ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7981974

ნომერი: AR11090792

თარიღი : 13.05.2025

გაცემის თარიღი : 29.06.2026

გაცნობის თარიღი : 03.07.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ბადიაურის ქუჩა, N 2;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ზაზა ბასილაძე პ/ნ 41001006464
- ბულაჩაურის ქუჩა

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 6575193
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.06.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

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

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი ბუსხრიკიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01011021955

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 218.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 597.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 521.46
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 218.34
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 80.82
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 13.92
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 77.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 131.38
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2094.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1547.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 547.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 16.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 12.7
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1=119.24/218=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2=447,45/218=2,1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k3=60.42/218=0.3

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, პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენ მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტაციაში კვლავ გამოვლინდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:

- მშენებლობის ორგანიზების პროექტში ასახული იქნას კონსტრუქციულ საექსპერტო დასკვნაში მითითებული მომიჯნავე შენობებთან მიმართებაში განსახორციელებელი ღონისძიებები

-სამშენებლო გენგეგმაზე დატანილ იქნეს ასევე დროებითი სამშენებლო ღობე. იმ შემთხვევაში თუ საფარიანი სამშენებლო ღობე ცდება საკადასტრო საზღვარს წარმოდგენილ იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს თანხმობა. - ტექსტურ ნაწილში მითითებულია არსებული 02 და 03 შენობებების დემონტაჟი. ვინაიდან აღნიშნული შენობა-ნაგებობები აღარ ფიქსირდება საკადასტრო გეგმაზე და ამონაწერში. ამოღებული იქნს საპროექტო დოკუმენტაციიდან.

2. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: - გადახდილ იქნეს მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი;

3. აღარ არის წარმოდგენილი 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების და “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” შესაბამისად სრულად დამუშავებული გრაფიკული დოკუმენტაცია;

4.. „გ-ა“ ფასადის მხარეს, ჭრილზე დაიტანილი იქნას ტროტუარის ზომები. გათვალისწინებულ იქნეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების მუხლი 33 (პუნქტი 3)-ის მოთხოვნები. .

5.. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში არ არის შესაბამისობაში სარდაფის სართულის მონოლითური კედლები. კონსტრუქციული ნაწილი არ მოიცავს ქვაბულის ხიმინჯების ცალკეულ არმირების კვეთებს (შესაბამისი პარამეტრებით) და შემსრულებლის ხელმოწერას. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში შესწორდეს დასავლეთით მდებარე მომიჯნავე ტერიტორიის საკადასტრო კოდი. კვლევაში განხილული და შეფასებული იქნას წარმოდგენილი ქვაბულის გამაგრებითი სამუშაოები და დაზუსტდეს აღნიშნული ქვაბულის გამაგრების კონსტრუქციული ნახაზების მიხედვით შესრულებული სამუშაოების შემდგომ მომიჯნავე შენობების და ტერიტორიების უსაფრთხოება.

6..წარმოსადგენია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „A“ ტიპის აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ მომზადებული კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.

7.. წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში მითითებული შენობის სართულიანობა განსხვავდება სხვა დოკუმენტებში მოცემულისგან, პროექტით მოთხოვნილი შენობის სართულიანობისთვის, გეოლოგიურ დოკუმენტებში მოცემული ჭაბურღილების სიღრმეები არ შეესაბამებამება „ს.ნ. და წ. 01.02.07–87“-ით განსაზღვრულს, რაშიც გათვალისწინებული უნდა იქნას საძირკვლის ჩაღრმავებაც, გეოლოგიური კვლევის დასკვნების და რეკომენდაციების თავში არ არის მითითებული ინფორმაცია გრუნტის შეკლების შესახებ, გეოლოგიური დოკუმენტების და გრუნტიდან აღებული ნიმუშიდან მომზადებული გამონატუტის ქიმიური ანალიზის თანახმად, გრუნტი ქიმიური შედგენილობით სულფატურ ჰიდროკარბონატულ კალციუმიან-ნატრიუმიან ტიპს წარმოადგენს და ის სხვადასხვა ხარისხით აგრესიულია ბეტონების მიმართ, მათ შორის ძლიერ აგრესიული სულფატმედეგი ტიპის მიმართ, გაუგებარია მოცემული ტიპის გტრუნტი როგორ როგორ ავლენს „ძლიერ“ აგრესიულობას სულფატმედეგ ბეტონზე - აღნიშნული საჭიროებს ქიმიკოს ანალიტიკოსის განმარტებას, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

8. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები, მათი დეტალური ნახაზები და სპეციფიკაციები;

9. 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).

10. ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 12/06/2026 წლის N: 16-01261623744 წერილის შესაბამისად, წარმოდგენილი იქნას სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს შესაბამისი თანხმობა განსახორციელებელი სამუშაოთა(სამშენებლო ღობის მოწყობა) წარმოების შესახებ.

11. წარმოდგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის შპს ევრო კრედიტ+ თანხმობა განსახორციელებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით.

12..წარმოდგენილი იქნას სს „თელასის“ თანხმობა განსახორციელებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით.

დამატებით გაცნობებთ, რომ თქვენი განცხადება გადაგზავნილიაგარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილი №60-01261802532; თარიღი: 29/06/2026) პოზიციის დასაფიქსირებლად. აღნიშნული პოზიციის მიღებამდე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს საბოლოო გადაწყვეტილება.

ზემოაღნიშნული უწყებებიდან პასუხების მიღებისთანავე გეცნობებათ შეტყობინების სახით, რის შემდგომაც საჭიროა შემოაბრუნოთ განაცხადი განსახილველად.

მოგახსენებთ, რომ თუნდაც შეტყობინების მიუღებლობის შემთხვევაში ზემოაღნიშნული განაცხადი საჭიროა შემოაბრუნოთ 30 სამუშაო დღის განმავლობაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში თქვენი 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.