ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6584213

ნომერი: AR1975876

თარიღი : 02.07.2023

გაცემის თარიღი : 27.07.2023

გაცნობის თარიღი : 27.07.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ქერჩის ქუჩა, N 86;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მიხეილ ჩხაიძე პ/ნ 01008024556
- თბილისი ი.ქუთათელაძის ქ. N 1

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6223587
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.11.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (25% საცხოვრებელი და 75% საზოგადოებრივი დანიშნულების)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ნუგზარ სვანიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მიხეილ დუგლაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 57001007168

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3937.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 21052.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16879.1
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4041.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 807.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1080.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2169.9
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 55.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4212.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 64652.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 57452.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7200.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 39.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 35.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 1438კვ.მ./2646=0.54 ანუ 0.5; სზ-6 570.7კვ.მ./1291=0.44 ანუ 0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 -9377.1 კვ.მ./2646=3.54 ანუ 3.5; სზ-6 - 3281.3კვ.მ./1291=2.54 ანუ 4.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 - 610.5 კვ.მ./2646=0.23 ანუ 0.2; სზ-6 - 575.5კვ.მ./1291=0.44 ანუ 0.4
- .საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტის ფართობი: 4512.5

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 განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

01. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- შესასვლელები დაიტანეთ შეთანხმებული სატრანსპორტო სქმეების შესაბამისად და დააწერეთ შესაბამისი ზომები.

გაითვალისიწნეთ, მომიჯნავე ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებიდან შესვლა და გზის მოწყობა არ არის დასაშვები.

- დაიტანეთ თერიტორიაზე არსებული სერვიტუტი და დაიცავით.

დადგენილი უკანა ეზო.

- დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი.
- გენ.გეგმაზე ჩვენეთ სახანძრო მანქანის მისასვლელიყველა ბინსითვის.
- დაიტანეთ აბსოლიტური ნიშნული.
- საპროექტო გენ.გეგმასთან ერთად წამროდგინეთ უფლებამოსილი პირის მიერ შესრულებული ტოპოგრაფიული გეგმა , მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელმოწერილი და ბეჭდიანი სახით.

02. არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა. -> .ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმის pdf ფაილი.: გეცნობათ, რომ საკითხი განსახილველად გადაგზავნილი იყო გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილი N: 60-01231853513) პოზიციის დასაფიქსირებლად. სამსახურის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება (წერილი N 18-01231923152) 11/07/2023 გადმოგეგზავნათ დანართის სახით. გათვალისწინებულ იქნას გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილის რეკომენდაციები. შემდეგ სამსახური კვლავ იმსჯელებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენაზე.

03. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). .: კოეფიციენტები და ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები გადამოწმდება დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.
გაითვალისიწნეთ, ვინაიდან პროექტიო წარმოადგენს სსტუმროს ნომრების შემცველ მრავალფუნქციურ კომპლექსს საჭიროა სასტუმრიოს ნომრების ფართი მიუთითოთ „სასტუმროს ნომრების ფართობის“ ბველში. ამჟამად მითითებულია საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტების ფართობის ველში.
04. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად: სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებში და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი). მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები. საჭიროა მოხდეს ზემოაღნიშნული წესის მიხედვით წარმოდგენილ პროექტში ფართების დაანგარიშება, და გეგმებზე წარმოდგენილ ექსპლიკაციებსა

და ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში ფართობების დაკორექტირება შესაბამისად.
05. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

