ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6087088

ნომერი: AR1914561

თარიღი : 25.07.2022

გაცემის თარიღი : 18.08.2022

გაცნობის თარიღი : 18.08.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი მოსკოვი , N 2 , (ნაკვ. 002/037);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლელა გურგენიძე პ/ნ 01025015894
- საქართველო, ქალაქი თბილისი, დიდი დიღომის დასახლება, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი 27, ბინა 9

ორგანიზაცია:

- გურგენიძე არქიტექტურა კოდი: 405317697

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5931374
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 10.05.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: რკინიგზის სადგური, სავაჭრო ცენტრი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მინდია გურგენიძე

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: "გურგენიძე არქიტექტურა"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405317697

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ''სამგორი მოლი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405501265
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი კილაურიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01005003552

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 10245.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 7171.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4987.4
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 182.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 4702.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 82.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 21.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 27783.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 22732.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 5051.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5051.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5822.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3766,7

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:

1. საჭიროა პარალელურ რეჟიმში საკითხი დაყენებულ იქნას დამტკიცებულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანის კუთხით და საზოგადოებრივ სივრცედ დამატებით განისაზღვროს ჩრდილოთით არსებული სატრანსპორტო ზონა 1.

2. წარმოსადგენია შპს "თბილისის სატრანსპორტო კომპანიის“ თანხმობა მიწის ნაკვეთზე განსახორციელებლი სამუშაოების თაობაზე, გრაფიკულად დამოწმებულ საპროექტო გენ.გეგმასთან ერთად.

3. წარმოსადგენია ს.კ 01.00.073 რეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობის მესკუთრის თანხმობა და დამოწმებული გრაფიკული საპროექტო გენ.გეგმა, შესაბამისი მანძილების მითითებით..

4. .... ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან დგინდება, რომ საპროექტო სამუშაოებით ხდება მომიჯნავე ს.კ

01.17.12.001.091 რეგისტრირებულ მიწის ნკავეთში გადასვლა, საჭიროა წამროდგენილ იქნას ს.კ 01.17.12.001.091 რეგისტრირებული მიწის ნკავეთის თანხმობა AR1914561 განცხადებით წარმოდგენილი საპროეტქო დოკუმენტაციის თაობაზე. გაითვალსიწინეთ, რომ თანხმობაში საჭიროა ფიქსირდებოდეს განცხადების ნომერი.

5.. 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.::

· შეივსოს ექსპერტის მონაცემები და წარმოდეგნილ იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციისდ ამადასტურებელი ცნობა (პროეფსიით მუშაობის 5 წლიანი გამოცდილება).

· საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე 3 მუხლის შესაბამისად, სანებართვო დოკუმენტაციის შემდგენ პირს არა აქვს უფლება განახორციელოს მის მიერ მომზადებული/დამოწმებული პროექტის ექსპერტიზა. აღნიშნული ვრცელდება ასევე ურთერთდამოკიდებულ პირებზე, მათ შორის ნათესავების პირველი შტო: მეუღლე, მშობელი, შვილი, და, ძმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განიმარტოს, პროექტის ავტორი, განმცხადებელი და ექსპერტი წარმოადგენენ თუ არა ურთიერთდაკავშირებულ პირებს და საჭიროების შემთხვევაში წარმოადგინოთ სხვა პირის მიერ მომზადებული არქიტექტურული პროექტის „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება.

· საჭიროა წარმოდგენილ იქნას საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების" -№732 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

6.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
წარმოდეგნილ იქნას წესისამებრ დამუშავებული საპროექტოქტო გენ.გეგმა, კერძოდ: დატნილ იქნას საკადასრო ხაზები, საპროექტო შენობის კონტური (საპროექტო შენობის არეალიდან წაიშალოს ტოპოგრაფიული გეგმის ინფორმაცია: ნიშნულები, იზიჰიფსები, არსებული ნაგებობები და ა,შ). დატანილ იქნას ღერძები სრულყოფილად. მითითებულ იქნას ღერძეულა და გაბარიტული ზომები. ასევე გადახურვის ნიშნულები, საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.

7.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას განახლებული არსებული სიტუაციის ამსახველი დათარიღებული ფოტოსურათები.

8.განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:

· დეტალურად განიმარტოს დაგეგმილი საპროეტქო სამუშაოების თაობაზე.
· დაკორექტირდეს ხარვეზების შესაბამისად და წარმოდეგნილ იქნას სრულყოფილი განმარტებითი ბარათი.
· განიმარტოს იგეგმება თუ არა არასებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი.

9.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).:
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად: სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა, შახტებისა და კოლონების, ფართობის გარეშე.

· რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ, იმ შემთხვევა თუ საპროექტო შენობის საერთო ფართი განისაზრვრება 6000 კვ.მ-ით და მეტით, საჭიროა დამატებით წარმოდეგნილ იქნას საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასებას არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

10.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში).
მითითებულ იქნას შესაბამისი კოეფიციენტის მაჩვენებელი.

11. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :

· წყალგაუმტარი საფარით მოპირკეთებული არეალი არ იანგარიშება კ-3 ფართში.
· წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი დოკუმენტაცია.

