ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7820006

ნომერი: AR11127313

თარიღი : 03.02.2026

გაცემის თარიღი : 24.02.2026

გაცნობის თარიღი : 24.02.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სოფელი ლისის ტერიტორია;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ირაკლი ლომაია პ/ნ 42031000551
- თბილისი გიზო ნიშნიანიძის 1, ბინა 18

ნომენკლატურა :

- მაღაზია
- III კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7403890
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 10.03.2025

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

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მაღაზია

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: დიმიტრი ფურცელაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ირაკლი ლომაია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 42031000551

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1685.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 1043.75
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 1410.94
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1088.19
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 134.0
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 117.05
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 71.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 6182.24
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 3091.12
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3091.12
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 9.3
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 4.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.7
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 750.65/1685=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1408.04/1685=0.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 424.98/1685=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7513288
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 13.06.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7519808
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 18.06.2025

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 მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენი საკითხი და განხილვის შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი სახის ხარვეზები, კერძოდ (ხარვეზების შესახებ ინფორმაცია მითითებულია შესაბამისი ველების გასწვრივ):

1. .საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500.: გენგეგმაზე დაიტანეთ ნიშნულები, ასევე ზომები და შესასვლელ-გამოსასვლელი დაიტანეთ სატრანსპორტო სქემების მიხედვით,დაიტანეთ პანდუსის ზომები სრულყოფილად.
2. გაცნობებთ, რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი განსახილველად გადაგზავნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (-N:60-01260502056-), პასუხი გეცნობებათ

დანართის სახით.
3. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები: წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ტერიტორიის, არსებული სიტუაციის ამსახველი განახლებული ფოტოსურათები. გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად და ასევე, წარმოდგენილ ფოტოებზე დატანილ იქნას თარიღი.
4. კორექტრებული პროექტს განმარტებითი ბარათი: განამრტებით ბარათში დეტალურად უნდა იქნას განმარტებული ყველა კორექტირებული სამუშაოების შესახებ.
5. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100: იმისათვის, რომ სამსახურმა იმსჯელოს საკითხთან დაკავშირებით, საჭიროა შესააბამის ველში წარმოდგენილ იქნას „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისი #255 დადგენილების მიხედვით, არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებითა („ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“) და საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით (“მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების”) მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
გადახურვაზე დაიტანეთ ნიშნულები.
6. შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100: წარმოადგინეთ ენერგოეფექტურობის დეტალური შრეები, ასევე ბეტონის კედლის ზემოთ არსებულ მოაჯირებს დააწერეთ ნიშნულები ყველა ჭრილზე.
7. .შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100: ფასადებზე მოაჯირებზე დაიტანეთ ნიშნულები და ბეტონის კედელზე სრულად, კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია განაახლეთ ლითონის კარის ნაწილშიც, წარმოადგინეთ ფასადების დეტალური პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს გარე კედლების საფარის, არქიტექტურული გაფორმების, აივნებისა და მსგავსი ნაშვერების ნახაზებს (ცალკეული კვანძების დეტალური ნახაზებს).
სართულის განშლაზე: „დ-ა“ ფასადზე შეცვალეთ მიწისქვეშა სართულის დაშტრიხვა ვინაიდან გრუნტი შეცვლილია, ასევე „1-5“ ფასადზეც, ხოლო „5-1“ ფასადი კორექტირებულ ფასადს შეუსაბამეთ.
8. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი:კად ფაილი წარმოადგინეთ 28-ე ვერსიაში, ამის შემდეგ ტექნიკურ-ეკონომიკური მაცვენებლები კიდევ ერთხელ გადამოწმდება.განაშენიანების ფართობის ანგარში ყველა სართულისთვის წარმოადგინეთ და ჯამი შესაბამის ველში ჩაწერეთ
9. 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: წარმოდგენილ იქნას საექსპერტო დასკვნა იმის შესახებ, რომ წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტი შესაბამისობაშია "შენობის სახანძრო უსაფრთხოების" და “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკურ რეგლამენტების მოთხოვნებთან.
გაითვალისწინეთ, რომ საექსპერტო შეფასებაში დეტალურად უნდა იქნას განმარტებული ყველა კორექტირებული სამუშაოების შესახებ.
10. ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დეკლარაცია: ენერგოეფექტურობის ველში ფასადის დეტალური ნახაზები შეუსაბამეთ კორექტირებას და შესაბამის ველში წარმოადგინეთ.
11. წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების, წყალარინების და შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურის) სქემები.
12. წარმოდგენილ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსთან და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.
13. კონსტრუქცია: წარმოსადგენია განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება და განახლებული მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.

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.

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.