თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7779430

ნომერი: AR11122422

თარიღი : 24.12.2025

გაცემის თარიღი : 21.01.2026

გაცნობის თარიღი : 21.01.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სანაპირო კოსმონავტების , N 47;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- პაატა სვანიძე პ/ნ 01003021229
- მარშალ გელოვანის გამზირი4ა. ბინა22.

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.: 483
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 24.10.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ბლოკი 7)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი გურგენიძე

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ,,არქცენტრი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405232975

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "ცენტრ პოინტ სიტი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202210044
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მაია რჩეულიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017003383

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6328.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 42072.5
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 38347.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 24932.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 735.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 4323.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 5776.1
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 168.0
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2411.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 133912.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 125062.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8850.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 103.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 96.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1142/6328=0.2
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 28 100/6328=4.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1516.5/6328=0.2

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7071633
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 7.06.2024

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7209073
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 9.09.2024

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის N57 დადგენილების და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების თანახმად.

გადაწყვეტილება

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
ამ ეტაპზე ხარვეზების შესახებ ინფორმაციას გაცნობებთ ზოგადი სახით, ხოლო დაზუსტებული ინფორმაცია ხარვეზებისა და საჭირო დოკუმენტაციის წარმოდგენის შესახებ გეცნობებათ სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდგომ კანონით განსაზღვრულ ვადაში.

1. წარმოადგინეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად გამიჯნული მიწის ნაკვეთები და საპროექტო 7 ბლოკის კორექტირებული დოკუმენტაცია. აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს როგორც გენ.გეგმა და გეგმები, ასევე ჭრილები, ფასადები და ვექტორული ფაილები.
2.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი:

- წარმოადგინეთ გენერალური გეგმა საკადასტრო საზღვრების სრულად ჩვენებით
- გენგეგმისა და გეგმის საპროექტო დოკუმენტაციაზე დატანილ და დაცულ იქნას განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად შენობის განთავსების კონტური

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

- იმისთვის რომ არქიტექტურის სამსახურმა სრულყოფილად იმსჯელოს მიმდინარე განცხადებაზე, საჭიროა დაიტანოთ საკადასტრო საზღვრები სრულად გეგმების დოკუმენტაციაზე.
- წარმოადგინეთ სრულყოფილად დამუშავებული დოკუმენტაცია 41 და 732 დადგენილებების შესაბამისად, დაიტანეთ ყველა სართულზე მაქსიმალური დიაგონალები და გასასვლელებს შორის მანძილები და მაქსიმალური სავალი მანძილები 41 დადგენილების შესაბამისად.
- საპროექტო დოკუმენტაციით არ არის დაცული 41 დადგენილების 1015 ქვეთავის მოთხოვნები და ექსპერტიზის და საპროექტო დოკუმენტაციის მონაცემები არ არის შესაბამისობაში

4.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.:
დაიტანეთ ღერძები, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.

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

- შენობა-ნაგებობის ფასადსა და სახურავზე გამოყენებული სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების გაუარესება შეთანხმებულ პროექტთან მიმართებაში არ არის მისაღები.
- დაიტანეთ ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომები, სართულებისა და არქიტექტურული ნაწილების მიხედვით ნიშნულები, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში ჩვენებით.
- წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, ღიობების, გარე ფანჯრისა და კარების, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
- წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;
- შევსებულ იქნას შტამპები ყველა დოკუმენტაციაზე.
- წარმოდგენილ იქნას ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისი კედლის და გადხურვის დეტალები მასალების და ზომების მითითებით.

6. 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.:
საჭიროა დეტალურად განიმარტოს ექსპერტის მიერ 1602 ქვეთავთან შესაბამისობის თაობაზე.
7.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
ფოტომონტაჟზე ნიშნულები დატანილ იქნას საპორექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად.
8. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
წარმოადგინეთ კ-1 და კ-3 კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები ვექტორულ ფაილში.
წარმოადგინეთ სახურავის გეგმა ვექტორულ ფაილში წარმოადგინეთ საპროექტო ნახაზები საკადასტრო საზღვრების დატანით.
კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკებზე დატანილ იქნას შესაბამისი ექსპლიკაცია.
9. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).
კ-2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი საჭიროა მიუთითოთ ვექტორული ფაილის ჯამური მონაცემის შესაბამისად.
10. თქვენი განცხადება გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში N: :60-01260213602 პოზიციის დასაფიქსირებლად გადაგზავნილია. აღნიშნული პოზიციის მიღებამდე სამსახური მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს საბოლოო

გადაწყვეტილება. ზემოაღნიშნული უწყებიდან პასუხის მიღებისთანავე ეს პასუხი გეცნობებათ შეტყობინების სახით.
11. წარმოდგენილ იქნას განახლებული დოკუმენტაცია ბოლო შეთანხმებული სქემების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები და წერილები.
12. N310 განკარგულების ე პუნქტის მიხედვით: მიწისქვეშა და მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვროს 450-მდე ერთეულით. ამასთან, მიწისქვეშა ავტოსადგომისთვის ფართი განისაზღვროს - კ1-0.7-ით; საჭროა წარმოადგინოთ გადანაწილების სქემა თუ როგორ არის დაცული აღნიშნული
13. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კვლევის ანგარიში განხილული იქნას ს.კ 01.13.05.004.036.
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.