ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7369328

ნომერი: AR11072383

თარიღი : 30.12.2024

გაცემის თარიღი : 05.02.2025

გაცნობის თარიღი : 05.05.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ვახტანგ გორგასალი , N 73ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ხმალაძე პ/ნ 35001018932
- კ. მაყაშვილის ქ. #1/10

ნომენკლატურა :

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

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 344
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 12.07.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ხმალაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ხმალაძე არქიტექტორები
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404856376

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ქისთოუნ დეველოპმენტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 402181642
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლევან ტაბუციძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008010036

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 16445.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 81429.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 74652.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 32042.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2194.3
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2946.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 11652.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 8845.9
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 1187.3
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 15784.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 5789421.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5580030.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 209391.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 129.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 118.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 10.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 8201.6/0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 57320/3.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4867/0.3

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

- გენ-გეგმაზე დაიტანეთ ყველა განსახვავებული დონის ნიშნული სრულყოფილად.
- დაიტანეთ საპროექტო მიწის ნაკვეთამდე მიბმის მანძილები და შენობებს შორის წარმოსახვითი მიჯნები.
- გენ-გეგმაზე საჭიროა ასახოთ შიდა კვარტალური გამწვანება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.
- ასევე ინტერაქტიულ რუკაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის და განკარგულების შესაბამისად ასახული უნდა იყოს შიდა კვარტალური გამწვანება.

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები .ფოტოსურათების pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის, არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები.

გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად და ასევე, წარმოდგენილ ფოტოებზე დატანილ იქნას თარიღი.
3.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები
გადამოწმდება დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების და გეგმებზე ფართების დატანის სრულად წარმოდგენის შემდეგ .
4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში): კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):

- ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები.
- გაითვალისწინეთ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი არ უნდა გასცდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილზე მეტს 56100-ს.

5.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100 .გეგმების pdf ფაილი:

- წამროდგენილი პროექტით გათვალისწინებულია 4 საპროექტო შენობის პროექტის შეთანხმება გეგმები , წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი დოკუმენტაცია , ყველა შენობის გეგმების დატანით, საკადასტრო საზღვებამდე მიბმის მანძილებით და ნიშნულების/ფართობების/ზომების სრულად დატანით.
- წარმოდგენილ იქნას 41-ე დადგენილების შესაბამისად დამუშავებული გეგმები. გათვალისწინებული და დატანილ იქნას გზის მინიმალური სიგანე ავტოსადგომების რაოდენობის შესაბამისად.
- დატანილ იქნას პროექტით გატვალსიწინებული ყველა საავტომობილო პანდუსის ზუსტი მონაცემები (გარდატეხის ნიშნულები, სიგრძე-სიგანეები, მოხვევის რადიუსები).
- დატანილ იქნას გასასვლელებს შორის მანძილები და შესაბამისი დიაგონალები (როგორც გზა-კიბეებს, ასევე გზა-კარებს შორის 1015 ქვეთავის შესაბამისად);
- განიმარტოს მისაწვდომი ავტოსადგომი სივრცეების შესახებ და დაცულ იქნას 1016 ქვეთავის და ცხრილი 1016.1 მოთხოვნები.
- გეგმები წარმოადგინეთ სრულყოფილად, საერთო სართლებისთვის სრული გეგმით, ხოლო ცალკე მყოფი ბლოკებისთვის ცალ-ცალკე გეგმები შტამპზე ბლოკების მითითებით.
- საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამისობაში მოიყვანეთ ერთმანეთთან, ღერძების ნაწილშიც.

6.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100.ჭრილების pdf ფაილი:

- წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული პროექტის ჭრილები ძირითადი გაბარიტული და ღერძული ზომების, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით ჩვენებით;
- ჭრილებზე აბსოლიტური ნიშნული დაიტანეთ მხოლოდ 0.00 ნიშნულთან და სართულებთან მიუთითეთ საპროექტო შენობის შესაბამისი ნიშნულები.
- ნიშნულებთან მიმართებაში სწორად იქნას წარმოდგენილი ბლოკების ნუმერაცია და დასახელება, მაგალითად D ბლოკის ჭრილზე მითითებულია C ბლოკის დასახლებები (ნიშნულებთან).
- წარმოადგინეთ შენობის გრძივი ჭრილი, ოთხივე საპროექტო შენობის ასახვით. მაგ: გენ-გეგმაზე S-4 ღერძთან მართობულად, მარჯვნივ.

