ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5854880

ნომერი: AR1885054

თარიღი : 04.03.2022

გაცემის თარიღი : 18.03.2022

გაცნობის თარიღი : 20.03.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ალექსანდრე ქართველიშვილი , N7 , მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- შოთა გვანცელაძე პ/ნ 01009004474
- თბილისი პ.ქავთარაძის ქ. N 25 კორ. 1 ბ. 58

ნომენკლატურა :

- საწყობი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5431698 ბრძანება (№5339138 გაც. თარიღი:2021 წლის 24 მარტის)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.06.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საწყობი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: შოთა გვანცელაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. ``AIDI GROUP``
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404907035

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ``ჯეპრო,,,,
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 440394253
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს Gepro-ს დირექტორი: ონიკ ღარიბიან
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01601133664

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1850.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 353.6
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 633.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 83.5
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 490.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 58.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2721.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2333.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 388.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 8.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 7.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.1
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=არსებული 600+(საპროექტო 353.6+35)=988.6/1850=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=(არსებული600+65.5)+(საპროექტო 353.6+353.6)=1372.7/1850=0.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=309.6+6.0=315.6/1850=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, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1"ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:

- დამატებიოთ წარმოდგენილ იქნას ვენტილაციისა და ბუნებრივი აირით მომარაგების საინჟინრო გაყვანილობების სქემები.
- ამჯამად წარმოდგენილი სქემები არ აარის მისაღბი. გაითვალსიწინეტ რომ დაუშვებელია გაყვანილობები კვეთდეს კიბის უჯრედ. აღნიშნულ ნაწილთან დაკვაშრიებიტ 41-ე დადგენილების საექსპერტო შეფასებაში გაკეთდეს შესბამისი განმარტება,კერძოდ 1022.5 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
- მიწის ნაკვეთზე ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა, საკომუნიკაციო ანძა, საჭიროა წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა და გრაფიკულად დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმა.
- ასევე დამატებით წარმოდგენილ იქნას ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ გამავალი ხაზობრივი ნაგებობების მესაკურთეების (ჯვპ, თბილისი ენერჯი, სილქნეტი) მიერ გაცემული თანხმობები და დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმა
- წარმოდგენილი გეოლოგია ვერ ჩაითვლება მისაღებად რადგან გეოლოგიურ კვლევაში არ არის მითითებული

საკადასტრო კოდი და ორ სხვადასხვა ადგილას მითითებულია შენობის განსხვავებული სიმაღლე რაც გაუგებარია, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული კვლევა საკადასტროს და ზუსტი სართულიანობის მითითებით.

· წარმოდგენილი ინდა იქნას კონსტრუქციულ პროექტში, სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დამაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი).

02. ველები ჩამოყალიბდეს შემდეგი სახით:

· .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5339138 (№ 5431698 - 02/06/2021)

· .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 24/03/2021

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე ვრცელდება მდინარეთა წყალდაცვითი ზონა. აღნიშნული დატანილ და დაცულ იქნას გენგეგმაზე და 0.00 ნიშნულის გეგმაზე.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
გრაფა ჩამოყალიბდეს იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის მაჩვენებლის შესაბამისად.

• სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით.

• შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ველი დარჩეს ცარიელი.
5.1 .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ველში მითითებულ იქნას მხოლოდ საპროექტო ობიექტის კ-2 საანგარიშო ფართობი.
5.2.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
შეივსოს ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილი საანგარიშო კროკის შესაბამისად, კერძოდ: 315/1850 =0.2

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

· შესწორდეს ანალიზის ცხრილებში 503-ე ცხრილის შესაბამისად დასაშვები ფართობები. ამჟამად არ არის მითითებული არჩეული კონსტრუქციის ტიპისათვის შესაბამისი დასაშვები ფართობი და სიმაღლე.

· ანალიზის ცხრილებში ხანძრსაწინააღმდეგო მანძილები შესწორდეს საპროექტო ღერძებში შესაბაისად. ასევე გათვალსიწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობა. აღნშნულ ნაწილზე საექსპერტო შეფასებაში წარმოდგენილ იქნას დეტალური განმარტება, ღერძებისა და შესაბამისი საპროექტო მანძილების დაკონკრეტებით.

· დატანილ იქნას არსებული შენობა-ნაგებობა და ადაცულ იქნას წარმოსახვითი მიჯნის ზონა

· ასევე დატანილ იქნას არსებულ და საპროექტო შენობას შორის დაშორება. გაითვალსიწინეთ რომ მიმდინარე განცხადებით ხდება ახალი ობიექტის შეთანხმება, აქედან გამომდინარე დაუშვებელია არსებულ შენობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელება.

· დოკუმენტაცია დამუშავებდეს მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების შესაბამისად.

7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაცულ იქნას წარმოსახვიტი მიჯნის არეალი. დაიტანეტ შესაბამისი წარმოსახვითი მიჯნის ხაზი და მიუთითეთ შესაბამისი მანძილები.

8.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

· დაუშვებელია მიმდინარე განცხადებით არსებულ შენობაზე სამუშაოების შესრულება.

· წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;

· დაუშვებელია შებოს სიმაღლემ გადააჭარბოს გრუნტიდან 7.5 მეტრს. წინააღმდეგ შემტხვევაში წამროდგებნილ

იქნას განახლებული ტავ ურბან საქართველოს თანხმობა.

9.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: შესწორდეს განახლებული ტოპოგრაფიუყლი გეგმის შესაბემისად. ასევე გაიტავლსიწინეთ რომ ამჟამად მითითებული L მანძილი საზოგადოებრივი სივრციდან არ შეესაბამება არსებულ მდგომარეობას.,

10.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
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.::

· შესწორდეს ხარვეზების შესაბმისად.
· ველში ატვირთლ იქნას მხოლოდ 41-ე და 732-ე დადგენილებებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად დამოშავებული საექსპერტო შეფასებები.
· გაითავლსიწინეთ რომ ამჟამად თქვენს მიერ წარმოდგენილია მხოლო 41-ე დადგენილების შესაბამისობის დასკვნა, რომელიც წარმოდგენილი სახით არ არის მისაღბი, კერძოდ: ამჟამად წამროდგენილი საექსპერტო შეფასება ზოგადი სახისაა, საჭიროა წარმოდეგნილ იქნას დეტალურად შესრულები საექჰსერტო შეფასება, ყველა შესაბამისი ქვეთავისა და საპროექტო დოკუმენტაციის ერთობლივი განხილვით.
· დამატებით წარმოდგენილ იქნას მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტებთან შესბამისობის დასკვნა.

12. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

· საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ მშნებლობის ნებართვის მიღების ეტაპზე წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემები. შესრულდეს აღნშნული პირობა და წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი განახლებული წერილები, როგორც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ასევე საპატრულო სამსახურის.
· ტერიტორიამდე შესასვლელი ნაწილის მოწყობის თაობაზე წარმოდგენილ იქნას სსიპ - ქონების მაღთვის სააგენტოს თანხმობა და შესაბამისი გრაფიკული დანართი.

13. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
საკითხი გადაგზავნილი გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01220743225) პასუხი გეცნობებათ დამატებით.

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.