ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6177110

ნომერი: AR1927852

თარიღი : 13.10.2022

გაცემის თარიღი : 24.10.2022

გაცნობის თარიღი : 24.10.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დასახლება დიდი დიღომი , ქუჩა პეტრე იბერი , კორპუსი 15ა მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ალექსანდრე ჯობავა პ/ნ 62006030542
- გალი სოფ. 1-გალი

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5257791
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 21.01.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსანდრე ჯობავა
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "იუ ეი დი სტუდია"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 206218109

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "დიღომი ჰაუსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404444302
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი ბებუა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 62006031480

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2765.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 9677.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 8873.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 3662.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1403.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1250.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1113.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 278.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1165.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 30642.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 25949.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4692.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 41.99
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 34.65
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.34
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 869.9 მ2; კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 7020.0 მ2; კ2=2.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 830.0 მ2; კ3=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:

01... ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობა საკ. კოდი: 01.01.799 (შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"); 01.00.864 (შპს "დიდი დიღომი") 01.00.003 (შპს "ახალი ქსელები") ასევე მიმდებარედ გადის ელგადამცემი ხაზი 01.00.210 (თბილსერვისი) საჭიროა წარმოადგინოთ მესაკუთრის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით დამოწმებული (ხელმოწერილი/ბეჭდიანი)საპროექტო გენგეგმით. აღნიშნულ გენგეგმაზე დაიტანეთ ხაზოვანი ნაგებობებიდან საპროექტო შენობამდე მანძილები.

02... .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემების გათვალისწინებით დაკორექტირდეს გენგეგმა და ტროტუარები იდენტურად იქნას დატანილი.

ასევე საავტომობილო შესასვლელში დაიტანეთ ზებრა გადასასვლელი.
შენობის კუთხეებში დატანილ იქნას გრუნტთან მიბმის აბსოლუტური ნიშნულები.
დატანილ იქნას უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი. დაიტანეთ შენობის გაბარიტული ზომები და შენობის საფასადე სიბრტყიდან საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები. დაიტანეთ წყალშემკრები მილები.
დაინომროს გარე ავტოსადგომები

03... .არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა.
ვინაიდან ხდება გრუნტის ცვლილება, წაროდგენილ იქნას ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშავებული გრუნტის ცვლილების გეგმა, საპროექტო კონტურის და ცვლილების ნაწილში არსებული და საპროექტო აბსოლუტური ნიშნულების მითითებით, არსებული იზოჰიპსების წაშლით. აღნიშნულის გათვალისწინებით ასევე დაიტანეთ გენგეგმაზე ცვლილების ნაწილში არსებული და საპროექტო აბსოლუტური ნიშნულები.

04...შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
ძირითადი ხარვეზის გათვალისწინებით დაკორექტირდეს გეგმები.
იმ შემთხვევაში თუ +30,30 ნშნულზე ეწყობა ტერასა მიენიჭოს შესაბამისი დაკავებულობა, განიმარტოს ეწყობა მხოლოდ აღნიშნულ ნიშნულზე არსებული ბინებისთვის თუ ეწყობა საერთო მოხმარების. არაექსპლუატირებადი სახურავის მოწყობის შემთხვევაში წაშლილ იქნას მითითებული ფართობი.
გზა-კიბეში დაუშვებელია გადიოდეს ღიობი და საინჟინრო ქსელი კვეთდეს. 1022.5 ქვეთავის გათვალისწინებით: დაუშვებელია, შიგა გასასვლელის გზა-კიბეებსა და პანდუსებს კვეთდეს ღიობები და გაყვანილობები, გარდა აუცილებელი გასასვლელი კარებისა, მოწყობილობებისა და გაყვანილობებისა, რომლებიც სჭირდება დამოუკიდებელ განიავებას ან წნევის წარმომქმნელებს, საშხეფის მილსადენებს, სახანძრო მილდგარებს, სახანძრო განყოფილების საკომუნიკაციო სისტემის ელექტროგაყვანილობისათვის განკუთვნილ არხებსა და ელექტროგაყვანილობის არხებს, რომლებიც ემსახურება შიგა გასასვლელის გზაკიბეებსა და პანდუსებს და ბოლოვდება 0,01 მ ფართობის ფოლადის კოლოფში. ასეთი გაყვანილობები დაცული უნდა იყოს 714-ე ქვეთავის მოთხოვნების შესაბამისად. მომიჯნავე შიგა გასასვლელის გზა-კიბეებსა და პანდუსებს შორის არ უნდა არსებობდეს გაყვანილობები ან საკომუნიკაციო ღიობები, არც დაცული, არც დაუცველი.

გათვალისწინებულ იქნას და დაკორექტირდეს გეგმებში : საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მე-18 მუხლის თანახმად : სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენი კედლები და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამმაკავშირებელი შიდა 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 მაჩვენებელში ფართობების დაკორექტირება შესაბამისად.

მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების გათვალისწინებით აუცილებელია „ა“ ტიპის ბინაში ყველა კართან მანევრირების სივრცეების გათვალისწინება.
05... .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. *
წარმოდგენილ იქნას მიწისპირა სართულის დასადგენად განშლა. ასევე განშლა წარმოადგინეთ ვექტორულ ფაილში.
არაექსპლუატირებად სახურავზე კონსტრუქციული დეტალების მოწყობა არ არის მისაღები და დაკორექტირდეს საპროექტო დოკუმენტაციაში აღნიშული ნაწილი.

