თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8163815

ნომერი: AR11145318

თარიღი : 05.06.2026

გაცემის თარიღი : 16.11.2026

გაცნობის თარიღი : 17.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ცოტნე დადიანის ქუჩა N32 ; ქუჩა რკინიგზა N30;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ლევან მაღლაკელიძე პ/ნ 01011084776
- ქ.თბილისი ლიხაურის ქუჩა #13

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 454
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 18.09.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი სექტორი #1, შენობა #6-7 (E ბლოკი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ლევან მაღლაკელიძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს დადიანი ინვესტი
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405766381
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ივლიანე წულაია
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 37001007207

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 161000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 46916.0
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 44154.9
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 20947.5
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 71.4
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 910.8
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 7862.8
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 5643.6
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 586.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 8024.0
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 108.2
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 139980.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 131412.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 8568.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 97.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 94.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ა ბლოკი 2634.4 + ბ ბლოკი 1915.2 + ე ბლოკი 2927.5 = 7477.1 მ² კ1 = 7477.1 / 153104 = 0.05
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ა ბლოკი 32594.8 + ბ ბლოკი 22561.7 + ე ბლოკი 29558.3 = 84714.8 მ² კ2 = 84714.8 / 153104 = 0.55
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ3 — გამწვანება (მთელი ნაკვეთის ერთიანი პოლიგონი) 54940.9 მ² (0.36)

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 არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, რომელშიც დაფიქსირდა ხარვეზები, კერძოდ:

1. წარმოდგენილ იქნეს შპს ვილსონ გარდენის თანხმობაც. წარმოდგენილ იქნეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 16 სექტემბრის N26.1641.1798 განკარგულების მე-2-მე-4 პუნქტებით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების - თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

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

წარმოადგინეთ საპროექტო ბლოკის სრულყოფილად დამუშავებული გენგეგმა. - გრგ-ს შესაბამისად დაიტანეთ განაშენიანების რეგულირების ხაზები. - დაიტანეთ სახურავის გეგმა ნალექების გადაყვანის სქემის და ნიშნულის მითითებით. - დაიტანეთ მისაწვდომი სვლაგეზი შენობამდე, გაბარიტული ზომების და ნიშნულების მითითებით . - დაიტანეთ ღერძის ხაზები ზომების მიკთითებით. - მანქანების მოძრაობის სქემა დაიტანეთ შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის შესაბამისად მისასვლელის ზომის დატანით. - გაითვალისწინეთ სახანძრო მისადგომი. - მოსახლეობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად აუცილებელია სარკინიგზო ლიანდაგების მხრიდან ტერიტორიის შემოღობვა (დადგენილება №14-39. მუხლი 37).

3.განმარტებითი ბარათი. -> .განმარტებითი ბარათი.: წარმოადგინეთ ინფორმაცია ფუნქციურ გადანაწილებასთან (% ასახვით) დაკავშირებით.

4.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .საერთო ფართობი (კვ.მ).: გაითვალისწინეთ, სამყოფისათვის (საცხოვრებელი სახლისათვის, ბინისათვის, ოფისისათვის, სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობის განსაზღვრა: ა) სამყოფისათვის ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის, არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებსა და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, საინჟინრო და სავენტილაციო არხები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონის დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი); ბ) მათი არსებობის შემთხვევაში, სამყოფების ფართობში შედის ლოჯიის, აივნის, ტერასისა და ვერანდის ფართობები

5.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). -> .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : კ-3 დაიცავით ორივე ზონისთვის. (სსზ 2; ტზ 1)

