ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6391348

ნომერი: AR1940201

თარიღი : 27.02.2023

გაცემის თარიღი : 29.03.2023

გაცნობის თარიღი : 29.03.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ლეჩხუმის ქუჩა, N 16;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ვახტანგი ვისოცკი პ/ნ 65007000043
- თბილისი უ.ჩხეიძის ქ. N 33

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5449148
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 14.06.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ვახტანგი ვისოცკი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს თბილისი ორიენტალი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202448351
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნიკოლოზი უგულავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017040063

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1103.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 6582.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5059.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2210.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 773.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 657.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 875.2
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 543.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 20330.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 17309.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3020.9
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 34.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 29.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 605:1103=0.54 კ1=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4621.7:1103=4.1 კ2=4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 283.8:1103=0.257 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 დაგეგმილია სკვერის კეთილმოწყობა, წარმოდგენილი იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული თანხმობა წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად სკვერის მოწყობასთან დაკავშირებით.

02. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500: . წარმოსადგენია ტოპოგრაფიული გეგმა (მ1:500), შესრულებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე ხელმოწერით დამოწმებული. საჭიროა ასახულ იქნას 01.12.12.029.001 და 01.12.12.029.044 ნაკვეთებიც

. გენ.გეგმაზე ხე-ნარგავებიდან შენობამდე დაიტანეთ მანძილები.

. სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად გათვალისწინებულია ერთი შესასვლელი ხოლო პროექტით ეწყობა ორი, დაკორექტირდეს შესაბამიასად ან წარმოდგენილ იქნას განახლებული სატრანსპორტო სქემები.

03... .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

. ექსპერტის მიერ განიმარტოს +3.56 ნიშნულზე არსებული სართულის მისაწვდომობასთან დაკავშირებით.

. ეზოში ცხაურა ფილებით მოწყობილ სავტომობილო პანდუსის 12%- დან 18%-მდე დახრის შემთხვევაში, საავტომობილო პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე

საავტომობილო პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე, დაცული იქნას აღნიშნული პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ორივე მხარეს.
. გეგმებზე მიუთითეთ სიმაღლის ნიშნულები. ყველა სართულის გეგმაზე მიეთითოს ფართები როგორც ექსპლიკაციებით ასევე ჯამური ფართობებიც.
. ვინაიდან იცვლება გრუნტი, ხოლო გრუნტის გამაგრებისთვის საჭროა საყრდენი კედლების მოწყობა, საჭიროა წარმოადგინოთ აღნიშნული კედლების განშლა მოცულობის და კლასის მითითებით. კლასის შესაბამისად გათვალისწინებული იქნას მოსაკრებელი.
. „1-6“ ღერძებში შენობის ნაწილებით ცდებით საკადასტრო საზღვრებს, ვინაიდან საზოგადოებრივ სივრცეს არ გააჩნია ტროტუარი, დაუშვებელია შენობის ნაწილებით შეჭრა.
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, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
• წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;.
05. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები მოვიდეს შესაბამისობაში სკვერის კუთხით წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან.
06. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : წარმოადგინეთ კ-2 კოეფიციენტების საანაგრიშო კროკების ანგარიში.
. ბოლო სართულზე „გ-დ“ ღერძებში ვერანდა იანგარიშეთ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში ვინაიდან გადახურულია.
. მიწისზედა ავტოსადგომი, რომლის სართულის სიმაღლე იატაკის ზედაპირიდან მომდევნო სართულის იატაკის ზედაპირამდე აღემატება 3 მეტრს, გარდა ცალკე მდგომი ავტოსადგომისა, კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;
. წარმოადგინეთ ფუნქციების საანაგრშო კროკები.
07. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში, საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება ინტერნეტის ქსელი და ელ. მომარაგების ძირითადი ქსელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილი იქნას მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და გრაფიკულად დამოწმებული გენგეგმა.
08. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: სპეც ტექნიკა დროებითი შენობები, ღობე და დროებითი ფარები განთავსდეს საპროექტო საკადასტრო საზღვრებში ან წარმოდგენილი იქნას თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების მართვის სააგენტოს მიერ გაცემული თანხმობა აღნიშნულის საკადასტროს გარეთ განთავსებაზე.
09. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადამოწმდება კ-2 კეოფიციენტის დაზუსტების შემდეგ. გაითვალისწინეთ რომ საჭიროა გადახდილ იქნას ერთი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 6 ლარზე ნამრავლი.
10.კიბის უჯრედში ან მის ნაწილებში (ტამბურებში) საინჟინრო სქემების განთავსება დაუშვებელია, დაკორექტირდეს შესაბამისად. არ არის წარმოდგენილი სრულყოფილად გაზმომარაგების, გათბობის და წყალმომარაგების სქემები.
11. გაითვალისწინეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი N 18-01230882454 და წარმოადგიენთ შესაბამისი დოკუმენტაცია.
. სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი გეცნობებათ შეტყობინების სახით), ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.
12. მოგახსენებთ, რომ წარმოდგენილი ს/გეოლოგიური კვლევის სათაურში ნაჩვენები და კვლევას თანდართულ ტოპოგეგმაზე მითითებული მისამართები განსხვავდება ერთმანეთისგან. კვლევაში არ არის მითითებული ასევე საკვლევი ტერიტორიის საკადასტრო კოდი. ასევე, ს/გეოლოგიურ კვლევას თანდართულ ტოპოგეგმას აკლია საკვლევი ტერიტორიის საკადასტრო კოდი. საექსპერტო დასკვნაში ნახსენები საპროექტო შენობის სართულიანობა განსხვავდება კვლევაში ნახსენებისგან და ასევე პროექტით მოცემულისგან. საექსპერტო დასკვნაში ერთსა და იმავე მისამართზე მითითებულია სხვადასხვა საკადასტრო კოდები - ჩასასწორებელია. საექსპერტო დასკვნას აკლია ექსპერტის პირადობის და კვალიფიკაციის, ანუ ცენზის დამადასტურებელი საბუთები მოკლე ავტობიოგრაფიული ცნობების - CV-ს ჩათვლით. შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული დოკუმენტაცია.
13. კონსტრუქციული პროექტის თავფურცელსა და შტამპებზე აღნიშნული მისამართის მაიდენტიფიცირებელი საკადასტრო კოდი არ შეესაბამება განცხადებით მოთხოვნილს. პროექტში წარმოდგენილი არ არის ქვაბულის

მოწყობის ნახაზები. -3,40 და 0,00მ ნიშნულზე „5“ ღერძის გარეთ მონოლითური კედლები და „1“ ღერძის გარეთ არსებული პანდუსი ასახული არ არის არქიტექტურული გეგმების შესაბამისად. არქიტექტურულ გეგმებზე ასახული ნიშნულების 3,56; 5,29; 3,56; კონსტრუქციულთან განსხვავებული ნიშნულების გამო (კონსტრუქციულ ნაწილში შეესაბამება 20მ-დან 26.70მ-მდე არსებული სართულები) ვერ დგინდება შესაძლო ხარვეზები. წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.
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.