

ქალაქგებმარებითი დასაბუთება ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ყიფშიძის ქ.№9-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მოსამატებლად

განმარტებითი ბარათი

წინამდებარე პროექტი და მიზნად ისახავს დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, ყიფშიძის ქუჩაზე მშენებარე მრავალბინიანი სახლის, ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდის შესაძლებლობის დასაბუთებას.

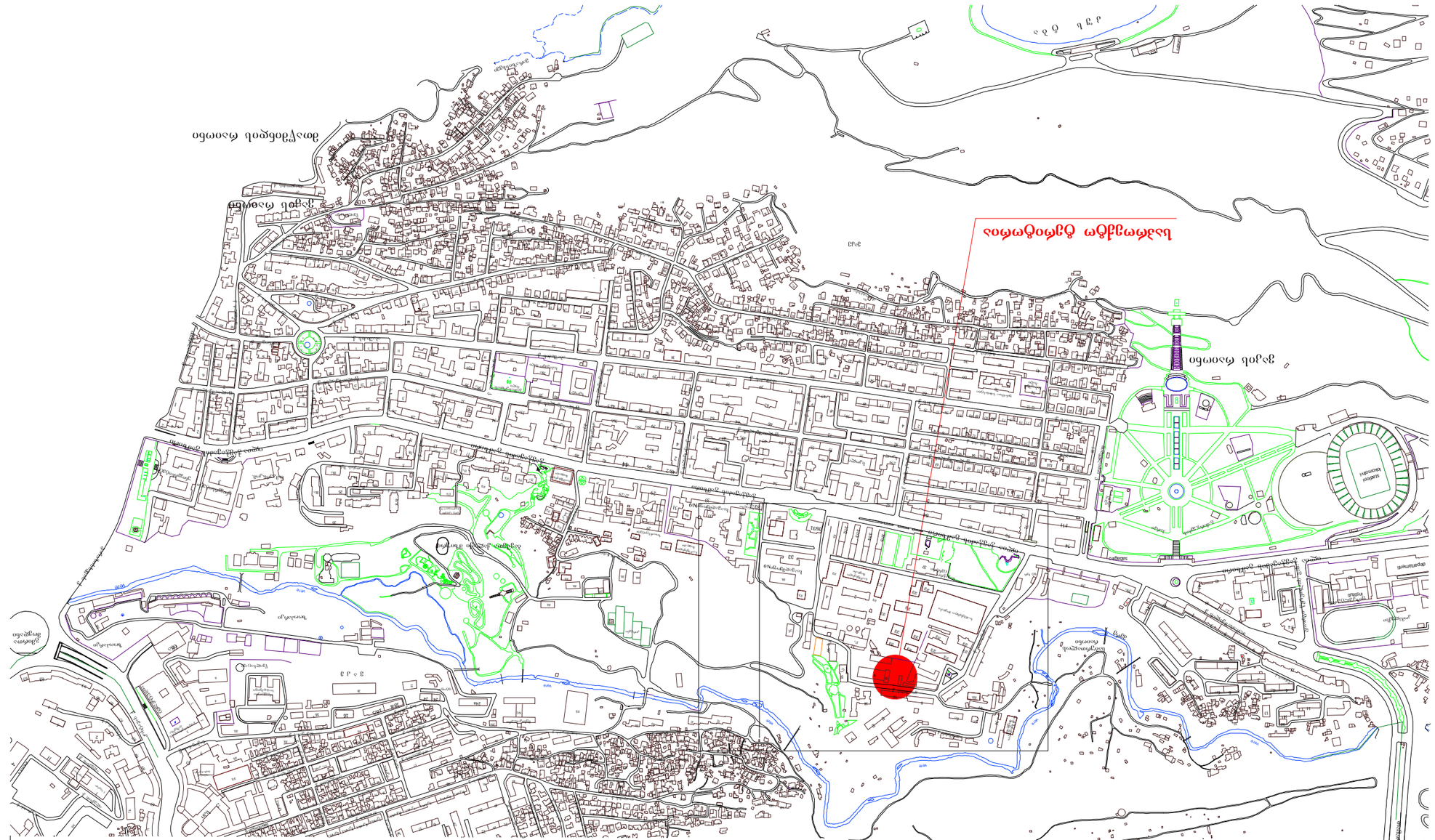
საპროექტო ტერიტორიას აღმოსავლეთის და დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება 11 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, ჩრდილოეთის მხრიდან ყიშიძის ქუჩა, ხოლო სამხრეთიდან შენობანაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია.

