ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7679545

ნომერი: AR11112973

თარიღი : 20.10.2025

გაცემის თარიღი : 27.10.2025

გაცნობის თარიღი : 29.10.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N 234ბ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ალექსანდრე ჯობავა პ/ნ 62006030542
- გალი სოფ. 1-გალი

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 534 (415 23/9/2025)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 4.10.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ალექსანდრე ჯობავა
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "იუ ეი დი სტუდია"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 206218109

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "რიმო გრუპ"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405295354
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: შაჰნაზარ ჰაჯიევ
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 2RDSEQC, C02890681

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6988.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 32317.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 30619.0
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 17743.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3529.6
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 3779.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 338.1
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 5228.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 105844.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 96360.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 9484.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 69.65
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 62.05
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.6
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1561.6 მ2; კ1=0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 24143.9 მ2; კ2=3.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2837.3 მ2; კ3=0.4

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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. თბილისისმუნიციპალიტეტისსსიპ– ქ. თბილისისმუნიციპალიტეტისარქიტექტურისსამსახურმაგანიხილათქვენმიერელექტრონულადატვირთულიგანცხადებადამასზეთანდართულიდოკუმენტაცია, პასუხადგაცნობებთშემდეგს:

<u>მოთხოვნის ტექსტი:</u>

<u>სექტორი და ნაკვეთის ნომერი მიუთითეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.</u>

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

- გენ-გეგმაზე, სამანქანო შესასვლელის სიგანე წარმოსადგენია 6.4 მ , საგზაო მოძრაობის ორგანიზების მუდმივი სქემის შესაბამისად . ასევე გენ-გეგმაზე სქემის შესაბამისად ასახეთ შშმ პირთა პანდუსები. დამატებით დაიტანეთ ტროტუარის ზომებიც.
- გენ - გეგმაზე დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების ხაზი დეტალური რეგლამენტის შესაბამისად, ზომების დატანით. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გვ.59.

2.არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის, არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები. გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად და ასევე, წარმოდგენილ ფოტოებზე დატანილ იქნას თარიღი.
3.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში) :
7-ე ღერძებზე მდებარე სვეტი სრულად იანგარიშეთ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში. ასევე ამავე ნაწილის მარჯვნივ საჭიროა დაზუსტდეს ლოჯიის კონტური.
ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით) .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში):
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობა- ნაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.
4.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
- გეგმებზე დაიტანეთ საპროექტო შენობის საკადასტრო საზღვებამდე მიბმის მანძლები.
- 1015.2.1 ქვეთავის შესაბამისად ორივე ბლოკისთვის დაიტანეთ მაქსიმალური დიაგონალი და გასასვლელებს შორის მანძილი. ასევე 1702.4 ქვეთავის შესაბამისად, ლიფტის კაბინაში ასახეთ საკაცე.
- თითოეული შენობის ორივე გზა - კიბესთან დაიტანეთ თავშესაფრის ფართობი, მინიმალური ზომების მითითებით. 1007.6.1 ქვეთავის შესაბამისად.
5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
- კვანძები შესაბამისობაში მოიყვანეთ ენერგოეფექტორუბის დეკლრაციასთან.
ასევე გაცნობებთ, რომ დეკლრაციის მიხედვით არ ფიქსირდება XPS. საჭიროების შემთხვევაში 41 დადგენილების საექსპერტო შეფასებაში დეტალურად განიმარტოს აღნიშნული მასალის გამოყენებასთან , მასალის ცეცხლემედეგობასთან დაკავშირებით (1404 და 1404.8.1 ქვეთავთან შესაბამისობაზე) წარმოდგენილ იქნას შესაბამისი მასალის სერტიფიკატი.
- ჭრილზე დაიტანეთ სიმაღლე გრუნტთან შეხების წერტილიდან და დაიცავით განაშენიანების რეგულირების გეგმით და განკარგულებით განსაზღვრული მაქსიმალური სიმაღლე , 60მ.
7.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
- წარმოსადგენია მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.
- ასევე, აღმოსავლეთით საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს აუცილებელია შენობის ფასადის ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალებით გაუმჯობესება.
8.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
წარმოსადგენია საპროექტო შენობების სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად. გაითვალისწინეთ: 18 სართულიანი შენობის სიმაღლე გრუნტთან შეხების წერტილიდან არ უნდა გასცდეს 59.4 , ხოლო 16 სართულიანის 52.8-ს.
9.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
საპროექტო შენობების ფოტომონტაჟზე დაიტანეთ მოსაპირკეთებელი მასალები და ნიშნულები.
10.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
- განაახლეთ დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.
- წარმოსადგენია ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის დასადგენი კროკები, თითოეული სართულის გეგმაზე.
11.საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) -> საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემების pdf ფაილი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა):
წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების გაზმომარაგების და გათბობა - ვენტილაციის პროექტი. 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).
12არქიტექტურული 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 ორივე ბლოკის ლიფტის ფოიეს შემომზღუდავებზე დეტალურად განიმარტოს ექსპერტიზაში და ასევე განიმარტოს ფოიეში კარების საჭიროებასთან დაკავშირებით.
- საჭიროა ექსპერტიზაში განიმარტოს 1702.4 ქვეთავთან შესაბამისობაზე.
13.საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი:
გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წერილის ნომერი 60-01253003529 საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
14.საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი:
განაშენიანების რეგულირების გეგმის დეტალური რეგლამენტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთი მხარე დასატვირთია სერვიტუტით. საჭიროა აღნიშნული დაფიქსირდეს ინტერაქტიულ რუკაზეც და ამონაწერშიც.
15. 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;

16. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობის pdf ფაილი:
საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით წარმოსადგენია შპს „თბილისი ენერჯი“-ის წერილობითი პოზიცია და დამოწმებული გენ - გეგმა.
17. განკარგულება №191:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 20 მაისის N191 განკარგულების მე-3 პუნქტის შესაბამისად. ამავე განკარგულების მე-2 პუნქტით განსაზღვრული თანხის გადახდა უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე, მაგრამ, არაუგვიანეს განკარგულების გამოცემიდან 6 თვისა. შესაბამისად, 2025 წლის 20 ნოემბრის შემდეგ ადმინისტრაციული წარმოების გაგრძელების შემთხვევაში, საჭიროა წარმოადგინოთ განკარგულებით განსაზღვრული თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი.
18.გეოლოგია გეოლოგიური კვლევის pdf ფაილი:
1. ანგარიშის ტექნიკურ დავალებას აკლია დავალების გამცემი პასუხისმგებელი პირის ინიციალები და თანამდებობრივი პოზიცია ბეჭდურად (ს.ნ. და წ. 1.02.07–87). 2. დღეის მდგომარეობით საპროექტო განაცხადის მიხედვით, განმარტებითი ბარათის და კონსტრუქციული ნახაზების თანახმად პროექტი წარმოადგენს ორი საცხოვრებელი ბლოკისგან („ა“ და „ბ“ ბლოკები) შემდგარ მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობას, შესაბამისად 16 და 18 სართულით. ორივე ბლოკს გააჩნია 2 მიწისქვეშა სართული -3.00 და -6.00 ნიშნულებზე ავტოსადგომებისთვის. წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში კი, მითითებული შენობის სართულიანობა განსხვავდება სხვა დოკუმენტებში მოცემულისგან. 3. ანგარიშის შესავალი ნაწილის და გრაფიკული დანართების თანახმად მხოლოდ ერთი ჭაბურღილიდან არის აღებული გრუნტის ნიუმუშები, რაც ს/გეოლოგიური კვლევისთვის არ კმარა, მით უმეტეს, რომ ანგარიშის მე-16 გვერდის თანახმად, ფენა 2-ის თიხნარები მიეკუთვნება მომეტებულად კუმშვადის კატეგორიას (საექსპერტო შეფასებაში აღნიშნული არ არის ნახსენები) - დასაზუსტებელია. ზემოთთქმული საჭიროებს როგორც ანგარიშის ავტორის, ასევე ექსპერტის განმარტებას, რომელიც თან უნდა დაერთოს ანგარიშს. კორექტირებული გეოდოკუმენტაცია არ მიიღება განმარტების გარეშე. 4. ანგარიშს თანდართული დარღვეული სტრუქტურის ნიმუშების ლაბორატორიული გამოცდების ოქმში, ნიმუშის აღების სიღრმედ მითითებულია 4 მ, რაც განსხვავდება ანგარიშს თანდართული #1 ჭაბურღილის ლითოლოგიური სვეტის მიხედვით ნაჩვენებისგან - დასაზუსტებელია. 5. ს/გეოლოგიურ ანგარიშს თანდართულ ტოპოგეგმას აკლია სათაური, საკვლევი ტერიტორიის

საკადასტრო კოდი, მასშტაბი, შტამპი პროექტის სათაურით, შემსრულებელ ორგანიზაციის დასახელებით და ხელმომწერ შემსრულებელთა ჩამონათვალით, პირობითი აღნიშვნები. 6. ანგარიშს თანდართულ სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიურ სვეტებს აკლია შკალა აბსოლუტური ნიშნულებით/სიღრმის დონეებით. 7. საექსპერტო შეფასებაში მოცემული ადგილის საკადასტრო კოდი განსხვავდება ანგარიშში ნაჩვენებისგან - დასაზუსტებელია. შესაბამისად, ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული გეო-დოკუმენტაცია შენიშვნების გათვალისწინებით.
19. წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.
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.