ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №4308087

ნომერი: AR1649389

თარიღი : 12.12.2018

გაცემის თარიღი : 18.12.2018

გაცნობის თარიღი : 19.12.2018

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სოფელი დიღომი , დიდი დიღომი;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კობა მოდრეკილაძე პ/ნ 01023007690
- თბილისი ნ.ბუაჩიძის ქ. N 4 ბ. 11

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2418035 ; 3450473 ;4187266
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 19.02.2016

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კობა მოდრეკილაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ესა ,,კედელი,,

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205342182
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: საბა აბესაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 54001044344

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 457.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 223.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1793.3
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1193.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 152.6
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 175.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 271.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 59000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 52000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7000.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 34.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 30.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.6
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 227.3/457=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1629.4/457=3.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 40.4/457=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:

ვინაიდან შენობა წარმოადგენს მაღლივს, შესაბამისად იგი საჭიროებს ძირეულ ცვლილებებს, თუმცა ამავდროულად გიდგენთ გარკვეულ ხარვეზებს.

1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: დამატებით წარმოსადგენია ტოპოგრაფიული გეგმა (მ1:500), შესრულებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების, მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების, ხე-ნარგავების ჩვენებითა და შესაბამისი პირობითი ნიშნების დატანით) და ამ ტოპოგრაფიულ გეგმასთან ერთად უნდა იქნას ატვირთული თქვენ მიერ დამუშავებული გენ–გეგმაც. აღნიშნული გენ-გეგმის ნახაზი შესრულებული უნდა იქნას პროექტის შემსრულებელი ორგანიზაციის ან/და ავტორის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე, საპროექტო შენობის საკადასტრო გეგმასთან მიბმის მანძილების, ღერძების, ღერძებს შორის მანძილებისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ჩვენებით. ასევე, აჩვენეთ საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება (მასზე კვადრატულობის მითითებით) და კეთილმოწყობაც;

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
დააკორექტირეთ პროექტის ხარვეზებისამებრ

3.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
განაშენიანების კროკი არასწორია

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). ->
ყველა ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებელი გადამოწმდება პროექტის ხარვეზების აღმოფხვრის შემდგომ

5.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· ლიფტის მინიმალური გაბარიტები არ არის დაცული.
· პროექტი წარმოადგენს მაღლივ შენობას, შესაბამისად არ არის დაცული 41 დადგენილების მოთხოვნები და ნორმები.
· სახანძრო სამაშველო მანქანის შესასვლელის სიმაღლე უნდა იყოს მინიმუმ 4.5 მეტრი, ამასთანავე ვერ მოხდება აღნიშნული სახანძრო მანქანის მოხვედრა უკანა ეზოში და მისთვის საჭირო მინიმალური ზომების დაცვა განთავსებისათვის.

· პროექტის 41 დადგენილების მიხედვით გრაფიკული დამუშავების სახე ძალიან მწირია და წარმოდგენილი სახით მიუღებელია. გიგზავნით ასევე დაკავებულობის აღნიშვნის ფორმას/ფერს დანართის სახით.

· აღნიშნულ ალბომშივე გეგმების ველში სრულყოფილად უნდა წარმოადგინოთ სრული ჭრილები ცეცხლმედეგობის დატანით, ასევე ფასადის მოწყობის პროექტი და სხვა დეტალები კვანძები.

· დატანილ იქნას ავეჯი და ყველა გრაფიკული აღნიშვნა მათ შორის სარდაფშიც.

· ამასთანავე საჭიროა ბინაზე 1 ავტომანქანა.

· შენობას მოეთხოვება სახურავზე ასასვლელი.

· დაიტანეთ აგრეგატები გათბობა/კონდენცირება/ვენტილაციის ფასადის ნაკლებად ხილულ ადგილებში შეფუთული სახით.

· დუპლექსების მეორე სართულებზე გაუქმდეს გარედან შესასვლელი კარი ან აღნიშნული გახდეს ცალ-ცალკე ბინები. ასევე დაინომროს ბინები

· ავტოსადგომების რაოდენობა მოიყვანეთ ბინებთან შესაბამისობაში ბინაზე 1

6.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
· აუცილებელია მოხდეს შენობის ფასადების ძირითადი ნაწილის მოპირკეთება მაღალი ხარისხის ხანმედეგი მასალით. ფერები და მასალები მიუთითეთ RGB/RAL კოდებით.

· ფასადის მოწყობის პროექტი არ არის წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისი, აღნიშნული წარმოადგენს ზოგად ნიმუშს. შესაბამისად წარმოდგენილ იქნას საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისი ფასადის მოწყობის პროექტი/კვანძები/დეტალები.

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
ვინაიდან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაცემულია 4-13 დადგენილებით, შესაბამისად წარმოადგინეთ სიმაღლის განსაზღვრის სხივი და არა რეგულირების ხაზი

8.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ ფოტომონტაჟი ფერებისა და მასალების ასევე გაბარიტული ზომების მითითებით. ფერები და მასალები მიუთითეთ RGB/RAL კოდებით

9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : დააკორექტირეთ პროექტის ხარვეზებისამებრ

10.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.::

· წარმოდგენილი ექსპერტიზა მცდარია, დასკვნაში მითითებულია რომ პროექტი შეესაბამება 41-ე დადგენილებას და ამლევს დადებით შეფასებას პროექტს, რომელიც არ შეესაბამება 41-ე დადგენილებას რაც დაუშვებელი და კატეგორიულად მიუღებელია. შენობა წარმოადგენს მაღლივს და მის მიმართ უნდა მოხდეს შესაბამისი მოთხოვნების წაყენება.

· დაუშვებელია შეუსაბამო პროექტზე დადებითი დასკვნის წარმოდგენა.

· ამასთანავე წარმოდგენილ იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის, უფლებამოსილების და გამოცდილების დამადასტურებელი დოკუმენტაციები.

11.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

· წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი დოკუმენტაცია საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 13 აგვისტოს №413 დადგენილებით შევიდა ცვლილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში და მოქმედი რედაქციის 47-ე მუხლის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას, პროექტის შემადგენელ ერთ-ერთ სავალდებულო დოკუმენტს წარმოადგენს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

· აღნიშნული მუხლის შესაბამისად, საჭიროა წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით.

· დააკორექტირეთ აღნიშნული პროექტის ხარვეზების შესაბამისადაც საჭიროებისამებრ.

12.საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:

· დააკორექტირეთ პროექტის ხარვეზებისამებრ

· ამასთანავე წარმოადგინეთ გენგეგმა ნარგავების ჩვენებით.

13. .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.:

წარმოდგენილ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ დასკვნაში არასწორად არის მითითებული საპროექტო შენობის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი; დასკვნაში აღნიშნულია რომ საპროექტო შენობის გასწვრივ აუცილებელია მოეწყოს დამცავი საშუალება (შპუნტური კედელი, ხიმინჯები ფარად და ა.შ.) გამომდინარე აქედან საჭიროა აღნიშნული დამცავი საშუალებების მოწყობა აისახოს პროექტში და შემდგომ მშენებლობის კალენდარულ გრაფიკში.

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 განაცხადიდარჩება 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.