ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46

(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება



შპს "არკო"

თბილისი, ფარნავაზ გელოვანის №13

2019 წ.

ალბომის სარჩევი

თავფურცელი 1

ალბომის სარჩევი 2

სატიტულო გვერდი 3

განმარტებითი ბარათი 4

სტრიქტურული ზონირების რუკა 5

ფუნქციური ზონირების რუკა 6

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები 7

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა 8

სიტუაციური გეგმა 9

ტოპოგრაფიული გეგმა 10

ფოტოფიქსაციის სქემა 11

ფოტოფიქსაცია 12

მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი 13

მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი 14

საკადასტრო რუკა 15

გეგმარების შემზღუდავი ზონა 16

ვიზუალიზაცია 17

ვიზუალიზაცია 18

სატიტულო გვერდი

დამკვეთი:

შპს "ჯორჯიან თაიმ" - ირაკლი ქამადაძე პ/ნ 61002008933

შემსრულებელი:

შპს "არჯო" ID/ნ: 405038739

მის: საქართველო, თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

დირექტორი: ჯახაბერ არაბიძე

ელ. ფოსტა: kakhaarabidze@yahoo.com

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46 (ს/ჯ: 01.17.01.078.099). საპროექტო ტერიტორიის ფართობი: 852 მ^2

ნაკვეთის მესაკუთრეები: შპს "ჯორჯიან თაიმ"ს/კ406276275 ირაკლი ქადამაძე პ/ნ 61002008933

ჩვენს დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას (საცხოვრებელი ზონა-5). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილების შესაბამისად გვსურს აღნიშნულ ზონაში, სპეციალური ზონალური შეთანხმება, რაც გულისხმობს საგამონაკლისო დასაშვები სახეობის -სასტუმროს განთავსებას.

ნაკვეთს აღმოსავლეთის მხიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე (გზა)დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება დაბალი ინტენსივობის არარეგულარული განაშენიანება (ძირითადად ორსართულიანი და სამსართულიანი შენობები). საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობიდან გამომდინარე საყურადღებოა, რომ ძველი თბილისის ეს ტერიტორია წარმოადგენს ტურისტულ ცენტრს და მიმდებარე განაშენიანების არსებული თუ ახალი მშენებლობების ძირითადი ფუნქცია წარმოადგენს სასტუმროებს.
ტერიტორიაზე იგეგმება სასტუმროს მშენებლობა , ქუჩის სტრუქტურისა და მიმდებარე განაშენიანების გათვალისწინებით, შენობა მიყვება მომიჯნავე შენობების განაშენიანების ზოლს და იმეორებს არსებული განაშენიანების რიტმს.
შენობა ქუჩის დონეზე 4 სართულისგან შედგება, ხოლო შიდა ეზოს მხრიდან 5 სართულიანია, ნაწილობრივ მანსარდით. ფასადის გადაწყვეტა ჰარმონიულია ასებულ შენობებთან თუმცა შენარჩუნებულია სტრუქტურა.
ქანობიანი გადახურვისა და თანამედროვე ფასადის შერწყმა ქმნის თანამედროვე მოცულობას, რომელიც დომინირებს არსებულ შენობებში.

საკვლევ მიწა გეგმარებით ჯარჯასზე დგას და განეკუთვნება ცენტრალურ ზონას, ამ ეტაპზე მიმდებარე ტერიტორია ძირითადად განაშენიანებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, რომლებიც ძირითადად გამოყენებულია სასტუმროებად.

დაგეგმვის მიზანია ტერიტორიის მოწესრიგება, კეთილმოწყობა და არსებული მიმდებარე განაშენიანების ფინქციის შესაბამისად განვითარება.

საპროექტო ობიექტის დაგეგმვა შემდეგ ამოცანებს მოიცავს:
ტერიტორიის განაშენიანებას თანამედროვე არქიტექტურული მოცულობით და კიდევ უფრო ტურისტულად მიმზიდველი გარემოს შექმნა, ასევე ადგილის გამოთავისუფლებას სარეკრეაციო მიზნებისთვის;

შენიშვნა: საპროექტო ტერიტორია ყვება ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში; ისტ. ნაწილის დაცვის ზონაში, ჯიხურების აკრძალვის ზონასა და სასაფლაოების შეზღუდვის არეალში.

