ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5893786

ნომერი: AR1889907

თარიღი : 05.04.2022

გაცემის თარიღი : 12.04.2022

გაცნობის თარიღი : 13.04.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა სანდრო ეული , N 7 , (ნაკვეთი N7/44);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კონსტანტინე ტყეშელაშვილი პ/ნ 60001029329
- თბილისი მისამართის გარეშე

ნომენკლატურა :

- კაფე, ბარი
- II კლასი
- რეკონსტრუქციის სხვა სახეობა
- პროექტის შეთანხმება

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: კვების ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კონსტანტინე ტყეშელაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ჯი და ჯი ქოოფერეიშენ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204554874
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თეა თაბაგარი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 60001029329

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების

სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 215.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 127.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 111.4
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 74.58
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 36.82
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 445.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 445.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 3.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 3.6
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 127,31/215,00=0,6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 114,4kv/m/215,00=0,5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0/215,00=0.0

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 215.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 127.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 115.3
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 98.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 17.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 480.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 410.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 70.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 4.76
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 3.56
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 127,31/215,00=0,59
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 115,3kv/m/215=0,53
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 48/215,00=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 თქვენს მიერ ატვირთული დოკუმენტაცია, რომელშიც გამოვლინდა შემდეგი სახის ხარვეზები (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

.მოთხოვნის შინაარსი. -> .მოთხოვნის ტექსტი.: მოთხოვნის შინაარსის ტექსში მოთხოვნა დააყენეთ არჩეული ნომენკლატურის შესაბამისობით რეკონსტრუქციის პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებით და არა რეაბელიტაციასთან დაკავშირებით;

წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ საკადასტრო საღვრებიდან არის გადაცდენილი შენობა. შესაბამისად საჭიროა საპროექტო შენობა მოექცეს საკადასტრო საზღვარში და ცვლილების შესაბამისად გასწორდეს საპროექტო დოკუმენტაცია და საჭიროების შემთხვევაში (კონფიგურაციის ფართობისა და საკადასტრო კოდის ცვლილების შემთხვევაში შეტანილი იქნას ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და მერის ბრძანების აქტში)

ფუნქციური დანიშნულების სახეობა ჩაწერეთ რეკონსტრუქცია კვების ობიექტები (მიშენება, მიშენება-დაშენება, დაშენება ფუნქციის ცვლილებით) ;

.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილი იქნას დღეის მდგომარეობით გადაღებული არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა დათარიღებული სახით ;

.განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: ასახეთ ინფორმაცია რეკონსტრუქციის თაობაზე და არა სარეაბელიტაციო სამუშაოების თაობაზე. დამატრებით ჩაწერეთ პროექტით განსახორციელებელი სამუშაოების საფუძვლები მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების რეკვიზიტები და ასევე მიეეთითოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის განკარგულება;

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: დამატებით დააკონკრეტეთ ინფორმაცია რას გულისხმობთ საწარმო ფართად
.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის არსებული და საპროექტო ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლებიგანაშენიანების /მოშენების/ კ1-ის, კ2–ის მონაცემები ერთი და იგივეა. იანგარიშება გარე კონტურში მოქცეული ფართობი მთლიანად

.შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები,ჭრილები და ფასადები მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგმების pdf ფაილი. : 2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდა ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები", რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა.• რეკონსტრუქციის დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას რეგლამენტის მოთხოვნები.
ამავე დადგენილების მე-3 მუხლით დადგენილი მოთხოვნის სრულად უზრუნველყოფა ტექნიკურად შეუძლებელია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების „მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტებთან" შესაბამისობისათვის, ამ შემთხვევაში მისაწვდომობა მაქსიმალურად უნდა იქნეს უზრუნველყოფილი ტექნიკური შესაძლებლობის ფარგლებში.
ზემოაღნიშნულის საფუძველზე საჭიროა გათვალისწინებულ იქნას საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები"-ს მოთხოვნები და წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი საექსპერტო შეფასება და დამუშავებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.
-მისაწვდომი სვლაგეზებიდან დაწყებული . გზა-კარის , ღიობისათვის თავისუფალი სივრცე მანევრირებისთვის (უნდა აოისახოს ყველა მისაწვდომი სივრცის კართან),- ასახული უნდა იქნას იატაკის ზედაპირის პროფილები , მოსატრიალებელი სივრცე და მიწვდომის დიაპაზონი;

