ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5498486

ნომერი: AR1834753

თარიღი : 01.07.2021

გაცემის თარიღი : 12.07.2021

გაცნობის თარიღი : 12.07.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სამგორის რაიონი , ნაკვეთი 04/030;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მაკა ღუღუნიშვილი პ/ნ 01026011783
- თბილისი აკურის ქ. N 27

ნომენკლატურა :

- სპორტული მოედანი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5428200
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 14.06.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სპორტულ გამაჯანსაღებელი ობიექტი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მაკა ღუღუნიშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: ნექსთ ლეველ არქიტექტურა

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405408759

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს საქართველოს ავტომობილის მართვის აკადემია
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 402069006
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მევლუდი მელაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01030024390

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 76055.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 894.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 46748.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 165.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 689.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 40.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 854.0
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 45000.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 4881.35
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 4728.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 152.85
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 10.76
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.01
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.75
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=894/76055=0.01; კ1=0.01
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=1059/76055=0.01; კ2=0.01
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=52000/76055=0.68; კ3=0.7

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:

აუცილებელია არჩეულ იქნას „ სპორტული დარბაზი / კომპლექსი“ . ნომენკლატურის ცვლილებისთვის შესაბამისი ღილაკი გააქტიურებულია.

01... წარმოდგენილი იქნას საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული აღნაგობის ხელშეკრულება და საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა. ასევე, წარმოდგენილი იქნას საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული ვალდებულების საფუძვლები: ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი25/02/2020 და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N პ-5176 , დამოწმების თარიღი:29/04/2020 და საჭიროების შემთხვევაში, სსიპ - ქონების

მართვის სააგენტოს თანხმობა.

02... .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. *
წარმოდგენილ იქნას ტოპოგრაფიული გეგმა დასკანერებული, უფლებამოსილი პირის მიერ დამოწმებული და წარმოდგენილ იქნას ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დამუშავებული გენ.გეგმა.

გენ.გეგმაზე დატანილ იქნას შენობა-ნაგებობა. მითითებულ იქნას: შენობა-ნაგებობის ღერძები, ღერძული და გაბარიტული ზომები. საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები და გრუნტზე მიბმის აბსოლიტური ნიშნულები (უშუალოდ კუთხეებში. დატანილ იქნას გადახურვის ნიშნულები დახრის ისრები (პროცენტულობა არანაკლებ 2%) წყალშემკრები მილები. ტერიტორიაზე მითითებულ იქნას საპროექტო აბსოლიტური ნიშნულები.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს ვექტორული ფაილი

03... .არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა.
თუ იცვლება გრუნტი. წარმოდგენილ იქნას გრუნტის ცვლილების გეგმა
04... .არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა
წარმოდგენილ იქნას გენ.გეგმაზე დამუშავებული ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა

05...შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. *
საპროექტო გეგმები წარმოდგენილ იქნას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მიხედვით დამუშავებული. წარმოდგენილ იქნას ანალიზის ცხრილები

დამუშავებულ იქნას საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“. მოთხოვნების შესაბამისად (რომლის მიზანია შშმ პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნა.) მომზადებული გრაფიკული დოკუმენტაცია. სვლაგეზების ჩვენებით მათ შორის, წარმოდგენილ იქნას დეტალური კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით.
საექსპერტო დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით და დასაბუთებული შესაბამისი ქვეთავებით ზემოაღნიშნულ რეგლამენტში.

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

07... .შენობა-ნაგებობის ფასადები და ჭრილები
წარმოდგენილ იქნას ღერძების დატანით, ღერძული და გაბარიტული ზომების მითითებით. საკადასტრო საზღვრებამდე შენობა-ნაგებობის მიბმის მანძილების ჩვენებით.

08...საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD 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 კროკები. ასევე წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების საანგარიშო ფართობის კროკები.

აუცილებელია რზ-2ით მოხდეს კოეფიციენტების ანგარიში. ასევე გენ.გეგმაზე დატანილ იქნას ორივე ზონა. (დანართის შესაბამისად)

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

შესაბამისად დაკორექტირდეს ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელი.

09... .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. *

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; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის (არა სხივის) განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); გათვალისწინებულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების, 31 მუხლის, მე-5 პუნქტის, ზ) ქვეპუნქტით: L-ის მაქსიმალური საანგარიშო მნიშვნელობა სზ-1 და სზ-2 ტოლია 6 მეტრის.

10... .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. * მითითებულ იქნას გაბარიტული ზომები და საპროექტო ნიშნულები. ასევე მითითებულ იქნას მოსაპირკეთებელი მასალების დასახელება და ფერები საერთაშორისო RGB ან RAL კოდების მიხედვით.