Strenghths	**W**eaknesses	**O**pportunities	**T**hreats
ძლიერი მხარე	სუსტი მხარე	შესაძლებლობები	საფრთხეები
საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვე სარეკრეაციო ზონასთან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილთან. ტურისტული ცენტრი ტერიტორიასთან მისასვლელი სამანქანო გზები (მთავარანგელოზის ქუჩა). სამედიცინო და საგამანათლებლო ობიექტებთან სიახლოვე. (ბაგა-ბაღი, სკოლა და ჟლინიჯა და ა.შ). მსგავსი ფუნქციური დანიშნულების ობიექტების სიახლოვე	ტერიტორიის გარშემო სუსტად და ქაოტურად განვითარებული ჩამოუყალიბებელი სცხოვრებელი სივრცე. მისასვლელი გზების მდგომარეობა (საჭიროებს რეაბილიტაციას).	სასტუმროს ფუნქციით განვითარება ტერიტორიას გახდის უფრო მიმზიდველ და აქტიურ ტურისტულ ზონად.	



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

- შუალედური ზონა
- ცენტრალური ზონა
- პერიფერიული ზონა
- გეგმარებითი ჯარჯასი

ქერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა

შპს "არკო"

თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება	
თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	
ფორმატი A3	მასშტაბი	გვერდი 5
შესრულების თარიღი	01.10.2019	

საპროექტო ტერიტორია



საცხოვრებელი ზონა - 5

ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

- საცხოვრებელი ზონა - 5
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - 2
- საცხოვრებელი ზონა
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა
- სატრანსპორტო ზონა -1
- გამწვანებული ტერიტორიები
- შიდა ჯვარტალური გამწვანება

ფუნქციური ზონირება

ARCO
შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება	
თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	
ფორმატი A3	მასშტაბი	გვერდი 6
შესრულების თარიღი	01.10.2019	

საპროექტო ტერიტორია



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები

შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ჯ. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	7
შესრულების თარიღი		01.10.2019			

საპროექტო ტერიტორია

სომხური თეატრი

საქართველოს საავიაციო უნივერსიტეტი

თბილისის პირველი ქლინიკური საავადმყოფო



მეტროსადგური ავლაბარი

უსინათლო ბავშვთა №202 საჯარო სკოლა

სასტუმრო შერატონ მეტეხი პალასი

ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	8
შესრულების თარიღი	01.10.2019				

ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია



სიტუაციური გეგმა

შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

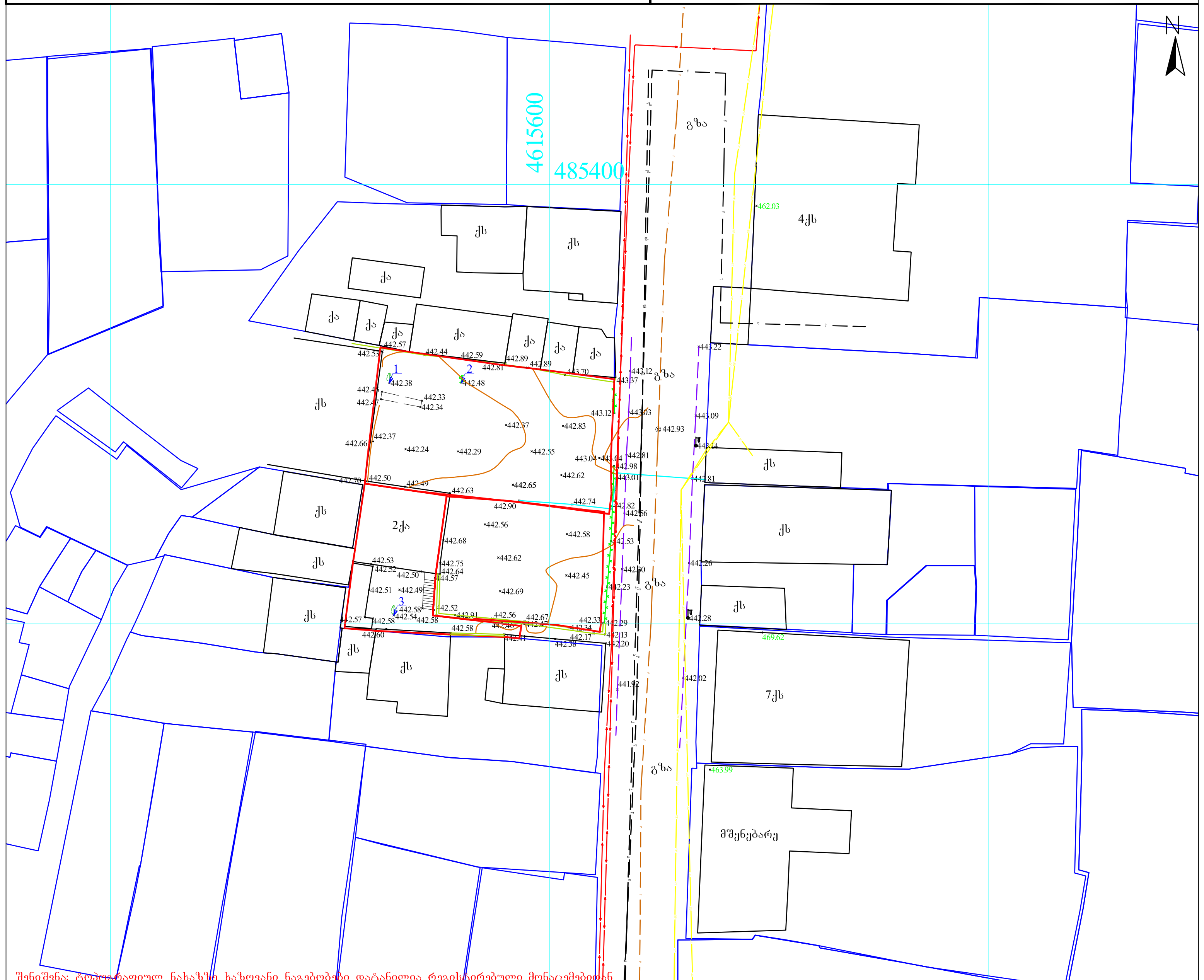
ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	9

შესრულების თარიღი	01.10.2019

მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული აზომვითი ნახაზი

სიტუაციური გეგმა





შენიშვნა: ტოპოგრაფიულ ნახაზზე ხაზოვანი ნაგებობები დატანილია რეგისტირებული 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
	შენობა	გაზონი	ხეების რიგი	ბორდიური
კანალიზაცია	არკა	სამეთვალყურეო ჭები	ტრანსფორმატორი	ბეტონი
დენის კაბელი	ფარდული	ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა	კედელი
გაზის მილი	კიბე	შადრევანი	ლამპიონები	საყრდენი კედელი
	ფოთლოვანი ხე	ონკანი	ელექტრო ბოძი	ბილიკი
წყლის მილი	წიწვოვანი ხე	წყარო ან ჭა	რკინიგზა	გზის კონტური
	ხეხილის ხე	ბენზინგასამართი სადგური	იზოჰიფსი	ფლატე
კავშირგაბმულობა	პალმა	მაღალი ძაბვის გადამცემი	მთავარი იზოჰიფსი	წყლის კონტური

შპს ,,სითი პოინტ,, "City Point" Ltd
თბილისი, აწყურის ქუჩა №30
City Point Ltd
მობ: +995 598-18-04-18
+995 514-44-11-41
Citypoints.mail@gmail.com

დირექტორი	[signature]	ლ. ჩიტაიშვილი
კომპ. უზრუნველყოფა	[signature]	ზ. წიკლაური
აზომა	[signature]	ზ. წიკლაური
მისამართი	ქალაქი თბილისი,თელავის ქუჩა	
	მაშტაბი 1:500	18.06.2018

ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/ა: 01.17.01.078.099)

