ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6394996

ნომერი: AR1941364

თარიღი : 23.12.2022

გაცემის თარიღი : 31.03.2023

გაცნობის თარიღი : 31.03.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , წინამძღვრიშვილი , N 135;

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.: № 6204924
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 28.10.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს თბილისი მოლი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205226290
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შალვა წაქაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01024023438

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 13917.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 17994.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 17463.3
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 12458.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4725.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 278.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 136485.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 119497.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 16987.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 15.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 13.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 8940.9; კ1=0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 17994.5; კ2-1.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2783.4; კ3=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 განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

აუცილებელია დაკორექტირდეს ნომენკლატურა და არჩეულ იქნას სავაჭრო ცენტრი.
გააქტიურებულია ნომენკლატურის ცვლილების ღილაკი.

ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 16-01230443074 წერილის გათვალისწინებით აუცილებელია ტროტუარები რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში დაიტვირთოს საჯარო სერვიტუტით.
გარდა აღნიშნულისა:

01... საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500.
წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილად დამუშავებული გენგეგმა გადახურვის ჩვენებით, გადახურვა გრაფიკულად

დაიტანეთ გარჩევით, დაიტანეთ წყალშემკრები მილები, დახრის ისრები, საპროექტო ნიშნულები. წაშლილ იქნას შენობის გადახურვის ნაწილიდან ტოპოგრაფიული ფენა. გენგეგმაზე დატანილ იქნას უკანა ეზოს რეგულირების ხაზი. შენობის კუთხეებში გრუნტთან მიბმის აბსოლუტური ნიშნულები. დატანილ იქნას მისაწვდომი სვლაგეზი შენობამდე მისვლის ჩვენებით.

02.. ყველა გეგმაზე დაიტანეთ ნიშნულები.
ვინაიდან კომერციული ფართები დაყოფილია.. აუცილებელია გასასვლელების რაოდენობა და მოთხოვნა გაითვალისწინოთ თითოეულთან მიმართებით და 1008.1.2 ქვეთავის გათვალისწინებით მოეწყოს კარი.
გასასვლელის კარები უნდა მოძრაობდეს ღერძზე ან იღებოდეს გვერდითა ანჯამების საშუალებით. განიმარტოს ასევე საექსპერტო შეფასებაში

03... ვინაიდან ნაკვეთს კვეთს სადრენაჟე ინფრასტრუქტურა (თბილსერვისი). ასევე მიმდებარედ გადის წყალმომარაგების ძირითადი ქსელი (ჯივიპი) გარე განათება (თბილსერვის) , წარმოდგენილ იქნას მესაკუთრის პოზიცია/თნხმობა და დამოწმებული საპროექტო გენგეგმა ხაზოვანი ნაგებობიდან შენობამდე მიბმის მანძილის ჩვენებით

04... საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 4 თებერვლის №44 დადგენილებით შეტანილ იქნა ცვლილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაში, კერძოდ ზემოაღნიშნული ცვლილებით მე-13 მუხლის „პ“ ქვეპუნქტის თანახმად, არქიტექტურული პროექტი უნდა მოიცავდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით, ასევე საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასებას არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე (გარდა 6000 კვ.მ-ზე ნაკლები ფართობის შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა ან/და ღამის კლუბისა, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტებისა, მუზეუმისა, ბიბლიოთეკისა, საკულტო ნაგებობისა). ზემოაღნიშნული გადაგზავნილ იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში განსახილველად ხოლო პასუხი გეცნობებათ <u>დანართის</u> სახით

05... მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევის და საექსპერტო შეფასების მიხედვით ქვაბულის ფერდოების შემაკავებელი კონსტრუქციების მოწყობა ხდება აბასთუმნის ქუჩის გზის სავალი ნაწილისა და მომიჯნავე ნაკვეთებზე არსებული შენობების გასწვრივ. კონსტრუქციული პროექტით კი წარმოდგენილია ქვაბულის ფერდის გამაგრება მხოლოდ აბასთუმნის ქუჩის გზის სავალი ნაწილის მხარეს. ქვაბულის მოწყობის გეგმაზე დატანილ იქნას საკადასტრო საზღვრები. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ პროექტში არ არის შესაბამისობაში „1-2“ ღერძებს შორის მანძილი. არქიტექტურულ ნაწილში მონოლითური რკ/ბეტონის კედლები აღინიშნოს განსხვავებულად კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად. საექსპერტო შეფასებაში შესწორდეს ლითონის სვეტის სისქე (140x140x6). დასკვნაში განხილულ იქნას ლითონის სვეტი კვეთით D325x7 და კოჭი HEB800A. წარმოსადგენია სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით.

06... მოგახსენებთ, რომ პროექტით მოიაზრება ორ სართულიანი სავაჭრო ცენტრის მშენებლობა. წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში კი, მითითებულია საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობის რეკონსტრუქცია. ჩასასწორებელია. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას თანდართული აქვს ადგილის გეგმა, რომელზეც დატანილია სამთო გამონამუშევრები. არადა საჭიროა კვლევას თან დაერთოს საკვლევი ტერიტორიის ტოპო გეგმა გეოდეზიური აბსოლუტური ნიშნულებით, რათა მოხდეს მასზე დატანილი სამთო გამონამუშევრების, კვლევას თანდართულ დანარჩენ გეოლოგიურ გრაფიკასთან იდენტიფიცირება. ამიტომ წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას აკლია იზოჰიბსებიანი და აბსოლუტურ ნიშნულებიანი ტოპოგეგმა, რომელზეც დატანილი უნდა იყოს საკვლევი ტერიტორიის საკადასტრო კონტური, საკადასტრო კოდი, მასშტაბი, შტამპი პროექტის სათაურით, პირობითი აღნიშვნებით და ხელმომწერ შემსრულებელთა ჩამონათვალით. სამთო გამონამუშევრები და ჭრილის ხაზები მოქცეული უნდა იყოს ამ საკადასტრო კონტურს შიგნით. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას თანდართულ სამთო

გამონამუშევრების ლითოლოგიურ სვეტებსა და ს/გეოლოგიურ ჭრილებს აკლია ამ გამონამუშევრების სათავეების და მათ მიერ გახსნილი შრეების და გრუნტის წყლის აბსოლუტური ნიშნულები. საექსპერტო დასკვნაში 5 სართულიან საგამოფენო დარბაზზეა გამახვილებული ყურადღება - კვლევის შეუსაბამო ინფორმაციაა. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული და განახლებული დოკუმენტაცია შენიშვნების გათვალისწინებით.

07... გაითვალისწინეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილი და წარმოადგინეთ შესაბამისი დოკუმენტაცია აღნიშნულ სამსახურში ხელახლა განსახილველად.

08... გაითვალისწინეთ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის წერილი და წარმოადგინეთ შესაბამისი დოკუმენტაცია აღნიშნულ სამსახურში ხელახლა განსახილველად.

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.

- 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.