ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის ნაკვეთი 01/298,
საკადასტრო კოდით 01.14.15.001.378

წინასაპროექტო კვლევა

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

დამკვეთი - შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი" (204513687)
პროექტის ავტორი - არქ. მ. კაპუაშვილი

2017 წ.

სარჩევი

1. ყდა
2. სარჩევი
3. განმარტებითი ბარათი
4. აეროფოტო
5. მიმდებარე სოციალური ინფრასტუქტურა
6. სიტუაციური სქემა
7. სიტუაციური გეგმა
8. საინფორმაციო დაფა
9. ფოტოფიქსაციის სქემა
10. არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები
11. არსებული ზონირების გეგმა
12. მიმდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმები
13. მიმდებარე განაშენიანების სართულიანობის სქემა
14. საპროექტო ფუნქციური ზონირება
15. სატრანსპორტო მისასვლელების სქემა
16. შიდა სატრანსპორტო ქსელის სქემა
17. არსებული სერვიტუტის სქემა
18. საპროექტო სერვიტუტის სქემა
19. საპროექტო სერვიტუტის სქემა საპროექტო განაშენიანების ჩვენებით
20. გენ. გეგმა (საპროექტო ესკიზი, წინადადება)
21. გენ. გეგმა მიმდებარე განაშენიანების ჩვენებით
22. ტოპოგრაფიული გეგმა
23. გამწვანების დენდროლოგიური სქემა
24. მოთხოვნილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები.

პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

სარჩევი

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	
არ. ავტორი	მ. პაპუაშვილი	
დაამუშავა	მ. პაპუაშვილი	

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის. ს.კ. 01.14.15.001.378. ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 10 265 კვ.მ. რაც სავადებულოს ხდის მის განვითარებას გრგ-ს გზით.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება შპს ეპიკ ნუცუბიძე-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სადაც, შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ამჟამად აქტიურად მიმდინარეობს მშენებლობა. ასევე ჩრდილოეთით ესაზღვრება კერძო პირის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სადაც ასევე შეთანხმებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმა. აღმოსავლეთით ტერიტორიას ესაზღვრება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და დელისის III ქუჩა, სამხრეთით და დასავლეთით ტერიტორიას ესაზღვრება გურიელის ქუჩა. საპროექტო ტერიტორიის 50 % წარმოადგენს გამწვანებულ ტერიტორიას, რომელიც მდიდარია მასზედ არსებული ხე-ნარგავებით, რაც ზრდის აღნიშნული ტერიტორიის პოტენციალს ეკონომიკური თვალსაზრისით. საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი ზომიერად რთულია, სხვაობა ნიშნულებს შორის წარმოადგენს 10 მ-ს. საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო კავშირით, ტერიტორიას ესაზღვრება გურიელის და დელისის III ქუჩები, რომლებიც უკასირდება ნუცუბიზის ქუჩას, ასევე ტერიტორია დატვირთულია სერვიტუტით, რომელიც ტერიტორიას აკავსირებს მიმდებარე მიწის ნაკვეთებთან. საპროექტო ტერიტორიის საფეხმავლო რადიუსში წარმოდგენილია ყველა სახის სოციალური ინფრასტრუქტურა, როგორებიცაა: სავაჭრო ცენტრები, მაღაზიები, სკოლები, საბავშვო ბაღები, საყოფაცხოვრებო ობიექტები, სპორტული მოედნები, უნივერსიტეტები, ჯანდაცვის ობიექტები, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები, მეტროს სადგური.

ქ. თბილისის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6, რომელიც გვსურს შენარჩუნდეს არასამშენებლო მონაკვეთზე (სკვერის ტერიტორიაზე) ხოლო დარჩენილი ტერიტორია შევცვალოს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 - ით. საპროექტო კოეფიციენტები: კ1=0.3; კ2=4.9; კ3=0.5

საპროექტო არეალის განვითარება დაგეგმილია საზოგადოებრივ საქმიანი ფუნქციით. ტერიტორიაზე განთავსდება როგორც საცხოვრებელი ასევე სავაჭრო და საოფისე ფუნქციის შენობები. ასევე მოგახსენებთ, რომ არ იგეგმება მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, შესაბამისად არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული სქემა. ტერიტორიის ფარგლებში ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა განხორციელდება ნაწილობრივ მიწისქვეშა სივრცის გამოყენებით (3 დონიანი პარკინგი)ხოლო ნაწილობრივ მიწისზედა პარკინგის ხარჯზე. მოეწყობა გამწვანებული ეზო, განთავსდება საბავშვო მოედნები ხოლო ინტენსიურად გამწვანებულ ადგილას მოეწყობა სკვერი საფეხმავლო ბილიკებითა და მოსასვენებელი სკამებით. პროექტით გათვალისწინებულია მიმდებარე ტერიტორიებზე დამუშავებული და შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმებთან სრული ინტეგრირება, როგორც გეგმარებითი ასევე არქიტექტურულ-მოცულობითი თვალსაზრისით, საერთო სატრანსპორტო, საინჟინრო და საყოფაცხოვრებო ინფრასტრუქტურის გამოყენებით.

პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

განმარტებითი ბარათი

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
არ. ავტორი	მ. კაკუაშვილი	[signature]
დაამუშავა	მ. კაკუაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთბის

