ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №7939388

ნომერი: AR11140208

თარიღი : 28.04.2026

გაცემის თარიღი : 28.05.2026

გაცნობის თარიღი : 29.05.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , სანაპირო კოსმონავტების , N 47;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- პაატა სვანიძე პ/ნ 01003021229
- მარშალ გელოვანის გამზირი4ა. ბინა22.

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 2787
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 20.07.2006

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 16-01253031612
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 30.10.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 5ა
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი გიორგაძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ცენტრ პოინტ ჰაუსი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204521865

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "გეითვეი ჰოლდინგი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 204531499
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: მაია რჩეულიშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017003383

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 6328.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 684.9
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 11251.11
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 8342.73
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 521.38
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 864.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 1522.8
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 41040.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 41040.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 0.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 67.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 66.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 1.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 583/6328=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 9253.7/6328=1.5
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 632,8/6328=0.1

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: ბრძანება № 7032068
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 20.05.2024

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : ბრძანება № 7032068
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 20.05.2024

"საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, "სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის N57 დადგენილების და „ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს N8-13 გადაწყვეტილების 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:

- წარმოადგინეთ განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად გამიჯნული მიწის ნაკვეთები და საპროექტო

5ა ბლოკის კორექტირებული დოკუმენტაცია. აღნიშნულის შესაბამისად დაკორექტირდეს როგორც გენ.გეგმა და გეგმები, ასევე ჭრილები, ფასადები და ვექტორული ფაილები.

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

· წარმოადგინეთ საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა.

2. არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები. -> .ფოტოსურათების pdf ფაილი.:

· წარმოდგენილ იქნას განახლებული არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები. გაითვალისწინეთ, რომ ფოტოსურათები უნდა ასახავდეს ტერიტორიაზე არსებულ მდგომარეობას სრულად, შესაბამისად საჭიროა წარმოდგენილ იქნას მთლიანი შენობის ყველა რაკურსიდან გადაღებული ფოტომასალა, ყველა ფასადის სრულად ჩვენებით

· ვინაიდან, სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია შეთანხმებული პროექტის დარღვევით, საჭიროა წარმოადგინოთ მუნიციპალური ინსპექციის მიერ შესაბამისი დარღვევისათვის გამოცემული აქტი, დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი და საჭიროების შემთხვევაში, დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო (კონსტრუქციული) დასკვნა, დამოწმებული სპეციალისტის (ექსპერტის) მიერ და ინფორმაცია შემსრულებლის (ექსპერტის) კვალიფიკაციისა და გამოცდილების შესახებ.

· გაცნობებთ რომ არცერთ წარმოდგენილ განკარგულებაში არ ფიქსირდება საპროექტო ბლოკის დარღვევით მშენებლობის გამო ჯარიმისგან გათავისუფლება. ასევე, #370 განკარგულებით განსაზღვრული პრეფერენციებიც არ ეხება წარმოდგენილ საპროექტო შენობას.

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

· ბოლო სართულის გეგმაზე საზაფხულო ფართის მოწყობა მისაღები არ არის. აღნიშნული ფართი ამოღებულ იქნას ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებიდან და გეგმებიდან. გაითვალისწინეთ, წარმოდგენილი სახით ირღვევა განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სართულიანობა.

· ვინაიდან იცვლება ბინების კონფიგურაცია და იმიჯნება რამოდენიმე ბინად, საჭიროა დეტალურად განიმარტოს აღნიშნულ ცვლილებებთან დაკავშირებით და ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის შესახებ

4. .შეთანხმებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :

· წარმოადგინეთ ბოლოს შეთანხმებული მონტაჟი.

5. კორექტირებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :

· წარმოადგინეთ ცვლილების შესაბამისი მონტაჟი.

6. საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

· დაკორექტირდეს დადგენილი ხარვეზების შესაბამისად.

· კ-2 კროკს მიუთითეთ ექსპლიკაცია.

7. ვინაიდან ანგარიშს აკლია საექსპერტო შეფასება. გეოდოკუმენტაციის განხილვა მოხდება სრულყოფილი გეოდოკუმენტაციის - ს/გეოლოგიური ანგარიშის და მისი საექსპერტო შეფასების, ორივეს ერთად წარმოდგენის შემდგომ.

8. წარმოსადგენია საექსპერტო დასკვნა, სადაც განხილული იქნება არსებული შენობის ტექნიკური მდგომარეობა და დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობა. განიმარტოს დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობა შეესაბამება თუ არა სამშენებლო ნორმებსა და წესებს, უზრუნველყოფილია თუ არა გამოვლენილი დარღვევების გათვალისწინებით შენობის მდგრადობა და საიმედოობა. წარმოსადგენია განახლებული კონსტრუქციული პროექტის საექსპერტო შეფასება.

9. წარმოდგენილი იქნას განმარტება შეცვლილ ფართებთან მიმართებით, სრულყოფილად მიეთითოს ყველა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ფართის საკადასტრო კოდი, ფართების ან სართულების ცვლილების შემთხვევაში კი, წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი მესაკუთრის/არსებობის შემთხვევაში მომავალი მესაკუთრის და იპოთეკარის მიერ გაცემული, სათანადო წესით დამოწმებული თანხმობები (თუ ფართებზე რეგისტრირებულია სხვა სახის ვალდებულებები, ასევე შესაბამისი 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.

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.