განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს გუდამაყრის ქუჩაზე, N4-ში (ნაკვეთი 04/022) (ს/კ:01.12.07.004.022). ტერიტორიაზე განთავსებულია სკოლის 2 სამსართულიანი შენობა, რომელთა მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების ბრძანებაც გაიცა 2011 წლის 09 ივნისს (N803). სკოლის 1-ლი შენობის მშენებლობა 2015 წელს დასრულდა, მე-2 შენობის კი - 2020 წელს. დღეის მდგომარეობით, საკლასო ოთახების სიმწირის გამო სკოლა ვერ უზრუნველყოფს საკუთარ დაწყებით კლასებს (I-IV) სრულფასოვანი სერვისი შესთავაზოს და გააგრძლეებინოს სწავლა მაღალ კლასებში.

აღნიშნულიდან გამომდინარე პროექტი ითვალისწინებს შენობა N2-ის რეკონსტრუქციას, კერძოდ კი მე-3 სართულზე, + 7.00 ნიშნულზე არსებულ ტერასაზე სართულის დაშენებას. სართულის იატაკის ფართობი 457.1 კვ.მ-ს შეადგენს, საიდანაც არასაზაფხულო ფართი იატაკის ფილის თითქმის ნახევარს იკავებს - 231.80 კვ.მ-ს. აღნიშნული მოიცავს სააქტო დარბაზს (146.19 კვ.მ) და მის დამხმარე სივრცეებს - კიბის უჯრედს, ლიფტს და ფოიეს. მზად ვართ დარბაზის გარკვეული ნაწილი კლასებმა დაიკავოს თუმცა ეს მაინც არ იძლევა სასურველ შედეგს.

სწორედ ამიტომ საპროექტო გადაწყვეტა გულისხმობს, +7.00 ნიშნულის სრულად ათვისებას, არსებული სართულის სიმაღლისა და იერსახის გათვალისწინებით. აღსანიშნავია, რომ ამ სახის პროექტი შეთანხმებული იყო ჯერ კიდევ 2018 წლის 24 ოქტომბერს N4232231 ბრძანების საფუძველზე. თუმცა დღევანდელი იერსახით შენობის მიღება გარკვეულმა მიზეზებმა გამოიწვია. მისი კორექტირება 2019 წლის 14 თებერვლის N4364137 ბრძანების საფუძველზე მოხდა, ვინაიდან ბანკისგან არასაკმარისი ფინანსების გამოყოფა მოხდა, რის შემდგომაც მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, შემცირებულიყო ფართი, სამომავლოდ გაზრდის პერსპექტივით.

საპროექტო გადაწყვეტით არ ხდება შეუსაბამობის ხარისხის გაზრდა - არ ხდება სიმაღლის მატება, ახალი მოცულობა არსებულ ნიშნულს უსწორდება და ერთიანი იერსახით ვითარდება. 2022 წლის 19 დეკემბრის განცხადებაზე, მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენასთან დაკავშირებთ, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომ ნაკვეთისთვის დადგენილიყო უკანა ეზო. საქმე იმაში მდგომარეობს, რომ არსებული შენობა არ იჭრება უკანა ეზოში, თუმცა სააქტო დარბაზის მცირე ნაწილი განთავსებულია მიჯნის ზონაში (მიჯნის ზონის დაცვით), სადაც სიმაღლის რეგულირება უკანა ეზოდანაც ხდება, ეს კი ფაქტობრივი მდგომარეობით უკვე დარღვეულია. აღსანიშნავია, რომ ახალი მოცულობა ზემოხსენებულ არეალში არ ხვდება და კიდევ ერთხელ განვმეორდები, რომ შეუსაბამობის ხარისხის გაზრდას არ იწვევს.

