ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6405718

ნომერი: AR1954272

თარიღი : 13.03.2023

გაცემის თარიღი : 06.04.2023

გაცნობის თარიღი : 06.04.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დიდი ლილო;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლევანი წოწკოლაური პ/ნ 01005021836
- თბილისი ალ.მირცხულავას ქ. N 1 ბ. 38

ნომენკლატურა :

- საწყობი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6286064
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 16.01.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სამეურნეო და საწარმოო ობიექტები
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ხოჯაშვილი
- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: C41
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405588635

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: ჯეორენტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404883729
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: როინ გიგიბერია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01002001029

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 9374.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1848.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2169.7
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 239.1
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 1701.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 229.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 16577.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 14735.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1841.9
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 = 1841.9 / 9374 = 0.196 ანუ კ1= 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 = 2300.6 / 9374 = 0.245 ანუ კ1= 0.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3 = 580.9 / 9374 = 0.0619 ანუ კ1= 0.1

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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 -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
.. გენგეგმა წარმოსადგენია ტერიტორიის კეთილმოწყობის, გამწვანების, შენობის საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის, შენობის სახურავის, სახურავის დაქანების მანიშნებელი ისრების, წყალშემკრები მილების, ღერძებშორის მანძილების და გაბარიტული ზომების დატანით.
.. როგორც გენგეგმაზე, ასევე გეგმაზე დაიტანეთ საჯარო სერვიტუტი.

2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ დღეის მდგომარეობით გადაღებული, არსებული სიტუაციის ამსახველი დათარიღებული ფოტომასალა.

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ვინაიდან ტერიტორიაზე არ არის დადგენილი კ1 კოეფიციენტი, ველი დატოვეთ თავისუფალი.

4. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. წარმოადგინეთ #41-ე დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დამუშავებული ნახაზები და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.
.. წარმოადგინეთ ყველა სართულის (ტიპიური სართულების გამოკლებით) „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს გათვალისწინებით დამუშავებული გეგმები, მათ შორის ,,ა“ ტიპის ბინების დეტალური ნახაზები, დერეფნების, კიბის უჯრედების, თავშესაფრის ფართობების და სხვა კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით.
.. დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

5. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ სიმაღლის ნიშნულები, გაბარიტული ზომები, საკადასტრო საზღვრები და აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. დაიტანეთ გრუნტის ზედაპირი, სიმაღლის ნიშნულები და საკადასტრო საზღვრები.
.. სახელმწიფო ენის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 11-ე და 13-ე მუხლების შესაბამისად სამართალწარმოება ხორციელდება სახელმწიფო ენაზე. აქედან გამომდინარე საჭიროა წარწერები მითითებული იყოს სახელმწიფო ენაზე. იმ შემთხვევაში თუ სახელმწიფო ენასთან ერთად მითითებული იქნება უცხოური წარწერა იგი ზომაში არ უნდა აღემატებოდეს ქართულს, არ უნდა იყოს მის ზევით ან მარცხნივ განთავსებული და არ უნდა იყოს ქართულზე უპირატესი. ქართული წარწერა უნდა იყოს ზომით, მდებარეობით და ფერით უპირატესი უცხოურთან შედარებით.
.. წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

7. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა წარმოადგინეთ შემდეგი შემადგენლობით: ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშავებული გენ-გეგმა, ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით, ღერძულა ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით, ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ით და ღერძულა ხაზიდან ფასადის უმოკლესი მანძილების ჩვენებით. ჭრილზე, ღერძულა ხაზისა და შენობის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y). გაითვალისწინეთ, რომ მანძილი (L) უნდა იანგარიშოთ გზის მართობულად.

8. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ არსებული მდგომარეობის ამსახველ ფოტოსურათზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი.

9. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
წარმოადგინეთ ყველა სართულის კ2 კოეფიციენტის და განაშენიანების ფართობის კროკები შესაბამისი დასათაურებით, რომლის წარმოდგენის შემდეგ მოხდება ველების გადამოწმება.

10. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
.. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს #16-01223111872 (07/11/2022) წერილის თანახმად, საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები სააგენტოს მიერ შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ ტროტუარის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საპროექტო ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით. გაითვალისწინეთ აღნიშნული პირობა და შესაბამისად საკადასტრო საზღვარში მდებარე ტროტუარი დატვირთეთ სერვიტუტით.
.. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს #16-01223111872 (07/11/2022) წერილის თანახმად, სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ მშენებლობის ნებართვის მიღების ეტაპზე წარმოსადგენია საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემები. დამატებით წარმოადგინეთ საპატრულო

პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემები და აღნიშნული სამსახურების მიერ გაცემული თანხმობა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მოწყობასთან დაკავშირებით.
გაითვალისწინეთ, გენგეგმაზე დატანილი საპროექტო ტერიტორიაზე შესასვლელი უნდა შეესაბამებოდეს სატრანსპორტო სქემებს.

11. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ 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:
1. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
2. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
3. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
4. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
5. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;
გაითვალისწინეთ, თუ გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში გადასაგზავნი დოკუმენტაცია კვლავ არ იქნება წარმოდგენილი, განცხადება დარჩება განუხილველი განმეორებით ხარვეზის დადგენის გარეშე.

12. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტი.:
წარმოადგინეთ არქიტექტურული პროექტის საექსპერტო შეფასება „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე და “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა.

13. წარმოადგინეთ საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, შესაბამისი დასათაურებით.

14. წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა. აღნიშნული 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.

15. წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

16. წარმოადგინეთ საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი. 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 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.

17. წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

18. წარმოადგინეთ განახლებული, შპს „ტავ ურბან საქართველო“-ს პოზიცია საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. დაზუსტებული ინფორმაცია დამატებით საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენისა და საპროექტო დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზების შესახებ გეცნობებათ წარმოდგენილი განახლებული დოკუმენტაციის განხილვის შემდგომ.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. 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.