ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6179957

ნომერი: AR1875734

თარიღი : 01.02.2022

გაცემის თარიღი : 26.10.2022

გაცნობის თარიღი : 08.05.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა წულაძე , N 34;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კონსტანტინე ურუშაძე პ/ნ 01008050556
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. VI კვ. კორ. 12 ბ. 18

ნომენკლატურა :

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

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: N137
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 27.04.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, B-ბლოკი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კონსტანტინე ურუშაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "სტელა ჰაუზი''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405309296
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თამაზ სულუხია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008005555

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 39800.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 24722.49
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 22052.93
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 13876.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2134.52
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2147.18
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 3895.13
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 69908.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 60958.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8950.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 29.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 25.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ბ ბლოკი---2394.43/39800=0.1 E,F, B და A ბლოკი (1609,39+640+2394.43+2469.27)/39800=7113.09 /39800=0,2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ბ ბლოკი---17583.21/39800=0.4----E,F, B და A ბლოკი (13421.34+5589,27+17583.21+18305.2)/39800=54899.02/39800=1.37=1.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 16422.12/39800=0.4

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:

01... ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობა საკ. კოდი: 01.00.086 (ელ. გადამცემი ხაზი, თბილსერვისი) საჭიროა წარმოადგინოთ მესაკუთრის განახლებული შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით დამოწმებული (ხელმოწერილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით. აუცილებელია დამოწმებულ გენგეგმაზე ხაზოვანიდან საპროექტო შენობამდე მიბმის მანძილი იყოს მკაფიო. საჭიროებისამებრ წარმოდგენილ იქნას ხაზოვანი ნაგებობის გადატანის დამოწმებული პროექტი და გადატანის ხელშეკრულება.

ასევე ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობა საკ. კოდი: 01.00.287 (ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი) საჭიროა წარმოადგინოთ მესაკუთრის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით დამოწმებული (ხელმოწერილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით.

02.. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500.
გათვალისწინებულ იქნას და სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად იქნას მოწყობილი შესასვლელი. დაკორექტირდეს და დატანილ იქნას ასევე შესაბამისი ზომები.
აღნიშნული გაითვალისწინეთ სრულ საპროექტო დოკუმენტაციაში.

დაკორექტირდეს ასევე ვექტორული ფაილი.

03... .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. *
გადახურვის გეგმაზე დაიტანეთ საპროექტო ნიშნულები სრულყოფილად
საავტომობილო მოძრაობის არეალებში არ უნდა იჭრებოდეს სვლაგეზები, აუცილებელია სვლაგეზები იყოს დამოუკიდებლად. დაკორექტირდეს აღნიშნული.
ავტოსადგომებზე დატანილ იქნას ზომები სრულყოფილად. 41 დადგენილების 406.9.4.3.1. ცხრილის გათვალისწინებით „5-6“; „9-10“ ;“12-13“ ; „16-17“ ღერძებში ავტომობილების გამოსასვლელი მოეწყოს წესისამებრ.
გეგმებზე დატანილ იქნას ხანძრისგან დაცვის სისტემები
კიბის უჯრედზე დატანილ იქნას თავისუფალი მოძრაობის არეალი არანაკლებ 1,2 მეტრისა.
აუცილებელია ყველა კარი იყოს მისაწვდომი. (გაითვალისწინეთ ასევე საზაფხულო ფართების კართან მიმართებაში)
წარმოდგენილ იქნას ყველა საჭირო კვანძი. ასევე წარმოადგინეთ სართულის მაჩვენებლის, პარკინგის მაჩვენებელი არ იკითხება და დაკორექტირდეს.
კიბის უჯრედის დეტალური კვანძი გაურკვეველია გადახურვაზე ასვლის ნაწილში და დაკონკრეტდეს.
წარმოდგენილ იქნას ყველა მანიშნებლის დეტალური გრაფიკული ნახაზი.
„ა „ ტიპის ბინაში გაითვალისწინეთ ყველა კართან მანევრირების სივრცეები.
აუცილებელია გეგმებზე და ჭრილებზე ხანძარმედეგობის მაჩვენებელი იყოს კანონმდებობის გათვალისწინებით საათობრივი მაჩვენებლით.

04... .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. *

დაკორექტირდეს ხარვეზების გათვალისწინებით
გარდა ღერძებს შორის მანძილებისა დატანილ იქნას გაბარიტული ზომები.

05... .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. *
წარმოდგენილ იქნას ფასადების დეტალური პროექტი გამოყენებული მასალების ჩვენებით.

06... ხარვეზების გათვალისიწინებით დაკორექტირდეს ვექტორული ფაილი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.
ტექნიკურ-ეკონომიკრ მაჩვენებლებში კ-1 და კ-2 კოეფიციენტები გაიწეროს ბლოკების შესაბამისად, მითითებულ იქნას ასევე ბლოკები (ჩაიშალოს ბლოკების დასახელებები და ფართობები) , როგორც შეთანხმებული ასევე საპროექტო და მითითებულ იქნას ჯამური მაჩვენებელი.

07... დაკორექტირდეს რენდერები და სავიზიტო სურათები. საავტომობილო შესასვლელების ნაწილი დაკორექტირდეს ხარვეზის გათვალისწინებით

08... 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).

09... 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 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

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

11... 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.
აუცილებელია საექსპერტო შეფასებეში მითითებულ იქნას კონკრეტული ბლოკის დასახელება.
ვინაიდან გზა-კიბეს არ აქვს ხელოვნურად განიავებადი ვესტიბიული აუცილებელია აღნიშნულის შესაბამისობა განიმარტოს საექსპერტო დასკვნაში.

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.

- 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.