ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7650763

ნომერი: AR11107022

თარიღი : 04.09.2025

გაცემის თარიღი : 01.10.2025

გაცნობის თარიღი : 01.10.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N134;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ზურაბ ნადირაძე პ/ნ 01024017910
- თბილისი ბახტრიონის ქ. N 29 ბ. 68

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- III კლასი
- დაშენება
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 7474859
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 23.05.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საზოგადოებრივი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ფსუტური
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ინტექსი“
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 211349753

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ბიესი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202455397
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი ანანიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 61002005050

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1064.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 493.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 425.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 187.2
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 211.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 8.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 18.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2622.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2339.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 283.1
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 11.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 9.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 243.7 : 391(სსზ-2 ს ფართობი) კ1=0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 470.9 : 391(სსზ-2 ს ფართობი) კ2=1.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : -

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1064.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 760.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 654.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 149.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 173.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 189.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 58.5
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 63.5
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 20.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 3272.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 2989.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 283.1
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 13.85
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 12.15
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 249.9 : 391(სსზ-2 ს ფართობი) კ1=0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 679.9 : 391(სსზ-2 ს ფართობი) კ2=1.7
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 167.8 : 1064.0 კ3=0.2

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 თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

<u>საცხოვრებელი ფუნქციის მოწყობა მისაღები არ არის. საჭიროა წაშალოთ და დააკორექტიროთ ყველა საჭირო დოკუმენტაცია.</u>

1.სარეკონსტრუქციო ობიექტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გენერალური გეგმების pdf ფაილი :გენერალური გეგმის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით.:

- გენ-გეგმაზე დაიტანეთ არსებული შენობის ნიშნულები.
- გენ-გეგმაზე დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი საპროექტო შენობამდე.

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
ფოტოსურათები ასევე წარმოადგინეთ საპროექტო შენობის უკანა მხრიდან.

3.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).:
არსებული შენობის ტექნიკურ - ეკონომიკურ მაჩვნებელთან დაკავშირებით საჭიროა დეტლურად განიმარტოს ბრძანება №3397919 - თან შესაბამისობაზე (AR1511358) .

4.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
არსებულ კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში სრულად შეიყვანეთ კედლები, "ბ" და "გ" ღერძზებზე, "4" ღერძის მაღლა. ასევე ამ ღერძების მაღლა შეიყვანეთ კიბე სრულად.
პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
საპროექტო კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში სრულად შეიყვანეთ კედლები, "ბ" და "გ" ღერძზებზე, "4" ღერძის მაღლა. ასევე ამ ღერძების მაღლა შეიყვანეთ კიბი სრულად.
პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
კ-3 კოეფიციენტის კროკი საზოგადეობრივ საქმიანი ზონისთვის უმჯობესია წარმოადგინოთ საკდასტრო გეგმაზე/ წითელ ხაზებზე.

5.შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგგმების pdf ფაილი. :

- საპროექტო გეგმაზე ნიშნულები დაიტანეთ სწორად. მაგალითად მეორე სართულზე მითითებულია 0.00 ნიშნული.
- საჭიროა განმარტოთ გ-1 ღერძებში მოწყობილ ლიფტზე, გეგმის მიხედვით "გ" ღერძზე არის ღიობი. საჭიროა დაზუსტდეს და დაცული იყოს მიჯნა.
- გეგმებზე დაიტანეთ თავშესაფრის ზომები 1007.6.1 ქვთავის შესაბამისად.
- წარმოდგენილი პროექტით ასევე საჭიროა დაცული იყოს 1022.3 ქვეთავის მოთხოვნები.
- მისაწვდომობის გეგმებზე დაიტანეთ თავისუფალი სივრცე კართან მანევრირებისთვის 404 ქვეთავის შესაბამისად.
- მისაწვდომობის გეგმები წარმოსადგენია სრულყოფილად.

6.სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ჭრილების pdf ფაილი:
წარმოსადგენია ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად დამუშავებული ცალკეული კვანძები/დეტალები.

7.სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ფასადების pdf ფაილი. :

- საპროექტო ფასადებზე დაიტანეთ საკადასტრო საზღვრებამდე მიბმის მანძილები.

• ასევე ფასადებზე საჭიროა ღერძები დატანილ იქნას სრულყოფილად.
8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა ასევე საჭიროა დაამუშაოთ გენ-გეგმაზე 14-39 დადგენილების მუხლი 31-ის შესაბამისად.
9.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოსადგენია საპროექტო შენობის რეალურ ფოტოზე დამუშავებული მონტაჟი, მოსაპირკეთებელი მასალების და ნიშნულების მითითებით.
საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
განაახლეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
10.საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) -> საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემების pdf ფაილი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა):
- 1022.5 ქვეთავის შესაბამისად დაუშვებელია კიბის უჯრედში საინჟინრო გაყვანილობების მოწყობა, გარდა აუცილებელისა. იხილეთ შიდა წყალმომარაგებისა და კანალიზაციის პროექტი, 0.00 ნიშნული "გ" ღერძთან 3-4 ღერძების მონაკვეთი.
- 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).
11.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:
ექსპერტიზაში დეტალურად განმარტეთ 1022.3 ქვეთავთან შესაბამისობაზე, რადგან წარმოდგენილი სახით მისაწვდომი პანდუსი და ლიფტი მოწყობილია უკანა ეზოს მხარეს.
ასევე წარმოსადგენია განამრტება 1027.1 ქვეთავთან შესაბამისობაზე.
12. წარმოსადგენია კონსტრუქციული ნაწილის განმარტებითი ბარათი და სივრცითი მოდელის ანგარიში (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით.
13. წარმოდგენილი 2013 წლის მარტში შესრულებული გეოდოკუმენტაცია არასრულყოფილია, აკლია ხელმოწერები, საექსპერტო შეფასება, თავფურცელი, ტოპოგეგმა და ა.შ. შესაბამისად, წარმოდგენილი უნდა იქნას სრულყოფილი, კორექტირებული და განახლებული გეო-დოკუმენტაცია საექსპერტო შეფასებით და შენიშვნების გათვალისწინებით.
14.იხელმძღვანელეთ MIA 8 25 02921471 წერილში დადგენილი ხარვეზებით და წარმოადგინეთ შესწორებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
15. წინამდებარე განცხადების ნომრის მითითებით წარმოსადგენია აშშ-ს საელჩოს თანხმობა საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით, სანოტარო წესით დამოწმებულ თარგმანთან ერთად.
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.