6.შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.: - დაიტანეთ ექსპლიკაციები შესაბამისი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით. - საცხოვრებელ სათულებზე დასატანია ჩიხური დერეფნის სიგრძე. - დაიტანეთ მაქსიმალური სავალი ნაწილის სიგრძე (1014.3) - წარმოდგენილი პროექტით არ არის დაცული 909.20.5 ქვეთავის მოთხოვნები - 41 და შშმპ ნახაზები დაამუშავეთ დეტალურად. წარმოადგინეთ სრულყოფილად დამუშავებული კიბის უჯრედების, ლიფტების, აივნის მოაჯირის და ფასადის ფრაგმენტის დეტალური ნახაზები. - მე-10 სართულის გეგმაზე ,,ა-დ" და ,,5-1" ღერძების კვეთაზე მიუთითეთ ექსპლიკაცია, თუ ექსპლუატირებადი ფართია მიუთითეთ ფართობის მაჩვენებელი და იანგარიშეთ ტექ. მაჩვენებლებში, თუ არაექსპლუატირებადია მიუთითეთ გადახურვა/სახურავი დაიტანეთ ნალექების გადაყვანის სქემა. -დაიტანეთ რეზერვუარი. -წარმოადგინეთ ტექნიკურად გამართული გეგმები

7.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოდგენილ იქნეს მაღალი ხარისხის კომპიუტერული ვიზუალიზაცია და ფოტომონტაჟი რომელიც მაქსიმალურად იქნება მიახლოვებული რეალობასთან.

8.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. : საჭიროა შემსუბუქდეს ვექტორული ფაილი. აღნიშნულის წარმოდგენის შემდგომ გადამოწმდება ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები. წარმოადგინეთ კ1,კ2,კ3 და განაშენიანების საანგარიშო კროკები, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობის საანგარიშო კროკები და ანგარიში, ფუნქციური განაწილების პროცენტობის კროკები და შესაბამისი ანგარიში. ვერანდები და ლოჯიები იანგარიშეთ კ2- ში მესამედით და აწარმოადგინეთ აივნების ანგარიში. - თუ აივნის ჯამური ფართობი აღემატება შენობა-ნაგებობის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის 20%-ს, ასეთ შემთხვევაში, აივნის საერთო ფართობის ის ნაწილი, რომელიც ცდება ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ 20%-იან ზღვარს – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის 1/3-ით;

9. 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.:: დააკორექტირეთ დადგენილი ხარვეზების გათვალისწინებით

10.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.: - წარმოდგენილ იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის

ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ, საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-18 და მე-20 მუხლების შესაბამისად დამუშავებული, მშენებლობის ორგანიზების სრულყოფილი პროექტი.

11. "მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი: საჭიროა გადაიხადოთ მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი საპროექტო კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობის 10 - ზე ნამრავლის შესაბამისად.

12. წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა. აღნიშნული კვლევის ანგარიშში მინიმუმ უნდა აისახოს: ა) მიწის ნაკვეთის გეგმა, კვლევის ჩატარების წერტილების ჩვენებით; ბ) მიწის ნაკვეთის გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები და სპეციფიკაცია; გ) დასკვნა ან/და რეკომენდაციები მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის. . წარმოადგინეთ საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება. ასევე წარმოდგენილი იქნას ექსპერტის კვალიფიკაციის დამადასტურებელი მონაცემები (გაითვალისწინეთ, რომ ექსპერტს უნდა გააჩნდეს სპეციალობით მუშაობის 10 წლიანი სამუშაო გამოცდილება).

13. წარმოადგინეთ შენობა-ნაგებობის ფუძე-საძირკვლების და ძირითადი კონსტრუქციების სქემები საექსპერტო შეფასებასთან ერთად. ასევე, ინფორმაცია შემსრულებლის (პასუხისმგებელი პირის) შესახებ, რომელიც მოიცავს შემსრულებლის სახელს/დასახელებას, დიპლომს, სამუშაო გამოცდილებას, საკონტაქტო ინფორმაციას (ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი), ამონაწერს მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან, შესაბამისად – პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლს. ან ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

გაცნობებთ, რომ ხარვეზების გამოსწორებისთვის გეძლევათ 15 სამუშაო დღე. მოცემულ ვადაში ხარვეზების შეუსრულებლობის შემთხვევაში 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.