ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **დ16.01202697**
თარიღი: **25/09/2020**
პინი: **8415**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0120261984-67
განცხადების თარიღი:	17/09/2020
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.72.14.040.794
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა, N 31; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა, N 40; ქ.თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N40-ის მიმდებარედ
ნაკვეთის დანიშნულება :	არასასოფლო სამეურნეო
მესაკუთრეები :	შპს ,,ბილდერზ'',
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	გიორგი არველაძე
პირადი ნომერი :	01031003543
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ირაკლი აბაშიძის ქუჩა, N 21, ბინა 7
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	გიორგი არველაძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	არსებული - ზოგადი საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა(სსზ); ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი(სზ-2); მოთხოვნილი - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	9611.7
მოთხოვნის შინაარსი :	
მოთხოვნის ტექსტი :	ტერიტორიის გამოყენების სახეობა განისაზღვროს: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა საცხოვრებელი - 60%), რომლის პირველი 4.5 სართული იქნება საოფისე ფართობი - 40%; ნაკვეთზე არსებულ ზოგად საზოგადოებრივ საქმიან ზონას (სსზ) მიენიჭოს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) ფუნქცია. დიდი მადლობა
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	განმარტებითი ბარათი საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისიში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა #31; ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა #40; ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა #40-ის მიმდებარედ. საკადასტრო კოდი: 01.74.14.040.794; მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2737 კვ.მ-ს. ტერიტორიაზე მდებარეობს 16 ხე-ნარგავი, რომელზეც საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით არ ხორციელდება რაიმე სახის ზეგავლენა და თექვსმეტივე უცვლელად რჩება თავის ადგილზე. საპროექტო მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სტრაბონის ქუჩა, სამხრეთიდან არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა, ხოლო აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური შენობები. ტერიტორია მოქცეულია ორ სხვადასხვა ფუნქციურ ზონაში. კერძოდ, ნაკვეთის 76% განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში(სსზ), ხოლო დარჩენილი 24% - საცხოვრებელ ზონა 2-ში(სზ-2; კ2-0.8). საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ 2014-2018 წლებში აღნიშნული ტერიტორია თითქმის მთლიანად შედიოდა საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში(თუ არ ჩავთვლით ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში სატრანსპორტო ზონა 1-ის უმნიშვნელო შეჭრას საკადასტრო საზღვრებში) და მინიჭებული ჰქონდა კ2 კოეფიციენტი - 3.5; რაც შეეხება ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონირებას, ნაკვეთის უდიდესი ნაწილი მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში(პზ), ხოლო მცირე ნაწილი ჩრდილოეთის მხრიდან შედის გეგმარებითი კარკასის(გკ) ზონაში. ჩვენი სურვილია, ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის დაფარვის არეალში არსებულ საპროექტო ნაკვეთის ტერიტორიაზე ავითვისოთ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1) განკუთვნილი კ2 კოეფიციენტი 3.5-ის ოდენობით და დავაპროექტოთ მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი, რომელშიც მოხდება საოფისე და საცხოვრებელი ფართობების განთავსება შეფარდებით 4/6, ანუ საერთო ფართობის 40% იქნება განკუთვნილი საოფისე ფართობებისთვის, ხოლო 60% - საცხოვრებელი ფართობებისთვის(იხ. საპროექტო ჭრილებზე დიაგრამის სახით). ჩვენი აზრით, მოცემულ მოთხოვნას კიდევ უფრო საფუძვლიანს ხდის საპროექტო ნაკვეთის გარშემო არსებული სიტუაცია, კერძოდ, ჩვენი ნაკვეთი მოქცეულია მაღალსართულიან, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებსა და მრავალფუნქციურ შენობა/კომპლექსებს შორის, რომელთა სართულიანობა 6-12 სართულია (იხ. ფურცელი #9) აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ვაპირებთ საპროექტო ტერიტორიაზე მოვაწყოთ საკმაოდ დიდი ზომის სარეკრეაციო სივრცე არსებული და დარგული ხეებით, გაზონებით, სკამებით და საბავშვო მოედნით. აქედან გამომდინარე, ვრგავთ 34 ძირ მინდვრის თელას, რომელიც სრულად ითვისებს კ3 კოეფიციენტით გათვალისწინებულ ფართობს. ხე-ნარგავებით შექმნილია ალეა შენობის წინ, რაც ნათლად არის ასახული გენგეგმაზე. ეს გადაწყვეტა სასიამოვნო და ფუნქციურად მნიშვნელოვანი იქნება არამარტო ჩვენი საპროექტო შენობის, არამედ გარშემო შენობების მაცხოვრებლებისათვის. საპროექტო დოკუმენტაციაში ჩადებული გვაქვს კ1 განაშენიანების და კ3 გამწვანების კოეფიციენტის ამსახველი კროკები, რომლის მიხედვით თვალნათლივ ჩანს, რომ ტერიტორიაზე გამწვანების მოწყობის საკითხს დიდი ყურადღება აქვს დათმობილი: კ1=0,37 და კ3=0,33. რაც შეეხება თვითონ საპროექტო შენობას, იგი იქნება 11 სართულიანი, თანამედროვე არქიტექტურული სტილით. მოპირკეთდება როგორც ბეტონისა და ხის ფაქტურის მქონე მაღალი ხარისხის კერამიკული ფილებით, ასევე აგურით. გამოყენებული იქნება მაღალი ხარისხის მეტალო-პლასტმასის ფანჯრები და ვიტრაჟები. პროექტირებისას სრულად იქნება დაცული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმები და რეკომენდაციები, მათ შორის ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების წესები. შენობა მორგებული იქნება შშმ პირთა უსაფრთხო და მოსახერხებელ გადაადგილებაზე. ვფიქრობთ, საპროექრო მრავალფუნქციური კომპლექსი არამხოლოდ სასიამოვნოდ ჩაეწერება არსებულ გარემოში, არამედ შეითავსებს ერთგვარი დომინანტის როლს მოცემულ დასახლებაში და გახდება მისი მნიშვნელოვანი წევრი როგორც ესთეტიურად, ასევე ფუნქციურად. ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩვენი მოთხოვნაა: 1. ტერიტორიის გამოყენების სახეობა განისაზღვროს: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი(დომინირებული სახეობა საცხოვრებელი - 60%), რომლის პირველი 4,5 სართული იქნება საოფისე ფართობი - 40%. 2. ნაკვეთზე არსებულ ზოგად საზოგადოებრივ-საქმიან ზონას მიენიჭოს სსზ-1 ფუნქცია, სადაც კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრება 3,5-ით. არქიტექტორი: გ. ხვიტია
გადაწყვეტილება :	

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალფუნქციური შენობა (საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი)
გადაწყვეტილების დასაბუთება :	საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.040.794) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი-რუკის მიხედვით მდებარეობს ზოგად საზოგადოებრივ-საქმიან ზონასა (სსზ) და საცხოვრებელ ზონა (სზ-2)-ში. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით პერიფერიულ ზონაში (პზ). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთ-ერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. სსზ-ს არეალისთვის კონკრეტული ქვეზონის პარამეტრების მინიჭება ხორციელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-19 მუხლით განსაზღვრული კვლევის ან ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის საფუძველზე. ნაკვეთი მოქცეულია მაღალსართულიან, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებსა და მრავალფუნქციურ შენობა/კომპლექსებს შორის, რომელთა სართულიანობა 6-12 სართულია. არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით სამსახურს ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებად მიაჩნია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)-ის შესაბამისად. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის თანახმად, **საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1** (სსზ-1) — საშუალო ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (მათ შორის გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) შესაძლებელია ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული თითოეული სახეობის არსებობა არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/**საპროექტო გადაწყვეტის** საერთო ფართობის 60%-ისა და დადგენილია განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 3,5 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მინიმალური ფართობი: **600 / 700** * კვ.მ მინიმალური სიგანე: **15 / 20** * მეტრი მინიმალური სიღრმე: **25 / 30** * მეტრი ** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.* საპროექტო მიწის ნაკვეთზე იგეგმება 11 სართულიანი შენობის მშენებლობა დომინირებული სახეობა საცხოვრებელი - 60%, რომლის პირველი 4, 5 სართული იქნება საოფისე ფართობი - 40%. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განიხილა ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურმა, N012026845 24/09/2020 წერილის თანახმად საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია, ობიექტის საპროგნოზო მგზავრობები არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით ზეგავლენას საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დატვირთულობაზე. ამავე დროს, ახალი საავტობუსე ქსელის მიმდინარე კვლევის ფარგლებში მიმდებარე ტერიტორია, კერძოდ, მირიან მეფის ქუჩა, მოიაზრება

	ტრანზიტული საჯარო ტრანსპორტის დერეფნად (კარგად შეკავშირებული, ხშირი და მაღალი მოცულობის ქსელი). საპროექტო ტერიტორია ხვდება სამომავლოდ დაგეგმილი როგორც პირველადი, ისე მეორეული და მესამეული საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურებული ტერიტორიების დაფარვის არეალში. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. მიმდებარე ტერიტორიაზე საქვეითე ინფრასტრუქტურა დამაკმაყოფილებელია. უახლოესი საზ. ტრანსპორტის გაჩერება 250 ფარგლებშია. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების წინააღმდეგი არ არის. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-6 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობებიდან ერთ-ერთს რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
დასკვნა :	„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: *ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის;* *ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი.* საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი და კონფიგურაცია იძლევა საშუალებას მასზე განთავსდეს სრულყოფილი საცხოვრებელი პირობების უზრუნველყოფისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა სათამაშო სივრცე, სპორტული სივრცე, სარეკრეაციო სივრცე, თავშეყრის ადგილი და სხვ.) ნაკვეთი უზრუნველყოფილია მისასვლელი სამანქანო გზით. საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება საცხოვრებელი ფუნქციის შენობა-ნაგებობები, შესაბამისად მოთხოვნილი ფუნქციის სამშენებლოდ განვითარებით არ იცვლება ტერიტორიის საერთო გეგმარებითი ხასიათი და სტრუქტურა. ზემოთქმულის გათვალისწინებით სამსახურს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება შესაძლებლად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი

ბრძანება:**ბ01.012026928**
თარიღი:**25/09/2020**
პინი:**3610**
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა N31; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N40; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N40-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.040.794) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-2, მე-9 და მე-13 პუნქტებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სავაჭრო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0120261984-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა N31; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N40; ქალაქი თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა N40-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.72.14.040.794) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის, როგორც მრავალფუნქციური კომპლექსის ერთ - ერთი შემადგენელი ნაწილის არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 60%-ის განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სავაჭრო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0120261984-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

5. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

ქ.თბილისი, სოფელი დიღომი, არქანგელო ლამბერტის ქუჩა, №31; ქ.თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა №40

ს/კ - 01.72.14.040.794



თბილისი 2020

განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ, რომ მოცემულ ნაკვეთზე გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება(წერილის ნომერი: დ16.01202697; თარიღი: 25/09/2020) და მერის ბრძანება(ბრძანების ნომერი: ბ01.012026928; თარიღი: 25/09/2020), რომლის შესაბამისად ურბანული განვითარების სამსახურმა მიზანშეწონილად მიიჩნია საპროექტო ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ზოგადი სსზ, გავრცელდეს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ 1)-ის პარამეტრები: კ-1=0.5; კ-2=3.5; კ-3=0.3. ასევე, ზონალური შეთანხმებითა და მერის ბრძანებით ნაკვეთისთვის პრიორიტეტულად განისაზღვრა საცხოვრებელი ფუნქცია, ანუ: საცხოვრებელი - 60%; საოფისე - 40%. გთხოვთ, გასცეთ გაპ-ი სპეციალური ზონალური შეთანხმებისა და მერის ბრძანების შესაბამისად.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისიში, სოფელი დიღომი, არქანჯელო ლამბერტის ქუჩა №31; ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა №40; ქ. თბილისი, სოფელი დიღომი, სტრაბონის ქუჩა №40-ის მიმდებარედ. საკადასტრო კოდი: 01.74.14.040.794; მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2737 კვ.მ-ს. ტერიტორიაზე მდებარეობს 16 ხე-ნარგავი, რომელზეც საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით არ ხორციელდება რაიმე სახის ზეგავლენა და თექვსმეტივე უცვლელად რჩება თავის ადგილზე.
საპროექტო მიწის ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სტრაბონის ქუჩა, სამხრეთიდან არქან ელო ლამბერტის ქუჩა, ხოლო აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური შენობები.

