თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №8170459

ნომერი: AR11162622

თარიღი : 25.09.2026

გაცემის თარიღი : 20.11.2026

გაცნობის თარიღი : 20.11.2026

შედეგი : შუალედური.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი, ვიქტორ კუპრაძის ქუჩა, N 2ე;

დამკვეთი-განმცხადებელი

- გიორგი ჯანიაშვილი პ/ნ 01017033100
- თბილისი ი.გოგებაშვილის I გას. N 25

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ცვლილება
- სტადიები:
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა

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

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 448
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 18.09.2026

.სატიტულო ინფორმაცია.:

- .ფუნქციური დანიშნულების სახეობა.: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- .მთავარი არქიტექტორის/სპეციალისტი სახელი და გვარი.: გიორგი ჯანიაშვილი

.დამკვეთის ინფორმაცია.:

- .ორგანიზაცია (არსებობის შემთხვევაში).: შპს "ალტერ ბილდინგი"
- .საიდენტიფიკაციო კოდი.: 406371411
- .დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი.: ტარიელ ბაბაჯანაშვილი
- .დამკვეთ(ებ)ის პირადი ნომერი.: 01001026680

.ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 4000.0
- .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 23469.3
- .საერთო ფართობი (კვ.მ).: 20729.6
- .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 11296.2
- .საოფისე ფართობი (კვ.მ).: 631.8
- .კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 871.0
- .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 2448.6
- .სარდაფის ფართობი (კვ.მ).: 103.4
- .კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 2687.8
- .დამხმარე ფართობი (კვ.მ).: 69.4
- .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 2621.4
- .სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 78754.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 71193.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 7561.2
- .შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 78754.4
- .0.00 ნიშნულის ზევით (მ).: 71193.2
- .0.00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 7561.2
- .კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1260.2/4000=0.3
- .კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 17734.2/4000=4.4
- .კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). : 1223.0/4000=0.3

.შეთანხმებული პროექტის რეკვიზიტები.:

- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების ნომერი.: 7400606
- .შეთანხმებული პროექტის ბრძანების თარიღი.: 3.05.2025

.არსებობის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის რეკვიზიტები:

- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების ნომერი. : 7704739
- .მშენებლობის ნებართვის ბრძანების თარიღი. : 17.11.2025

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 მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა განიხილა თქვენ მიერ ელექტრონულად ატვირთული განცხადება და მასზე თანდართული დოკუმენტაცია, პასუხად გაცნობებთ შემდეგს:

01. საპროექტო ტერიტორიის გენერალური გეგმა, მასშტაბი 1:500.:
საპროექტო შენობით დაიცავით გრგ-თი დადგენილი შენობის განთავსების არეალი.

02. შესაბამის ველში წარმოდგენილ იქნას საექსპერტო შეფასება არქიტექტურული პროექტების „ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან შესაბამისობის თაობაზე.
ასევე წარმოდგენილ იქნას საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“. მოთხოვნებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასება.
წარმოადგინეთ შესაბამისად დამუშავებული გრაფიკული დოკუმენტაცია.
წარმოადგინეთ დეტალური კვანძები და წარმოადგინეთ 41 დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზის ცხრილები.
დაიტანეთ ლიფტის კაბინა, დაიტანეთ ზომები დეტალურად.
დაიტანეთ შენობის განთავსების არეალი და დაიცავით.

03. მოსაპირკეთებელი მასალების გაუარესება არ არის მისაღები. დაამატეთ ხანმედეგი მოსაპირკეთებელი მასალები.
კომპოზიტური პანელების დასახელება დაიტანეთ რენდერზე დატანილის შესაბამისად „ზ-ა „ ღერძებში.

04. კორექტირებული პროექტის ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები. *
ძირითადი ხარვეზების გათვალისწინებით დაკორექტირდეს რენდერები და სავიზიტო სურათები.

05. დაკორექტირდეს ვექტორული ფაილი და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.
გაითვალისწინეთ განკარგულების გათვალისწინებით კ-2=4,4 -17 600 კვ.მ

კ-1=0,3 -1152,4კვ.მ

დაკორექტირდეს კ-3 საანგარიშო კროკი. 1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით (კ-3) განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი მასალით (სამშენებლო თუ სხვა), რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე შენობანაგებობა ან/და მათი ნაწილები და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

წარმოდგენილ იქნას დაზუსტდებული ანგარიშებით ფუნქციების საანგარიშო კროკი. გაითვალისწინეთ საცხოვრებელი ფუნქცია არ უნდა იყოს 90%-ზე მეტი.

06. მოსაკრებლის ოდენობა გადამოწმდება დამატებით.

07. გაცნობებთ, რომ სამსახურმა საკითხი განსახილველად გადაგზავნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში #60-01263243962, პასუხი გეცნობებათ დანართის სახით.

08. საჭიროა წარმოდგენილი იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2026 წლის 02 სექტემბრის N26.1557.1695 განაკრგულების მე-3-მე-5 პუნქტების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია

09. კონსტრუქციულ და არქიტექტურულ ნაწილში არ არის შესაბამისობაში მონოლითური კედლები და კიბის/ლიფტის უჯრედის გადახურვის ნიშნულები.

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.