ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №6705583

ნომერი: AR1993402

თარიღი : 03.10.2023

გაცემის თარიღი : 11.10.2023

გაცნობის თარიღი : 11.10.2023

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ქერჩის ქუჩა, N 86;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- მიხეილ ჩხაიძე პ/ნ 01008024556
- თბილისი ი.ქუთათელაძის ქ. N 1

ორგანიზაცია:
- ამფიონი კოდი: 205264603

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6223587
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.11.2022

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მიხეილ დუგლაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 57001007168

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3937.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 21052.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 16524.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 8543.7
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 801.6
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 950.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1960.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 55.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4212.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 64652.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 57452.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7200.3
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 39.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 35.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 1438კვ.მ./2646=0.54 ანუ 0.5; სზ-6 570.7კვ.მ./1291=0.44 ანუ 0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 -9377.1 კვ.მ./2646=3.54 ანუ 3.5; სზ-6 - 3281.3კვ.მ./1291=2.54 ანუ 4.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ-1 - 610.5 კვ.მ./2646=0.23 ანუ 0.2; სზ-6 - 575.5კვ.მ./1291=0.44 ანუ 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 დოკუმენტაცია რომლის პასუხად გაცნობებთ:

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგენილია მრავალფუნქციური შენობის განთავსებისთვის, ხოლო წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თავდაპირველად საკითხი უნდა დააყენოთ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილების შეტანის კუთხით.

2. ვინაიდან, გათვალისწინებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, ნაცვლად მრავალფუნქციური კომპლექსისა, საკითხი უნდა დააყენოთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმების კუთხით, რისთვისაც წარმოდგენილ განაცხადზე გეძლევათ ნომენკლატურის შეცვლის საშუალება და ისარგებლეთ შესაბამისი ღილაკით.

3. სსიპ- ქალაქთბილისისმუნიციპალიტეტისტრანსპორტისადაურბანულიგანვითარებისსააგენტოს№დ16. 01232125 (31/07/2023) დასკვნისშესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა

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

4. საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება წყალმომარაგების და ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადიქსელის შეზღუდვა. საჭიროა წარმოადგინოთ შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერი"-ს და შპს "თბილისი ენერჯი"-ს პოზიცია საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით, რომელსაც უნდა ახლდეს შესაბამისად დამოწმებული გენგეგმა, საპროექტო შენობიდან ხაზოვან ნაგებობებამდე მანძილების მითითებით.

5. "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, ხელმოწერილი დეკლარაცია.

· ასევე წარმოდგენილ 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.

6. მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები. -> .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.:
დამატებით მიუთითეთ გაპის ცვლილების რეკვიზიტები.

7. სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.:
მიუთითეთ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

8. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:
დაიტანეთ ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი.

9. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).:
მიუთითეთ მიწის ნაკვეთის ფართობი.

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 კროკების წარმოდგენის შემდეგ.
.. კოეფიციენტები მითითებული უნდა იქნეს მხოლოდ მეთედი სიზუსტით (0.54, 3.54 და 0.23-ს გარეშე).

11. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
.. #01.11.05.029.043 და #01.11.05.029.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთების მხარეს განთავსებული ღიობებით, ხოლო #01.11.05.029.215 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული ნაკვეთის მხარეს გათბობის მილებით ირღვევა მიჯნის ზონა. გეგმებზე დაიტანეთ აღნიშნული ნაკვეთების კონტური.
.. აივნებზე მიჯნის ზონის დაცვის მიზნით კედელი უნდა მოეწყოს ფასადის მთელ სიმაღლეზე.
.. ,,ა" და ,,ბ' ბლოკებს შორის დაიტანეთ წარმოსახვითი მიჯნის ხაზი და მიუთითეთ აღნიშნული ხაზიდან შენობებამდე მანძილები.
.. +6,50 ნიშნულზე ორივე ბლოკში გათვალისწიენბული უნდა იქნეს ორი გასასვლელის მოწყობა.
.. კიბის ტამბურის წარმოდგენილი სახით მოწყობა არ არის მისაღები. ლიფტი არ უნდა იღებოდეს კიბის დაუკვამლიანებელ ტამბურში.
.. კიბის უჯრედებში მიუთითეთ სახელურებს შორის მანძილები.
.. კართან მანევრირებისათვის განკუთვნილი თავისუფალი სივრცეები არ უნდა კვეთდეს კიბის საფეხურებს.
.. წარმოადგინეთ სრულყოფილად, #41-ე დადგენილების შესაბამისად დამუშავებული ნახაზები.
.. წარმოადგინეთ „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები"-ს გათვალისწინებით სრულყოფილად დამუშავებული

