ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6095368

ნომერი: AR1913839

თარიღი : 14.08.2022

გაცემის თარიღი : 24.08.2022

გაცნობის თარიღი : 24.08.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქ.თბილისი, ვარკეთილის III მ/რ, კორპუსი N304-ის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ჯაბა ფსუტური პ/ნ 01007008431
- თბილისი ჟ.შარტავას ქ. N 42 ბ. 33

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5975362 (16/06/2022 წლის - ბ60.01221671; ბრძანების #6055880 თარიღი:03/08/2022)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 15.06.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს „საინჟინრო კომპანია პმკ“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405196764
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზაზა მაისურაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01027005749

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1245.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4470.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4093.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2316.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 641.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 587.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 16.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 532.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 4562.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 4000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 562.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 28.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 27.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 624 კვ/მ 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3162 კვ/მ 2,5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 334 კვ/მ 0.3

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• წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ გამავალი ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეების მიერ დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმა, ხაზობრივი ნაგებობისა და შენობის აღნიშნულ ნაგებობამდე მიბმი მანძილის მითითებით.
ასევე წარმოდგენილ იქნას შპს თბილსერვის ჯგუფის მიერ დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმა და არსებული ხაზობრივი ნაგებობის გადატანის პროექტი. დამოწმებულ გენ.გეგმაზე დატანილ იქნას ხაზოვანი ნაგებობა უკვე გადატანილი ადგილმდებარეობით და მითითებულ იქნას შენობის მიბმის მანძილი.

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- დატანილ იქნას ღერძულა და გაბარიტული ზომები.
- დატანილ იქნას ავტოსადგომების სრულყოფილი ზომები და ფართობები.
- გენ.გეგმა დამუშავდეს შეთანხმებული საგზაო სქემების შესაბამისად.
- ვინაიდნა მისაწვდომ ავტოსადგომამდე მისვლა ხდება ცახაურა ფილებით მოპირკეთებული ნაწილიდან, საჭიროა წარმოდგენილ იქნას აღნიშნული მოსაპირკეთებელი ფილის დეტალური ნახაზი. აღნიშნული მოყვანილ იქნას მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტთან შესაბამისობაში.

3.განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:
განიმარტოს მინიმალური ავტოსადგომების აგარიშის თაბაზე. გაითვალისწინეთ, რომ საჭიროა ავტოსადგომები მოეწყოს საცოვრებელი კ-2 კოეფიციენტის შესაბამისად 1 ავტოსადგომი ყოველ 180კვ.მ-ზე. ავტოსადგომების რაოდენობა შემოწმდება განახლებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).:
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად: სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის არსებული შახტების, საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებში და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი). მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები. საჭიროა მოხდეს ზემოაღნიშნული წესის მიხედვით წარმოდგენილ პროექტში ფართების დაანგარიშება, და გეგმებზე წარმოდგენილ ექსპლიკაციებსა და ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში ფართობების დაკორექტირება შესაბამისად.

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
- ვერანდები და ლოჯიები შეყვანილ იქნას კ-2 კოეფიციენტში 1/3-ით.
- დაცულ იქნას კ-2 მინიმალური კოეფიციენტი.

6.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
- კ-3 კოეფიციენტში არ იანგარიშება ღია ავტოსადგომი.
- წარმოდგენილ იქნას კორეტქირბეული კ-3 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი და გაითვალსიწინეთ რომ საჭიროა დაცულ იქნას მინიმალური კ-3 კოეფიციენტი.

7.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
- გეგმებზე დატანილ იქნას ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები სართულების შესაბამსიად.
- „1-4“ ღერძებში მოწყობილი ღიობებითა და საზაფხულო ფართით ირღვევა სამეზობლო მიჯნის ზონა. გაითვალისწინეთ, რომ აღნიშნული ნაწილი უნდა შესწორდეს მთლიან საპროექტო

დოკუმენტაციაში.

8.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
- დამუშავდეს 41-ე დადგენილების შედაბამისად.
- +25,40 ნიშნუზლე დატანილ იქნას სართულის სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე.

9.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
- დოკუმენტაცია დამუშავდეს სახელმწიფო ენაზე, სპეციფიკაციები წამროდგენილ იქნას აღნიშნულის შესაბამისად.

