ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5883750

ნომერი: AR1885249

თარიღი : 07.03.2022

გაცემის თარიღი : 05.04.2022

გაცნობის თარიღი : 05.04.2022

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 დარბაზი/კომპლექსი
- III 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).: 1012.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1726.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 165.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 689.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 40.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 832.0
- .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).: 10.96
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.16
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=832/76055=0.01; კ1=0.01
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=1012/76055=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, 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:

1. ველი ჩამოყალიბდეს:

· მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 5236186 (№ 5428200 - 14/06/2021)

· .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 18/01/2021

· .სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ავტო-მოტო სატრანსპორტო საშუალებების, საწვრთვნელი-საშეჯიბრო კომპლექსი

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

· წარმოდგენილი სახით გენ.გეგმა არ არის მისაღები.
· წარმოდგენილ იქნას ტოპოგრაფიულ ძირზე, წესისამებრ დამუშავებული გენ.გეგმა.
· მითითებულ იქნას: საპროექტო შენობა, შენობა-ნაგებობის ღერძები, ღერძული და
· გაბარიტული ზომები. საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები და გრუნტზე მიბმის აბსოლიტური
· ნიშნულები. სახურავის ნიშნულები და ატმოსფერული ნალექების გადაყვანის მიმართულება, სახურავის დახრის პროცენტულობა, წყალშემკრები მილები. ტერიტორიაზე მითითებულ იქნას საპროექტო +0.00 ნიშნულის აბსოლიტური ნიშნულები.
· ასევე გათვალსიწინებულ იქნას შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
· გათვასლიწინებულ იქნას ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
· დატანილ იქნას ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი.

3.არსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმა. -> .ტერიტორიის კეთილმოწყობის გეგმის pdf ფაილი.:
ველში წარმოდგენილ იქნას ტერიტორიის წესისამებრ დამუშავებული კეთილმოწყობის გეგმა.

4.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
არსებული სიტუაციების ამსახველი ფოტოსურათები წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი თარიღის მითითებით.

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
იმისათვის რომ სამსახრუმა იმსჯელოს საკითხზე, საჭიროა ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების, კ-1; კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო ფართიბები.
გაითავსლიწინეთ რომ კოეფიციენები უნდა დაანგარიშდეს მხოლოდ რზ-2ის ფართობის გათვალსიწინებით, კერძოდ 45656 კვ.მ-ისთვის.

6..შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· საპროექტო გეგმები წარმოდგენილ იქნას შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებისა და 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების მიხედვით დამუშავებული. წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი ანალიზის ცხრილები, ასევე წარმოდგენილ იქნას დეტალური კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით.
· დატანილ იქნას ნულოვანი ნიშნულის აბსოლიტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართება.

7.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
· დამუშავდეს 41-ე დადგენილების შესაბამისად.
· დატანილ იქნას ნულოვანი ნიშნულის აბსოლიტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართება.

8.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
· დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.
· წარმოადგინეთ 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).
· წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;

9.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
· 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; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის, ასევე ქუჩის შუა ხაზიდან შენობის უახლოეს კედლამდე მანძილის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის (არა სხივის) განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y).

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

· წარმოდეგნილ იქნას საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისი კ- 1 ; კ- 2 ; და კ- 3 კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები. ასევე წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების საანგარიშო ფართობის კროკები

11.საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.: წარმოდეგნილი ბანერი ტექნიკური მანიპულაციაა (მონტაჟია).
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:
მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა 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 დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
· მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს
· საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით, შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

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

· გაითვალსიწინეთ რომ III კლასის მშენებლობისას კალენდარული გრაფიკი უნდა გაიწეროს მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპის სახიტ. ამჟამად წამროდგენილი სახით კალენდარული გრაფიკი გაწერილია 4 ეტაპის სახიტ, კერძოდ 2 ეტაპი პირველი რიგის სამუშაობი, ხოლო 2 ეტაპი მეორე რიგის სამუშაოები.
· მშენებლობის ორგანიზების პროექტი ასევე უნდა მოიცავდეს სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
საჭიროა გათვალსიწინებულ იქნას აღნიშნული რეკომენდაციები და წარმოდგენილ იქნას განახლებული პროექტის შესაბამისი მშენებლობის ორგანიზების პროექტი.

13. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
გადამოწმდება კ-2 კეოფიცეინტის დაზუსტების შემდეგ.

14. . „ფაილის მიმაგრება სურვილის შემთხვევაში:

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

2. წარმოსადგენია საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.
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.
გაფრთხილება: საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა წარმოდგენილ იქნეს შესაბამის საექსპერტო შეფასებასთან ერთად.
ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ,

რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

3. წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა
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.

წარმოადგინეთ კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 7 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

15. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვისა საქალაქო სამსახურთან შესათანხმებლად 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:
1. კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
2. გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
3. გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
4. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
5. გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

16. 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.

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.