აეროფოტო

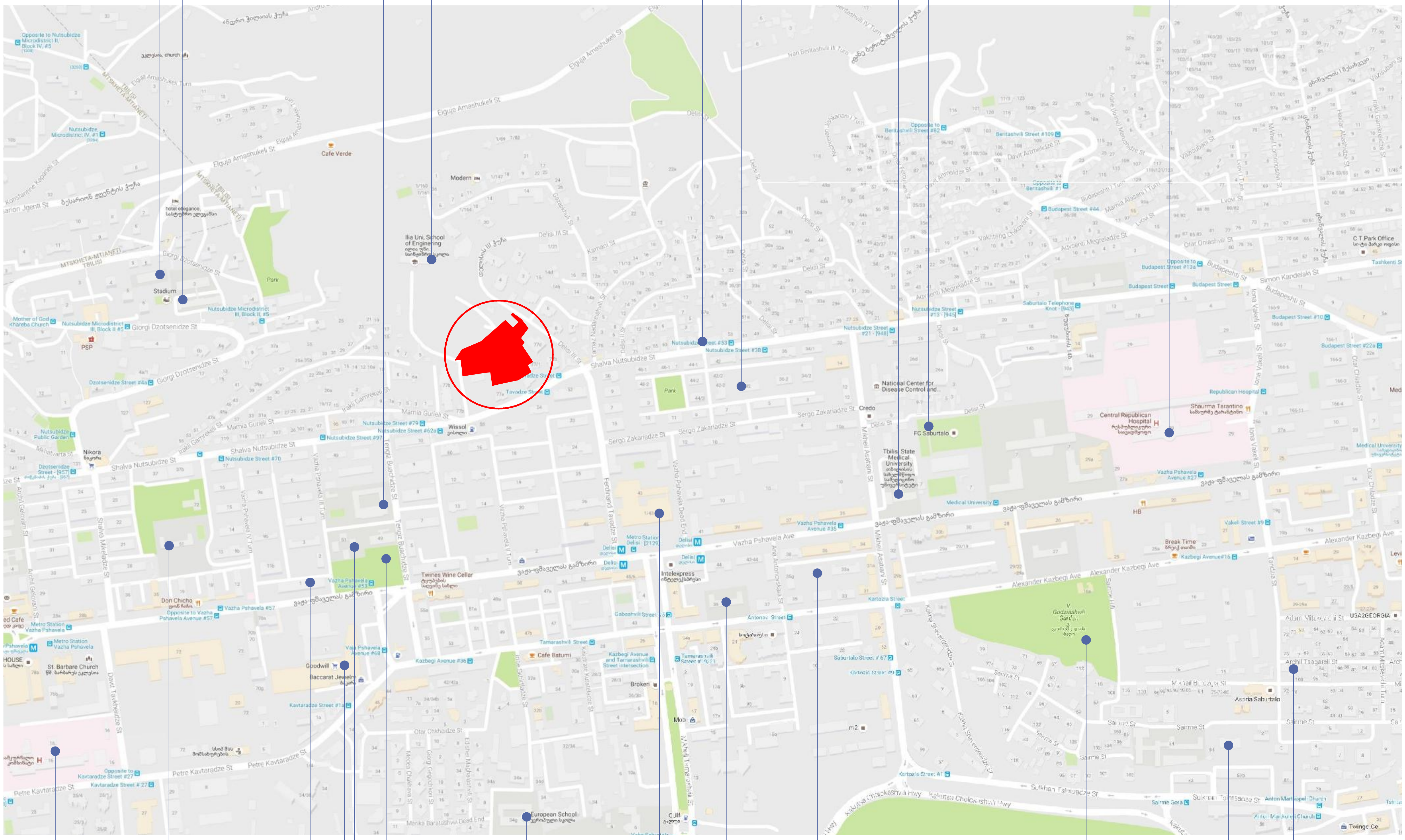
ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	
პრ. ავტორი	მ. პაპუკაშვილი	
დამუშავა	მ. პაპუკაშვილი	

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

მიმდებარე სოციალური ინფრასტრუქტურა

ექსპლიკაცია

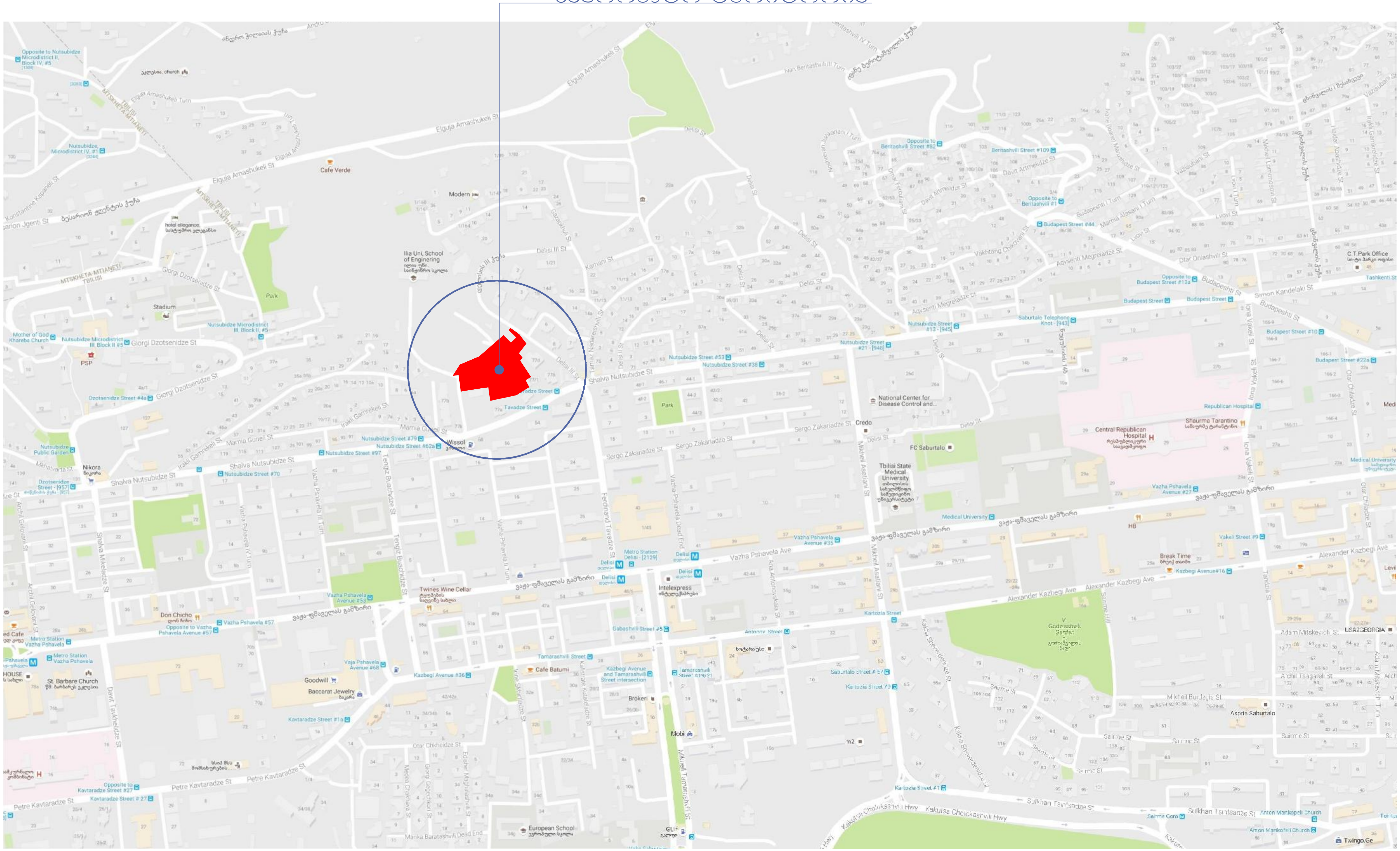
პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
პრ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	[signature]
დამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

საპროექტო ტერიტორია



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის ზზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

სიტუაციური სქემა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	
არქ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	
დაამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

პროექტის დასახელება
ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის ზზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის
სიტუაციური გეგმა
ექსპლიკაცია
პირობითი ნიშნები
შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
პრ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	[signature]
დაამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

