ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5641556

ნომერი: AR1835588

თარიღი : 06.07.2021

გაცემის თარიღი : 18.10.2021

გაცნობის თარიღი : 20.12.2021

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა, N 6ვ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- რომეო ესართია პ/ნ 19001025590
- ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, #3

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5353044
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.04.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საგამოფენო სივრცე
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ოთარ კობიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს გრავიტა

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404988554

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "თეგეტა მოტორსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202177205
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვახტანგ კაჭარავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01030048073

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5620.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1506.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1200.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 157.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 502.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 34.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 507.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 10065.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 8305.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1760.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.83
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.11
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.72
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1354.6 / 5620.0 = 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1560.3 / 5620.0 = 0.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1086.7 / 5620.0 = 0.2

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:

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

- გენ.გეგმაზე გადახურვის ნიშნულები დაიტანეთ 0,00 ნიშნულთან მიმართებაში.
- მიწის ნაკვეთზთზე ფიქსირდება ს.კ 01.00.318 (მესაკუთრე - სს „სილქნეტი“) , რეგისტრირებული ხაზოვანი ნაგებობები, ასევე თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი, საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრეების მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და მათ მიერ შესაბამისი წესით დამოწმებული გენგეგმა.

2. განიმარტოს, ეხება თუ არა სამშენებლო სამუშაოები მიწის ნაკვეთით იჯარით გაცემულ ნაწილებს და თუ ეხება, წარმოდგენილი იქნას მოიჯარეების მიერ გაცემული, დამოწმებული თანხმობები მშენებლობის თაობაზე.

3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
აღნიშნულ ველში წარმოდგენილი იქნას მხოლო საპრეოქტო გეგმები, 41-ე დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები და ყველა საჭირო კვანძის დეტალური ნახაზები.

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

- მეორე ბლოკზე, სახელმწიფო ენაზე შესრულებული "მაზდას" აბრა საჭიროა განთავსდეს მთავარ ფასადზე. გაითვალისწინეთ, სახელმწიფო ენის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად ოფიციალური სახელწოდების სახელმწიფო და არასახელმწიფო ენებზე გადმოცემისას სახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი თავსდება მთავარ ფასადზე, წინ (მარცხნივ ან ზევით), ხოლო არასახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი – შემდეგ (მარჯვნივ ან ქვევით).
- „ვოლვოს“ აბრასთან დაკავშირებით, წარმოდგენილი იქნას წერილი ენის პალატიდან, რომ აღნიშნული არ საჭიროებს თარგმნას.
- აღნიშნული ხარვეზები ასევე ეხება ტერიტორიაზე განთავსებულ დროშებსა და აბრებს.

5. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმაოდგინეთ, დღევანდელი სიტუაციის ამსახველ ფოტოზე დამუშავებული შენობების სრულად აღქმადი ფოტომონტაჟი. ასევე ველში წარმოადგინეთ საპროექტო შენობების სრულად აღქმადი აქსონომეტრიული ხედები, სხვადასხვა ხედიდან.

6. 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.:
აღნიშნულ ველში წარმოდგნეილი იქნას მხოლოდ საექსპერტო შეფასებები და ექსპერტის კვალიფიქკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

7. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები:
განგიმარტავთ, რომ ms.gov.ge-ზე დაემატა „საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორია და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმებისთვის უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს და განცხადება დაარეგისტრირით ms.gov.ge-ზე („საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორიაში). ხოლო, სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა უნდა შეათანხმოთ ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან.“ საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგემილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში. საჭიროების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნას სსიპ ქ. თბილისი ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა შესასვლელი გზის მოწყობასთან დაკავშირებით.

8. მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
მოსაკრებელი საჭიროა გადახდილ იქნას სრულყოფილად. მშნებელობის ნებართვის მოსაკრებელი შეადგენს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის გაოთხმაგებულ ოდენობას.

9. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

10. კონსტრუქციული ნაწილი უნდა მოიცავდეს ორივე შენობისთვის კონსტრუქციული სივცითი მოდელის ანგარიშს (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან დადასტურებული,დასათაურებული და ხელმოწერილი შემსრულებლის მიერ.

11. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, რომელიც მოიცავს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაციას და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხს;
ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალურ ღონისძიებებს, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში. დასკვნა უნდა იყოს 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 ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;
გაცნობებთ, რომ აღნიშნული კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), IV კლასის შენობა- ნაგებობის შემთხვევაში – 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება.

12. სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურსა (წერილის ნომერი: 60-01212913730) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01212913733), ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.
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.

- 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.