ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7876711

ნომერი: AR11132953

თარიღი : 12.03.2026

გაცემის თარიღი : 07.04.2026

გაცნობის თარიღი : 07.04.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი სარაჯიშვილი , N 2 , (ნაკვეთი N26/40);

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ავთანდილ ღოღობერიძე პ/ნ 01024001976
- თბილისი დიმიტრი ყიფიანის ქ. N 29

ნომენკლატურა :

- უმაღლესი სასწავლებლები
- III კლასი
- მიშენება ან მიშენება - დაშენება
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7823143
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 26.02.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: უმაღლესი სასწავლებლები
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ავთანდილ ღოღობერიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შ.პ.ს. ევროპის სამედიცინო უნივერსიტეტი

- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 400199469
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ლაშა კანდელაკიაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 40001006991

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1555.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 5466.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 4311.24
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 4196.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 114.44
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 17907.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 14326.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 3581.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 16.2
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 12.9
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1252.3/1555=0.8
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4341.3/1555=2.8
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 458.7/1555=0.3

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

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 1555.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 6218.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 6776.5
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 239.4
- .მანსარდის ფართობი (კვ.მ).: 841.9
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 743.7
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2173.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 373.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 24477.8
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 20397.8
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 4080.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 23.35
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 20.05
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1252.3/1555=0.8 (არსებული); 1244.5/1555=0.8 (საპროექტო)
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 4341.3/1555=2.8 (არსებული); 6343.3/1555= (საპროექტო) 4.1
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 458.7/1555=0.3 (არსებული); 309.7/1555=0.2 (საპროექტო)
- .სასწავლო აუდიტორიის ფართობი (კვ.მ): 2404.6

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, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

1. წარმოადგინეთ არსებული შენობის კანონიერების დამდგენი დოკუმენტაცი/არქივში დაცული შეთანხმებული პროექტი და ნებართვა.

2. საჭიროა საპროექტო შენობა მოაქციოთ საკადასტრო საზღვრებში, ასევე კიბის და პანდუსის საკადასტრო საზღვრებს გარეთ განთავსებასთან დაკავშირებით საჭიროა წარმოადგინოთ შესაბამისი მესაკუთრის თანხმობა.

3.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- წარმოადგინეთ ტოპოგრაფიული გეგმა
- წარმოადგინეთ როგორც არსებული ასევე საპროექტო გენგეგმის დოკუმენტაცია შესაბამისი დასათაურებით და ექსპლიკაციებით.
- გენ.გეგმაზე დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის, და ასევე გაითვალისწინეთ რომ მიშენება-დაშენებით საჭიროა დაცულ იქნას რეგულირების ხაზი უკანა ეზოსთვის.
- გენგეგმაზე საჭიროა საკადასტრო საზღვრები დაიტანოთ გარკვევევით. ასევე გენ.გეგმა უნდა მოიცავდეს მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობა-ნაგებობის განთავსების გრუნტთან მიბმის მონაცემებს/ნიშნულებს, გადახურვის ნიშნულებს, ატმოსფერული ნალექების გადასვლის მაჩვენებლებს, და სხვა კეთილმოწყობის ასპექტებს (ტროტუარი, გზა და ა.შ).

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

- იმისთვის რომ არქიტექტურის სამსახურმა სრულყოფილად იმსჯელოს მიმდინარე განცხადებაზე, საჭიროა წარმოადგინოთ როგორც არსებული, ასევე საპროექტო გეგმების დოკუმენტაცია შესაბამისი დასახელებებით.
- გეგმების დოკუმენტაციაზე საჭიროა საკადასტრო საზღვრები დაიტანოთ გარკვევით.

5.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ როგორც არსებული, ასევე საპროექტო ჭრილების დოკუმენტაცია შესაბამისი დასახელებებით.

6.შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> ფასადების pdf ფაილი:
წარმოადგინეთ როგორც არსებული, ასევე საპროექტო ჭრილების დოკუმენტაცია შესაბამისი დასახელებებით.

- წარმოდგენილ იქნას არქიტექტურული ელემენტების (კარ-ფანჯრები, ჟალუზები და სხვ.), დეტალების (გაფორმების ელემენტები, ნაკეთობები და ა.შ.) და სამშენებლო-მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია;
- წარმოადგინეთ მიწისპირა სართულის განშლა

მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება; - მიწისპირა სართული - სართული, რომლის იატაკის გეგმარებითი ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის კონსტრუქციის ზედა ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება.
-მიწისპირა სართულის დასადგენად წარმოდგენილ იქნას ფასადის განშლა რელიეფის ხაზისა და ფართის მითითებით. შესაბამისად დაანგარიშდეს მიწისპირა სართული ფაილშიც (ფასადის მიწის ზედა ნაწილი გაყოფილი პერიმეტრზე არ უნდა აჭარბებდეს 1,8-ს იმისათვის რომ არ იქნასმოაზრებული მიწისპირა სართულად); აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს ნიშნულები და კოფიციენტების საანგარიშო კროკები.

7. 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 -> .საექსპერტო შეფასების pdf ფაილი:
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”) დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან შესაბამისობის დასკვნა და შესაბამისად მომზადებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

III-IV კლასების შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პროექტის საექსპერტო დასკვნის შესადგენად ექსპერტს უნდა გააჩნდეს შესაბამისი სპეციალობის (არქიტექტორი) მაგისტრის ან მასთან გათანაბრებული აკადემიური ხარისხი და სპეციალობით (არქიტექტორი) მუშაობის არანაკლებ 5 წლის სტაჟი
აღნიშნულის წარმოდგენის შემდეგ საკითხი განსახილველად გადაიგზავნება საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში.
8.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
წარმოადგინეთ ვექტორულ ფაილში როგორც არსებული ისე საპროექტო შენობის ნახაზები და საანგარიშო კროკები სრულად, შესაბამისი დასახელებებით.
9. წარმოდგენილ იქნას მისაშენებელი ნაწილისთვის საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების, წყალარინების და შიდა ინფრასტრუქტურის) სქემები
10.შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის სქემა საჭიროა ატვირთოთ შემდეგი შემადგენლობით:
ტოპოგრაფიულ ძირზე დამუშვებული გენ-გეგმა, სიმაღლის განსაზღვრის ადგილის დატანით და ამ ადგილებში აგებული ჭრილ(ებ)ი; ყველა ნახაზზე: ქუჩ(ებ)ის სრული სიგანის მითითებით; ჭრილზე ღერძულა ხაზისა და ფასადის მაქსიმალური დასაშვები განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის განსაზღვრით/ჩვენებით (ფორმულა H=L/Y);
საპროექტო შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრისას გაითვალისწინეთ, რომ დამატებით წარმოდგენილი უნდა იყოს სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან და გაითვალისწინეთ რომ მაქსიმალური სიმაღლე საჭიროა დაიცვათ დასაშენებელი ნაწილით.
11. წარმოსადგენია კონსტრუქციული პროექტი, კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების ზეგავლენის კვლევის ანგარიში და კონსტრუქციული ტექნიკური მდგრადობის დასკვნა დაგეგმილი სამუშაოების გათვალისწინებით.
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.