ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5698587

ნომერი: AR1858024

თარიღი : 01.11.2021

გაცემის თარიღი : 25.11.2021

გაცნობის თარიღი : 25.11.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ლისის ტბის მიმდებარედ , (ნაკვეთი 09/075);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მილენა ცუცქირიძე პ/ნ 01001090860
- საქართველო, ქალაქი თბილისი, გლდანის მასივი, VI მიკრო/რაიონი, კორპუსი 7, ბინა 36

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5638354
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 19.10.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მილენა ცუცქირიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ელ ლისი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406274963
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლაშა ლალიაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01025005491

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1166.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 995.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 920.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 829.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 90.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 3000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2500.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 500.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 12.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 155.9; 147.8 (0.3)
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 451.9; 429.4 (0.8)
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 862.4 (0.7)

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 თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელშიც გამოვლინდა შემდეგი სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. წარმოდგენილი დოკუმენტაციით საპროექტო შენობები არ გავს ინდივიდუალურ ერთბინიან საცხოვრებელ სახლს. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტაციით განსაზღვრულ ფუნქციას. საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს, რომ შენობა-ნაგებობის როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდშიშენარჩუნდება შენობის ფუნქცია „ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი“ და არ მოხდება ობიექტის დაყოფა ცალკეულ საცხოვრებელ ერთეულებად (ბინებად). აღნიშნულის შესაბამისად განაახლეთ ამონაწერი, სადაც დაფიქსირებული იქნება ზემოაღნიშნული ვალდებულება.

2. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში" - წარმოდგენილი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ ტროტუარებისა და სამანქანო გზის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით. შესაბამისად საჭიროა აღნიშნული სერვიტუტი დაფიქსირდეს საჯარო რეესტრის ამონაწერში და საკადასტრო გეგმაზე, რისთვისაც უნდა მიმართოთ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

3. "სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა" - მიუთითეთ გაპის შესაბამისად "ორი ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი"

4. "დამკვეთის ინფორმაცია. -> .ტელეფონის ნომერი; .დამკვეთის ინფორმაცია. -> .ელექტრონული ფოსტა" - მიუთითეთ ორგანიზაციის ელექტრონული ფოსტა და საკონტაქტო ნომერი. თქვენს მიერ მითითებულია არქიტექტორის ელექტრონული ფოსტა და საკონტაქტო ნომერი

5. "განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი" - განმარტებითი ბარათი უნდა მოიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას: საპროექტო ტერიტორიის შესახებ; ასევე შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრის აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით; მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ. აღნიშნულის შესაბამისად შეასწორეთ ტექსტი: დაამატეთ შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ ინფორმაცია.

6. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)" - არასწორია, მიუთითეთ კროკის შესაბამისად

7. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ); .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ)" - საცხოვრებელი ფართიდან ცალკე გამოყავით დამხმარე ფართობი

8. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ)" - ვინაიდან არ არის ჭრილები და კონსტრუქცია წარმოდგენილი, შესაბამისად ვერ ხერხდება გადამოწმება. მითითებული მონაცემებით საპროექტო შენობა სცდება II კლასს. გაითვალისწინეთ: II კლასს განეკუთვნება: 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა. მოიყვანეთ II კლასთან შესაბამისობაში

9. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - ცალ-ცალკე მიუთითეთ საპროექტო შენობების კ1 კოეფიციენტები (შენობების ნუმერაცის მითითებით), შემდეგ ჯამური და ბოლოს კოეფიციენტი

10. "ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში)" - #1 საპროექტო შენობის კ2 კოეფიციენტი არასწორია, კერძოდ III სართულზე არ არის შეყვანილი საზაფხულო ფართები. გარდა ამისა, აივნების შემომსაზღვრელი კედლები უნდა შეიყვანოთ შენობის კ2 კოეფიციენტში, ხოლო დარჩენილი ნაწილი 1/3-ით. ცალ-ცალკე მიუთითეთ საპროექტო შენობების კ2 კოეფიციენტები (შენობების ნუმერაციით), შემდეგ ჯამური და ბოლოს კოეფიციენტი. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად შეასწორეთ ვექტორულ ფაილში კ2 კოეფიციენტის კროკი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელი

11. "შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი" - სახურავის გეგმაზე დაიტანეთ ქანობის მიმმართველი ისრები და წყალშემკრები მილები

12. "შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი; .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ზევით (მ); .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ)" - ამ ჟამად ატვირთული გაქვთ გეგმები. უნდა ატვირთოთ გრძივი და განივი ჭრილები, ღერძების, ღერძული მანძილების, საკადასტრო საზღვრების და საზღვრამდე მიბმის მანძილების დატანით. გაითვალისწინეთ: ჭრილებზე საძირკვლის ნაწილი დაიტანეთ კონსტრუქციული ნახაზის მიხედვით სწორად და სრულად, ნიშნულების მითითებით და შესაბამისი ნიშნული მიუთითეთ ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში. შენობის მთლიანი კონსტრუქციული სიმაღლე უნდა იყოს 12 მეტრამდე. გაითვალისწინეთ: II კლასს განეკუთვნება: 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად შენობა-ნაგებობის კლასის განსაზღვრის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობის სიმაღლე განისაზღვრება მისი საძირკვლის ყველაზე დაბალი ნიშნულიდან: შენობის შემთხვევაში – შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე, ხოლო ნაგებობის შემთხვევაში – ნაგებობის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე.

13. "შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი" - ამჟამად ატვირთულია გეგმები. უნდა ატვირთოთ ფასადები. ფასადებზე დამატებით დაიტანეთ ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები ან სპეციფიკაციის შესაბამისი დასახელება, მაგ.: კ-ა, ფ-2 და ა. შ. ასევე, წარმოსადგენია არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

14. "ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით)" - ატვირთულია ფასადები, უნდა ატვირთოთ დღეის მდგომარეობით გადაღებულ ერთ-ერთ ფოტოზე დამუშავებული მონტაჟი, ყველა მასალისა და გაბარიტული ზომის დატანით

15. "საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით" - ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად შეასწორეთ ვექტორული ფაილი

16. "შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი" - ატვირთულია ფასადები. უნდა ატვირთოთ სიმაღლის სქემა. გაიტვალისწინეთ: 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);

17. "საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი" - საინფორმაციო ბანერის ნაცვლად ატვირთულია ბანერის რენდერი. ბანერი რეალურად უნდა იყოს განთავსებული ტერიტორიაზე და უნდა წარმოადგინოთ სხვადასხვა ხედიდან (შორი და ახლო მანძილიდან) გადაღებული ფოტომასალა

18. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი" - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 27 ივლისის №24-81 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის

№17-50 დადგენილებაში. კერძოდ აღნიშნული დადგენილების მოქმედი რედაქციის მე-5 პუნქტის თანახმად მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს, ხოლო საკურორტო ზონაში სამრეწველო ობიექტის მშენებლობისათვის – 5 (ხუთი) ლარს. თქვენს შემთხვევაში კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი უნდა გაამრავლოთ 4-ზე, მიღებული რიცხვი უნდა მიუთითოთ ამ ველში და შესაბამისი ინვოისის საფუძველზე გადაიხადოთ მოსაკრებელი.

19. წარმოსადგენია საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა. საინჟინრო-გეოლოგიური 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. ასევე, წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

20. წარმოსადგენია საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა. განმარტება: 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. ასევე, წარმოსადგენია კონსტრუქციული სქემის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

21. წარმოსადგენია საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები, სპეციალისტის მიერ შესრულებული

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას 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.