ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7927098

ნომერი: AR11129236

თარიღი : 01.04.2026

გაცემის თარიღი : 19.05.2026

გაცნობის თარიღი : 27.05.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ირინა ენუქიძის ქუჩა , N3, N 5ბ, დ. აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიგლა გელენიძე პ/ნ 01025003672
- თბილისი დიდი დიღომი ი.პეტრიწის ქ. N 16 ბ. 39

ნომენკლატურა :

- უმაღლესი სასწავლებლები
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 6966327
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.04.2024

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: ბიბლიოთეკის და სამეცნიერო საკონსულტაციო შენობა-ნაგებობა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიგლა გელენიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ,,ნიუ ქორნერი"

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204529331

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 200002120
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მამუკა თავხელიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01020006864

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 9209.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 289.4
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 232.87
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 203.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 8.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 20.47
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 1123.27
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 954.45
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 168.82
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 7.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 6.6
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 0.9
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 0
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 144.7კვ.მ.+126.4კვ.მ. =271.1კვ.მ. / 9209 კვ.მ. = 0.03
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 3645.461 კვ.მ. / 9209 კვ.მ. = 0.4

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 თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, რომლის პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

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

· წარმოადგინეთ დამუშავებული განახლებული დოკუმენტაცია 41 და 732 დადგენილების შესაბამისად.

· დაიტანეთ წარმოსახვითი მიჯნის ხაზი არსებულს შენობასთან მიმართებაში და დაიცავით მიჯნის ზონა. წარმოადგინეთ გეგმების დოკუმენტაციასთან ერთად 01/3 შენობის იმავე ნიშნულების შენობის გეგმები თავისი ღიობების დატანით წარმოსახვითი საზღვრით და ღიობებს შორის მანძილის მითითებით სრულად. ასევე წარმოადგინეთ ღიობების სიმაღლის ანგარიში არსებული და საპროექტო შენობისთვის უმოკლესი მანძილიდან.

· გენგეგმაზე დაიტანეთ გრუნტთან მიბმის ნიშნულები, ასევე გადახურივის გრადუსული ზომები.

· წარმოდგენილ კვანძებზე დატანილი ექსპლიკაცია შეუსაბამეთ ენერგოეფექტურობის კვანძებზე დატანილს.

02. საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) -> საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემების pdf ფაილი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა):

განმარტეთ გაზომმარაგებასა და გათბობა-ვენტილაციასთან დაკავშირებით.
03. 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 სქემები და წერილები, საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურის დატანით საკვლევ ტერიტორიასთან კავშირის ჩვენებით.

· გაითვალისწინეთ რომ გენერალური გეგმა უნდა შეესაბამებოდეს შეთანხმებულ საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემას.

04. 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 პროექტი შესაბამისობაშია "შენობის სახანძრო უსაფრთხოების" და “მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების” ტექნიკურ რეგლამენტების მოთხოვნებთან.

05. ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებელში საჭიროა კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელში მიუთითეთ მხოლოდ საპროექტო შენობის რიცხვითი მაჩვენებელი (კვადრატულობა).

06. დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნას ასევე მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში (სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში).

წარმოადგინეთ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში, რომელიც მოიცავს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაციას და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხს;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალურ ღონისძიებებს, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში. დასკვნა უნდა იყოს პასუხისმგებელი პირის მიერ ხელისმოწერით დადასტურებული და შეავსეთ ექსპერტის მონაცემები; იმ შემთხვევაში თუ დასკვნაში მოთხოვნილი იქნება რაიმე სახის გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება მშენებლობის პროცესში დამატებით წარმოდგენილ იქნას გამაგრების პროექტი და კალენდარულ გრაფიკში ეტაპის სახით ასახული გამაგრებითი სამუშაოები; გაითვალისწინეთ იმ შემთხვევაში თუ გამაგრება შეეხება მომიჯნავე შენობებს საჭიროა დამატებით ატვირთულ იქნას მათი მესაკუთრეების ნოტარიული წესით დამოწმებული თანხმობა ჩასატარებელ სამუშაოებზე;

07. საჭიროა გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი სრულად კ-2 კოეფიციენტის შესაბამისად კვადრატულ მეტრზე 10(ათი) ლარის ოდენობით.

08. გაცნობებთ, რომ საკითხი გადაგზავნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში წერილის ნომერი 60-0126139175 ვინაიდან ამ დროისთვის საკითხი შესწავლის პროცესშია, შესაბამისად პასუხი გეცნობებათ კვლევის დასრულების შემდგომ, ხოლო აღნიშნული დოკუმენტი გადმოგეგზავნებათ დანართის სახით.

09. წარმოდგენილ გეოლოგიურ კვლევაში კვლავ არ არის მითითებული რამდენი ნიმუში იქნა აღებული, შესაბამისად წარმოდგენილი უნდა იქნას განახლებული დოკუმენტები მითითებულის გამოსწორებით.

10. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის იპოთეკარის თანხმობა.

11. არქიტექტურულ და კონსტრუქციულ ნაწილში შესაბამისობაში იქნას მოყვანილი სვეტები, ღიობები 3.30 ნიშნულის გადახურვაში. კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასებაში არქიტექტურული ნაწილის და განმარტებითი ბარათის შესაბამისად იქნეს მოცემული საპროექტო შენობის ფუნქციური დანიშნულება. წარმოსადგენია საანგარიშო მოდელი (ილუსტრირებული დაძაბულ დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდები) დადასტურებული შემსრულებლის მიერ ხელმოწერით, რომელიც ასევე განხილული უნდა იქნეს საექსპერტო შეფასებაში.

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.