ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6545784

ნომერი: AR1973333

თარიღი : 21.06.2023

გაცემის თარიღი : 05.07.2023

გაცნობის თარიღი : 07.07.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ავჭალის ქუჩა, N 7გ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით ჯაფარიძე პ/ნ 01030013655
- თბილისი მ.ბუხაიძის ქ. N 44

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5184603
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 13.11.2020

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დავით ჯაფარიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ბონუს პლუს
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205228591

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს"ოსტატი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400145758
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით ტაბატაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 65001003859

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2700.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 8659.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7876.1
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4351.7
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 46.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 557.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 967.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 830.7
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 131.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 991.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 24912.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 19754.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 5158.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 35.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 28.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=1108.0 კ1=1108.0/2700 კ1=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=5825.4 კ2=5825.4/2700 კ2=2.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=812.8 კ3=812.8/2700 კ3=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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: მისასვლელის ზომები შეუსაბამოა შეთანხმებულ სატრანსპორტო სქემასთან მიმართებაში, მოიყვანეთ შესაბამისობაში.

2. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ ტროტუარებისა და სამანქანო გზის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით, ხოლო სერვიტუტის არეალის განსაზღვრა მოხდება ტროტუარის დასაწყისიდან ტროტუარის დასასრულამდე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელი გზის ჩათვლით.

3.განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: გაითვალისწინეთ ერთი ავტოსადგომი – საცხოვრებელი ფუნქციის კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150მ2–ზე და წარმოადგინეთ ანგარიში.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 იანგარიშეთ ღობისა და საყრდენი კედლების გათვალისწინებით.

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : გაითვალისწინეთ კ2 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით. თქვენს მიერ მითიოთებული მაჩვენებელი გადაჭარბებულია. ავტოსადგომის სართულზე კიბის და ლიფტის უჯრედი არ იანგარიშოთ კ2-ში

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: - დაიტანეთ ექსპლიკაციები შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით.

7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: დაიტანეთ საპროექტო ღობის სიმაღლე, გრუნტიდან ღობის უმაღლეს ნიშნულამდე. გაითვალისწინეთ - მიწის ნაკვეთი შეიძლება შემოიღობოს არაუმეტეს 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით, ამასთან, ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1,8 მეტრს. იმ შემთხვევაში თუ ხდება საყრდენი კედლების მოწყობა , დამატებით აიტვირთეთ საპროექტო საყრდენი (გრუნტის შემაკავებელი) კედლის აქსონომეტრიული ნახაზი, დეტალური ზომების და კედლის მოცულობის დაფიქსირებით. (გაითვალისწინეთ, I კლასს განეკუთვნება 20 კუბ.მ-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლის და 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობას. ხოლო მეორე კლასს განეკუთვნება - 60 მ3-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა);

8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: დამატებით წარმოადგინეთ საცხოვრებელი ზონა 3 -ის (სზ-3) შესაბამისი შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიში (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის 15 მეტრი, ნამატი ფართის გარეშე).

9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : გაითვალისწინეთ და წარმოადგინეთ შესაბამისი კ2 ანგარიში. - ვერანდის და ლოჯიის იატაკის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით; ე1) აივნის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის, გარდა ამ პუნქტის „ე2“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა; ე2) თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

10 .საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.: მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში განხილული არ არის საკადასტრო ერთეული ს.კ. 72.12.06.638. კვლევაში დაზუსტდეს ქვაბულის ფერდის მდგრადობის ღონისძიებები და წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი სქემატური ნახაზები მაღალი გარჩევადობით.

11. წარმოადგინეთ 07/10/2022 წლის 550 განკარგულების ,,გ" და ,,დ" ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი/ქვითარი.

12. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საავტომობილო გზების დეპარტამენტის შეზღუდვა და წარმოადგინეთ შესაბამისი თანხმობა.

13. წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში მითითებული შენობის სართულიანობა განსხვავდება სხვა დოკუმენტებში მოცემულისგან, ლითოლოგიურ სვეტებზე არ არის მოცემული გაყვანის თარიღები, პროექტით მოთხოვნილი შენობის სართულიანობისთვის, გეოლოგიურ დოკუმენტებში მოცემული ჭაბურღილების სიღრმეები არ შეესაბამებამება „ს.ნ. და წ. 01.02.07–87“-ით განსაზღვრულს, რაშიც გათვალისწინებული უნდა იქნას საძირკვლის

ჩაღრმავებაც, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

14. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი: აღნიშნულ ველში წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საკვლევი (საჭიროების შემთხვევაში – საპროექტო ტერიტორიაზე) ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით (მათ შორის, ნაკადების რაოდენობის მიმართულებების მითითებით). ხოლო ატვირთული დოკუმენტები (საინჟინრო სქემები) ატვირთეთ დამატებით ველში

15. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი: გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის (წერილის ნომერი:18-01231742805) საბოლოო პოზიციის მიღებამდე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული უწყებიდან პასუხის მიღებისთანავე ეს პასუხი გეცნობებათ შეტყობინების სახით, რის შემდგომაც საჭიროა შემოაბრუნოთ განაცხადი განსახილველად.

გამომდინარე იქედან, რომ დოკუმენტაცია წარმოდგენილია არასრულყოფილი სახით, და წარმოდგენილი სახით არქიტექტურული პროექტი ეწინააღმდეგება მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტებით დადგენილ მოთხოვნებს, სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას, სრულად შეაფასოს იგი და გაცნობოთ შესაძლო ხარვეზები.

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.