ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7678109

ნომერი: AR11099294

თარიღი : 16.09.2025

გაცემის თარიღი : 24.10.2025

გაცნობის თარიღი : 27.10.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , რაიონი გლდანი ; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ნიკო კეცხოველი , N 58;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თენგიზი ესიავა პ/ნ 02001003670
- თბილისი. კრწანისის რაიონი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა # 36

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7061623 (7540889; 04/072025)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 6.04.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი V ბლოკი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თენგიზი ესიავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ნიუ გლდანი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405653859
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზვიად შანავა
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 19001094896

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 16073.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 11514.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 10194.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 5585.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 736.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1175.2
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 31.1
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1250.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 160.3
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1255.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 33087.06
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 30505.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2581.26
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 42.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 39.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=917.9/16073=0.1; V,VI და VII ბლოკების კ1 ჯამი:(917.9+1884.1+2173.6)/16073=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=8605.5/16073=0.5 V,VI და VII ბლოკების კ2 ჯამი (8605.5+21492.7+28898.4)/16073=3.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=5018.2/16073 კ3=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. თბილისისმუნიციპალიტეტისსსიპ– ქ. თბილისისმუნიციპალიტეტისარქიტექტურისსამსახურმაგანიხილათქვენმიერელექტრონულადატვირთულიგანცხადებადამასზეთანდართულიდოკუმენტაცია, პასუხადგაცნობებთშემდეგს:
1.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
„ა“ ტიპის ბინებში დაცული უნდა იყოს თავისუფალი სივრცე მთელ სიგრძეზე, სველი წერტილის ნაწილში.
2.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
- წარმოსადგენია ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად დამუშავებული კვანძები/დეტალები.
3.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).
4.საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე:
წარმოსადგენია ტრანსპორტზე ზეგავლენის კვლევა.
5.საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება -> საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება:
წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა
განგიმარტავთ: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისაგან, სადაც განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობების ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები; საძირკვლის, გადახურვის და ვერტიკალური ელემენტების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები) ტიპი; შენობა-ნაგებობის სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების საწყისი მონაცემები (მასალების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები, სიხისტეები, სტატიკური და დინამიკური დატვირთვების მნიშვნელობები), სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს.
ხოლო, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს კონსტრუქციული სქემით გათვალისწინებულ ყველა ინფორმაციას დაზუსტებული, დაკონკრეტებული სახით და იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.
კონსტრუქციული პროექტი დამატებით უნდა მოიცავდეს:
ა) ფუძის მოწყობის, საძირკვლის და გადახურვის ძირითად ნახაზებს (ვერტიკალური მზიდი კონსტრუქციების ტიპების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები და ა. შ.), ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.
წარმოადგინეთ კონსტრუქციული სქემა/პროექტის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).
6. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია:
წარმოდგენილ იქნას “შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ”, საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია https://geecb.ge/index.php/ka/-საიტისმეშვეობით, მომზადებული ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია. აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოდგენილ იქნას შემსრულებელის მიერ ხელმოწერილი სახით.
წარმოდგენილი იქნას საპროექტო დოკუმენტაცია ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების (მათ შორის მათ შორის დეტალური სპეციფიკაციების (ტექნიკური პირობები) ასახვით და დეტალური განმარტებებით.
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.