ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7774985

ნომერი: AR11121010

თარიღი : 17.12.2025

გაცემის თარიღი : 16.01.2026

გაცნობის თარიღი : 16.01.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ავშნის ქუჩა, N 136;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ამირან ცხადაძე პ/ნ 18001054640
- ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას მე-5 კვ. კ.4, ბ. 126

ნომენკლატურა :

- ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6411733
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 24.04.2023

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ამირან ცხადაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "იმგო"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404383225
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: კახაბერ მახვილაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01022006858

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 600.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 815.68
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 672.4
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 267.58
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 225.16
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 134.45
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 39.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 5.41
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 2024.68
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 1335.94
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 688.74
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 14.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 236.85 მ2; კ1=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 458.27 მ2; კ2=0.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 185.88 მ2; კ3=0.3

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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:
1. საპროექტო ობიექტი გეგმარებით არ ჰგავს ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლს. საჭიროა დაკორექტირდეს და მოვიდეს ურთიერთშესაბამისობაში მინიჭებულ ფუნქციასთან.
2. ვინაიდან ინტერაქტიული რუკის მიხედვით ნაკვეთს კვეთს წყალმომარაგების ძირითადი ქსელი, საჭიროა წარმოადგინოთ „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებთან დაკავშირებით და მათ მიერ დამოწმებული გენ.გეგმა.
3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

- +3.700 ნიშნულზე 1-2 ღერძებში მოწყობილი საზაფხულო სივრციდან დაიტანეთ მანძილი საკადასტრო საზღვრამდე და დაიცავით მიჯნის ზონა.
- 41-ე დადგენილების მიხედვით დამუშავებულ გეგმებში წარმოდგენილ იქნეს +7.000 ნიშნულის გეგმა. ასევე დაიტანეთ გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილები.
- წარმოდგენილ იქნას ნაკვეთის დასავლეთით არსებული საყრდენი კედლის მოცულობის ანგარიში შესაბამისი კლასის მითითებით. წარმოადგინეთ განშლა ზომების მითითებით. გაითვალისწინეთ I კლასის ნაგებობას განეკუთვნება 20 მ3-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა, II კლასს 60 მ3-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა; ხოლო III კლასს 60 მ3-დან 200 მ3-მდე

მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა, შესაბამისად მიეთითოს კლასი.
4. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:

- ჭრილებთან გამოტანილი დეტალები არ შეესაბამება ენერგოეფექტურობის დეკლარაციაში წარმოდგენილ დეტალებს. მოვიდეს ურთიერთშესაბამისობაში.

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

- განაშენიანების და კ1 კოეფიციენტის მაჩვენებელი შეუსაბამეთ ვექტორულ ფაილს.
- კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გადამოწმდება ხარვეზების გამოსწორების შემდეგ.

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

- კ3 კოეფიციენტის მაჩვენებლიდან ამოიღეთ სერვიტუტი და საყრდენი კედლის ნაწილი ჩრდილოეთით.
- კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი დაანგარიშდეს სწორად. გადამოწმდება დამატებით მიწისქვეშა სართულის დაზუსტების შემდეგ.

7.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის გენ.გეგმაზე გზები დაიტანეთ შეთანხმებული საგზაო სქემების შესაბამისად და დაიტანეთ შუა ხაზი. მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე სამხრეთ-აღმოსავლეთით გზის მხრიდან იანგარიშეთ უმოკლეს საფასადე ზედაპირამდე.
დამატებით წარმოადგინეთ მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.
8. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:

- მიწისქვეშა სართულის ანგარიშზე დაზუსტდეს ღერძები.

9. გეოლოგია: წარმოდგენილ გეოლოგიურ დოკუმენტებში არ არის მითითებული ცალსახად დაფიქსირებული პოზიცია გასატარებელი ღონისძიებების შესახებ, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები ცალსახად დაფიქსირებული პოზიციით.
გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.