ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7686981

ნომერი: AR11107200

თარიღი : 09.09.2025

გაცემის თარიღი : 31.10.2025

გაცნობის თარიღი : 01.11.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, კუკური გოგიაშვილის I შესახვევი, N 14;

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
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ბექა თეზელაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01008025729

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3654.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 17125.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 14225.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 8799.2
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1526.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1923.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 61.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1824.4
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 90.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 54288.95
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 46871.55
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7417.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 50.36
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 46.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.86
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1118.1 მ2 კ1=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 12902.43 მ2 კ2=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1185.7 მ2 კ3=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6451915
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 10.05.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6451915
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 10.05.2023

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. 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.
ასევე წარმოადგინეთ არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები, სადაც გამოჩნდება შენობის ყველა ფასადი.
2. სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის თაობაზე დასკვნის დ16.01252186 (06/08/2025) 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 ვალდებულება.
3. მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების რეკვიზიტებში საჭიროა მიუთითოთ ასევე თავდაპირველი გაპის რეკვიზიტებიც: 5351779; 01/04/2021
4.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- საჭიროა გენერალური გეგმიდან ამოიღოთ საკადასტრო საზღვრებს გარეთ სამუშაოები(01.72.14.009.614 ნაკვეთის სამხრეთით)
- ვინაიდან შევიდა ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში 09/10/2025 წლის № 7659809 ბრძანებით და საზობადოებრივი სივრცე დაფიქსირდა აღმოსავლეთით, უკანა ეზოსთან დაკავშირებით უნდა იხელმძღვანელოთ 7659809 ბრძანების უკანა ეზოს დანართით, დაიტანეთ უკანა ეზოს რეგულირების ხაზები აღნიშნული დანართის შესაბამისად.
- გენ.გეგმაზე დაიტანეთ სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელის ზომები შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად.

5.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.

6. დამკვეთის ინფორმაციის ველში დაფიქსირდეს ორგანიზაციის საიდენტიფიკაციო ნომერი. 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.
7. წარმოდგენილი ახალი კონსტრუქციული პროექტი არ არის შესაბამისობაში არქიტექტურულ პროექტთან, მონოლითური სვეტების განლაგება, (არქიტექტურულ გეგმებზე ზოგიერთ გეგმაზე არ არის დაფერილი სვეტები).
8. საჭიროა წარმოადგინოთ კორექტირებული დოკუმენტაციის შესაბამისი გამწვანების პროექტი, წარმოდგენის შემდგომ განცხადება გადაიგზავნება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში.
9.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
საჭიროა წარმოადგინოთ კორექტირებული პროექტის შესაბამისი ავტოსადგომების ანგარიში.
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.::
ვინაიდან კორექტირებული პროექტის შესაბამისად საპროექტო შენობა მაღლივია, საჭიროა დეტალურად განიმარტოს 41 დადგენილების შესაბამისად პროექტის 1707 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე
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.