ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6663439

ნომერი: AR1980615

თარიღი : 25.08.2023

გაცემის თარიღი : 14.09.2023

გაცნობის თარიღი : 15.09.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , დაბა წყნეთი , ქუჩა რუსთაველი , N1 ; ქალაქი თბილისი , დაბა წყნეთი , რუსთაველის ქუჩა N1-ის მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თამარი ქოჩიაშვილი პ/ნ 35001076810
- რუსთავი მ.კოსტავას გამზ. კორ. 11 ბ. 12

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6516012
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 19.06.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თამარი ქოჩიაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ლუნა 2010
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204888817
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით გაჩეჩილაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01011003292

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 840.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 544.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4030.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 589.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 930.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 812.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 488.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 646.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 15.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 550.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 13450.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 11800.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1650.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 28.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 25.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=544/840=0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=840*3.5=2977
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=240/840=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:

ვიზუალური და გეგმარებითი თვალსაზრისით საოფისე და საცხოვრებელი ფართები იდენტურია. დაკორექტირდეს აღნიშნული.

01... ვინაიდან ნაკვეთზე ფიქსირდება თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი. ასევე 6-10კვ. თელასის საკაბელო ხაზი ს.კ 01.04.463. გარე განათების თვითმზიდი (თბილსერვისი) ს.კ 01.04.757
ნაკვეთის მიმდებარედ ფიქსირდება ინტერნეტის ქსელი და 01.02.047 (სილქნეტი)
წარმოადგინეთ შესაბამისი მესაკუთრეთა თანხმობა პროექტირებით ჩასატარებელ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით და დამოწმებული საპროერქტო გენგეგმა ხაზოვანი ნაგებობიდან საპროექტო შენობამდე მიბმის მანძილის დატანით.

02...განმარტებითი ბარათი. *
განმარტეთ პროექტთან დაკავშირებით დეტალურად.

03... წარმოდგენილ იქნას განახლებული ფოტოსურათები დათარიღებით. წარმოდგენილი ფიქსირდება AR1963795 განცხადებაზე.

04...გენგეგმაზე დაიტანეთ შენობის გაბარიტული ზომები და საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები. შენობის კუთხეებში დაიტანეთ გრუნტთან მიბმის აბსოლუტური ნიშნულები.

შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის წარმოდგენის შემდგომ გადამოწმდება დამატებით საავტომობილო შესასვლელ-გამოსასვლელი და ტროტუარები.

გენგეგმის ვექტორულ ფაილში აუცილებელია გენგეგმა იყოს 1: 100 მასშტაბში რათა მოხდეს საპროექტო გენგეგმის გადამოწმება.

05... წარმოდგენილი ფასადების გათვალისწინებით ვინაიდან იცვლება გრუნტი წარმოდგენილ იქნას ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშავებული გრუნტის ცვლილების გეგმა. შენობის და გრუნტის ცვლილების ნაწილში შესაბამისი კონტურის დატანით. არსებული იზოჰიფსების მოხსნით. არსებული და საპროექტო აბსოლიტური ნიშნულების მითითებით.

06... "შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ", საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია https://geecb.ge/index.php/ka/ საიტის მეშვეობით, მომზადებული ხელმოწერილი ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია,

07... .შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. *

გეგმებთან ერთად წარმოდგენილ იქნას 41 დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.
გეგმებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები, დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები. +0,000 ნიშნულზე დაიტანეთ შესაბამისი აბსოლუტური ნიშნული.
დაიტანეთ აგრეგატების სივრცეები.
ვინაიდან ეწყობა საერთო მოხმარების ტერასა. მინიჭებულ იქნას თვ-3 დაკავებულობა, დაიცავით სამეზობლო მიჯნა და მთლიანი შენობა აღჭურვეთ ავტოსაშხეფი სისტემით.
ასევე აღნიშნულთან დაკავშირებით განიმარტოს საექსპერტო შეფასებაში.
ლიფტის კაბინაზე და კიბის უჯრედზე დაიტანეთ ზომები.
წარმოადგინეთ მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტის გათვალისწინებით დამუშავებული დეტალური კვანძები.