დამკვეთი

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"
ს.კ. 204513687

მისამართი

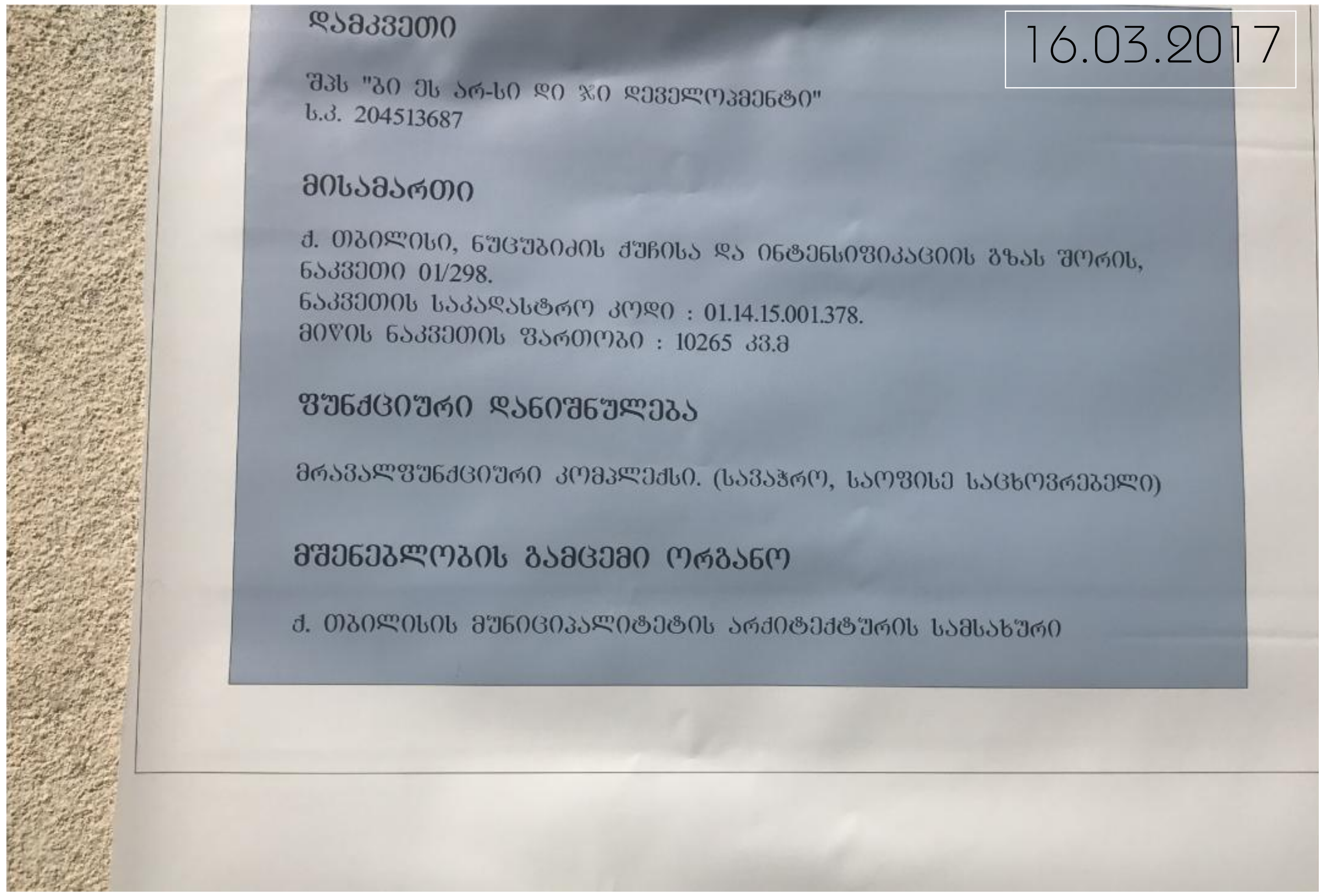
ქ. თბილისი, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის, ნაკვეთი 01/298.
ნაკვეთის საკადასტრო კოდი : 01.14.15.001.378.
მიწის ნაკვეთის ფართობი : 10265 კვ.მ

ფუნქციური დანიშნულება

მრავალფუნქციური კომპლექსი. (სავაჭრო, საოფისე საცხოვრებელი)

მშენებლობის გამცემი ორგანო

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

საინფორმაციო დაფა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი ო. ფარცხალაძე		
პრ. ავტორი მ. პაპუკაშვილი		
დაამუშავა მ. პაპუკაშვილი		

