ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6621024

ნომერი: AR1942012

თარიღი : 29.12.2022

გაცემის თარიღი : 17.08.2023

გაცნობის თარიღი : 18.08.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა , N 102;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ქევანიშვილი პ/ნ 60002009962
- ქ. თბილისი წყალტუბოს ქ. I კორპუსი ბ.#34

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 156
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 15.04.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ქევანიშვილი

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "არქიდეა"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 401986801

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "პერი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205080712
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლაშა იორდანიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01012002881

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6729.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 35338.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 31642.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 13391.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 3380.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 699.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 5236.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2935.5
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 475.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 5524.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 325327.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 101292.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 224035.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 79.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 69.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 10.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1029.7 მ2 კ1 = 0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 23382.2 მ2 კ2 = 3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2405.2 მ2 კ3 = 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:
01.რუკაზე შესწროდეს განაცხადის მდებარეობა და მოინიშნოს სწორად საკადასტრო.
. დაიტვირთოს ტერიტორია სერვიტუტით განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით.
02 .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.: გენ.გეგმაზე დაიტანეთ სიმაღლის ნიშნულები ყველა განსხვავებულ დონეზე. მოიხსნას საპროექტო არეალებიდან ტოპოგრაფიული აღნიშვნები.
03. .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> გეგმების pdf ფაილი.:
. ატვირთეთ შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.

.საექსპერტოს შესაბამისად -1 და -2 სართლებს აქვთ ოთხი გასასვლელი გზა კიბე, ხოლო წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ შეესაბამება აღნიშნულს, მოვიდეს შესაბამისობაში.
. 903.2.11.3 ქვეთავის შესაბამისად აღიჭურვოს შენობა სრულად ავტოსაშხეფი სისტემით, შესწორდეს დაკავებულობების დატვირთვის ფაქტორები და დაკავებულობების დატვირთვები. განიმარტოს ექსპერტის მიერ.
გეგმებზე სრულყოფილად დაიტანეთ ხანძრისგან დაცვის სისტემები.
. ავტოსადგომის სართულებზე დაიტანეთ მოხვევის რადიუსები.
. დაიტანეთ მაქსიმალური დიაგონალები და გასასვლელებს შორის მანძილები 1015 ქვეთავის შესაბამისად.
. სვ დაკავებულობებში არ არის დაცული ცხრილი 1015.1 -ის შესაბამისად გასასვლელების რაოდენობა.
. წარმოსადგენია სრულყოფილი, დეტალურად მომზადებული “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისი გრაფიკული დოკუმენტაცია ყველა საჭირო ზომების მითითებით.
წარმოსადგენია ბინების დეტალური კვანძები („ა“ და „ბ“ ტიპის ბინების მითითებით) ასევე სველი წერტილების, კიბის უჯრედის/ლიფტის და სხვა კვანძები, დეტალური ზომებით. წარმოადგინეთ „ა“ ტიპის ბინების კვანძები.

. კიბის და ლიფტის უჯრედებზე დაიტანეთ თავშესაფრის ფართობები.
. 1707.7 ქვეთავის მიხედვით სახანძრო სამაშველო ლიფტებს ყველა სართულზე აქვს 14 კვ/მზე მეტი ფართობის მქონე ლიფტის ფოიეები, მიუთითეთ ფართობი.
. დეტალურად გაიმარტოს ექსპერტის მიერ 1021 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
04. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობანაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან. ->
.საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.:: წარმოდგენილი საექპსერტო შეფასება შეუსაბამოა საპროექტო შენობის გასასვლელების ნაწილში, წარმოადგინეთ ურთიერთ შესაბამისი დოკუმენტაცია. დაკორექტირდეს ხარვეზების გათვალისწინებით.
. ექსპერტის მიერ განიმარტოს წყალსადენ სისტემებზე 0.00 ნიშნულზე.
. განიამრტოს 1018.4 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
. ექსპერტის მიერ განიმარტოს 1022.5 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე. გაითვალისწინეთ რომ კიბის უჯრედში ან მის ნაწილებში (ტამბრუები) გაყვანილობების არსებობა დაუშვებელია. საინჟინრო სქემებში არ არის წარმოდგენილი გაზმომარაგების პროექტი. დამატებით ატვირთეთ ელექტროობის სქემები.
06. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობანაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
. წარმოადგინეთ კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი.
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები გადამოწმდება დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.
07. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. *
მშენელობის ორგანიზების პროექტი უნდა მოიცავდეს მშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
04. სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი: N: N:60-01232293033), საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი: N:- N:60-01232293036), და სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსში (წერილის ნომერი N:- N:60-01232293031 ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

05’. წარმოადგინეთ არსებული შენობის დემონტაჟის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი და დემონტაჟის პროექტის საექსპერტო შეფასება ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელ დოკუმენტაციასთან ერთად.
დემონტაჟის პროექტი უნდა წარმოადგინოთ არსებული შენობის სქემატური ნახაზებით.
06. თბილისის ინტერაქტიულ რუკაზე (http://maps.tbilisi.gov.ge) ხაზობრივი ნაგებობების ფენაში ფიქსირდება ხაზობრივი ნაგებობა - ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა.
07. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: გადამოწმდება კ-2 კოეფიციენტის დაზუსტების შემდეგ.
08. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა, რომელიც უნდა გაიცეს სს "თიბისი ბანკის"

რეგისტრირებული წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ან თან ახლდეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი
09. წარმოსადგენია ბლოკი #2-ის მშენებლობის მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა. კონსტრუქციული პროექტის მიხედვით ქვაბულის მოწყობის ნახაზებთან ერთად წარმოდგენილია ხიმინჯოვანი რიგი და შემკრავი კოჭი, აღნიშნული აისახოს მშენებლობის ორგანიზების გრაფიკში. წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება. კონსტრუქციული პროექტი მომზადებულია II; III; IV ბლოკებისთვის, რაც არ შეესაბამება არქიტექტურული დოკუმენტაციით გათვალისწინებულ ბლოკების დასახელებას. ვინაიდან მოთხოვნილია მხოლოდ „ბლოკი II“ ვინაიდან განცხადებით მოთხოვნილია „ბლოკი II“-ის პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვა, წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურულ გეგმებთან შესაბამისობაში მოყვანილი კონსტრუქციული პროექტი „ბლოკი II“-ისთვის ყველა სართულის კონსტრუქციული ნახაზების დატანით, მათ შორის მიწისქვეშა სართულების, რომელიც საზიაროა ბლოკ #1-თან. დამატებით წარმოდგენილ იქნას კონსტრუქციული სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილებები და რხევის პერიოდი) ექსპორტირებული საანგარიშო კომპლექსიდან და დასტურდებოდეს შემსრულებლის მიერ, რომ მზიდი ელემენტები გაანგარიშების მიხედვით აკმაყოფილებენ სიმტკიცისა და მზიდუნარიანობის მოთხოვნებს. 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.