ტერიტორია მოქცეულია ორ სხვადასხვა ფუნქციურ ზონაში. კერძოდ, ნაკვეთის 76% განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში(სსზ), ხოლო დარჩენილი 24% - საცხოვრებელ ზონა 2-ში(სზ-2; კ2-0.8). საგულისხმოა ის ფაქტიც, რომ 2014-2018 წლებში აღნიშნული ტერიტორია თითქმის მთლიანად შედიოდა საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში(თუ არ ჩავთვლით ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში სატრანსპორტო ზონა 1-ის უმნიშვნელო შეჭრას საკადასტრო საზღვრებში) და მინიჭებული ჰქონდა კ2 კოეფიციენტი - 3.5;

რაც შეეხება ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონირებას, ნაკვეთის უდიდესი ნაწილი მოქცეულია პერიფერიულ ზონაში(პზ), ხოლო მცირე ნაწილი ჩრდილოეთის მხრიდან შედის გეგმარებითი კარკასის(გკ) ზონაში.
მიღებული სპეციალური ზონალური შეთანხმებიდან გამომდინარე ვგეგმავთ ზოგადი საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის დაფარვის არეალში არსებულ საპროექტო ნაკვეთის ტერიტორიაზე ავითვისოთ საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1(სსზ-1)-სთვის განკუთვნილი კ2 კოეფიციენტი 3.5-ის ოდენობით და დავაპროექტოთ მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი, რომელშიც მოხდება საოფისე და საცხოვრებელი ფართობების განთავსება შეფარდებით 4/6, ანუ საერთო ფართობის 40% იქნება განკუთვნილი საოფისე ფართობებისთვის, ხოლო 60% - საცხოვრებელი ფართობებისთვის(იხ. საპროექტო ჭრილებზე დიაგრამის სახით). მოცემულ გადაწყვეტილებას კიდევ უფრო საფუძვლიანს ხდის საპოექტო ნაკვეთის გარშემო არსებული სიტუაცია, კერძოდ, ჩვენი ნაკვეთი მოქცეულია მაღალსართულიან, მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებსა და მრავალფუნქციურ შენობა/კომპლექსებს შორის, რომელთა სართულიანობა 6-12 სართულია (იხ. კვლევა).

აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ ვაპირებთ საპროექტო ტერიტორიაზე მოვაწყოთ საკმაოდ დიდი ზომის სარეკრეაციო სივრცე არსებული და დარგული ხეებით, გაზონებით, სკამებით და საბავშვო მოედნით. აქედან გამომდინარე, ვრგავთ 34 ძირ მინდვრის თელას, რომელიც სრულად ითვისებს კ3 კოეფიციენტით გათვალისწინებულ ფართობს. ხე-ნარგავებით შექმნილია ალეა შენობის წინ, რაც ნათლად არის ასახული გენგეგმაზე. ეს გადაწყვეტა სასიამოვნო და ფუნქციურად მნიშვნელოვანი იქნება არამარტო ჩვენი საპროექტო შენობის, არამედ გარშემო შენობების მაცხოვრებლებისათვის.

საპროექტო დოკუმენტაციაში ჩადებული გვაქვს კ1 განაშენიანების და კ3 გამწვანების კოეფიციენტის ამსახველი კროკები, რომლის მიხედვით თვალნათლივ ჩანს, რომ ტერიტორიაზე გამწვანების მოწყობის საკითხს დიდი ყურადღება აქვს დათმობილი: კ1=0,37 და კ3=0,33.

რაც შეეხება თვითონ საპროექტო შენობას, იგი იქნება 11 სართულიანი, თანამედროვე არქიტექტურული სტილით. მოპირკეთდება როგორც ბეტონისა და ხის ფაქტურის მქონე მაღალი ხარისხის კერამიკული ფილებით, ასევე აგურით. გამოყენებული იქნება მაღალი ხარისხის მეტალო-პლასტმასის ფანჯრები და ვიტრაჟები. პროექტირებისას სრულად იქნება დაცული საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნორმები და რეკომენდაციები, მათ შორის ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოების წესები. შენობა მორგებული იქნება შშმ პირთა უსაფრთხო და მოსახერხებელ გადაადგილებაზე. ვფიქრობთ, საპროექრო მრავალფუნქციური კომპლექსი არამხოლოდ სასიამოვნოდ ჩაეწერება არსებულ გარემოში, არამედ შეითავსებს ერთგვარი დომინანტის როლს მოცემულ დასახლებაში და გახდება მისი მნიშვნელოვანი წევრი როგორც ესთეტიურად, ასევე ფუნქციურად.

არქიტექტორი: გ. ხვიტია

ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- არქიტექტურული ნიშნული
- კედლები
- კოლონები
- ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი
განმარტებითი ბარათი

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	5	28

ՅՐԱՆՑԱԿԱՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԱՅԻՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ՎԱՐՉԱՊԵՏ



ՅՐԱՆՑԱԿԱՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԱՅԻՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ՎԱՐՉԱՊԵՏ



ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՀԱՄԱՐ	ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՊԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ՀԱՍՑԵ		
ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ			
ՀԱՄԱՁԱՅՆԱԳՐՈՒԹՅԱՆ ՏԵՂԱԿԱՆ ԻՆՔՆԱԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՄԱՐՄՆԻ ՀԱՍՑԵ

ՅՐԱՆԱԿԱՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐ ՀԱՅԵԼ ՅԱՐԿԱՆԻ



ՅՐԱՆԱԿԱՆ ԼՈՒՍԱՆԿԱՐՆԵՐ ՀԱՅԵԼ ՅԱՐԿԱՆԻ



ՀԱՄԱՐ	ՀՐԱՏԱՐԱԿՉԱԿԱՆ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅՈՒՆ	ՀԱՏՎԱԾԻ ՆՇԱՆԱԿՈՒԹՅՈՒՆ	ՀԱՄԱՐ
ՀԵՂԻՆԱԿ			
ՀԱՅԿԱԿԱՆ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ	ՀՈՒՆՎԱՐ

ზ. ა.	3	28
ნომერი	ფურცელი	ფურცლების რაოდენობა

პროექტის დასახელება	
ობიექტის მისამართი	
ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება	
ნახაზის დასახელება	layout
ნახაზის ნომერი	01
თარიღი	07/09/2020

ელ. ფოსტა			
ტელეფონი			
ელ. ფოსტა			
საკონტაქტო პირი			
ორგანიზაციის დასახელება			
ორგანიზაციის ხელმძღვანელი			
ორგანიზაციის იურიდიული მისამართი			
ორგანიზაციის საიდენტიფიკაციო ნომერი			
ორგანიზაციის საკონტაქტო ინფორმაცია			
ორგანიზაციის დასახელება	ტელ. ნომერი	ელ. ფოსტა	ხელმოწერა

ავტორის სახელი, გვარი/ორგანიზაციის დასახელება, საკონტაქტო ინფორმაცია

პროექტის ავტორი

ნახაზის ნომერი

ნახაზის დასახელება

ობიექტის მისამართი

ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება

ობიექტის ნომერი

ფოტო სტრაბონის ქუჩის მხრიდან



ფოტო ლამბერტის ქუჩის მხრიდან



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- ⓝ – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

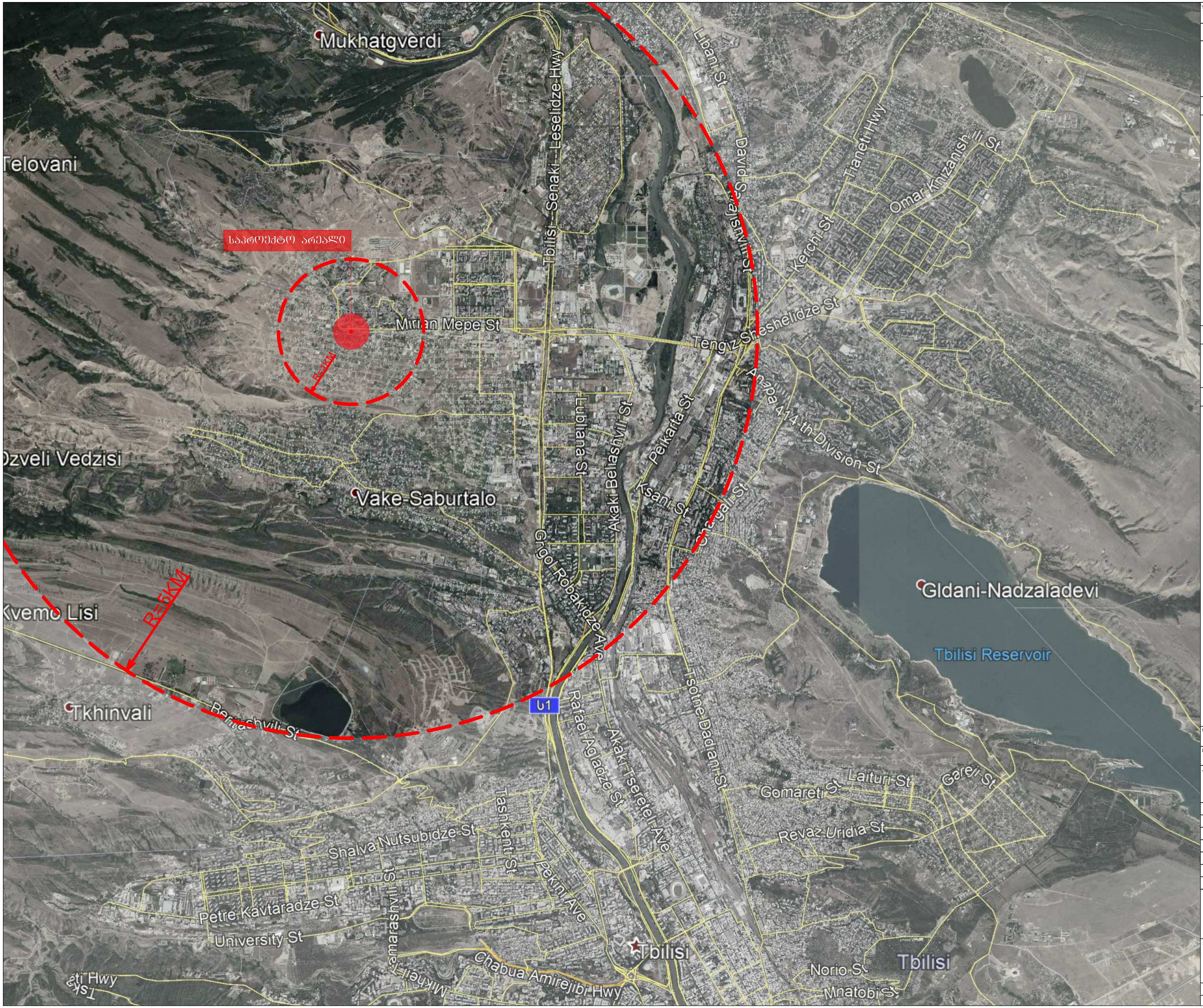
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	4	28