12.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· საპროექტო დოკუმენტაცია (გენ.გეგმა, გეგმები, ჭრილები, ფასადები, ფოტომონტაჟები და სავიზიტო სურათები) მოყვანილ იქნას ურთიერთშესაბამისობაში.
· განიმარტოს იგეგმება თუ არა არსებული კონსტრუქციული ნაგებობის სამშენებლოდ გამოყენება და საჭიროების შემთხვევაში წარმოდეგნილ იქნას შესაბამისი კონტრუქციული მდგრადობის დასკვნა პროექტით წარმოდგენილი შენობის მშენებლობის შესაძლებლობაზე.
· ნახაზებზე გარჩევადი სახით იქნას დატანილის კედლები, ღიობები, ცეცხლმედეგობის ხარისხები, ღერძები, კონსტრუციული ნაწილები, წაკითხვადი სახით.ასევე დატანილ იქნა ღერძები და ზომის ხაზები სრულად.
· ყველა შესაბამის ფართში, ყველა შესაბამის ნიშნულზე, დატანილ იქნას მაქსიმალური დიაგონალები და წესების შესაბამისად მონიშნულ იქნას გასასვლელბს შორის მანძილები (მოყვანილ იქნას 1015.2.1 ქვეთავთან შესაბამისობაში).
· დატანილ იქნას ღიობების მიბმის მანძილები საკადასტრო საზღვრებამდე. დაცულ იქნას სამეზობლო მიჯნის ზონები.

13.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
· წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ჭრილები კიბის უჯრედის ჩვენებით.

14.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
· 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;

15.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას განახლებული გენ.გეგმისა და ჭრილების შესაბამისად დამუშავებული, სრულყოფილი საანგარიშო სიმაღლის სქემა.

16.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
· საქართველოს კანონი სახელმწიფო ენის შესახებ 24-ე და 25-ე მუხლების თანახმად "საჯარო ინფორმირებისათვის განკუთვნილი განცხადების, შეტყობინების, სასათაურო წარწერის, პლაკატის, აბრის, აფიშის, რეკლამის, სხვა ვიზუალური ინფორმაციის ტექსტი სახელმწიფო ენაზე სრულდება. საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი ინფორმაცია შეიძლება მიეთითოს არასახელმწიფო ენაზეც. ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში ოფიციალური სახელწოდების სახელმწიფო და არასახელმწიფო ენებზე გადმოცემისას სახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი თავსდება წინ (მარცხნივ ან ზევით), ხოლო არასახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი – შემდეგ (მარჯვნივ ან ქვევით). არასახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტის სახელმწიფო ენაზე შესრულებულ ტექსტთან ერთად გამოყენებისას არასახელმწიფოენოვანი ტექსტის შრიფტი სახელმწიფოენოვანი ტექსტის შრიფტზე დიდი არ უნდა იყოს". წარმოდეგნილი სარეკლამო აბრებისთვის დაცულ იქნას აღნიშნული.
· ასევე აბრები დატანილ იქნას საპროექტო ფასადებზე, შესაბამის ნაწილებში.

17.საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.:
· მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების ზეგავლენის კვლევაში განხილულ იქნეს ს/კ 01.17.12.002.045-ზე მდებარე შენობები, ვინაიდან არსებული შენობები საპროექტო შენობასთან სიახლოვეს (20მ რადიუსში) ფიქსირდება. ასევე დამატებით იქნეს განხილული ს/კ 01.17.12.001.091, ს/კ 01.17.12.011.100, ს/კ 01.17.12.002.057-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები.
· ვინაიდან ტერიტორიაზე ფიქსირდება არსებული შენობა-ნაგებობები და კონსტრუქციული ელემენტები, მათი დემონტაჟი (დემონტაჟის შემთხვევაში) გათვალისწინებულ იქნეს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების ზეგავლენის კვლევაში, ხოლო თუ ხდება არსებული შენობა-ნაგებობების და კონსტრუქციული ელემენტების შენარჩუნება და მასზე კონსტრუქციების დაშენება, წარმოდგენილ იქნეს მდგრადობის დასკვნა და არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული პროექტი.

18. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:

არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ პროექტში შესაბამისობაში იქნეს მოყვანილი ღერძების დასახელებები და სვეტების განლაგება („ა-4“ და „ა-5“ ღერძების კვეთაზე). კონსტრუქციულ პროექტში გათვალისწინებული ღერძი „27“ არ არის მითითბული არქიტექტურულ ნაწილში, შესაბამისად ვერ დგინდება შესაბამისობა ღერძებს შორის მანძილების. წერტილოვანი საძირკვლების გეგმაზე დატანილ იქნეს საკადასტრო საზღვრები. გეოლოგიური მონაცემების წარმოდგენის შემდგომ დამატებით განიხილება გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასითებლების შესაბამისობა საექსპერტო შეფასებასა და მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების ზეგავლენის კვლევაში.

19..საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები (წერილებთან ერთად) საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

20. 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;

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

22.. 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).

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.