თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7736881

ნომერი: AR11100551

თარიღი : 12.11.2025

გაცემის თარიღი : 11.12.2025

გაცნობის თარიღი : 12.12.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ალაქი თბილისი, სოფელი წავკისი, ვახტანგ თედიაშვილის ქუჩა N15;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი მოსულიშვილი პ/ნ 01013004933
- კრწანისის ქ.8

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- II კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 16-01241223646
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 5.01.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი მოსულიშვილი

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "მოსულიშვილი და პარტნიორები"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204537778

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს 'წავკისი ესეთ მენეჯმენთ'
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405631758
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: გივი გიგინეიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008016841

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 614.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 320.1
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 364.7
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 296.51
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 23.78
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 13.33
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 31.08
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1390.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1065.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 325.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.13
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 6.95
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2.18
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 148.69+31.08=179.77/614=0.29 კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 148.69+31.08=179.77/614=0.29 კ1=0.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 148.69+31.08=179.77/614=0.29 კ1=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 და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1.საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრულ ფუნქციას. აღნიშნულის უზრუნველყოფის მიზნით, საჭიროა საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულების სახით დაფიქსირდეს: „შენობა-ნაგებობის, როგორც მშენებლობის, ასევე ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენარჩუნდება შენობის ფუნქცია „ინდივიდუალური ერთბინიანი

საცხოვრებელი სახლი“ და არ მოხდება ობიექტის დაყოფა ცალკეულ საცხოვრებელ ერთეულებად (ბინებად), იდენტიფიცირებად ფართებად.“. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ვალდებულება უნდა დაფიქსირდებოდეს ზუსტად ზემოაღნიშნული ფორმულირებით და საფუძვლებში მითითებული იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის წინამდებარე გადაწყვეტილების ნომერი.

2.„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილების „დანართი 21“-ით განსაზღვრული წესის შესაბამიდად, წარმოდგენილ იქნეს დასუფთავების მოსაკრებელის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი (ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 2,4 (ორი და ორმოცი) ლარი). გადახდა უნდა განხორციელდეს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსულობების 300773189 სახაზინო კოდზე (მოსაკრებელი დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისთვის) და დამატებით დანიშნულებაში მითითებულ იქნეს მშენებლობის ნებართვის განაცხადის ნომერი.

3.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.:
ველი შეივსოს შემდეგნაირად: 16-01241223646 (განკ. 198 26.04.2024წ.)

4.არსებობის შემთხვევაში სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) რეკვიზიტები. -> .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.:
01/05/2024წ.

5.სატიტულო ინფორმაცია. -> .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.:
მიუთითეთ ნაკვეთის ნომერი

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ ღობის განთავსების არეალი

7.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
საკადასტრო საზღვარი დაიტანეთ გარკვევით

8.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
+3,7 ნიშნულზე ,,2“-,,3“ ღერძებს შორის ლოჯია შეიყვანეთ 1/3-ით

9.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
ველში ასახული ანგარიში არაა შესაბამისობაში კროკთან

10.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალაზე დამუშავებული ფოტომონტაჟი, გაბარიტული ზომების, მოსაპირკეთებელი მასალებისა და სიმაღლის ნიშნულების მითითებით.

11.წარმოსადგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს და საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით. საბოლოო შეთანხმებული სქემები წერილებთან ერთად წარმოდგემილი იქნას არქიტექტურის სამსახურში.

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

...წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ორგანიზების პროექტი; გაცნობებთ, რომ კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:
ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;
ბ) განმარტებით ბარათს, შემდეგი ინფორმაციით:
ბ.ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზების და მოსამზადებელი სამუშაოების ჩატარების აღწერა;
ბ.ბ) მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის აღწერა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-20 მუხლის შესაბამისად.
ბ.გ) არსებობის შემთხვევაში, დაფარული სამუშაოების, დათვალიერებისა და გამოცდის აქტების ჩამონათვალი, რაც მშენებლობის პროცესის დროს უნდა შედგეს;
ბ.დ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდებისა და ღონისძიებების აღწერა.
გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, სამშენებლო მოედნის საზღვრების, საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების, სამშენებლო მოედანზე სამშენებლო ტექნიკის მოძრაობის სქემის და განთავსების, ასევე სამშენებლო მასალების და დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსების ადგილების ჩვენებით);
გაითვალისწინეთ, რომ მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი ხელმოწერილი უნდა იყოს სპეციალისტის/ შემსრულებლის მიერ.

13.გრგს პირობის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიაზე ბიოლოგიური გამწმენდი სადგურის (ბიოტალების/სეპტიკების) განთავსების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემდგომ.

14. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 4 (ოთხი) ლარს.
გადახდილ იქნას დამატებით აუზის მოსაკრებელი: 50ლ

15.წარმოდგენილ იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული მინდობილობა. წარმოდგენილ იქნეს იპოთეკარის თანხმობა, რომელიც უნდა გაიცეს იპოთეკარის რეგისტრირებული წესდების შესაბამისად უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ ან თან ახლდეს ხელმომწერი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.
16. არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში არ არის შესაბამისობაში რერძებს შორის მანძილები, ღიობები გადახურვის ფილებში. კონსტრუქციულ პროექტსა და საექსპერტო შეფასებაში მითითებული იქნას საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო კოდი.

17. წარმოდგენილ გეოლოგიურ კვლევაზე არ არის სველი ხელმოწერა, წარმოდგენილი არ არის დათარიღებული ფოტოსურათები საბურღი დანადგარის ასახვით, გეოლოგიური კველვის საექსპერტო შეფასება არ არის ხელმოწერილი, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

18. წარმოდგენილი იქნას საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით, შეთანხმებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან.

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.

გაითვალისწინეთ, თქვენი მხრიდან კვლავ არასრულყოფილი და ხარვეზების შემცველი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, აღნიშნული 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.