ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4062294

ნომერი: AR1602904

თარიღი : 28.05.2018

გაცემის თარიღი : 10.07.2018

გაცნობის თარიღი : 10.07.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა გუდაუთა , N 3 , მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ცისკარიშვილი პ/ნ 59001025425
- თბილისი ვ.ბარნოვის ქ. N 26

ნომენკლატურა :

- მაღაზია
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 3304404
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 6.08.2017

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სავაჭრო ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დავითი სორდია

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ESS
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404935816
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი ცისკარიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 59001025425

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 433.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 391.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 574.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 166.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 391.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 15.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 3014.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2349.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 665.5
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 8.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 7.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 391.5= 0.9
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 574= 1.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 41.7= 0.1

"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) საჭიროა წარმოდგენილი იქნას იპოთეკარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ გაცემული თანხმობა

2) პროექტი არ არის წარმოდგენილი 41 დადგენილების და 57 დადგენილების მოთხოვნილი ყველა ნახაზისა და დოკუმენტის სახით. საჭიროა პირველ რიგში წარმოადგნით ყველა ნახაზი.

1. II, III, IV კლასის შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს: (6.02.2017 N 63)
ა) ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის ობიექტის თაობაზე, რომელიც მოიცავს:
ა.ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ა.ბ) ფურცლების ჩამონათვალს;
ა.გ) გამოყენებულ პირობით აღნიშვნებს;
ა.დ) განმარტებით ბარათს, რომელიც მოიცავს დაგეგმარების მიზნების აღწერას:
ა.დ.ა) დაგეგმარების საფუძველსა და მიზნებს;
ა.დ.ბ) მიწის ნაკვეთის წერილობით აღწერას;
ა.დ.გ) პროექტის შინაარსობრივ აღწერას;
ა.დ.დ) შენობა-ნაგებობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერას;
ა.დ.ე) დაგეგმარებისათვის გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერას;

ა.ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
ა.ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
ა.ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდესა და განაშენიანების ფართობს;
ა.ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდესა და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;
ა.ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;
ა.ე.ე) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის, არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;
ბ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან“ შესაბამისობის ანალიზს:
ბ.ა) დაკავებულობებსა და თითოეული გამოყენების აღწერას;
ბ.ბ) კონსტრუქციის ტიპ(ებ)ს;
ბ.გ) სიმაღლის შეზღუდვებს;
ბ.დ) ფართობის შეზღუდვებს;
ბ.ე) გარე კედლის ღიობებისადმი მოთხოვნებს;
ბ.ვ) მოთხოვნებს გასასვლელებისადმი;
ბ.ზ) ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნებს;
ბ.თ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობებისადმი მოთხოვნებს;
ბ.ი) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;
გ) სიტუაციურ გეგმას – მ 1:2000 ან მ 1:1000;
დ) არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალას (შორი და ახლო ხედებით, თარიღის მითითებით);
ე) მიწის ნაკვეთის გეგმას (კოორდინატების მითითებით) – მ 1:500 ან მ 1:250:
ე.ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას;
ე.ბ) შენობა-ნაგებობების განთავსებასა და სიმაღლეებს;
ე.გ) მიწის ნაკვეთთან მისასვლელ და შიგასაავტომობილო გზებს, ავტოსადგომებს, საფეხმავლო ბილიკებს, საველოსიპედე ბილიკებს, გამწვანება, კეთილმოწყობა და სხვა;
ე.დ) საჭიროების შემთხვევაში, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების კონტეინერების განთავსების სქემას;
ე.ე) მიწის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში, მიწის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;
ე.ვ) ზედაპირული წყლების მოცილების სქემას;
ვ) სართულის გეგმები ყველა დონეზე და სახურავის გეგმა – მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:
ვ.ა) შენობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმას საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკების ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით, შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით;
ვ.ბ) შენობის სართულების გეგმები უნდა იძლეოდეს ინფორმაციას სართულის ძირითადი ზომების, ოთახის ან/და სივრცის ფართობებისა და მათი ძირითადი ზომების, ასევე გასასვლელი საშუალებების ძირითადი ზომების შესახებ;
ვ.გ) ავეჯის ან/და სხვა აღჭურვილობის განლაგების გეგმები – „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად;
ზ) შენობა-ნაგებობის განივი ან/და გრძივი ჭრილ(ებ)ი - მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:
ზ.ა) შენობა-ნაგებობის ჭრილები, სულ მცირე, უნდა მოიცავდეს იატაკის ზედაპირის ნიშნულებსა და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით;
ზ.ბ) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ გამოყენებულ მასალებს;
ზ.გ) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ მნიშვნელოვან ნაწილებს ან/და დეტალებს - მ 1:20, მ 1:10 ან/და მ 1:5;
თ) შენობა-ნაგებობის ყველა ფასადს - მ 1:200, მ 1:100 ან/და მ 1:50:
თ.ა) ფასადზე გამოყენებულ მასალებსა და ფერებს;
თ.ბ) მომიჯნავე შენობების არსებობის შემთხვევაში, გაწშლებს – მ 1:500 ან/და მ 1:200;
თ.გ) ფასადის მნიშვნელოვან ნაწილებს ან/და დეტალებს - მ 1:20, მ 1:10 ან/და მ 1:5;
ი) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის დაკავებულობებისა და გასასვლელი საშუალებების გეგმებს - მ 1:200 ან/და მ 1:100:
ი.ა) დაკავებულობის დატვირთვებს;
ი.ბ) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობებს;
ი.გ) გასასვლელებს, გასასვლელთან მისადგომებს, გასავლელებსა და შენობიდან გამოსასვლელებს;
ი.დ) გასასვლელამდე სავალ მაქსიმალურ მანძილებს;

