ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5399117

ნომერი: AR1819456

თარიღი : 19.04.2021

გაცემის თარიღი : 13.05.2021

გაცნობის თარიღი : 14.05.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სოფ გლდანი , "ავშნიანი" , ნაკვეთი 06/542 ; ქალაქი თბილისი , სოფ. გლდანი "ავშნიანი" (ნაკვეთი 6/74) მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- სერგო გიორგაია პ/ნ 37001058879
- თბილისი, ყიფშიძის 15

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5263498
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 27.01.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: სერგო გიორგაია

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს. "MMG"
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01007008397

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2580.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 657.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7127.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4768.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 850.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 306.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1202.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 7000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2000.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 41.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 28.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 13.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 884.7/2580=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6646.7/1852.9=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1200/2580=0.5

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:

გათვალისწინებული უნდა იყოს მიმდებარე განაშენიანება და საპროექტო ობიექტის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს კვარტალში საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის არეალში არსებულ მაქსიმალურ სიმაღლეს. საჭიროა შეამციროთ ობიექტის სიმაღლე, სართულიანობა და წარმოადგინოთ მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისი მოცულობის პროექტი.

შესაბამისად დააკორექტირეთ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია.

01... შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების შესაბამისად წარმოდგენილ იქნას ანალიზის ცხრილები და აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი დოკუმენტაცია.

2021 წლის 01 მარტიდან ამოქმედდა ტექნიკური რეგლამენტი - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები”,

რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა. წარმოდგენილი იქნას - “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” -ტექნიკური რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია. წარმოსადგენია სრულყოფილი, დეტალურად მომზადებული “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისად მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია, ყველა ბინის (ტიპიური ბინების გამოკლებით) და დერეფნების ჩვენებით. წარმოსადგენია ბინების, დერეფნების, კიბის უჯრედების, თავშესაფრის ფართობების და სხვ. კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით. გაითვალისწინეთ, რომ დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით და დასაბუთებული შესაბამისი ქვეთავებით ზემოაღნიშნულ რეგლამენტში.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოდგენილ იქნას ყველა სართულის გეგმა.

02... საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
გენ.გეგმაზე დატანილ იქნას მანქანების მოძრაობის სქემა, გაბარიტული და ღერძული ზომებთან ერთად, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსება (მიბმის მანძილები) აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსხვავებულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები. (ნიშნულები უშუალოდ მოინიშნოს შენობის კუთხეებში აბსოლიტური ნიშნულის შესაბამისად.)

03... წარმოდგენილ იქნას ხაზოვანი ნაგებობების N01.00.827 (შპს "მუხიანი"), 01.01.834 (შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"), N01.04.625 პოზიცია სამშენებლო სამუშაოების თაობაზე და ასევე შესაბამისი წესით დამოწმებული გენერალური გეგმა (გენგეგმაზე უნდა იკითხებოდეს მანძილები შენობიდან ხაზოვან ნაგებობამდე);

04... არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილი იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა თარიღის მითითებით;

05... არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა -> გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმის pdf ფაილი.:
ველში წარმოდგენილ იქნას მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა;

06... .არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა -> ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმის pdf ფაილი.:

წარმოდგენილ იქნას ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა, საკადასტრო საზღვრების გარეთ გათვალისწინებულ სამუშაოებზე (მაგალითად, ტროტუარის მოპირკეთების, არსებული პანდუსის ცვლილება) და ტერიტორიის ორგანიზების სხვა ასპექტების ამსახველი ნახაზები.

გათვალისწინებული იქნეს ქ. თბილისის ურბანული განვითარების სამსახურის პოზიცია და მოეწყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, საზოგადოებრივი სივრცე და სხვ.).

07... განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:
განმარტებითი ბარათის ველი ჩამოყალიბდეს სრულყოფილად;

08... ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).:
განახლებული დოკუმენტაციის შესაბამისად იქნას შევსებული.
გაითვალისწინეთ: ველში ჩაწერეთ საპროექტო ობიექტის სართულების განაშენიანების ფართობების ჯამი. განაშენიანების ფართობში იანგარიშება მიწისქვეშა სართულების, საზაფხულო და ტერასების ფართიც;

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები შემოწმდება ძრითადი ხარვეზების აღმოფხვრის შემდეგ.

09... შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმებზე, ჭრილებზე და ფასადებზე მასშტაბი 1:100. -> გეგმებზე, ჭრილებზე და ფასადებზე დატანილ იქნას შენობა-ნაგებობის ნიშნულები. ნულოვანი ნიშნულის

აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

..გეგმებზე დატანილ იქნას ერთეულების დასახელებები, შიდა ზომები და ფართობები, ასევე დაიტანეთ ექსპლიკაციები შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით.

ფასადებზე დაიტანილ იქნას საკადასტრო საზღვრები და განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის;

..წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;

წარმოდგენილ იქნას 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).

ასახულ იქნას ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები და სპეციფიკაციის შესაბამისი დასახელებები.

ხარვეზების შესაბამისად დაკორექტირდეს ვექტორული ფაილი
• წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი ვექტორული ფაილი, კერძოდ: შესწორდეს ზემოაღნშნული ხარვეზების გათვალისწინებით, ასევე წარმოდგენილ იქნას:

საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისი კ-1; კ-2; და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობები. (მათ შორის მიწის ნაკვეთზე განთავებული შენობა-ნაგებობების კ-1 და კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობების შესბამისი კროკები). ასევე წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების საანგარიშო ფართობის კროკები.

•	გაითვალისწინეთ, რომ განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება ყველა სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობების დაჯამებით ტერასების ჩათვლით..

10... ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოდგენილ იქნას არსებულ ფოტოზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი ფოტომონტაჟი. არსებულ ფოტოზე დამუშავებული. მითითებულ იქნას ნიშნულები, ასევე მიუთითეთ: მოსაპირკეთებელი მასალა, მასალის ფერები საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით;

11... წარმოდგენილ იქნას საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე;

12... საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.

13... წარმოდგენილ იქნას ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა მიწის ნაკვეთადე მისასვლელი გზის მოწყობის თაობაზე;

14... წარმოდგენილ იქნას 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.

წარმოადგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს

სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

15... წარმოდგენილ იქნას: 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.

...კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება: 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).

16... წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

17...საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. შესაბამის ველში:
წარმოდგენილ იქნას მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული დასკვნა ექსპერტიზა.
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;

18... სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ საკითხი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში და საგანგებო სიტუაციბის მართვის სამსახურში;

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.