ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6903269

ნომერი: AR1992900

თარიღი : 16.02.2024

გაცემის თარიღი : 23.02.2024

გაცნობის თარიღი : 23.02.2024

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, კათალიკოს აბრაჰამ I-ის ქუჩა N17, N17ა, N19, N21, N23, N25, N21ა, N23ა; ქალაქი თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ავთანდილ ღოღობერიძე პ/ნ 01024001976
- თბილისი დიმიტრი ყიფიანის ქ. N 29

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 16-0123244254
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 1.09.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ავთანდილ ღოღობერიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: მონოლითი თაუერსი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405621974
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თემურაზ ელკანიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01019012914

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8076.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1065.76
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 21331.45
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 10592.13
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 3265.62
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1099.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2106.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1525.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2743.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 3235.64
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 35.64
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3200.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 68.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 62.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1065.76/8076=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 16500/8076=2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5068.8/8076=0.7

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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:
1.საჭიროა მიწის ნაკვეთი გამიჯნულ იქნას გრგ-ს შესაბამისად და დაცულ იქნას 15.08.2023 წლის N23.1215.1363 განკარგულებით დადგენილი ნორმები. აღნიშნულიდან გამომდინარე დამატებით საჭიროა ისარგებლოთ რუკის ცვლილების ღილაკით და დაფიქსირდეს განახმებული საკადასტრო მონაცემები.

2.მიწის ნაკვეთი დატვირთულ უნდა იქნას სერვიტუტით განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, რის შემდგომაც აღნიშნული ასევე ასახულ უნდა იქნას გრაფიკულ დოკუმენტაციაშიც.

3.ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 25 აგვისტოს N397 განკარგულების მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალში შემავალი ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობა.

4.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: დაფიქსირდეს: 397

5.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: დაფიქსირდეს: 25/08/2023

6.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას საპროექტო გენგეგმა, რომელზეც ასახულ და დაცულ უნდა იქნას გრგ-ს შესაბამისად რეგულირების ხაზები, უკანა ეზო, ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი, სერვიტუტი, წარმოსახვითი მიჯნის ზონა მე-5 შენობასთან მიმართებაში. საპროექტო გენგეგმა ასევე ურთიერთ შესაბამისობაში უნდა იყოს შეთანხმებილ სატრანსპორტო სქემებთან. დაცულ იქნას სიმაღლე და დატანილ იქნას აბსოლუტური ნიშნული.

7.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას ხილვადი არსებული სიტუაციის ფოტომასალა თარიღის ფიქსაციით.

8.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: დაკორექტირდეს გრგ-ს შესაბამისად.

9.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).: საჭიროა წარმოდგენილ იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საკვლევი (საჭიროების შემთხვევაში – საპროექტო ტერიტორიაზე) ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით (მათ შორის, ნაკადების რაოდენობის მიმართულებების მითითებით) და საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე.

10.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში).-> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კოეფიციენტები გადამოწმდება სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ. ამასთან გრაფაში წარმოდგენილ უნდა იქნას საპროექტო N4 და N5 შენობების კოეფიციენტების საანგარიშო ფართების ანგარიში ცალ-ცალკე და ერთიანი (ფორმულის სახით) შესაბამისი ნუმერაციების მითითებით.

11.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გეგმებზე, ჭრილებსა და ფასადებზე დატანილ იქნას უკანა ეზო, რეგოლურების ხაზები, სერვიტუტი და წარმოსახვითი მიჯნის ზონა ყველა შესაბამისი მანძილებისა და ექსპლიკაციების მითითებით.
გამოტანილ იქნას სტამპი, საპროექტო შენობას მიეთითოს ნუმერაცია და წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი გრაფიკული დოკუმენტაცია.
გეგმებზე მითითებულ იქნას ფართების ექსპლიკაცია და გამოხაზულ იქნას სრულყოფილად.
"4 - 7" ღერძებში დაცულ იქნას მიჯნის ზონა და გეგმებზე დატანილ იქნას აღნიშნულ ღერძებში არსებული ღიობებიდან საკადასტრო საზღვრებამდე მანძილები.

12.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: ჭრილებზე დამატებით ასახულ იქნას ნიშნულები და საკადასტრო საზღვრებთან მიბმის მანძლები, ასევე ასახულ იქნას რელიეფი და წარმოდგენილ იქნას ქუჩიდან გამავალი ჭრილი.

13.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: დატანილ იქნას ძირითადი გაბარიტული ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით. შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
წარმოდგენილ იქნას ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;
წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, აუცილებელია შენობის ფასადების საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეს მდებარე ფასადების მოპირკეთება, ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალებით.

14.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: წარმოსადგენია მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა შემდეგი შემადგენლობით: ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით, ღერძულა ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ით. ჭრილზე, ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y). სიმაღლე დაცულ იქნას განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად.

15.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოდგენილ იქნას არსებული სიტუაციის ფოტოსურათზე დამუშაოებული საპროექტო შენობის ფოტომონტაჟი სრული მოცულობის ჩვენებით, ნიშნულებისა და მასალის ექსპლიკაციისა და ფერის მითითებით.

16.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : ვექტორული ფაილი დაკორექტირდეს ზემოაღნიშნული ხარვეზების შესაბამისად და ასევე წარმოდგენილ იქნას კოეფიციენტების, ფუნქციების პროცენტულობის, აივნების პროცენტულობისა და ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის დასადგენი საანგარიშო კონტურები და შესაბამისი ანგარიშები ფორმული სახით და ექსპლიკაციების მითითებით.

17.შენობა - ნაგებობის "სავიზიტო" სურათები. -> .სურათი 1. -> .სურათი 2. -> .სურათი 3.-> .სურათი 4.: წარმოდგენილ იქნას საპროექტო შენობის ყველა ფასადის (სრული მოცულობის ჩვენებით) ამსახველი სავიზიტო სურათები.

18. შიდა ფართები დაანგარიშებულ იქნას კოლონებისა დაშახტების ფართების დამოუკიდებლად და შესაბამისად გასწორდეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.
ასევე, საჭიროა წარმოდგენილ იქნას შემდეგი დოკუმენტაცია:

- ტერიტორიაზე ჩატარებული საინჟინრო- გეოლოგიური კვლევა, კვლევის საექსპერტო შეფასება და ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

- შენობა-ნაგებობის ფუძე-საძირკვლების და ძირითადი კონსტრუქციების სქემები საექსპერტო შეფასებასთან ერთად. ასევე, ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

- მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კონსტრუქციული საექსპერტო შეფასება. ასევე, ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

- 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:

კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;

გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას.
აღნიშნული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ, განაცხადი განსახილველად გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.

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

- იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, საჭიროა შესაბამის ველში წარმოდგენილ იქნას „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი #255 დადგენილების მიხედვით, არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა („ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“) და საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით (“მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების”) დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

- “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 ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია.
ასევე წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.
დეკლარაციის პირველი გვერდი წარმოდგენილ იქნას დასკანერებული სახით, (სადაც მითითებულია ვალიდურობის ლინკი და შემსრულებელი) შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ დეკლარაციის ვალიდურობის ლინკი სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.

გაითვალისწინეთ, რომ თქვენ გეძლევათ 15 დღიანი ვადა მითითებული ხარვეზების გამოსასწორებლად, თუ დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენთ შესაბამის დოკუმენტაციას აღნიშნული 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.