10.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
- "ი-ა" ფასადზე შენობის საფადაზე სიბრტყეს წარმოადგენს +3.00 ნიშნულზე "4" ღერძის გარეთ მოწყობილი ტერასის ზედაპირი. სიმაღლის საანგარიშო სქემა დაკორექტირდეს აღნიშნულის გათვალსიწინებით.

11. დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნას ასევე მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში.

12. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:
- საინჟინრო გაყვანილობების სქემები დაკორეტქირდეს განახლებული დოკუმენტაციის შესაბამისად.
- მისაწვდომობის გეგმები დამუშავდეს განახლებული დოკუმენტაციის შესაბამისად, ასევე გაითვალსიწინეთ შემდეგი, აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს საექსპერტო შეფასებაც:
1. წარმოდგენილ იქნას ავტოსადგომის მისაწვდომობის გეგმა.
2. წარმოდეგნილ იქნას კიბის უჯრედის დეტალი, დაცულ იქნას თვაშესაფრის არეალი და გაითვალისწინეთ, რომ აღნიშნული არ უნდა იჭრებოდეს კიბეზე ჩამოსვლილსას აუცილებელ მანევრირების არეალში, დატანილ იქნა აღნიშნული ჩამოსვლის მანევრირების არეალი.
3. კიბის უჯრედში დატანილ იქნას მოაჯირებს შორის მანძლი (მინ 1.20მ).
4. გეგმაზე მონიშნულ იქნა ა ტიპის ბინა და წარმოდგენილ იქნა ა ტიპის ბინის ცალკეული დეტალი და დაცულ იქნას მისაწვდომობის ეროვული სტანდარტების მოთოხვნები.

13. 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.::
- საექსპერტო შეფასება შესწორდეს ხარვეზების შესაბამისად.
- წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით +22.20 ნიშნულზე ბინებს ემსახურება ერთი გასასვლელი გზა კიბე, საჭიროა წარმოდგენილ იქნა სრულყოფილი განმარტება, თუ როგორ უზრუნველყოფს აღნიშნული სართული სახანძრო უსაფრთხოების ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნებს.
- წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი პირობითი აღნიშვნების ფურცელი, გაითავსლიწინეთ, რომ აღნიშვნები უნდა შეესაბამებოდეს გეგმებზე დატანილს.
- ასევე გაითვალისწინეთ, რომ ბინაში ვერ იქნება გათვალსიწნებული სახანძრო მილდგარისა და სხვა მთლიანი შენობისთვის აუცილებელი მოწყობილობების მონტაჟი.

· წარმოდგენილ იქნას კიბის უჯრედის დეტალი და გაითვალსიწინეთ, რომ დაუშვებელია თავშესაფრის ფართობი იჭრებოდეს კიბეზე ჩამოსვლისას მანევრირებისთვის აუცილებელ არეალში.
· გეგმები დამუშავდეს სატიტულო შტამპიან ფურცელზე, შემსრულებელი პირის მითითებით.
· დატანილ იქნას შესბამისი ექსპლიკაციები. (გეგმები უნდა იძლეოდეს სრულყოფილ ინფრომაციას საპროექტო დოკუმენტაციის თაობაზე).
· გათლისიწნებულ იქნას შშმ ავტოსადგომი მიკროავტობუსისთვის.
· ხანძრასაწინააღმდეგო მანძლები დაკორექტირდეს ზემოაღნიშნული ხარვეზის შესაბამისად.

14.. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

15.. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
გადაგზავნილია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01222351125)
პასუხი გეცნობებათ დამატებით.

16. წარმოსადგენია საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.
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.
გაფრთხილება: საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა წარმოდგენილ იქნეს შესაბამის საექსპერტო შეფასებასთან ერთად. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

17. წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა
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.

წარმოადგინეთ კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით საპროექტო დოკუმენტაციაში შესაბამისი ცვლილების განსახორციელებლად გიხსნით ყველა შესაბამის ველს, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია დამატებით საჭირო დოკუმენტაციის წარმიდგენისა და საპროექტო დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზების შესახებ გეცნობებათ მითითებული რეკომენდაციის გათვალისწინებით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვის შემდგომ კანონით დადგენილ ვადაში.

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.