ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6184998

ნომერი: AR1925942

თარიღი : 30.09.2022

გაცემის თარიღი : 28.10.2022

გაცნობის თარიღი : 28.10.2022

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 5 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტი , ნაკვეთი 06/034;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გოჩა ახვლედიანი პ/ნ 01005009901
- უნივერსიტეტის ქუჩა 24

ორგანიზაცია:

- შპს "ჩემი სახლი" კოდი: 400119073

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: გეგმარებითი დავალების რეკვიზიტები 217
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 12.12.2014

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 568 (N86 27.03.2015წ) (N95 24.03.2017წ)

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 19.11.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სპორტული კომპლექსისა და აუზი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ირაკლი მურღულია
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ურბანიკა"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404493071

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. "ჩემი სახლი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400119073
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ჰუსეინ ნადიროვი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: C00497197

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1886.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 3081.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 2022.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 218.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 288.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 566.7
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 600.8
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 347.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 11435.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 7100.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4335.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 12.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 8.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1045.1 კვ.მ 0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1831.4 კვ.მ 1.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 622.6 კვ.მ 0.3

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

01. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ.გეგმაზე დაიტანეთ სიმაღლის ნიშნულები, დაიტანეთ შენობის გრუნთან მიბმის აბსოლიტური ნიშნულები, დაიტანეთ სახურავის დახრის პროცენტულობები, აჩვენეთ გამწვანება და კეთილმოწყობა, აჩვენეთ საპროექტო ტეიტორიაზე შესასვლელი, დაიტანეთ სვლა გეზი. სრულყოფილად აჩვენეთ შენობის გაბარიტები.

.. გენ.გეგმაზე აჩვენეთ შენობები გრგ-ს მიხედვით და დაიტანეთ ნუმერაცია და სექტორის ნომრები.

.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: ვექტორული ფაილი მოვიდეს გენ.გეგმასთან შესაბამისობაში.

02.წარმოადგინეთ მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა.
03. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
. იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს თქვენს განაცხადზე , საჭიროა, არქიტექტურული პროექტი მომზადდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით. წარმოდგენილ უნდა იქნეს საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.
. წარმოსადგენია სრულყოფილი, დეტალურად მომზადებული “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისი გრაფიკული დოკუმენტაცია ყველა საჭირო ზომების მითითებით. ასევე წარმოსადგენია დეტალური კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით. გაითვალისწინეთ, რომ შესაბამისობის დასკვნაში ვრცლად უნდა იქნეს აღწერილი ინფორმაცია “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” რეგლამენტით გათვალისწინებულ ყველა მოთხოვნასთან დაკავშირებით და დასაბუთებული შესაბამისი ქვეთავებით ზემოაღნიშნულ რეგლამენტში.
წარმოდგენილი იქნას არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“- შესაბამისობის დასკვნა.
. დაცული იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სიმაღლე შენობის გრუნტთან შეხებიდან 5მ და სართულიანობა 2.
. წარმოადგინეთ სრულყოფილად დამუშავებული დეტალური ნახაზები კიბის დალიფტი უჯრედის.
. დაცული იქნას მჯნის ზონა, H-A ღეღებში მოწყობილი ღობებით ირღვევა. დაიცავით 01.14.06.006.159 საკადასტროს მიმართ მიჯნის ზონა.
. სატყეო ზონაში შენობის ნაწილებით გადასვლა არ არის მისაღები, დაკორექტირდეს შესაბამისად.
. წარმოადგინეთ შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.
. #41-ე დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის და მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების მიხედვით დამუშავებული ნახაზების გადამოწმება მოხდება მხოლოდ საექპერტო შეფასების წარმოდგენის შემდგომ.
04. .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: ჭრილები დაფასადები წარმოადგინეთ კვალიფიციურად დამუშავებული, მიუთითეთ აბსოლიტური ნიშნულის ნულოვან ნიშნულთან მიმართება, მიუთითეთ მოსაპირკეთებელი მასალები, გრუნტი აჩვენეთ შესაბამისად, დაიტანეთ საკადასტრო საზვრები და მიბმის მანძლები.
ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ მიწისპირა სართულის დასადგენად მიწისქვეშა სართულების განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული (მიწისპირა სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამო-წევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;) და აღნიშნულის შესაბამისად მიწისპირა სართულს მიენიჭოს 0.00 ნიშნული, რის შესაბამისადაც უნდა დაკორექტირდეს ჭრილები, ფასადები და გეგმები (ნიშნულების მითითების ნაწილში).
ჭრილები დამუშავდეს ტექნიკური რეჰლამენტის შესაბამისად.
05. სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: დამატებით მიუთითეთ სექტორის ნომერი.
06. .განმარტებითი ბარათი დაკორექტირდეს ხარვეზების გათვალისწინებით.
07. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოადგინეთ რეალურ გარემოში დამუშავებული ფოტომონტაჟი, მოსაპირკეთებელი მასალების მითითებით.
08. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
.საპროექტო სექტორისთვის წარმოადგინეთ ფუნქციების ანგარიში გათვალისწინეთ რომ განსაზღვრულია საცხოვრებელი 87% საზოგადოებრივი 13%.
განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, #2 სექტორის მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 24031 კვ. მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კ-1, კ-2 და კ-3 კოეფიციენტის ანგარიში უნდა მოხდეს 24031 კვ. მეტრთან მიმართებაში.
. კ1 კოეფიციენტის საანაგრიშო ფართობში იანგარიშეთ 0.00 ნიშნულზე არსებული სართულის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი. იანგარიშეთ კიბის ფართი და „4; ღერძზე არებული კედელის ფართი. დაცული იქნას კ1= 0,4 – 9430კვ.მ
კ3 კოეფიციენტში არ იანგარიშება შენობის ნაწილები, დაცული იქნას კ3=0,3- 6700კვ.მ.
კ-3 კოეფიციენტის ფართობი დაანგარიშებული უნდა იქნეს ნაკვეთი #2-სთვის განკუთვნილ მთლიან ფართომზე (24031 კვ.მ.). აღნიშნულის გათვალისწინებით შესწორდეს ვექტორული ფაილით წარმოდგენილი კროკები. კროკები

წარმოადგინეთ საკადასტრო საზღვართან ერთად.
კ1 და კ2 კოეფიციენტების ტექნიკურ-ეკონომიკური მჩვენებლის ველებში მიუთითეთ შეთანხმებული შენობების ფართები შესაბამისი დასახელებებით. დაცული იქნას ჯამური ფართით კოეფიციენტი კ2= 2.8 (67200კვ.მ)
09. .სისაინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა
წარმოადგინეთ პროექტის შესაბამი სისაინჟინრო-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.
წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება.
- 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).
10. 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;
11. 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 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 შესაბამისი წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე.
12. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.
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.