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

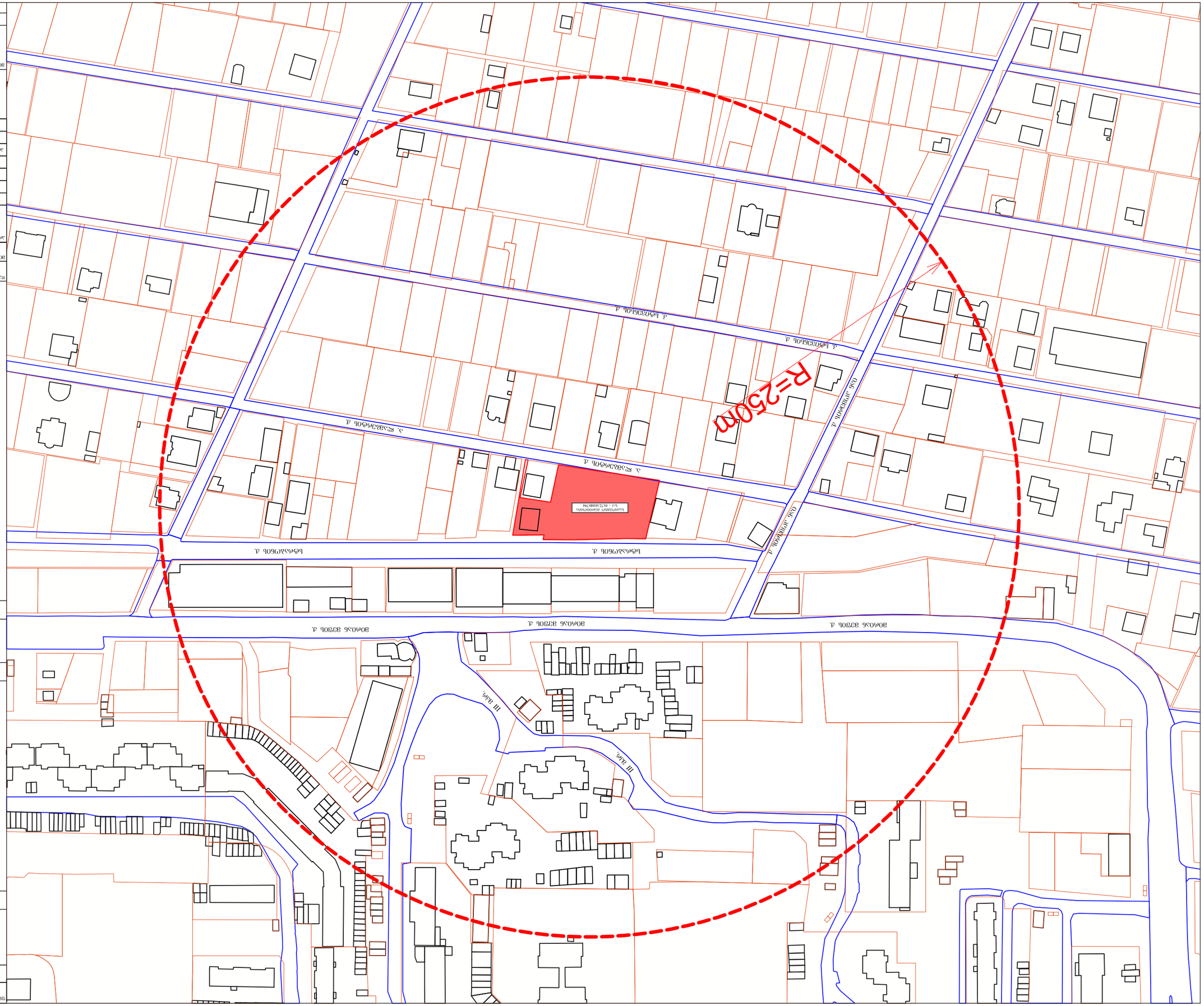
მასშტაბი	
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

