ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6116960

ნომერი: AR1914510

თარიღი : 05.09.2022

გაცემის თარიღი : 09.09.2022

გაცნობის თარიღი : 26.01.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ჩიხი ქვემო გომი , N 4;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კახაბერ კახიშვილი პ/ნ 01031005063
- ქ.თბილისი. ფალიაშვილის ქუჩა 39. ბინა 28ა

ნომენკლატურა :

- სასტუმრო
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5271859
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.02.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სასტუმრო
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კახაბერ კახიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ვერკრაუმი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405156842

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლაშა გაბიტაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017037411

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 273.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 743.47
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 613.95
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 111.07
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 9.83
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 136.57
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 169.84
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 4.13
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2832.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2247.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 585.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.76
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 12.84
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 5.92
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 - 161.21 / 273 = 0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 - 365.25 / 273 = 1.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 - 71.5 / 273 = 0.3
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 182.51

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 თქვენი განცხადება. პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: -მიწის ნაკვეთის სქემატური გეგმა წარმოდგენილ იქნას შემდეგი სახით (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, ღერძების ხაზების, გაბარიტული და ღერძულა ზომების, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსხვავებულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულების, მიწის ნაკვეთის გამწვანებისა და სხვა ასპექტების ასახვით).
-გაითვალისწინეთ,საჭიროა გენგეგმაზე მხოლოდ საკადასტროები გზა, შენობები, ღერძები და მიბმის მანძილები დარჩეს დანარჩენი ტოპოგრაფიული ინფორმაცია წაიშალოს.
2. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: -გეგმებზე საჭიროა სრულად იქნეს გრაფიკულად დატანილი კიბის უჯრედამდე გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური მანძილი.

-სწორად იქნეს განსაზღვრული კიბის მარშის თავისუფალი სიგანე.
-გეგმებზე დატანილ იქნეს ექსპლიკაცია,მასში მითითებულ იქნეს ფართები ფუნქციების მიხედვით,აღნიშნულის წარმოდგენის შემდეგ საჭიროების შემთხვევაში შესწირდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.
-13-1 ფასადის მხარეს +7.02 ნიშნულზე საჭიროა დაცულ იქნეს მიჯნის ზონა.
-13-1 ფასადიუს მხარეს +10.46 ნიშნულზე ტერასის ნაწილში იმისათვის რომ არ მოხდეს სამეზობლო მიჯნის დარღვევა საჭიროე მოეწყოს გამწვანება,ამ ნაწილში არ უნდა იყოს მითითებული ფართობის მაჩვენებელი.
-სართულებზე მიჯნის მხარეს დატანილ იქნეს მიბმის მანძილები ღიობების მიმართ და საჭიროებისამებრ იქნეს დაცული.
-გამწვანებულ ნაწილში წარმოდგენილ იქნეს ჭრილი გრუნტის ფენების ჩვენებით.
-სახურავის გეგმა მოვიდეს მონტაჟთან შესაბამისობაში.
-სახურავის გეგმაზე სრულად იქნეს დატანილი ნიშნულები,ასევე სრულად იქნეს ნაჩვენები გადახურვის ნაწილები.
-ბოლო სართულზე გამწვანების ფართი ამოღებულ იქნეს და მწვანე გადახურვის შესაბამისი ჭრილი ფენების ჩვენებით წარმოდგენილ იქნეს.
-გეგმებზე ცეცხლმედეგობის აღნიშვნისთვის გამოყენებულ იქნეს ერთი ფერის ხაზი და საათები შესაბამისი წერტილების რაოდენობით იქნას ნაჩვენები.
3. გაითვალისწინეთ, მიჯნის დაცვის მიზნით სადაც ვერ ხდება 3 მეტრის დაცვა საჭიროა მოეწყოს სართულის სიმაღლის კედელი და 60 სმ იქნას დაცული საკადასტროდან, ან მოეწყოს 3 მეტრიანი გამწვანებული გადახურვა შესაბამისი პარაპეტის სიმაღლის ბორდიურით შემოფარგლული და გამწვანებით.
4..შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
-გადახურვის ნაწილში ფასადის ნახაზი საჭიროა მოვიდეს გეგმასთან შესაბამისობაში.
-წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია. ასევე ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.
5. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
-L მანძილი საჭიროა აღებულ იქნას უმოკლეს მონაკვეთში.
-ასევე გენგეგმაზე გრაფიკულად სრულად იქნეს დატანილი მანძილები.
- სიმაღლის განსაზღვრა დამუშავდეს ფასადის ნახაზზეც დამატებით.
6. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
-საჭიროა სრულად იქნეს წარმოდგენილი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები.აღნიშნულის წარმოდგენის შემდეგ საჭიროების შემთხვევაში შესწორდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.
-3-2 ღერძებში არსებული ფართი საჭიროა შეყვანილ იქნეს კ2 კოეფიციენტში სრულად.
7. 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.
ასევე, წარმოდგენილ იქნას კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.

8. .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა.: -წარმოსადგენია კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების მდგრადობისა და ჩასატარებელი სამუშაოების მათზე შესაძლო ზეგავლენის შესახებ.
9. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა;
საინჟინრო-გეოლოგიური 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.
წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის საექსპერტო შეფასება საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტის შესაბამისად.
10. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები;
11. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი: წარმოდგენილ იქნეს აღნიშნული.
12. საქართველოს შსს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურმა განიხილა თქვენი 05/09/2022წლის AR1914510 განაცხადი და 08/09/2022 წლის MIA 7 22 02514141წერილით დაგიდგინდათ ხარვეზები,აღნიშნულის შესაბამისად წარმოდგენილ იქნეს განახლებული დოკუმენტაცია.

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი 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.