ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №7925276

ნომერი: AR11120491

თარიღი : 06.12.2025

გაცემის თარიღი : 18.05.2026

გაცნობის თარიღი : 19.05.2026

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა, N 22;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თამაზი მურვანიძე პ/ნ 01015021376
- თბილისი ნ.სულხანიშვილის II შეს. N 8

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 5338771 (6693059 10/04/2023)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 23.03.2021

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თამაზი მურვანიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს არქიკოლეგიუმი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405004043

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405204540
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ცოტნე ობოლაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 03001017155

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6268.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 56195.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 49707.8
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 20596.3
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 4679.1
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2018.5
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 9937.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4759.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 755.5
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 6960.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 228250.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 166959.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 61290.6
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 84.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 75.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 8.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ1=2954.2 = 0,5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ2=37278.2=5,9
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=1575.2 = 0,3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7437002
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 3.04.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7437002
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 3.04.2025

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 №39-18დადგენილებით 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.

ვბრძანებ

1. შეთანხმდეს ქ. თბილისში, სექტორი - ვაკე, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა, N 22, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №01.14.03.040.373) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.
2. გაიცეს: მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალოს მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

3. მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2026 წლის 18 მაისიდან 2030 წლის 18 აგვისტოს ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.
4. მშენებლობის ეტაპები განისაზღვროს შემდეგნაირად:

III. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები; ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
IV. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;
V. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ÷ 0.000 ნიშნულამდე;
VI. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში პირველი სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (0.000 დან +4.500 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში მეორე სართულის ძირითადი კონტრუქციულის სისტემის მოწყობა (+4.500 დან +8.800 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 3-4 სართულის ძირითადი კონტრუქციული სისტემის მოწყობა (+8.800 დან +15.400 მდე ნიშნულებში);
VII. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 5-6 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+15.400 დან +22.000 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 7-8 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+22.000 დან +28.600 მდე ნიშნულებში);
VIII. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 9-10 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+28.600 დან +35.200 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 11-12 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+35.200 დან +41.800 მდე ნიშნულებში);
IX. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 13-14 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+41.800 დან +48.400 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 15-16 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+48.400 დან +55.000 მდე ნიშნულებში);
X. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 17-18 სართულის ძირითადი კონტრუქციების მოწყობა (+55.000 დან +61.600 მდე ნიშნულებში); ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 19-20 სართულის ძირითადი კონტრუქციების მოწყობა (+61.600 დან +68.200 მდე ნიშნულებში);
XI. ა÷ლ; 3÷9 ღერძებში 21 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+68.200 დან +71.500 მდე ნიშნულებში);
XII. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები; ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის სამუშაოები;
XIII. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;
XIV. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ÷ 0.000 ნიშნულამდე;
XV. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში პირველი სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (0.000 დან +4.500 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში მეორე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+4.500 დან +8.800 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 3-4 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+8.800 დან +15.400 მდე ნიშნულებში);
XVI. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 5-6 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+15.400 დან +22.000 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 7-8 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+22.000 დან +28.600 მდე ნიშნულებში);
XVII. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 9-10 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობაა (+28.600 დან +35.200 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 11-12 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+35.200 დან +41.800 მდე ნიშნულებში);
XVIII. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 13-14 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+41.800 დან +48.400 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 15-16 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+48.400 დან +55.000 მდე ნიშნულებში);
XIX. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 17-18 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+55.000 დან +61.600 მდე ნიშნულებში); ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 19-20 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+61.600 დან +68.200 მდე ნიშნულებში);
XX. ლ÷ტ; 1÷9 ღერძებში 21-22 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა (+68.200 დან 73.700 მდე ნიშნულებში);
XXI. შენობა-ნაგებობების სახურავის და გადახურვის მოწყობა;
XXII. არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; შენობა- ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;
XXIII. შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა.
XIV. ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი; ამწების დაშლა და ღიობების შევსება;
XV. მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები;

გაითვალისწინეთ: მშენებლობის ნებართვის მფლობელი (დამკვეთი) ვალდებულია “მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად შეადგინოს მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპის დასრულების ოქმი და სამშენებლო/სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე წერილობითი სახით წარადგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში. აღნიშნული მოთხოვნის შეუსრულებლობა წარმოადგენს სანებართვო პირობების დარღვევას და იწვევს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას - დაჯარიმებას.

გაითვალისწინეთ: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდესის 1415 მუხლის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის შესაბამისი ორგანოსთვის საეტაპო ოქმის დადგენილი წესით წარუდგენლობისთვის სამშენებლო სამართალ დამრღვევს 2026 წლის 31 დეკემბრამდე არ დაეკისრება ამ კოდექსის 132 მუხლით გათვალისწინებუილი პასუხისმგებლობა

5. განემარტოს დამკვეთს, რომ ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე უზრუნველყოს თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება, საპროექტო შენობის ვიზუალიზაციით და შესაბამისი რეკვიზიტებით.
6. ტერიტორიაზე ხაზობრივი ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში საპროექტო ობიექტის მშენებლობის საკითხი წინასწარ იქნას შეთანხმებული ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრესთან.
7. მშენებლობის წარმოებისას დაცული იქნას ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავები, ხის მოჭრის ან გადარგვის საჭიროების შემთხვევაში საკითხი წინასწარ იქნას შეთანხმებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან.
8. თუ საპროექტო ტერიტორიაზე ხილ-კენკროვანის გარდა მოიჭრება სხვა სახეობის ხე-მცენარე, მოქალაქის მიმართ გატარებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები. მესაკუთრე ვალდებულია ჭრის დაწყება აცნობოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციას.
9. ტერიტორიაზე გამწვანება განხორციელდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის მიერ შეთანხმებული დენდროლოგიური პროექტის შესაბამისად.

- საპროექტო ობიექტი უზრუნველყოფილ იქნეს სათანადო წყალარინების (საკანალიზაციო) შიდა და გარე სისტემით.
- მშენებლობა განხორციელდეს წარმოდგენილი კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.
- მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ობიექტი მიღებული იქნას ექსპლუატაციაში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- სამშენებლო დოკუმენტის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს. სამსახური პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ დამოწმებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე.
- თუ ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბამება სანებართვო დოკუმენტაციას, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო დამრღვევის მიმართ გაატარებს "საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ღონისძიებას.
- დამკვეთი ვალდებულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს იმ დოკუმენტაციის გაცნობა, რომელიც ამ უკანასკნელმა უნდა იქონიოს სამშენებლო მოედანზე.
- საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და განახლდეს სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, თუ ეს არსებითად ცვლის დაფაზე განთავსებულ ინფორმაციას.
- დამკვეთი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

-აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;
-აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
-აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე; - აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
-უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

- დამკვეთი ვალდებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის“ შესაბამისად, უზრუნველყოს დასუფთავების მოსაკრებლის გადახდა, რომლის გადაუხდელობაც ჩაითვლება სანებართვო პირობის დარღვევად.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.
- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთმერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველისართული, სივრცე #4.