ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

# გადაწყვეტილება №7544626

ნომერი: AR11097152

თარიღი : 25.06.2025

გაცემის თარიღი : 07.07.2025

გაცნობის თარიღი : 08.07.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ვაკის რაიონი ; ქალაქი თბილისი , ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე, (ნაკვეთი 03/003) ; ქალაქი თბილისი , ნაფეტვრებისაკენ მიმავალ გზაზე, (ნაკვეთი 03/004);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლუკა ჩაგანავა პ/ნ 01017043074
- სავანელის #18

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № _263
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 19.06.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: A ბლოკი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლუკა ჩაგანავა
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ნს სტუდიო

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404496933

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: სს გრინ ქეფითალი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405447903
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვაჟა ჩოფიკაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01005004822

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 81065.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 15396.6
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 13512.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 6210.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1277.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1228.9
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 240.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4555.1
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 50808.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 29262.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 21546.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 26.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 16.85
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 9.25
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=26 316.0კვ.მ / 81065 კვ.მ=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : A ბლოკი კ2= 7480.9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=32 496.6კვ.მ / 81065 კვ.მ=0.3

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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 თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

1.. იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს, წარმოადგინეთ ერთი კონკრეტული ბლოკი და შესაბამისი საპროექტო დოკუმენტაცია შესაბამის ველებში.
გეგმებში წარმოდგენილი ზედმეტი ბლოკები ამოღებულ იქნას დოკუმენტაციიდან. მიმდინარე განაცხადზე წარმოადგინეთ მხოლოდ ის ბლოკები, რომლებსაც აქვთ სამანქანო კავშირი ავტოსადგომების სართულზე (მაგ. B11; B3; B4). საპროექტო ბლოკის გეგმები დამუშავდეს დეტალურად, სხვა ბლოკები დაიტანეთ მკრთალად.
ნახაზებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრები შესაბამისი მანძილებით. დაკორექტირდეს ნიშნულები ბლოკის შესაბამისად, ცვლილება აისახოს ნახაზებსა და შესაბამისობის ცხრილებში.

ჭრილები და ფასადები წარმოადგინეთ კონკრეტული ბლოკისთვის. დაიტანეთ გრუნტი, საკადასტრო საზღვრები. წარმოადგინეთ საპროექტო ბლოკის ყველა ფასადი.
წარმოადგინეთ არსებულ ფოტოსურათზე დამუშავებული საპროექტო ბლოკის ფოტომონტაჟი მასალებისა და გაბარიტული ზომების მითითებით.
წარმოადგინეთ გრუნტის ცვლილების გეგმა და გაითვალისწინეთ, რომ მნიშვნელოვანი ცვლილება არ არის მისაღები. დეტალურად დაიტანეთ გზების დახრა.
გეერგეს შესაბამისად დაიტანეთ რეგულირების ხაზები და სპორტული მოედნები.
2.. წარმოადგინეთ სს თელასის თანხმობა და დამოწმებული გენგეგმა გადატანილი ხაზოვანი დატანით, ასევე ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის მიერ დამოწმებული გენგეგმა. წარმოადგინეთ „ საქართველოს სახელმწიფო ენერგოსისტემის“ თანხმობა
3.. წარმოადგინეთ უახლესი მდგომარეობის ამსახველი რეალურად დათარიღებული ფოტოსურათები. კონტურის სახით მონიშნეთ საპროექტო ნაკვეთი
4... საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნას კვალიფიციურად შესრულებული საპროექტო გენ.გეგმა გენ.გეგმა უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებს, ღერძების ხაზებს, გაბარიტულ და ღერძულა ზომებს, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულებს, გადახურვის ნიშნულებს, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს, გამწვანებას და სხვა კეთილმოწყობის ასპექტებს (ტროტუარი, გზა და ა.შ).
5... გასასვლელთან მისადგომის შემოზღუდულ გზა-კიბეებში აკრძალულია ისეთი გაყვანილობები, რომლებიც არ არის აუცილებელი გასასვლელთან მისადგომის შემოზღუდული გზა-კიბეებისთვის. აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს საინჟინრო სქემები და წარმოდგენილ იქნას სრულად.

