ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7699378

ნომერი: AR11110042

თარიღი : 23.09.2025

გაცემის თარიღი : 11.11.2025

გაცნობის თარიღი : 11.11.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა, N 7;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თენგიზი კვანტალიანი პ/ნ 60001003040
- ქუთაისი ფარნავაზ მეფის ქ. N 10

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6793186
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 7.12.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თენგიზი კვანტალიანი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს. 109 გრადუსი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405061016

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ლისი საიდი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405343711
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შოთა ჯავახიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01013012183

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 2095.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1522.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1282.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 684.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 91.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 65.1
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 28.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 207.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 205.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6560.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 5300.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1260.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 21.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 18.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : K1=0.6 - K1=299,8/525=0.27. K1=0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : K2=2.0 - K2=1044.8/525= 1.99
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : K3=0.2 - K3=304/2095=0.15

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, რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების თანახმად: „პროექტის სტადიაზე საჭიროა წარმოდგენილ იქნას შპს "ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერ"-ის მიერ შეთანხმებული შენობის განთავსების სქემა საპროექტო წინადადების შესაბამისად.“ ასევე წარმოდგენილ იქნას სააქციო საზოგადოება „თელასის“ დამოწმებული გენ.გეგმა.
2. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- მიწის ნაკვეთიდან, რომელიც ესაზღვრება ისეთ ქუჩას ან/და სხვა საზოგადოებრივ სივრცეს, რომელთაც არ გააჩნიათ ამ მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრედ ტროტუარი, გრუნტის ზედაპირიდან 4,5 მ. სიმაღლემდე დაუშვებელია შენობის ნაწილებისა და არქიტექტურული დეტალების ქუჩის ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს შეჭრა
- საპროექტო შენობამდე მისასვლელი გზის სიგანე დაიტანეთ შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემების შესაბამისად (მიუთითეთ პარამეტრები).

3. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენელების საანგარიშო კროკები და აღნიშნულის მიხედვით მიუთითეთ ველში ინფორმაცია

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

- წარმოდგენილი საექპერტო შეფასება, ცხრილები და გეგმები მოვიდეს შესაბამისობაში რადგან ვერ ხერდება სრულყოფილად ხარვეზების დადგენა აღნიშნულის შემდეგ გადამოწმდება.
- აჩვენეთ, როგორ არის დაცული არსებულ შენობასთან წარმოსახვითი საზღვარი. დაიტანეთ შეთანხმებული ბლოკის შესაბამისი ნიშნული გეგმების გასწვრივ მკრთალად და აჩვენეთ არსებული ბლოკის კონტური და წარმოსახვითი საზღვრები.

5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

- აჩვენეთ საკადასტრო საზღვრები და მიბმის მონაცემები

6.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობანაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

- წარმოდგენილ იქნას მინიმალური ავტოსადგომების ანგარიში და დაცულ იქნას აღნიშნული რაოდენობა, ამასთანავე აღნიშნულთან დაკავშირებით განიმარტოს განმარტებით ბარათში. (გაითვალისწინე ანგარიშისას აღნიშნული არსებული ფართობი იანგარიშება საცხოვრებელი ფუნქციის კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სანგარიშო ფართობის შესაბამისად).
- წარმოდგენილ ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების კროკები.
- წარმოადგინეთ სრულყოფილი ვექტორული ფაილი ნახაზებს მიუთითეთ ნიშნულები, ღერძის ხაზები, პარამეტრები და საკადასტრო საზღვრები.

7.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:

- წარმოდგენილ იქნას საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.

8. საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა).:

- განახლდეს ცვლილების შესაბამისად.
- საინჟინრო სქემები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპულატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ'' საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N 255 დადგენილებაში განხორციელებული ცვლილების გათვალისწინებით: დამატებით საჭიროა 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 მომსახურების მიწოდება და შენობის წერტილის ქსელის ტერმინაციის წერტილთან მიერთება)

9. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :

- წარმოდგენილი იქნას არსებული სიტუაციის ამსახველ ფოტომასალაზე საპროექტო შენობის განთვასების ფოტომონტაჟი.
- ვიზუალიზაციაზე დაიტანეთ ნიშნულები, მოსაპირკეთებელი მასალები და მათი ფერები.

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.::

- საექსპერტო შეფასება მოვიდეს შესაბამისობაში არქიტექტურულ პროექტთან

11. წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის ზეგავლენის 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.

- 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.