ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7905442

ნომერი: AR11127254

თარიღი : 03.02.2026

გაცემის თარიღი : 04.05.2026

გაცნობის თარიღი : 31.07.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, მიხეილ გრიგორაშვილის ქუჩა, N 19;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ლევან სიამაშვილი პ/ნ 01024069213
- თბილისი იპ.ხვიჩიას ქ. N 36 ბ. 4

ნომენკლატურა :

- ქარხანა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: საწარმო
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: სალომე ღუდუშაური

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით გიგაია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 61001022608

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 8348.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5503.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5103.1
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 316.9
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 4786.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 37605.9
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 37601.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 11.03
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 10.23
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.8
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5503.4 კვ.მ / 8348 კვ.მ = კ1-0.7
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5371.7 კვ.მ / 8348 კვ.მ = კ1-0.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 838 კვ.მ / 8348 კვ.მ = კ3 - 0.1

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 მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენი საკითხი და განხილვის შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი სახის ხარვეზები, კერძოდ:
ვინაიდან განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულია ძირითადი ფუნქცია - საწყობი, გეგმარება და ნომენკლატურა მოიყვანეთ შესაბამისობაში.
01.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.: გენ.გეგმაზე მიწის ნაკვეთის გამწვანება ასახეთ გრაფიკულად შესაბამისი ფერით. გენ.გეგმა მოვიდეს შესაბამისობაში საგზაო სქემასთან შესასვლელ-გამოსასვლელი გზის (დაიტანეთ სიგანე ასევე) კუთხით. დაიტანეთ უკანა ეზოს რეგულირების ხაზები. ცალკე წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმა დასკანერებული, დამოწმებული შემსრულებლის მიერ სველი ხელმოწერით.
02.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : დაიცავით განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული კ-3-0.2; (1669.6)
03.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: გეგმარება მოიყვანეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ფუქნციასთან. აჩვენეთ საკადასტრო ხაზები და რეგულირების წითელი ხაზები გარკვევით.
04.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი.: აბსოლუტური ნიშნული დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.
05.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: აბსოლუტური ნიშნული მოვიდეს შესაბამისობაში გრგ-ს ჭრილთან. წარმოადგინეთ სიმაღლის განსაზღვრის გენ.გეგმა და ანგარიში.
06. "ფაილის მიმაგრება -> "ფაილი მიამაგრეთ სურვილის შემთხვევაში: წარმოსადგენია შენობის შიდა ინფრასტრუქტურის სქემები.
07. საჭიროების შემთხვევაში საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის

სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით -> სქემის pdf ფაილი: წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი და დასრულებული სქემებთან ერთად თანხმობის წერილები.
08. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი -> გამწვანების პროექტის pdf ფაილი: გაითვალისწინეთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის პასუხი N60-01260713727.
09. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია -> ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაციის pdf ფაილი: "შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ", საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილების შესაბამისად, წარმოსადგენია https://geecb.ge/index.php/ka/ -საიტის მეშვეობით, მომზადებული ენერგოეფექტურობის მინიმალურ მოთხოვნების დეკლარაცია ხემოწერილი;
ამასთანავე, წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.
10.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: წარმოსადგენია მშენებლობის ორგანიზების გენ.გეგმა, რომელიც შესაბამისი უნდა იყოს მშენებლობის პერიოდში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემასთან.
11. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: მოსაკრებელი გადახდილ იქნას, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის 10 (ათი) ლარის ოდენობით.
12. წარმოსადგენია სრულყოფილი საინფორმაციო დაფა – ბანერის ამსახველი ფოტოსურათები შორი და ახლო ხედებიდან. საინფორმაციო დაფა უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმად, თვალსაჩინო ადგილზე და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბამისად აუცილებლად უნდა შეიცავდეს შემდეგი სახის ინფორმაციას:
მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე საინფორმაციო დაფა უნდა მოიცავდეს

- მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაციას;
- მიწის ნაკვეთის მისამართს;
- მშენებლობის სახეობას და შენობა-ნაგებობის ფუნქციურ დანიშნულებას;
- მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელებას/მისამართს და განაცხადის განხილვის ვადებს (სარეკომენდაციოთ გაცნობებთ: მიუთითეთ კანონით დადგენილი განხილვის ვადა);
- შენობა-ნაგებობის დაზუსტებულ სართულიანობას ან/და გაბარიტებს.
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან განაშენიანების დეტალური გეგმის რეკვიზიტებს
- საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით, შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი.

13. დამკვეთად დაფიქსირდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე - შეივსოს ორგანიზაციის ველებიც და წარმოდგენილი იქნას განმცხადებელზე გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული მინდობილობა.
14. წარმოდგენილი გეოლოგიური დოკუმენტების ნაწილი შესრულებულია უცხოურ ენაზე, ასევე არ არის წარმოდგენილი განახლებული საექსპერტო შეფასება, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.
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.