ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6300510

ნომერი: AR1939332

თარიღი : 12.12.2022

გაცემის თარიღი : 26.01.2023

გაცნობის თარიღი : 26.01.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 6 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/067); ქალაქი თბილისი , ქუჩა უნივერსიტეტის , N 6;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მარიამ პაპუკაშვილი პ/ნ 01008044858
- თბილისი თ.აბულაძის ქ. N 22 ბ. 3

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 289
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.07.2021

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 408

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 7.09.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა (საოფისე,კომერციული)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: მარიამ პაპუკაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს თიბიეს პალასი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 431948048
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვალერი ჩიტიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 21001024450

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 11786.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 57846.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 49189.9
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 27577.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 7651.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3582.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4035.1
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 54.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 333.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 5955.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 183635.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 145070.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 38565.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 138.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 129.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 9.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 -3824.8 - 0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 - 41823.1 - 3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3 - 4876.2 - 0.4

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. მიწის ნაკვეთი დაიტვირთოს საჯარო სერვიტუტით განაშენიანების რეგულირების გეგმბის შესაბამისად.
2.. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას განმცხადებელზე გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა.
3..საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

- იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი დოკუმენტაცია.
- საჭიროა წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი ვექტორული ფაილი. ამჟამად წარმოდგენილი სახით ვექტორული ფაილში არ არის წარმოდგენილი კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები.
- ფუნქციების საანგარიშო კროკები წარმოდგენილ იქნას გეგმარებით გათვალისწინებული ფართების კონტურების გათვალისწინებით, ამჟამად კროკები შეუსაბამოა დოკუმენტაციასთან.
- ვექტორულ ფაილში დამატებით წარმოდგენილ იქნას სამყოფი ფართების საანგარიშო კროკები, კოლონები, შახტებისა და გამყოფი კედლების გამოკლებით.

4.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
- შესწორდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
- გარე ავტოსადგომები მოეწყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.
- დოკუმენტაცია სრულყოფილად შემოწმდება შესაბამისი დაზუსტებული საექსპერტო შეფასებების წარმოდგენის შემდეგ.

5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას ჭრილი "3-1" ღერძებში სავაჭრო ფართის ჩვენებით.

6.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი სართულების ფასადების განშალა და ანგარიში სრულყოფილი სახით. ამჟამად წარმოდგენილი განშლა არ შეიცავს ყველა შესაბამის ინფორმაციას.

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
- წარმოდგენილი სახით საპროექტო შენობის სიმაღლე აჭარბებს დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულს.
- რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ, რომ სიმაღლეში არ იანგარიშება სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 კვ.მ-ს აღემატება.

8. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) 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.::
- საექსპერტო შეფასება და გრაფიკული დოკუმენტაცია მოყვანილ იქნას ურთიერთშესაბამისობაში.
- დეტალურად განიმარტოს დაკავებულობების შესახებ, შესაბამისი სართულის ნიშნულების მითითებით
- გეგმების მიხედვით ავტოსადგომებზე ფიქსირდება სამი გასასვლელი გზა-კიბე, საექსპერტო შეფასებაში განხილულია 4 გასასვლელი გზა-კიბე.
- განიმარტოს 0.00 ნიშნულზე გათვალისწინებული გასასვლელი გასასვლელი საშუალებების წესებთან შესაბამისობის შესახებ (განიმარტოს დაკავებულობა, გასასვლელების რაოდენობა და სახეობა. განიმარტოს გასასვლელი გზა-კარები 41-ე დადგენილების რომელი ქვეთავის შესაბამისადაა შერჩეული და როგორ ხდება წარმოდგენილი გზა-კარებით სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების დაცვა).
- განიმარტოს +3,10 ნიშნულზე მოწყობილი კომერციული ფართზე დეტალურად, მათ შორის როგორ ხდება 0.00 ნიშნულზე მოწყობილი სავაჭრო ფართისგან გამოყოფა (ეწყობა მოაჯირი თუ ცეცხლმედეგი კედელი) და დოკუმენტაციაში წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი დაზუსტებული გრაფიკული მასალა (ცეცხლმედეგი კედლის შემთხვევაში აისახოს გეგმაზე სრულად და დატანილ იქნას ჭრილზე, ხოლო მოაჯირის შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი კვანძი და განიმარტოს წესებთან შესაბამისობა (აღნიშნული გათვალისწინებულ იქნას +6.00 ნიშნულზე „3-1“ ღერძებთან მიმართებაში).
- +12.10 ნიშნული საექსპერტო შეფასების შესაბამისად წარმოადგენს სავაჭრო დაკავებულობას, თუმცა დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია სხვა ფუნქციის დაკავებულობების მოწყობა (წარმოდგენილი გეგმარება), აქედან გამომდინარე აღნიშნული მოყვანილ იქნას წესებთან შესაბამისობაში და წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი განმარტება (მათ შორის განიმარტოს სართულზე გათვალსიწინებული ზუსტი ფუნქციები). ასევე განიმარტოს +12.10 ნიშნულზე მოწყობილი ტერასის დაკავებულობის თაობაზე.
- ვინაიდან წარმოდგენილი ჭრილის მიხედვით სახურავზე წყობა შვეულმფრენის დასაჯდომის მოწყობა, განიმარტოს აღნიშნული წესებთან შესაბამისობის თაობაზე (412-ე ქვეთავი).
- განიმარტოს სახანძრო სამაშველო ლიფტებისა და კიბის უჯრედის წარმოდგენილი სახით მოწყობით, როგორ ხდება წესების უზრუნველყოფა დეტალურად (ასევე კონკრეტულად მიეთითოს რომელ ღერძებში მოწყობილი

სახანძრო სამაშველო ლიფტი). ასევე განიმარტოს 1707.10 და 1707.10.1 ქვეთავებით გათვალისწინებული მილდგარის თაობაზე.

- განიმარტოს მისაწვდომი ავტოსადგომებისა და მისაწვდომი მიკროავტობუს(ებ)ის რაოდენობა.

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

11.საინფორმაციო დაფა - ბანერი. -> .საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი.:
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. საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

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

- წარმოდგენილ იქნას დემონტაჟის ორგანიზების პროექტის საექსპერტო შეფასება.
- მშენებლობის ორგანიზების პროექტსა და მშენებლობის კალენდარულ გრაფიკში პირველი რიგის სამუშაოების გაიწეროს სამ ეტაპად 255-ე დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად.

13. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:

- გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი საპროექტო კ-2 ფართის შესაბამისად 1 კვ.მ-ზე 4 ლარის ოდენობით.

14. 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)

15.. 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 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)

16.. შესაბამის ველში დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნას ასევე მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, როგორც ახალი მშენებლობის, ასევე სადემონტაჟო სამუშაოების გათვალისწინებით.

17. გაცნობებთ, რომ სამსახურმა საკითხი განსახილველად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01230262192), სსიპ - ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა (წერილის ნომერი: 60-01230262180) და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01230262198) შესაბამისად პასუხები დანართის სახით.

არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
დაზუსტებული ინფორმაცია დამატებით საჭირო დოკუმენტაციის წარმიდგენისა და საპროექტო დოკუმენტაციაში არსებული ხარვეზების შესახებ გეცნობებათ წარმოდგენილი განახლებული დოკუმენტაციის განხილვის შემდგომ კანონით დადგენილ ვადაში.

გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზის გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას, 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.