თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5509251

ნომერი: AR1837054

თარიღი : 10.07.2021

გაცემის თარიღი : 19.07.2021

გაცნობის თარიღი : 21.07.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მასივი ვარკეთილი , მიკრო/რაიონი IV , კორპ, N417-ის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თემურ მალანია პ/ნ 62007004127
- გაგრა გუდაუთის ქ. N 17

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5486997
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 6.07.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თემურ მალანია
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ენსი გრუპი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405186365

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ენსი გრუპი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405186365
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნანა კვანტალიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 62001018694

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 796.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 2213.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2191.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1252.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 223.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 151.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 216.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 14.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 333.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6270.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5415.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 855.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 25.15
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 21.45
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 305.9/796=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1990.8/796=2.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 246/796=0.3

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:

1. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ.გეგმაზე დაიტანეთ უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი.
დაიტანეთ გადახურვის შესაბამისი ნიშნულები, ასევე შენობის კუთხეებშ დაიტანეთ აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსაზღვრულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები.
გეგმაზე დაიტანეთ შენობამდე მისასვლელი თავისუფალი სვლა-გეზი.

2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ განახლებული, დღეის მდგომარეობით არსებული სიტაუციის ამსახველი ფოტოსურაღები, თარიღის დატანით.
3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :

კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შეყვანილ იქნას "ა" ღერძის მიმდებარედ "1-3" ღერძებში გრუნტეზე დაყრდნობილი სივრცე. ასევე, კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შეყვანილ იქნას 3-4 ღერძებში მდებარე კიბე.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები არ შეესაბამება შენობას. წარმაოდგინეთ საპრეოქტო ობიექტის შესაბამისი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები.

5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ვექტორულ ფაილში წარმაოდგინეთ კ-3 კოეფიციეტნის საანგარიშო ფართობის კროკი.

6. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· ვინაიდან საპროექტო შენობის ყველა ბინას არ აქვს სახანძრო მანქანის მისადგომი, წარმოდგენილი გეგმარებით ერთი კიბის მოწყობა დაუშვებელია. აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირედეს საპროექტო დოკუმენტაცია.
· გეგმების ნახაზებს გააჩნია გრაფიკული ხარვეზები, წარმოადგნიეთ გრაფიკულად სრულყოფილად და სწორად დამუშავებული გეგმები, აღნიშნულის შესაბამისად გასწორდეს ვექტორული ფაილში წარმოდგენილი ნახაზებიც.
· 0,00 ნიშნულზე ბაქან-ლიფტები (ეტლით მოსარგებლისთვის) არ უნდა გამოიყენებოდეს მისაწვდომ გასასვლელ საშუალებად. აღნიშნულ ადგიალას მოეწყოს პანდუსი.
· -3,00 ნიშნულზე განთავსებული ავტოსადგომი მოვიდეს შესაბამისაობაშ 41-ე დადგენილებასთან, ავტომობილის მოსატრიალებელი მანძილი განისაზღვროს ავტოსადგომის გარე კონტურიდან და არა მანქანებს შორის მანძილიდან.
· გეგმებზე დაინომროს ღიობები და აღნიშნული ნომრები დატანილ იქნას შესაბამის დეტალურ ნახაზებზე.
· "ა" ტიპის ბინის სველი წერტილის დეტალურ ნახაზზე დაიტანეთ კარებთან თავისუფალი მისადგომი არეალები.
· დეტალურ ნახაზებე დაიტანეთ კარის შიგა ზომები, 90 გრადუსით გაღებულ მდგომარებაში, ალათებს შიგნით.

7. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
ჭრილებზე დაიტანეთ დეტალური ზომები, ასევე დატანეთ გაბარიტული ზომები და საკადასტრო საზღვრებთან შნეობის მიბმის ზომები.

8. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
· დაიტანეთძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით. ფასადზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის ზომები. შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
· წარმოადგინეთფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
· წარმოდგენილიქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;

9. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
უკანა ეზოს მხრიდან, სიმაღლის ანგარიში წარმაოდგინეთ უმოკლესი მანძილიდან.
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:
ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის, ასევე ქუჩის შუა ხაზიდან შენობის უახლოეს კედლამდე მანძილის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის (არა სხივის) განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრელად იხელმძღვანელეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 31-ე მუხლით.

10. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის

ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
დაკორექტირდეს ხარვეზების შესაბამისად.

11. 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.:
საქსპერტო შეფასება დაკორექტირდეს ხარვეზების შესაბამისად.

12. წარმოადგინეთ შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მიერ დამოწმებული განახლებული, განაცხადზე წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისი, გენ.გეგმა ყველა ხაზოვანი ნაგებობის დატანითა და მათი შენობამდე მანძილების ჩვენებით.

13. სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01211972849), ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.
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.