თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8163193

ნომერი: AR11157841

თარიღი : 21.08.2026

გაცემის თარიღი : 16.11.2026

გაცნობის თარიღი : 16.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის გზატკეცილი, N 1;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ხმალაძე პ/ნ 35001018932
- კ. მაყაშვილის ქ. #1/10

ნომენკლატურა :

- სპორტული დარბაზი/კომპლექსი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 6067238
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 4.08.2022

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 7716836
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 25.11.2025

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: სპორტულ-გამაჯანსაღებლი ობიექტები
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ხმალაძე

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს კორტები
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405493194
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: დავით კოპაძე
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 405493194

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 7174.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 21385.41
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 10335.0
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 529.0
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 2979.04
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2260.3
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 466.2
- .სასაწყობე ფართობი (კვ.მ).: 542.98
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2560.18
- .აუზის ფართობი (კვ.მ).: 997.3
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 90850.42
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 66425.29
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 24425.13
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 27.5
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 23.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.5
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 5590.91
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 12090.86
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1142.5 (0.15)

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: № 7716836
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 25.11.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : № 7716836 (№ 7932351-22/05/2026)
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 25.11.2025

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 მერიის სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ განხილულ იქნა თქვენი საკითხი და

განხილვის შედეგად დადგენილ იქნა შემდეგი სახის ხარვეზები, კერძოდ:
01. შენობა-ნაგებობის ყველა სართულისა და სახურავის გეგმები, მასშტაბი 1:100. -> .გეგმების pdf ფაილი.:

- +6.60 და +9.70 ნიშნულებზე გამაჯანსაღებელ ფართებზე დაიტანეთ შესაბამისი ექსპლიკაცია და მიანიჭეთ შესაბამისი დაკავებულობა; აღნიშნულის გათვალისწინებით დაკორექტირდეს საექსპერტო შეფასებაც;
- +25.12 ნიშნულზე ბ-დ ღერძებში არსებულ ფართზე დაიტანეთ ექსპლიკაცია და ნიშნული; დაზუსტდეს აღნიშნული ფართი;

02… საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობანაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :

- +19.85 ნიშნულზე ტექნიკური ოთახები შეიყვანეთ დამხმარე ფუნქციაში;
- +23 ნიშნულზე ბ-დ ღერძებში არსებულ ფართს მიანიჭეთ დაკავებულობა, დააწერეთ ექსპლიკაცია და შესაბამისად დაკორექტირდეს ფუნქციების საანგარიშო კროკები; გაითვალისწინეთ, დამხამხმარე ფუნქციები როგორც შენობისთვის უზრუნველსაყოფი არ უნდა გასცდეს საერთო ფუნქციური გადანაწილების 25% -ს.
- კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო მაჩვენებელში შეიყვანეთ +23.00 ნიშნულზე ბ-დ ღერძებში არსებული ფართი; წარმოადგინეთ კ-2 კოეფიციენტის ჯამური ანგარიში; დაზუსტდეს როგორ შედის ანტრესოლი კ-2 კოეფიციენტში; აღნიშნული შეიყვანეთ განაშენიანების ფართობშიც; ასევე სახურავზე მოწყობილი ფართიც;

03. გაცნობებთ რომ სამსახურმა გაგიწიათ შუამდგომლობა და საკითხი შესასწავლად გადაგზავნა საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში წერილის ნომერი (60-01263201436) საქმის წარმოების დასრულების შემდეგ პასუხს მიიღებთ შეტყობინების ველში.
04."მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი -> .მოსაკრებელის რიცხვითი მაჩვენებელი:
გადახდილ იქნას მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი სრულად ნამატი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკის მიხედვით 10 ლარის ოდენობით; გადამოწმდება დამატებით ხარვეზების გამოსწორების შემდგომ;
05. უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად, მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 2026 წლის 01 სექტემბრისა უზრუნველყოს პროექტის განხორციელება ხელშეკრულების 1.1.7 ქვეპუნქტით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად. ხოლო, 1.1.7 პუნქტის თანახმად, პროექტი გულისხმობს ქონებაზე სპორტული კომპლექსის, მათ შორის, არანაკლებ 3 (სამი) საჩოგბურთო კორტის (ღია ან დახურული), საცურაო აუზის, ფიტნეს-დარბაზის, ასევე, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი დანიშნულებისა და სპორტულ კომპლექსთან დაკავშირებული სივრცეების (შემდგომში: სპორტულგამაჯანსაღებელი კომპლექსი) მშენებლობას. ამავე პუნქტის თანახმად, ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, მყიდველი უფლებამოსილია, ქონება განავითაროს მხოლოდ ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მიზნობრიობით/ფუნქციით. ხოლო, ხელშეკრულების 3.2.2. პუნქტის თანახმად, მყიდველს ქონება გადაეცემა მხოლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსის მიზნით გამოყენების პირობით, რაც წარმოადგენს მუდმივ პირობას/შეზღუდვას. ამ ფუნქციებისგან დამატებით ფუნქციის მოწყობასთან დაკავშირებით, საჭიროა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს თანხმობის წარმოდგენა.
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.