ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5852001

ნომერი: AR1885421

თარიღი : 09.03.2022

გაცემის თარიღი : 16.03.2022

გაცნობის თარიღი : 16.03.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ძოწის , N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დარეჯან შათაშვილი პ/ნ 01024003718
- ქ. თბილისი ა.პოლიტკოვსკაიას ქ.#3

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5809050
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 17.02.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დარეჯან შათაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს "არტიტექსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405068386

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ჰორვატსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405349154
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნავა ხენ
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 0-1490123-5,33601971

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4179.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 16496.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16012.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 10437.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2485.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1743.3
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 355.9
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 160.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 830.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 50994.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 39336.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 11657.2
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 45.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 33.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 12.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1193.5/4179=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10497.8/4179=2.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1929.3/4179=0.5

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. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:-> .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:-> ნაკვეთზე შესასვლელი დაიტანეთ შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად. ასევე, დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი.
2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ განახლებული, დღეის მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები, გადაღებული სხვადასხვა რაკურსით, თარიღის ფიქსაციით.
3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:-> დაიტანეთ ექსპლიკაციები სივრცეების აღნიშვნებითა და ფართების მითითებით. დაიტანეთ ლიფტის ფოიეების ფართობები. შიგა გასასვლელის გზა-კიბეები და პანდუსები პირდაპირ შენობის გარეთ უნდა მიემართებოდეს(გაითვალისწინეთ ზემოაღნიშნულლი 0.00 ნიშნულზე). ამავე ნიშნულზე, '9-10' ღერძებში გაუქმდეს კარის ის ღიობი, რომელიც უკავშირდება ერთ(ღია) ავტოსადგომს. გეგმებიდან მოიხსნას აღნიშვნები NNN. ასევე, თითო სართულზე მიეთითოს თითო ნიშნული, ამ ეტაპზე ზოგ სართულზე მითითებულია რამდენიმე ნიშნული. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად

დაკორექტირდეს მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტებით დამუშავებული გეგმები. დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზის სიგანე. მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტებით დამუშავებულ დეტალებზე მიეთითოს ზომები. წარმოადგინეთ დერეფნის, ლიფტისა და თავშესაფრის დეტალები. ასევე, გათვალისწინებულ იქნას საჭირო რაოდენობის ავტოსადგომები ერთი – კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 $მ^2$–ზე.
4. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
- წარმოადგინეთ 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).
- წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.
5. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტოსურათზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი ყველა მასალისა და გაბარიტული ზომის მითითებით. ასევე, მოგახსენებთ რომ შერჩეულ მასალასა და ფერზე მითითებულ უნდა იქნას საერთაშორისო კოდი (RAL, RGB).
6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
7. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .სპეციალისტის სახელი და გვარი.: -> 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.:: საჭიროებისამებრ დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
8. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების 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 დაარეგისტრირით 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 წარმოდგენილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში.
9. წარმოადგინეთ გრუნტის ცვლილების გეგმა.
10. მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილ იქნას განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული (მიწისპირა სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამო-წევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;) და აღნიშნულის შესაბამისად მიწისპირა სართულს მიენიჭოს 0.00 ნიშნული, რის შესაბამისადაც უნდა დაკორექტირდეს ჭრილები, ფასადები და გეგმები (ნიშნულების მითითების ნაწილში).
11. წარმოდგენილ იქნას “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” შესაბამისი შეფასება/დასკვნა. გაითვალისწინეთ, რომ დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით შესაბამისი ქვეთავების მითითებით და გრაფიკული ნაწილითაც უნდა იქნას დადასტურებული.
12. საჭიროა წარმოადგინოთ 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;
13. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

14. წარმოსადგენია საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო

ინფრასტრუქტურაზე.
15. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა.
16. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე ნაკვეთის მიდმებარედ (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ელ.მომარაგების ძირითადი ქსელი. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა.

17. შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ას მონაცემები;
იმ შემთხვევაში, თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში, დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები;
გაითვალისწინეთ, იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა, დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე.
18. გეოლოგიურ ნაწილში (‘დასკვნები და რეკომენდაციები’) რეკომენდაციის სახით ფიქსირდება: სამშენებლო სამუშაოების პერიოდში საჭირო გახდება დამცავი ღონისძიებების გატარება. რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე, აუცილებელია ფერდობის მდგრადობისთვის სხვადასხვა ღონისძიებების გატარება - კონკრეტულად რა კონსტრუქციული ღონოსძიებებია დაგეგმილი წარმოდგენილი იქნას განმარტების სახით შესაბამის გრაფიკულ დოკუმენტაციასთან ერთად.
19. წარმოდგენილი გეოლოგია ვერ ჩაითვლება მისაღებად, რადგან არ არის წარმოდგენილი საექსპერტო შეფასება. შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას საექსპერტო შეფასება.
20. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ვალდებულების საფუძვლად არსებული ხელშეკრულება. გაითვალისწინეთ, არქიტექტურული პროექტი უნდა ითვალისწინებდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კოოპერატივის წევრებისა და სააგენტოსათვის გადასაცემ ფართებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოთხოვნათა შესაბამისად, საჭიროების შემთხვევაში, აუცილებელი იქნება შესაბამისი პირების/ორგანოს თანხმობის წარმოდგენა.
არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული 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.