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

ფოტოფიქსაციის სქემა

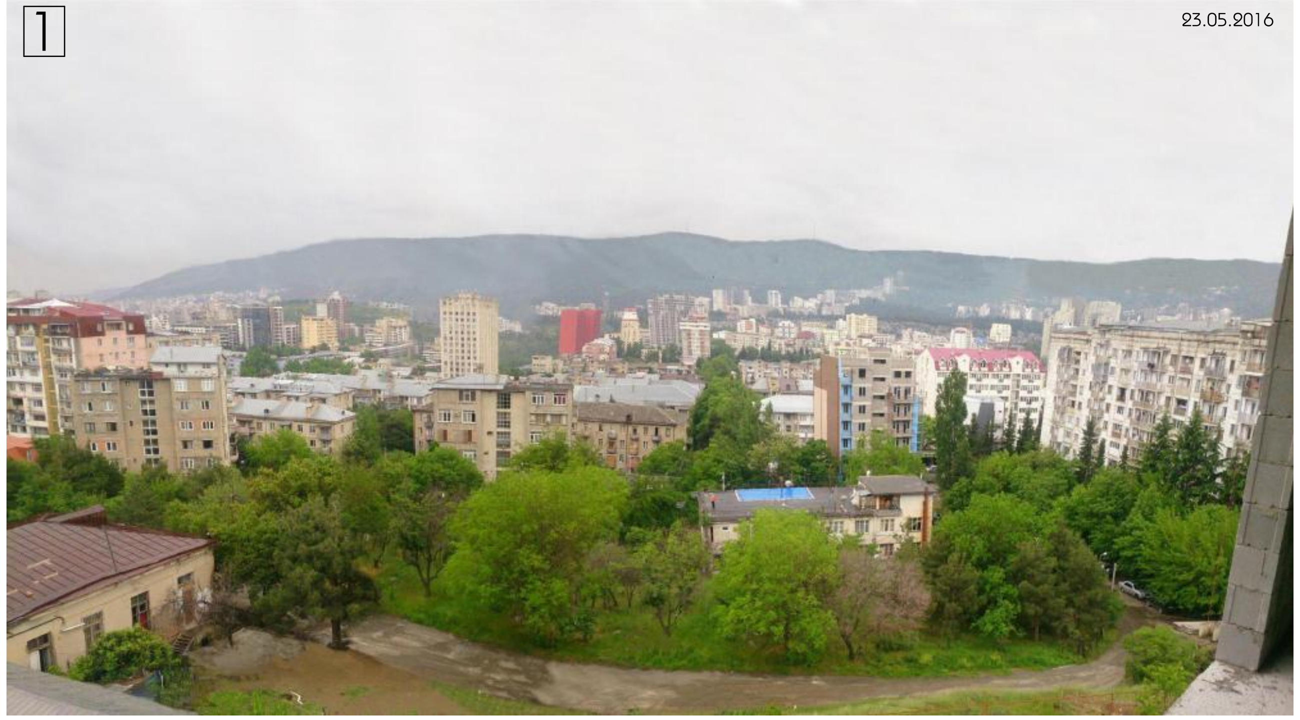
ექსპლიკაცია

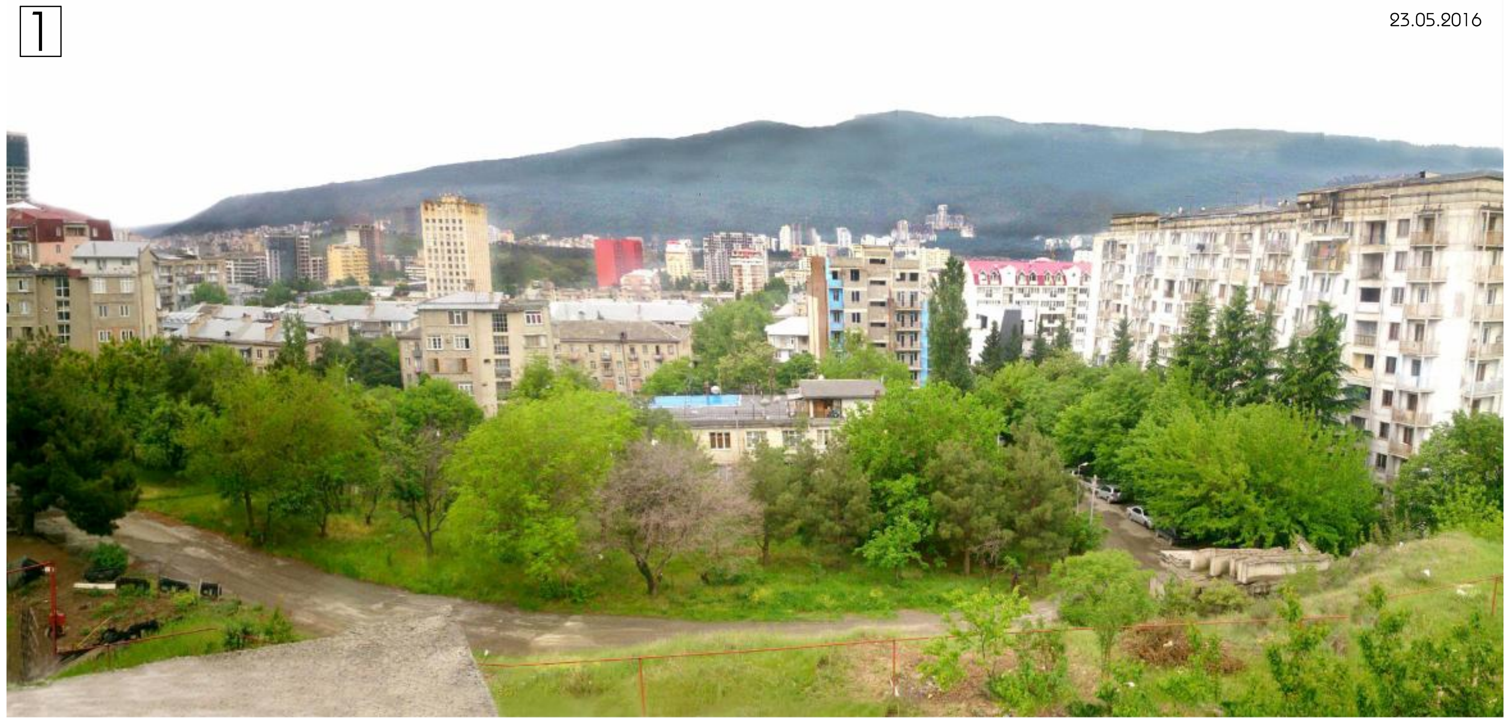
პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
პრ. ავტორი	მ. პაპუკაშვილი	[signature]
დაამუშავა	მ. პაპუკაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10





პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა / გვარი	
დირექტორი ო. ფარცხალაძე	
პრ. ავტორი მ. კაკუკაშვილი	
დაამუშავა მ. კაკუკაშვილი	

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

პროექტის დასახელება

არსებული ზონირების გეგმა

შპს
"ბი ეს არ-სი დე ვი
დეველოპმენტი"

A - 3	
მასშტაბი	

მიწის ნაკვეთის ფართი 6054 კვ.მ
კ1 - 0.4 კ2 - 4.6 კ3 - 0.2

მიწის ნაკვეთის ფართი 14304 კვ.მ
კ1 - 0.4 კ2 - 2.7 კ3 - 0.2

მიწის ნაკვეთის ფართი - 10965 კვ.მ
კ1 - 0.3 კ2 - 4.9 კ3 - 0.5

საპროექტო ტერიტორია

A - 3	
[illegible]	მ. 1:1000
[illegible]	[illegible]
[illegible]	№ 10

საპროექტო ტერიტორია

A - 3

1:1000

პროექტის დასახელება

სართულის ფუნქციური ზონირება

პირობითი აღნიშვნები

შეთანხმების ბეჭედი

შპს
"ბი ეს არ სი დი ჯი
დეველოპმენტი"

