ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7751690

ნომერი: AR11118183

თარიღი : 20.11.2025

გაცემის თარიღი : 23.12.2025

გაცნობის თარიღი : 23.12.2025

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გზატკეცილი რუსთავი , N 18-22-22დ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ბესიკ ჯაფოშვილი პ/ნ 01013003481
- თბილისი ვარკეთილი 3 I მ/რ კორ. 15 ბ. 37

ნომენკლატურა :

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

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 158
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 15.04.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი - შენობა N1
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ბესიკ ჯაფოშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ფონიჭალა - 3
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204529448
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ზურაბ ფირცხალაიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 26001000399

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 10415.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 18550.54
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 17046.28
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 9285.25
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 863.45
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2018.83
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1658.21
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 107.79
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 3112.75
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 55261.77
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 41703.79
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 13557.98
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 45.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 38.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 6.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1244,58 / 9035 = 0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 12894,06 / 9035 =1.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4076,41 / 9035 = 0.5

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7548928
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 11.07.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : № 7565966
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 25.07.2025

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, პასუხად გაცნობებთ:

1. აღნიშნული ველები შეავსეთ სწორად:
შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 7595736
შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 18/08/2025

მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : № 7595736
მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 18/08/2025

2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:
წარმოადგინეთ უახლესი, არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა, თარიღის ფიქსაციით.

3. კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.:
დეტალურად განმარტეთ კორექტირებით გათვალისწინებულ ცვლილებებთან დაკავშირებით.

4. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). :
დაცულ იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის მინიმალური მაჩვენებელი-0.5. გრგ-ს ფარგლებში კ3 კოეფიციენტის დამრგვალება მიუღებელია.

5. კორექტირებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტის შესაბამისი ფოტომონტაჟი და სავიზიტო სურათები.

6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
- წარმოადგინეთ კორექტირებული პროექტის შესაბამისი სრულყოფილი ვექტორული ფაილი, განაშენიანების ფართობის, კ1, კ2 და კ3 კოეფიციენტების საანგარიშო კროკებით.
- ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების ველები გადამოწმდება აღნიშნულის გათვალისწინების შემდეგ.

7. ვინაიდან საპროექტო ნაკვეთი ექცევა სახელმწიფო ავიაციის აეროდრომის დაცვის არეალში, საკითხი გადაგზავნილ იქნა საქართველოს თავდაცვის სამინისტროში (წერილის ნომერი გეცნობებათ შეტყობინების სახით), შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ დამატებით.

8. 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;

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი შესაძლოა დარჩეს 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.