ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8029269

ნომერი: AR11145039

თარიღი : 29.05.2026

გაცემის თარიღი : 31.07.2026

გაცნობის თარიღი : 31.07.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 150; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152გ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 150; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152ა; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 164; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152დ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 148; ქალაქი თბილისი , დასახლება ვარკეთილი-3 , ჯავახეთის ქუჩის მიმდებარედ (ნაკვეთი 13/015); ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 154; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 156; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 158; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152ე; ქალაქი თბილისი , ქუჩა ჯავახეთი , N 66; ქალაქი თბილისი , ჯავახეთის ქუჩა N66დ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 146; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 66-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152დ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152ბ; ქალაქი თბილისი, ჯავახეთის ქუჩა, N 152ბ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი გამყრელიძე პ/ნ 01017041896
- თბილისი ვ.კოტეტიშვილის შეს. N 3

ნომენკლატურა :

- მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- პროექტის შეთანხმება

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: #473

- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 13.09.2024

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: #127
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 19.12.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალფუნქციური კომპლექსი (A ბლოკი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი გამყრელიძე
- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს გერკო სტუდიო
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404534633

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს სამშენებლო კომპანია აპექს დეველოპმენტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 404438649
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვლადიმერ რობაქიძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01005018491

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 9474.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 40772.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 33931.2
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 15292.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 3778.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 1056.1
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 3923.9
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 4104.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 524.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 5251.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 135940.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 114650.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 21290.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 132.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 120.4
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 12.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : "ა ბლოკი"-ს კ1=1875.5; "ბ ბლოკი"-ს კ1=1976.1 ჯამური კ1=1875.5+1976.1=3851.6/9474=0.4
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : "ა ბლოკი"-ს კ2=28376.6; "ბ ბლოკი"-ს კ2=28871 ჯამური კ2=57247.6/9474=6.0
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3=2893/9474=0.3

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, პასუხად გაცნობებთ:

1. პროექტის შეთანხმების ეტაპზე, საპროექტო მიწის ნაკვეთები საჭირო გაერთიანდეს, ასევე, კონფიგურაცია წარმოადგინეთ დადგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, ასევე, გაითვალისწინეთ, რომ წარმოდგენილ განაცხადზე, საპროექტო ტერიტორია, ამ ეტაპზე, სრულად მონიშნული არ არის.
ასევე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობანაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით

2. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა სააგენტოს მიერ შეთანხმდა იმ პირობით, რომ გზისა და ტროტუარების ნაწილი, რომელიც მდებარეობს საკადასტრო საზღვრებში, დაიტვირთება საჯარო სერვიტუტით.
- შესაბამისად, საჭიროა სერვიტუტი დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში და დაფიქსირდეს ამონაწერზე, (გრგ გვ. 63).

3. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის 26/11/2025 წლის 17-01253301848 წერილის თანახმად, ვინაიდან მშენებლობა ნაწარმოებია უნებართვოდ და მიწის ნაკვეთზე 21.11.2025 წელს გაიცა Nშ-451/25 შეჩერების დადგენილება, ასევე, 24/06/2026 წლის 13-01261752344 წერილის თანახმად, ვინაიდან მიწის სამუშაოები ნაწარმოებია უნებართვოდ, წარმოდგენილ იქნას მუნიციპალური ინსპექციის მიერ, შესაბამისი დარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმის გადახდის ქვითარი, დადგენილებასთან ერთად.

4. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:
წარმოსახვითი ხაზის შესაბამისი ანგარიში წარმოადგინეთ ფასადზე საპროექტო შენობებისთვის ღიობის განთავსების ნაწილში „3-1“ ღერძებში, გენგეგმის ყველა დონეზე დაიტანეთ ნიშნულები.
5. ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:
ფუნქციური პროცენტულობის საბოლოო ჯამი საცხოვრებელი ფართისთვის სწორად დაიტანეთ, კ2 დაიცავით გრგ-ს დადგენილი ჯამური ფართი, დაიცავით გრგ-ს დადგენილი კ2 კოეფიციენტის ჯამური ფართი.
6. გეგმაზე მისაწვდომ სველ წერტილებთან სამანევრო სივრცე დაიტანეთ, გეგმებით დაიცავით გრგ-ს განაშენიანების რეგულირების ხაზი
7. ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). :
- სახელმწიფო ენის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად ოფიციალური სახელწოდების სახელმწიფო და არასახელმწიფო ენებზე გადმოცემისას სახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი თავსდება წინ (მარცხნივ ან ზევით), ხოლო არასახელმწიფო ენაზე შესრულებული ტექსტი – შემდეგ (მარჯვნივ ან ქვევით).
- სახელმწიფო ენაზე შესრულებული წარწერა აღქმადი უნდა იქნას სატრანსპორტო გზის მიმართულების შესაბამისად.
- აღნიშნულის გათვალისწინებით, სახურავზე გათვალისწინებული აბრა წარმოადგინეთ კანონის დაცვით.(ორივე შენობაზე საჭიროა ქართული წარწერის წარმოდგენა)

