ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5884011

ნომერი: AR1875973

თარიღი : 10.02.2022

გაცემის თარიღი : 05.04.2022

გაცნობის თარიღი : 05.04.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მარკ ბრონშტეინის I ჩიხი N6-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , გობრონიძის ქუჩის მიმდებარედ ; ქალაქი თბილისი , დასახლება მუხიანი , მიკრო/რაიონი II , გაზგასამართი სადგურის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზვიადი ჩაქსელიანი პ/ნ 27001001019
- ლენტეხი ს. ხელედი

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5679637
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 11.11.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (საცხოვრებელი კომერციული საოფისე)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დათო ომანაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზვიადი ჩანქსელიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 27001001019

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1444.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5966.94
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5313.07
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2893.28
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 415.14
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 419.46
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 935.25
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 78.23
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 571.71
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 19974.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 17496.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2478.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 45.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 40.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=440.16/1444 კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=5042.5/1444 კ2=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=383.53/1444 კ3=0.2

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,რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 30/03/2022 წლის ბ01.01220891 ბრძანებიდან გამომდინარე, საჭიროა შეიტანოთ დადგენილ სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება და მრავალფუნქციური შენობის ნაცვლად დაფიქსირდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ასევე დაფიქსირდეს განახლებული ფუნქციების პროცენტულობა. შესაბამისად, გიაქტიურდებათ ნომენკალტურის ცვლილების ღილაკიც და მრავალფუნქციური შენობის ნაცვლად საჭიროა აირჩიოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ნომენკლატურა. .საჭიროა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: „შენობა/ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით“

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: ნახაზებზე დატანილი და დაცული იქნას სერვიტუტი.
შენობის კუთხეებში დაიტანეთ არსებული და საპროექტო ნიშნულები.
დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი.

3. მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ფიქსირდება ხაზოვანი ნაგებობი: ელ. მომარაგების ძირითადი ქსელი, სანიაღვრე ქსელი, ასევე N72.00.232 (შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის)საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეების პოზიცია სამშენებლო სამუშაოების თაობაზე და შესაბამისი წესით დამოწმებული გენერალური გეგმა.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაცული უნდა იყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა ნაგებობისთვის მინიმალური კ3 კოეფიციენტი - 0.3

5.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
..დამატებით წარმოდგენილი იქნას "ა" ტიპის ბინის კვანძი.
..დამატებით წარმოდგენილი იქნას საკომუნიკაციო ელემენტების/ნიშნების ნახაზები მისაწვდომობის ეროვნული კოდექსის შესაბამისად.
..დაიტანეთ საავტომობილო პანდუსის ზომები და მოხვევის რადიუსი.
..წარმოდგენილი შესათანხმებელი პროექტით კომერციული ფართები გეგმარებითი და მოცულობითი თვალსაზრისით არ შეესაბამება მითითებულ ფუნქციას და მოწყობილია საცხოვრებელი ფუნქციის მსგავსად, ზემოაღნიშნული ფართობები მოიყვანეთ მინიჭებულ ფუნქციასთან შესაბამისობაში.

6.საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.: წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის გამოსარიცხად გათვალისწინებული მიჯრით მიწყობილი ხიმიმჯების ფარდის, (ხიმინჯების დიამეტრი 600მმ ხოლო სიგრძე 10000მმ) კონსტრუქციული სქემატური ნახაზები. კონსტრუქციული პროექტი არ მოიცავს ქვაბულის მოწყობის გეგმას, არქიტექტურულ ნაწილში მონოლითური კონსტრუქციული ელემენტები (დიაფრაგმა და საყრდენი კედლები) არ არის მონიშნული განსხვავებული დაფერვით, რის გამოც ვერ დგინდება სრულყოფილად შესაბამისობა. ღერძი (გ) და ღერძი (1“)-ის კვეთაზე არსებული სვეტის კონფიგურაცია არ შეესაბამება არქიტექტურულს ნაწილში არსებულს. არქიტექტურულ ნაწილში გათვალისწინებული არ არის (გ) და (ბ) ღერძებს შორის (5) ღერძზე მდებარე სვეტი „სვ-4“. დამატებით წარმოდგენილია ერთსართულიანი შენობის კონსტრუქციული პროექტი, საექსპერტო შეფასებაში განიხილეთ აღნიშნული პროექტის საჭიროება, რადგან გაუგებარია კავშირი საპროექტო დოკუმენტაციასთან. წარმოსადგენია კონსტრუქციული სივცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან დადასტურებული/ხელმოწერილი შემსრულებლის მიერ.

7."ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში: დამატებით წარმოდგენილი იქნას გაზმომარაგების სქემები

8.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.:: დასკვნაში შესასწორებელია საკადასტრო კოდი.
0.00 ნიშნულზე განიმარტოს გასასვლელების 1027-ე ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
გზა-კიბეები მოეწყოს 1007.3 ქვეთავის შესაბამისად.

9.გეოლოგიურ კვლევაში მოცემულია სხვა დოკუმენტებისგან განსხვავებული სართულიანობა, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული კვლევა ზუსტი სართულიანობის მითითებით.

ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ კანონით განსაზღვრულ ვადაში.
გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.