თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7661554

ნომერი: AR11107082

თარიღი : 09.09.2025

გაცემის თარიღი : 10.10.2025

გაცნობის თარიღი : 10.10.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, კუკური გოგიაშვილის I შესახვევი, N 12;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- პაატა ჭავჭანიძე პ/ნ 01024018748
- თბილისი თ.იოსებიძის ქ. N 71ბ ბ. 113

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7601963
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 25.08.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: პაატა ჭავჭანიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: მოდერნ სითი დეველოპმენტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405354085
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ბექა თეზელაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008025729

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8114.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 40614.62
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 31740.68
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 17785.59
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 785.7
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 501.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3716.14
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4029.64
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 171.86
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 4480.45
- .სპორტული მოედნის ფართობი (კვ.მ).: 270.0
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 109040.55
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 93103.22
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 15937.33
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 52.94
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 49.08
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.86
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2960.14 მ2 კ1=0.36
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 27943.63 მ2 კ2=3.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2071.32 მ2 კ3=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7243153
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 13.06.2024

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7243153
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 13.06.2024

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:

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტისა და მონიტორინგის საქალაქო სამსახურის 13-01252614050 წერილით, არქიტექტურის სამსახურისთვის ცნობილი გახდა, რომ საპროექტო ობიექტის მშენებლობა

ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით. აქედან გამომდინარე და მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, საჭიროა, წარმოადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ გაცემული დადგენილება სამშენებლო–სამართალდარღვევის საქმეზე და შესაბამისი დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი და განაახლოთ არსებული ფოტოსურათები დღევანდელი მდგომარეობით.საჭიროების შემთხვევაში, დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო (კონსტრუქციული) დასკვნა, დამოწმებული სპეციალისტის (ექსპერტის) მიერ და ინფორმაცია შემსრულებლის (ექსპერტის) კვალიფიკაციისა და გამოცდილების შესახებ.

2. 7243153 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტით გათვალისწინებული ღია ავტოსადგომების იმ სახით გადახურვა, როგორც ეს გათვალისწინებულია წარმოდგენილი დოკუმენტაციით, სამსახურს მიუღებლად მიაჩნია, ვინაიდან წარმოდგენილი სახით ვერანაირად ვერ პასუხობს ვერც არქიტექტურულ-მხატვრული, ვერც შენობის მიმდებარე ტერიტორიის სივრცით ორგანიზების მისაღებ დონეს.
საჭიროა საპროექტო დოკუმენტაციიდან სრულად ამოიღოთ აღნიშნული გადახურვა.
3. დ16.01252186 ბრძანების თანახმად: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიზნით დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით აღნიშნულის შესაბამისად საჭიროა ამონაწერში დაფიქსირდეს აღნიშნული ვალდებულება.
4.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- საჭიროა გენერალური გეგმიდან ამოიღოთ საკადასტრო საზღვრებს გარეთ სამუშაოები(ნაკვეთის სამხრეთით)
- გენ.გეგმაზე დაიტანეთ სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელის ზომები შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.

5. მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტებში საჭიროა მიუთითოთ ასევე თავდაპირველი გაპის რეკვიზიტებიც: 5351779; 01/04/2021
6. წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები სადაც გამოჩნდება საპორექტო არეალი სრულად და ორივე საპროექტო შენობის არეალი(არსებობის შემთხვევაში შენობის ყველა ფასადის ფოტოსურათები)
7. გეგმებზე მიეთითოს ყველა ოფისის ფართობი და ნუმერაცია ინდივიდუალურად. გეგმებზე მიეთითოს ყველა შეცვლილი ფართის წილობრივი საკადასტრო კოდი. წარმოდგენილ იქნეს ყველა იმ ფართის მესაკუთრის/მომავალი მესაკუთრის/იპოთეკარის თანხმობა რომლის ცვლილებაც (ფართის გაზრდა/ფართის შემცირება/გაერთიანება/გამიჯვნა/დანიშნულების ცვლილება/გაუქმება) გათვალისწინებულია კორექტირებული პროექტით.
8. წარმოსადგენია განახლებული კონსტრუქციული პროექტი და მისი საექსპერტო შეფასება.
9. შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ განახლებული სიმაღლის ანგარიში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში № 7659809 ბრძანებით შესული ცვლილების შესაბამისად.
10.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.
წარმოადგინეთ კორექტირებული დოკუმენტაციის შესაბამისი განახლებული სქემები და წერილები.
წარმოადგინეთ ასევე განახლებული დოკუმენტაციის შესაბამისი ტრანსპორტზე ზეგავლენის კვლევა, წარმოდგენის შემდგომ განცხადება გადაიგზავნება ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში.

11. ვინაიდან ნაკვეთის ტერიტორიაზე გადის თბილისი ენერჯის გაზსადენის შეზღუდვა, საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა და მათ მიერვე დამოწმებული გენგეგმა.
12. 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.::
საჭიროა ექსპერტიზაში დეტალურად განიმარტოს შენობა N2-ის 1003.6 და 1027.1 ქვეთავებთან შესაბამისობის თაობაზე.
ასევე საჭიროა დეტალურად განიმარტოს 41 დადგენილების შესაბამისად პროექტის 1707 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე
13. საჭიროა წარმოადგინოთ კორექტირებული დოკუმენტაციის შესაბამისი გამწვანების პროექტი, წარმოდგენის შემდგომ განცხადება გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.
14. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
ვინაიდან წარმოდგენილი ვექტორული ფაილი ხარვეზია და არ იხსნება ფაილი, საჭიროა წარმოადგინოთ განახლებული ფაილი.
ფაილის განახლების შემდგომ შემოწმდება კოეფიციენტები და მოსაკრებელი.
წარმოადგინეთ ასევე კორექტირებული პროექტის შესაბამისი ავტოსადგომების ანგარიში.
15. საჭიროა გადაიხადოთ ნამატი კ-2 კოეფიციენტის მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი კ-2 კოეფიციენტის შესაბამისად, კვადრატულ მეტრზე 10 ლარის ოდენობით.
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.