საპროექტო ტერიტორიაზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა 9 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლიბისათვის; დადგენილი ქალაქგებმარებითი პარამეტრებია $к^1$=0,5, $к^2$=2,5, $к^3$=0,1; შეთანხმებული პროექტი შედგება მიწისქვეშა ავტოსადგომების ორი დონისაგან, ერთი საოფისე და სავაჭრო დანიშნულების და 8 საცხოვრებელი სართულისაგან.

საპროექტო წინადადებით ქალაქგებმარებითი პარამეტრებია $к^1$=0,5, $к^2$=3,2 $к^3$=0,1;

საპროექტო შენობის ბინების და ავტოსადგომების შეფარდება 80%-ს შეადგენს, (თუმცა აღსანიშნავია ისიც რომ ძირითადად პატარა ბინები არის დაგეგმარებული და შესაძლებელია მათი უმეტესებო გაერთიანდეს). კორექტირების შედეგად შეფარდება არსებული სარეზერვო პარკინგის ადგილების გათვალისწინებით 75%-ზე ნაკლები არ იქნება.

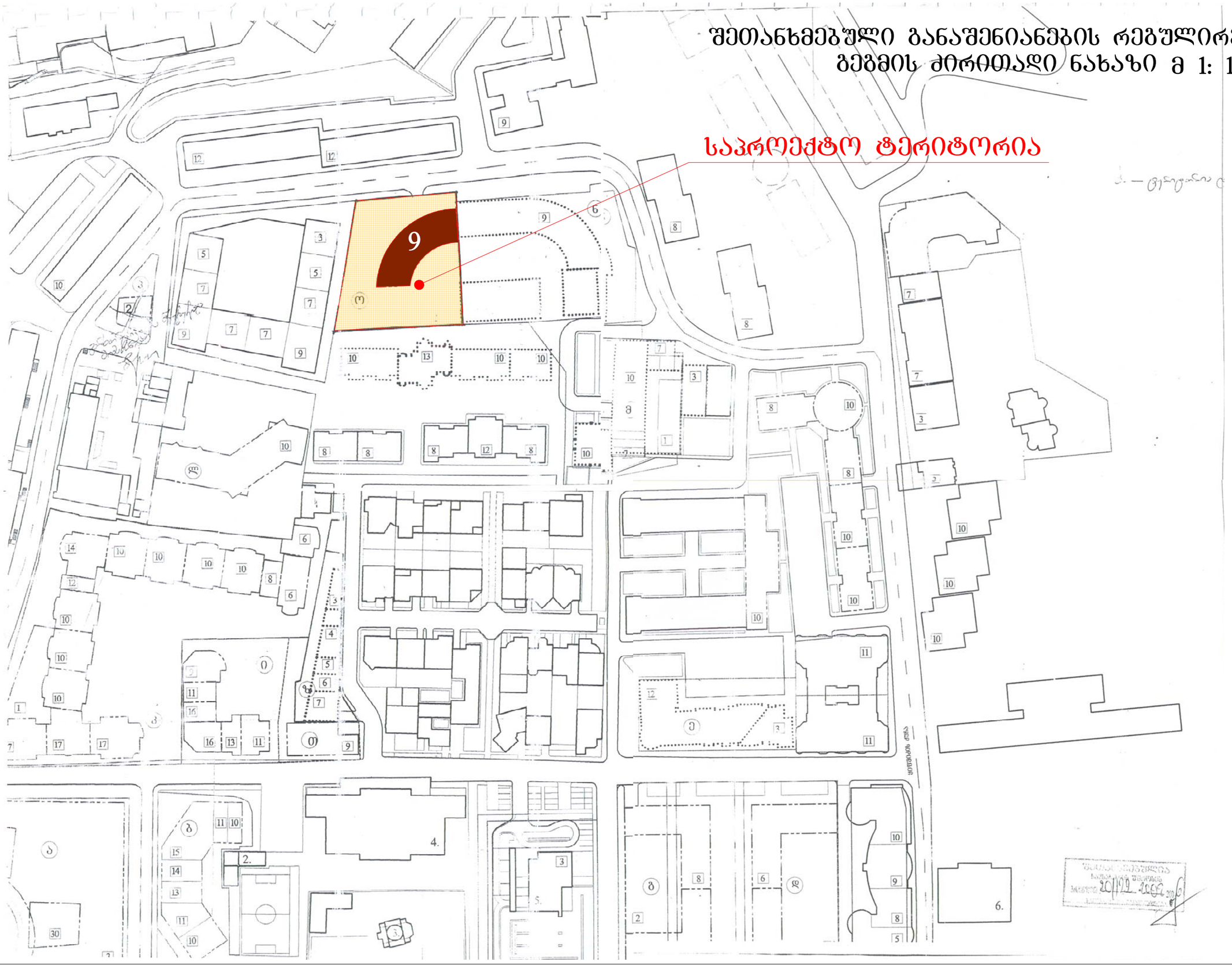
რაც შეეხება შენობის სივრცობრივ მოცულობით გადაწყვეტას მოცემული პარამეტრებით, არ დაირღვევა არც მმდებარე განაშენიანეის მასშტაბი და არც თვითონ შენობის არქიტექტურული იერსახე.


