ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6382680

ნომერი: AR1917625

თარიღი : 21.03.2023

გაცემის თარიღი : 24.03.2023

გაცნობის თარიღი : 24.03.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სოფელი წავკისი ; ქალაქი თბილისი , სოფელი ტაბახმელა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით პაპიძე პ/ნ 01023007335
- საქართველო, ქალაქი თბილისი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3, ბინა 26

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 457
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 24.11.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დავით პაპიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ფროფერთი დეველოფმენთ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405494594
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: აკაკი კუჭუხიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 37001004388

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 812.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 330.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 322.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 265.4
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 57.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1520.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1485.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 34.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 11.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 11.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 128.1 კვ.მ 128.1/812=0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 318.1 კვ.მ 318.1/812=0.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 686.5კვ.მ 686.5/812=0.8

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 ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია და გაცნობებთ, რომ ატვირთულ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები (ხარვეზის შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.->.დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: - ველში უნდა მიეთითოს 16-01211873079

2. .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.->.დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: - ველში უნდა მიეთითოს 07 ივლისი 2021წ.

3. .არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: ნომერი.: ველში უნდა მიეთითოს 16-01212713341

4. .არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: ველში უნდა მიეთითოს 28 სექტემბერი 2021წ.

5. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით სამხრეთის მხარეს დადგენილია 5.5 მეტრიანი განაშენიანების რეგულირების ხაზი. აღნიშნული მოიყვანეთ შეთანხმებულ გრგ-სთან შესაბამისობაში. ასევე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით დადგენილ არეალში, კერძოდ გზიდან შენობამდე დაცილებული უნდა იყოს 12.3 მეტრი. აქედან გამომდინარე შეიცვალოს შენობის განთავსების ადგილი. ამასთანავე მიწის ნაკვეთის სქემატურ გეგმაზე დატანილ იქნას შენობის კუთხეებში ნიშნულები. ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსხვავებულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები.

6. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: შესწორდეს ზემოაღნიშნულის შესაბამისად

7. .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოსადგენია ახალი დღეის მდგომარეობით გადაღებული არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები საპროექტო კონტურის დატანით.

8. .განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: დამატებით აისახოს შენობის ნულოვანი ნიშნული აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში

9. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: განაშენიანების ფართობი სწორად არა გაქვთ მითიტებული. წარმოდგენილი კროკებით იგი 360 კვ.მ-ს შეადეგსნ ხოლო ველში მითითებული გავქთ 330.2 კვ.მ. აღნიშნული მოიყვანეთ ურთიერთშესაბამისობაში.

10. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გეგმებზე შესწორდეს განაშენიანების რეგულირების ხაზი და დაცული იქნას 5.5 მეტრიანი მანძილი. გეგმებზე სწორად მიეთითოს ნიშნულები. ასევე თითო სართული აიტვირთოს ერთხელ (ამჟამად შტამპებში ნიშნულები არეულადაა მითიტებული და სართულების გეგმებიც რამდენჯერმეა ატვირთული).

11. .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: და .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ჭრილებზე და ფასადებზე შესაბამისად შესწორდეს განაშენიანების რეგულირების ხაზი. ასევე ვინაიდან გათვალისწინებულია ღობის მშენებლობა ჭრილებზე და ფასადებზე დაიტანეთ ღობე და გაითვალისწინეთ, რომ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების 37-ე მუხლის თანახმად, სამშენებლო მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს გრუნტის ზედაპირიდან 1,8 მეტრს.

12. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ველში აიტვირთოს არსებული სიტუაციის ფოტოსურათზე დამუსავებული ფოტომონტაჟი მასალის მითითებით.

13. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : შესწორდეს ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად

14. .საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: ველში აიტვირთოს უშუალოდ საპროექტო ადგილას გამოკრული საინფორმაციო დაფის ფოტოსურათი. ასევე გაითვალისწინეთ, რომ ბანერის შინაარსი უნდა მოიცავდეს უშუალოდ ამ საპროექტო ობიექტის ინფორმაციას.

15. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 27 ივლისის №24-81 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების განსაზღვრისა და გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის

№17-50 დადგენილებაში. კერძოდ აღნიშნული დადგენილების მოქმედი რედაქციის მე-5 პუნქტის თანახმად მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს, ხოლო საკურორტო ზონაში სამრეწველო ობიექტის მშენებლობისათვის – 5 (ხუთი) ლარს. ასევე იმ შემთხვევაში თუ ძირითად შენობასთან ერთად, შენდება ისეთი შენობა-ნაგებობა, რომელსაც არ აქვს კ-2-ის საანგარიშო ფართობი (არ შედის კ2-ში), გადასახდელი მოსაკრებელი დამატებით შეადგენს (II კლასის ობიექტისთვის) 50 ლარს.
აღნიშნული ცვლილების გათვალისწინებით, გადახდილ იქნეს კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებლის შესაბამისად 1 კვ. მ_ზე 4 ლარის ოდენობით.

16. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრულ ფუნქციას. აღნიშნულის უზრუნველყოფის მიზნით, საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს: „შენობა-ნაგებობის როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენარჩუნდება შენობის ფუნქცია „ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი“ და არ მოხდება ობიექტის დაყოფა ცალკეულ საცხოვრებელ ერთეულებად (ბინებად), იდენტიფიცირებად ფართებად.“. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულება უნდა დაფიქსირდებოდეს ზუსტად ზემოაღნიშნული ფორმულირებით.

17. .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.

18. .კონსტრუქციული სქემა/პროექტის ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოსადგენია თანდართული საექსპერტო შეფასებით.

19. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის სქემა უნდა შეთანხმდეს საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან.

20. წარმოდგენილ ლითოლოგიურ სვეტებზე არ არის მითითებული ბურღვის დაწყების და დასრულების თარიღები, ასევე კრებსით ცხრილზე არ არის მითითებული შედგენის თარიღი, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

21. წარმოდგენილ იქნეს იპოთეკარის თანხმობა, რომელიც უნდა გაიცეს იპოთეკარის წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი პირის მიერ ან თან უნდა ერთვოდეს თანხმობის გამცემი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

გაითვალისწინეთ სამსახურის მიერ მითითებული ხარვეზების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში წინამდებარე განცხადება დარჩება განუხილველი.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა განცხადებაში 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.