ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7831936

ნომერი: AR11128426

თარიღი : 10.02.2026

გაცემის თარიღი : 09.03.2026

გაცნობის თარიღი : 10.03.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ქუჩა უზნაძე , N 78;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ელენე ლიპირიდი პ/ნ 01019009185
- თბილისი ერწოს ქ. N 4 კორ. 3 ბ. 3

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- მიშენება ან მიშენება - დაშენება
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7781813
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 23.01.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური შენობა (საგამოფენო დარბაზის დაშენება)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ელენე ლიპირიდი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "თ იეს ფი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400293758

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს 'გ. ნატაძის სახელობის სანიტარიის, ჰიგიენის და სამედიცინო ეკოლოგიის სამეცნიერო -კვლევით ინსტიტუტი'
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 202057219
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: რეზო კობახიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 62001019735

.სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1730.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4322.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3761.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 495.5
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 813.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 8.6
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 802.2
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 787.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 714.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 140.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 14632.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 12034.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2597.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 18.6
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 15.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 868.8(შენობა 1/3) +175.7(შენობა 2/3) + 23.4(შენობა 3/1) + 8.8(შენობა 4/1) + 6.3(შენობა 5/1) = 1083.0m² / 1730.0 = 0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 2966.2(შენობა 1/3) + 651.8(შენობა 2/3) + 23.4(შენობა 3/1) + 8.8(შენობა 4/1) + 6.3(შენობა 5/1) = 3656.5m² / 1730.0 = 2.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 496.0m² / 1730 = 0.3

.პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1730.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 4397.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 3860.8
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 484.1
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1147.9
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 355.8
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 787.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 921.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 163.9
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 15584.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 12987.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2597.4
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 20.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 16.5
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 882.4(შენობა 1/3) +175.7(შენობა 2/3) + 23.4(შენობა 3/1) + 0.0(შენობა 4/1დემონტირებული) + 6.3(შენობა 5/1) = 1087.8m² / 1730.0 = 0.6
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3072.9(შენობა 1/3) +595.1(შენობა 2/3) + 23.4(შენობა 3/1) + 0.0(შენობა 4/1დემონტირებული) + 6.3(შენობა 5/1) = 3697.7m² / 1730.0 = 2.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 496.0m² / 1730 = 0.3

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული 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 მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ ელექტრონულად ატვირთული დოკუმენტაცია, რაზედაც გაცნობებთ შემდეგს:

ვინაიდან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალურ ინსპექციაში მიმდინარეობს საქმისწარმოება, კერძოდ ქ.თბილისში, უზნაძის ქუჩა N78-ში (01.13.08.001.056) მდებარე მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის გარეშე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გამო (მოწყობილია ლითონის ბოძები) სამართალდამრღვევი პირის მიმართ გაიცა N002941 (01.03.2024წ) მითითება, საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს აქტი და ჯარიმის გადახდის ქვითარი.

1. 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.::
-მისაწვდომობის ეროვნულ სტანდარტები მოვიდეს უშუალოდ პროექტთან შესაბამისობაში.
-წარმოდგენილ იქნას ექსპერტი კვლაიფიკაციის დამადასტურებელი ცნობა (შესაბამისი დამსაქმებელი კომპანიის მიერ გაცემული). შესაბამისად დამოწმებული.
რეკომენდაციის სახით გაცნობებთ: ექსპერტს უნდა გააჩნდეს პროფესიით მუშაობის მინიმუმ 5 წლიანი გამოცდილება.
2. .სარეკონსტრუქციო ობიექტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გენერალური გეგმების pdf ფაილი. : წარმოდგენილ იქნეს არსებული გენგეგმაც.
3. .არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნეს დღეის მდგომარეობის ამსახველი ფოტოსურათები სხვადასხვა ხედის ფიქსაციით და თარიღის მითითებით.
4. .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: მიეთითოს გეგმებზე დატანილის შესაბამისად.
5. .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: მიეთითოს გეგმებზე დატანილის შესაბამისად.
6. .სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის (არსებული) ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: მიეთითოს საძირკვლის ქვედა ნიშნული.
7. .პროექტირების შედეგად მიღებული ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: მიეთითოს გეგმებზე დატანილის შესაბამისად.
8. .შენობა-ნაგებობის სარეკონსტრუქციო ობიექტის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო გეგგმების pdf ფაილი. :
-განმარტების მიხედვით გ ბლოკზე არ ხდება რაიმე ცვლილების განხორციელება, თუმცა გეგმების მიხედვით შეცვლილია ნიშნული. დაზუსტდეს.
-41 დადგენილებით დამუშავებული და მიმდინარე ველში მოცემულ;ი +12.42 ნიშნულის გეგმა მოვიდეს შესაბამისობაში. აღნიშნულის შემდგომ დაზუსტდეს 41-ეს საექსპერტოც.
9. .სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ჭრილების pdf ფაილი. : -საპროექტო ჭრილი 2-2 მოვიდეს შესაბამისობაში გეგმასთან (მანსარდის სართულზე).
10. .სარეკონსტრუქციო ობიექტის შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .სარეკონსტრუქციო ობიექტის არსებული და საპროექტო ფასადების pdf ფაილი. :

-არსებული ფასადის ნახაზები მოვიდეს არსებულ სიტუაციასთან შესაბამისობაში.
-წარმოდგენილ იქნეს არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია. ასევე ყველა ღიობისა და არქიტექტურული დეტალების ზომები.
11. .შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.: წარმოდგენილ იქნეს მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა.
12. .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : ფოტომონტაჟზე დატანილ იქნეს ნიშნულები, მასალა და ფერის კოდები.
13. .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
-კ2 კოეფიციენტში შეყვანილ იქნეს ასევე შიდას კიბის უჯრდები. ამასთან გაითვალისწინეთ, საჭიროა დაცულ იქნეს ზონით დადგენილი კ2 კოეფიციენტი.
14. კონსტრუქციულ ნაწილში გაითვალისწინეთ:
1. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში არ არის შესაბამისობაში გეგმები და ჭრილები. კონსტრუქციული ნაწილი უნდა მოიცავდეს არქიტექტურული გეგმარებით გათვალისწინებულ ყველა სამუშაოს.
2. წარმოსადგენია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „A“ ტიპის აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა სარეკონსტრუქციო შენობის ტექნიკური მდგომარეობის (მდგრადობის) და საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით ჩასატარებელი სამუშაოების შესაძლებლობის შესახებ.
3. წარმოსადგენია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „A“ ტიპის აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ მომზადებული კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება.
4. წარმოსადგენია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „A“ ტიპის აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა დაგეგმილი სამუშაოების მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენასთან დაკავშირებით.
15. გაცნობებთ, რომ განცხადება გადაგზავნილია საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში პოზიციის დასაფიქსირებლად (წერილის ნომერი: 60-0126068523 თარიღი: 09/03/2026). ზემოაღნიშნული უწყების მიერ მიღებული გადაწყვეტილება დამატებით გეცნობებათ შეტყობინების სახით;

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში განახლებული დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი. იმ შემთხვევაში, თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება სამსახური უფლებამოსილია აღნიშნული განაცხადი დატოვოს 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.