ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6512780

ნომერი: AR1966463

თარიღი : 21.05.2023

გაცემის თარიღი : 15.06.2023

გაცნობის თარიღი : 15.06.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მუხიანის საცხოვრებელი რაიონის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- კარლო ალექსიძე პ/ნ 01023005908
- თბილისი ს. დიღომი ხატაეთის ქ. N 6

ნომენკლატურა :

- ავტოსერვისი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5418682
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 27.05.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ავტოსერვისი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თორნიკე ქემოკლიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ალდა ჯგუფი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405104943
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: კარლო ალექსიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01023005908

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3379.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1416.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1267.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 107.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 17.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 405.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 737.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 7840.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 7840.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 0.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 8.95
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 7.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.25
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1165.4/3379=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1327.7/3379=0.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 830.5/3379=0.3

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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 განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:
1.1. წარმოდგენილი უნდა იქნას გეოლოგიური კვლევა და მის შესახებ მაგისტრის ან მასთან გათანაბრებული ხარისხის მქონე გეოლოგის მიერ მომზადებული საექსპერტო შეფასება, რასაც თან უნდა ახლდეს საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასების ექსპერტის აღნიშნულ დარგში კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი რეზიუმეთი (10 წლიანი გამოცდილებით), აქვე უნდა აღინიშნოს რომ სამსახურში დაცული მონაცემებიდან გამომდინარე, ტერიტორია ნაწილობრივ ექცევა გეოლოგიური საფრთხეების განვითარების მაღალი რისკის ზონაში და წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში განმარტებული და მითითებული უნდა იქნას ხომ არ არის უარყოფითი გეოლოგიური პროცესების განვითარებისგან დამატებით რაიმე დამცავი ღონისძიების გატარების საჭიროება, საჭიროების შემთხვევაში კი აისახოს საპროექტო დოკუმენტაციაში.
დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნას ასევე მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში (სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში).
1.2. ასევე, წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა 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.
წარმოადგინეთ კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას კვალიფიციურად შესრულებული საპროექტო გენ.გეგმა. გენ.გეგმა უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულებს, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს, სახურავის გეგმაზე დატანილ იქნას ყველა განსხვავებული გადახურვის ნიშნულები. ასევე, გენ.გეგმაზე დატანილ იქნას საყრდენი კედლების მინიჭებული კლასი კანონმდებლობის შესაბამისად.
1''' -3''' ღერძებში შენობაზე დაიტანეთ კონრეტულად რა დანიშნულება აქვს შენობას.
3.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ N41 დადგენილების და მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების N732 შესაბამისად დამუშავებული გეგმები და ცხრილები. გეგმებზე დიატანეთ ექსპლიკაცია და შესაბამისი ავეჯი.;
ასევე, საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
წარმოდგენილ ვექტორულ ფაილში კ1 - კ2 და კ3 დანგარიშების კროკრები წარმოდგენილ იქნას საპროექტო წინადებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად. ასევე, განაშენიანების ფართის დათვლისას შეყვანილ იქნას მზიდი კედლების ფართი გარე კონტურით
გეგმებზე დატანილი და დაცული იქნას განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის.
გემებზე დაიტანეთ ექსპლიკაციები შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით.
4.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას საყრდენი კედლის განშლა, სრულყოფილი მონაცემების მითთებით, ამჯამად არ არის წამროდგენილი სრულყოფილი სახით კედლის განშლა (არ არის წამოდგენილი ტერიტორიაზე კედლის/კედლების გეგმა, რომელზეც მითითებული უნდა იყოს ზომებები). საჭიროა წარმოადგინოთ ზემოაღნიშნუთან ერთად კედლების სრულყოფილი განშლა. იმისათვის, რომ შესაძლებლი გახდეს კლასის დასადგენად მონაცემების გადამოწმება. და ასევე, დატანილ იქნას საყრდენი კედლების მინიჭებული კლასი კანონმდებლობის შესაბამისად.
5. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის განვითარების სააგენტოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და აღნიშნული სამსახურების მიერ გაცემული თანხმობა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მოწყობასთან დაკავშირებით.
6. საჭიროა წარმოადგინოთ:
იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, საჭიროა შესააბამის ველში წარმოდგენილ იქნას „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი #255 დადგენილების მიხედვით, არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით („ტექნიკური

რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“) დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (იხ. დანართი).
ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მოქმედებავრცელდება მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV და V კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე, მშენებლობასა და მოვლა-პატრონობაზე. აქედან გამომდინარე, იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს განაცხადზე , საჭიროა, არქიტექტურული პროექტი მომზადდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით. ამასთან, 2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდა ტექნიკური რეგლამენტი “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”, რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა. ვინაიდან ნებართვის მოპოვებაზე განცხადება წარმოდგენილი იქნა 2021წლის პირველი მარტის შემდეგ წარმოდგენილი იქნას “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია, იმ შემთხვევაში, თუ არ აკმაყოფილებს ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნებს დაკორექტირდეს პროექტი.
7. წარმოდგენილ იქნას 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: კ-3 კოეფიციენტის ფართობს; გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე); გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს; გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს; გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას. აღნიშნული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ, განაცხადი განსახილველად გადაიგზავნება გრემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.
8. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> :
გადამოწმდება დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.
9. ქ. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (https://maps.tbilisi.gov.ge/) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელი (ს/კ: 01.01.197; 01.01.196) საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით.;
10. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, აუცილებელია შენობის ფასადების საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეს მდებარე ფასადების მოპირკეთება, ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალებით. ასევე, გაითვალისწინეთ წარმოადგინეთ შორი ხედიდან ფოტომონტაჟი.
11. გაითვალისიწნეთ, ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება გარემოს დაცვის სამსახურში და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზის გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას, 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.