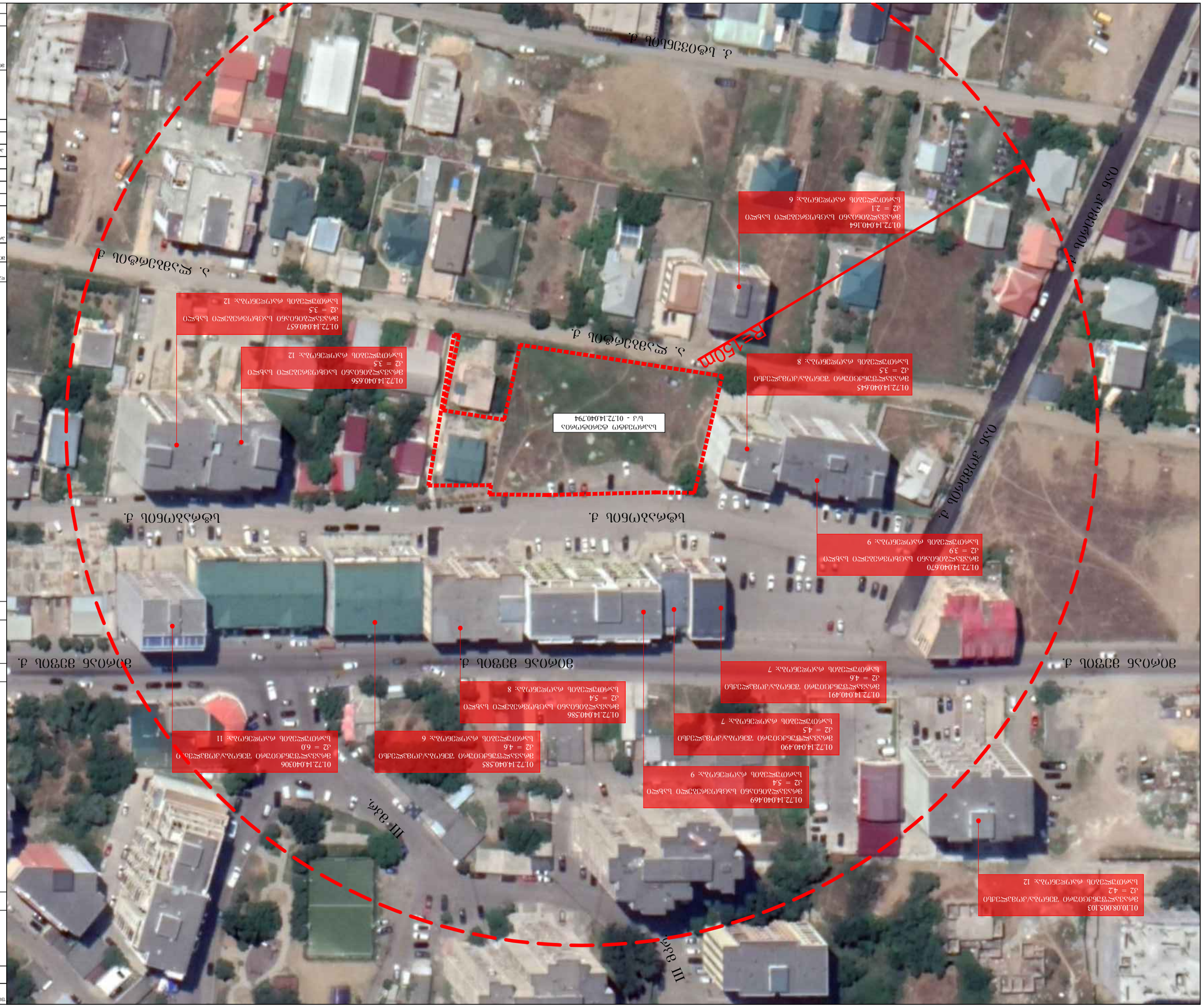
ნახაზი

საპროექტო ტერიტორია ქალაქის სტრუქტურაში

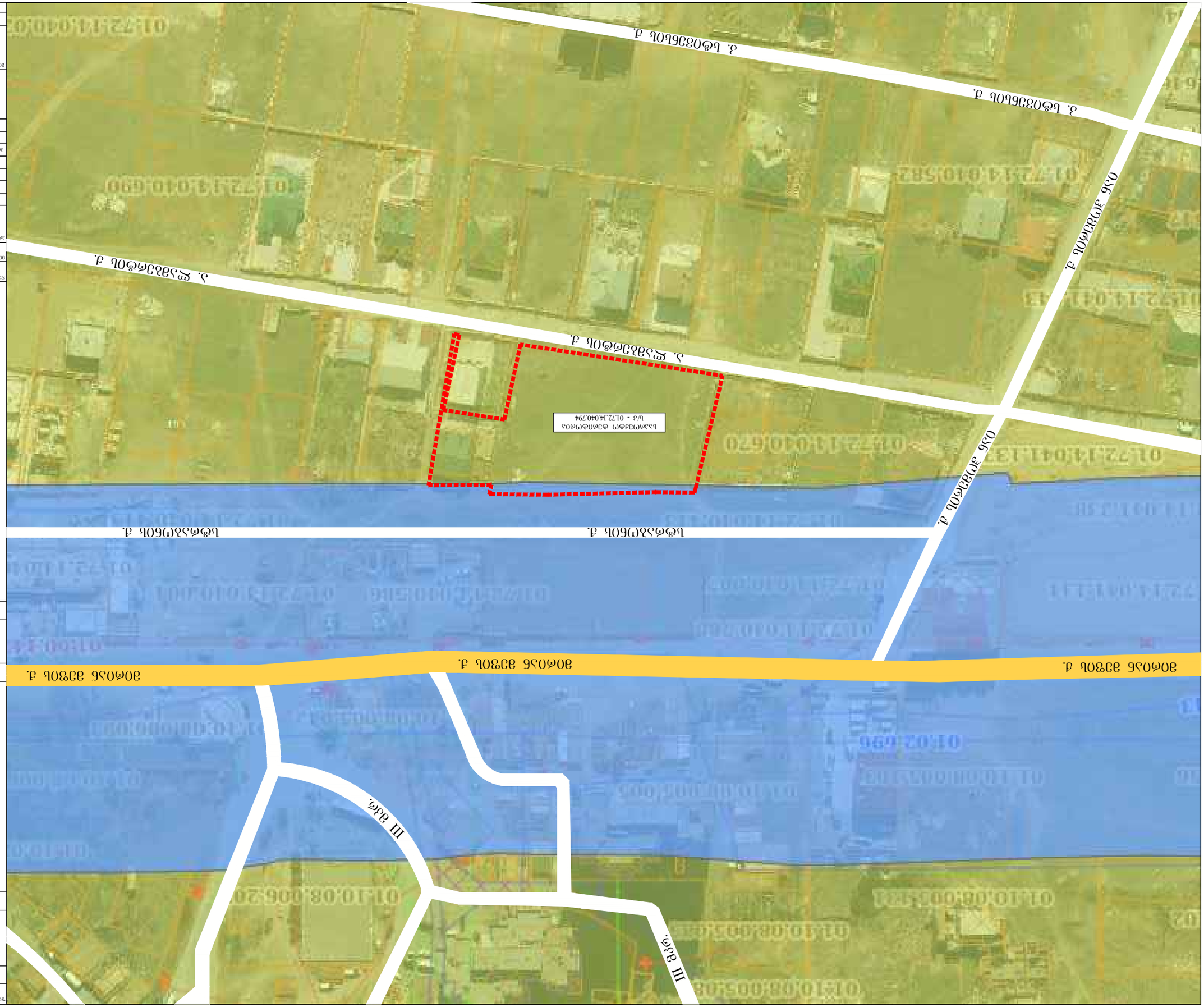
სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	6	28


R=250m
ул. Ленинградская
ул. Ленинградская
ул. Ленинградская


Ն. ՄՀՀՃԳՈՒՆ ՓՈՂՈՑ



ფორმატი A-3	ფაილის №:	dwg. ფაილის სახელი:	
		gegmebi . dwg	
ნახაზის დასახელება:			
გეგმები			
ⓝ – ახალი ტიპის ნაგებობა		▨ – ქვიშა	
ნაგებობების ტერიტორიული ზონები		⊠ – ელექტრომავთული	
– ნაკვეთების საზღვრები		– – – – – ნაგებობის სარემონტო	
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:			


Ն. Քոչարի փող.
Ն. Քոչարի փող.
Ն. Քոչարի փող.


Ъъзфи(ЗЗфф(и ф)фи(ифи(ф0ъ
Ъ/з - 01:72:14:040:794
Ъффиъъи(ифи ф.
Ъффиъъи(ифи ф.
ъ. Ифъъфиффифи ф.
ъ. Ифъъфиффифи ф.
ъ. Ифъъфифф



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	1:1000
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი: გზათა ქსელი

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	12	28



რელიეფის კვეთა 0.2მ

ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

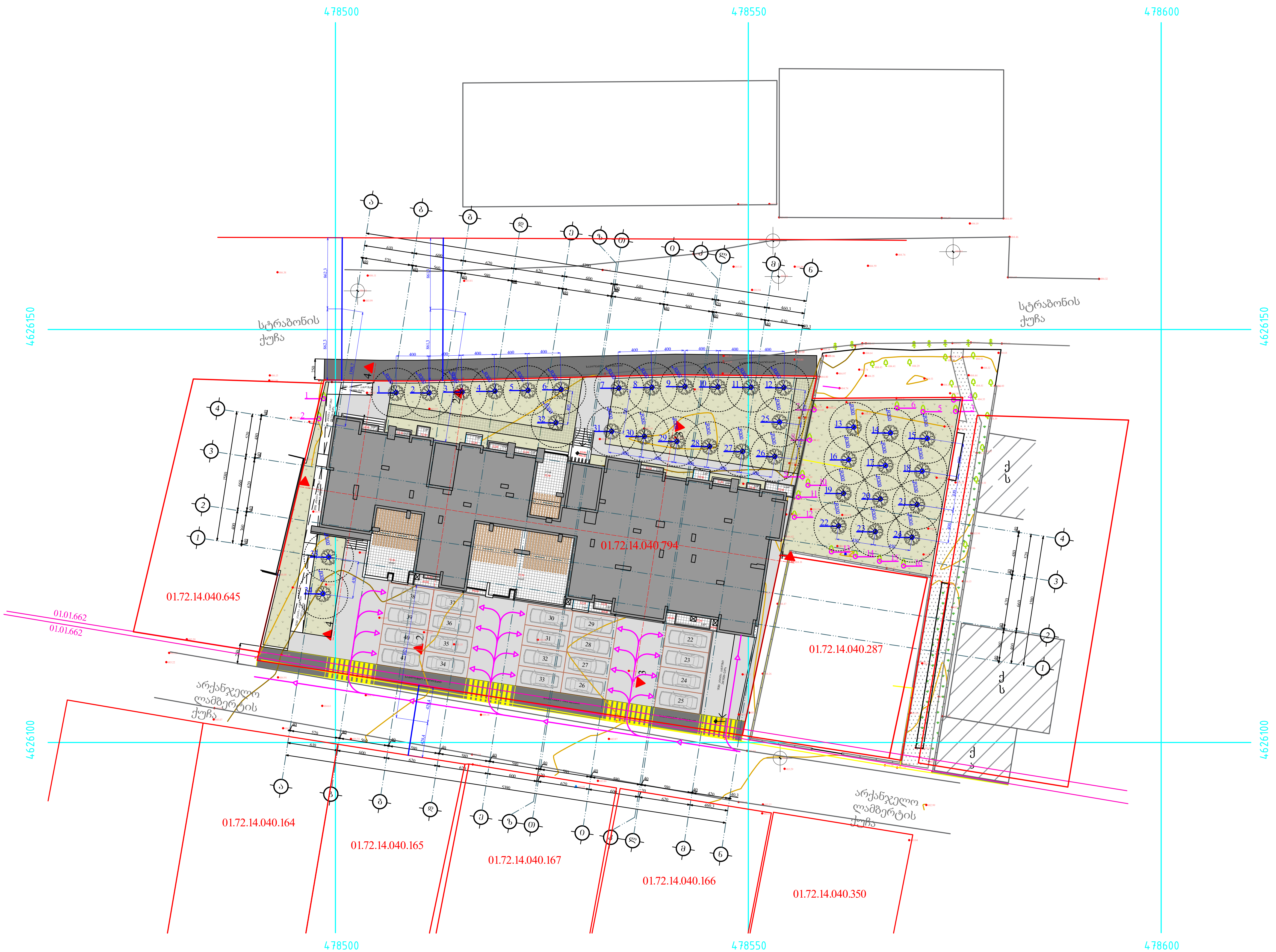
მასშტაბი	1:500
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი

ტოპოგრაფიული გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	13	28



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

16 - არსებული ხეების ნუმერაცია

34 - დასარგავი ხეების ნუმერაცია

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	1:500
თარიღი	07/09/2020
layout	

