თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5829897

ნომერი: AR1879465

თარიღი : 18.02.2022

გაცემის თარიღი : 02.03.2022

გაცნობის თარიღი : 10.03.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, პეტრე იბერის ქუჩა, N 30;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მარიამ პაპუკაშვილი პ/ნ 01008044858
- თბილისი თ.აბულაძის ქ. N 22 ბ. 3

ნომენკლატურა :

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

.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 415
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 7.09.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მარიამ პაპუკაშვილი

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს კალასი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205011217

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს კალასი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205011217
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი ხუციშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 59001014461

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 13160.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 12804.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 9665.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 5613.6
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 95.2
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 511.4
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1045.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1227.5
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 111.4
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 146.1
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 915.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 40285.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 33050.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7235.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 48.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 42.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 797.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 8608
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3950

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. სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.:
ველში დამატებით მიეთითოს საპროექტო შენობის ნომერი.

2. საპრეოქტო მიწის ნაკვეთზე დატანილ იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული საჯარო სერვიტუტი. აღნიშნულისათვის საჭიროა მიამრთოთ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

3. ნაკვეთის კონფიგურაცია მოვიდეს შესაბამისობაში შეთანხმებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმასთან.

4. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
· წარმოდგენილი ტოპოგრაფიული გეგმა არ არის მისაღები, რადგან ხელმოწერა კომპიუტერული მანიპულაციითაა შესრულებული. წარმოადგინეთ დასკანერებული ხელმოწერილი დოკუმენტი.
· გენ. გეგმაზე მონიშნოს საპროექტო ბლოკი.
· წარმოდგენილი იქნას ცალკე უშუალოდ საპროექტო ობიექტის გენ.გეგმა დეტაული ზომების დატანით.
· რეგულირების ხაზები მოვიდეს შესაბამისობაში შეთანხმემბულ გრგ-სთან და დატანილ იქნას მანძილები.
· შენობის კუთხეებში დატანილ იქნას აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით განსაზღვრულ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები.
· გენ. გეგმაზე დაიტანეთ ბლოკებს შორის მანძილები.
· გენ.გეგმა სრულად მოვიდეს შესაბამისობაში შეთანხმებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემებთა. ამოღებულ იქნას ჩრდილო დასასვლეთ ნაწილში კავშირი.

5. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილი იქნას განახლებული, დღევანდელი მდგომარეობით არსებული სიტუაციის ასმახველი ფოტომასალა, თარიღის დატანით.

6. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).
ტექნიკურ ეკონომიკურ მაჩვენებლებში მიეთითოს საანგარიშო ფართობების შესაბამისი კოეფიციენტები. ასევე საჭიროა ველში დაფიქსირდეს ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებელების კოეფიციენტების საანგარიშო ფართობები ბლოკების მიხედვით ცალ-ცალკე და ჯამურად.

7. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილი იქნას კ-3 კოეფიცენტის საანგარიშო ფართობის კროკი.

8. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· შეთანხმებული გრგ-ს შესაბამისად განსაზღვრულია შენობაში განთვსებული ფუნქციების პროცენტულობა 25% - კომერციული, 75% - საცხოვრებელი. შენობაში ფუქნციების გადანაწილების კორკები წამორდგენილი იქნას გარე პერიმეტრში, კიბის უჯრედების, ლიფტებისა და საეთო ჰოლის გამოკლებით. აღნიშნული კროკები წარმოდგენილი იქნას ვექტორულ ფაილშიც და დაცული ინქას შეთანხმებული გრგ-ს შესაბამისი პროცენტულობა.
· წარმოდგენილი ოფისი გეგმარებით არ შეესაბამება მინიჭებულ ფუნქციას.
· გემგებზე დაიტანეთ ერთეულების დასახელებები, შესაბამისი ტექტნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლების დატნაით წარმოდგენილი იქნას ექსპლიკაციაში.
· პანდუსის სახელურები მოვიდეს შესაბამისობაში "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" ტექნიკური რეგლამენტის 505-ე ქვეთავთან.
· დამატებით წარმოდგენილი იქნას ლიფტის სამართავი ღილაკების ნახაზები. "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" ტექნიკური რეგლამენტის 407.4.7.1.3 ცხრილის შესაბამისად.
· საპრეოქტო შენობა ყვება როგორც პერიფერულ ზონაში ისე გეგმარებით კარკასში, საჭიროა ვექტორულ ფაილშიწარმოადგნიოთ აღნიშნულის შესაბამისი კროკები და ისე დაანგარიშდეს საპროექტო შენობისათვის საჭირო ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა.
· მისაწვდომი ავტოსადგომის თავისუფალ სივრცეს არ უნდა კეტავდეს სხვა ავტოსადგომი, შესაბამისად დაკორექტირდეს N 12 ავტოსადგომი.

9. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
· +39,75 ნიშნულზე მოწყობილი კიბის უჯრედის სიმაღლით ირღვევა გრგ-ს შესაბამისად გათვალისიწნებული სართულიანობა, აღნიშნული კიბის უჯრედის სიმაღლე განისაზღვროს 2,4 მეტრამდე.
· +36.10 ნიშნულზე განთავსებული სართული წარმოდგენილი სიმაღლით არ არის მისაღები.
· კიბეები მოივდეს შესაბამისობაში "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" ტექნიკური რეგლამენტის 504-ე ქვეთავთან.

10. 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.:

- საექსპერტო შეფასებები სრულად მოვიდეს შესაბამისობაში საპრეოქტო შენობასთან
- საექსპერტო შეფასებაში დაფიქსირდეს საპროექტო ბლოკის ნომერი.

11. მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:

- განაცხადიდან ამოღებულ იქნას დემონტაჟის ორგანიზნების პროექტი, ვინაიდან პარალელურად სამსახურში განიხილება საპრექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობების დემონტაჟის საკითხი AR1884066 განაცხადით.
- სამშენებლო მოედნის გეგმაზე მოინიშნოს სამშენებლო ბლოკი.
- სამშენებლო მოედნის გეგმაზე დატანილი ამწე სცდება საპრეოქტო მიწის ნაკვეთს და გადადის როგორც მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორებზე ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთებზე, აღნიშნულთან დაკავშირებით წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მეპატრონეების თანხმობა ან ამწეს განთვსება დაკორექტირდეს გეგმაზე, ისე რომ არ გასცდეს საპროექტო საკადასტრო ერთეულს.
- საპრეოქტო ობიექტის მშენებლობის ორგანიზების გრაფიკში სართულებს მიენიჭოს შესაბამისი ნიშნულები.

12. მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი საჭიროა გადახდილ იქნას კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის გაოთხმაგებული ოდენობა.

13. ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული პროექტი. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისაგან, სადაც განსაზღვრულია შენობანაგებობების 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 გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი 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.
კონსტრუქციული სქემა/პროექტის ზემოაღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოსადგენია თანდართული საექსპერტო შეფასებით. ასევე, წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

14. წარმოსადგენია საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან.
საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-19-ე მუხლის, მე-2 და მე-3, ქვეპუნქტების შესაბამისად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
ა) მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
ბ) მიწის ნაკვეთის მისამართს;
გ) მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
დ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს;

ე) შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
ვ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს.
საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ამ მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

15. წარმოდგენილი იქნას საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

16. წარმოდგენილი იქნას განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი - დამკვეთის მიერ გაცემული, დამოწმებული მინდობილობა. წარმოდგენილი იქნას აღნაგობის საფუძვლები სრულად და საჭიროების შემთხვევაში, მესაკუთრის მიერ გაცემული, დამოწმებული თანხმობა. ასევე, წარმოდგენილი იქნას საჯარო რეესტრის ამონაწერში მითითებული მოსარგებლეების მიერ გაცემული, დამოწმებული თანხმობები. ხოლო თუ სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყვეტილია, განახლებული ამონაწერი.

17. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.საინჟინრო ქსელების სქემებში განიმარტოს, თუ როგორ ხდება განამრტებითი ბარათის შესაბამისად მეორე ბლოკში განთავსებული წყლის რეზერვუარით გრგ-ით გათვალლისიწნებული შენობების მომსახურება.

18. საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

- კ-3 კოეფიციენტის ფართობს; გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
- გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

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.