ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6075283

ნომერი: AR1916385

თარიღი : 05.08.2022

გაცემის თარიღი : 11.08.2022

გაცნობის თარიღი : 11.08.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ქუჩა თამარაშვილი, N13;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ხმალაძე პ/ნ 35001018932
- კ. მაყაშვილის ქ. #1/10

ნომენკლატურა :

- სპორტული დარბაზი/კომპლექსი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6067238
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.08.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სპორტულ-გამაჯანსაღებლი ობიექტები
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ხმალაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს. ხმალაძე არქიტექტორები
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404856376

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით კოპაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 405493194

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 7174.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 20627.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 12287.08
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2106.65
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1809.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1952.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 466.2
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 191.75
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2560.18
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 997.3
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 2202.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 87087.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 63938.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 23149.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 27.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 23.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 20627.9
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 10999.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1695.41 (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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:
1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლობ გამოყენების პირობები დადგენილია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტის განთავსებისთვის, ასევე საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება შეზღუდვა ,,მხოლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსის მიზნით გამოყენების პირობით“. აღნიშნულიდან გამომდინარე ძირითადი ფუნქციის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი ერთეულების არსებობა დასაშვებია არაუმეტეს საერთო ოდენობის 25%-ისა. წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით ნაცვლად სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტისა, გათვალისწინებულია მრავალფუნქციური შენობის განთავსება. გაითვალისწინეთ, რომ მრავალფუნქციურია ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე შენობა, სადაც რომელიმე ძირითადი ფუნქცია არ აღემატება შენობის საერთო ფართობის 75 %-ს. საპროექტო დოკუმენტაცია მოიყვანეთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლობ გამოყენების პირობებით დადგენილ ფუნქციასთან შესაბამისობაში.

2. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
.. დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრიდან შენობამდე მისაწვდომი სვლაგეზი.

.. დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების (უკანა ეზოს) ხაზი.

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
+19,85 ნიშნულზე, ,,ა-ე“ ღერძებში მდებარე ფართობი კ-2 კოეფიციენტში შეიყვანეთ სრულად.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ-3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი არასწორად არის წარმოდგენილი. მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ტერიტორია არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი. აღნიშნულის გათვალისწინებით წარმოადგინეთ განახლებული კროკები და ველში დააფიქსირეთ მიღებული მაჩვენებელი.

5. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. -4,50 ნიშნულზე მდებარე სართული, ,,ლ-ზ“ მონაკვეთში (,,1“ ღერძის გარეთ) გაცდენილია საკადასტრო საზღვარს რაც დაუშვებელია. აღნიშნული სართული განათავსეთ მხოლოდ საკადასტრო საზღვარში.
.. კიბის უჯრედის ტამბურებში განთავსებულ ორ კარს შორის მანძილი უნდა შეადგენდეს მინიმუმ 1,20 მეტრს.
.. +6,60 ნიშნულზე მდებარე სართულის #41-ე დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დამუშავებული ნახაზები წარმოადგინეთ სრულყოფილი სახით, დაკავებულობის, დაკავებულოტის დატვირთვის და შესაბამისი ფართობის მითითებით.
.. მიუთითეთ მილდგარიდან წყლის ჭავლის მიწოდების მანძილი.
.. გზა-კიბის თავისუფალი სიგანე მიუთითეთ სახელურებს შორის.
.. დაიტანეთ მიკროავტობუსის გასაჩერებელი სივრცე.
.. საავტომობილო პანდუსის გარდატეხის ადგილებზე მიუთითეთ სიმაღლის ნიშნულები.
.. კიბის უჯრედების კარის ღიობის შიდა და გარე მხარეს, გასათვალისწინებელია კართან მანევრირებისთვის თავისუფალი სივრცეების მოწყობა.
.. თავშესაფრის ფართობთან დაიტანეთ ორმხრივი კავშირის სისტემა.
.. +12,90 ნიშნულზე გათვალისწინებული უნდა იქნეს შშმ პირთათვის განკუთვნილი სველი წერტილების მოწყობა.
.. შშმ პირთათვის განკუთვნილ სველ წერტილებში, უნიტაზის და ხელსაბანის ნაკვეთურებთან დატანილ თავისუფალ სივრცეებში კარის შეჭრა არ არის დასაშვები.
.. „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“-ს 1009.1 ქვეთავის შესაბამისად, საცურაო აუზისთვის გათვალისწინებული უნდა იქნეს მისაწვდომი შესასვლელი საშუალების მოწყობა.
.. დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

6. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.

7. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
დამატებით წარმოადგინეთ სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.

8. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში:
დამატებით წარმოადგინეთ გაზმომარაგების და გათბობა - ვენტილაციის საინჟინრო სქემები.

9. 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.:
შშმ პირთათვის გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 4 ავტოსადგომის მოწყობა. მიუთითეთ მიკროავტობუსის გასაჩერებელი სივრცის მდებარეობის შესახებ.

10. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
დამატებით წარმოადგინეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების

სააგენტოს და ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარი სამმართველოს მიერ გაცემული თანხმობა საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის მოწყობასთან დაკავშირებით.
იმ შემთხვევაში თუ სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ტერიტორია (N01.10.16.004.232) გამოყენებულ იქნება მისასვლელი გზის მოსაწყობად, წარმოადგინეთ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობა სამანქანო გზის მოწყობის/სარგებლობის თაობაზე.

11. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ 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;
გაითვალისწინეთ, თუ გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში გადასაგზავნი დოკუმენტაცია კვლავ არ იქნება წარმოდგენილი, განცხადება დარჩება განუხილველი განმეორებით ხარვეზის დადგენის გარეშე.

12. საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> . კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, სამშენებლო მოედნის 20 მეტრის რადიუსში, 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.
· იმ შემთხვევაში თუ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული შენობა შესაბამისად მითითებულ უნდა იქნას საექსპერტო დასკვნაში.

13. 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.

14. 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. წარმოადგინეთ 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.

16. 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).

17. ვინაიდან საპროექტო მიწის ნაკვეთთან მისასვლელი სამანქანო გზის მოწყობა ხდება სახელმწიფოს კუთვნილ ფართზე (ს/კ 01.10.16.004.232), საჭიროა წარმოადგინოთ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული თანხმობა გზის მოწყობის თაობაზე.

18.საპროექტო მიწის ნაკვეთს კვეთს შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს საკუთრებაში არსებული წყალმომარაგების ქსელი (ს/კ N 01.01.834), ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული გარე განათების ხაზი (ს/კ N 01.00.153) და ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეებისპოზიცია საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით, რომელსაც უნდა ახლდეს შესაბამისად დამოწმებული საპროექტო შენობის გენგეგმა.

19. დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ 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.