ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №3627233

ნომერი: AR1547441

თარიღი : 08.10.2017

გაცემის თარიღი : 20.10.2017

გაცნობის თარიღი : 23.10.2017

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/16) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/37) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , N 12 , (ნაკვ.29/38) / ქალაქი თბილისი , ქუჩა ქერჩის , მიმდებარედ (ნაკვეთი 29/104);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზურაბ ნადირაძე პ/ნ 01024017910
- თბილისი ბახტრიონის ქ. N 29 ბ. 68

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 2059623
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.08.2015

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა–ნაგებობა (საცხოვრებელი, სავაჭრო, კომერციული)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსანდრე აბაშიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ინტექსი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 211349753

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს " გრანდ როიალი "
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404472012
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ამირ პურსადეყსუფიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01994001226

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2460.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 820.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 9760.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 3897.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 568.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1487.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1241.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2439.8
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 124.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 310538.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 294939.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 15599.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 53.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 46.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 479.1 : 2460 = 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6554.2 : 2460 =2.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 644.7 : 2460 =0.3

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული 2017 წლის 08 ოქტომბრის AR1547441 განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:
1.შესაბამის ველში ატვირთეთ კონსტრუქციული დასკვნა მომიჯნავე შენობების (მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულ(ებ)ის და მისამართის დაფიქსირებით) არსებულ ტექნიკურ მდგომარეობასა და საპროექტო შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის შესახებ, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები; იმ შემთხვევაში, თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში, დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები; გაითვალისწინეთ, იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა, დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;
2. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
2.1. დამატებით წარმოსადგენია ტოპოგრაფიული გეგმა (მ1:500), შესრულებული უფლებამოსილი პირის მიერ მისივე საპროექტო ორგანიზაციის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, შენობა-ნაგებობის განთავსების, მისასვლელი გზების, ღობეების, გამწვანების,

