ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6499360

ნომერი: AR1931252

თარიღი : 28.10.2022

გაცემის თარიღი : 08.06.2023

გაცნობის თარიღი : 27.07.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა წულაძე , N 34;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კონსტანტინე ურუშაძე პ/ნ 01008050556
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. VI კვ. კორ. 12 ბ. 18

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: N137
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 27.04.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, D-ბლოკი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: კონსტანტინე ურუშაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "სტელა ჰაუზი''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405309296
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თამაზ სულუხია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008005555

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 39800.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 18185.38
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16372.84
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 9975.28
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1452.22
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1648.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1758.78
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 267.53
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1270.53
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 66756.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 59128.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7628.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 29.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 25.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1738.12/39800=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 14650.9/39800=0.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 16422.12/39800=0.4

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. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : წარმოადგინეთ კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი.
02. . საპროექტო მიწის ნაკვეთს კვეთს შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს წყალარინების (ს/კ N 01.00.287) და ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული გარე განათების ხაზობრივი ნაგებობა (ს/კ N01.00.086). აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს დ ა შპს ,,თბილსერვის ჯგუფი"-ს პოზიცია საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით, რომელსაც უნდა ახლდეს შესაბამისად დამოწმებული საპროექტო შენობის გენგეგმა.
წარმოგენილია ძველი წერილები, საჭიროა წარმოადგინოთ განახლებული წერილები კონკრეტული დამოწმებული საპროექტო გენ.გეგმებით.
02. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
... კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ველებში დამატებით ჩაწერეთ ყველა შეთანხმებული ბლოკის კ-1 და კ-2

კოეფიციენტების ფართობი შესაბამისი ბლოკის ნომრის მითითებით, ასევე საერთო ფართობი ასახული კოეფიციენტში.
... ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მუხლი 12-ის მე-3 პუქნტის ე2 ქვეპუქნტის შესაბამისად თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით. განაცხადზე საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი ფართობების საანგარიშო კროკები და პრიცენტული ანგარიში, აღნიშნულის შესაბამისად დაანგარიშდეს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი.
03. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. გეგმები მოვიდეს საექსპერტოსთან შესაბამისობაში, ავტოსადგომის გეგმაზე მიანიჭეთ საექსპერტოს შესაბამისი დაკავებულობა.
... ავტოსადგომების საერთო რაოდენობის 2% გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისაწვდომი ავტოსადგომი სივრცეებისთვის. მოეწყოს მიკროაბტონუსის ავტოსადგომი.

... სწ-2 და სვ დაკავებულობაში დაიტანეთ ყველა საჭირო ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემა.
.. განიმარტოს ექსპერტის მიერ 1018.4 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
... წარმოსადგენია სრულყოფილი, დეტალურად მომზადებული “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისი გრაფიკული დოკუმენტაცია ყველა საჭირო ზომების მითითებით. წარმოსადგენია ბინების დეტალური კვანძები („ა“ და „ბ“ ტიპის ბინების მითითებით) ასევე სველი წერტილების, კიბის უჯრედის და სხვა კვანძები, დეტალური ზომებით. გაითვალისწინეთ, რომ შესაბამისობის დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით და დასაბუთებული შესაბამისი ქვეთავებით ზემოაღნიშნულ რეგლამენტში.
... „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს გათვალისწინებით დამუშავებულ დეტალურ ნახაზებზე, სველ წერტილებში უნიტაზის და ხელსაბანის ნაკვეთურებთანდატანილი უნდა იქნეს თავისუფალი სივრცეები.
... წარმოადგინეთ ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების აღნიშვნები.
04. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
... წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურულიგაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
... წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.
05. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოდგენილი ფაილი დაზიანებულია და ვერ ხერხდება გადამოწმება.
06. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .საექსპერტოშეფასების pdf ფაილი.: დაკორექტიდეს ხარვეზების გათვალისწინებით. მისაწვდომობის დასკვნაში შესწორდეს ფონტი.

.. დეტალურად განიმარტოს ხანძრისგან დაცვის სისტემების შეფასების შესახებ დაკავებულობების მიხედვით და შესაბამისად აღნიშნეთ გეგმებზე და ნალიზის ცხრილებში.
07. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი:გაითვალისწინეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წერილი N: 16-01223193184 და წარმოადგინეთ შესაბამისი
08. წარმოადგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები,შესაბამისი დასათაურებით. აღნიშნული სქემები ატვირთეთ მხოლოდ საინჟინრო სქემების პირობითი აღნიშვნების ასახვით, გაითვალისწინეთ რომ გაყვანილობების კიბის უჯრედში ან მის ნაწილებში (ტამბურებში) განთავსება დაუშვებელია. არ არის წარმოდგენილი გაზმომარაგების სქემები.
10. წარმოდგენილ იქნას პროექტის შესაბამი კონსტრუქციული სქემა/პროექტი და საექსპერტო შეფასება.
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 ელემენტებისგაბარიტული 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-დეფორმირებულიმდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს. ხოლო, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს კონსტრუქციული სქემითგათვალისწინებულ 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.

-საჭიროა ასევე წარმოადგინოთ კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება. კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება: წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა დასხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტისკვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

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.

- 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.