- +9.80 ნიშნულიდან "8" ღერძსა და უახლოეს საკადასტრო საზღვარს და სამეზობლო მიჯნას შორის, შენობის ორივე მხარეს მდებარე უკიდურესი ღიობი არღვევს სამეზობლო მიჯნას, საჭრიოა აღნიშნული ღიობის კედლიდან დაშორება მინ.60სმ.
- +9,80 ნიშნულიდან "ი-კ" ღერძებში დაიცავით წარმოსახვითი მიჯნა. ასევე, საჭიროა აღნშნული ღიობებით დაცულ იქნას 41 დადგენილების 602 ცხრილის მოთხოვნები.
- "4" / "11-9" / "9-11" და "გ-ზ" ღერძებში მოწყობილი აივნების ღიობებით ირღვევა სამეზობლო მიკნა, საჭიროა მოაწყოთ სრულად ყრუ კედელი იატაკიდან ჭერამდე.
- გეგმებზე დაიტანეთ ტერიტორიაზე დადგენილი უკანა ეზოს საზღვრები და არსებული სერვიტური.
- ჩიხური დერეფნების სიგრძე არ უნდა აღემატებოდეს 15მ-ზე.
- 41 დადგენილების და მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარეტბის შესაბმისად დამშავებული დამუშვაბული გეგმები გადამოწმდება დადგენილების შესაბამისად დამუშვაებული ცხრილების და საექსპერტო შეფასების წარმოდგენის შემდეგ. ვინაიდან წარმოადგენილი შენობები დაპროექტებულია ორ ინდივიდუალურ ბლოკად, საჭირა 41 დადგენილების მოთხოვნებს აკმაყოფილებდეს ორივე ბლოკი (ა და ბ) ცალ-ცალკე.
- სასტუმროს ნომრების ნაწილში გეგმარება არ შეესაბამება მინიჭებულ ფუნქციას.
- დაზუსტდეს 0,00 ნიშნულზ ემოწყობილი ავტოსადგომის სიმაღლე, 3,00მ-ზე მაღალი ავტოსადგომი საჭიროა იანგარიშოთ კ2 კოეფიციენტის ფართში.
- დაიცავით წარმოსახვითი მიჯნა.
- სსზ-ნაწილისთვის წარმოადგინეთ პროცენტობის ანგარიში და დაიცავით საცხოვრებელის დადგენილი პროცენტულობა, არაუმეტეს 25%.

06. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

- წარმაოდგინეთ პერიმეტრზე დაპროექტებული ღიოებიბს დეტალური ნახაზები.
- წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები. სასურველია შენობის საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს გამომავალი ფასადების ზედაპირის უმეტესი ნაწილის მოპირკეთება ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალებით.

აღნიშნული გაითვალისწინეთ საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა საჭირო ნაწილში.
ასევე წრამოდგენილი ვიზულით და მოსაპირკლეთებელი მასალებით შენობა წარამაოდგენს გეგმარებით კარკასს, რაც არ არის მისაღები, საჭიროა წარმოადგინოთ დახვეწილი მოცულობა.
07. 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: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y).
მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრელად იხელმძღვანელეთ მოქმედი კანონმდებლობის 31-ე მუხლით. სიმაღლის განსაზღვრის სქემა წარმოადგინეთ საზოგადოებრივი საზღვრებიდან და ტერიტორიაზე დადგენილი უკანა ეზოს მხრიდან.
გაითვალისინეთ,საჭიროა სიმაღლის ანგარიში წამოადგინოთ ტერიტორიაზე დადგენილი ორივე ზონისთვის ინდივიდუალურად.
08. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოადგინეთ შენობის სრულყოფილი ვიზუალიზაცია და არსებულ გარემოზე მორგებული ფოტომონტაჟი.
გაითვალისიწინეთ, წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები. სასურველია შენობის საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს გამომავალი ფასადების ზედაპირის უმეტესი ნაწილის მოპირკეთება ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალებით.
აღნიშნული გაითვალისწინეთ საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა საჭირო ნაწილში.
09. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
ასევე, წრამოადგინეთ ფუნქციების საანგარიშო კროკები და პროცენრულობის ანგარიში მიწის ნაკვეთზე არსებული ზონენოს შესაბამისად.
11. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთა -> :

• 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (იხ. დანართი). ზემოაღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება 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.

ასევე, 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.

ამასთან, “შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია https://geecb.ge/index.php/ka/ - საიტის მეშვეობით, მომზადებული ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია. წარმოდგენილი იქნას საპროექტო დოკუმენტაცია ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების (მათ შორის მათ შორის დეტალური სპეციფიკაციების (ტექნიკური პირობები)) ასახვით და დეტალური განმარტებებით, შემსრულებლის მიერ ხელმოწერილი სახით.
აღნიშნული დოკუმენტაციის წრამოდგენის შემდეგ განაცხადი განსახილველად გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
12. საჭიროა წარმოადგინოთ ტერიტორიაზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა, კვლევის საექსპერტო შეფასება და ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების

ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა 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.