A - 3

მასშტაბი	მ. 1:500
თარიღი	10.03.2017
ფურცელი	№10

პროექტის დასახელება

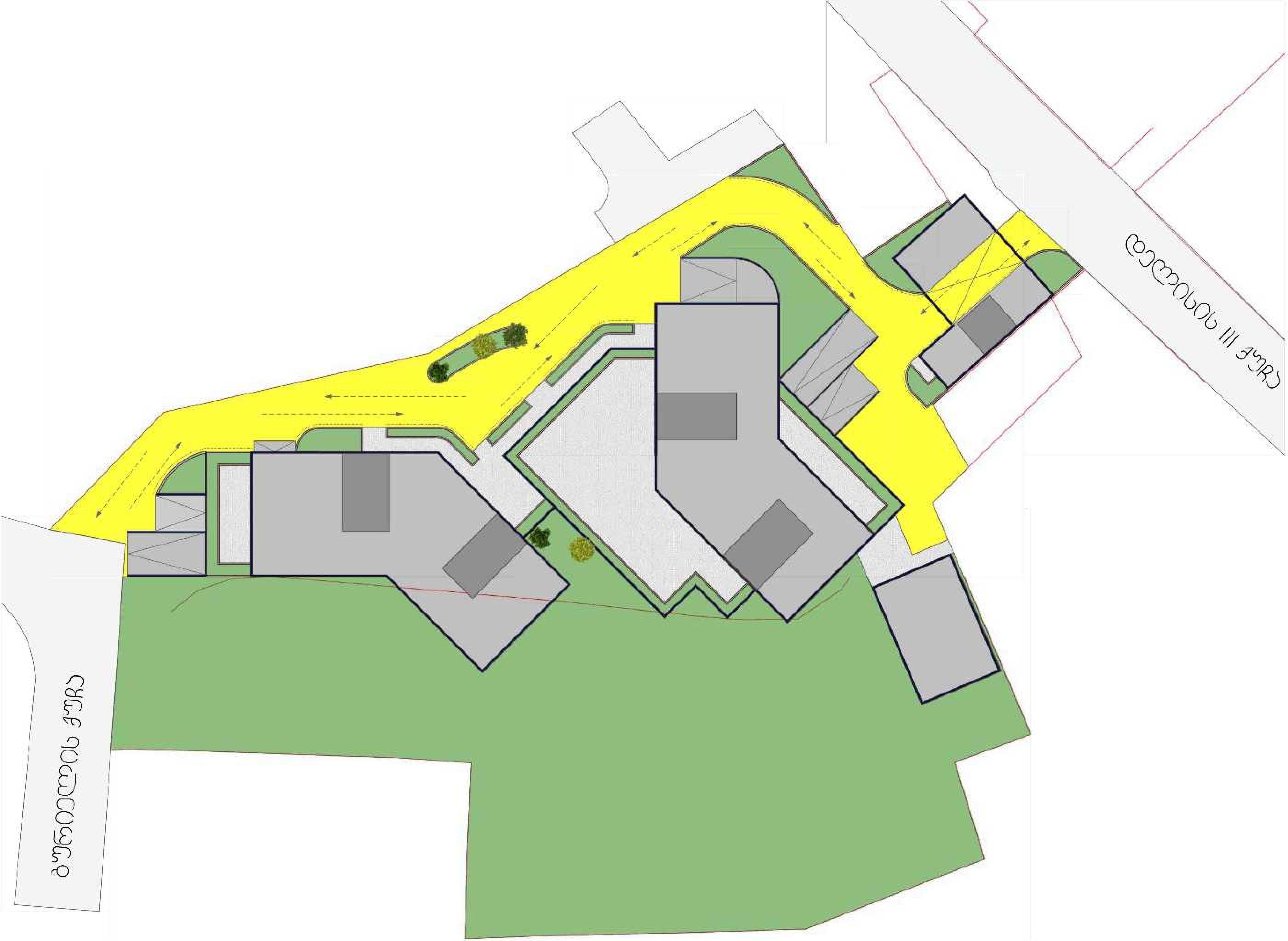
(ს.კ. 01.14.15.001.378)

აღნიშვნები

შპს

A - 3

მასშტაბი	1:500
თარიღი	[illegible]
ფურცელი	№10



შპს
"ბი ეს არ-ხი დი ჯი დეველოპმენტი"

A - 3

მასშტაბი	მ. 1:500
[illegible]	[illegible]
[illegible]	№ [illegible]

პროექტის დასახელება
ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის
არსებული სერვიტუტის სქემა

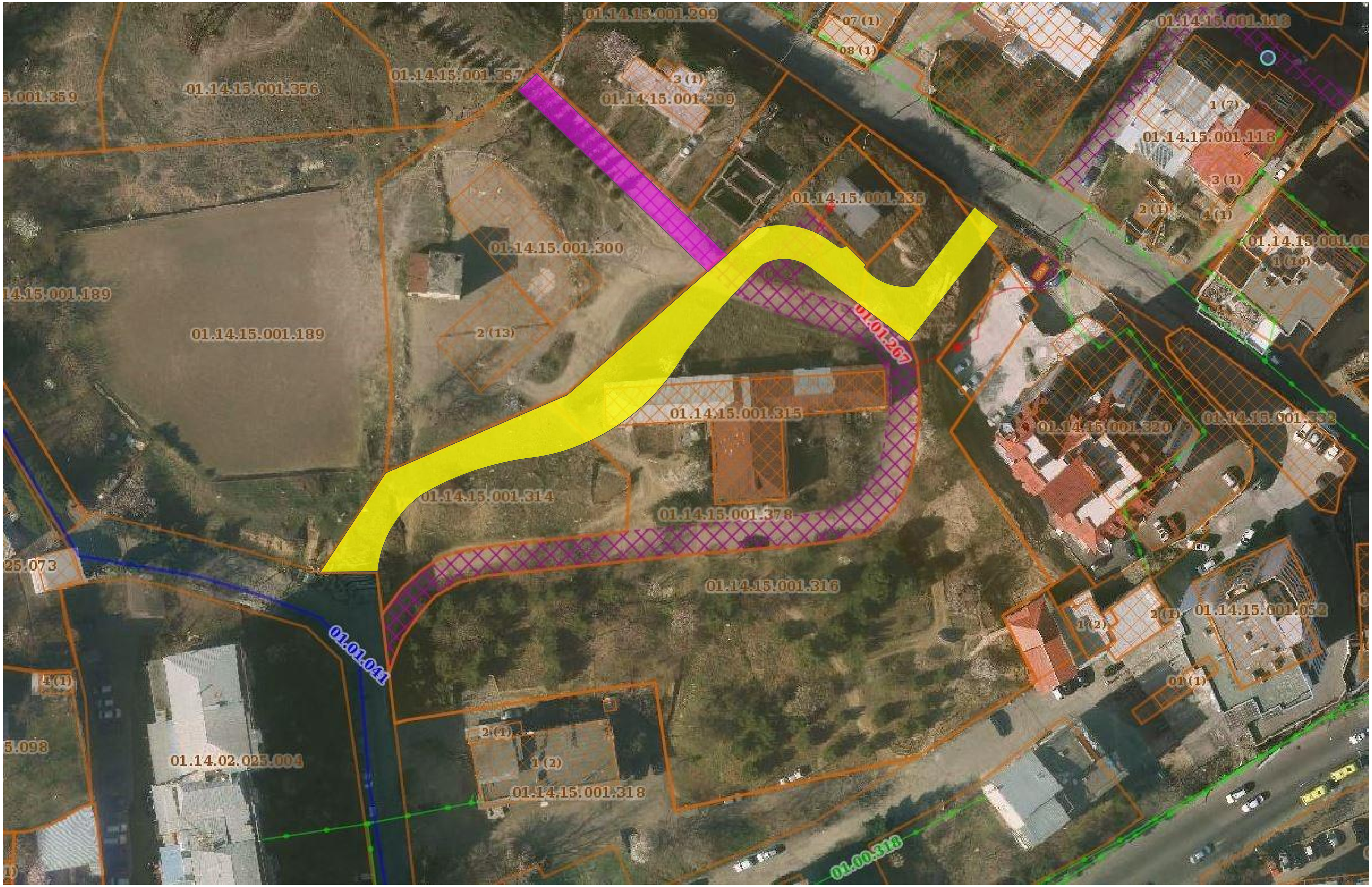
ექსპლიკაცია
არსებული სერვიტუტის სქემა

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
არქ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	[signature]
დაამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