Ծաղկաձոր գյուղ
Ծաղկաձոր գյուղ
Ծաղկաձոր գյուղ

შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძირითადი ნახაზი მ 1: 1500

საპროექტო ტერიტორია

9



შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის სიტუაციური გეგმა



ფუნქციური ზონირების რუკა



- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- სატრანსპორტო ზონა
- სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2)

სატრანსპორტო ზონის რუკა



- საპროექტო ტერიტორია

- ქუჩები და გზები

1-3 სართულიანი შენობა

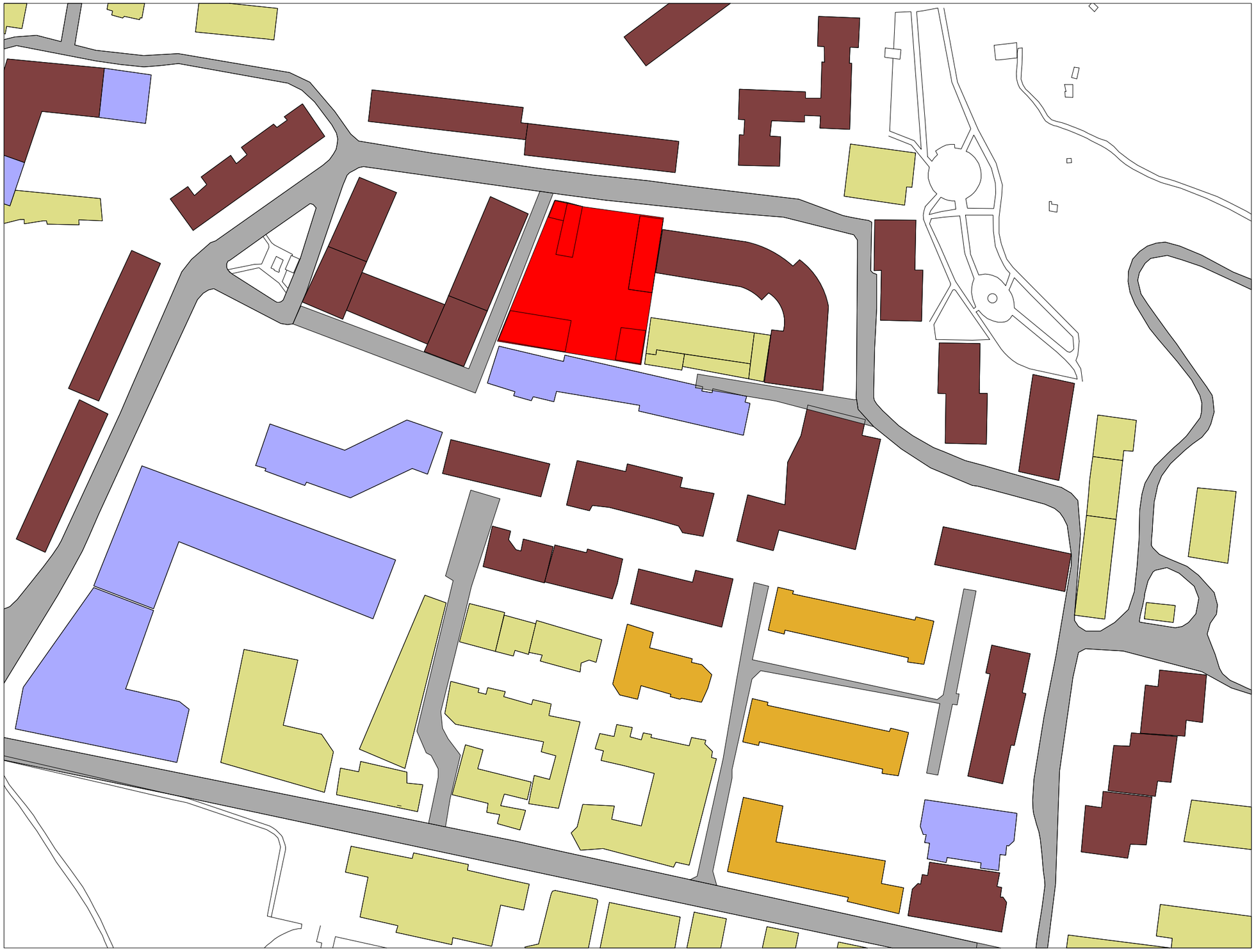
4-7 სართულიანი შენობა

8-13 სართულიანი შენობა

მშენებარე შენობები

საპროექტო ტერიტორია

შენობა-ნაგებობათა სართულიანობა მ 1:1500



№	სახელწოდება	შართი

დამკვეთი:

შ.პ.ს. "ნათება 2008"

პროექტის სახელწოდება:

მისამართი:

ქ. თბილისი,
ყიფშიძის ქუჩა №9

ავტორი	
ხელმძღვანელი	
დაკვეთა	
სტადია	
ფურცელი	
ფურცლები	
მასშტაბი	
თარიღი	05/09/2013

ფოტოფიქსაციის სქემა

F-n -ფოტოფიქსაციის ვერტილები

ქეთევან წამებულის ქ.

ქეთევან წამებულის ქ.

ქეთევან წამებულის ქ.

