ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №7382594

ნომერი: AR1953471

თარიღი : 14.03.2023

გაცემის თარიღი : 17.02.2025

გაცნობის თარიღი : 20.02.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ლუსინიანის ქუჩა N15,19 , ლუსინიანის I შესახვევი N3 , იალბუზის შესახვევი N13;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი სიჭინავა პ/ნ 01002010942
- ქ. თბილისი, კოტე მახარაძეს 4, ბინა 17

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6297716
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.01.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ნიკოლოზ გოგეშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "სასკო"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205045636
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გიორგი სიჭინავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01002010942

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2292.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 15102.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 13804.1
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 5132.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 204.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1768.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2541.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 861.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1375.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 52849.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 42184.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 10664.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 61.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 52.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 9.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1 = 1079 / 2292 = 0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2 = 10587.8 / 2292 = 4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3 = 688 / 2292 = 0.3
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 1921.4

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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:

01.12/12/2023 წლის 16-01233463565 წერილით სატრანსპორტო სქემები შეთანხმებულია იმ პირობით, რომ გზისა და ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით, ხოლო სერვიტუტის არეალის განსაზღვრა მოხდება ტროტუარის დასაწყისიდან ტროტუარის დასასრულამდე სამანქანო შესასვლელგამოსასვლელი გზის ჩათვლით, შესაბამისად შესრულდეს პირობა.

02.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdfფაილი.:

. ტერიტორიაზე შესასვლელი მოეწყოს სქემების იდენტურად შესაბამისი ზომით 4.5მ; აღნიშნულ ნაწილში დაიტანეთ დახრის პროცენტულობა და სიმაღლის ნიშნულები; დაიტანეთ იდენტურად გრაფიკულად.

. სერვიტუტი აისახოს სატრანსპორტო სქემებზე დატანილის იდენტურად;

03..შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

· დაცულ იქნას სამეზობლო მიჯნის ზონა და წარმოდგენილ იქნას სამეზობლო საზღვრის მხარეს „თ-ზ“ ღერძებში ღიობის საანგარიშო ზედაპირზე მოწყობის სიმაღლის ანგარიში წესების შესაბამისად.

. გეგმებზე დაიტანეთ სრულყოფილად ექსპლიკაციები.
-9 ნიშნულზე დაიტანეთ შესაბამისი ექპლიკაცია ტექნიკური რეგლამენტის საექსპერტო შეფასების გათვალისწინებით;
განახლებულ 41 დადგენილებასთან შესაბამისობის ექსპერტიზაში დეტალურად განიმარტოს 1015 ქვეთავთან შესაბამისობაზე.
დაიტანეთ დიაგონალები და გასასვლელებს შორის მანძილები. თვ დაკავებულობაში დაიტანეთ ავეჯი.
ექსპერტიზაში დეტალურად განიმარტოს +14.10 ნიშნულზე თავშეყრის დაკავებულობის "წესებთან" შესაბამისობის თაობაზე.
საძინებელ ერთეულებში გაითვალისწინეთ კვამლზე მორეაგირე მაუწყებლები. წარმოადგინეთ მისაწვდომობის ეროვნული კოდექსის შესაბამისად დამუშავებული სრულყოფილი და დეტალური ნახაზები. კიბის უჯრედებში გათვაილსწინებული უნდა იყოს თავშესაფრის ფართობები (ექსპერტიზაში განიმარტოს დეტალურად).
ექსპერტიზის დასკვნით ნაწილში სხვადასხვა ფუნქციები წერია (ერთ დასკვნაში წერია მრავალფუნქციური შენობა, მეორე დასკვნაში მრავალბინიანი, რაც დასაზუსტებელია)
. წარმოდგენილ იქნას სამანქანო პანდუსის ჭრილი, სიმაღლის ნიშნულების დატანით.

04... წარმოდგენილი პროექტით არ ხდება საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის პრინციპის დაცვა. იხელმძღვანელეთ 14-39 დადგენილების მუხლი 33-ის მე-3 პუნქტით. აღნიშნულის გათვალისწინებით დაიტანეთ ტროტუარების ზომები და შეჭრის პრინციპი დაიცავით.

05. მიწის ნაკვეთზე და მის მიმდებარე ფიქსირდებს ხაზობრივი ნაგებობები: თბილისი ენერჯი, ს.კ01.00.287 და 01.01.834 (მესაკუთრე: შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი“) ს.კ 01.00.324 (მესაკუთრე სს „სილქნეტი“); საჭიროა წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრეების მიერ გაცემული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და შესაბამისად დამოწმებული საპროექტო გენგეგმა.

06.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობანაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

· დაკორექტირდეს ხარვეზების გათვალისწინებით.

07..წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, 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;

08. წარმოსადგენია საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

09. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.
წარმოდგენილი ფაილი დაზიანებულია.

10. 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 შენობანაგებობების 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 დაძაბულდეფორმირებული 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) არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს

11.წარმოადგინეთ გრუნტის ცვლილების გეგმა შესაბამის ველში.

12... 1. კვლევას თანდართული, გრუნტის წყლების ქიმიური ანალიზის შედეგების უწყისი დათარიღებაში ხარვეზია, სინჯის აღების თარიღი დასაკორექტირებელია. 2. კვლევას აკლია საექსპერტო დასკვნა. საექსპერტო დასკვნას უნდა ახორციელებდეს დარგის (ინჟინერ გეოლოგის კვალიფიკაციის მქონე) დოქტორი, მინიმუმ მაგისტრი, ან მასთან გათანაბრებული ხარისხის მქონე ამ დარგის პროფესიონალი პირი (იხ. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №256 დადგენილება), რომელსაც ასევე უნდა ქონდეს საინჟინრო გეოლოგიაში მუშაობის არანაკლებ 10 წლის გამოცდილება. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული და განახლებული დოკუმენტაცია საექსპერტო დასკვნით და შენიშვნების გათვალისწინებით.

13.სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01250483889), ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

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.