6.. წარმოდგენილ იქნას დოკუმენტაცია ურბანული განვითარების სააგენტოს 16-01251832748 წერილის შესაბამისად.
7.. არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნეს მოყვანილი გეგმები და ნიშნულები (ასევე საანგარიშო მოდელში), ღერძების დასახელებები. კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასებაში შესწორდეს ექსპერტ-კონსტრუქტორის გვარი. გაითვალისწინეთ კონსტრუქციულ ნაწილის ცვლილების შემთხვევაში წარმოსადგენი იქნება განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება.
8...გეოლოგია:
1. ანგარიშის ავტორის ხელმოწერაში იკვეთება კომპიუტერული მანიპულაცია (სხვა დოკუმენტიდან ამოჭრა - კოპირება და შემდგომ წარმოდგენილ დოკუმენტში ჩასმა), რაც დაუშვებელია. ხელმოწერა უნდა იყოს ყველგან სველი ან იუსტიციის სამინისტროს მიერ გაციფრულებული. 2. ანგარიშის ტექნიკურ დავალებას აკლია დავალების გამცემი პასუხისმგებელი პირის - დამკვეთის შპს „ნს სტუდიო“-ს დირექტორის ინიციალები და მისი სველი ან ციფრული წესით შესრულებული დათარიღებული ხემოწერა (ს.ნ. და წ. 1.02.07–87). ტექნიკურ დავალებაში მრავლად არის ორთოგრაფილული ხარვეზი, რაც ჩასასწორებელია. 3. ანგარიშის მე-14 გერდზე ტექსტში, მე-2 აბზაცი აზრობრივად ლოგიკურად არ ებმის მე-3 აბზაცს. შინაარსი გაწყვეტილია და იკვეთება გამოტოვებული ტექსტი. 4. ვინაიდან სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს გეოლოგიის დეპარტამენტის მიერ 2019 წელს ჩატარებული, “ქ, თბილისის გეოლოგიური საფრთხეების შეფასების ანგარიში”-ს გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების მიხედვით, საკვლევი უბანი მდებარეობს მაღალი გეოლოგიური და გეოდინამიკური საფრთხის ზონაში, თან სამშენებლო მოედანი, ანგარიშს თანდართული ტოპოგეგმიდან გამომდინარე, უნდა მოეწყოს ფერდობზე და ფერდობის ძირში, ამიტომ ანგარიშში საჭიროა რეკომენდაციის სახით, დასკვნებისა და რეკომენდაციების თავში ხაზგასმით განიმარტოს - გარემოს გეოდინამიკური წონასწორობის დარღვევის პირობებში, დამატებითი დამცავი ღონისძიებების გატარება, გარდა ანგარიშში ნახსენებისა, კიდევ ხომ არ არის საჭირო ზემოთ აღნიშნული გეოლოგიური და გეოდინამიკური საფრთხეების და რისკების თავიდან ასაცილებლად და გასანეიტრალებლად. რამეთუ სამუშაოების დაწყების, დასრულების და შენობის ექსპლოატაციაში ჩაშვების შემდგომ, ანუ გეოგარემოს წონასწორობის დარღვევის შემდგომ, შესაძლებელია განვითარდეს გარკვეული სახის გეოდინამიკური მოვლენები და საფუძველი ჩაეყაროს შემდგომში გეოდინამიკური პროცესის ჩასახვა-განვითარებას, რაც გამოიწვევს შენობების შემდგომ დეფორმაციას. ამასთან სამშენებლო მოედანი მდებარეობს მდ. ვერეს სწრაფად ეროზირებად ხეობაში. 5. ანგარიშის მიხედვით საკვლევ სამშენებლო მოედანზე გაყვანილია 15 – 18 მ-ის 17 ჭაბურღილი. ანგარიშს თანდართულ ფოტომასალაზე არსად ჩანს ჭაბურღილების აღწერის ამსახველი ფოტომასალა. კერძოდ საკერნე ყუთებში, ჭაბურღილებიდან ამოღებული, ჭაბურღილების სიღრმის-და მიხედვით ჩაწყობილი კერნები - შესაბამისად საჭიროა წარმოდგენილ ანგარიშს თანდაერთოს ანგარიშის ავტორის შემსრულებელი ინჟინერ გეოლოგის მიერ ხელმოწერილი (ციფრულად ან სველი წესით) და დათარიღებული დასაბუთებული დეტალური განმარტება, აღნიშნულის თაობაზე. კორექტირებული გეოდოკუმენტაცია არ მიიღება რაციონალური დეტალური ახსნა-განმარტების გარეშე. ამასთან ზემოთ აღნიშნულის არ დანახვის და თავის დროზე ანგარიშის ავტორისადმი შენიშვნის არ მიცემის თაობაზე, საჭიროა წარმოდგენილ ანგარიშს თანდაერთოს ანგარიშის ექსპერტის მიერ ხელმოწერილი (ციფრულად ან სველი წესით) და