ვერე

ვერე

სააქციო საზოგადოება „ბათუმის ელექტროსადგური“

F-1



F-2



F-3



F-4



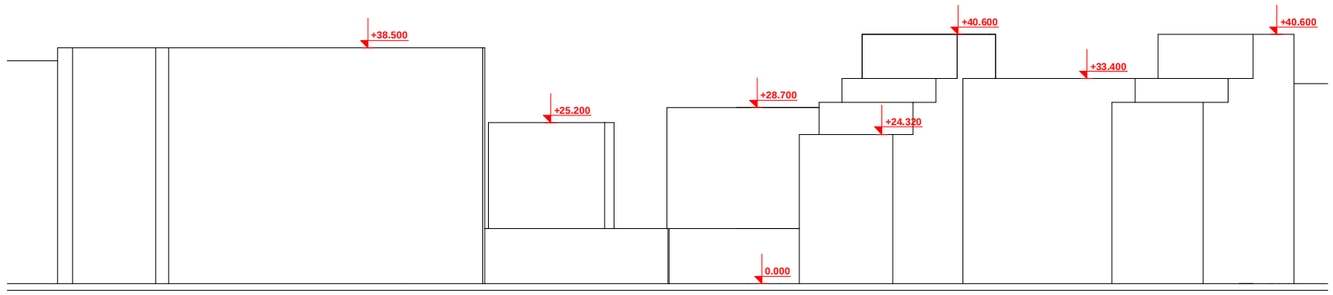
F-5



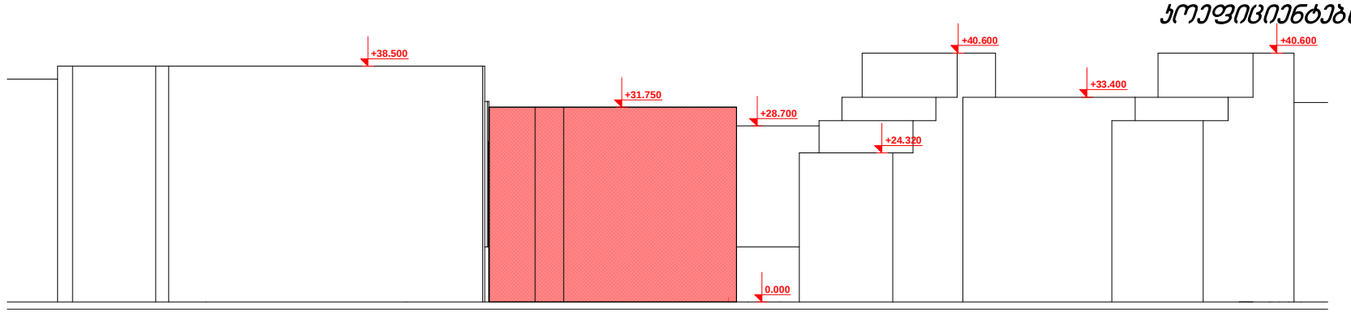
F-6



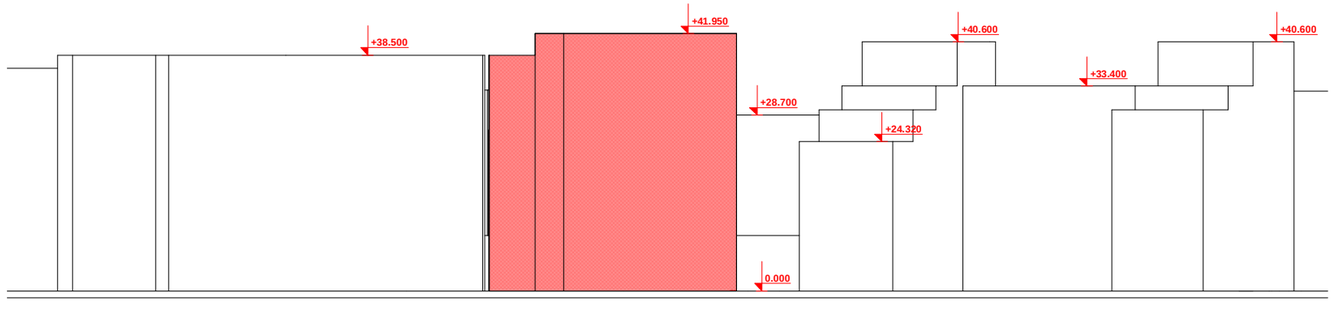
არსებული სიტუაციის განშლა მ-1:1000



განშლა მინიჯებული კოეფიციენტით
მინიჯებული საცხოვრებლი ზონა (სზ-6)
კოეფიციენტები ----- კ1=0.5; კ2=2.5



განშლა მოთხოვნილი კოეფიციენტით
მინიჯებული საცხოვრებლი ზონა (სზ-6)
მოთხოვნილი კოეფიციენტები ----- კ1=0.5; კ2=3.2



№	სახელწოდება	ზართი

დამკვეთი:
შ.პ.ს. "ნათება 2008"

პროექტის სახელწოდება:

მისამართი:
ქ. თბილისი,
ჟიფშიძის ქუჩა №9

ბმარი

ხელმოწერა

დაკვეთა	
სტადია	
ფურცელი	
ფურცლები	
მასშტაბი	
თარიღი	05/09/2013

საპროექტო გენგეგმა მ 1:500



პირობითი აღნიშვნები			
U.T.M საერთაშორისო სისტემის კოორდინატები	ღობე	შენობა	კანალიზაცია
ადგილობრივი სისტემის სამუშაო კოორდინატები	ბორდიური	მშენებარე	დენის კაბელი
	ქვის კედელი	ფარდული	წყლის მილი
	კედელი	ფოთლოვანი ხე	ლამპიონი
	ფლატე	წიწვოვანი ხე	სამეთვალყურეო ჭა