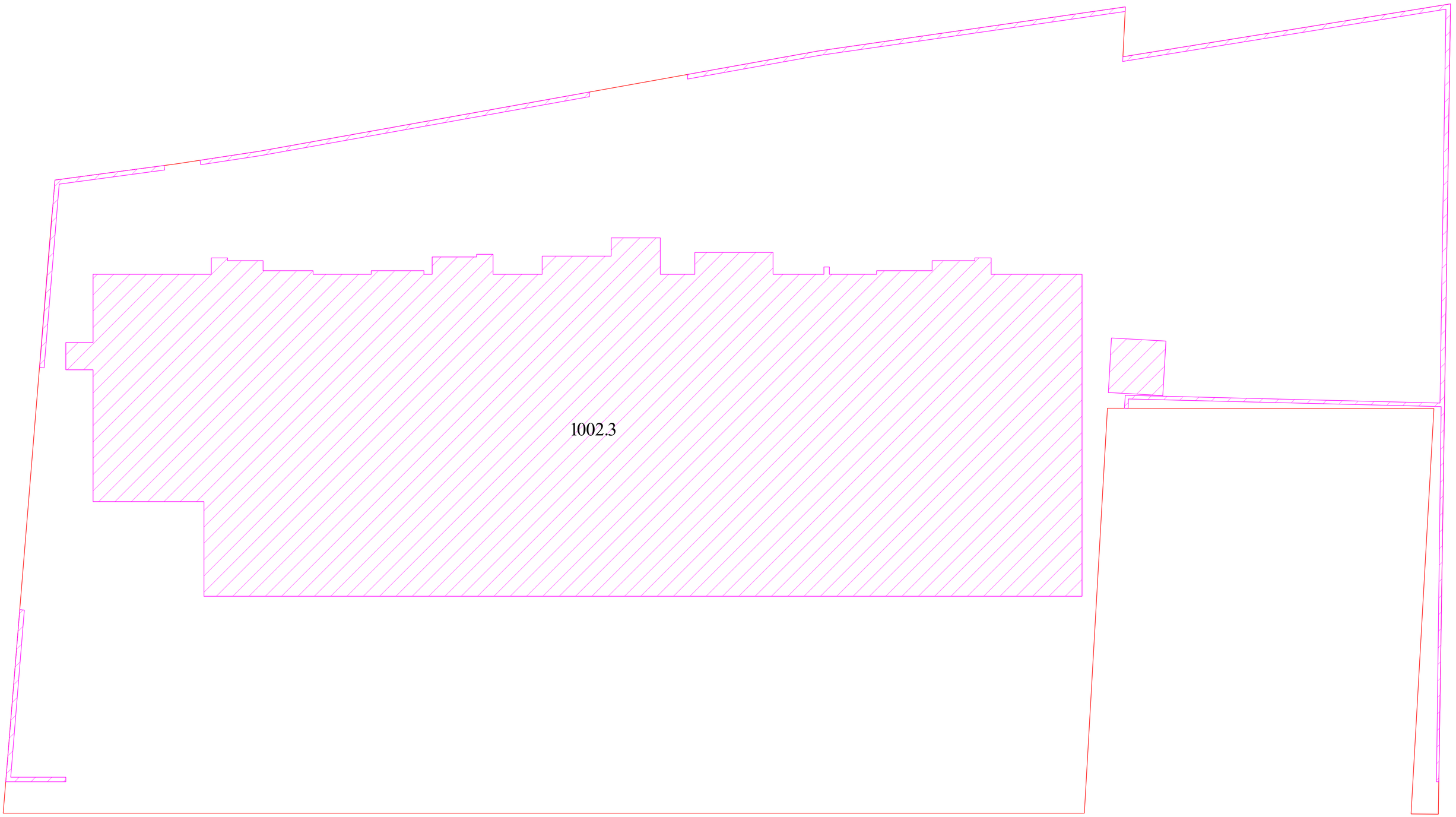
მისამართი

ნახაზი

საპროექტო გენგეგმა

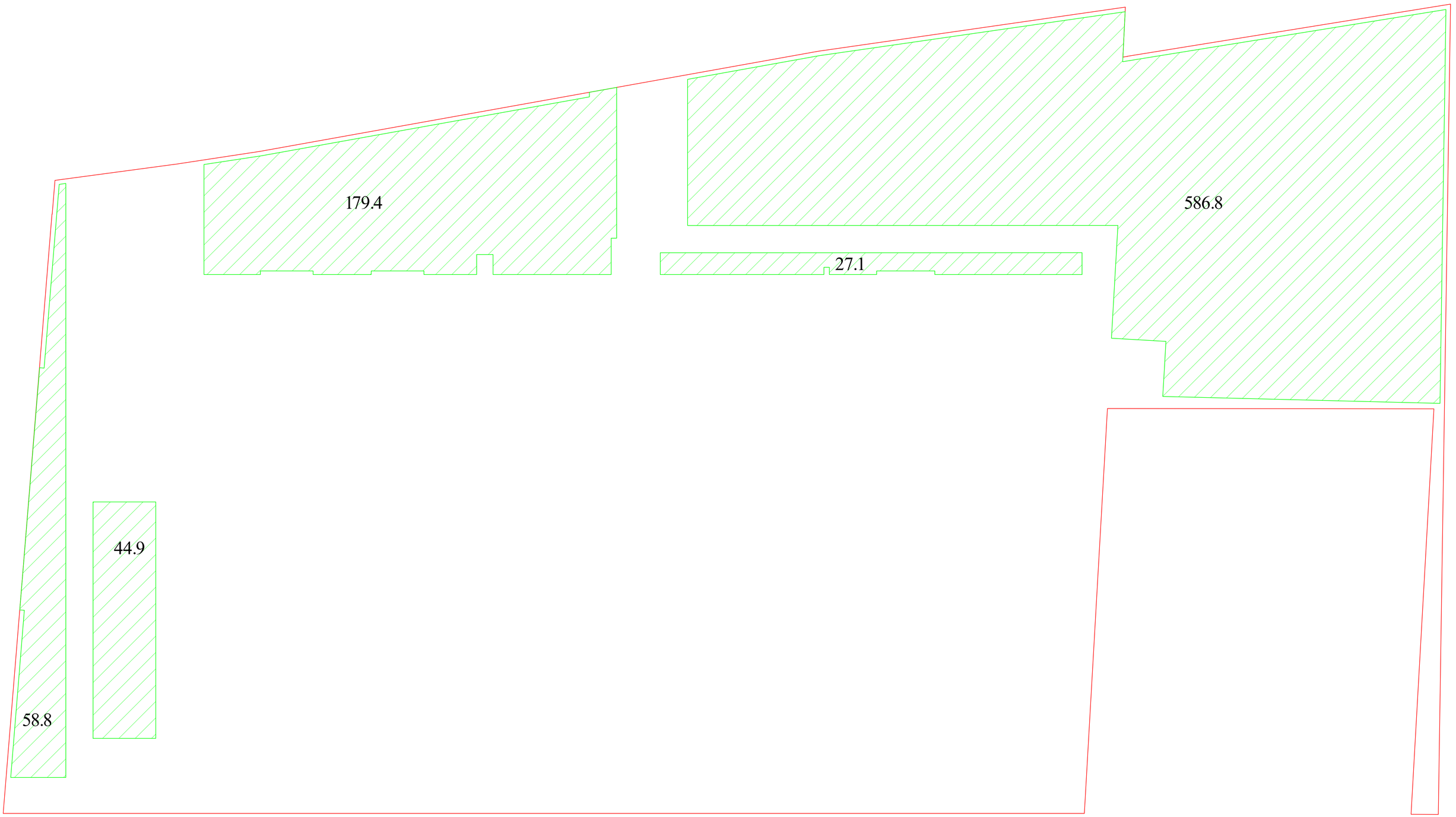
სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	14	28

კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი



კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 1002.3/2737=0,4

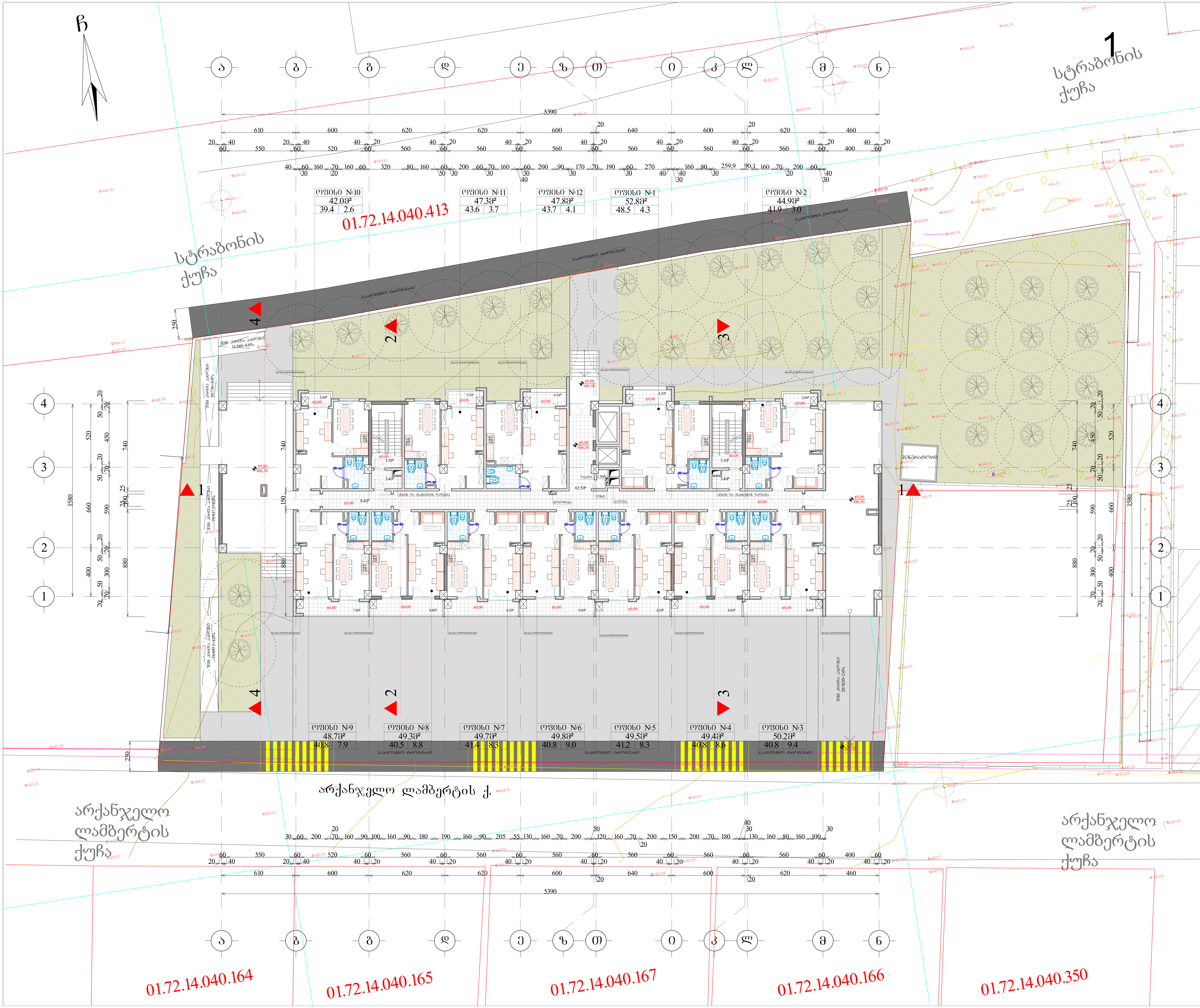
კ3 გამწვანების კოეფიციენტის
საანგარიშო კროკი



კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 896.8/2737=0,3

ობიექტის დასახელება			
ნაგებობის ნომერი			
ნაგებობის დასახელება			
ტერიტორიის ნომერი			
ტერიტორიის დასახელება			
ნაგებობის ნომერი			
ნაგებობის დასახელება			
ტერიტორიის ნომერი			
ტერიტორიის დასახელება			
ობიექტის ნომერი	ბინათმშენებლობის ტიპი	ნაგებობის დანიშნულება	ობიექტის დასახელება

მშენებლობის სტადია	ფურცლის ნომერი	ფურცლების რაოდენობა



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) — ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- — არქიტექტურული ნიშნული
- — კედლები
- — კოლონები
- — ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

საერთო ფართობი --- 9849.7კვ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კვ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კვ.მ
საზაფხულო ფართობი --- 1164.4კვ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 974.8კვ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კვ.მ

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

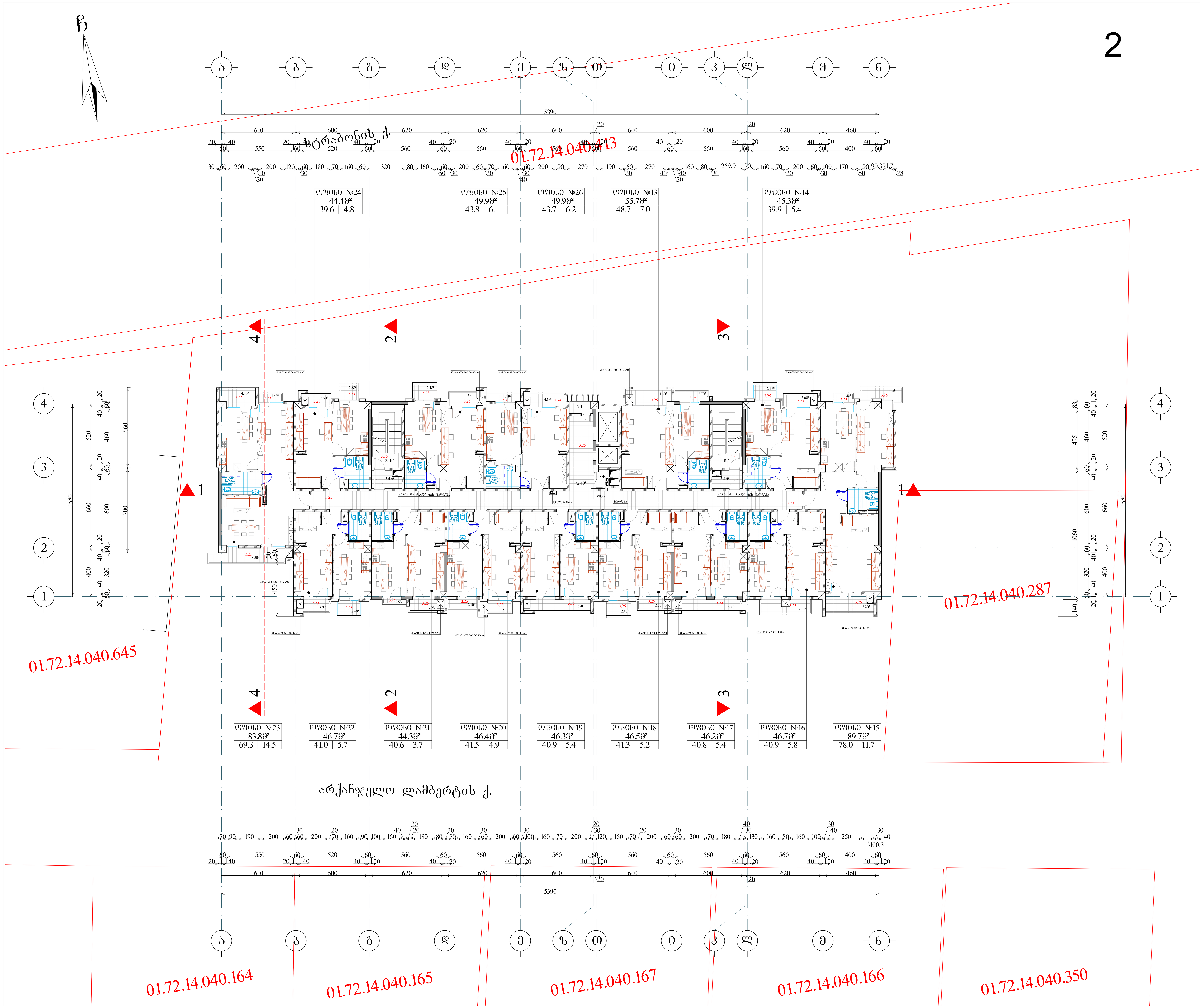
მასშტაბი	1:100
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი

მიწისპირა სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	16	28



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

საერთო ფართობი --- 9849.7კვ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კვ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კვ.მ
საზაფხულო ფართობი --- 1164.4კვ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 974.8კვ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კვ.მ

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი			
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა			
შეამოწმა			

მასშტაბი	1:100
თარიღი	
layout	

მისამართი

ნახაზი
გეგმა 3.25 ნიშნულზე ტიპიური საოფისე სართული

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	11	31

ჩ

5

ა ბ გ დ ე ზ თ ი კ ლ მ ნ

5390

სტრაბონის ქ.

ბინა №6	ბინა №7	ბინა №8	ოფისი №55	ოფისი №56
44.7მ²	50.0მ²	50.1მ²	55.8მ²	45.5მ²
39.9 | 4.8	43.9 | 6.1	43.9 | 6.2	48.8 | 7.0	40.1 | 5.4

ბინა №5	ბინა №4	ბინა №3	ბინა №2	ბინა №1	ოფისი №60	ოფისი №59	ოფისი №58	ოფისი №57
84.0მ²	47.0მ²	44.4მ²	46.5მ²	47.6მ²	46.6მ²	46.4მ²	46.8მ²	91.2მ²
69.5 | 14.5	41.3 | 5.7	40.7 | 3.7	41.6 | 4.9	41.1 | 6.5	41.4 | 5.2	41.0 | 5.4	41.0 | 5.8	78.4 | 12.8

01.72.14.040.415

01.72.14.040.645

01.72.14.040.287

არქანჯელო ლამბერტის ქ.

01.72.14.040.164

01.72.14.040.165

01.72.14.040.167

01.72.14.040.166

01.72.14.040.350

ფორმატი	A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი
			gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n – ექსპლიკაციის ნომრობა
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – ქიოსკები
- – ღობის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის შეჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ჯვრა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იქნს არქიტექტს ავტორთან.

ტექნიკური მანვენებლები

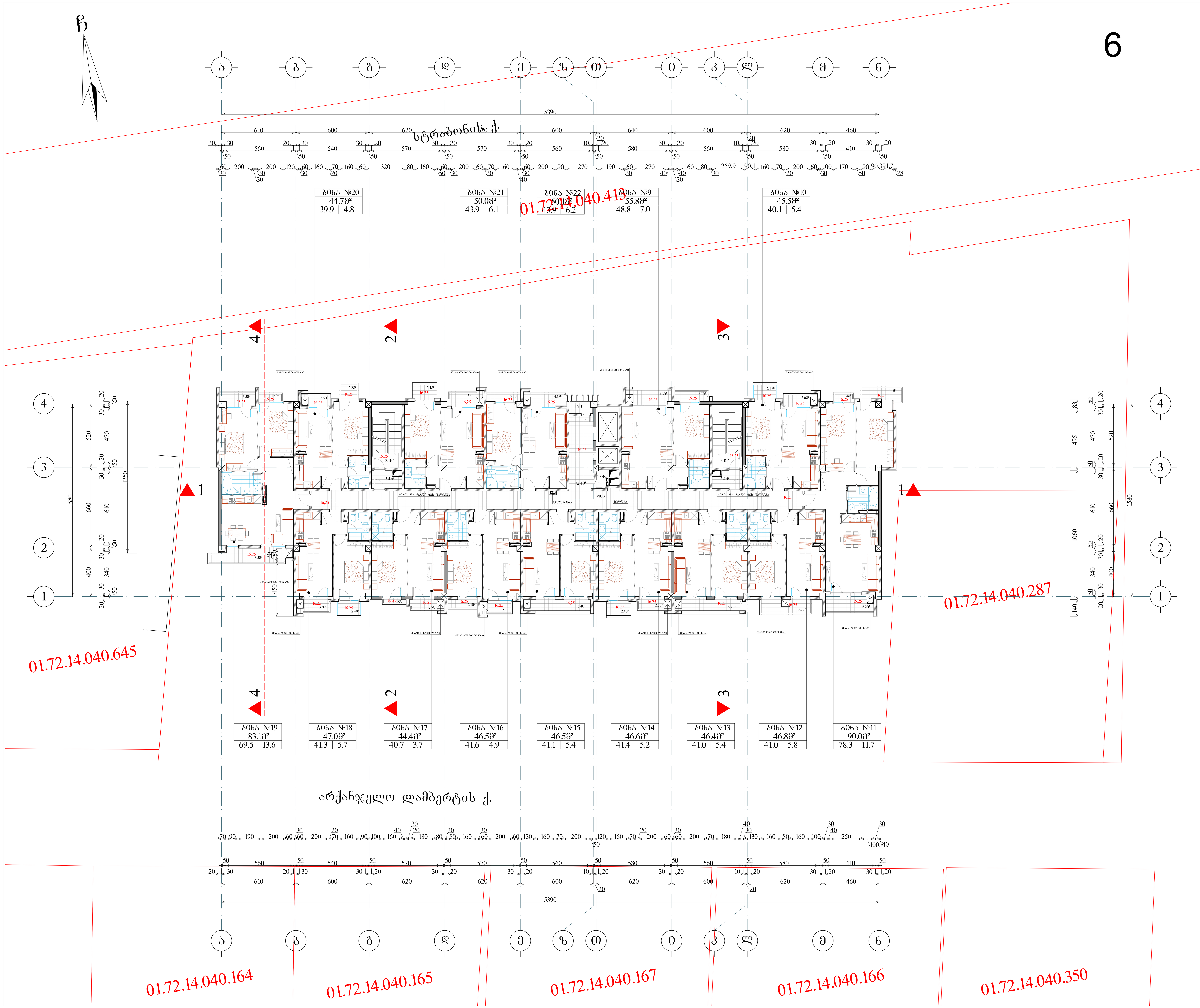
საერთო ფართობი --- 9849.7კ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კ.მ
სახაფხულო ფართობი --- 1164.4კ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 974.8კ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კ.მ

დამკვეთი	
მისამართი	
პროექტის სახელწოდება	მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი			
არქიტექტორი			
არ. კონსტრუქტორი			
დაამშვია			
შესამოწმა			

	მასშტაბი	1:100
	თარიღი	
	layout	
მისამართი	ნახაზი	გეგმა 13.00 ნიშნულზე საოფისე/საცხოვრებელი სართულე
სტადია	ფურცელი	ფურცლების
მ. პ.	11	31



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) — ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- — არქიტექტურული ნიშნული
- — კედლები
- — კოლონები
- — ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

საერთო ფართობი --- 9849.7კვ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კვ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კვ.მ
საზაფხულო ფართობი --- 1164.4კვ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 974.8კვ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კვ.მ

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

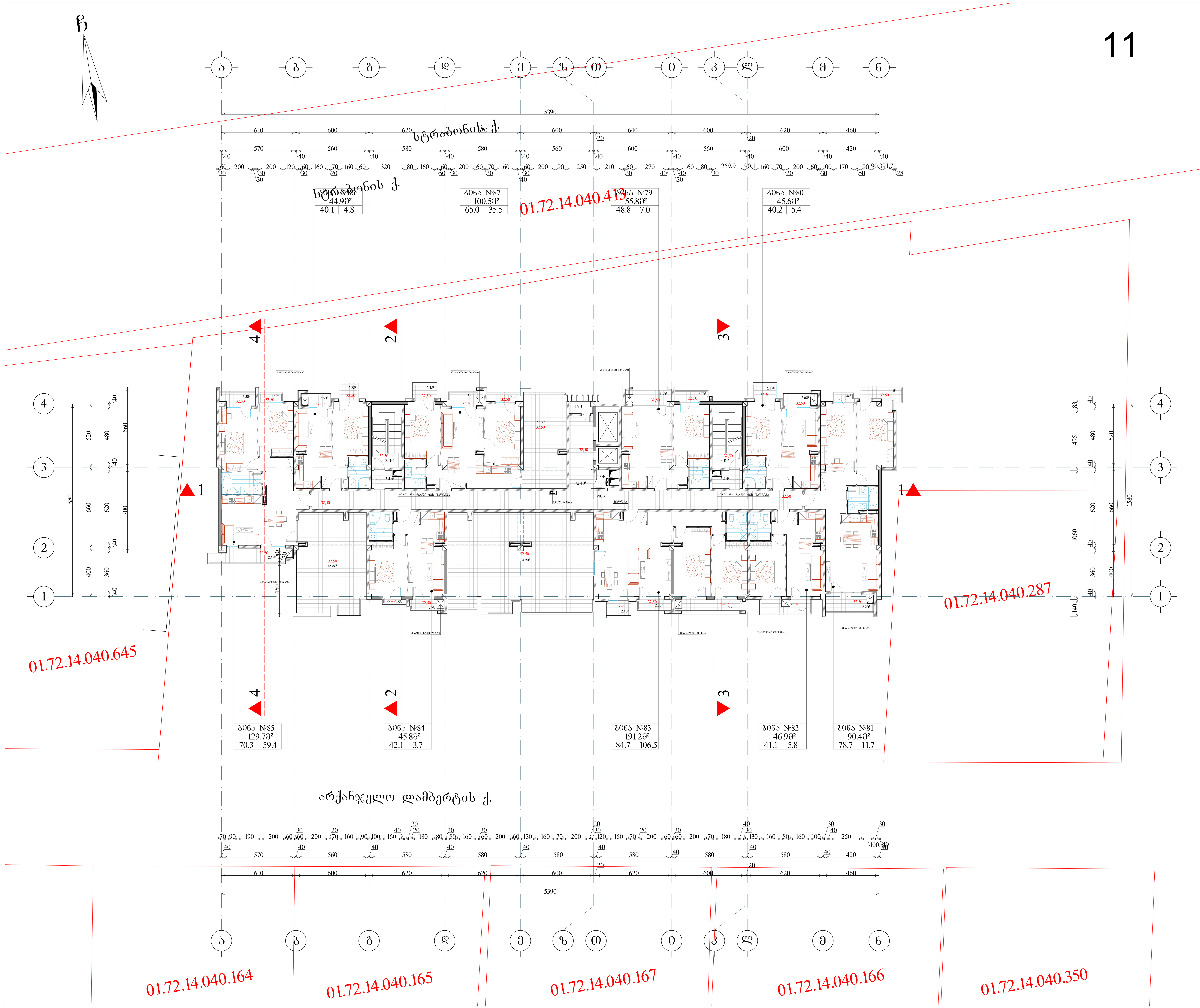
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი			
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა			
შეამოწმა			

მასშტაბი	1:100
თარიღი	
layout	

მისამართი

ნახაზი: გეგმა 16.25 ნიშნულზე ტიპიური საცხოვრებელი სართული

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	11	31



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n — ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- — არქიტექტურული ნიშნული
- — კედლები
- — კოლონები
- — ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

საერთო ფართობი --- 9849.7კვ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კვ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კვ.მ
საზაფხულო ფართობი --- 1164.4კვ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 974.8კვ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კვ.მ

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

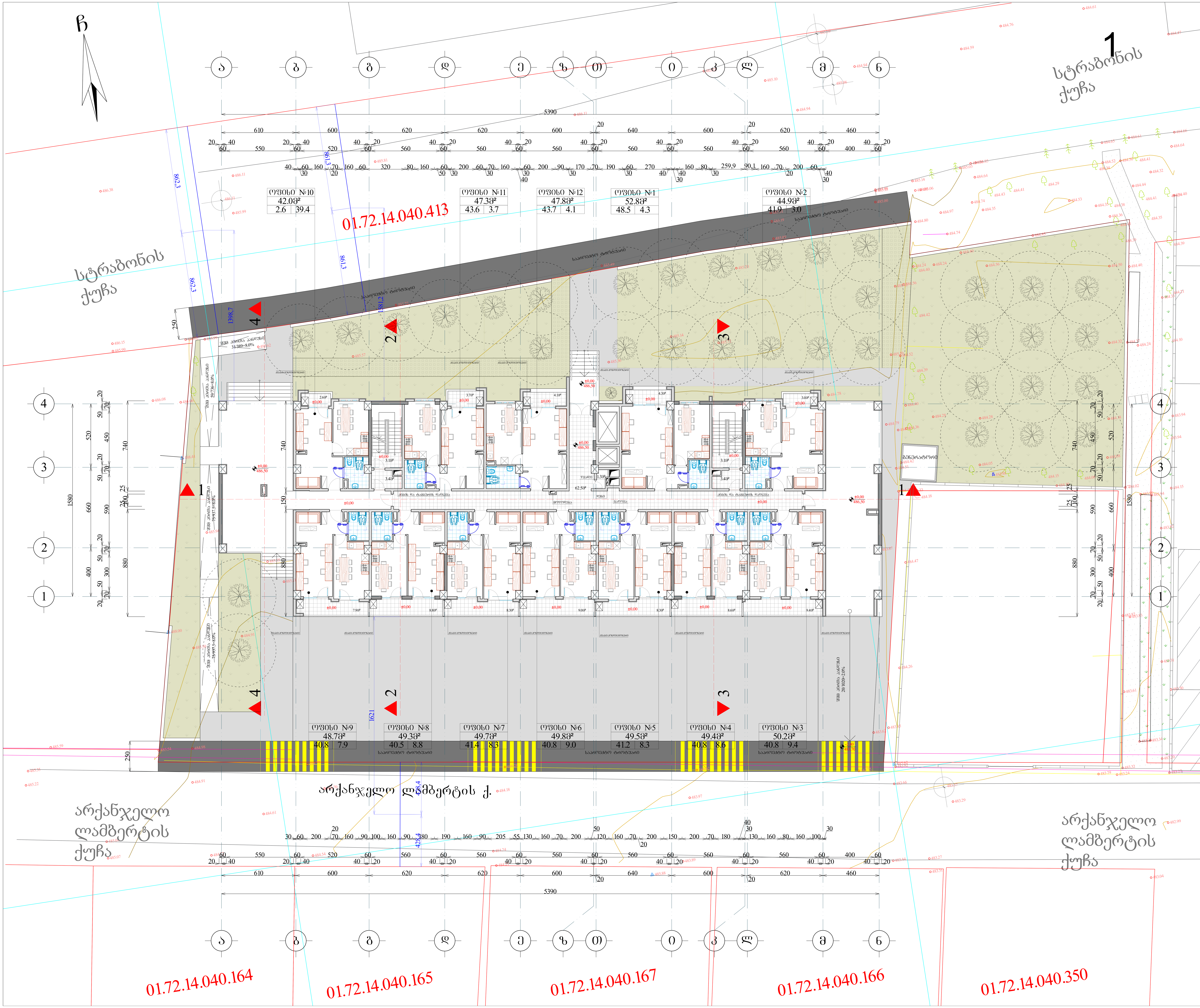
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი			
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა			
შეამოწმა			

მასშტაბი	1:100
თარიღი	
layout	

მისამართი

ნახაზი
გეგმა 32.50 ნიშნულზე

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	11	31



ფორმატი	A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

საერთო ფართობი --- 9841.3კვ.მ

მათ შორის:
საცხოვრებელი ფართობი --- 4141.4კვ.მ
საოფისე ფართობი --- 2743.6კვ.მ
საზაფხულო ფართობი --- 1164.4კვ.მ
სადარბაზოს ფართობი --- 966.4კვ.მ
დამხმარე ფართობი --- 56.1კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი --- 769.4კვ.მ

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

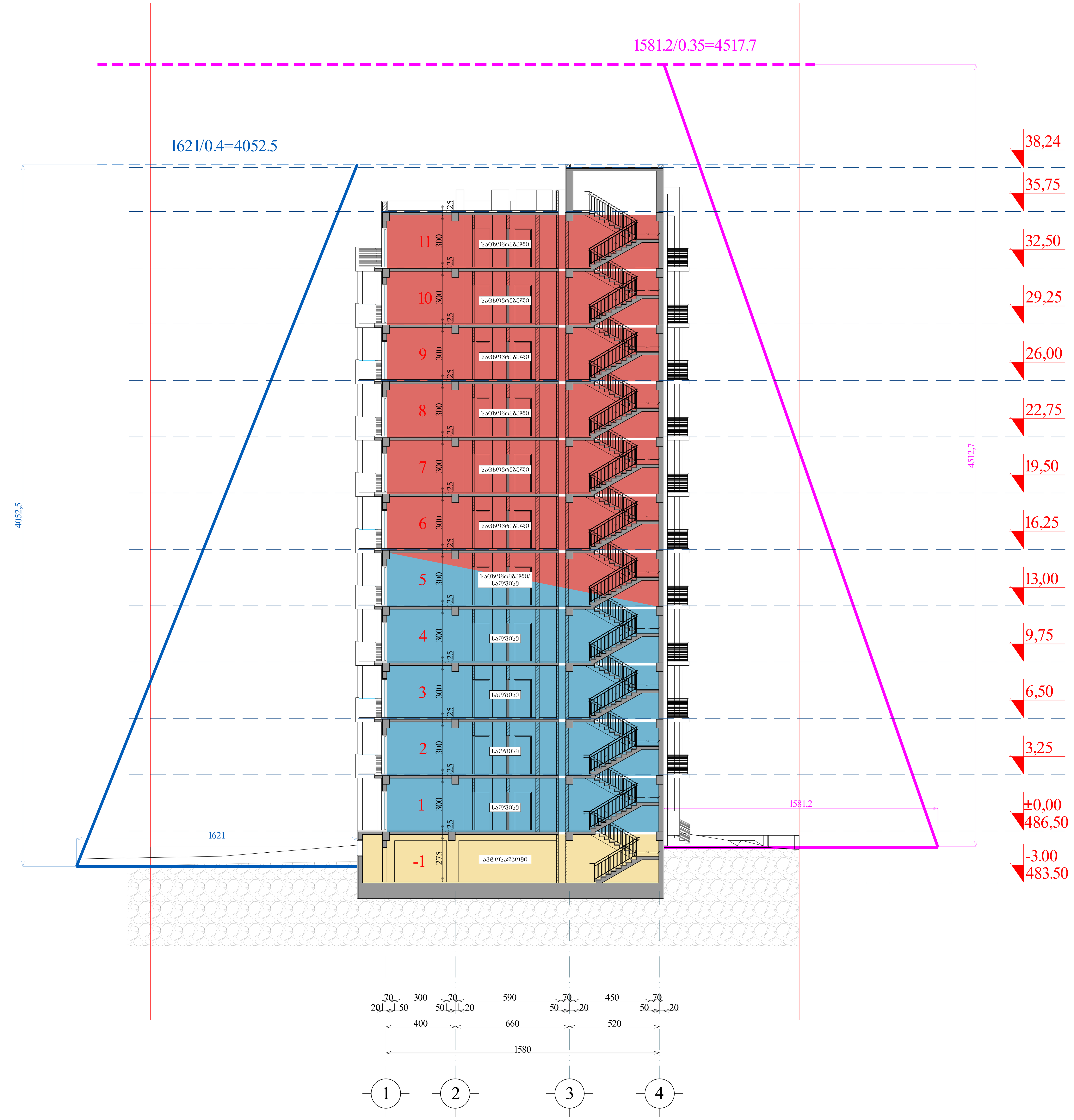
მასშტაბი	1:100
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი

მიწისპირა სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	16	28



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

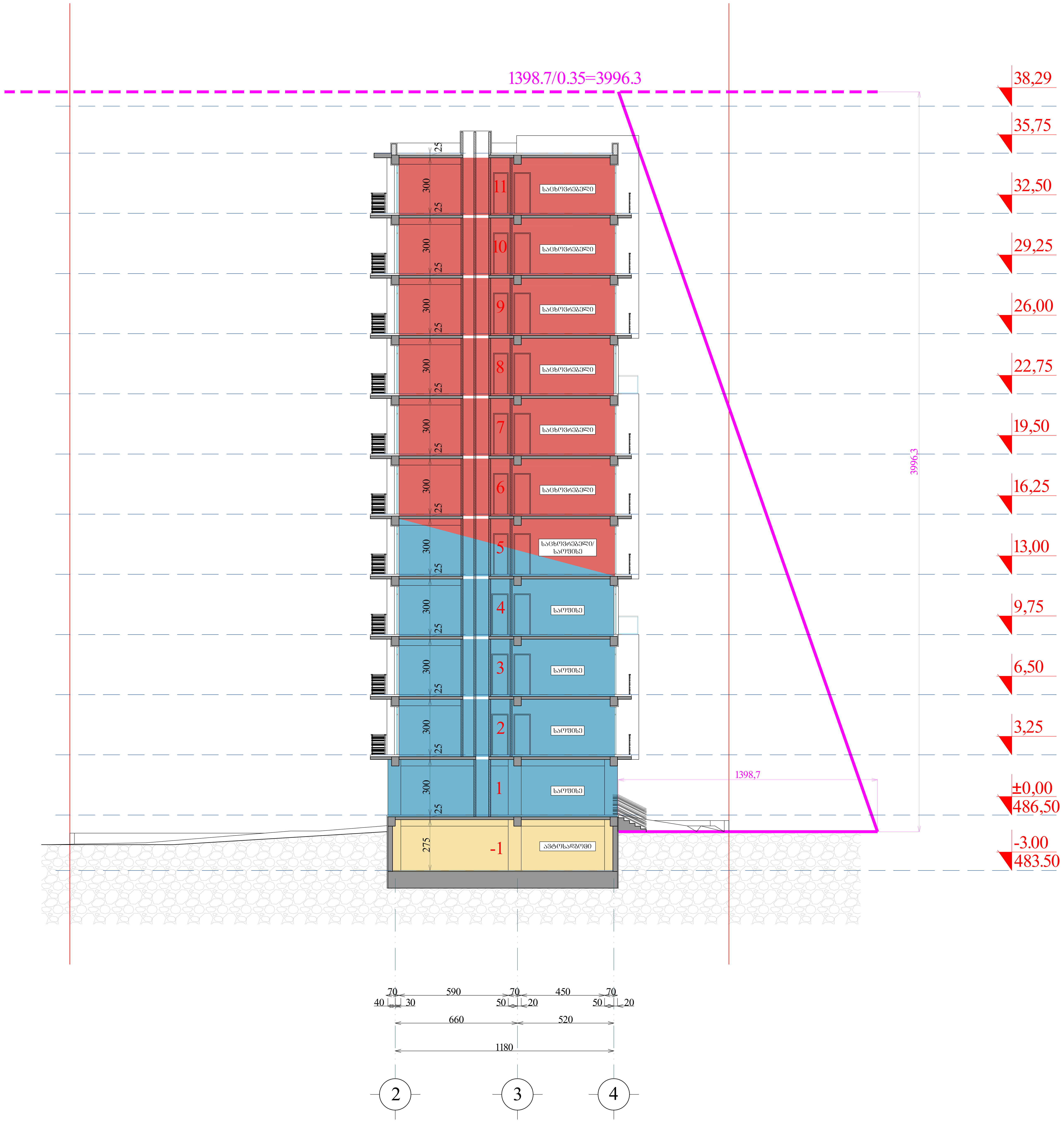
მასშტაბი	1:100
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი

ჭრილი 2-2

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	22	28



ფორმატი A-0	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- n – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

1. ჰოლი
2. საერთო ოთახი
3. სამზარეულო
4. საძინებელი ოთახი
5. სან. კვანძი
6. აივანი
7. ტერასა
8. სადარბაზო
9. კიბის უჯრედი
10. საწყობი

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	1:100
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

ნახაზი

ჭრილი 4-4

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	23	28



ЭЛЕВАЦИЯ ЮЖНОГО ФАСАДА ЖИЛОГО ДОМА С ВСТРОЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Изм. Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись Дата
Разработал			
Проверил			
Н. контр.			
ГИП			

Стадия	Лист	Листов
Р	24	28

ООО "Архитектурное бюро"

Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. №

Копирование запрещено

Все права защищены

Настоящий проект выполнен в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих на территории Российской Федерации

Ведомость рабочих чертежей основного комплекта

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Генеральный план	
3	Планировка 1-этажа	
4	Планировка типового этажа	
5	Планировка 17-этажа	
6	Планировка 18-этажа	
7	Планировка 19-этажа	
8	Планировка 20-этажа	
9	Планировка 21-этажа	
10	Планировка 22-этажа	
11	Планировка 23-этажа	
12	Планировка 24-этажа	
13	Планировка 25-этажа	
14	Планировка 26-этажа	
15	Планировка 27-этажа	
16	Планировка 28-этажа	
17	Планировка 29-этажа	
18	Планировка 30-этажа	
19	Планировка 31-этажа	
20	Планировка 32-этажа	
21	Планировка 33-этажа	
22	Планировка 34-этажа	
23	Планировка 35-этажа	
24	Планировка 36-этажа	
25	Планировка 37-этажа	
26	Планировка 38-этажа	
27	Планировка 39-этажа	
28	Планировка 40-этажа	

Экспликация помещений

Наименование	Площадь, м²	Категория помещения
Тамбур	2,10	
Коридор	2,10	
Коридор	2,10	
Коридор



ЗОЧЗЧЭЧЬЗЧ ЬЗЭЧО ЧЗЧЬЗЬЧЗЬЧЗЧЬЗЬЧЗЬЧЗЧЬЗЬЧЗЬ



ЭЛЕКТРОННЫЙ ВАРИАНТ ПРОЕКТА ВЫПОЛНЕН В ПРОГРАММНОМ КОМПЛЕКСЕ ARCHICAD 24

ГИП		Ф.И.О.	
Гл. специалист		Ф.И.О.	
Специалист		Ф.И.О.	
Специалист		Ф.И.О.	



ფორმატი A-3	დაკვეთა №	dwg. ფაილის სახელი gegmebi . dwg

პირობითი ნიშნები:

- (n) – ექსპლიკაციის ნუმერაცია
- – არქიტექტურული ნიშნული
- – კედლები
- – კოლონები
- – ღერძის ხაზი

ექსპლიკაცია

შენიშვნები:

ნახაზზე ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში.

ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

ტექნიკური მაჩვენებლები

დამკვეთი

მისამართი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი			
არქიტექტორი	გ. ხვიტია		
არქიტექტორი			
პრ. კონსტრუქტორი			
დაამუშავა	ლ. წაქაძე		
შეამოწმა	გ. ხვიტია		

მასშტაბი	
თარიღი	07/09/2020
layout	

მისამართი

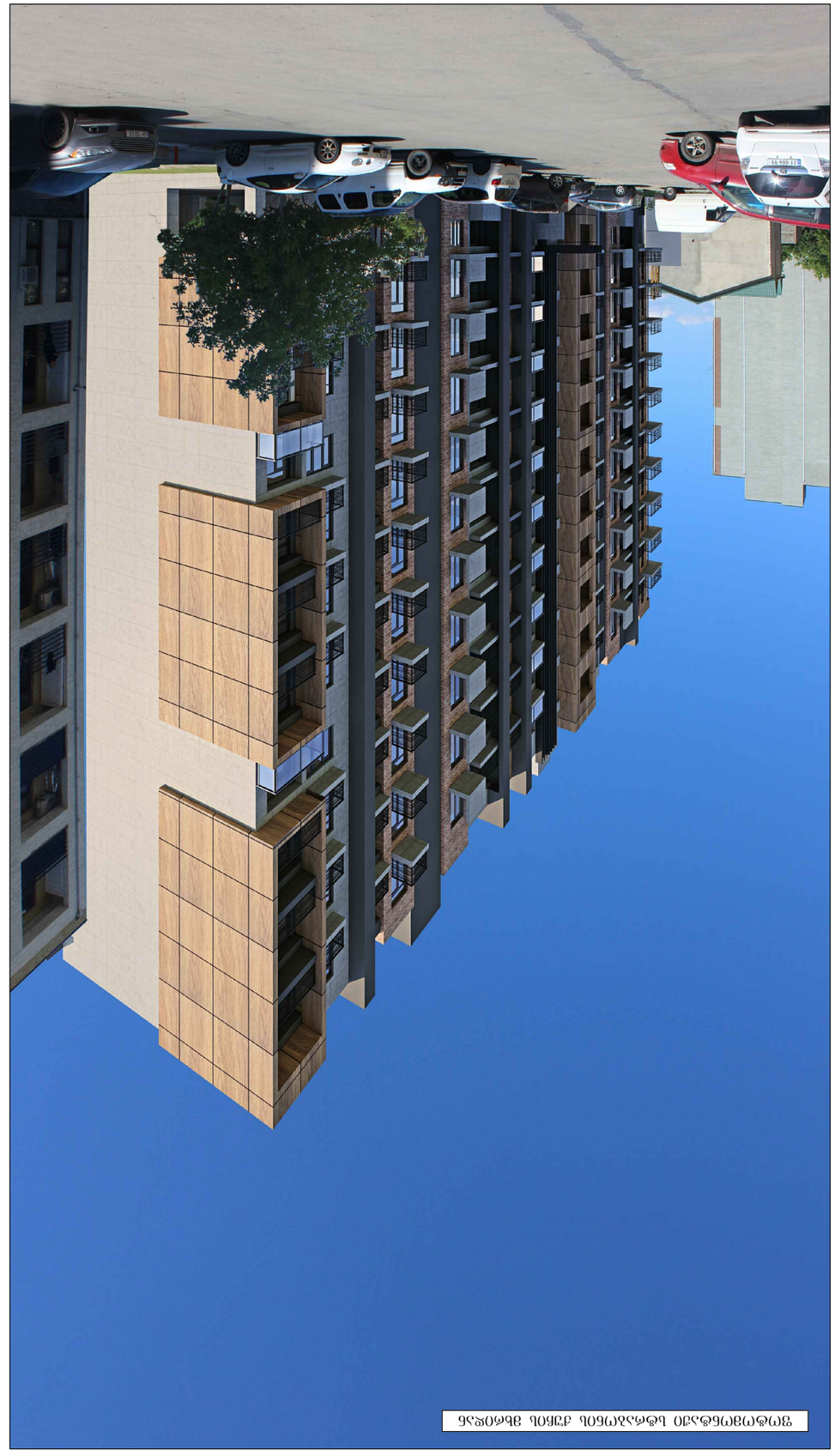
ნახაზი

ვიზუალიზაცია

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
მ. პ.	27	28



ვიზუალიზაცია ფასადის ხედი ბინების ბალკონების მხრიდან



ვიზუალიზაცია ფასადის ხედი ბინების ბალკონების მხრიდან

ა. პ.	28	შენობის	
შენობის	შენობები	შენობა-ნაგებობა	
მთავარი არქიტექტორი			
მთავარი ინჟინერი			
პროექტის ხელმძღვანელი			
არქიტექტორი	ნ. ჯაფარიძე		
კონსტრუქციული ნაწილი			
ელექტრომოწყობილობა			
სანტექნიკა			
სამშენებლო გენერალური გეგმა			
ავტომობილების სადგომი			
ბინათმშენებლობა			
ტექნიკური ზედამხედველი			