საპროექტო სერვიტუტის სქემა

ექსპლიკაცია

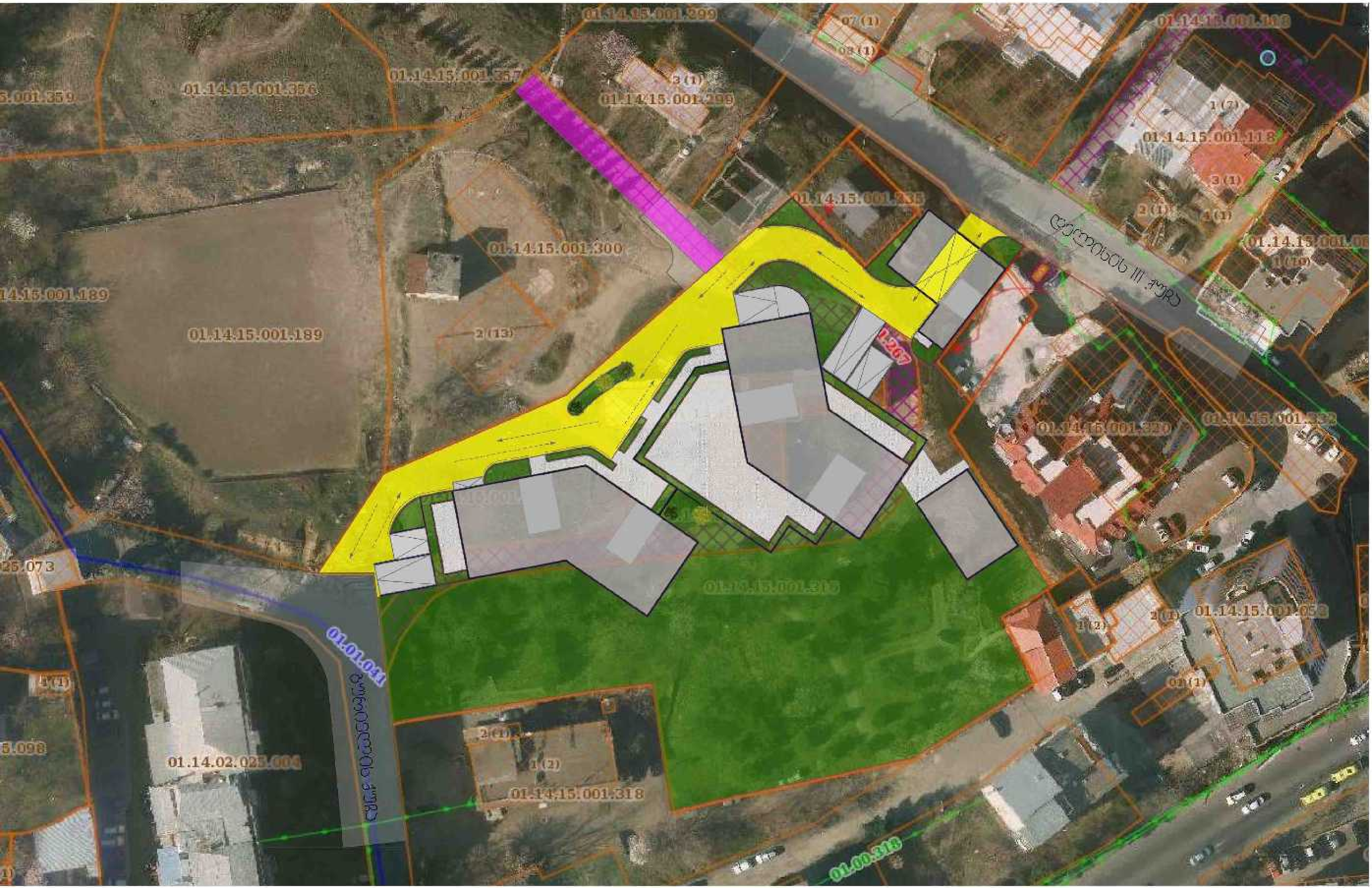
- საპროექტო სერვიტუტი
- არსებული სერვიტუტი

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

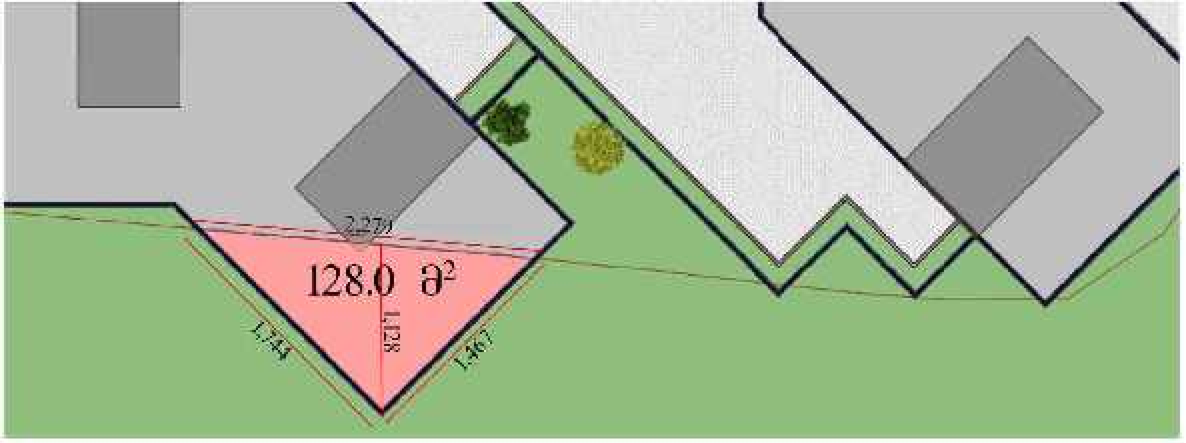
თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი ო. ფარცხალაძე		[signature]
პრ. ავტორი მ. კაკუაშვილი		[signature]
დაამუშავა მ. კაკუაშვილი		[signature]

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10


01.14.15.001.356
01.14.15.001.357
01.14.15.001.299
01.14.15.001.300
01.14.15.001.189
01.14.15.001.118
01.14.15.001.318
01.14.02.025.004
01.01.041
01.00.318
2 (13)
3 (1)
1 (7)
1.267