შ.პ.ს. "სევენ სტუდიო"		
დირექტორი		გ. მონიავა
ინჟინერ გეოდეზისტი		გ. ენუქიძე
1:500		

seven studio

შ.პ.ს. "სევენ სტუდიო"
მის: ქ. თბილისი 9 ძმის ქ. №2
ტელ: 893 310 840

№	სახელწოდება	ფურცელი

დამკვეთი:
მ. ბამყრელიძე

პროექტის სახელწოდება:
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მისამართი:
ქ. თბილისი, ყიფშიძის ქუჩა №9

	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ. მონიავა	
არქიტექტორი	გ. მონიავა	
შეასრულა	მ. ქავთარაძე	

დაკვეთა	
სტადია	პრ
ფურცელი	
ფურცლები	
მასშტაბი	1:200
თარიღი	11/11/2013

ჭრილი 2-2 მ 1:250



თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №1091206

ნომერი: AR1176605

თარიღი : 12.11.2013

გაცემის თარიღი : 24.01.2014

გაცნობის თარიღი :

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ყიფშიძე , N 9 , (ნაკვეთი 3/73) ;

თბილისი ნ.ყიფშიძის ქ. N 9 ბ. 7

დამკვეთი-განმცხადებელი

- მალხაზ გამყრელიძე პ/ნ 01027018009

ორგანიზაცია:

- ნათება 2008 კოდი: 205266488

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 61/76
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 4.11.2008

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი მონიავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მალხაზ გამყრელიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01027018009

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2750.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 947.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 8968.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2651.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 544.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 736.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 884.2
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 2198.8
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1953.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 21457.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 19488.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1968.8
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 41.45
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 34.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.55
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 912.5 კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 6149.0 კ2=2.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 215.5 კ3=0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 01/1793
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 16.12.2008

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

ვბრძანებ

1. შეთანხმდეს ქ. თბილისში,სექტორი–ვაკე, ყიფშიძის ქუჩა N9, (ნაკვ. 3/73)–ში, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთის საკადასტრო კოდი N001.14.14.003.073) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.
2. გაიცეს მშენებლობის ნებართვა და სანებართვო მოწმობა.
3. მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2014 წლის 23 იანვრიდან 2015 წლის 23 ივლისის ჩათვლით.
4. დამკვეთი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტი კანონით გათვალისწინებული სრული შემადგენლობით, პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელმოწერილი, მათ შორის:
4.1 სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
4.2 საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის კვლევა საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის N57 დადგენილების 35-ე მუხლის შესაბამისად;
4.3 მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად;

4.4 კონსტრუქციული პროექტი, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის, ფუძე-საძირკვლისაგან;
4.5 სავალდებულო საექსპერტო შეფასების განხორციელება საქართველოს მთავრობის 24.03.2009 წლის N57 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად.
4.6 მწვანე ნარგავების (გარდა ხილ–კენკროვანი მცენარეებისა) ჭრის/გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან მიღებული შესაბამისი ნებართვა.
4.7 მიწისზედა/მიწისქვეშა ხაზობრივი ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში, შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა/ნებართვა.

• მშენებლობა განხორციელდეს წარმოდგენილი კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.

• მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ობიექტი მიღებული იქნას ექსპლუატაციაში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

• სამშენებლო დოკუმენტის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს. სამსახური პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ დამოწმებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე.

• თუ ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბამება სანებართვო დოკუმენტაციას, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო დამრღვევის მიმართ პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსით განსაზღვრულ ღონისძიებას.

• დამკვეთი ვალდებულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს იმ დოკუმენტაციის გაცნობა, რომელიც ამ უკანასკნელმა უნდა იქონიოს სამშენებლო მოედანზე.

• საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და განახლდეს სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, თუ ეს არსებითად ცვლის დაფაზე განთავსებულ ინფორმაციას.

• დამკვეთი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

- აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

- აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

- აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე; აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

- უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მერიაში (მისამართი - ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. #7), დაინტერესებულ მხარეთათვის ოფიციალური წესით გაცნობიდან ან გამოქვეყნებიდან ერთი თვის ვადაში.

გმადლობთ ყურადღებისთვის