ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8148658

ნომერი: AR11095365

თარიღი : 19.06.2025

გაცემის თარიღი : 04.11.2026

გაცნობის თარიღი : 05.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, მირზა შაფის ქუჩა, N 12; ქალაქი თბილისი, გერცელ ბააზოვის ქუჩა, N 9ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ჟუჟუნაშვილი პ/ნ 01030002628
- თბილისი დ.აღმაშენებლის გამზ. N 88

ნომენკლატურა :

- სასტუმრო
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7846131
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 17.03.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სასტუმრო
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლევან ლომინაშვილი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: "იქს-იგრეკ-ზეტ კონსტრაქშენი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405224001

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ემ.სი.აი.პროჯექტ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204496410
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: იციკ მოშე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 21027204

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3280.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4694.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3500.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 49.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 933.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 455.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 549.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 14.69
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 14.69
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 0.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 21.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 19.82
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.68
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1= 761,7\1652=0,46=0,5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2= 1878,2\1652=1,13=1,1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3= 504.4\1652=0,30=0,3
- .სასტუმროს ნომრების ფართობი (კვ.მ): 1511.4

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7943935
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 1.06.2026

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 თქვენი 2026 წლის 13 აგვისტოს AR11095365 განცხადება.

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

1. დაზუსტდეს კ1 და კ3 კოეფიციენტები; საჭიროა გათვალისწინებული იქნას: მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ

უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა- ნაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის; კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკის და კონტურების დაზუსტების შემდგომ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში; კ1 კოეფიციენტის გაანგარიშებისას გათვალისწინებული იქნეს კიბის უჯრედი „G- 4“ ღერძის გადაკვეთაზე;

2. დამატებით წარმოსადგენილ დოკუმენტის pdf ფაილი:
- მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების შესაბამისად დმუშავებულ გეგმებზე მოინიშნოს მისაწვდომი ერთეულები;

3.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.:
- დასკვნა მოვიდეს შესაბამისობაში პროექტთან;
- მისაწვდომობის შეფასებაში (N06) დაზუსტდეს D და A ბლოკების კავშირი და მისაწვდომი სვლაგეზი;
- დასკვნაში განხილულია 9 ავტოსადგომი, პროექტში მონიშნულია - 10; დაზუსტდეს აღნიშნული;

4. გენგეგმასა და გეგმებზე სულად იქნეს დატანილი ფოტომონატჟებსა და რენდერებში ნაჩვენები „გალავნები“;

5. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია -> ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაციის pdf ფაილი:
- ენერგოეფექტურობის დეკლარაცია შესრულებული იქნეს ორივე საპროექტო ბლოკისთვის;

6. სრულად იქნეს გადახდილი მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი;

7. კონსტრუქციული პროექტი მომზადებული იქნას არქიტექტურული გეგმარების შესაბამისად;

8. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში შესწორდეს 0.00 ნიშნულის შესაბამისი აბსოლუტური ნიშნული. განგიმარტავთ, რომ კვლევა დამატებით განიხილება კონსტრუქციული პროექტის სრულყოფილად წარმოდგენის შემდგომ;

9. წარმოსადგენია ქვაბულის მოწყობის შესაბამისი კონსტრუქციული ნახაზები (საკადასტრო საზღვრების დატანით) და საპროექტო შენობის სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით;

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

გაითვალისწინეთ, რომ ვინაიდან ხდება ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი, საჭიროა აღნიშნული გათვალისწინებული იქნეს მშენებლობის ორგანიზების პროექტში, ან სამსახურს მომართოთ ახალი განცხადებით დემონტაჟის ნებართვის მოთხოვნით.

ამასთანავე გაცნობებთ, რომ საკითხი განსახილველად გადაგზავნილია საქართველოს შსს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება - საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში (წერილის ნომერი: 60-01263082062, თარიღი: 04/11/2026).აღიშნული უწყების პოზიცია გეცნობებათ დამატებით შეტყობინების სახით.

ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არასრულია, დოკუმენტაციის სრულყოფილი განხილვა ვერ ხერხდება და ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას ამ ეტაპზე გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ კანონით განსაზღვრულ ვადაში.

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში განახლებული დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.

იმ შემთხვევაში, თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება სამსახური უფლებამოსილია აღნიშნული განაცხადი დატოვოს 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.