ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №7968506

ნომერი: AR11131795

თარიღი : 03.03.2026

გაცემის თარიღი : 18.06.2026

გაცნობის თარიღი : 18.06.2026

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქუჩა, N 20;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი გეგელაშვილი პ/ნ 59001036692
- ზ.მუზაშვილის ქუჩა N5

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 16-01253031594 (ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება N484)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 7.11.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა (საცხოვრებელი, კომერციული და

საოფისე)

- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: რატი ხეცურიანი
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: M Architecture
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 402067133

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს ქართულ ესპანური დეველოპერული კომპანია
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 211361300
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: არჩილ ლიპარტელიანი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 27001000099

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 22091.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 73087.8
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 66953.1
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 29421.7
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 599.7
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 10054.4
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 4268.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 11257.3
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 2375.7
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 8833.8
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 141.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 245000.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 210000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 35000.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 83.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 76.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7.4
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5550/14571 (სსზ) = 0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 58640.9/14571 (სსზ) = 4.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : სსზ1 - კ3 4372/14751 =0.3, ტზ 148.6/1486=0.8, რზ2 4827.2/6035=0.9 (ჯამური 9347.8 კვ.მ.)

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 6661300 (AR1975821)
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 13.09.2023

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 6661300 (AR1975821)
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 13.09.2023

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 №39-18დადგენილებით 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.

ვბრძანებ

1. შეთანხმდეს: ქალაქი თბილისი, გიორგი მდივანის ქ. N20_ში კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №01.17.11.006.061), მრავალფუნქციური კომპლექსის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი.
2. გაიცეს მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალოს მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.
3. მშენებლობის ვადა განისაზღვროს 2026 წლის 18 ივნისიდან 2030 წლის 18 ივნისის ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.
4. მშენებლობის ეტაპები განისაზღვროს შემდეგნაირად:
1) საპროექტო #3 ბლოკის მიწის სამუშაოები; ხიმინჯებით ქვაბულის ფერდის გამაგრება; ფუძისა და საძირკვლის (ხიმინჯები (ტუმბოები) და ფილა-როსტვერკი) მოწყობა (მიმდინარე)
2) ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა მინუს -6,20 ნიშნულიოდან ±0,00 მ. ნიშნულამდე; ± 0.000 ნიშნულიდან ყოველ 7,0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად) +71,90 მ. ნიშნულამდე; სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. (მიმდინარე)
3) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟნრო ტექნიკური ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები (მიმდინარე)
4) საპროექტო #5 ბლოკის მიწის სამუშაოები; ხიმინჯებით ქვაბულის ფერდის გამაგრება; ფუძისა და საძირკვლის (ხიმინჯები (ტუმბოები) და ფილა-როსტვერკი) მოწყობა (მიმდინარე)
5) ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა მინუს -6,20 ნიშნულიოდან ±0,00 მ. ნიშნულამდე; ± 0.000 ნიშნულიდან ყოველ 7,0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად) +12,50 მ. ნიშნულამდე; სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. (მიმდინარე)
6) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟნრო ტექნიკური ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები (მიმდინარე)
7) საპროექტო #2 ბლოკის მიწის სამუშაოები; ხიმინჯებით ქვაბულის ფერდის გამაგრება; ფუძისა და საძირკვლის (ხიმინჯები (ტუმბოები) და ფილა-როსტვერკი) მოწყობა (მიმდინარე)
8) ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა მინუს -6,20 ნიშნულიოდან ±0,00 მ . ნიშნულამდე; ± 0.000 ნიშნულიდან ყოველ 7,0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად) +71,90 მ. ნიშნულამდე; სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. (მიმდინარე)
9) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთოსარგებლობის საინჟნროტექნიკური ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები (მიმდინარე)
10) საპროექტო # 4 ბლოკის მიწის სამუშაოები ; ხიმინჯებით ქვაბულის ფერდის გამაგრება; ფუძისა და საძირკვლის (ხიმინჯოვანი (ტუმბოები) და ფილა - როსტვერკი) მოწყობა (მიმდინარე)
11) ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა მინუს -6,20 ნიშნულიოდან ±0,00 მ. ნიშნულამდე; ± 0.000 ნიშნულიდან ყოველ 7,0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად) +12,50 მ. ნიშნულამდე; სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. (მიმდინარე)
12) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟნრო ტექ . ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები; ნაკვეთზე არსებული საკ. გეგმით #01/1, 02/1, 03/1, 04/2 შენობა -ნაგებობების დაშლა - დემონტაჟი (მიმდინარე)
13) საპროექტო#1 ბლოკის მიწის სამუშაოები ; ხიმინჯებით ქვაბულისფერდის გამაგრება; ფუძისადა საძირკვლის (ხიმინჯოვანი (ტუმბოები) დაფილა - როსტვერკი) მოწყობა (მიმდინარე)
14) ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა მინუს -6,20 ნიშნულიოდან ±0,00 მ . ნიშნულამდე; ± 0.000 ნიშნულიდან ყოველ 7,0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების ჯერადად) +71,90 მ. ნიშნულამდე; სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. (მიმდინარე)
15) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა; ლოკალური საერთოსარგებლობის საინჟ -ტექნიკური ქსელების მოწყობა; გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები; ნაკვეთზე არსებული საკ. გეგმით#24/1, 26/1, 27/1 შენობა -ნაგებობებისდაშლა - დემონტაჟი ; მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები . (მიმდინარე)

