ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7652146

ნომერი: AR11088557

თარიღი : 25.04.2025

გაცემის თარიღი : 02.10.2025

გაცნობის თარიღი : 08.04.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჩარგალი , N 73;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ბაგრატ პაკელიანი პ/ნ 62001024700
- სოხუმი ი.ჭავჭავაძის ქ. N 50

ნომენკლატურა :

- უმაღლესი სასწავლებლები
- IV კლასი
- დაშენება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: უნივერსიტეტის სასწავლო კორპუსი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ბაგრატ პაკელიანი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 201951637
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვახტანგ წივწივაძე

- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 65002000082

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 7214.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4960.78
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3949.72
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2725.96
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 981.94
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 241.82
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 18356.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 18108.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 248.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 37.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 36.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 493.71 / 7214 = 0.07 კ1=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4960.78 / 7214 = 0.69 კ2=0.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1069 / 7214 = 0.15 კ3=0.2

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 7214.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4960.78
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4191.71
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 2936.53
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 5.42
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 988.83
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 260.93
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 18356.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 18108.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 248.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 37.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 36.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 493.71 / 7214 = 0.07 კ1=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4960.78 / 7214 = 0.69 კ2=0.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1069 / 7214 = 0.15 კ3=0.2

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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:
ვინაიდან წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე რეკონსტრუქციის მიზნით , კერძოდ დაშენების, არ არის გაცემული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სამსახუს პარალელურად საჭიროა მიმართოთ შესაბამისი ნომენკლატურით. პირობების დადგენის შემდეგ სამსახური ხელახლა განიხილავს წარმოდგენილ დოკუმენტაციას.
გარდა ამისა გაცნობებთ შმედეგ ხარვეზებს:
1.სარეკონსტრუქციო ობიექტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500 .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გენერალური გეგმების pdf ფაილი:.სარეკონსტრუქციო ობიექტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:

- გენ-გეგმაზე დაიტანეთ ყველა განსახვავებული დონის ნიშნული.
- წარმოსადგენია არსებული გენ-გეგმა.
- არსებულ და საპროექტო გენ-გეგმაზე მონიშნეთ დასაშენებელი არეალი.
- ასევე წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა, შემსრულებლის მიერი დამოწმებული ხელმოწრით ან ბეჭდით.

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები .ფოტოსურათების pdf ფაილი:
ვინაიდან საპროექტო სამუშოები ჩატარებულია უნებართვოდ საჭიროა წარმოდგენილ იქნას მუნიციპალური ინპექციის პოზიცია და დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე. ასევე წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი ჯარიმის გადახდის ქვითარი.
3.განმარტებითი ბარათი .განმარტებითი ბარათი:
განიმარტოს დასაშენებელი კონსტრუქციის ფუნქციური დანიშნულების შესახებ.
4 .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):
არსებულ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ იანგარიშოთ საპროექტო/დასამატებელი სართული.
5.შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100 .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგგმების pdf ფაილი:
წარმოსადგენია არსებული გეგმა სადაც ხდება დაშენება. წარმოსადგენია სახურავის გეგმა.
6.სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100.სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ჭრილების pdf ფაილი:
წარმოსადგენია საპროექტო და არსებული განივი ჭრილები.
7.სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100 .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ფასადების pdf ფაილი. :

- არსებული და საპროექტო ფასადები წარმოდგენილ იქნას სრულყოფილად.
- წარმოსადგენია კარ-ფანჯრის და მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.
- დაშენებით ღიობების ნაწილში საჭიროა დაცული იყოს მიჯნის ზონა.

8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
წაროდგენილ იქნას არსებული და საპროექტო შენობის სიმაღლის განსაზღვრის სქემა, როგროც საზოგადოებრივი საზღვის ასევე უკანა ეზოს მხრიდანაც.
9.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით):
ფოტომონტაჟზე მიუთითეთ ნიშნულები და მოსაპირკეთებელი მასალები. ასეევე წითელი კონტურით მონიშნეთ დამატებული/დაშენებული ფართი.
10.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით:

- განაახლეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
- ვექტორულ ფაილში წარმოდგენილ იქნას კ-1 და კ-3 კოეფიციენტების კროკები. შესაბამისად წარმოსადგენია არსებული და საპროექტო სიტაუაციების ამსახველი გეგმა , სადაც წარმოდგენილი იქნება შესაბამისი კროკები.

11.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი:

წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ, საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-18 და მე-20 მუხლების შესაბამისად დამუშავებული, მშენებლობის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი.
გაითვალისწინეთ:
მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი წარმოდგენილ იქნას გარჩევადი სახით. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი მითითებული ეტაპები სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.
12."მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
საჭიროა გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი. ნამატი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის ნამრავლი 10 ლარზე.
13. საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა)
წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების) სქემები. ასევე წარმოდგენილ იქნას შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურის სქემები. (შენიშვნა: შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურა – „სატელეკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურისა და სატელეკომუნიკაციო მიზნებისთვის გამოყენებადი ფიზიკური ინფრასტრუქტურის გაზიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განმარტებული შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურა – (ფიზიკური ინფრასტრუქტურა ან ინსტალაციები ბოლო მომხმარებლამდე, მათ შორის, საერთო საკუთრებაში არსებული ელემენტები, რომლებიც განკუთვნილია სადენიანი დაშვების ქსელების ან/და უსადენო დაშვების ქსელების განსათავსებლად და სადაც ამ ქსელებით შესაძლებელია ელექტრონული საკომუნიკაციო მომსახურებების მიწოდება და შენობის დაშვების წერტილის ქსელის ტერმინაციის წერტილთან მიერთება).
14. 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:
იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, საჭიროა შესააბამის 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.
შესაბამის ექსპეტიზაშია საჭიროა დამატებით განიმარტოს 01/7 შენობასთან კავშირეზე, რადგან წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით დგინდება რომ საპროექტო/არსებული შენობის ნიშნულები დაკავშირებულია მომჯნავე შენობასთან.
15.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები:
სამსენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის შემდეგ, შეავსეთ შესაბამისი რეკვიზიტები.
16.საინფორმაციო დაფა - ბანერი.საინფორმაციო დაფა - ბანერის pdf ფაილი:
წარმოსადგენია სრულყოფილი საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს

- მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
- მიწის ნაკვეთის მისამართს;
- მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
- მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
- შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს
- საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით, შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოაღნიშნული მუხლით განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.
17. 41-ე დადგენილების მიხედვით დამუშავებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ სამსახური გაგიწევთ შუამდგომლობას საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურთან.
18.კონსტურუქციული პროექტი, კონსტრუქციული პროექტის pdf ფაილი:
განაცხადით წარმოდგენილია არსებული შენობის კორექტირებული კონსტრუქციული პროექტი. აღნიშნული კორექტირება არ არის გათვალისწინებული განაცხადით და ნომეკლატურით. წარმოსადგენია დაშენების კონსტრუქციული პროექტი და კონსტრუქციული დასკვნა არეკონსტრუქციო შენობის ტექნიკური მდგომარეობის (მდგრადობის) და საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ჩასატარებელი სამუშაოების შესაძლებლობის შესახებ. კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება დამატებით განიხილება აღნიშნული დოკუმენტაციის სრულყოფილად წარმოდგენის შემდგომ.
19. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ნია გოგიბერიძის დედის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებულ თანხმობაც.
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.

- 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.