A - 3

1:1000



A - 3

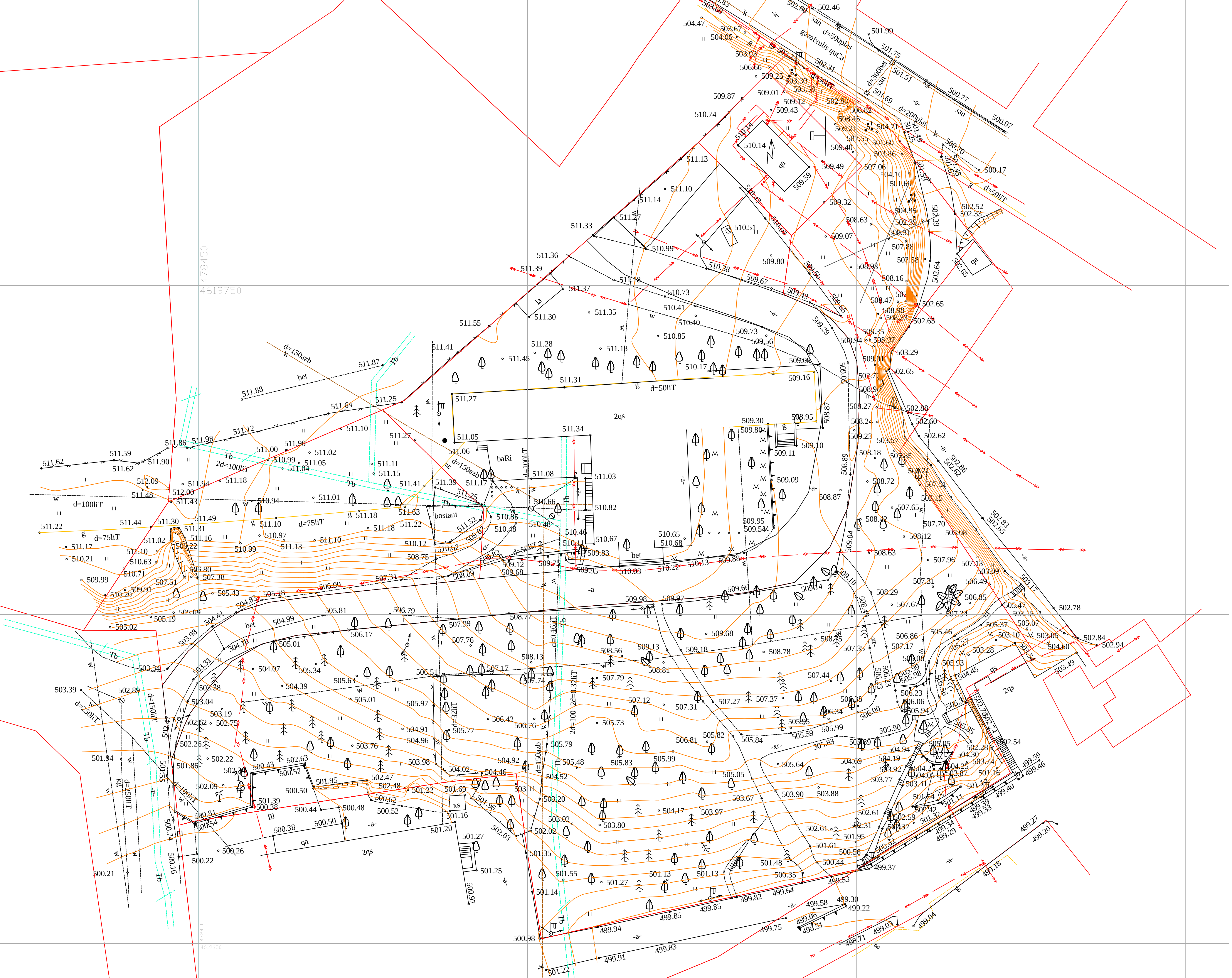
1:1000

№ 10

პროექტის დასახელება

შპს
"ჯი ენ არ-ჯი დი ჯი
დეველოპმენტ"

A-3	
	მ. 1:1000
	10/05/2017
	№ 13



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

ტოპოგრაფიული გეგმა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	
პრ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	
დამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	

A - 3	
მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: 18-01170684223

თარიღი: 01.04.2017

თქვენი 2017 წლის 23 თებერვლის #10/01170542545-18 განცხადების პასუხად, ხადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახური ითხოვს შპს „ბი ეს არ-სი და ჯი დეველოპმენტი" საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ქალაქი თბილისი, წყნეთის ქუჩისა და [illegible] ქ. მიწის ნაკვეთი 01/298) მიწის ნაკვეთის ხამწვანებლად [illegible] დაყრდნობით. შენიშვნა: [illegible] არ არის წარმოდგენილი პროექტი ამ ეტაპზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური ვერ მოახდენს პროექტის დათანხმებას.

