ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5304766

ნომერი: AR1801011

თარიღი : 29.01.2021

გაცემის თარიღი : 25.02.2021

გაცნობის თარიღი : 25.02.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ბოჭორმის , N 11;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ნიჟარაძე პ/ნ 01008020676
- თბილისი ნ.ყიფშიძის ქ. N 16 კორ. 1 ბ. 10

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5221781
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 14.12.2020

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ირაკლი სვიმონიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს რეალთი ბოჭორმა
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405431215

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს რეალთი ბოჭორმა
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405431215
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი ნიჟარაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008020676

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 714.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 575.6
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3463.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 1062.5
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 208.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 256.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 650.1
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 9.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 277.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 362.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 11994.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 9766.3
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2228.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 35.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 28.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.1
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=521,6 / 714 = 0,7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=3308,4 / 714 = 4,6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=117,3 / 714 = 0,2
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 636.4

"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, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ– ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:

1. სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2020 წლის 24 სექტემბრის #16.01202682 დასკვნის მიხედვით სპეციალური ზონალური შეთანხმების ნებართვა გაცემულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის - საერთო ფართობის 70% და სასტუმროს საერთო ფართობის - 30% ფუნქციური გადანაწილებით. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია დამატებით საოფისე ფართობის მოწყობა რაც დაუშვებელია. პროექტი მოიყვანეთ დასაშვებ ფუნქციებთან შესაბამისობაში, როგორც ფუნქციური გადანაწილების მიხედვით, ასევე გეგმარებითად და ვიზუალით.
ვინადიან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ფიქსირდება ტექნიკური ხარვეზი, ფუნქციურ დანიშნულებაში ნაცვლად საცხოვრებელი (70%); სასტუმრო (30%) მითითებულია ,,საცხოვრებელი (70%); საოფისე (30%)“, საჭიროა საკითხი დააყენოთ ტექნიკური ხარვეზის გასწორების მოთხოვნით და საოფისეს ნაცვლად დააფიქსიროთ სასტუმრო.

2. ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მე-16 მუხლის მიხედვით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი

მრავალფუნქციური შენობისთვის, სადაც საცხოვრებრლი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს, კ-1 კოეფიციენტი განსაზღვრულია 0,5-ით, ხოლო კ-3 კოეფიციენტი 0,3-ით. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით კ-1 კოეფიციენტი აჭარბებს დადგენილ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებს, ხოლო კ3 კოეფიციენტი ვერ აკმაყოფილებს პარამეტრებს.
აღნიშნული ხარვეზის შესასწორებლად გიხარვეზდებათ ყველა საჭირო ველი.

3. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.-> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
მიწის ნაკვეთის გეგმაზე დაიტანეთ ყველა ღერძის ხაზი, გაბარიტული და ღერძულა ხაზის ზომები.

4. არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა -> ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმის pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა, საკადასტრო საზღვრების გარეთ გათვალისწინებულ სამუშაოებზე (მაგალითად, ტროტუარის მოპირკეთების, არსებული პანდუსის ცვლილება) და ტერიტორიის ორგანიზების სხვა ასპექტების ამსახველი ნახაზები. გაითვალისწინეთ, რომ ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემებს.

5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
ველში მიუთითეთ ყველა სართულის განაშენიანების ფართობის ჯამი. გაითვალისწინეთ, რომ სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით.

6. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. ავტოსადგომის სართულზე კიბის უჯრედის შესასვლელთან უნდა მოეწყოს ორმაგი კარით დაცული ტამბური, რომლის შიდა გაბარიტები არ უნდა იყოს 1,5 მ-ზე ნაკლები, ასევე ლიფტები არ უნდა განთავსდეს ისეთ შემომზღუდავში, რომელშიც გზა-კიბეა.
.. 41-ე დადგენილების მიხედვით, დასაკავებელი სივრცეების, საცხოვრებელი სივრცეებისა და დერეფნების ჭერის სიმაღლე არ უნდა იყოს 2,3 მ-ზე ნაკლები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, 0,00 ნიშნულზე არასრული სართული მოწყობა არ არის დასაშვები.
.. ვინაიდან სასტუმროს ფუნქციონირებისათვის არ არის გათვალისწინებული სასადილო ოთახის მოწყობა, არ დგინდება +24.30 ნიშნულზე განთავსებული სამზარეულოს და პერსონალის გასახდელების მოწყობის საჭიროება.
.. მიუთითეთ ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.
.. ყველა სართულზე დაიტანეთ ექსპლიკაცია, შესაბამის სართულზე მდებარე ფუნქციების საერთო ფართობის მითითებით. ექსპლიკაციაში ფართობი მითითებული უნდა იქნეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შესაბამისად.

7. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. მიუთითეთ ძირითადი გაბარიტული, ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.
.. დაიტანეთ გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეები წულოვან ნიშნულთან მიმართებით.
.. წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

8. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
.. ვინაიდან +24.30 ნიშნულზე მოწყობილი სამყოფის ფართობი აღემატება ამავე სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის 50 %-ს, სრულად იანგარიშება სიმაღლის განსაზღვრისას.
.. დამატებით წარმოადგინეთ სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.

9. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაცია და ფოტომონტაჟი რომელიც მაქსიმალურად იქნება მიახლოებული რეალობასთან.

10. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

ვექტორულ ფაილში ატვირთეთ ჭრილების და ფასადების ნახაზები.

11. 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 ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და აღნიშნული სამსახურების მიერ გაცემული თანხმობა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მოწყობასთან დაკავშირებით.

12. დამატებით წარმოადგინეთ ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები, გაითვალისწინეთ, რომ ექსპლიკაციები შესრული უნდა იყოს მხოლოდ მშობლიურ ენაზე.

13. წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა. აღნიშნული კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს:
ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა, კვლევის ჩატარების წერტილების ჩვენებით;
ბ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები და სპეციფიკაცია;
გ) დასკვნა ან/და რეკომენდაციები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის.

14. წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

15. წარმოადგინეთ საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი. 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.

ასევე გაცნობებთ:
კონსტრუქციულ პროექტში გათვალისწინებულ იქნას 01.17.01.135.006 საკ. კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობ(ებ)ის მიმართ დამცავი შესაბამისი ღონისძიება (წარმოდგენილი დასკვნიდან გამომდინარე) და საექსპერტო შეფასებაშიც განხილული უნდა იქნას საპროექტო შენობა-ნაგებობასთან ერთად ზემოხსენებული დამცავი ღონისძიება და პასუხობს თუ არა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ დასკვნაში არსებულ მოთხოვნებს, ასევე უზრუნველყოფს თუ არა მდგრადობასა და საიმედოობას.

17. წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

19. დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ 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.