ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8076738

ნომერი: AR11159193

თარიღი : 03.09.2026

გაცემის თარიღი : 09.09.2026

გაცნობის თარიღი : 09.09.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , ფონიჭალა, ღოღობერიძის ქუჩა , მიმდებარედ;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- ირაკლი მაზიაშვილი პ/ნ 01024037393
- თბილისი ვაჟა-ფშაველას გამზ. N 15 ბ. 16

ნომენკლატურა :

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

.მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების (გაპი) რეკვიზიტები.:

- .დადგენილი გაპის ბრძანების ნომერი.: 7903989
- .დადგენილი გაპის ბრძანების თარიღი.: 1.05.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (B ბლოკი)
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: ირაკლი მაზიაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არესბობის შემთხვევაში).: შპს "კ სამი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 405382955
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ვლადიმერ ჯაოშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01001057719

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 5044.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 8542.2
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 7449.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 4588.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1015.0
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 666.7
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 103.2
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 1076.7
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 10250.0
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 9000.0
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1250.0
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 41.1
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 37.1
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 4.0
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ბლოკი A 580.8 მ2 კ1=0.1
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : ბლოკი A 6148.1 მ2 კ2=1.2
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1322.6 მ2 კ3=0.3

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 მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:
1.საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500. -> .გენერალური გეგმის pdf ფაილი.:

- წარმოდგენილ იქნას ტოპოგრაფიული გეგმა.
- წარმოადგინეთ B ბლოკისთვის დამუშაბებული

გენგეგმა. დაიტანეთ მანქანების მოძრაობის სქემა ტროტუარების დატანით შეთანხმებული სატრანსპორტო

- სქემის შესაბამისად, ზომების მითითებით.
- შენობებს შორის დატანილ იქნას წარმოსახვითი საზღვარი ზომების მითითებით.

2. განმარტებით ბარათში მითითებულ იქნას საპროექტო შენობის(ბლოკის) დეტალური აღწერა. ასევე გაითვალისწინეთ ბ ბლოკში გათვალისწინებული ავტოსადგომების თაობაზე უნდა განიმარტოს დეტალურად.

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

• გეგმების დოკუმენტაციაზე ავტოსადგომები საჭიროა დაინომროს თანმიმდევრულად, B ბლოკისთვის განკუთვნილი ავტოსადგომები დაინომროს განცალკევებით.
4.შენობა-ნაგებობის ჭრილები, მასშტაბი 1:100. -> .ჭრილების pdf ფაილი:
ჭრილის დოკუმენტაცია დამუშავდეს 41-ე დადგენილების შესაბამისად.
5 . შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა. -> .სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემის pdf ფაილი.:
სიმაღლის ანგარიში წარმოადგინეთ ყველა საზოგადოებრივი სივრციდან,
სიმაღლის ანგარიში წარმოადგინეთ ვექტორულ ფაილშიც. გაითვალისწინეთ რომ L უნდა
იანგარიშოპთ უმოკლეს მანძილებში და გავრცელდეს მთლიან შენობაზე.
6. შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი 1:100. -> .ფასადების pdf ფაილი.: წარმოსადგენია მოსაპირკეთებელი მასალების სპეციფიკაცია.
წარმოდგენილი ვიზუალი მოპირკეთების ნაწილში არ არის მისაღები, აუცილებელია შენობის საზოგადოებრივი საზღვრების მხარეს მდებარე ფასადების უმეტესი ნაწილი მოპირკეთდეს კომპოზიტური
პანელებით , ხანმედეგი და საქალაქო განაშენიანებისთვის შესატყვისი სამშენებლომოსაპირკეთებელი მასალებით.

7. კონსტრუქციული პროექტი არ არის შესაბამისობაში არქიტექტურულ ნაწილთან სვეტების გაბარიტული ზომები.
8. წარმოდგენილ იქნას ენერგოეფექტურობის დეკლარაცია საპროექტო ბლოკის მითითებით.
9.ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. -> .ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედების pdf ფაილი
(ზომების და ნიშნულების ჩვენებით). : წარმოადგინეთ B ბლოკისთვის დამუშავებული ფაილი.მიუთითეთ მასალები და ზომები.
10.მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი. -> .მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკის pdf ფაილი.:
სამშენებლო ეტაპები უნდა სრულდებოდეს თანმიმდევრულად და ასევე დაუშვებელია მომდევნო ეტაპით გათვლისწინებული სამუშაო სრულდებოდეს წინა ეტაპით ჩასატარებელ სამუშაოებზე ადრე. აღნიშნულის შესაბამისად წარმოადგენილ იქნას განახლებული მშენებლობის ორგანიზების გრაფიკი
ასევე მშენებლობის ორგანიზების გენგეგმაზე, შესასვლელი, ქოლგა და დროებითი პოლიგონის ღობე დატანილ იქნას შეთანხმებული დროებითი საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემების შესაბამისად.
11. შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობა -> საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობების მესაკუთრეების თანხმობის pdf :
წარმოადგინეთ ხაზოვანი ნაგებობების N 01.01.781 (ჯვჳ);N01.01.881 (ს.ს თელასი) მესაკუთრეთა თანხმობა და დამოწმებული გენგეგმა.
12.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით). *
კ-1 და კ-2 კოეფიციენტები მითითებულ იქნას საპროექტო ბლოკის ამჟამად მითითებულია ა ბლოკი, ასევე ველში საჭიროა მიუთითოთ ორივე ბლოკის როგორც ცალცალკე, ასევე ჯამური მაჩვენებელები.
აღნიშნულის დაზუსტების შემდგომ დამატებით გადამოწმდება მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებელი.
13. სავიზიტო ფოტოსურათები წარმოდგენილ იქნას საპროექტო ბლოკის ყველა ფასადის სრულად ჩვენებით.
14. 11.საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული CAD ფაილი. -> .საპროექტო შენობა-ნაგებობის ვექტორული ფაილი AutoCad - ის ან ArchiCad - ის სახით. :
კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი საჭიროა შეუსაბამოთ სართულის ფილის კონტურს.
8-1 ფასადზე ლოჯიები შეყვანილ იქნას კ-2 კოეფიციენტის ანგარიშში 1/3-ით, ასევე გაითვალისწინეთ რომ კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები უნდა წარმოადგინოთ შესაბამისი ექსპლიკაციით.
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.

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.