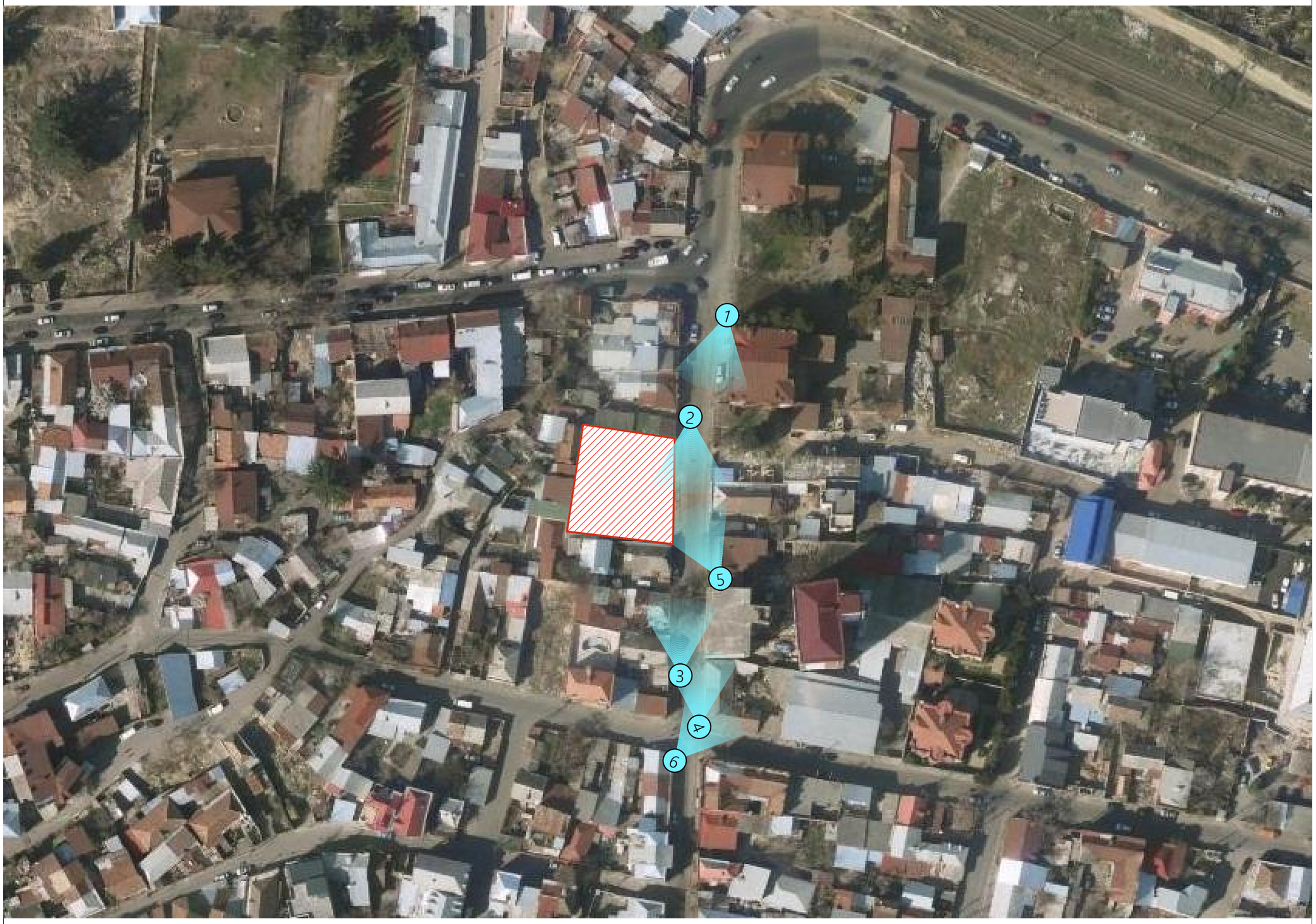
სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

ტოპოგრაფიული გეგმა

ARCO
შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება	
თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	პ. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიკაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიკაშვილი	
ფორმატი A3	მასშტაბი	გვერდი 10
შესრულების თარიღი	01.10.2019	



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

ფოტოფიქსაციის დემარკაცია და მიმართულება

ფოტოფიქსაციის სქემა

RCO
შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ჯ. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიკაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიკაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	11
შესრულების თარიღი	01.10.2019				

1



2



3



4



5



6



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

ფოტოფიქსაცია

ARCO

შპს "არკო"

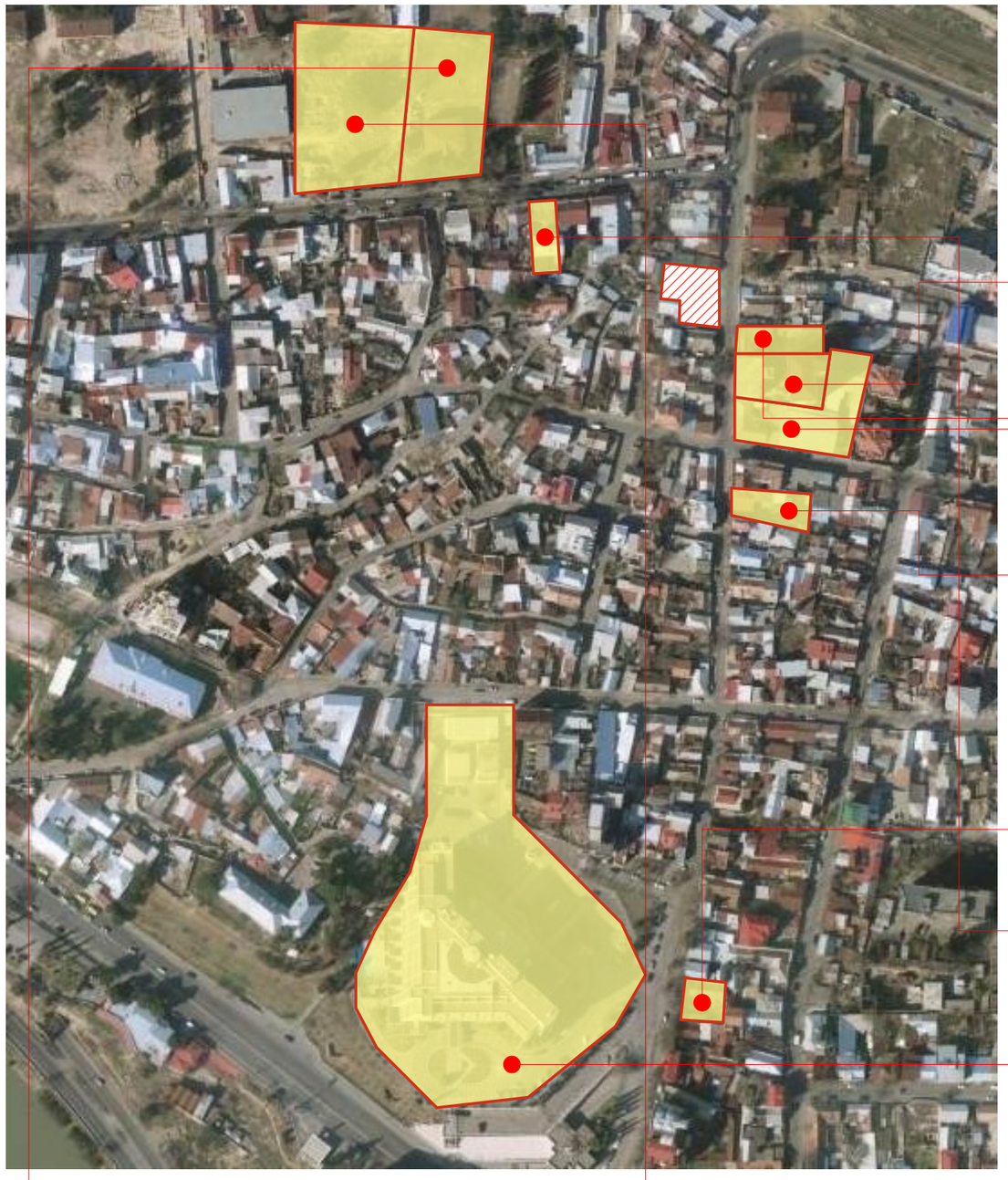
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	12

შესრულების თარიღი	01.10.2019



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი



მრავალფუნქციური კომპლექსი



სასტუმრო





სასტუმრო



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი



სასტუმრო

ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

ახლად შეთანხმებული და არსებული შენობები

მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი

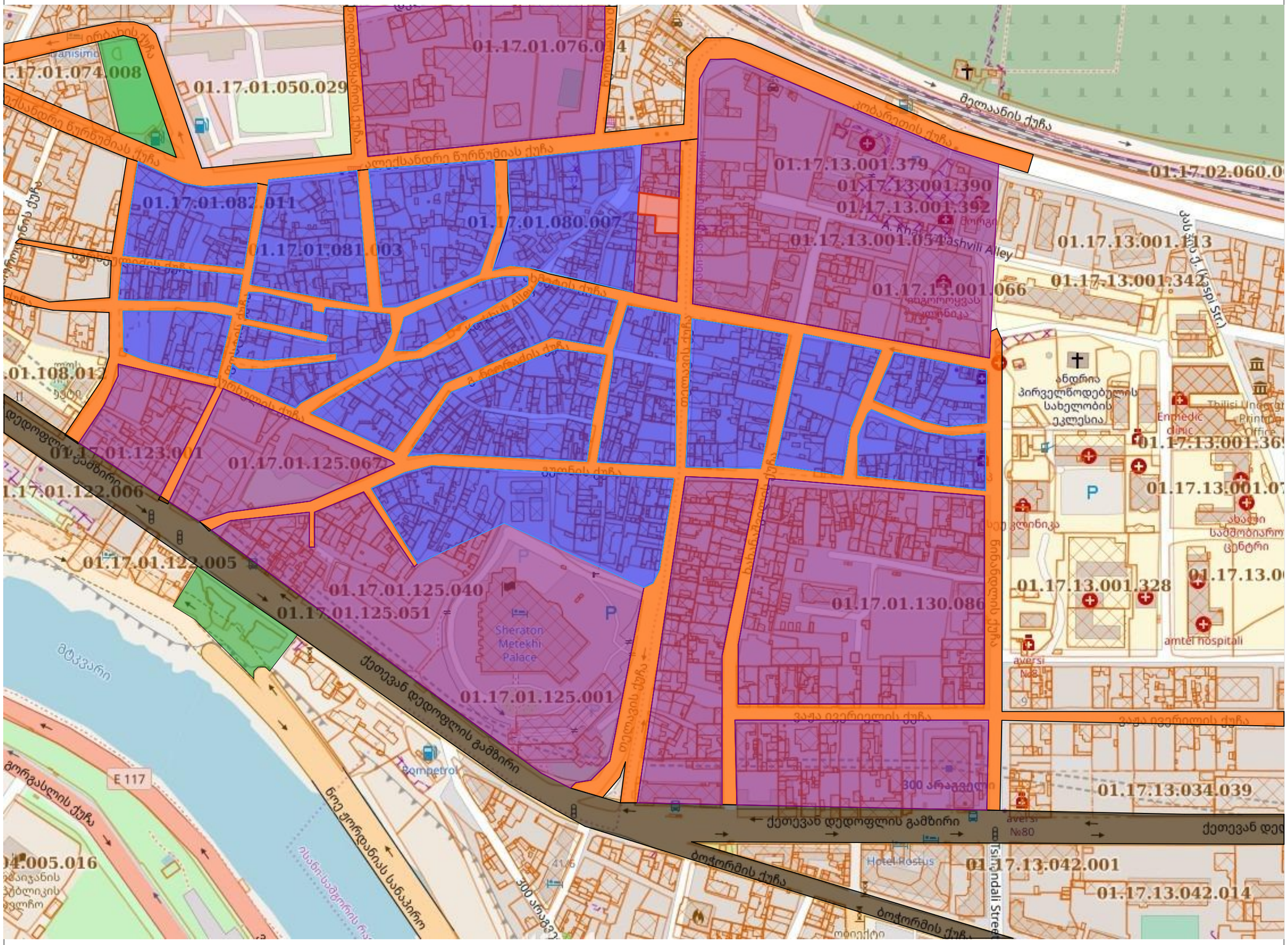
RCO

შპს "არკო"

თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა	
დირექტორი	ა. არაბიძე		
პრ. პტორი	გ.ძიძიაშვილი		
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი		
ფორმატი A3	მასშტაბი	გვერდი	13
შესრულების თარიღი	01.10.2019		



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- დაბალი ინტენსივობის განაშენიანება 2-3 სართული
- 4-10 სართულიანი შენობები
- გამწვანებული ტერიტორია
- მთავარი მაგისტრალი
- ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩა

მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი

შპს "არკო"

თბილისი, მარგალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. აბტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	14
შესრულების თარიღი	01.10.2019				

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

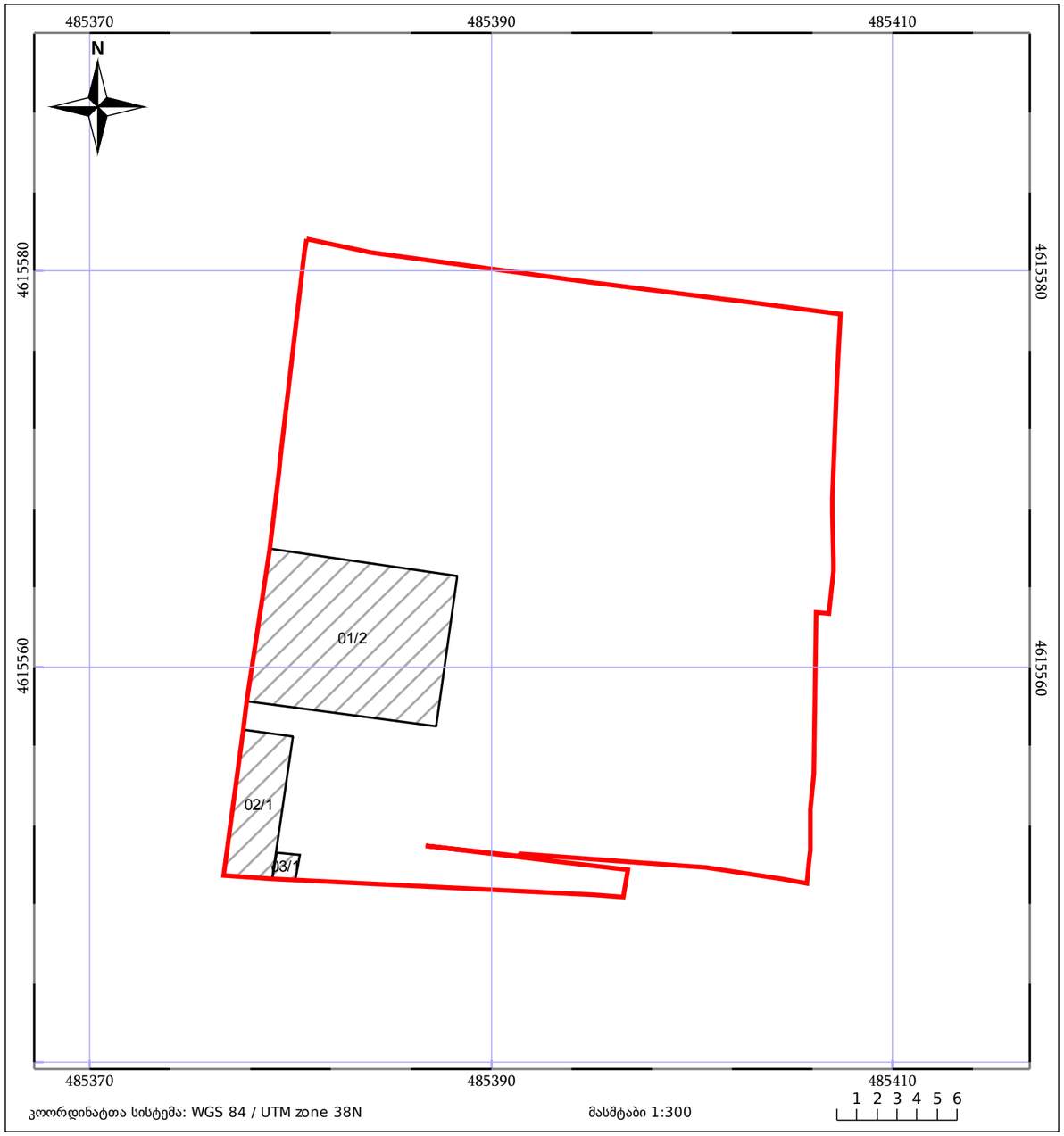
საკადასტრო კოდი: **01.17.01.078.099**

განცხადების ნომერი: **882019757106**

მომზადების თარიღი: **30/09/2019**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**

ფართობი: **852 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/ს: 01.17.01.078.099)

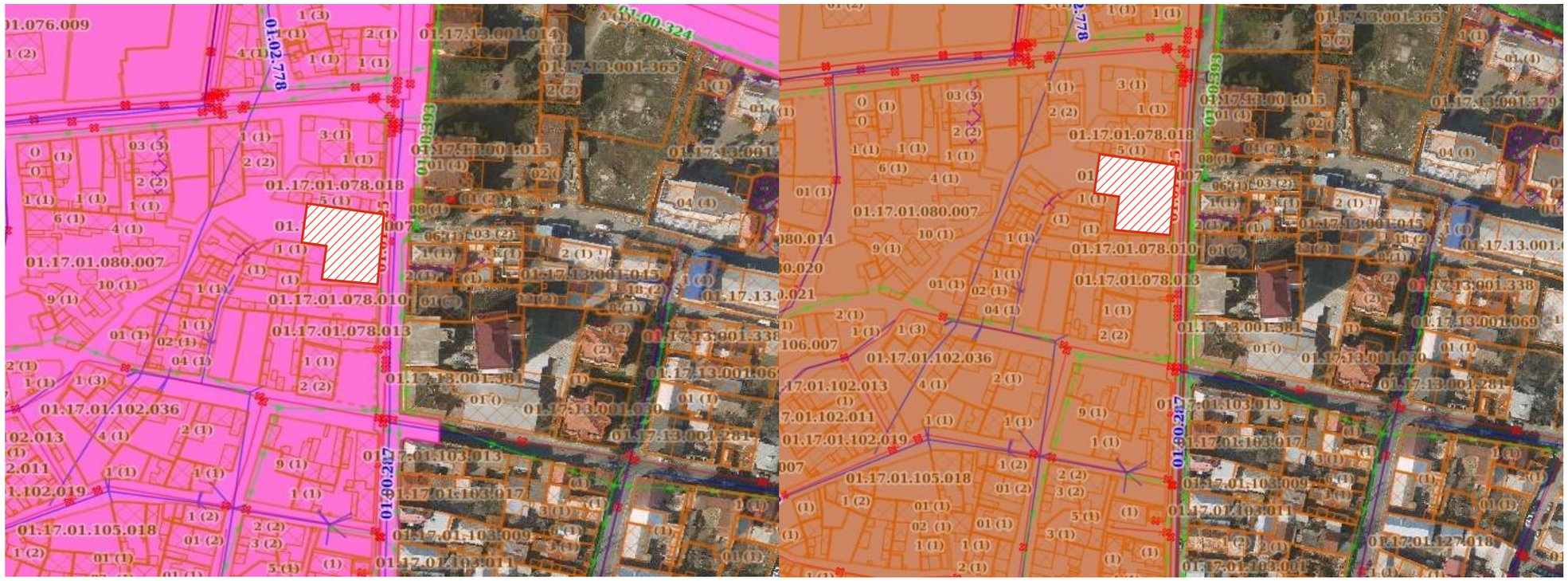
სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ა. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	
ფორმატი A3	მასშტაბი	გვერდი 15
შესრულების თარიღი	01.10.2019	



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/ს: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა 2
- 6 ჯვმ მდე ნგებობების განთავსების შეზღუდვა
- ქონების განკარგვის შეზღუდვა

გეგმარების შემზღუდავი ზონირება

RCO
შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ე. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	16
შესრულების თარიღი	01.10.2019				



ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

ესკიზური პროექტი

შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ჯ. არაბიძე	
პრ. პეტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	17
შესრულების თარიღი	01.10.2019				









ქ. თბილისში, თელავის ქუჩა №48 და 46
(ს/კ: 01.17.01.078.099)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

ექსპლიკაცია და პირობითი ნიშნები

ესკიზური პროექტი

RCO
შპს "არკო"
თბილისი, მარშალ გელოვანის №13

პროექტის სტადია	სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თანამდებობა	სახ./გვ.	ხელმოწერა
დირექტორი	ჯ. არაბიძე	
პრ. ავტორი	გ.ძიძიაშვილი	
შემსრულებელი	გ.ძიძიაშვილი	

ფორმატი	A3	მასშტაბი		გვერდი	18
შესრულების თარიღი	01.10.2019				