- გეგმის ნახაზზე დაფიქსირდეს შესვლა გამოსვლის სვლა გეზები , ავეჯი მათ შორის გასავლელი სივრცეების სვლა

გეზები(დახლებთან და სანიტარულ სათავსოებთან მისვლის ტრაექტორიით)

.სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ფასადების pdf ფაილი. : -

.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოდგენილი იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათების საფუძველზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი;

– მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით შესწორდეს წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია როგორც pdf ფაილები ასევე ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით (შესაბამისი ცვლილების განხორციელებისათვის გიხსნით საჭირო ველებს

.შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 1..შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 2..შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 4.: .შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 3.: : - რაკი პროექტით არ არის გათვალისწინებული ღია კასფის მოწყობა , ამასთან სკამებისა და მაგიდების განთავსება არ ექცევა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით განსაზღვრულ იმ ობიექტთა/სამშენებლო სამუშაოთა ნუსხაში, რომელთა მშენებლობა, მონტაჟი/დემონტაჟისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცემა მშენებლობის ნებართვა ან წერილობითი დასტური შესაბამისად აღნიშნულუშნულის გათვალისწინებით შენობის წინ მდებარედ მაგიდები და სკამები ამოღებული იქნას ვუზუალიზაციის მასალიდან

- არსებობის შემთხვევაში მერის განკარგულების რეკვიზიტები ჩაწერეთ ბრძანება: ჩაწერეთ ბ01.01220552, თარიღი:24/02/2022წ

წარმოსადგენია სარეკონსტრუქციო შენობის მდგრადობის დასკვნა, სადაც განხილული იქნება არსებული შენობის ტექნიკური მდგომარეობა და მოთხოვნილი სამუშაოების ჩატარების შესაძლებლობა და დაგეგმილი ღონისძიებები, საჭიროების შემთხვევაში ზეგავლენის კვლევა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე. 255-ე დადგენილებით განსაზღვრული კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც მომზადებული იქნება მდგრადობის დასკვნაში გაცემული რეკომენდაციების მიხედვით. დამატებით წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.
გაითვალისწინეთ II კლასის შენობა-ნაგებობის განმსაზღვრელი მახასიათებლებია : 500 მ 2მ- დე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა, შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 7 მ-ისა;
შესაბამისად კონსტრუქციული ნაწილი წარმოდგენილი უნდა იქნას ისეთი სახით , რომ შენობის მალი არ ცდებოდეს შერჩეული კლასის მახასიათებლებს , რადგან მხოლოდ შენობის შუა ნაწილში ერთი კოლონის დამატება , თუ არ იქნა გადახურვის ნაწილში დამატებული შესაბამისი კონსტრუქციული გადაწყვეტა ვერ შეამცირებს კლასს.
- წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი;
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.

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.

წარმოსადგენია სარეკონსტრუქციო შენობის მდგრადობის დასკვნა, სადაც განხილული იქნება არსებული შენობის ტექნიკური მდგომარეობა და მოთხოვნილი სამუშაოების ჩატარების შესაძლებლობა და დაგეგმილი ღონისძიებები, საჭიროების შემთხვევაში ზეგავლენის კვლევა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე. 255-ე დადგენილებით განსაზღვრული კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც მომზადებული იქნება მდგრადობის დასკვნაში გაცემული რეკომენდაციების მიხედვით. დამატებით

კონსტრუქციული სქემა/პროექტის ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოსადგენია თანდართული საესპერტო შეფასებით.

მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით შესწორდეს წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაცია როგორც pdf ფაილის ასევე ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით (შესაბამისი ცვლილების განხორციელებისათვის გიხსნით საჭირო ველებს

საჭიროების შემთხვევაში, დაზუსტებული ინფორმაცია დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესახებ, გეცნობებათ მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით ატვირთული დოკუმენტაციის განხილვის შემდგომ, კანონით დადგენილ ვადაში.

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