გაითვალისწინეთ: მშენებლობის ნებართვის მფლობელი (დამკვეთი) ვალდებულია “მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ” საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად შეადგინოს მშენებლობის (ზედამხედველობის) ეტაპის დასრულების ოქმი და სამშენებლო/სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე წერილობითი სახით წარადგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

მუნიციპალურ ინსპექციაში. აღნიშნული მოთხოვნის შეუსრულებლობა წარმოადგენს სანებართვო პირობების დარღვევას და იწვევს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას - დაჯარიმებას.
5. განემარტოს დამკვეთს, რომ ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე უზრუნველყოს თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება, საპროექტო შენობის ვიზუალიზაციით და შესაბამისი რეკვიზიტებით.
6. ტერიტორიაზე ხაზობრივი ნაგებობების არსებობის შემთხვევაში საპროექტო ობიექტის მშენებლობის საკითხი წინასწარ იქნას შეთანხმებული ხაზობრივი ნაგებობის მესაკუთრესთან.
7. მშენებლობის წარმოებისას დაცული იქნას ტერიტორიაზე არსებული ხე–ნარგავები, ხის მოჭრის ან გადარგვის საჭიროების შემთხვევაში საკითხი წინასწარ იქნას შეთანხმებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან.
8. სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება-საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის წერილის MIA 3 26 00930729 17/03/2026 შესაბამისად, დამკვეთის მიერ უზრუნველყოფილ იქნს ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების მოწყობა და მათი დაპროექტების დოკუმენტაციის სსიპ საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში სამი თვის ვადაში წარდგენა.

- საპროექტო ობიექტი უზრუნველყოფილ იქნეს სათანადო წყალარინების (საკანალიზაციო) შიდა და გარე სისტემით.
- მშენებლობა განხორციელდეს წარმოდგენილი კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.
- მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ობიექტი მიღებული იქნას ექსპლუატაციაში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- სამშენებლო დოკუმენტის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დამკვეთს და დოკუმენტის შემსრულებელ პირს. სამსახური პასუხისმგებელია მხოლოდ მის მიერ დამოწმებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობაზე.
- თუ ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბამება სანებართვო დოკუმენტაციას, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო დამრღვევის მიმართ გაატარებს "საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ღონისძიებას.
- დამკვეთი ვალდებულია უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და თანამდებობის პირის მოთხოვნისთანავე უზრუნველყოს იმ დოკუმენტაციის გაცნობა, რომელიც ამ უკანასკნელმა უნდა იქონიოს სამშენებლო მოედანზე.
- საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და განახლდეს სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად, თუ ეს არსებითად ცვლის დაფაზე განთავსებულ ინფორმაციას.
- დამკვეთი/მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:
-აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;
-აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;
-აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე; - აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;
-უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

- დამკვეთი ვალდებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის“ შესაბამისად, უზრუნველყოს დასუფთავების მოსაკრებლის გადახდა, რომლის გადაუხდელობაც ჩაითვლება სანებართვო პირობის დარღვევად.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

• დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთმერიის ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ. #7, მერიის შენობა, პირველისართული, სივრცე #4.