ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8160033

ნომერი: AR11147139

თარიღი : 10.06.2026

გაცემის თარიღი : 12.11.2026

გაცნობის თარიღი : 12.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ბერი გაბრიელ სალოსის მოედანი, N 1;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- თენგიზი ესიავა პ/ნ 02001003670
- თბილისი. კრწანისის რაიონი, გიორგი გურამიშვილის ქუჩა # 36

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: № 7737089
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 10.12.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შენობა N3
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: თენგიზი ესიავა

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს ასტორია 2012
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406097281
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვახტანგი ამირაჯიბი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01017056506

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5112.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 6217.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5481.5
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 2115.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 723.7
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 889.5
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 133.2
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 800.0
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 79.6
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 740.5
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 34570.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 31682.24
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 2888.16
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 39.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 36.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 3.3
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 635.1(შენობა N1)+ 317.4(შენობა N2)+539.7(შენობა N3-საპროექტო შენობა)/5112=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 17127.2(შენობა N1)+2594.9(შენობა N2)+4020.3(შენობა N3-საპროექტო შენობა)/5112=4.6
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1593.7/5112=0.3

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული 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. წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 01/05/2025 წლის №01. 012512116 ბრძანების მე-2-მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.
2. ავტოსადგომებთან დაკავშირებით საბოლოო პასუხი გეცნობებათ AR11167212 განცხადების წარმოების დასრულების შემდეგ.
3. შესაბამის ველში 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. შენიშვნა: კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და

მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – სამშენებლო მოედნის 20 მეტრის რადიუსში, ხოლო IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება. შენიშვნა: მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის გამაგრების სამუშაოებზე ნებართვა გაიცემა ძირითადი ნებართვის ფარგლებში, შესაბამისი მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის ნოტარიული თანხმობის საფუძველზე.

4. საკითხი შესასწავლად გადაგზავნილია გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში (წერილის ნომერი 60-01263153697) საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
საკითხი შესასწავლად გადაგზავნილია სსიპ - ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში (წერილის ნომერი 60- 01263153703) საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.

5. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე ინტერაქტიული რუკის მიხედვით ვრცელდება ხაზოვრივი ნაგებობა ს/კ: 01.01.834 „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ მილსადენი; 01.01.287 - თელასის ელექტროგადამცემი ხაზი; საჭიროა წარმოადგინოთ მესაკუთრების პოზიცია სამშენებლო სამუშოებთან დაკავშირებით და საჭიროებისამებრ მათ მიერ დამოწმებული გენ. გეგმა.

6. 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.

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

8. 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.

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.

- 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.