ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №5922261

ნომერი: AR1891147

თარიღი : 05.04.2022

გაცემის თარიღი : 02.05.2022

გაცნობის თარიღი : 03.05.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, მარიჯანის ქუჩა, N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ასათიანი პ/ნ 01024023497
- თბილისი ბახტრიონის ქ. N 16 ბ. 29

ნომენკლატურა :

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

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ეკატერინე ჩხეიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "საბურთალო"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405411095
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ანა გოგიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008034706

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4893.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 3493.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 89634.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 46708.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 8600.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 10567.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 8319.5
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 1136.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 14303.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 238391.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 222897.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 15493.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 90.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 84.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3493.3/4893=0.7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 62805.3/4893=12.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 262/4893=0.05

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:
00. საჭიროა პარალელურად საკითხი დააყენოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის კუთხით მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით.
--- ამასთან, თქვენს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში, შესაბამისად, ვინაიდან ხდება საცხოვრებელი ფუქნციის განვითარებაც, საჭიროა წარმოადგინოთ სპეციალური(ზონალური) შეთანხმება ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით.
1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:-> გენ-გეგმა და გეგმების ველში ატვირთული სახურავის გეგმა მოიყვანეთ ურთიერთშესაბამისობაში. დაიტანეთ შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულის აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართება. ასევე, გენ-გეგმაზე დაიტანეთ/აჩვენეთ საიდან ხდება ნაკვეთზე შესვლა.
2. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ყველა სართულის განაშენიანების კროკი და ველში მიუთითეთ მათი ჯამი. გაცნობებთ: გაითვალისწინეთ: საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-15 და მე-16 პუნქტების თანახმად:
- სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით
- შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.
3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ კ1 კოეფიციენტის

საანგარიშო კროკი.
4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : საჭიროა ყველა კროკი მიუყვებოდეს შენობის კონტურს. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ კ2 კოეფიციენტი უნდა დაანგარიშდეს ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების შესაბამისად.
5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ კ3 გამწვანების კროკი. საჭიროა დაცულ იქნას ზონით დადგენილი მინიმალური კოეფიციენტი.
6. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: დაიტანეთ ექსპლიკაციები შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით. წარმოადგინეთ ლიფტის შახტების გადახურვის გეგმების არქიტექტურული ნახაზები. საჭიროა დაკორექტირდეს სართულიანობა და 221 წლის 5 აგვისტოს N 21.1099.1236 განკარგულების საფუძველზე წარმოდგენილი იქნას 24 სართული(0+23 სართული). #41-ე დადგენილებით დამუშავებულ გეგმებზე ჩაიხაზოს ავეჯი. დაიტანეთ მაქსიმალური სავალი მანძილები. 1707.7.4.-ქვეთავის შესაბამისად)ფოიეს ზომა)-სახანძრო-სამაშველო დანაყოფისთვის მისადგომი ლიფტის თითოეული შემოზღუდული ფოიეს ფართობი, სულ მცირე, 10 მ უნდა იყოს,ზომა კი – სულ მცირე, 2.0 მ. იმ შემთხვევაში თუ ლიფტები იქნება დაწნევის სისტემით, არ იქნება ზემოაღიშნული დასაცავი. შესაბამისად დაკორექტირდეს #41-ე დადგენილების საექსპერტო დასკვნა. ასევე, 0,00 და +3,00 ავტოსადგომის სართულებია დამოწყობილია ვიტრაჟები და არ ჰგავს მინიჭებულ ფუნქციას. დაკორექტირდეს ზემოაღნიშნული.
7. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ჭრილზე დაიტანეთ/აჩვენეთ ხიმინჯები ან დააკორექტირეთ განმარტებითი ბარათი.
8. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ფასადის არქიტექტურულ ნახაზებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრიდან შენობის ნაწილების გადმოწევის მანძილები. ასევე, შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
- 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. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
10. 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 ას 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 შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე.
11. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობა ს/კ 01.00.212 (გარე განათების თვითმზიდი იზოლირებული სადენი, მესაკუთრე-ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული), საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და მის მიერ გრაფიკულად დამოწმებული გენგეგმა. გენ-გეგმაზე დაიტანეთ მანძილები ხაზობრივი ნაგებობიდან საპროექტო ობიექტამდე.
12. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობა ს/კ 01.01.834 (მიწისქვეშა წყალმომარაგების ქსელი, მესაკუთრე- შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი), საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და მის მიერ გრაფიკულად დამოწმებული გენგეგმა. გენ-გეგმაზე დაიტანეთ მანძილები ხაზობრივი ნაგებობიდან საპროექტო ობიექტამდე.
13. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა -ინტერნეტი. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა.
14. საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევა: წარმოადგინეთ 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.
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება: წარმოადგინეთ 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 (ელგაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა-ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
18. საჭიროა სწორად შეივსოს #41-ე დადგენილების ექსპერტის ველები.
17. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: წარმოადგინეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოს მიერ შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
18. საჭიროა წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობა ტროტუარების/ბორდიურის ჩაჭრასთან დაკავშირებით.
არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული 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.