გეგმები, მათ შორის ,,ა“ ტიპის ბინების დეტალური ნახაზები, დერეფნების, კიბის უჯრედების, თავშესაფრის ფართობების და სხვა კვანძები ყველა საჭირო ზომის მითითებით.
.. გეგმებზე მონიშნეთ ,ა“ ტიპის ბინები.
.. მიუთითეთ ავტოსადგომების გაბარიტული ზომები.
.. დაიტანეთ სერვიტუტი და უკანა ეზოს რეგულირების ხაზები.
.. ყველა სართულზე დაიტანეთ ექსპლიკაცია, შესაბამის სართულზე მდებარე ფუნქციების (ავტოსადგომი, კომერციული, საცხოვრებელი, საზაფხულო, კიბის უჯრედი და სადარბაზო) საერთო ფართობის მითითებით. ექსპლიკაციაში ფართობი მითითებული უნდა იქნეს ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შესაბამისად.
.. ავტოსადგომების რაოდენობა გადამომწმდება კ2 კოეფიციენტის ფართობის დაზუსტების შემდეგ.

12. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ 41-ე რეგლამენტის შესაბამისად დამუშავებული ჭრილები.

13. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
.. ღერძის ხაზები დაიტანეთ სრულად.
.. მოსაპირკეთებელი მასალები ასახეთ გრაფიკულად.
.. დაიტანეთ აბსოლუტური ნიშნული, ნულოვან ნიშნულთან მიმართებით.
.. წარმოადგინეთ 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).
.. წარმოადგინეთ არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.

14. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა წარმოადგინეთ შემდეგი შემადგენლობით: ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშავებული გენ-გეგმა, ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით, ღერძულა ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით, ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ით და ღერძულა ხაზიდან ფასადის უმოკლესი მანძილების ჩვენებით. ჭრილზე, ღერძულა ხაზისა და შენობის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y). გაითვალისწინეთ, რომ მანძილი (L) უნდა იანგარიშოთ გზის მართობულად.

15. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
.. კროკები წარმოადგინეთ სზ-6-ის და სსზ-1-ისთვის ცალცალკე. კროკებზე დატანილი უნდა ფუნქციურ ზონებს შორის საზღვარი.
.. ვინაიდან საზოგადოებრივი საქმიანი ზონისთვის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით გაცემულია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, ფუნქციური გადანაწილების საანგარიშო კროკები წარმოდგენილი უნდა იქნეს ორი ზონისთვის ერთად. ყველა სართულზე მიუთითეთ საერთულის საერთო ფართობი.

16. საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა. -> .კონსტრუქციული დასკვნის pdf ფაილი.:
მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში მითითებული იქნას ზუსტი დაშორება საპროექტო შენობიდან ს.კ. 01.11.05.029.215 მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე მდებარე მომიჯნავე შენობამდე, ვინაიდან სამსახურის რუკის მიხედვით აღნიშნული დაშორების მანძილი 10მ-ზე ნაკლებია.

17. შესაბამის ველებში წარმოადგინეთ მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაცია და ფოტომონტაჟი რომელიც მაქსიმალურად იქნება მიახლოებული რეალობასთან.

18. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი:
დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

19. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი.->. გამწვანების პროექტის pdf ფაილი.: გამწვანების პროექტი ატვირთული უნდა იქნეს შესაბამის ველში. დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ განაცხადი გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად.

20. კონსტრუქციული პროექტი გადამოწმდება დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.

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

ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ.

მითითებული ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარმოადგენს სრულყოფილ 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.