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

- დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძული ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.
- 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).
- წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;
- ფასადებზე მიუთითეთ მოსაპირკეთებელი მასალები და ნიშნულები. საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს უმჯობესია გამოყენებული იყოს მაღალი ხარისხის მოსაპირკეთებელი მასალები.

8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი:
ჭრილზე შენობის სიმაღლე დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. გაითვალისწინეთ: განკარგულების თანახმად მაქსიმალური სართულიანობა არის 33 სართული/118.8 მეტრი. ასევე სიმაღლის

განსაზღვრის სქემის (განაშენიანების რეგულირების გეგმაში დაფიქსირებული) შესაბამისად ჭრილებზე დაიტანეთ აბსოლიტური ნიშნული ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში. ასევე დაზუსტების შემდეგ დატანილ იქნას გადახურვის ნიშნულზე მაქსიმალური სიმაღლის ნიშნული აბსოლიტურ ნიშნულთან მიმართებაში.
9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:

- გამოასწორეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
- ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ფუნქციური გადანაწილების კროკები. პროცენტულობის ანგარიში უნდა მოხდეს შემდეგი პრინციპით: საცხოვრებელი ფუნქციის ფართობებს მიკუთვნებული საზაფხულო ფართობები უნდა იანგარიშოთ საცხოვრებულ ფუქნციაში, ხოლო საზოგადოებრივი ფუნქცია და მას მიკუთვნებული საზაფხულო ფართობები უნდა იანგარიშოთ საზოგადოებრივ ფუნქციაში. პროცენტული გაანგარიშება უნდა მოხდეს ზემოაღნიშნული ფართობების ჯამიდან. აღნიშნული კროკები წარმოადგინეთ ყველა სართულზე საერთო ფართობების მითითებით.
- კოეფიციენტებისთვის საანგარიშო კროკები წარმოადგინეთ სრულყოფილად.

10.საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა)
საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემების pdf ფაილი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა):
წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
11.არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე " საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი:
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 დადგენილებითა („ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“) და საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით (“მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების”) დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
12.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით სქემის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული დროებითი და დასრულებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე. შეფასების pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოადგინოთ საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.
13.საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება: კონსტრუქციული ნაწილი მოიცავს მხოლოდ საყალიბე გეგმებს. აღნიშნული დამატებით უნდა მოიცავდეს ქვაბულის და ფუძე-საძირკვლების მოწყობის კონსტრუქციულ ნახაზებს, გადახურვის ფილის არმირების გეგმებს, კონსტრუქციული ელემენტების ცალკეულ ნახაზებს, ჭრილებს, კვეთებს, დეტალებს, სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას და იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას. განმარტებით ბარათში მითითებული იქნას საპროექტო ბლოკების ზუსტი სართულიანობა. წარმოსადგენია კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება და მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა. არქიტექტურულ ნაწილთან შესაბამისობა განიხილება დოკუმენტაციის სრულყოფილად წარმოდგენის შემდგომ.
14. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი. გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოადგინოთ 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;

15. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობის pdf ფაილი:
მიწის ნაკვეთს კვეთს 01.01.834 მესაკუთრე შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“; 01.00.324 მესაკუთრე სს „სილქნეტი“ და შპს „თბილისი ენერჯი“-ის ხაზობრივი ნაგებობა. საჭიროა წარმოადგინოთ ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა დამოწმებული გენერალურ გეგმაზე ბეჭდით , საპროექტო სამუშოებთან დაკავშირებით.
16.ნაკვეთი საჭიროა დაიტვირთოს სერვიტუტით განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.
17.საჭიროა დაზუსტდეს შენობის ნომენკლატურა, ვინაიდან საცხოვრებელი ფუნქცია 90%-ს შეადგენს საკითხი საჭიროა დააყენოთ მრავალბინიანი საცხობრებლი სახლის ნომენკლატურით. იმ შემთხვევაში თუ წარმოდგენილი პროექტი მრავალფუნქციურია სამსახური გაგიწევთ შუამდგომლობას საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურთან.
18. საჭიროა უძრავი ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობანა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.
19. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას აკლია საექსპერტო შეფასება.
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.