თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7634900

ნომერი: AR11105798

თარიღი : 24.08.2025

გაცემის თარიღი : 19.09.2025

გაცნობის თარიღი : 23.09.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა გივი კვიჭიძის , N 13ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ნიკოლოზ ხარატიშვილი პ/ნ 01008049100
- თბილისი მ.თამარაშვილის ქ. N 4ა ბ. 52

ნომენკლატურა :

- საწყობი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: N456
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 24.09.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საწყობი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ნიკოლოზ ხარატიშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ''ელექტრონი''
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 205048330
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მალხაზ გოგატიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01024026049

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 19980.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1014.87
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 986.42
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 976.99
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 9.43
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1023.87
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 9.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1014.87
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 10.45
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 9.45
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k1 = 1014.87 / 19980 = 0.1 m2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : k2 = 1014.87 / 19980 = 0.1 m2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : -

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 83-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების, "ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის #4-13 გადაწყვეტილების თანახმად

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენი საკითხი და განხილვის შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი სახის ხარვეზები, კერძოდ:
1. მოთხოვნის შინაარსი.:
განმარტეთ საპროექტო ობიექტის ზუსტი ფუნქციის შესახებ.
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- განაშენიანების რეგულირების ხაზი დაიტანეთ გრგ-ს შესაბამისად.
- დაიტანეთ და დაიცავით წარმოსახვითი საზღვარი არსებულ შენობებთან.
- გენ.გეგმაზე დაიტანოთ სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელის ზომები შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.
- გენ.გეგმაზე გარკვევით დაიტანეთ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, დაიტანეთ მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულები, გადახურვის ნიშნულები, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს, გამწვანებას და სხვა კეთილმოწყობის ასპექტებს (ტროტუარი, გზა და ა.შ).
- დაიტანოთ მისაწვდომი სვლაგეზი საზოგადოებრივ სივრცემდე.
- დატანილ იქნეს საპროექტო შენობების კონტურები და გზები განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.

3. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:

- განმარტეთ ნაკვეთზე არსებული შენობების შესახებ, კონკრეტულად, ხდება თუ არა მათი დემონტაჟი. საჭიროა დაცულ იქნას წარმოსახვითი საზღვრები არსებულ შენობებთან.

4. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

• წარმოდგენილ იქნას საპროექტო გეგმები დამუშავებული 41-ე და 732-ე დადგენილებების შესაბამისად. გეგმებზე დაიტანეთ ავეჯი.
• გეგმებზე ექსპლიკაციები დაიტანოთ სრულად.
• თითოეული სართულის გეგმაზე დაიტანოთ საპროექტო ნიშნულები და პარამეტრები სრულყოფილად.
5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:

• დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით ასევე, დამუშავდეს 41-ე დადგენილების შესაბამისად.
6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

• დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით. შენიშვნა: შენობა-ნაგებობის ფასადის ნახაზზე უნდა აისახოს ფასადზე განთავსებული ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალის ზომები.
• წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
• წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;
7. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).: შეავსეთ მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილი კ3 კოეფიციენტი.
8. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

• წარმოდგენილ იქნას ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების საანგარიშო კროკები სრულად.
• წარმოდგენილ იქნას განაშენიანების ფართობის საანგარიშო კროკი და დაიცავით განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების ფართობი (700 კვ.მ.)
9.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ რეალურ გარემოზე მორგებული ფოტომონტაჟი და საპროექტო შენობის ყველა ფასადის ვიზუალიზაცია ზომების , მოსაპირკეთებელი მასალების და მათი ფერების მითითებით.
10. 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.::
იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, საჭიროა შესააბამის ველში წარმოდგენილ იქნას „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი #255 დადგენილების მიხედვით, არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა („ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“) და საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით (“მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების”) დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
III-IV კლასების შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის საექსპერტო დასკვნის შესადგენად ექსპერტს უნდა გააჩნდეს შესაბამისი სპეციალობის (არქიტექტორი) მაგისტრის ან მასთან გათანაბრებული აკადემიური ხარისხი და სპეციალობით (არქიტექტორი) მუშაობის არანაკლებ 5 წლის სტაჟი
აღნიშნულის წარმოდგენის შემდეგ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
11.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
წარმოდგენილ იქნას სრული დოკუმენტაცია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის

დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და წერილები, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.
12. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი:
საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:

- კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
- გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
- გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
- გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;

აღნიშნულის წარმოდგენის შემდეგ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.
13. ვინაიდან ნაკვეთზე ვრცელდება აშშ ბუფერი (500მ), საჭიროა წარმოადგინოთ ამერიკის საელჩოს თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით.
14. წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კვლევის ანგარიში.
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.

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.