გაითვალისწინეთ : საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილების მე-5 მუხლის თანახმად : სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენი კედლები და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამმაკავშირებელი შიდა შიდა კიბე და მისი ბაქანი). მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები. საჭიროა მოხდეს ზემოაღნიშნული წესის მიხედვით წარმოდგენილ პროექტში ფართების დაანგარიშება და გეგმებზე წარმოდგენილ ექსპლიკაციებსა და ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებელში ფართობების დაკორექტირება შესაბამისად.

08... .შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100.
ჭრილები წარმოდგენილ იქნას 41 დადგენილების გათვალისწინებით დამუშავებული. დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები. დაიტანეთ რელიეფი. დაიტანეთ ღერძები,ღერძებს შორის და გაბარიტული ზომები.
წარმოადგინეთ კიბის უჯრედის და ლიფტის დეტალური კვანძები.

09... შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. *
ფასადებზე დაიტანეთ ღერძები, ღერძებს შორის და გაბარიტული ზომები. დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები. შენობის საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.
დაიტანეთ მოსაპირკეთებელი მასალები.
დაიტანეთ აგრეგატების სივრცეები. გაითვალისწინეთ აღნიშნული უნდა იყოს შენიღბული.
წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი. დადახურვის და კედლის შრეების ჩვენებით მოსაპირკეთებელი მასალის დატანით და შესაბამისი ზომების მითიებით. გაითვალისწინეთ ენერგოეფექტურობის დეკლარაციასთან შესაბამისობა და სჭიროებისამბრ დაკორექტირდეს საპროექტო დოკუმენტაციაში კედლების და გადახურვის ფილის სისქე.

10... .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. *
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:
ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშავებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის, ასევე ქუჩის შუა ხაზიდან შენობის უახლოეს კედლამდე მანძილის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის (არა სხივის) განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსასაზღვრად იხელმძღვანელეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 31-ე მუხლით;

11... პროექტის ვექტორულ ფაილში აუცილებელია წარმოადგინოთ გრაფიკული დოკუმენტაცია: გეგმები ჭრილები და ფასადები. წარმოადგინოთ განაშენიანების; კ-1; კ-2 და კ-3 საანგარიშო კროკები. წარმოადგინეთ ფუნქციების საანგარშო კროკები.

ტექნიკურ- ეკონომიკურ მაჩვენებელში შეავსეთ საპროექტო კ-1 ; კ2 და კ-3 ფართობები და ასახეთ კოეფიციენტში, თქვენ მიერ მითითებული არ არის მისაღები. მიუთითეთ საპროექტო ფართობები და შესაბამისი პროექტით ათვისებული კოეფიციენტი.
განაშენიანების ფართობში იანგარიშება ყველა სართულის განაშენიანების ფართობები.

12... არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან.

აუცილებელია საექსპერტო შეფასებაში დეტალურად განიმარტოს პროექტთან დაკავშირებით.
ასევე მისაწვდომობის საექსპერტო შეფასება არ შეესაბამება პროექტს და დაზუსტდეს

13... წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.
აღნიშნული კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს:
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.

წარმოადგენილ იქნას საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

14... წარმოდგენილ იქნას: საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი.
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.

...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).

15... წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები.

16..საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. შესაბამის ველში: წარმოდგენილ იქნას მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული დასკვნა ექსპერტიზა 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;

17... წარმოდგენილ იქნას შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემები
განგიმარტავთ, რომ ms.gov.ge-ზე დაემატა „საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორია და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმებისთვის უნდა მიმართოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს და განცხადება დაარეგისტრიროთ ms.gov.ge-ზე („საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის“ კატეგორიაში). ხოლო, სააგენტოს მიერ შეთანხმებული სქემა უნდა შეათანხმოთ ქ. თბილისის საპატრულო პოლიციის მთავარ სამმართველოსთან.“ საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

18... სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში წერილის ნომერი: 60-01232543381 ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

სრული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ განცხადება გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში 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.

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.