ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6549659

ნომერი: AR1970453

თარიღი : 13.06.2023

გაცემის თარიღი : 07.07.2023

გაცნობის თარიღი : 07.07.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N 38;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- დავით ბერულავა პ/ნ 01008015861
- თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 75 კორ. 3 ბ. 25

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6306344
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 31.01.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა (25%საოფისე, კომერციული და 75% საცხოვრებელი ფუნქცია)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დავით ბერულავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ტიფლისი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400232645
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ნუგზარ ნებიერიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01024005315

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1168.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 7153.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 6465.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2903.4
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 844.2
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 104.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 721.3
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 57.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 939.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 34.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 860.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 22684.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 19502.28
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3181.92
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 44.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 39.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 757.6 მ2 = 0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5428.4 მ2 = 4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 652.8 მ2 = 0.3

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. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.

02. .მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი მიუთითეთ.: № 6156952 (N306344 31/01/2023)

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 10/10/2022

03. გაითვალისწინეთ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის წერილი N: MIA 5 23 01858076 და წარმოადგინეთ შესაბამისი დოკუმენტაცია.

04. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ.გეგმაზე შესასვლელი მიუთითეთ 4,5 შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემების შესაბამისად.

. ცხაურა ფილებზე მიეთითოს შესაბამისი განმარტება. მუთითეთ სიმაღლის ნიშნულები ეზოს კეთილმოწყობის ნაწილში ყველა განხვავებულ დონეზე.
. მოეწყოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცეები, ავტოსადგომები და სხვა.).
05. .ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაცული იქნას ზონის შესაბამისად კ1-0,5.
.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ველში მითითებული ფართობი შეუსაბამოა ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილ კროკთან.
გენერატორის განთავსების ადგილი არ იქნას ეყვანილი კ-3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართბში.
06..ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. * წარმოადგინეთ ყველა ფასადის ფოტომონტაჟები. აჩვენეთ საავტომობილო პანდუსები.
07. ენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. *
დამატებით წარმოადგინეთ ჭრილები საავტომობილო პანდუსების ნაწილებში და დაიტანეთ სიმაღლეები პანდუსებს შორის.
08. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ფუნქციების საანგარიშო კროკების პროცენტულობის ანგარიში.
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების მუხლი 12-ის მე-3 პუქნტის ე2 ქვეპუქნტის შესაბამისად თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით. განაცხადზე საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი ფართობების საანგარიშო კროკები და პრიცენტული ანგარიში, აღნიშნულის შესაბამისად დაანგარიშდეს კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი.
09.წრმოადგინეთ საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.
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. წარმოდგენილ იქნას პროექტის შესაბამი კონსტრუქციული სქემა/პროექტი და საექსპერტო შეფასება.
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 ღერძული

ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.
-საჭიროა ასევე წარმოადგინოთ კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება.
კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება: წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება)
12. 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.
13. 1. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას თანდართულ, ნიმუშების და სინჯების ლაბორატორიული გამოცდების შედეგების ყველა უწყისს და კრებსით უწყისს (ლაბორატორიული გამოცდების უწყისების არ არსებობის შემთხვევაში) აკლია დათარიღება (ყველა არსებული სტანდარტის მიხედვით, გარკვევით, სიტყვიერად მითითებულია, რომ ლაბორატორიული გამოკვლევების ცხრილების სპეც. გრაფაში უნდა ეწეროს, გრუნტის ნიმუშის თუ წყლის სინჯის (არსებობის შემთხვევაში) აღების, გამოცდის და უწყისის გაფორმების კონკრეტული, ზუსტი თარიღი), ლაბორატორიის გამგის ხელმოწერა და ბეჭედი. 2. სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიურ სვეტებს აკლია გრუნტის ნიმუშების აღების ადგილების აღმნიშვნელების დატანა, მათი სიღრმეების - დონეების მითითებით.
1. წარმოდგენილ ს/გეოლოგიურ კვლევას თანდართულ, ნიმუშების და სინჯების ლაბორატორიული გამოცდების შედეგების ყველა უწყისს და კრებსით უწყისს (ლაბორატორიული გამოცდების უწყისების არ არსებობის შემთხვევაში) აკლია დათარიღება (ყველა არსებული სტანდარტის მიხედვით, გარკვევით, სიტყვიერად მითითებულია, რომ ლაბორატორიული გამოკვლევების ცხრილების სპეც. გრაფაში უნდა ეწეროს, გრუნტის ნიმუშის თუ წყლის სინჯის (არსებობის შემთხვევაში) აღების, გამოცდის და უწყისის გაფორმების კონკრეტული, ზუსტი თარიღი), ლაბორატორიის გამგის ხელმოწერა და ბეჭედი. 2. სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიურ სვეტებს აკლია გრუნტის ნიმუშების აღების ადგილების აღმნიშვნელების დატანა, მათი სიღრმეების - დონეების მითითებით.
შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული დოკუმენტაცია.

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.