ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №6621746

ნომერი: AR1942008

თარიღი : 29.12.2022

გაცემის თარიღი : 18.08.2023

გაცნობის თარიღი : 21.08.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა აკაკი ბელიაშვილი , N 100ა მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N100ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ქევანიშვილი პ/ნ 60002009962
- ქ. თბილისი წყალტუბოს ქ. I კორპუსი ბ.#34

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 156
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 15.04.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ქევანიშვილი
- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "არქიდეა"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 401986801

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "პერი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205080712
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლაშა იორდანიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01012002881

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3401.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 17539.6
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 14538.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 5803.3
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1885.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 264.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2276.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1231.4
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 89.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2989.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 50988.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 39448.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 11540.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 79.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 69.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 10.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 472.5 მ2 კ1 = 0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 11876.0 მ2 კ2 = 3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1045.6 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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა, რომელიც უნდა გაიცეს სს " თიბისი ბანკის" რეგისტრირებული წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ან თან ახლდეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

2. შესაბამისი ღილაკის გამოყენებით შეცვალეთ რუკაზე მდებარეობა და მიუთითეთ განახლებული საკადასტრო კოდი

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენგეგმა მოიყვანეთ შესაბამისობაში შეთანხმებულ განაშენიანების გეგმასთან

4. წარმოადგინეთ შეთანხმებული გრგ-ს შესაბამისად გამიჯნული საკადასტრო ერთეული სერვიტუტის დატანით. გაითვალისწინეთ, რომ სერვიტუტის არეალში მიწის ქვეშ და მიწის ზემოთ 4მ. სიმაღლიდან შესაძლებელია შენობა-ნაგებობის განთავსება.

5.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: - ლიფტები არ უნდა იჭრებოდეს გასასვლელი გზა-დერეფნიკსენ. კიბის უჯრედს და ლიფტს უნდა გააჩნდეს დამოუკიდებელი ფოიე, კიბის უჯრედი არ უნდა გადიოდეს ლიფტია ფოიეში.

6.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : წარმოადგინეთ კ2 ანგარიში, მათ შორის საზაფხულო ფართობის პროცენტულობა ე) ვერანდის და ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით; ე1) აივნის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის, გარდა ამ პუნქტის „ე2“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა; ე2) 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; ცალკე წარმოადგინეთ აივნების ანგარიში - ფუნქციების პროცენტულობის ანგარიში

7. - ვინაიდან გათვალისწინებულია არსებული შენობის დემონტაჟი წარმოადგინეთ სრულყოფილი დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი და საექპსერტო შეფასება.

8. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: გაითვალისწინეთ დადგენილი ხარვეზები

9. დადგენილი ხარვეზი ნაწილობრივ გამოასწორებულია რადგან გეოლოგიურ დოკუმენტებში მითითებული ჭაბურღილების საერთო სიგრძე კვლავ განსხვავდება ლითოლოგიური სვეტების ჯამისგან, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

10.ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: დასკვნა არ მოიცავს დემონტაჟის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევას და შეფასებას ს.კ. 01.13.02.004.039-ზე არსებული შენობის 1(2) შესახებ , ხოლო სადემონტაჟე შენობის დასავლეთით, # 01.13.02.004.170 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებული ოთხსართულიან შენობაზე (შენობა 09/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დემონტაჟის ზეგავლენის პრევენციისთვის გათვალისწინებულია გარკვეული ღონისძიებები (განხორციელდეს მხოლოდ მიწისზედა ნაწილის დემონტაჟი, მოეწყოს შპუნტური კედლის გადამღობი მესერი 09/1 შენობის საძირკვლების გასწვრივ) წარმოსადგენია მშენებლობის (ყველა ბლოკის) მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა . კონსტრუქციული პროექტის მიხედვით ქვაბულის მოწყობის ნახაზებთან ერთად წარმოდგენილია ხიმინჯოვანი რიგი და შემკრავი კოჭი, ხოლო დემონტაჟის ზეგავლენის კვლევით გათვალისწინებულია შპუნტური კედლის გადამღობის მესერის მოწყობა, აღნიშნული აისახოს მშენებლობის ორგანიზების გრაფიკში. წარმოდგენილ იქნას კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება. კონსტრუქციული პროექტი მომზადებულია II; V; VI ბლოკებისთვის, რაც არ შეესაბამება არქიტექტურული დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ბლოკებს. დამატებით წარმოდგენილ იქნას კონსტრუქციული სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დამაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილებები და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან და დასტურდებოდეს შემსრულებლის მიერ, რომ მზიდი ელემენტები გაანგარიშების მიხედვით აკმაყოფილებენ სიმტკიცისა და მზიდუნარიანობის მოთხოვნებს.

დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განცხადება გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში პოზიციის დასაფიქსირებლად

გამომდინარე იქედან, რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, და წარმოდგენილი სახით არქიტექტურული პროექტი ეწინააღმდეგება მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტებით დადგენილ მოთხოვნებს, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.