ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5647218

ნომერი: AR1852813

თარიღი : 26.09.2021

გაცემის თარიღი : 21.10.2021

გაცნობის თარიღი : 21.10.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა , N 4;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლევან მამისაშვილი პ/ნ 01021001076
- ქ. თბილისი, ავშნის ქ. #126

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5100982 (5308824, 01/03/2021), (5418696, 02/06/2021)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 9.11.2020

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლევან მამისაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს LM Architect
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400248380

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ემკო
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406302834
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ემზარი მაყიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01012019686

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6737.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4430.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4341.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2058.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 665.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 380.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 211.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 656.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 370.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 12920.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 12470.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 450.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 19.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 17.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 791+2138.7(სხვა სამი შენობა)=2929.7/0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4143.6+2138.7(სხვა სამი შენობა)=6282.3/0.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1936/0.3

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:

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მოყვანილ იქნას შესაბამის ზონაში დაშვებული მაქსიმალური სიმაღლის შესაბამისად და დაკორექტირდეს საპროექტო დოკუმენტაცია.
ასევე დაკორექტირდეს და მოხსნილ იქნას გადახურვის ნაწილში წარმოდგენილი კონსტრუქციული გაფორმების ელემენტები.
აუცილებელია მოეწყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.) ეზოსთვის განკუთვნილი სივრცის ღია ავტოსადგომებით დატვირთვა არ არის მისაღები (მაქსიმალურად გათვალისწინებულ იქნას მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

გარდა ზემოაღნიშნულისა :

01... ვინაიდან ხდება სერვიტუტით სარგებლობა. აუცილებელია წარმოდგენილ იქნას აღნიშნული სერვიტუტით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

02... .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.
შევსებულ იქნას: № 5065233 (5100982 09/11/2020) (5308824, 01/03/2021), (5418696, 02/06/2021)
თარიღი: 14/08/2020

03... .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. *
გენგეგმაზე შენობის უშუალოდ კუთხეებში დატანილ იქნას გრუნტთან მიბმის აბსოლუტური ნიშნულები.
დატანილ იქნას წყალშემკრები მილები და წყალშემკრებ მილებზე მითითებულ იქნას შესაბამისი დასახელება.
მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების გათვალისწინებით დატანილ იქნას უსაფრთხო გადასასვლელები და სვლაგეზები. ავტოსადგომზე კი დატანილ იქნას შშმ პირთა შესაბამისი მანიშნებელი.
საჭიროებისამებრ დაკორექტირდეს შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემების გათვალისწინებით.

04... ვინაიდან ხდება გრუნტის ცვლილება წარმოდგენილ იქნას გრუნტის ცვლილების გეგმა, განგიმარტავთ აუცილებელია გრუნტის ცვლილების გეგმა დამუშავებულ იქნას ტოპოგრაფიულ ძირზე, ცვლილების ნაწილში შესაბამისი ფერის დატანით. მოხსნილ იქნას არსებული იზოგიფსები და დატანილ იქნას მხოლოდ არსებული და საპროექტო აბსოლუტური ნიშნულები

05... გეგმები ჭრილები და ფასადები
აუცილებელია საპროექტო დოკუმენტაცია დამუშავებულ იქნას საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების და 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“. გათვალისწინებით.
წარმოდგენილ იქნას ანალიზის ცხრილები და შესაბამისად დამუშავებული გეგმები, წარმოდგენილ იქნას ცეცხლმედეგობის ხარისხისა და დაკავებულობის შესაბამისი დაშტრიხვით დამუშავებული ასევე ჭრილები.
გეგმებზე დამატებით დატანილ იქნას დერეფნების, ლიფტის კაბინის და კიბის უჯრედის ზომები.
გეგმებზე აივნის ნაწილში ტექნიკური სათავსები შეყვანილ იქნას კ-2 საანგარიშო ფართობში სრულად, ან დაკორექტირდეს გრაფიკულად წარმოდგენილი ისე რომ ოთხი მხრიდან არ იყოს კედლებით შემოსაზღვრული.
2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდა ტექნიკური რეგლამენტი - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”, რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა.
წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია. წარმოსადგენია დეტალურად მომზადებული “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია, ყველა ბინის (ტიპიური ბინების გამოკლებით) „ა“ და „ბ“ ტიპის ბინების დატანით, სვლაგეზების ჩვენებით მათ შორის საზაფხულო ფართებზე მისაწვდომობის ჩვენებით და დერეფნების ჩვენებით. წარმოსადგენია ბინების, დერეფნების, კიბის უჯრედების, თავშესაფრის ფართობების და სხვ. კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით.

დამატებით წარმოდგენილ იქნას კიბის უჯრედისა და ლიფტის ჭრილები,
ლიფტის ჭრილზე დატანილ იქნას კაბინა და ლიფტის ორმო შესაბამისი ზომების მითითებით.
არასრულ სართულზე დატანილ იქნას შესაბამისი ზომა

წარმოდგენილ იქნას ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს: გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით დაკორექტირდეს ვექტორულ ფაილი

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით დაკორექტირდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები კერძოდ კონსტრუქციული სიმაღლე.
დაკორექტირდეს ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში კ-2 ფართობის შესაბამისი კოეფიციენტი

06... წარმოდგენილ იქნას წარმოსახვითი საზღვრის მხარეს არსებული შენობის ფოტოები ახლო და შორი რაკურსით და საპროექტო შენობის მხარეს ღიობების შემთხვევაში დაცულ იქნას წარმოსახვითი საზღვარი.

07... .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. *

დაკორექტირდეს და მითითებულ იქნას შესაბამისი საპროექტო ნიშნულები

08... შესაბამის ველში წარმოდგენილ იქნას საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.

ასევე წარმოდგენილ იქნას საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“. მოთხოვნებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება.

09... 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).

10... 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 7 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

11....საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. შესაბამის ველში: წარმოდგენილ იქნას მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული დასკვნა ექსპერტიზა შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები;

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

13... წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემები
განგიმარტავთ, რომ ms.gov.ge-ზე დაემატა „საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორია და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმებისთვის უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს და განცხადება დაარეგისტრიროთ ms.gov.ge-ზე („საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორიაში). ხოლო, სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა უნდა შეათანხმოთ ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან.“ საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

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;

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზის შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.