ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6326757

ნომერი: AR1949326

თარიღი : 13.02.2023

გაცემის თარიღი : 15.02.2023

გაცნობის თარიღი : 15.02.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, დავით გურამიშვილის გამზირი N94;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ოთარ ხუხაშვილი პ/ნ 01007005565
- თბილისი ლუბლიანას ქ. N 31 ბ. 22

ნომენკლატურა :

- რესტორანი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: ბრძანება № 6291850
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 20.01.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: რესტორანი (კვების ობიექტი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ოთარ ხუხაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი ცინცაძე

- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01023007381

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5561.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 463.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 412.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 235.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 24.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 13.5
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 111.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 27.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1844.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1423.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 421.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 8.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 4.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : (შენობა #1)870.4+(საპროექტო შენობა #2)331.5/2373 =0,5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : (შენობა #1)3649.2+(საპროექტო შენობა #2)331.5/2373=1.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 477.5/2373=0.2

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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:

1. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
გენ-გეგმაზე დაიტანეთ ტერიტორიის ფუნქციური ზონები.
საპროექტო ობიექტის სახურავზე დაიტანეთ სიმაღლის ნიშნული.
წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ შეცვლილია საპროექტო შენობის განთავსების სქემა და დამატებით დაგეგმილია სარდაფში ჩასასვლელი კიბის მოწყობა, რითაც ვერარ ხერხდება ტერიტორიაზე არსებულ ხე/ნარგავებამდე მინიმალური დასაშვები მანძილის დაცვა. საჭიროა წარმოადგინოთ ალტერნატიული ვარიანტი ან შეიტანოთ ცვლილება № 6291850 ბრძანებით დადგენილ გაბში და დაფიქსირდეს საპროექტო შენობის ახალი განთავსების სქემა.
ასევე, გაითვალისწინეთ, რომ „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 28-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად : ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე სხვადასხვა შენობის განთავსების შემთხვევაში, ამ თავით განსაზღვრული მოთხოვნები ხორციელდება ამავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე, წარმოსახვითი სამეზობლო საზღვრ(ებ)ის დადგენის საფუძველზე (ანუ ერთ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ისე უნდა განთავსდეს ერთზე მეტი სხვადასხვა შენობა, როგორც ამ თავის მოთხოვნათა

შესაბამისად ერთმანეთის მომიჯნავე სხვადასხვა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზეა ერთმანეთის მიმართ განთავსებული). აღნიშულის გათვალისწინებით დაიტანეთ წარმოსახვითი მიჯნის ზონა.

2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნეს უახლესი მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები გადაღების თარიღის დაფიქსირებით.

3. განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:
განმარტებითი ბარათი ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: (საპროექტო ტერიტორიის შესახებ, ასევე შენობა-ნაგებობის სტრუქტურისა და მოცულობით-სივრცითი დაგეგმარების, ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრისა და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ); მიუთითეთ საძირკვლის ტიპი.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
სწორად აისახოს მიღებული კოეფიციენტი (1,7)

5. წარმოდგენილი იქნეს - საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის დადგენილება N732 ტექნიკური რეგლამენტი -"მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული დეტალური გრაფიკული დოკუმენტაცია.

6. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
შატმპებში გასწორდეს სართულების სიმაღლის ნიშნულები.

7. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
ჭრილებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები, მიუთითეთ შესაბამისი მანძილები საპროექტო შენობიდან.
დაიტანეთ კონსტრუქციის ჩაღრმავება გრუნტში და მიუთითეთ შესაბამისი ნიშნული.

8. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები და მიუთითეთ საპროექტო შენობიდან მანძილები.
დაიტანეთ საპროექტო მასალები.
წარმოსადგენია არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია. ასევე ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.

9. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
დაკორექტირდეს ხარვეზების გათვალისწინებით.

10. წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და ქალაქ თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა.

11. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

ა. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
ბ. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
გ. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
დ. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;

ე. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;
ვ. საინფორმაციო დაფასა და რენდერს (არსებული მწვანე ნარგავების რაოდენობების, სახეობების მითითებით), რომელიც ვიზუალურად უნდა გამოისახოს მაკეტის ან/და ფოტომონტაჟის სახით.

12. წარმოდგენილ იქნეს საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

13. თქვენ მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია გადაგზავნილია სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება-საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში #60-01230451984
შესაბამისი პოზიციის დასაფიქსირებლად, რომელიც გეცნობათ დამატებით. აღნიშნული პოზიციის მიღებამდე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება.

14. კონსტრუქციული ნაწილში მითითებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიის მისამართი/საკადასტრო კოდი. შტამპებზე არ არის ასახული შემსრულებელი კონსტრუქტორის ხელმოწერა. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი ნიშნულები. წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.

15. მოგახსენებთ, რომ წარმოდგენილი ს/გეოლოგიური კვლევის შესავალ ნაწილში, მე-5 გვერდზე ნახსენებია - საველე საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი სამუშაოები ჩატარდა 17 ოქტომბერს; ლაბორატორიული კვლევითი სამუშაოები 07-28 ოქტომბერს - სავარაუდოდ მექანიკური შეცდომაა. პროექტი წარმოადგენს 1 სართულიან რესტორანს სარდაფით. წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში კი, არ არის მითითებული შენობის სართულიანობა, რითაც განსხვავდება სხვა დოკუმენტებში მოცემულისგან, შესაბამისად წარმდოგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები (კვლევა და ექსპერტიზა) სხვა დოკუმენტების შესაბამისი სართულიანობის (სარდაფის სართულის) მითითებით. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას აკლია ნიმუშების და სინჯების ლაბორატორიული გამოცდების კრებსითი უწყისი, რომელშიც, ასევე უნდა ფიგურირებდეს კონკრეტული დათარიღება (ცხრილში მითითებული უნდა იყოს სპეც. გრაფაში გრუნტის ნიმუშის თუ წყლის სინჯის აღების, გამოცდის და უწყისის გაფორმების კონკრეტული თარიღი). კვლევას თანდართულ სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიურ სვეტებს აკლია თარიღის გრაფა, სადაც მინიშნებული უნდა იყოს ბურღვის დაწყების და დასრულების კონკრეტული თარიღი. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას აკლია საექსპერტო დასკვნა. შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული დოკუმენტაცია.

თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ 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.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. შარტავას 7

ტელ. [+995 32] 272 22 22
ფაქს. [+995 32] 237 82 24
Info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge