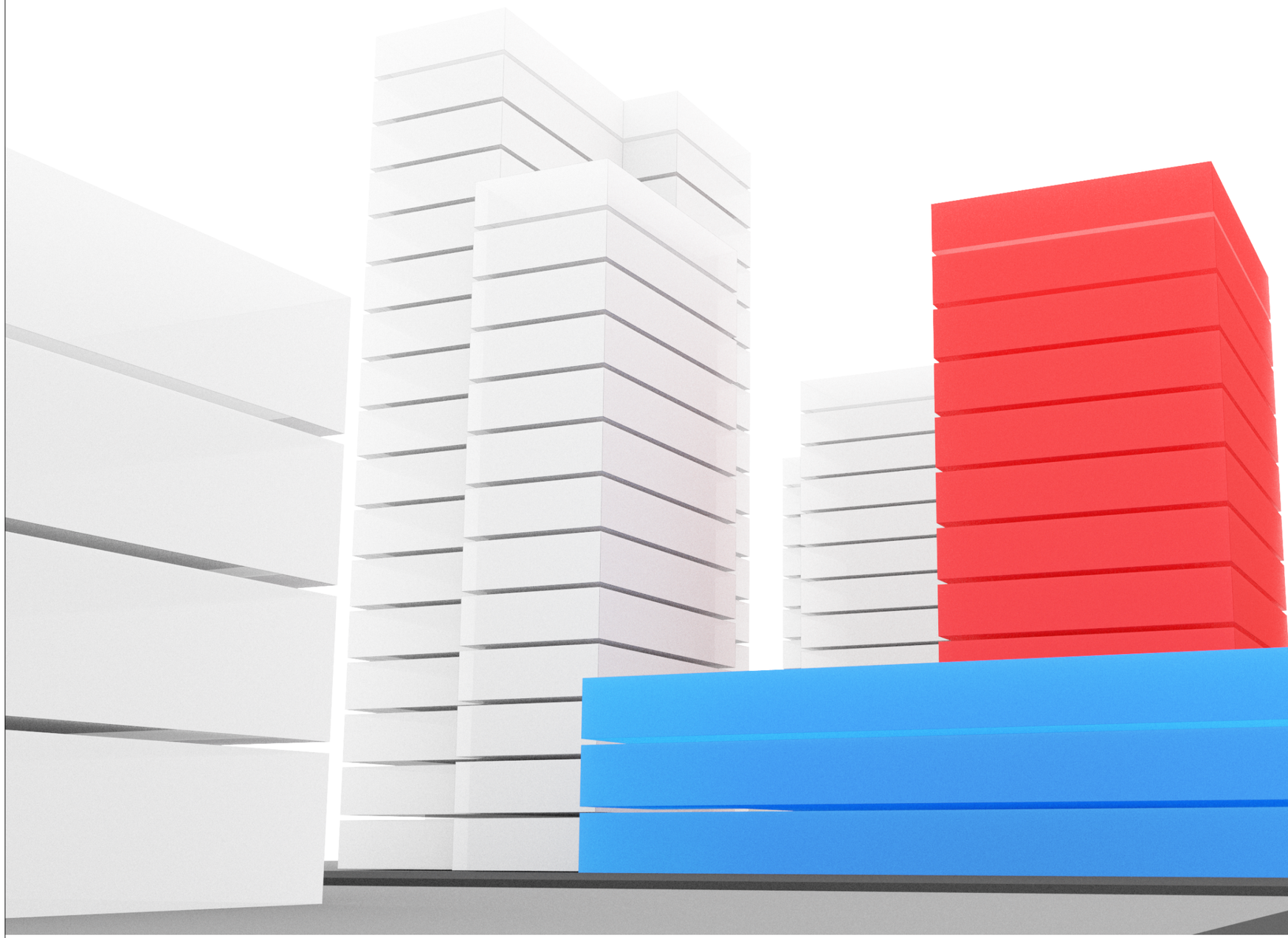
ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №60-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის(საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული) განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების ალბომი

STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge



2019 წ

ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №60-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური შენობის(საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული) განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების ალბომი

ალბომის შემადგენლობა

01 - განმარტებითი ბარათი

02 - ნაკვეთის მდებარეობა ქალაქში

03 - სიტუაციური გეგმა

04 - საპროექტო ტერიტორიასთან გამავალი საავტომობილო გზების სქემა

05 - ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირება

06 - ფუნქციური ზონირების რუქა

07 - საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების ფუნქციური სახეობების რუქა

08 - აერო ფოტოფიქსაცია

09 - არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

10 - ტოპოგრაფიული გეგმა

11 - მიწის ნაკვეთზე შენობის სავარაუდო განთავსების სქემა

12 - საპროექტო შენობის სქემატური ჭრილი

13 - საპროექტო შენობისა და მიმდებარე განაშენიანების მოცულობითი რენდერები

STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

2019 წ

განმარტებითი ბარათი

განმარტებითი ბარათი

წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განხორციელებისთვის.
წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება.
საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია ორი საკადასტრო ერთეულის ფარგლებში (ს/კ 01.14.04.029.004 და 01.14.04.029.058) რომლის ჯამური ფართობია 2854კვ.მ. მდებარეობს ვაკის რაიონში, ქავთარაძის ქუჩა N60 და N19 -ში, საშუალო ინტენსივობის საზოგადობრივ-საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1), რომელშიც მოქმედებს შემდეგი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები:
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.5/0,7;
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=3,5;
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0,2.
შემოთავაზებული წინადადების ფარგლებში იგეგმება რეგლამენტით განსაზღვრული ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების შენარჩუნება. საპროექტო წინადადებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის კ1=0,5 დაბალი მაჩვენებელი ცხად ჰყოფს, რომ მენაშენე კომპანიის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს საცხოვრებელი კომპლექსის მიმდებარე ტერიტორიისთვის მაქსიმალურად დიდი არეალის დათმობა, რაც ამაღლებს ქალაქის ამ მონაკვეთში საცხოვრებელი სექტორის განთვითარების სტანდარტს და პოზიტიურად აისახება უბნის ახალი განვითარების ხედვაზე. წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით, საზოგადობრივ ზონა 1-ში დაცულია (კ3) კოეფიციენტის მინიმალური მაჩვენებელი, რომელიც რეგლამენტის თანახმად შეადგენს კ3=0,2-ს.
საპროექტო მოცულობის (კ2) კოეფიციენტი შეადგენს - 10100 (k2=3,5) კვ.მ -ს. აქედან მთელი ნაკვეთის საანგარიშო არეალიდან (60%) 6060 კვ.მ დაეთმობა საცხოვრებელ ფართს, ხოლო (40%) 4040 კვ.მ კომერციულ და საოფისე ფართებს. აღსანიშნავია, რომ საზოგადოებრივი ფუნქციის განვითარება იგეგმება შენობის ქვედა სართულებზე და ნაწილობრივ შენობის გზისპირა ნაწილში გადამეტებულად, ხოლო ნაკვეთის სიღრმეში მდებარე შენობის ნაწილის გამოყენება იგეგმება უმეტესწილად საცხოვრებელი სახეობის ფარგლებში.
მიწის ნაკვეთზე შენობის მოშენების ფართობი - 1400 მ2 კ1 - 0,5;
ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა - კ2= 6060 / 150 = 40 ერთეული--(გეგმარებითი კარკასის ზონა);
წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 60%-დე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ლოკაციის ადგილმდებარეობა. დაინტერესებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის შუალედურ უბანში, რომლის საკარკასო არეალი უმეტესწილად დაკომპლექტებულია საზოგადოებრივი და საგანმანათლებლო დანიშნულების ობიექტებისგან. ბოლო 5-10 წლის განმავლობაში აღნიშნულ ლოკაციაზე იმატა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობამ, რასაც განაპირობეს საპროექტო ტერიტორიის კარგი სატრანსპორტო წვდომადობა და თავად ვაჟა-ფშაველას კვარტლების სწორი დაგეგმარების წყობა. ქალაქის ეს კონკრეტული უბანი აქტიური გამწვანებული ეზოების ხარჯზე, განსაკუთრებულად ხელსაყრელი აღმოჩნდა საცხოვრებელი ფუნქციით ექსპლუატაციის პროცესში. საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების და მისი სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტის გააზრების ნაწილში გასათვალისწინებელია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით განსაზღვრული ნორმები და წესები. ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების შენარჩუნების ფარგლებში არ უარესდება არც აღნიშნული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა და არ ირღვევა საკარკასო ქუჩის გაყოლებაზე უკვე ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებელი, რადგან საკვლევ არეალში ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებით, უკვე გვაქვს ანალოგიური გაბარიტების მქონე მოცულობები. ასეთია მაგალითად ნაკვეთის მიჯნაზე არსებულ რეგისტრაციაზე 01.14.04.029.059 და 01.14.04.029.093 ასევე სსზ-1-სთვის განსაზღვეული კოეფიციენტების დაცვით შეთანხმებული პროექტი, რომელსაც საფუძვლად უდევს ქ. თბილის სმერის 2016 წლის #1-2263 ბრძანება საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების გაცემის თაობაზე. ასევე ნაკვეთის სამხრეთით ქუჩის გაყოლებაზე მდებარე 01.14.04.029.116 საკადასტრო ერთეულზე, გაცემულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პიეობები სსზ-1-სთვის, რეგლამენტით განსაზღვრული კოეფიციენტებით საოფისე და კომერციული შენობის დასაგეგმარებლად. ანალოგიური მაჩვენებლებით გაცემულია მშენებლობის ნებართვა 01.14.04.029.044
რეგისტრაციაზეც მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის. ჩამოთვლილი მაგალითები ქალაქგეგმარებით კონტექსტში განიხილება, როგორც აღნიშნული კვარტლის მასშტაბის განმსაზღვრელი აქცენტები, რომლებიც გავლენას ახდენს მითითებულ უბანში ჩამოსაყალიბებელი განაშენიანების განშლის კონტურის ფორმირებაზე. საპროექტო ტერიტორიაზე მოქმედი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელების შენარჩუნება ემსახურება მხოლოდ საკვლევ არეალში არსებულ რეგისტრაციებზე მოქმედი მაღალი ინტენსივობის მაჩვენებელების გადანაწილებას, რაც ძალზე მნიშვნელოვანია დედაქალაქის მითითებული არეალის განვითარების რაციონალური გამოყენებისთვის.
მიუხედავად, იმისა, რომ რეგისტრაცია უშუალოდ შემხებლობაშია საკარკასო მაგისტრალთან, საპროექტო მოცულობაში რეგლამენტით განსაზღვრული პროცენტული თანაფარდობის დაცვა, თავად ტერიტორიის მდებარეობის გათვალისწინებით არააქტუალურია მიმდებარე დასახლების სპეციფიკიდან გამომდინარე.

ქალაქის ძირითადი საკარკასო მაგისტრალების კვეთის სიახლოვე და მიმდებარედ საგანმანათლებლო სექტორის ნაირსახეობის ახლო მდებარეობამ, წლების მანძილზე ჩამოაყალიბა ვაჟა-შაველას კვარტლები, როგორც ძალიან კონფორტული საცხოვრებელი ერთეული. მიმდებარე არეალში და უშუალოდ საკვლევ ერთეულში უხვად არის ისეთი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, როგორიცაა - საჯარო და საფეხბურთო სკოლა; საბავშვო ბაღი; ცოტა მოშორებით, თუმცა ქვეითისვის ხელმისაწვდომ მანძილზე მდებარეობს საუბნო მოხმარების პოლიკლინიკა და ა.შ. შესაბამისად ტერიტორია უკვე გადამეტებულად უზრუნველყოფილია, როგორც საუბნო, ისე რაიონული მნიშვნელობის საგანმანათლებლო და სამკურნალო ინფრასტრუქტურით და საზოგადო თავშეყრის ობიექტებით. სწორედ ამ არგუმენტაციიდან გამომდინარე, დასაგეგმარებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ფუნქციის 60%-მდე გადამეტება უფრო აქტუალური და მისაღები ხდება.
მთელი საპროექტო არეალისვის განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის მცირე მაჩვენებელი კ1=0,5 მუშაობს კონკრეტულ შემთხვევაში სპეციალური ზონალური ნებართვის გაცემის მაკომპენსირებელ გარემოებად. რადგან საცხოვრისის განვითარებისთვის ეზოს ფარგლებში განვითარებული რეკრეაციული გარემოს დიდი ფართობი, გადამწყვეტია შერჩეული სახეობის სრულყოფილი განვითარების შემთხვევაში და მხოლოდ პოზიტიურად აისახება მიმდებარე არეალზე საცხოვრისის სექტორის პირობების გაუმჯობესების სტიმულირებაზე.

განვითარების მიზანი

1.გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი (როგორც დომინირებული სახეობა) (60%), კომერციული დანიშნულების ობიექტები (40 %);
2. ფუნქცია: საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-საქმიანი.
3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ-1-ის რეგლამენტის შესაბამისად.
4. რადგან საპროექტო მიწის ნაკვეთი სამხრეთის და დასავლეთის საზღვრით ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს. შენობის სიმაღლის მაჩვენებლის განსაზღვრა გათვალისწინებულია ორივე მოსაზღვრე გზის შუა ღერძიდან.
დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის საჭირო საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად, საპროექტო მოცულობაში დასაგეგმარებელი ფართობიდან. რადგან საპროექტო ნაკვეთი მოქცეულია, როგორც გეგმარებითი კარკასის (გკ), ისე შუალედური ზონის (შზ)-ს მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა, მიწის ნაკვეთისთვის დაანგარიშებულია ზონის მოთხოვნის გათვალისწინებით, საპროექტო მოცულობებთან შესაბამისი თანაფარდობით ყოველ 150კვ.მ-ზე 1 ავტოსადგომი, რაც ჯამში შეადგენს 40 ერთეულს.
იგეგმება დღევანდელი მდგომარეობით ტერიტორიაზე არსებული შენობების სრული დემონტაჟი, რასთან მიმართებაში, პროექტის მსვლელობისას აიტვირთება შესაბამისი დემონტაჟის პროექტი.

დამკვეთის სურვილია:
• მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება ქალაქთმშენებობით კონტექტსში.
•დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება და ადეკვატური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.
. მაღალხარისხიანი საცხოვრისის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე ახალი საპროექტო ობიექტების გაბარიტული მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილების მოთხოვნებს.
უშუალოდ მშენებლობით ასათვისებელი საპროექტო არეალის უდიდესი ნაწილი დღეს თავისუფალია ნარგავებისგან. წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, რომელიც შეჯერებულია ინვესტორის მოთხოვნებთან, იგეგმება დენდროპროექტის ფარგლებში რეკრეაციული სივრცის კეთილმოწყობის მიზნით ტერიტორიის აქტიური გამწვანება.
მიწის ნაკვეთის რეგლამენტები:
1. გათვალისწინებულია საპროექტო არეალში შემავალი ორივე რეგისტრაციის გაერთიანება.
2. რადგან საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში, დასაგეგმარებელი მოცულობისთვის სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა ხდება მხოლოდ საზოგადოებრივი სივრციდან და არა უკანა ეზოს მხრიდან.
3. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის ღია.
შენობის დაგეგმარებისას გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერა:
"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009წ. 24 მარტის №57 დადგენილება;
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილება.
საქართველოს მთავრობის 2016წ. 28 იანვრის №41 დადგენილება. ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე.

STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
პრ. ავტორი		
დამამუშავა	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

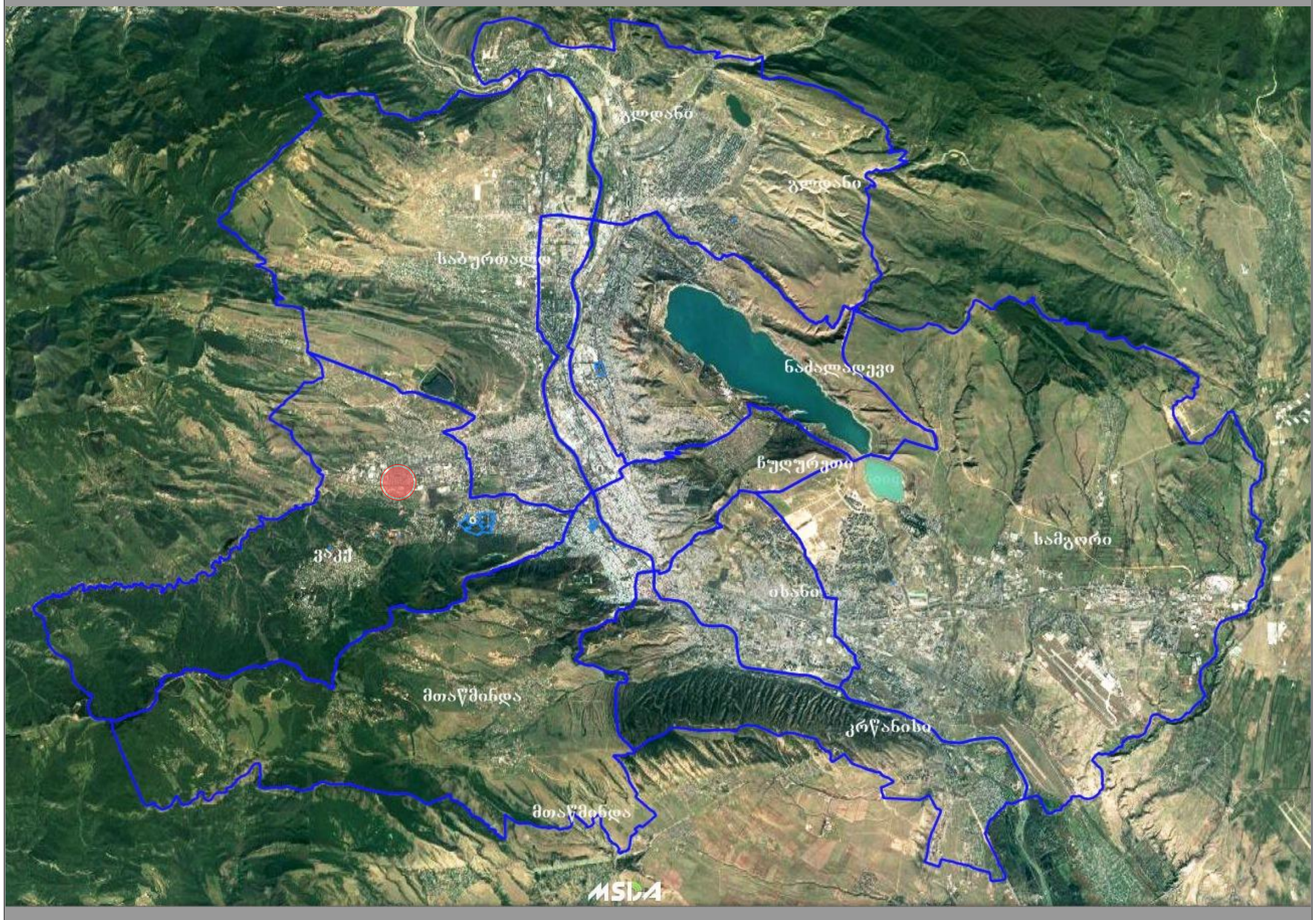
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

ნაკვეთის მდებარეობა ქალაქში

- საპროექტო ტერიტორია



STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მხოლოდ ავტორის პროექტში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამპროექტებელი	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

სიტუაციური გეგმა მასშტაბი 1: 2500

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი



STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მხოლოდ პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიალაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამკვეთი	გ. გელაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

საპროექტო ტერიტორიასთან გამავალი საავტომობილო გზების სქემა



STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მხოლოდ მთავარი პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამპროექტებელი	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

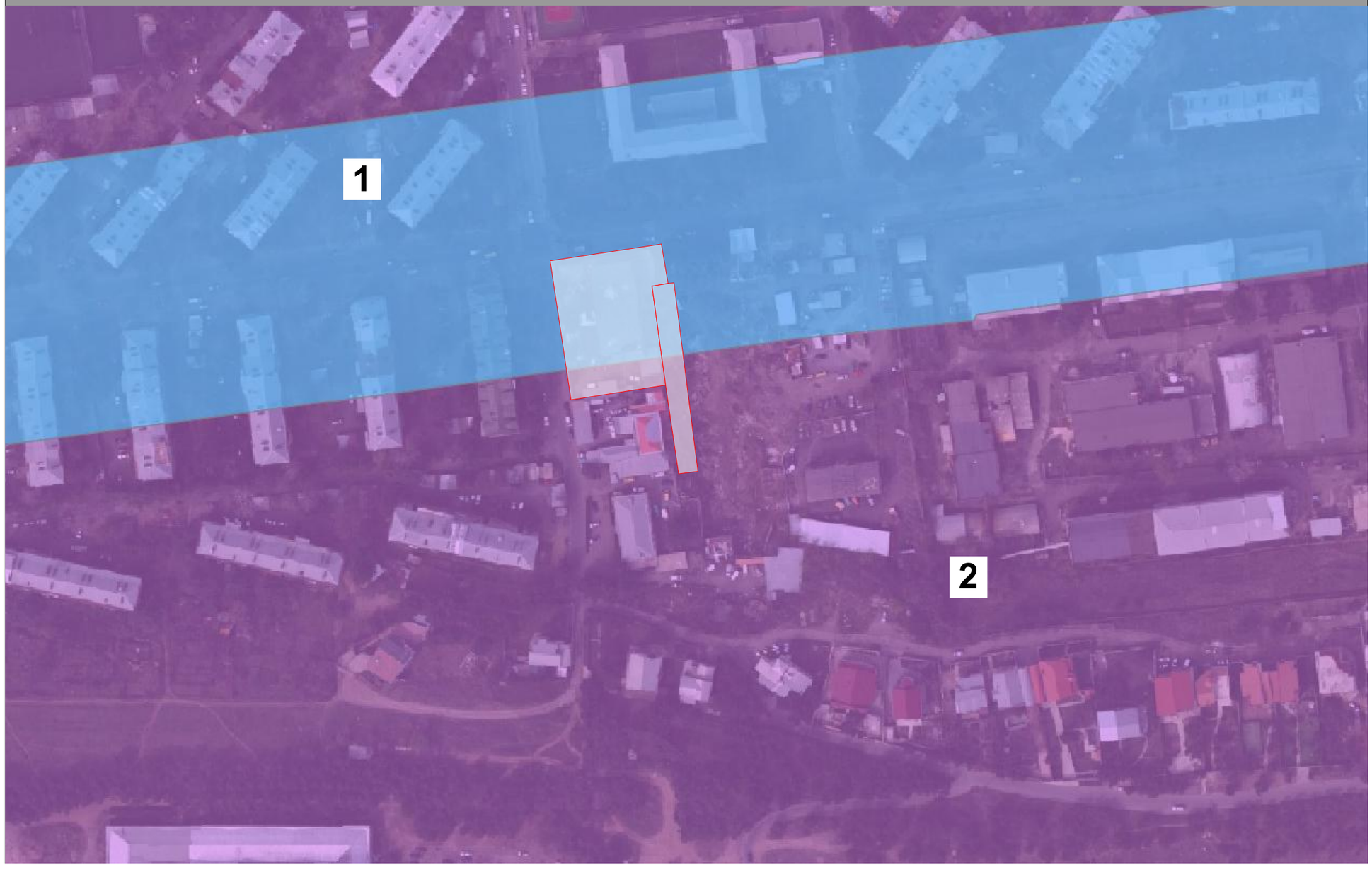
2019 წ

ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა

◯ - საპროექტო მიწის ნაკვეთი

1. გეგმარებითი ჯარჯასი (გჯ)

2. შუალედური ზონა (შზ)



STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მხოლოდ ავტორის პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამკვეთი	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

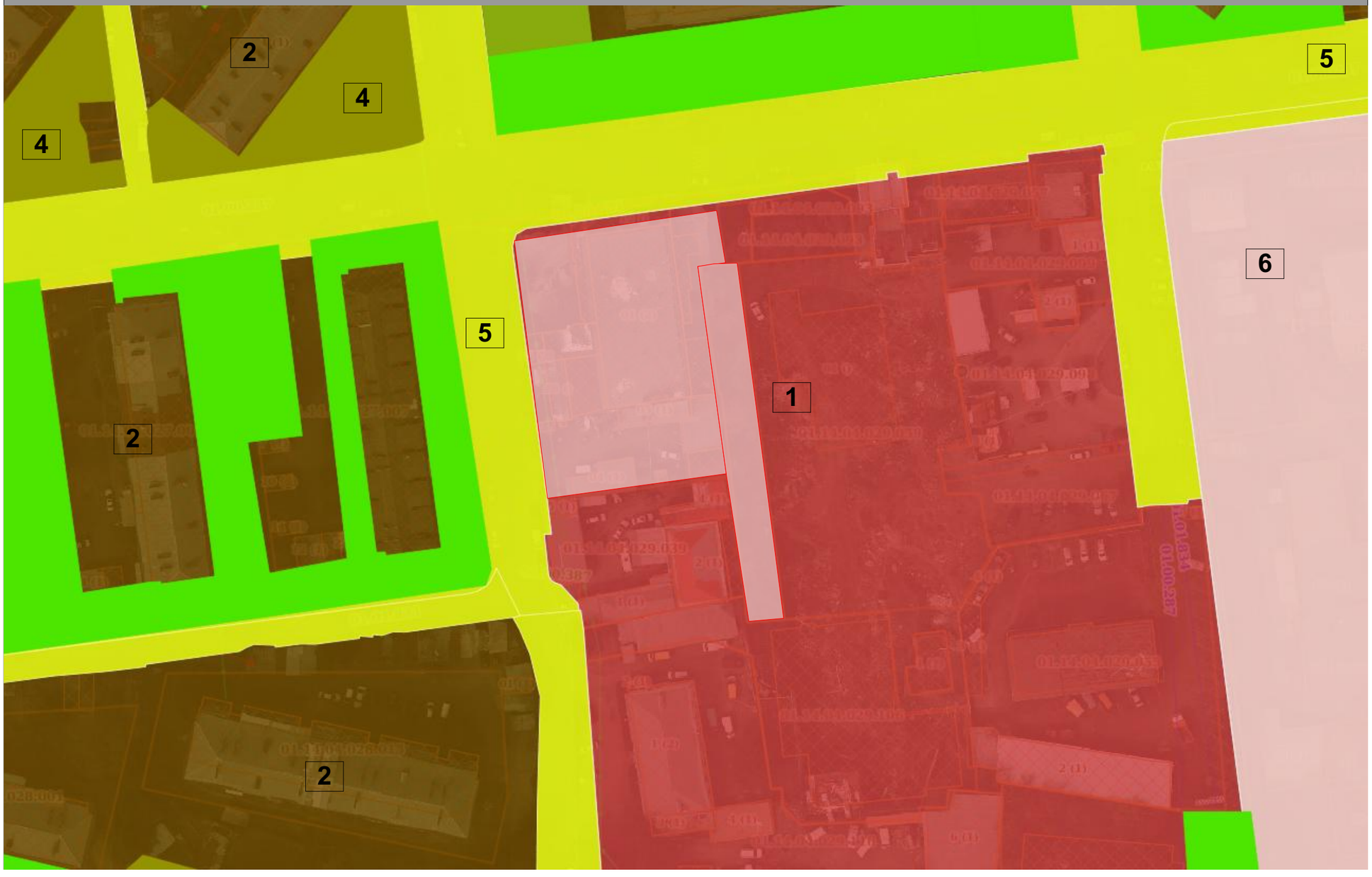
მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

ფუნქციური ზონირების რუქა

◯ - საპროექტო მიწის ნაკვეთი

1.	სსზ - 1	3.	გამწვანებული ტერიტორიები	6.	სპეც.ზ.
2.	სზ - 6	4.	რზ-1	5.	ტზ -1



STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამპროექტებელი	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

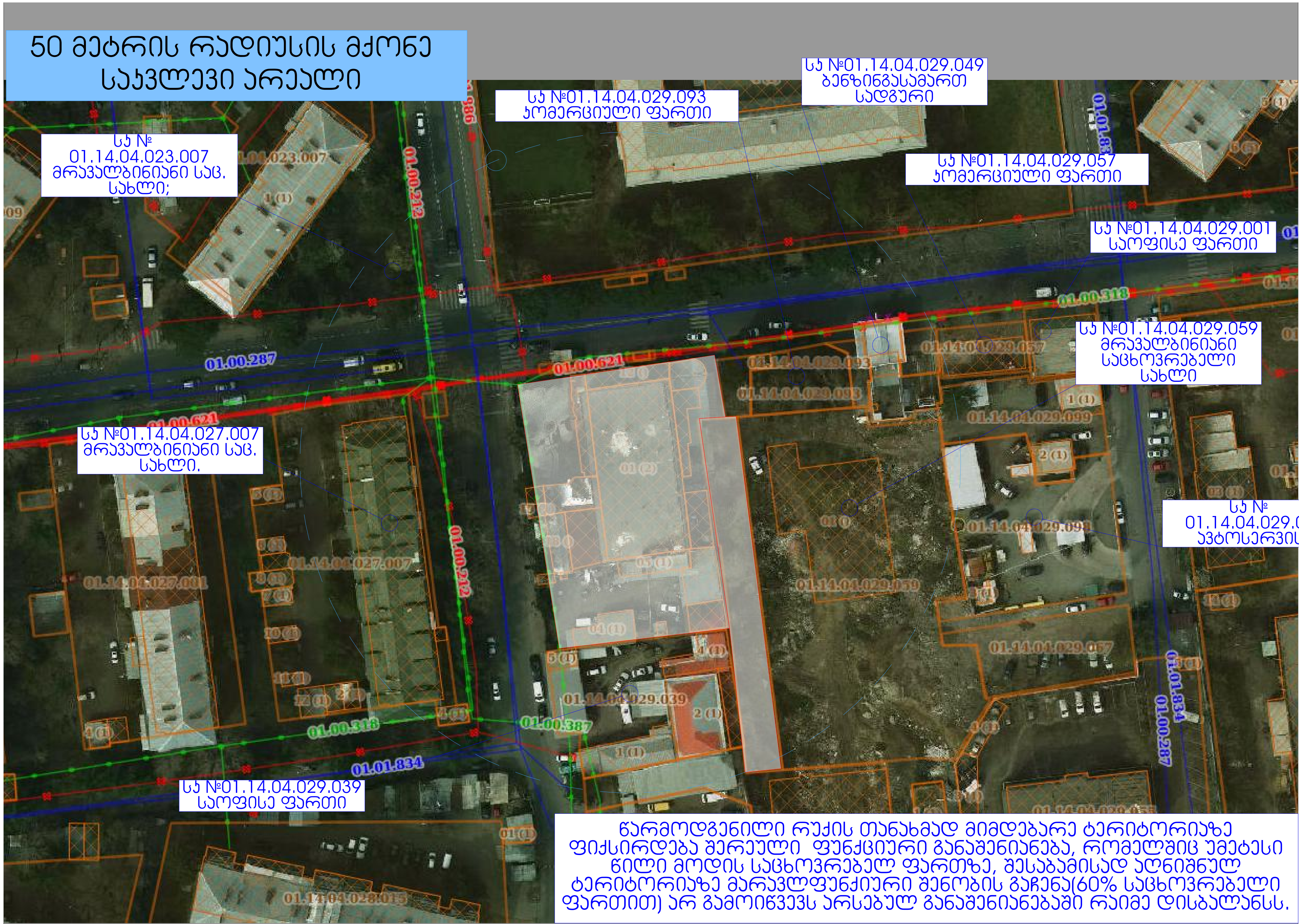
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანებების ფუნქციური სახეობების რუკა

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი



წარმოდგენილი რუქის თანახმად მიმდებარე ტერიტორიაზე ფიქსირდება შერეული ფუნქციური განაშენიანება, რომელშიც უმეტესი წილი მოდის საცხოვრებელ ფართზე, შესაბამისად აღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური შენობის გაჩენა(60% საცხოვრებელი ფართით) არ გამოიწვევს არსებულ განაშენიანებაში რაიმე დისბალანსს.

STUDIO9
Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გეწაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

აერო ფოტოფიქსაცია



STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გეწაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები
გადაღების თარიღი 20. 06. 2019 წ.









STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლუატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამპროექტებელი	გ. გენაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 წ

ტოპოგრაფიული გეგმა

მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული აზომვითი ნახაზი



შენიშვნა: ტოპოგრაფიულ ნახაზზე ხაზოვანი ნაგებობები დატანილია რეგისტრირებული მონაცემებიდან

პირობითი აღნიშვნები	შენიშვნა: მიწის სამუშაოები შეათანხმეთ შესაბამის კომუნიკაციის წარმომადგენლებთან			პროექცია UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS 84
მიწისქვეშა კომუნიკაციები	ნაკვეთის საზღვარი	ბუჩქი	ცოცხალი ღობე	ღობე
კანალიზაცია	შენობა	გაზონი	ხეების რიგი	ბორდიური
დენის კაბელი	არკა	სამეთვალყურეო ჭები	ტრანსფორმატორი	ბეტონი
გაზის მილი	ფარდული	ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა	ქვაფენილი
წყლის მილი	კიბე	შადრევანი	ლამპიონები	საყრდენი კედელი
კავშირგაბმულობა	ფოთლოვანი ხე	ონკანი	ელექტრო ბოძი	ბილიკი
	წიწვოვანი ხე	წყარო ან ჭა	რკინიგზა	გზის კონტური
	ხეხილის ხე	ბენზინგასამართი სადგური	იზოჰიფსი	ფლატე
	პალმა	მაღალი ძაბვის გადამცემი	მთავარი იზოჰიფსი	წყლის კონტური

შპს „პრივატტექსერვისი"
Ltd "PRIVATTEKSERVISI"
ქალაქი თბილისი, წყურის ქუჩა №30
მობ: +995 514-44-11-41.
მობ: +995 598-18-04-18
zviadiw@gmail.com

დირექტორი		ზ. წიკლაური
ტექ. უზრუნველყოფა		ზ. წიკლაური
აზომა		ლ. ხიტაიშვილი
მისამართი	ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №60. ს/კ.01.14.04.029.004	
	მაშტაბი 1:500	12.06.2019

STUDIO9
Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დამუშავა	გ. გეწაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

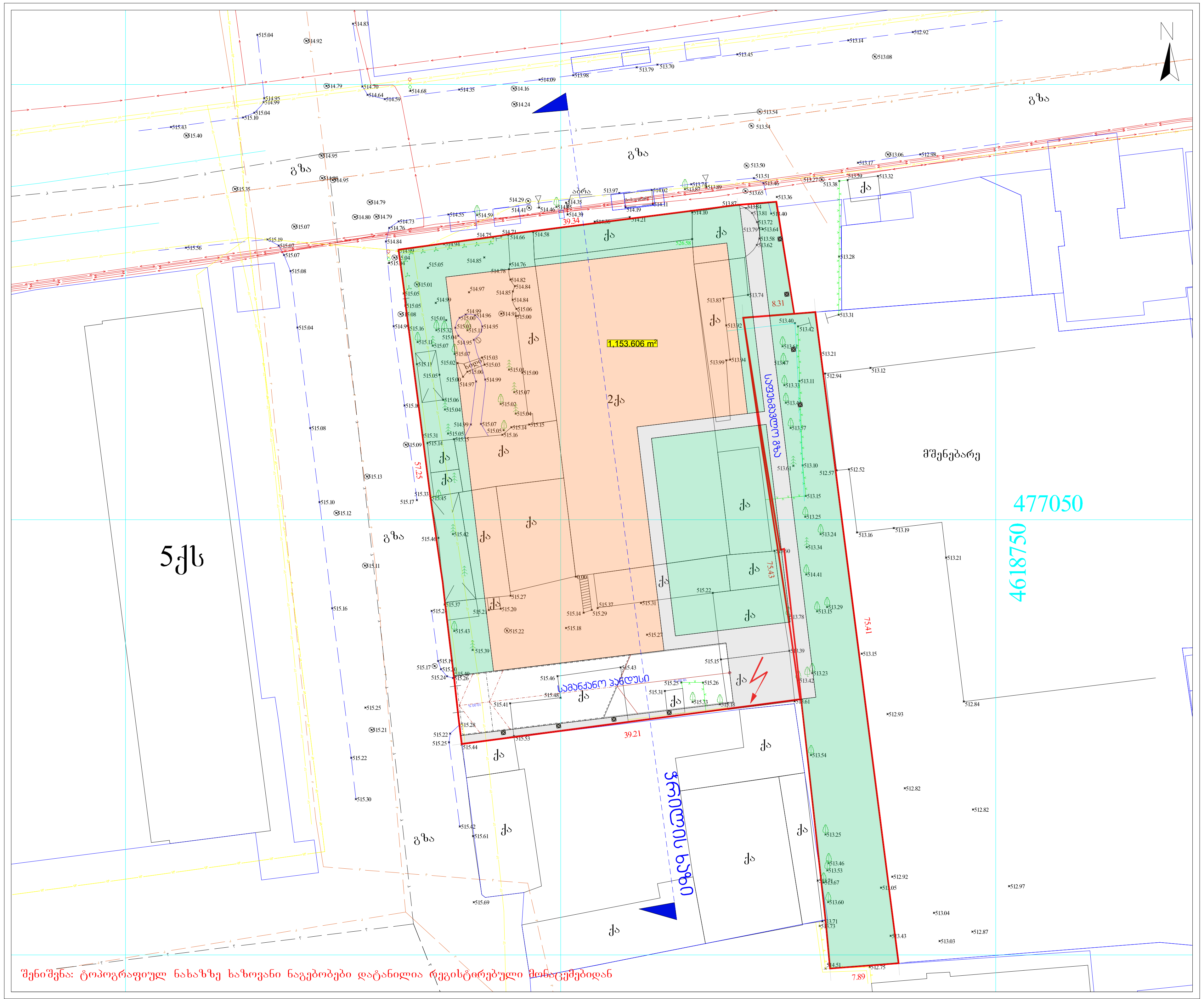
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 6

მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობის სავარაუდო განთავსების სქემა

- გამწვანებული ფართი; თავშეყრის სივრცე
- მიწისქვეშა ავტოსადგომი - 2 სართულზე
- კომერციული ფართი -1, 1, 2 სართულებზე
- საცხოვრებელი ფართი 3, 4, 5, 6, 7, 8 სართულებზე



STUDIO9
Architectural Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
მრავალფუნქციური კომპლექსი (საცხოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გეწაძე	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

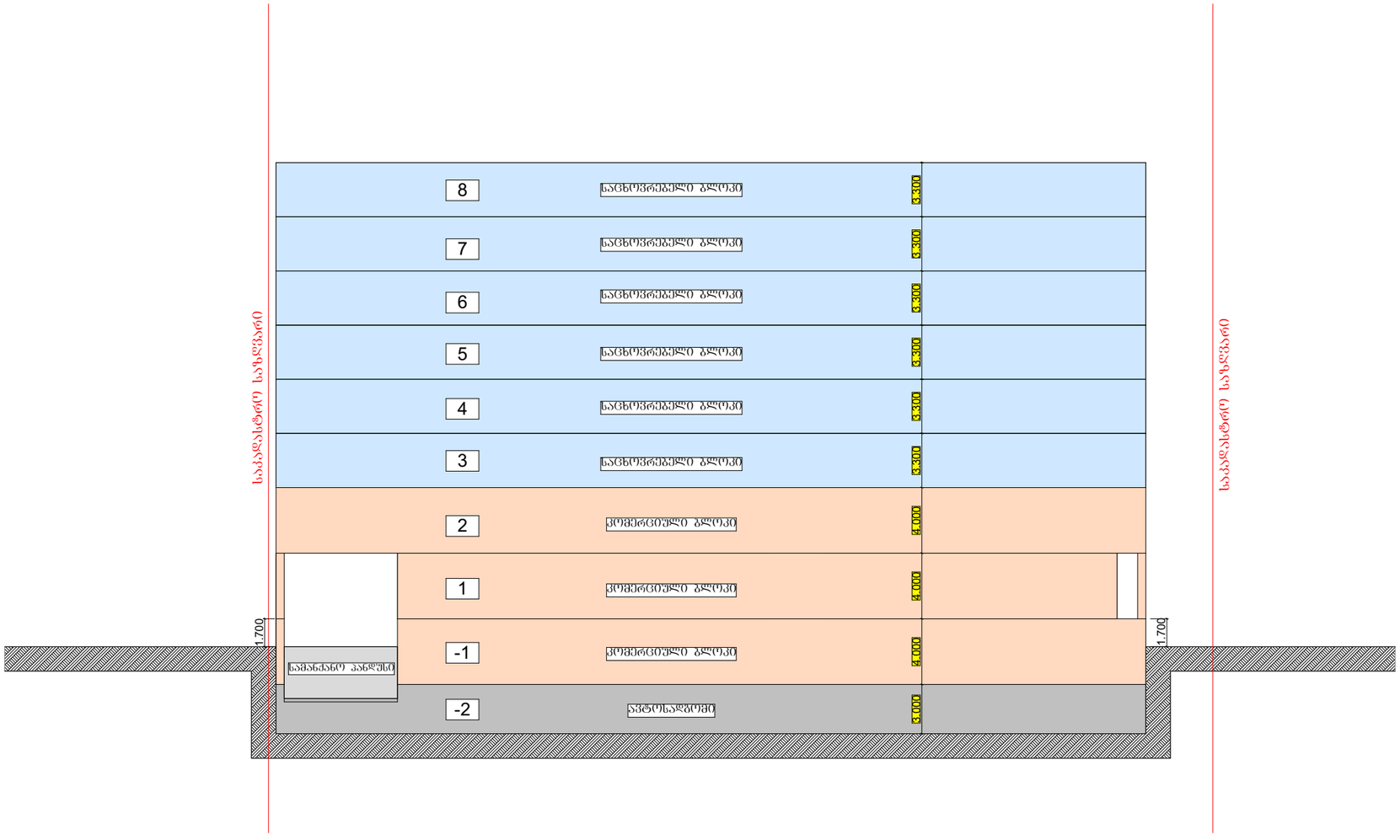
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა

მასშტაბი.
Drawing Scale.

A3

2019 წ

საპროექტო შენობის სქემატური ჭრილი



STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

მრავალფუნქციური კომპლექსი (სავსოვრებელი, საოფისე და კომერციული)

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მთვნებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიპლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გენაძე	

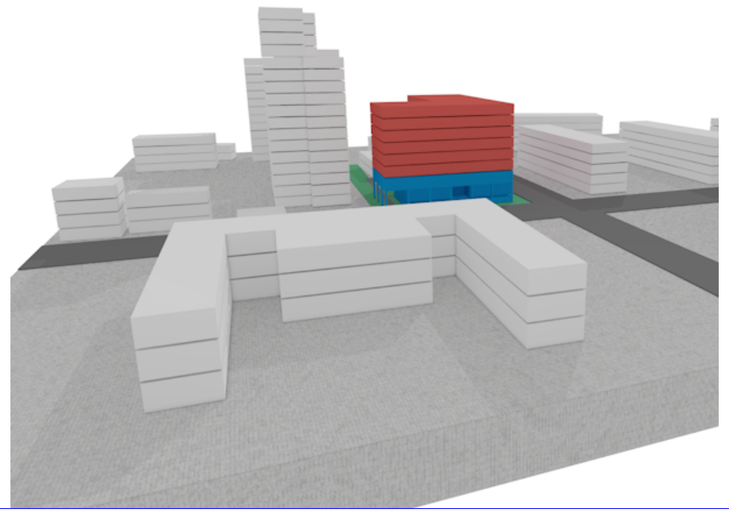
ნახაზის დასახელება
Drawing title

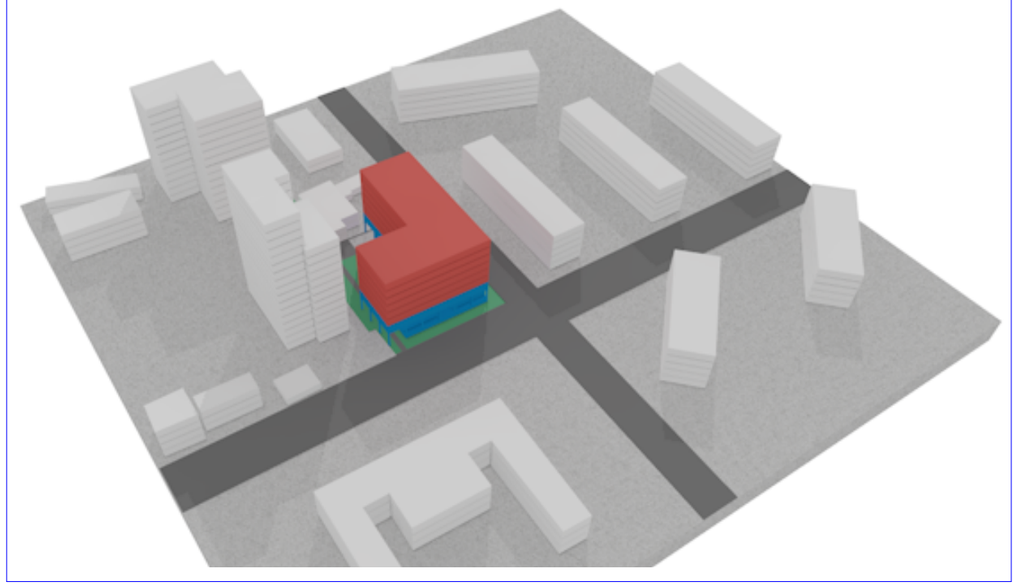
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

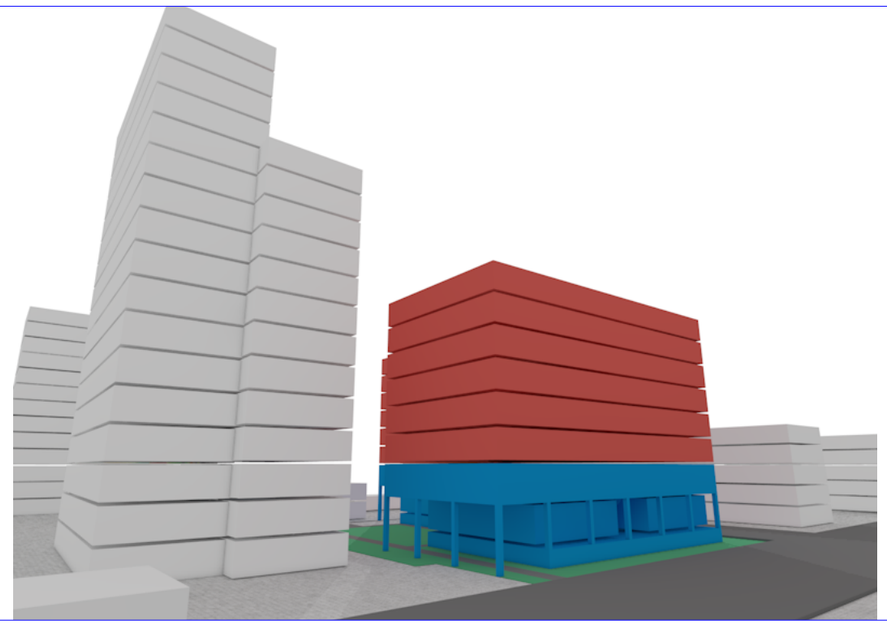
მასშტაბი.
Drawing Scale.

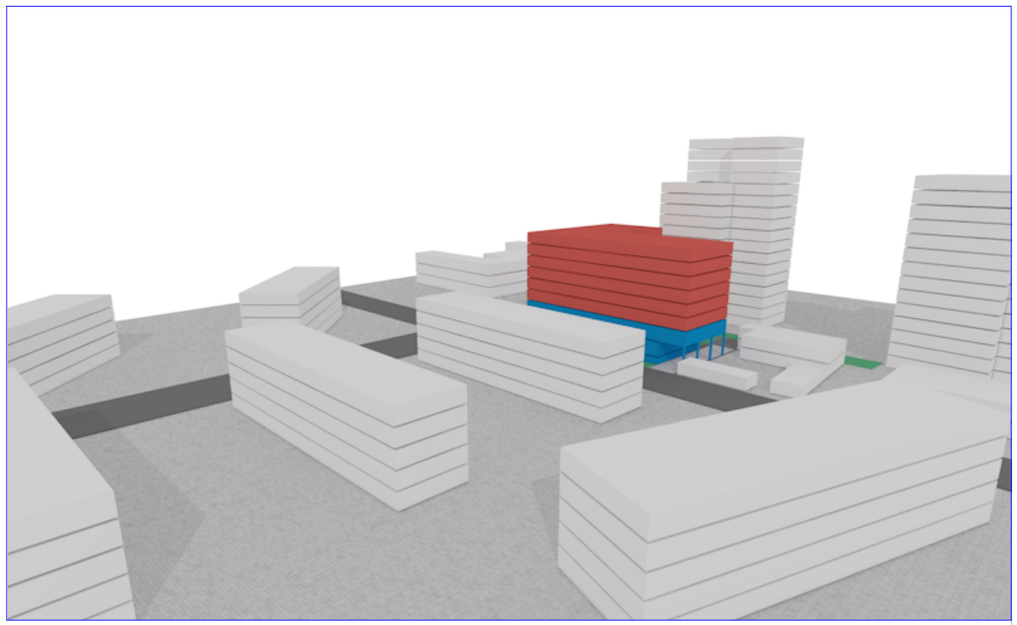
2019 წ

მიმდებარე განაშენიანებისა და საპროექტო შენობის მოცულობითი რენდერები









STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name
შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title
სასტუმრო

მისამართი:
Address
ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლუატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები performers

თანამდებობა	სახელი,გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. ნიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გენაქე გ. მძევლიშვილი	

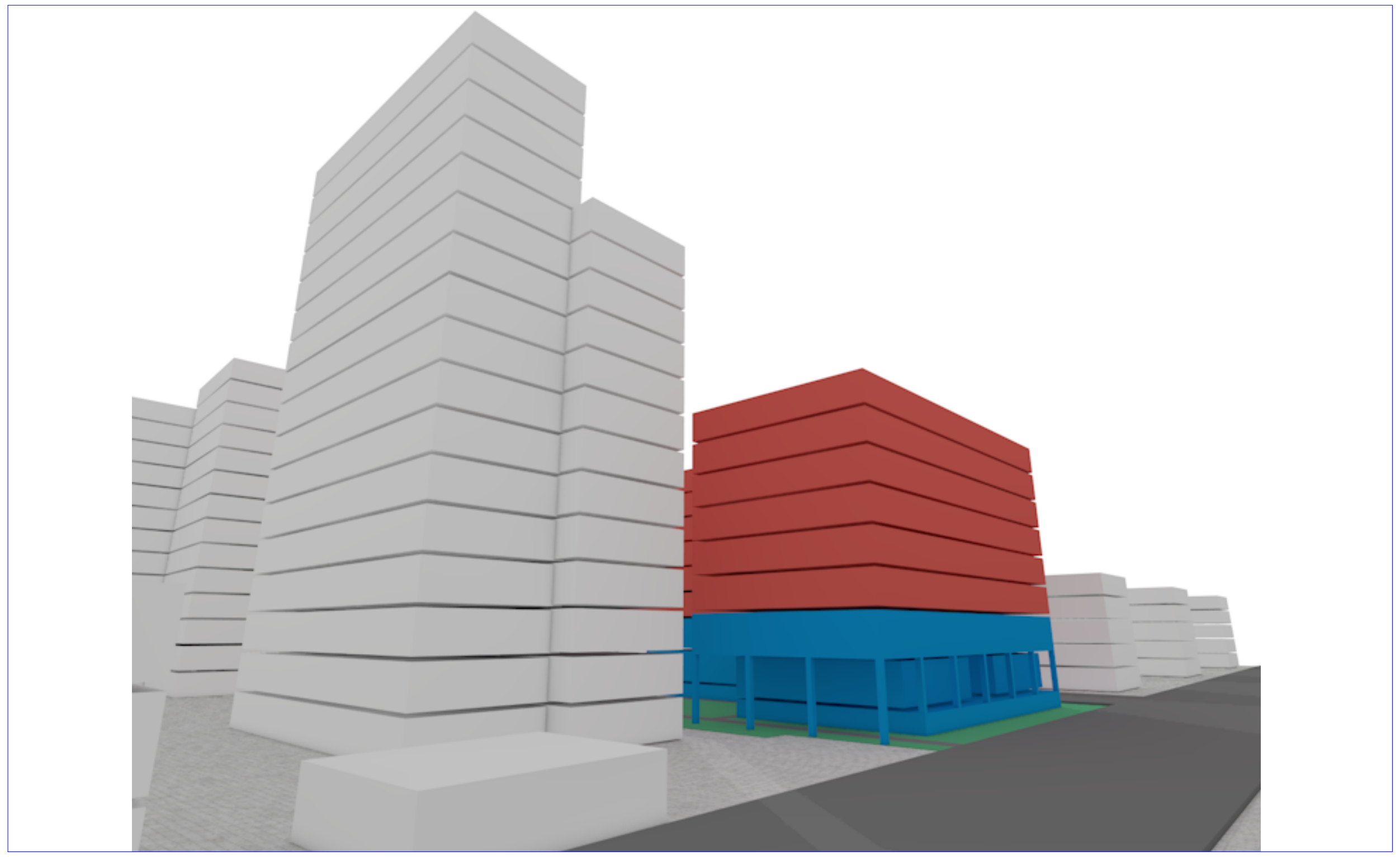
ნახაზის დასახელება
Drawing title

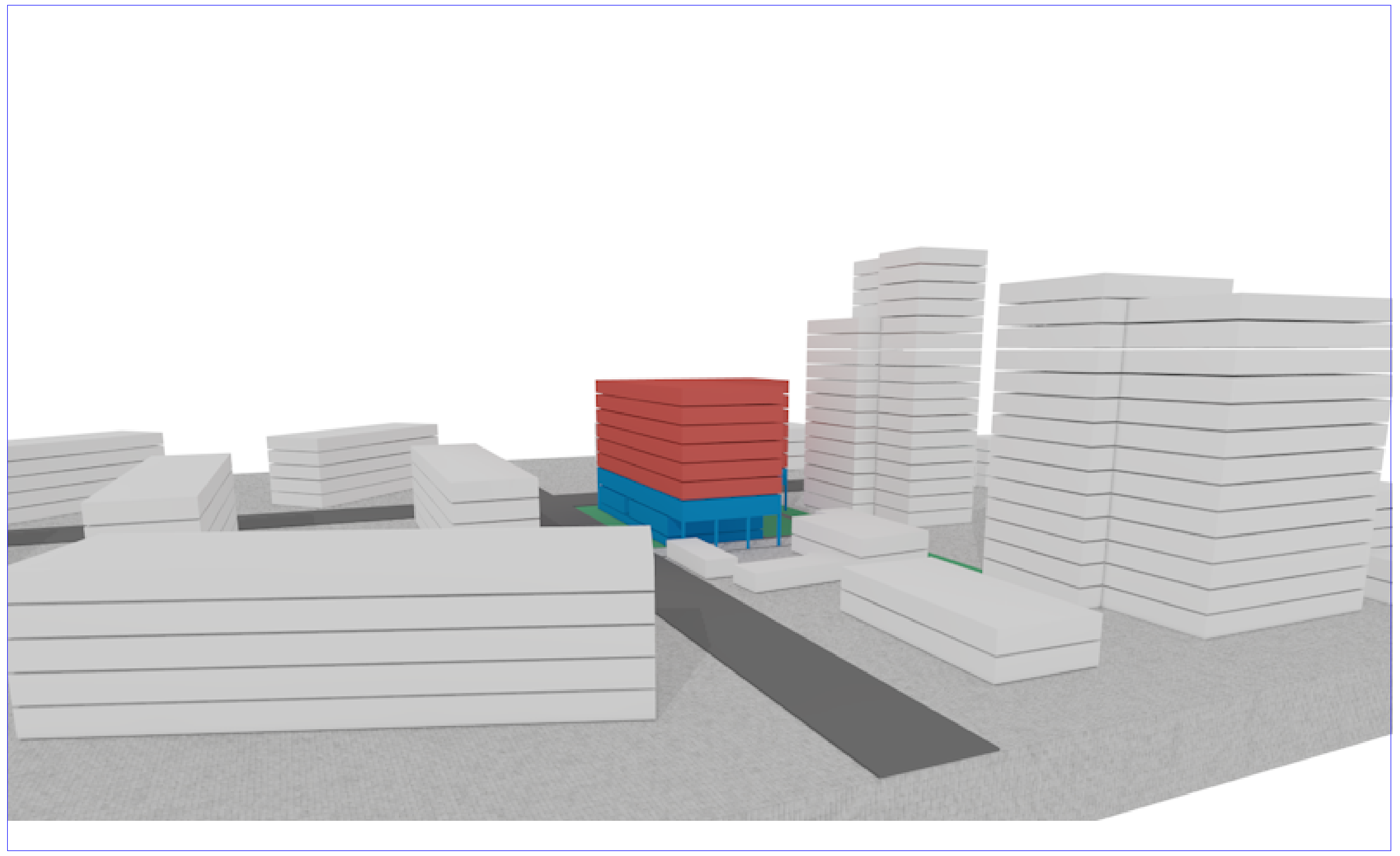
ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

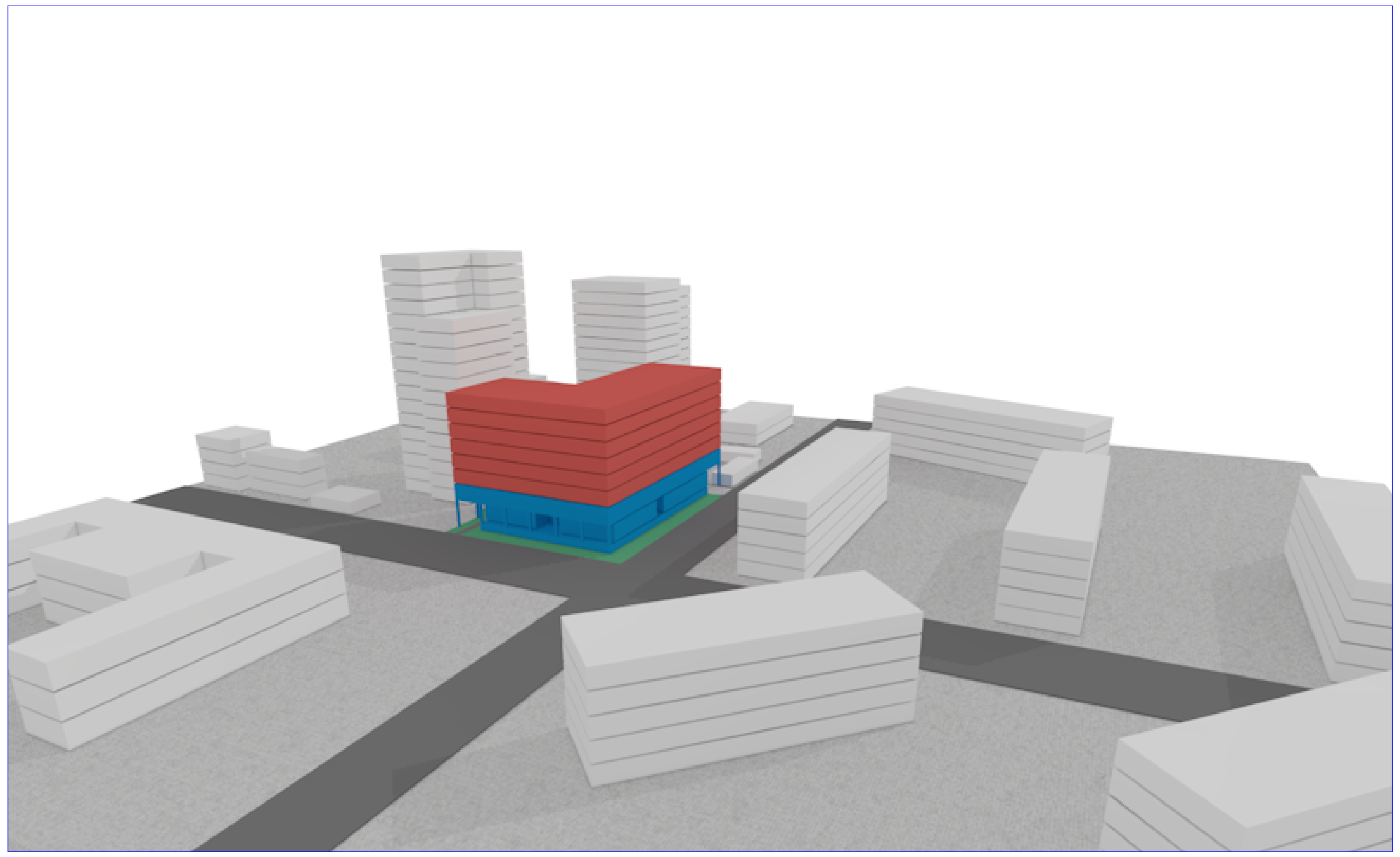
მასშტაბი.
Drawing Scale.

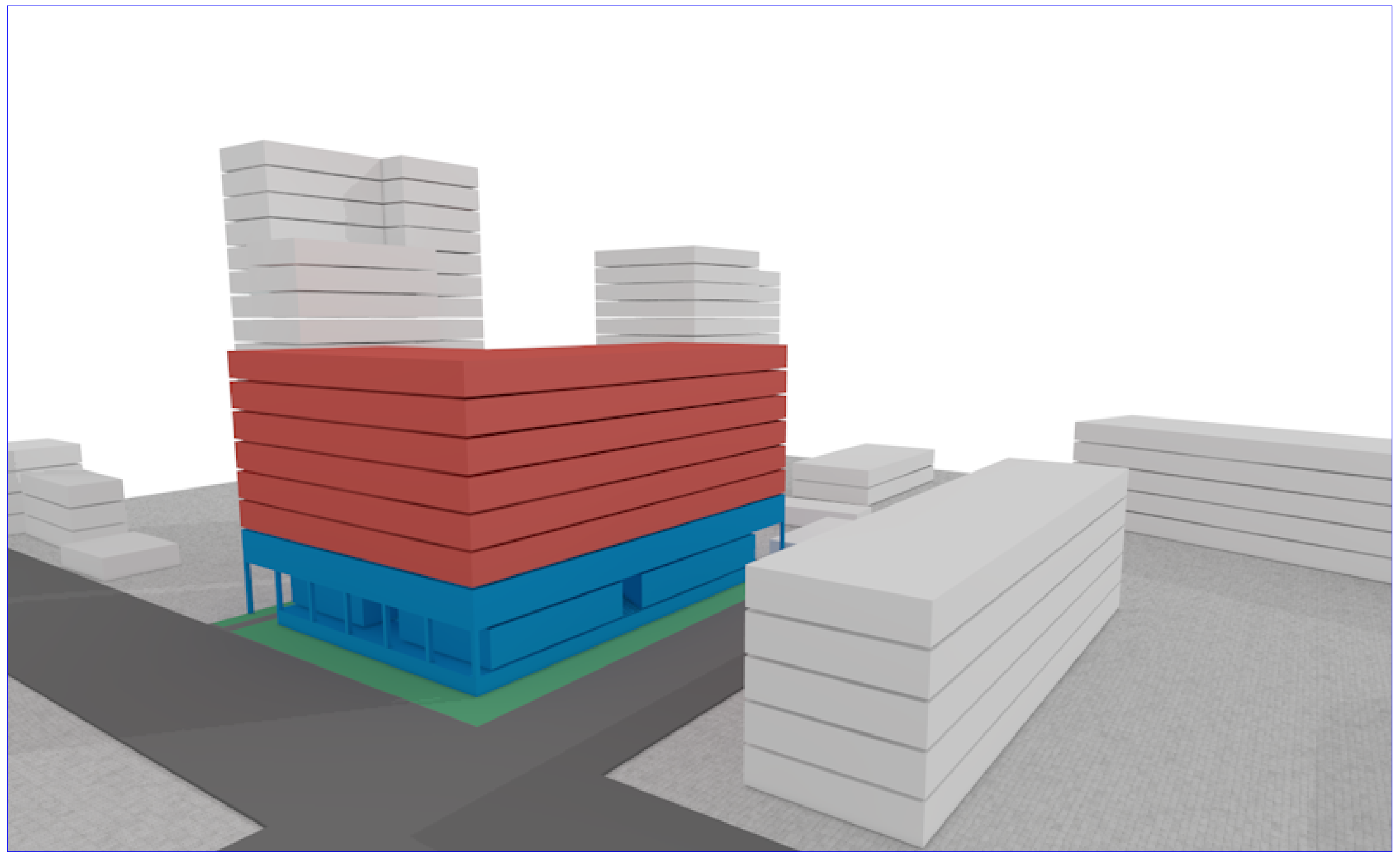
2019 წ

მიმდებარე განაშენიანებისა და საპროექტო შენობის მოცულობითი რენდერები









STUDIO9 Architectural Design

www.studio9.ge

საპროექტო ორგანიზაცია
Company name

შ.პ.ს. "სტუდია 9"

პროექტის დასახელება
Job Title

სასტუმრო

მისამართი:
Address

ქ. თბილისი, ლადო ასათიანის ქუჩა №22

შენიშვნა:
Notes:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ექსპლოატაციაში მიღებამდე პროექტში შესაძლებელია განხორციელდეს ცვლილებები.
3. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობის პროცესში შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

არქიტექტურული ნაწილი

პროექტის სტატუსი Drawing Status	შეს. თარიღი Date
სტადია პროექტი	

შემსრულებლები
performers

თანამდებობა	სახელი.გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ზ. წიკლაური	
პრ. ავტორი	მ. ჩხაიძე	
პრ. ავტორი		
დაამუშავა	გ. გეწაძე გ. მძევაშვილი	

ნახაზის დასახელება
Drawing title

ფურცელი №	სულ.	ფურცლის ზომა
		A3

მასშტაბი.
Drawing Scale.

2019 6