ი.ე) მისაწვდომობის სვლაგეზს;
ი.ვ) საჭიროების შემთხვევაში, თავშესაფრის ფართობებს;
ი.ზ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;
კ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის გზა-კიბეების, პანდუსების, მოაჯირებისა და სახელურების შესაბამისობას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან ნახაზების სახით - მ 1:50 ან/და მ 1:20;
ლ) III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის გეგმებს - მ 1:200:
ლ.ა) ცეცხლმედეგობის ხარისხიან მოთხოვნილ გამმიჯნავებს;
ლ.ბ) გამოყენებულ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემებს;
ლ.გ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მოთხოვნებს;
მ) განსაკუთრებულ სამშენებლო რეგულირების ზონებსა და ისტორიული დაცვის ზონებში შენობა-ნაგებობის ფასადებს, რომლებზეც მითითებულ უნდა იქნეს მათი ძირითადი გაბარიტული ზომები, სიმაღლეები, მათ შორის, სართულების მიხედვით სიმაღლეები, მიწის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით, ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომების მითითებით, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა); ფოტომონტაჟსა და აქსონომეტრიულ ხედებს არქიტექტურული დეტალების, მოსაპირკეთებელ-სამშენებლო მასალებისა და ფერების განსაზღვრით (როგორც ნაბეჭდი, ასევე ციფრული სახით, ფასადებზე გამოყენებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირებისა თუ სხვა არქიტექტურული ელემენტების დეტალური მითითებით (მათ შორის, გათბობა-კონდიცირების ტექნიკური საშუალებების განთავსების ადგილის მითითებით), ასევე გამოყენებული საღებავების ფერს RGB ან RAL კოდების მიხედვით;
ნ) საჭიროების შემთხვევაში, მაკეტს ან/და სამგანზომილებიან ხედ(ებ)ს ან/და ფოტომონტაჟს;
ო) ნებართვის მაძიებლის სურვილისამებრ, დამატებით მასალას.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტის ნაწილები შესაძლებელია წარდგენილი იყოს შეთავსებული სახით.
3. ბეჭდური სახით წარდგენის შემთხვევაში – არქიტექტურული პროექტი წარდგენილი უნდა იყოს A-4 ფორმატად დაკეცილი და მყარყდიან ალბომად აკინძული სახით.
4. თვითმმართველი ერთეულის (ქ. თბილისის ტერიტორიაზე – ქ. თბილისის მთავრობის) გადაწყვეტილებით, თავის სამოქმედო ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია წარდგენილი იყოს ელექტრონული ფორმით, PDF ფაილის სახით.

<u>აქვე გიდგენთ გარკვეულ ხარვეზებს :</u>

3) საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
გენგეგმა უნდა შეესაბამებოდეს დენდრო პროექტს და სახურავზე დაიტანეთ ნალექის გადასვლის მიმართულებები

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

5) .არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა. -> .ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმის pdf ფაილი.:
აღნიშნული დენდრო პროექტი ხარვეზის შემცველია, იხილეთ დანართის სახით გამწვანების ხარვეზი და განაახლეთ შესაბამისად

6) .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
ფოტოები წარმოადგინეთ განახლებული სახით დათარიღებული

7) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
განაშენიანების ფართის კროკი წარმოადგინეთ მასშტაბში და აღნიშნულის გათავლისწინებით გადამოწმდება ციფრი

8) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საოფისე ფართობი (კვ.მ).:

აღნიშნული ფართი არასწორია

9) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კომერციული ფართობი (კვ.მ).:
აღნიშნული ფართი არასწორია

10) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).:
აღნიშნული ფართი არასწორია

11) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).:
დაიტანეთ ჭრილის შესაბამისად საძირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნული

12) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ჩაიწერეთ "-"

13) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ჩაიწერეთ "-"

14) .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ3 კოეფიციენტის კროკი წარმოადგინეთ მასშტაბში და აღნიშნულის გათავლისწინებით გადამოწმდება ციფრი

15) .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
გეგმაზე დაიტანეთ ექსპლიკაციები და ფართები ყველა ფუნქციზე როგორც შიდა ასევე საზაფხულო

16) .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ საძირკველი სრულყოფილად ნახაზებში და მიუთითეთ ნიშნულები

დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები

17) .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები

ფასადებზე დაიტანეთ გამოყენებული მასალები და ფერები ვიზუალურადაც და მიუთითეთ აღნიშნული საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით

18) .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
14-39 დადგენილებით სიმაღლის სხივი არ კეთდება. საჭიროა ორივე საზოგადოებრივი სივრციდან წარმოადგინოთ სიმაღლის რეგულირების ხაზი საზოგადოებრივი სივრცის ღერძის ყველაზე ახლო წერტილთან მიმართებაში

19) .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ აქსონომეტრიული ხედებიც
მასალები დაიტანეთ RGB ან RAL კოდების მიხედვით

20) .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
დაკორექტირდეს ყველა ხარვეზის შესაბამისად

21) .შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. ->
სავიზიტო სურათები წარმოადგინეთ ყველა ხედიდან

22) III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების 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.:: ~
განაახლეთ საჭიროებისამებრ

23) "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის მოშენების ფართობის რიცხვითი მაჩვენებელი: განაშენიანების ფართის განახლებისამებრს მოხდეს შესაბამისი თანხის გადახდა

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.

- 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.