სატიტულო ფოტოების ველში წარმოდგენილ იქნას მხოლოდ პროექტით გათვალისწინებული ტერიტორიის და შენობა-ნაგებობის სატიტულო ფოტოები.

11... შესაბამის ველში წარმოდგენილ იქნას საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.

2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ საექსპერტო დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით და დასაბუთებული შესაბამისი ქვეთავებით ზემოაღნიშნულ რეგლამენტში.

12... წარმოსადგენია სრულყოფილი საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
მიწის ნაკვეთისსამშენებლოდ გამოყენებისპირობების დამტკიცებისთაობაზე ადმინისტრაციულიწარმოების დაწყებამდესაინფორმაციო დაფაუნდა მოიცავდეს:

მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
მიწის ნაკვეთის მისამართს;
მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია დადაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

13... წარმოდგენილ იქნას მოქმედ კანონმდებლობის გათვალისწინებით შედგენილი მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი და კალენდარული გრაფიკი.

მშენებლობის განხორციელების პირველი (მოსამზადებელი) რიგის სამუშაოები შედგება ორი, ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში – სამი ეტაპისაგან:, აღნიშნული სამუშაოები ზუსტად იქნას გადმოტანილი საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესი და პირობების მე-20 მუხლში განსაზღვრული

ეტაპების შესაბამისად,
შესაბამისად, პირველი რიგის სამუშაოებში გათვალისწინებული ეტაპები იქნება:
პირველი ეტაპი:
ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგავების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანასთან;
მეორე ეტაპი:
ბ) შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება;
ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში მესამე ეტაპი:
გ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში გრუნტის შეცვლილი ზედაპირის შემდეგ შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.
ასევე, ვინაიდან მშენებლობის ორგანიზების პროექტში შესაძლებელია მშენებლობის განხორციელების ძირითადი (მეორე) რიგის ეტაპების გაერთიანება, დაყოფა ან/და ამოღება (სამუშაოების არარსებობის შემთხვევაში), ამ დადგენილებით განსაზღვრულ შენობა-ნაგებობათა კლასების შესაბამისად, ეტაპები უნდა იქნას გაერთიანეული ისე, რომ გათვალისწინებული იქნას ობიექტზე კანონმდებლობით დადგენილი და პროექტით გათვალისწინებული ყველა სამშენებლო სამუშაო, მათ შორის შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა.

სამშენებლო ეტაპების დასახელებების ჩამონათვალის შედგენისას იხელმძღვანელეთ №255 დადგენილების 20 მუხლის მე-6 პუქტის შესაბამისად.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:
ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;
ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;
დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;
ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში – სართულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;
ვ) შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა;
ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;
თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა;
ი) ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი;
კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;
ლ) მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები.

სარეკომენდაციოდ გაცნობებთ რომ IVკლასის მშენებლობისას განისაზღვრება: მინიმუმ 10 ეტაპი

14... საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით *
წარმოადგინეთ საგზაო მოძრაობის სქემები საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.
განგიმარტავთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილი ზემოაღნიშნული სქემა სამსახურის მიერ გადაგზავნილი იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში და სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა თქვენ მიერ უნდა შეთანხმდეს ქალაქ თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან .

15... საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. წარმოდგენილი გეოლოგია ვერ ჩაითვლება მისაღებად რადგან არ არის წარმოდგენილი გეოლოგიური დასკვნის საექსპერტო შეფასება, შესაბამისად უკვე წარმოდგენილ დოკუმენტებთან ერთად წარმოდგენილი უნდა იქნას საექსპერტო შეფასება რომელსაც ასევე თან უნდა ახლდეს საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასების ექსპერტის აღნიშნულ დარგში კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი შესაბამისი რეზიუმეთი (10 წლიანი გამოცდილებით).

16....ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. *
ველში ამჟამად წარმოდგენილია მხოლოდ კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება, წარმოსადგენია: 1. კონსტრუქციული პროექტი 2. წარმოსადგენია კონსტრუქციული სივცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან დადასტურებული/ხელმოწერილი შემსრულებლის მიერ.

17... საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი
შესაბამის ველში წარმოდგენილ იქნას დენდროლოგიური პროექტი. აღნიშნული წარმოდგენის შემდეგ გადაგზავნილ იქნება განსახილველად ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.
განგიმარტავთ: სატყეო ზონაში ბილიკების განთავსებასთან დაკავშირებით სამსახური იმსჯელებს გარემოს დაცვის პოზიციის შესაბამისად

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.