წარმოადგინეთ სრულყოფილი ფასადების დეტალური პროექტი ყველა მოსაპირკეთებელი მასალის ჩვენებით.
წარმოდგენილ იქნას დეტალური პროექტი მელდორფერის და განიმარტოს აღნიშნულის ხანმედეგობასთან დაკავშირებით.

06... გაითვალისწინეთ 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილების 31 მუხლის ზ) პუნქტით L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის, ხოლო ყველა სხვა
საცხოვრებელ ზონაში – 20 მეტრის. ასევე უკანა ეზოდან საფასადე სიბრტყე განისაზღვროს სწორად. წარმოდგენილი პროექტით საფასადე სიბრტყე არის "5 " ღერძის მიმდებარედ. შესაბამისად წარმოადგინეთ განახლებული სიმაღლის

განმსაზღვრელი სქემა.

07... ძირითადი ხარვეზის გათვალისწინებით დაკორექტირდეს ვექტორული ფაილი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

წარმოდგენილ იქნას ფუნქციების პროცენტული ანგარიში. პროცენტულობის ანგარიში უნდა მოხდეს შემდეგი პრინციპით: საცხოვრებელი ფუნქციის ფართობებს მიკუთვნებული აივნები, იმავე სართულზე არსებული კიბის უჯრედების, ლიფტების, საერთო ჰოლის, მისასვლელი აივნებისა და საერთო სარგებლობის სხვა სათავსების ფართობები, უნდა იანგარიშოთ საცხოვრებელ ფუნქციაში, ხოლო საზოგადოებრივი/კომერციული ფუნქციის სართულზე არსებული ფართობები საზოგადოებრივში. აღნიშნული კროკები წარმოადგინეთ ყველა სართულზე საერთო ფართობის მითითებით. გაითვალისწინეთ საზოგადოებრივი ფუნქცია უნდა მოეწყოს 25%-მდე.

კ-3 საანგარიშო ფართობის კროკი და ანგარიში ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვანებელში არის ურთიერთშეუსაბამო. გაითვალისწინეთ შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემების გათვალისწინებით დაკორექტირდეს და ტროტუარების ნაწილიდან რომელიც უნდა დიტვირთოს სერვიტუტით მოხსნილ იქნას გამწვანება. წარმოადგინეთ განახლებული კროკი და დაკორექტირდეს აღნიშნული ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში.
აუცილებელია კ-2 საანგარიშო ფართობის კროკი შეესაბამებოდეს გეგმებს გარე კონტურით. დაკორექტირდეს კროკები და შესაბამისად დაკორექტირდეს ასევე ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში მაჩვენებელი.
ავტოსადგომების რაოდენობა გადამოწმდება დამატებით.
წარმოდგენილი კროკის გათვალისწინებით სწორად დაჯამდეს განაშენიანების ფართობი.

კ-1 საანგარიშო ფართობში იანგარიშება პირველი მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირი გარე კონტურით. დაკორექტირდეს კროკი და ფართობი ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში.

08... საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი: .
სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა სსიპ- ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში. წერილის ნომერი: 60-01222973549, ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

09... საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის გათვალისწინებით აუცილებელია ტროტუარების და გზის ნაწილი რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში დატვირთულ იქნას სერვიტუტით. რისთვისაც უნდა მიმართოთ საჯარო რეესტრს.

10... საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში წერილის ნომერი: 60-01222973545 ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

11... .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. შესაბამის ველში:
წარმოდგენილ იქნას მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული დასკვნა ექსპერტიზა შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები;

12... ძირითადი ხარვეზების გათვალისწინებით დაკორექტირდეს საინჟინრო სქემები,
1022.5 ქვეთავის გათვალისწინებით: დაუშვებელია, შიგა გასასვლელის გზა-კიბეებსა და პანდუსებს კვეთდეს ღიობები და გაყვანილობები, გარდა აუცილებელი გასასვლელი კარებისა, მოწყობილობებისა და გაყვანილობებისა,

რომლებიც სჭირდება დამოუკიდებელ განიავებას ან წნევის წარმომქმნელებს, საშხეფის მილსადენებს, სახანძრო მილდგარებს, სახანძრო განყოფილების საკომუნიკაციო სისტემის ელექტროგაყვანილობისათვის განკუთვნილ არხებსა და ელექტროგაყვანილობის არხებს, რომლებიც ემსახურება შიგა გასასვლელის გზაკიბეებსა და პანდუსებს და ბოლოვდება 0,01 მ ფართობის ფოლადის კოლოფში. ასეთი გაყვანილობები დაცული უნდა იყოს 714-ე ქვეთავის მოთხოვნების შესაბამისად. მომიჯნავე შიგა გასასვლელის გზა-კიბეებსა და პანდუსებს შორის არ უნდა არსებობდეს გაყვანილობები ან საკომუნიკაციო ღიობები, არც დაცული, არც დაუცველი.
ასევე დაკორექტირდეს კონსტრუქციული პროექტი და საექსპერტო შეფასება .

13... წარმოდგენილი გეოლოგიური კვლევა არ შეიცავს ტექნიკურ დავალებას, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული კვლევა ტექნიკური დავალების დამატებით.

14... წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით „კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ პროექტში არ არის შესაბამისობაში მონ. რკ/ბეტონის კედლები. საექსპერტო შეფასებაში კონსტრუქციული ელემენტები განხილულ იქნეს კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად. წარმოსადგენია სივრცითი მოდელის ანგარიში. არქიტექტურული პროექტის კორექტირების შემთხვევაში ცვლილები შეტანილ იქნეს კონსტრუქციულ ნაწილშიც“.

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.