ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6562026

ნომერი: AR1958844

თარიღი : 11.04.2023

გაცემის თარიღი : 14.07.2023

გაცნობის თარიღი : 14.07.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ალექსი გობრონიძის ქუჩა, N 45;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მარინა გვენეტაძე პ/ნ 41001023806
- ტყიბული ს. ორპირი

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6330718
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 16.02.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მარინა გვენეტაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ,,ART MAX"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 212920035

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ,, ოსტატი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400145758
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით ტაბატაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 56001003859

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1044.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4950.76
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4454.77
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2510.49
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 34.76
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 294.19
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 420.47
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 435.98
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 451.08
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 307.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 4808.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 4422.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 386.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 39.58
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 35.08
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 410.12 და კ1=0,4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3695.72 და კ2=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 224.58 და კ3=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. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების თანახმად, საზოგადოებრივი სივრცე განისაზღვრა მხოლოდ ჩრდილოეთით სატრანსპორტო ზონის მხრიდან. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე საავტომობილო შესასვლელის მოწყობა გათვალისწინებულია დასავლეთის მხრიდან, საჭიროა გაპში შევიდეს ცვლილება და საზოგადოებრივი სივრცე დამატებით დაფიქსირდეს დასავლეთით.

2. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:

გათვალისწინებულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს №დ16.01220876 (28/03/2022) დასკვნაში მითითებული ჩანაწერი: ,,ვინაიდან ნორმალური საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის აუცილებელი პირობაა შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშეყრის ადგილები და სხვ.)“. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყოს ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული მოედანი და სხვ.

წარმოდგენილი სახით ეზოს და ბავშვთა გასართობი სივრცის მოწყობა არ არის მისაღები.

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ2 კოეფიციენტის ფართობი დაზუსტდება განშლის ნახაზების წარმოდგენის შემდეგ.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ3 კოეფიციენტი უნდა შეადგენდეს 0,3-ს.

5. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. დაიტანეთ შენობის დიაგონალი და მიუთითეთ გასასვლელებს შორის მანძილები.
.. მონიშნეთ ,,ა“ ტიპის ბინა და წარმოადგინეთ აღნიშნული ბინის დეტალური ნახაზი.
.. ავტოსადგომების რაოდენობა გადამოწმდება სრულყოფილი საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ.

6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. ფასადებზე მოსაპირკეთებელი მასალები ასახეთ გრაფიკულად.
.. მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოადგინეთ 0,00 ნიშნულზე მდებარე სართულის ფასადებზე დატანილი განშლა, გრუნტის ხაზიდან ამოწეული პირველი სართულის ჯამური ფართობის შეფარდებით, სართულის მთელ პერიმეტრთან. გაითვალისწინეთ, 0,00 ნიშნული არ უნდა იქნეს მითითებული მიწისქვეშა სართულზე.
.. დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით და გაბარიტული ზომები.
.. 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).
.. წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

7. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

8. სს,,ენერგოკავშირი"-ს 2022 წლის 17 იანვრისN22/4 წერილის თანახმადმიწის ნაკვეთზე გადის გაზსადენი. აღნიშნული წერილის თანახმად გათვალისწინებულია ქსელის გადატანა. წარმოდგენილიქნას გაზსადენის გადატანის პროექტი და გენგეგმა დამოწმებული შესაბამისი წესით. ზემოაღნიშნულ გენგეგმაზე უნდა აისახოს საპროექტო შენობა, ასევე ხაზოვანი ნაგებობა უკვე გადატანილი სახით და მათ შორის მანძილების მითითებით.

9. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი „A1-B1“ ღერძებს შორის მანძილი, 3.00 ნიშნულზე სვეტი (ღერძი „2“-ზე „C-E“ ღერძებში), მონოლითური კედლები და ლიფტის/კიბის უჯრედის გადახურვის ფილის ნიშნული. არქიტექტურულ ნაწილში პერიმეტრის მონოლითური კედელი აღინიშნოს განსხვავებულად. ფერდის გამაგრებითი სამუშაოები ცდება საკადასტრო საზღვრებს. წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა ან დაკორექტირდეს ქვაბულის გეგმა. წითელი ხაზები ქვაბულის გეგმაზე დატანილი იქნას წვრილი ხაზით. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში შესწორდეს 0.00 ნიშნულის შესაბამისი აბსოლუტური ნიშნული. სივრცითი მოდელი წარმოდგენილ იქნას ხელმოწერილი შემსრულებლის მიერ. ილუსტრაციები PDF გვერდებზე აისახოს სრულად (გვ.21-დან გვ.32-ის ჩათვლით).

ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ

ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ შესაბამის დოკუმენტაციას 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.