის სახით. :  შესწორდეს ზემოაღნიშნულის შესაბამისად.

17).საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრეთა თანხმობა. -> .მესაკუთრეთა თანხმობის pdf ფაილი. :  ვინაიდან ღიობების მდებარეობა და გაბარიტები შეცვლილია AR1387548 განაცხადთან მიმართებაში, საჭიროა წარმოადგინოთ განახლებული თანხმობა ბარიერების მოხსნასა და ღიობების მოწყობასთან დაკავშირებით.

18).შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. ->  საჭიროა წარმოადგინოთ კორექტირებით მიღებული პროექტის სავიზიტო სურათები.

19) "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადამოწმდეს კროკის წარმოდგენის შემდგომ. საჭიროების შემთხვევაში გადახდილ იქნას სხვაობა.

20).კორექტირებული პროექტის მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების  კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:  დამატებით საჭიროა აისახოს მისამართი და საკადასტრო კოდი

21) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: დაფიქსირდეს ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ამონაწერის შესაბამისად.

22).ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.::
აღნიშნული წარმოდგენილი უნდა იყოს კორექტირებულ პროექტთან მიმართებაში. ასევე საექსპერტო შეფასებაში მითითებული ნიშნულები არ შეესაბამება პროექტს.
დაფიქსირდეს ნაკვეთის საკადასტრო კოდი ამონაწერის შესაბამისად.

აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.

იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი 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.