თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8123880

ნომერი: AR11097516

თარიღი : 31.07.2026

გაცემის თარიღი : 15.10.2026

გაცნობის თარიღი : 12.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა ხოშარაული , N 29 , (ნაკვეთი N4/139);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლევან ტურძელაძე პ/ნ 61001058093
- ქობულეთი 9 აპრილის ქ. N 13

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 16-01253031612
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 30.10.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი I ბლოკი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლევან ტურძელაძე

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ''ა.ს.ს.ა''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405069107

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს "იქსმშენ დეველოპმენტი" / შ.პ.ს "გეითვეი ჰოლდინგი" / შ.პ.ს "იქსმშენი დიდუბე"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405243482.204531499.406353832
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: როინ გიგიაძე; მაია რჩეულიშვილი; ვალერიან კირკიტაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 53001010157; 01017003383; 01024015037

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 17632.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1428.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 48083.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 36809.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3945.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4677.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 304.9
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2345.6
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 169376.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 159518.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 9858.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 107.83
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 99.73
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 8.1
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1655.3/17632.0=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 37739.0/17632.0=2.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1862.6/17632.0=0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6378436
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 21.03.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6378436
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 21.03.2023

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, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
პირველ რიგში საჭიროა მონიშნოთ განახლებული საკადასტრო მონაცემები, რისთვისაც გიაქტიურდებათ

რუკის ცვლილების ღილაკი.
1.. ვინაიდან, სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით, საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი, დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი და საჭიროების შემთხვევაში, დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო (კონსტრუქციული) დასკვნა, დამოწმებული სპეციალისტის (ექსპერტის) მიერ და ინფორმაცია შემსრულებლის (ექსპერტის) კვალიფიკაციისა და გამოცდილების შესახებ.
2.. .არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.
მიუთითეთ კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები.
3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
„10-11“ ღერძებში ლიფტის ტამბურის კართან დაიტანეთ საკაცეს მანევრირება.
4.. 8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
სიმაღლის სქემა წარმოადგინეთ ბლოკი #1-ის მონაცემებით.

5.. წარმოადგინეთ კორექტირებული დროებითი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
6.. გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წერილის ნომერი 60-01262883369 საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
7...მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:
ვინაიდან მშენებლობის ორგანიზების პროექტით დასრულებულია I, II და III ეტაპი, საჭიროა წარმოადგინოთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული შესაბამისი წერილი, რომლითაც დადასტურდება შეთანხმებული კალენდარული გრაფიკით გათვალისწინებული შესაბამისი ეტაპების დასრულების დამადასტურებელი ოქმ(ებ)ის მუნიციპალურ ინსპექციაში წარდგენის ვალდებულების შესრულება.
დამატებით გენ-გეგმა გადამოწმდება კორექტირებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის წარმოდგენის შემდეგ.
8.. არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე “ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან.
დასკვნა წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტისთვის. განმარტეთ კორექტირებაზე.
9.. წარმოადგინეთ გამწვანების პროექტი.
10.. არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში არ არს შესაბამისობაში +97.15 ნიშნულის დიაფრაგმები, +99.65 ნიშნულის გადახუვის კონტური. წარმოსადგენია კორექტირებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება დარღვევების შემთხვევაში დარღვევუთ ნაწარმოები მშენებლობის გათვალისწინებით, წარმოსადგენია განახლებული მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.
11.. შპს "გეითვეი ჰოლდინგის" მიერ განმცხადებელზე გაცემული მინდობილობა ვადაგასულია, წარმოდგენილი იქნას განახლებული მინდობილობა. მიეთითოს ყველა შეცვლილი ფართის წილობრივი საკადასტრო კოდი და წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის/მომავალი მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები.

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.