ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7656972

ნომერი: AR11074990

თარიღი : 06.05.2025

გაცემის თარიღი : 07.10.2025

გაცნობის თარიღი : 07.10.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , მეფე სოლომონ II-ის ქუჩა , N 6 ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა კრწანისი , N 3 ; ქალაქი თბილისი , მეფე სოლომონ II-ის ქუჩა , N 4;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- პაატა ჭავჭანიძე პ/ნ 01024018748
- თბილისი თ.იოსებიძის ქ. N 71ბ ბ. 113

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 4809873; 5989159 (31/03/2022); 6065581 (03/08/2022); 7073612 (29/04/2024)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 30.12.2019

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საუნივერსიტეტო კლინიკა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: პაატა ჭავჭანიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "არდსტუდიო"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405352103

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს სასწავლო უნივერსიტეტი გეომედი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204909858
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შპს სასწავლო უნივერსიტეტი გეომედი-ს დირექტორი: მარინა ფირცხალავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01009010446

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5469.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 26765.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 19437.75
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1058.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 226.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1179.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4858.9
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 246.4
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 54.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 1775.35
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2445.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 101471.17
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 92420.48
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 9050.69
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 37.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 33.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3695.9 მ2 კ1=0.67
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 17779.06 მ2 კ2=3.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1111.1 მ2 კ3=0.2
- .სასწავლო აუდიტორიის ფართობი (კვ.მ): 3669.5
- .პალატების ფართობი (კვ.მ): 2074.4
- .საორდინატორო და საოპერაციო ფარბი (კვ.მ): 1849.9

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6535803
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 29.06.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6575751
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 24.07.2023

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, რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაციით ხდება როგორც რეკონსტრუქცია, ასევე ახალი მშენებლობა, წარმოადგინეთ არსებული და საპროექტო ნახაზები(როგორც გეგმები, ასევე ჭრილის და ფასადების დოკუმენტაცია), რომელზეც ხდება რეკონსტრუქცია.

2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- გენ.გეგმაზე დაიტანეთ სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელის ზომები შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად, შესაბამისი ზომების მითითებით.
- დამატებული კარებით ზ-ა ფასადზე 0.00 ნიშნულზე საჭიროა დაიცვათ მიჯნა

- დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი საზოგადოებრივ სივრცემდე.
- გაითვალისწინეთ რომ უნდა დაიცვათ საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის წესები მუხლი 33-ის შესაბამისად

- გენერალური გენგეგმა გასუფთავდეს ზედმეტი ხაზებისგან, დაიტანეთ საკადასტრო საზღვარი თვალსაჩინოდ.
- გენერალურ გეგმაზე და გეგმების დოკუმენტაციაზე სერვიტუტი დატანილ იქნას საგზაო მოძრაობის უსაფრთხოების სქემების შესაბამისად ტროტუარების ზომების დატანით.

3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

- გეგმების დოკუმენტაციაზე, ყველა სართულზე დაიტანეთ სერვიტუტი, ასევე დაიცავით მუხლი 33-ის შესაბამისად საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის წესები, აღნიშნულის შესაბამისად დააკორექტირეთ დოკუმენტაცია.

- წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილი გრაფიკული დოკუმენტაცია დამუშავებული 41- დადგენილებების შესაბამისად, ფართებს მიანიჭეთ შესაბამისი დაკავებულობები სრულად.
- თითოეული სართულის გეგმაზე დაიტანეთ საპროექტო ნიშნულები და პარამეტრები სრულყოფილად.
- დაიტანეთ და დაიცავით წარმოსახვითი მიჯნა.
- წარმოადგინეთ კიბის და ლიფტის დეტალური ნახაზები ზომების დატანით.
- ყველა სართულზე დაიტანეთ დიაგონალები, გასასვლელებს შორის მანძილები და მაქსიმალური სავალი მანძილები.

4.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

- წარმოადგინეთ საყრდენი კედლის განშლა.

5.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:
ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y); საჭიროა გენგეგმაზე მოინიშნოს ადგილები საიდანაც ხდება სიმაღლის ანგარიში.
საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრისას გაითვალისწინეთ, რომ დამატებით წარმოდგენილი უნდა იყოს სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.

6. III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ

რეგლამენტთან -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი.::

ექსპერტიზაში დეტალურად განიმარტოს 1015 ქვეთავზე დეტალურად.

7. ენერგოეფექტურობა
წარმოსადგენია კედლის და გადახურვის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებით და ექსპლიკაციის მითითებით. დეტალების ჭრილების მასალების და ზომების ნაწილში უნდა იყოს შესაბამისობაში ენერგოეფექტურობის დეკლარაციაში წარმოდგენილთან.

8. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კვლევის ანგარიში განხილული იქნას ყველა ის საკადასტრო ერთეული რომელიც საპროექტო ობიექტს საკადასტრო წითელი ხაზიდან 20 მეტრის რადიუსით ემიჯნება. დასკვნით ნაწილში სწორედ იქნას დაწერილი საპროექტო ობიექტის საკადასტრო კოდი.

9. .საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

წარმოდგენილ იქნას საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და წერილები.

ასევე ვინაიდან წარმოდგენილი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ ტროტუარებისა და სამანქანო გზის ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით, ხოლო სერვიტუტის არეალის განსაზღვრა მოხდება ტროტუარის დასაწყისიდან ტროტუარის დასასრულამდე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელი გზის ჩათვლით, საჭიროა აღნიშნულის შესაბამისად ტერიტორია დაიტვირთოს საჯარო სერვიტუტით.

ასევე წარმოდგენილი წერილის თანახმად: ვინაიდან სამუშაოებისთვის განკუთვნილი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა (სამშენებლო ღობე და დროებითი/მუდმივი შესასვლელ-გამოსასვლელი გზა) მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიას, ასევე საზოგადოებრივ სივრცეს, აღნიშნული სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად, განსახორციელებელი სამუშაოთა წარმოების შესახებ სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში (ოფიციალური საიტი: MS.GOV.GE - MS LETTERS - სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო“, შესაბამის ნომენკლატურაში - „სამუშაოების წარმოების და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმება“ და სამუშაოების წარმოება და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების შეთანხმებული სქემა“) შესაბამის ნომენკლატურაში განცხადების წარმოდგენისა და დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში

წარმოადგინეთ შესაბამისი თანხმობა.

10. ვინაიდან ნაკვეთის ტერიტორიაზე გადის ხაზობრივი ნაგებობები: 01.02.715(კრწანისი პური); 01.00.287(ჯორჯიან ვოთერენდ ფაუერი) თბილისი ენერჯის გაზსადენის შეზღუდვის ზონა; საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი მესაკუთრეების თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და მათ მიერვე დამოწმებული გენგეგმები, წარმოადგინეთ ასევე თბილისი ენერჯის მიერ დამოწმებული გენგეგმა.

11. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
კ-1 კოეფიციენტის კროკი შეუსაბამეთ 0,00 ნიშნულის სართულის კონტურს.
დადგენილი ხარვეზების გამოსწორების შემდგომ გადამოწმდება კოეფიციენტები.
0,00 ნიშნულზე კ-2 კროკი შეუსაბამეთ შენობის კონტურს სრულად.

12. თქვენი განცხადება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში N: 60-01252804009 და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად გადაგზავნილია. აღნიშნული პოზიციის მიღებამდე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული უწყებიდან პასუხის მიღებისთანავე ეს პასუხი გეცნობებათ შეტყობინების სახით.

13. წარმოსადგენია ტექნოლოგიური სქემები.:
ტექნოლოგიური სქემა მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:
ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ბ) მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;
გ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის და შენობა-ნაგებობის ტექნოლოგიური აღწერის, მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ტექნოლოგიური გადაწყვეტის შესახებ);
დ) მოწყობილობა-დანადგარის ან/და სისტემის ძირითად ნახაზებს (შენობა-ნაგებობაში განთავსების ადგილის, ძირითადი გაბარიტული ზომების ჩვენებით) და მათ გაანგარიშებებს (სიმტკიცეზე, მდგრადობასა და დეფორმაციაზე). საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით, წარდგენილი უნდა იქნეს:
ა) ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზები;
ბ) ტექნოლოგიური ნაწილების სპეციფიკაცია, ტიპების მიხედვით;
გ) სხვა ინფორმაცია, ტექნოლოგიურითავისებურებიდან და საჭიროებიდან გამომდინარე. ასევე, წარმოდგენილ იქნას ტექნოლოგიური სქემის/პროექტის თაობაზე ექსპერტის დასკვნაც ;

მოგახსენებთ II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის ტექნოლოგიური ნაწილის (არსებობის შემთხვევაში) ტექნოლოგიური სქემის/პროექტის საექსპერტო დასკვნის შესადგენად საჭიროა 7 წლის მუშაობის სტაჟი. წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის პირადი მონაცემები, დიპლომი და მუშაობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

14. ვინაიდან შეიცვალა საპროექტო შენობის ფუნქცია, საჭიროა დამატებით შეიტანოთ დადგენილ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ცვლილება და დაიფიქსიროთ შენობის ფუნქცია მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა.

აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს. გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.