ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5977530

ნომერი: AR1892863

თარიღი : 11.05.2022

გაცემის თარიღი : 10.06.2022

გაცნობის თარიღი : 13.06.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ლეჩხუმის ქუჩა, N 16;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვახტანგი ვისოცკი პ/ნ 65007000043
- თბილისი უ.ჩხეიძის ქ. N 33

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5449148
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 14.06.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ვახტანგი ვისოცკი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: Sps. tbilisi orientali
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202448351
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნიკოლოზი უგულავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017040063

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1103.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4692.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 6237.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 3170.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 300.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 721.8
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 542.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 959.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 543.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 24239.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 20072.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4167.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 37.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 30.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 600.8 : 1103 =0.54 კ1- 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5415.6 : 1103 = 4.90 კ2- 4.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-3 331.0 : 1103 = 0.30 კ3- 03

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:
1. როგორც ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში მითითებული ფართობებიდან დგინდება, საცხოვრებელი ფართობი აჭარბებს საოფისე და საცხოვრებელი საერთო ფართობის 75%-ს, რაც დაუშვებელია.

2. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: ველში მიუთითეთ ყველა სართულის განაშენიანების ფართობის ჯამი და წარმოადგინეთ განაშენიანების ფართობის კროკები. გაითვალისწინეთ, რომ სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით.

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :

ველში მითითებული ფართობი არ შეესაბამება წარმოდგენილი კროკის ფართობს. გაითვალისწინეთ, რომ კ-1 კოეფიციენტმა არ უნდა გადააჭარბოს 0,5-ს.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
.. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) აჭარბებს სსზ-2-ისთვის დადგენილ კოეფიციენტს (კ-2=4,6).
.. +26,70 ნიშნულზე მდებარე სართულის კ-2 კოეფიციენტის ფართობის კროკი არ იმეორებს შენობის კონტურს. ინფომაციის სახით გაცნობებთ, რომ იმ შემთხვევაში თუ აივნების ჯამური ფართობი არ აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, არ იანგარიშება კ-2 კოეფიცინტში. ხოლო ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით.

5. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. ,,6-1“ ღერძებში მდებარე ფანჯრის ღიობებით ირღვევა მიჯნის ზონა. მიუთითეთ აღნიშნული ღიობებიდან საკადასტრო საზღვრამდე უმოკლესი მანძილები და გაითვალიწინეთ, შენობის სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღიობის მოწყობის სიმაღლე დამოკიდებულია შენობის სამეზობლო საზღვრიდან, ფასადის საანგარიშო ზედაპირამდე უმოკლესი მანძილის გაყოფით 0,4-ზე.
.. წარმოადგინეთ ყველა სართულის სრულყოფილად დამუშავებული #41-ე დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დამუშავებული გეგმა.
.. საექსპერტო შეფასების მიხედვით, საპროექტო შენობაში არ არის გათვალისწინებული ავტოსაშხეფი სისტემების მოწყობა, ხოლო წესებთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილებში, სც-2 დაკავებულობაზე მითითებულია ავტოსაშხეფი სისტემა. მოიყვანეთ ერთმანეთთან შესაბამისობაში.
.. მიუთითეთ საავტომობილო პანდუსის სიგრძე.

6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
.. წარმოადგინეთ საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი ფუნქციების პროცენტული გადანაწილების საანგარიშო კროკები შესაბამისი დასათაურებით და მიუთითეთ სართულის საერთო ფართობი.
.. წარმოადგინეთ ყველა სართულის გეგმა, განაშენიანების და კ-2 კოეფიციენტის კროკები.
.. +26,70 ნიშნულზე მდებარე სართულის კ-2 კოეფიციენტის კროკი არ იმეორებს შენობის კონტურს.

7. საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.:
არ არის მისაღები მომიჯნავეების დასკვნაში შეცდომით არის წარმოდგენილი ს/კ-ები 01.10.18.005.073; 01.112.12.029.014; მომიჯნავეების დასკვნაში ასევე განხილული უნდა იქნას ს/კ-ზე 01.12.12.029.051 მდებარე შენობა-ნაგებობა. წარმოსადგენია ქვაბულის გამაგრების კონსტრუქციული სქემის ნახაზები, (რომელზეც დატანილი იქნება წითელი ხაზები).

8. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

9. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და აღნიშნული სამსახურების მიერ გაცემული თანხმობა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მოწყობასთან დაკავშირებით.

10. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

11. წარმოადგინეთ 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.
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის წარმოდგენის შემდგომ მოხდება საექსპერტო შეფასების გადამოწმება.

12. წარმოადგინეთ 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.
კონსტრუქციული სქემა/პროექტის წარმოდგენის შემდგომ მოხდება საექსპერტო შეფასების გადამოწმება.

13. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში, საპროექტო ტერიტორიაზეფიქსირდება ინტერნეტის ქსელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილი იქნას მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და გრაფიკულად დამოწმებული გენგეგმა.

14. ვინაიდან გათვალისწინებულია მომიჯნავედ არსებული სკვერის კეთილმოწყობა, საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული თანხმობა გათვალისწინებულ სამუშაოებთან დაკავშირებით.

15. თქვენს მიერ არასწორად არისარჩეული ნომენკლატურა, ნაცვლად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა, საკითხი უნდა დააყენოთ მრავალფუნქციური კომპლექსის, პროექტის მშენებლობის ნებართვის კუთხით, რისთვისაც წარმოდგენილ განაცხადზე გეძლევათ ნომენკლატურის შეცვლის საშუალება და ისარგებლეთ შესაბამისი ღილაკით.

ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ 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.