ხე-ნარგავების ჩვენებითა და შესაბამისი პირობითი ნიშნების დატანით) და ამ ტოპოგრაფიულ გეგმასთან ერთად უნდა იქნას ატვირთული თქვენ მიერ დამუშავებული გენ–გეგმაც. აღნიშნული გენ-გეგმის ნახაზი შესრულებული უნდა იქნას პროექტის შემსრულებელი ორგანიზაციის ან/და ავტორის სატიტულო შტამპიან ფურცელზე, საპროექტო შენობის საკადასტრო გეგმასთან მიბმის მანძილების, ღერძების, ღერებს შორის მანძილებისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ჩვენებით. ასევე, აჩვენეთ საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება (მასზე კვადრატულობის მითითებით) და კეთილმოწყობაც;
2.2.ვინაიდან პროექტირების შედეგად ხდება საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების მოჭრა/გადატანა, საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი თანხმობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალქო სამსახურიდან აღნიშნულთან დაკავშირებით; დაიცავით მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და არსებულ მწვანე ნარგავებს შორის - 1 მეტრი.
2.3.გენგეგმასა და გეგმებზე დაიტანეთ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი;
2.4.გენგეგმაზე დაიტანეთ მომიჯნავე საკადასტრო ნაკვეთები საკადასტრო კოდების მითითებით;
3.წარმოადგინეთ მიწისპირა სართულის განშლა;
4. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: შეასწორეთ ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად;
5. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოადგინეთ ტერიტორიის ამსახველი უახლესი ფოტომასალა თარიღის მითითებით;
6. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიასთან გადის ხაზოვანი ნაგებობ(ებ)ი , საჭიროა, წარმოადგინოთ მათი მესაკუთრე(ებ)ის შესაბამისი თანხმობა ან/და პოზიცია პროექტირებით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშრებით (არსებობის შემთხვევაში დამოწმებული (ხელმოწრილი/ბეჭდიანი) გენგეგმით);
7. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: განაშენიანების ფართში შეიყვანეთ განაშენიანებული ფართი სრულად, ფართში ასევე შესაყვანია საყრდენი კედლები, ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ განაშენიანების ფართის კროკი (პოლიგონალური ხაზები);
8. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების ანგარიში განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვრის დაცვის გათვალისწინებით;
9. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : თქვენს მიერ პროექტირებით წარმოდგენილი და ველში დაფიქსირებული კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი და კოეფიციენტი სცდება დადგენილ კ2 კოეფიციენტს;
10. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : გაითვალისწინეთ და შეასწორეთ აღნიშნული მაჩვენებელი: მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.
11, .შენობა-ნაგებობის გეგმები, გეგმების pdf ფაილი:
11.1.გეგმებზე დაიტანეთ სამანქანო პანდუსების საწყისი და საბოლოო ნიშნულები და გაბარიტული ზომები;
11.2. გეგმა -6.30 ნიშნულზე, განმარტეთ როგორ ხორციელდება სადარბაზოში მოხვედრა -4.35 ნიშნულზე;
11.3. ავტოსადგომებს დააწერეთ გაბარიტული ზომები;
11.4. გეგმებზე დაიტანეთ ექსპლიკაციაში მითითებული ფართების ნუმერაცია;
11.5. გეგმა -3.75 ნიშნულზე სადარბაზოებში დააფიქსირეთ საპროექტო ნიშნულები;
11.6.N41 ავტოსადგომში ვერ ხდება ავტომობილის თავისუფალი მოძრაობა;
11.7.გეგმებზე დაიტანეთ ლიფტის კაბინის შიდა ზომები და ლიფტის ღიობის ზომები;
11.8.დაპროექტებული შენობის ნაწილები არ უნდა სცდებოდეს საკადასტრო საზღვრებს;
11.9. -3.15 ნიშნულზე დაიტანეთ შშმპირისათვის გამოყოფილი სავალი ნაწილი;
11.10. დაიტანეთ ღიობებიდან საკადასტრო საზღვრებამდე მანძილები;
11.11. ,,9-8" და ,,6-9" ღერძებში დაპროექტებული ღიობებით ირღვევა სამეზობლო მიჯნა, მოიყვანეთ აღნიშნული ნორმებთან შესაბამისობაში;
11.12. გეგმებზე დაიტანეთ აბსოლიტური ნიშნულები სწორად, სამანქანო და შშმ პანდუსის საწყისი ნიშნულები მოაწყვეთ აბსოლიტური ნიშნულების შესაბამისად;
11.13. გეგმებზე დაიტანეთ გაბარიტული ზომები, ასევე ღიობების ზომები და ღიობებს შორის ზომები;
11.14. წარმოდგენილ შესწორებულ არქიტექტურულ პროექტში გაითვალისწინეთ საცხოვრებელ ზონებში მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მინიმუმ ერთი

ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე;
12. .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: გაითვალისწინეთ დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე ღობის (მესერი, ლითონის ბადე და სხვ.) მოწყობა. წარმოადგინეთ მიწისქვეშა სართულების განშლა;
13. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ 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);ვინაიდან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (გაპის) მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიას საზ. საზღვრები გააჩნია გმირ კურსანტთა ქუჩისა და ქერჩის ქუჩის მხრიდან, ხოლო მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე უნდა განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრებიდან, საჭიროა წარმოადგინოთ ორივე საზ. სივრციდან აგებული ჭრილები მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის რეგულირების ხაზის ჩვენებით;
14. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ობიექტის არქიტექტურა საჭიროებს დახვეწას როგორც მოცულობითი გადაწყვეტის, ისე მოსაპირკეთებელი მასალებისა და ფერების შერჩევის მხრივ, არქიტექტურული იერ-სახის გაუმჯობესების მიზნით. გაითვალისწინეთ, რომ სასურველია გადამუშავებული ფასადები წარმოდგენილ იქნას მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაციის სახით, ასევე ფოტოსურათები და ფოტომონტაჟები, მოსაპირკეთებელი მასალების დეტალური განსაზღვრით.
15. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : შეასწორეთ ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად;
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.

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.