ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7866615

ნომერი: AR11129079

თარიღი : 13.02.2026

გაცემის თარიღი : 01.04.2026

გაცნობის თარიღი : 01.04.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე თვალჭრელიძის III შესახვევი, N 4ა;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თემურ კვირცხალია პ/ნ 01001009860
- თბილისი გლდანის დას. მამკოდის ქ. N 9

ნომენკლატურა :

- ქარხანა
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 633084 (7439826; 08/04/2025)
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 2.04.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სასაწყობე, საწარმოო და საოფისე მომსახურება
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თემურ კვირცხალია

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "დაჩი-98"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200043265
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: თეიმურაზ ვედიაშვილი, ტარიელ სოხაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01030002912, 01023002221

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4804.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5721.7
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5440.4
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 1361.3
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 70.2
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 1895.2
- .საწარმოო ფართობი (კვ.მ).: 1650.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 463.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 38776.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 30546.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8230.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 17.7
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 14.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.6
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : საპროექტო 2166.40 არსებული 428.60 კ-1= 2595/4804=0.5
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : საპროექტო 5721.70 არსებული 428.60 კ-2= 6150.3/4804=1.3
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 499.50/4804 კ-3=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 მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. “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.

ასევე წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითბით.

დეკლარაციის პირველი გვერდი წარმოდგენილ იქნას დასკანერებული სახით, (სადაც მითითებულია ვალიდურობის ლინკი და შემსრულებელი) შესაბამისი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი. აქვე გაითვალისწინეთ, რომ დეკლარაციის ვალიდურობის ლინკი სამსახურის მიერ უნდა ინდენთიფიცირდებოდეს (ინიშნებოდეს) მარტივად.

2. იმისათვის რომ სამსახურმა სრულყოფილად იმსჯელოს აღნიშნულ საკითხზე არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს დამტკიცების თაობაზე,საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვარის №41 დადგენილების და ტექნიკური რეგლამენტის “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები” -ს (№ 732) გათვალისწინებით და წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი

საექსპერტო შეფასება.
3. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:
· გეგმარება მინიჭებულ ფუნქციები არ შეესაბამება.
4. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.:
· დამატებით წარმოადგენილ იქნას კედლებისა და სახურავის ფრაგმენტის ჭრილი, ენერგოეფექტურობის დეკლარაციის შესაბამისად, დეტალური შრეების ჩვენებითა და ექსპლიკაციის მითითებით.
5. საჭიროა წარმოადგინოთ მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი (გამწვანების პროექტი - სამშენებლო ტერიტორიაზე დაგეგმილი გამწვანების სივრცის მოწყობის პროექტი, რომელიც შესაძლოა ითვალისწინებდეს ადგილზე არსებული მწვანე ნარგავების გადარგვას ან/და საკომპენსაციო რგვას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით), რომელიც სხვა მონაცემებთან ერთად აუცილებლად უნდა მოიცავდეს:
· კ-3 კოეფიციენტის ფართობს;
· გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობას (მათ შორის, დახასიათება – ხნოვანება, სიმაღლე);
· გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღს;
· გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელ პირს;
· გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლის ხანგრძლივობას;
6. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება -> საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა/საექსპერტო შეფასება; საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/ საექსპერტო შეფასება:
· არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნეს მოყვანილი ნიშნულები, მონოლითური კედლები და სვეტები (ზომები). საექსპერტო შეფასებაში პროექტის შესაბამისად იქნეს განხილული რიგელები, ლითონკონსტრუქციები, გადახურვის ფილები და საანგარიშო მოდელი. წარმოსადგენია მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევა.
7. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
· წარმოადგინეთ არქიტექტურული პროექტის შესაბამისი ფუნქციების ანგარიში. სწორად განისაზღვროს ფუნქციები მაგალითად ოფისების სველის წერილები უნდა იანგარიშოთ ოფისის ფუნქციაში და დაიცავით ოფისების ფუნქცია 25%. აღნიშნულის მიხედვით დაკორექტირდეს დოკუმენტაცია.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.