8. საჭიროების შემთხვევაში საპროექტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასება არსებულ საკვლევ სატრანსპორტო/საგზაო ინფრასტრუქტურაზე -> შეფასების pdf ფაილი:
- გაითვალისიწნეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს პოზიცია 16-0126188466

9. საჭიროების შემთხვევაში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული დასკვნა.
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;

10. საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების სქემები (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისა) წარმოდგენილ იქნას საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელების (ელ-გაყვანილობის, გაზმომარაგების, გათბობა - ვენტილაციის, წყალმომარაგების და წყალარინების, შენობის შიდა ფიზიკური ინფრასტრუქტურის სქემები, (ინტერნეტ ქსელი)) სქემები.

11. საჭიროების შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების პროექტი
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;

12. საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა:

- ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრეების თანხმობები წარმოადგინეთ ახალ მშენებლობაზე, მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობისთვის, ასევე, იმ შემთხვევაში, თუ გათვალისწინებულია გადატანა, წარმოადგინეთ გადატანის პროექტიც, მაგ: სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილის შესაბამისად, წერილობითი თანხმობა გაცემულია დემონტაჟზე და გათვალისწინებულია ხაზოვანი ნაგებობის გადატანა.
- ასევე, წარმოადგინეთ, თელასისა და „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მიერ შესაბამისად დამოწმებული გენ.გეგმები.

13. წარმოდგენილ იქნას: საპროექტო ობიექტის კონსტრუქციული სქემა/პროექტი.
განგიმარტავთ: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, კონსტრუქციული სქემა შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისაგან, სადაც განსაზღვრულია შენობა-ნაგებობების ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები; საძირკვლის, გადახურვის და ვერტიკალური ელემენტების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები) ტიპი; შენობა-ნაგებობის სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების საწყისი მონაცემები (მასალების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებები, სიხისტეები, სტატიკური და დინამიკური დატვირთვების მნიშვნელობები), სივრცითი ანგარიშისათვის გამოყენებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის დასახელება და გაანგარიშებათა შედეგები (ილუსტრირებული დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობა, გადაადგილება და რხევის პერიოდი), რომლებიც უნდა აკმაყოფილებდნენ შესაბამისი და ამავე კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული ტექნიკური რეგლამენტის/რეგლამენტების მოთხოვნებს.
ხოლო, კონსტრუქციული პროექტი უნდა მოიცავდეს კონსტრუქციული სქემით გათვალისწინებულ ყველა ინფორმაციას დაზუსტებული, დაკონკრეტებული სახით და იძლეოდეს მშენებლობის განხორციელებისთვის ამომწურავ ინფორმაციას.
კონსტრუქციული პროექტი დამატებით უნდა მოიცავდეს:
ა) ფუძის მოწყობის, საძირკვლის და გადახურვის ძირითად ნახაზებს (ვერტიკალური მზიდი კონსტრუქციების ტიპების (სვეტები, პილონები, მზიდი კედლები და ა. შ.), ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული და ღერძულა ზომების, გადახურვის ზედაპირის ვერტიკალური ნიშნულების ჩვენებით);
ბ) ცალკეული კვანძების დეტალურ ნახაზებს;
გ) კონსტრუქციული ელემენტების, დეტალების და სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციას.

...კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება: წარმოადგინეთ ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოადგინეთ ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო

გამოცდილება).

ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განცხადება დარჩება განუხილველი.
აქვე გაცნობებთ, არასრულყოფილი დოკუმენტაციის გამო სამსახური ამ ეტაპზე სრულად ვერ გიდგენთ ყველა შესაძლო ხარვეზს.
იმ შემთხვევაში თუ თქვენი მხრიდან არ მოხდება სამსახურის მიერ დადგენილი ხარვეზების სრულყოფილად გამოსწორება და მოთხოვნილი დოკუმენტაციის სრულყოფილი სახით წარმოდგენა, აღნიშნული განაცხადი შესაძლოა დარჩეს 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.