დათარიღებული დასაბუთებული დეტალური ახსნა - განმარტება. კორექტირებული გეოდოკუმენტაცია არ მიიღება ექსპერტის დეტალური რაციონალური ახსნა-განმარტების გარეშე. 6. ანგარიშს თანდართულ, „სსიპ. გ. წულუკიძის სამთო ინსტიტუტის, საინჟინრო გეოლოგიური ანგარიშების და პროექტირების სამეცნიერო ცენტრის, საინჟინრო გეოლოგიური ანგარიშების ლაბორატორიის“ უწყისს, ყველა გვერდზე აკლია აღნიშნული ინსტიტუტის, საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების ლაბორატორიის უფროსის და სამუშაოს ხელმძღვანელი მთავარი მეცნიერ თანამშრომელის, აკადემიური დოქტორის პროფ. ბალიაშვილის ციფრული წეწსით შესრულებული ხელმოწერები. 7. ანგარიშის მიხედვით გაყვანილია 15 – 18 მ - ის 17 ჭაბურღილი ნაყარ გრუნტსა და გამოფიტულ ქვიშაქვებსა და არგიილიტებში, რაც, ანგარიშის მიხედვით გაგრძელდა სულ 2 დღე - 2024 წლის 7 და 8 დეკემბერი. რაც რაციონალურობას არის მოკლებული, ვინაიდან სხვადასხვა კლასის ქანებსა თუ გრუნტებში ბურღვას, ს/გეოლოგიური ჭაბირღილების ბურღვის სტანდარტების მიხედვით, ჭირდება გარკვეული დრო და პროცედურების დაცვა, რაც მოითხოვს გარკვეულ დროს. ამიტომ ანგარიშში მითითებული ჭაბურღილების რაოდენობის გაყვანას, ანგარიშში მოცემულ ქანებში, ჭირდება ანგარიშში მითითებულ პერიოდზე მეტი დრო, შესაბამისად საჭიროა წარმოდგენილ ანგარიშს თანდაერთოს ანგარიშის ავტორის შემსრულებელი ინჟინერ გეოლოგის მიერ ხელმოწერილი (ციფრულად ან სველი წესით) და დათარიღებული დასაბუთებული დეტალური განმარტება, აღნიშნულის თაობაზე. კორექტირებული გეოდოკუმენტაცია არ მიიღება რაციონალური დეტალური ახსნა-განმარტების გარეშე. ამასთან ზემოთ აღნიშნულის არ დანახვის და თავის დროზე ანგარიშის ავტორისადმი შენიშვნის არ მიცემის თაობაზე, საჭიროა წარმოდგენილ ანგარიშს თანდაერთოს ანგარიშის ექსპერტის მიერ ხელმოწერილი (ციფრულად ან სველი წესით) და დათარიღებული დასაბუთებული დეტალური ახსნა - განმარტება. კორექტირებული გეოდოკუმენტაცია არ მიიღება ექსპერტის დეტალური რაციონალური ახსნა-განმარტების გარეშე. 8. საექსპერტო შეფასებას აკლია ექსპერტის ციფრული ხელმოწერა. Adobe-ს პროგრამა აჩვენებს, რომ ციფრული ხელმოწერის ადგილი ცარიელია. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნას კორექტირებული და განახლებული დოკუმენტაცია შენიშვნების გათვალისწინებით.

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.