ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6362387

ნომერი: AR1952387

თარიღი : 09.03.2023

გაცემის თარიღი : 13.03.2023

გაცნობის თარიღი : 13.03.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სადგური ლილო;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- სერგო ჭანტურია პ/ნ 01008019225
- თბილისი ქობულეთის ქ. N 3/15 ბ. 41

ნომენკლატურა :

- საწყობი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საწყობი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსი ამაზაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: სერგო ჭანტურია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008019225

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 253.83
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 254.0
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 254.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1753.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1500.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 253.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 6.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 = 253.83/2000 = 0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 = 253.83/2000 = 0.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ31 = 253.83/2000 = 0.1

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 თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია და გაცნობებთ, რომ ატვირთულ დოკუმენტაციაში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები (ხარვეზის შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ), კერძოდ:

1. .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. ->.დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: ველში უნდა მიეთითოს №6293156

2. .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. ->.დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: ველში უნდა მიეთითოს 03 თებერვალი 2023წ.

3. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: მიწის ნაკვეთის სქემატურ გეგმაზე დატანილ იქნას შენობის კუთხეებში ნიშნულები. ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსხვავებულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები. ასევე დატანილ იქნას ტერიტორიის გამწვანება. გენ-გეგმაზე დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის შესაბამისი მინაწერით და მანძილის მითითებით. (იხ. დანართი და გაითვალისწინეთ, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 30-ე მუხლის თანახმად მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ტერიტორიაზე შენობის ან მისი ნაწილის განთავსება დაუშვებელია.

4. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: შესწორდეს ზემოაღნიშნულის შესაბამისად

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ვინაიდან შესაცვლელია მთლიანი საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამისად გიხარვეზდებათ ყველა საჭირო ველი: გეგმები, ჭრილები, ფასადები, ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები, ფოტომონტაჟი, სავიზიტო სურატები, სიმაღლის სხივი, გენ-გეგმა და ვექტორული ფაილები.

5. .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: ველში აიტვირთოს დღეის მდგომარეობით გადაღებული არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები (ამჟამად ველი ცარიელია).

6. .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);

7. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: ველში აიტვირთოს შენობის გეგმა (ტოპოგრაფიული ძირის გარეშე) და სახურავის გეგმა საკადასტრო საზღვრების და მიბმის მანძილების დატანით. ასევე დატანილ იქნას განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის შესაბამისი მინაწერით და მანძილის მითითებით.
აქვე გაცნობებთ, რომ გაურკვეველია "2-3" ღერძებში განთავსებული ფართის არსებობა ან რა დანიშნულებისაა, შესავლელი კარის საერთოდ არა აქვს.

8. .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ ჭრილი "1-1" და ჭრილი "2-2". ასევე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები და განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის.

9. .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: გეგმები და ფასადები არ შეესაბამება ერთმანეთს. ასევე ფასადებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები და განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის. 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.

10. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ველში აიტვირთოს არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტოსურათზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი.

11. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ველში აიტვირთოს საპროექტო ობიექტის ვექტორული ფაილი სრულყოფილი საპროექტო დოკუმენტაციით და ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით. ასევე აიტვირთოს განაშენიანების, კ-1, კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები.

12 .შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 1.: .სურათი 2.: და .სურათი 3.: ველებში აიტვირთოს სავიზიტო სურათები (ამჟამად ველები ცარიელია).

13. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf

ფაილი.: მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა წარმოადგინოთ შემდეგი შემადგენლობით: ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: სამეზობლო მიჯნის დაცვით, ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); ვინაიდან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (გაპის) მიხედვით, მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრიდან და უკანა ეზოს მხრიდან (იხ. №6293156 ბრძანება). მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრელად იხელმძღვანელეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 31-ე მუხლით;

14. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .სპეციალისტის სახელი და გვარი.: ველები შეივსოს მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის შემსრულებლის რეკვიზიტებით.

15. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ორგანიზების პროექტი; გაცნობებთ, რომ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:
ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ბ) განმარტებით ბარათს, შემდეგი ინფორმაციით:
ბ.ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზების და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების აღწერა;
ბ.ბ) მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის აღწერა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად.
ბ.გ) არსებობის შემთხვევაში, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს;
ბ.დ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდების და ღონისძიებების აღწერა.
გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
დ) მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით, II კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 3 და მაქსიმუმ 5 ეტაპი. გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის ორგანიზების პროექტი უნდა იყოს იმდენად დეტალური, რომ იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.

16. ."მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: მოსაკრებლის რიცხვითი მაჩვენებელი გადამოწმებული იქნას შესწორებული პროექტის წარმოდგენის და კ-2 კოეფიციენტის დაზუსტების შემდგომ.

17. .წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები;

18. .წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა;
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს:
ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა, კვლევის ჩატარების წერტილების ჩვენებით;
ბ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები და სპეციფიკაცია;
გ) დასკვნა ან/და რეკომენდაციები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის.

19. .წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი;
განმარტება: 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 ელემენტების

გაბარიტული 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-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს.
ხოლო, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს კონსტრუქციული სქემით გათვალისწინებულ 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.

20. .საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევის და კონსტრუქციული სქემა/პროექტის ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოსადგენია თანდართული საექსპერტო შეფასებით.

21. საჯარო რეესტრის ამონაწერში მიწის ნაკვეთის ნაწილზე ფიქსირდება შეზღუდვა -„დარეგისტრირებული კონფიგურაციით მშენებლობის უფლების გარეშე“ , საჭიროა აღნიშნული შეზღუდვის მოხსნა და განახლებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის წარმდგენა.

22. დამკვეთის ინფორმაციაში შესაბამის ველებში მიეთითოს შპს „აკა“ და საიდენტიფიკაციო კოდი.

23. 2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდა ტექნიკური რეგლამენტი - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”, რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა. წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” - ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.

24. დამატებით საჭიროა წარმოადგინოთ ინფორმაცია დაგეგმილი გამწვანების შესახებ, სავარაუდო გამწვანების პროექტის აღწერით (გარდა II კლასს მიკუთვნებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობის ნებართვის გაცემისას) და ექსპერტის დასკვნა მიწის ნაკვეთზე არსებული მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების შესახებ.

25. წარმოსადგენია სრულყოფილი საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:

მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს

• მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
• მიწის ნაკვეთის მისამართს;

• მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
• მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
• შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
• მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს
• საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით, შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

26. ნაკვეთზე ფიქსირდება საშუალო წნევის გაზსადენი. საჭიროა წარმოადგუნოთ მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელი სამუშაოების თაობაზე და შესაბამისი ბეჭდით დამოწმებული გრაფიკული ნაწილი.

გაითვალისწინეთ სამსახურის მიერ მითითებული ხარვეზების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში წინამდებარე განცხადება დარჩება განუხილველი.
თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა განცხადებაში მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ 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.