პროექტის დასახელება

გამწვანების დენდროლოგიური სქემა

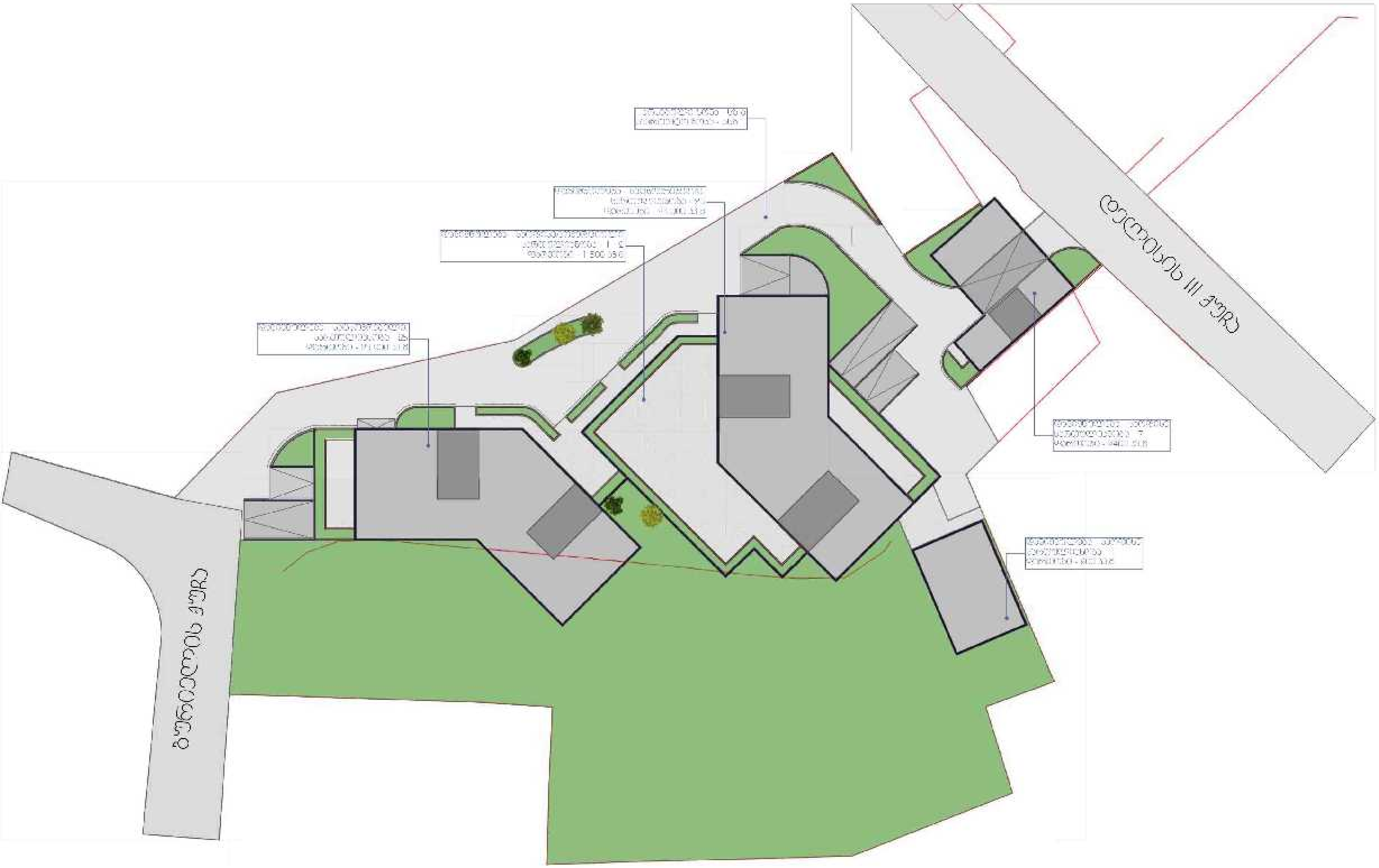
პირობითი ნიშნები

შპს "ბი ეს არ-სი და ჯი დეველოპმენტი"

A-3

მასშტაბი	მ. 1:1000
თარიღი	10.07.2017
ფურცელი	№ 10

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 10 265 კვ.მ
ს.კ. 01.14.15.001.378.



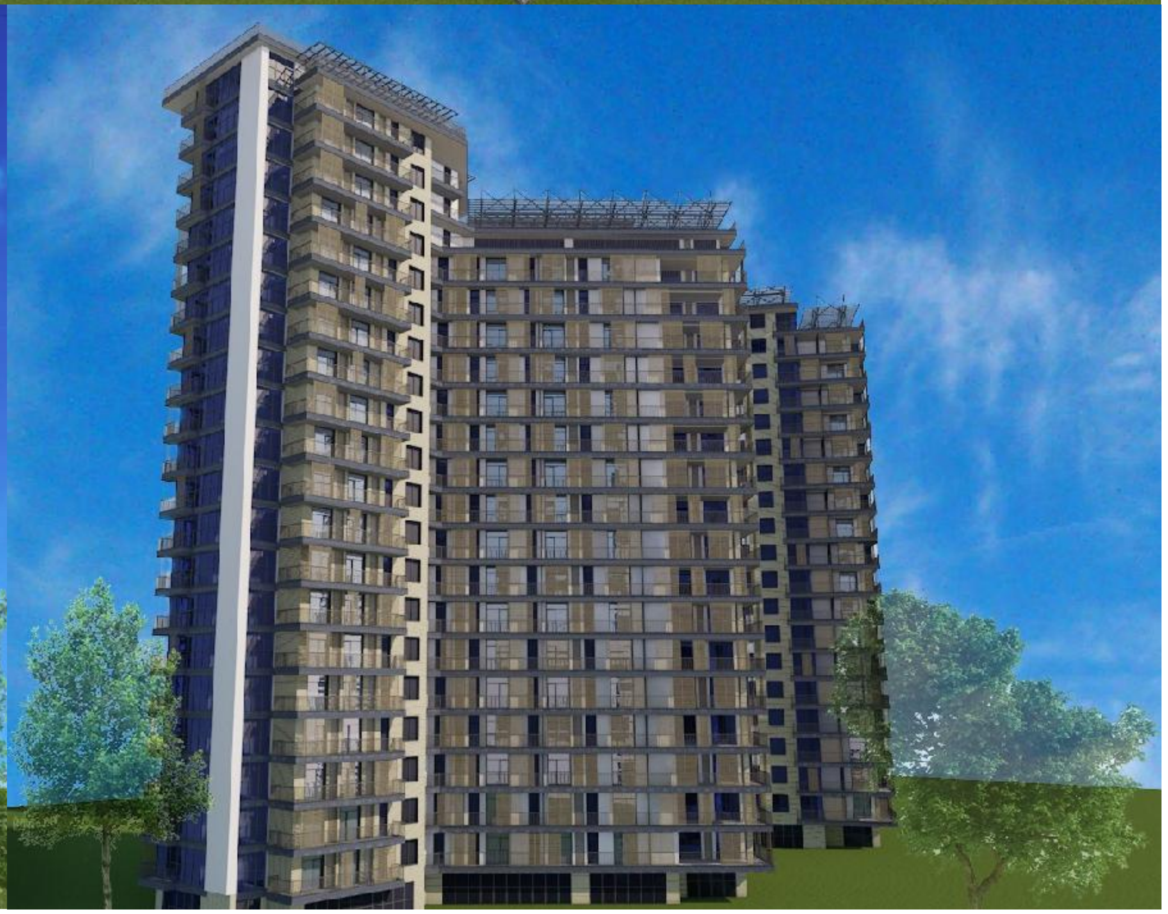
კ1 - 3 000 კვ.მ - 0.3
კ2 - 50 000 კვ.მ - 4.9
კ3 - 5 000 კვ.მ - 0.5

პროექტის დასახელება

ექსპლიკაცია

შპს
"ბი ეს არ სი დი ჯი
დეველოპმენტი"

A - 3	
	მ 1:1000
	10/03/2017
	№ 10



პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი	ო. ფარცხალაძე	[signature]
არქ. ავტორი	მ. კაკუკაშვილი	[signature]
დაამუშავა	მ. კაკუკაშვილი	[signature]

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10

პროექტის დასახელება

ქ. თბილისში, ნუცუბიძის ქუჩისა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის მიმდებარე ნაკვეთზე (ს.კ. 01.14.15.001.378) წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს
"ბი ეს არ-სი დი ჯი დეველოპმენტი"

თანამდებობა	გვარი	
დირექტორი ო. ფარცხალაძე		[signature]
პრ. ავტორი მ. პაპუკაშვილი		[signature]
დაამუშავა მ. პაპუკაშვილი		[signature]

A - 3	
მასშტაბი	
თარიღი	10/03/2017
ფურც.	№ 10