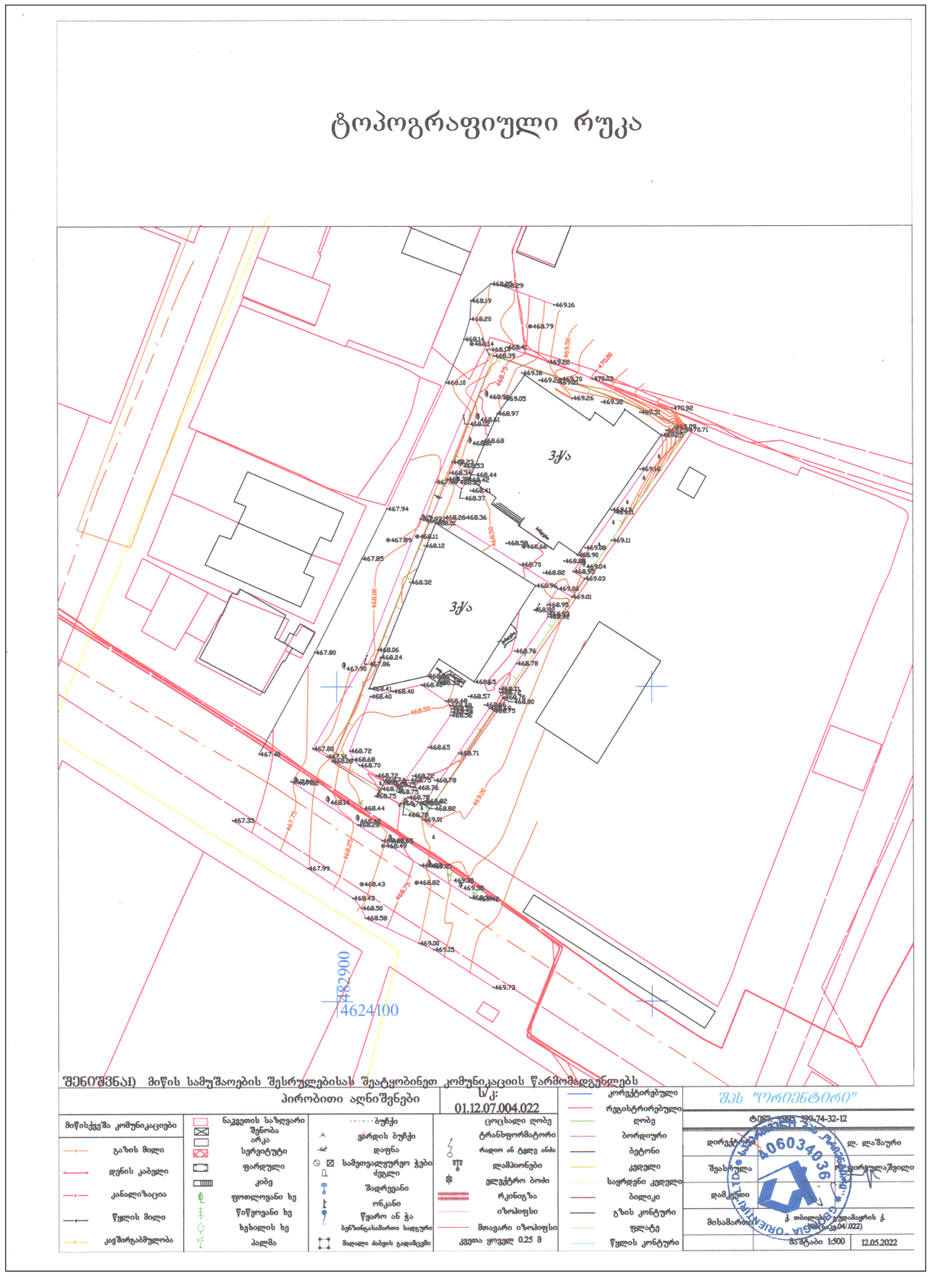
დამატებით გაცნობებთ, რომ პროექტი არ ითვალისწინებს მიწის სამუშაოებს, განვითარება ხდება დაშენების სახით, შესაბამისად არ საჭიროებს არსებული ნარგავების აღწერასა და მათ ხარისხობრივ შეფასებას.

სკოლა პოლიგლოტი

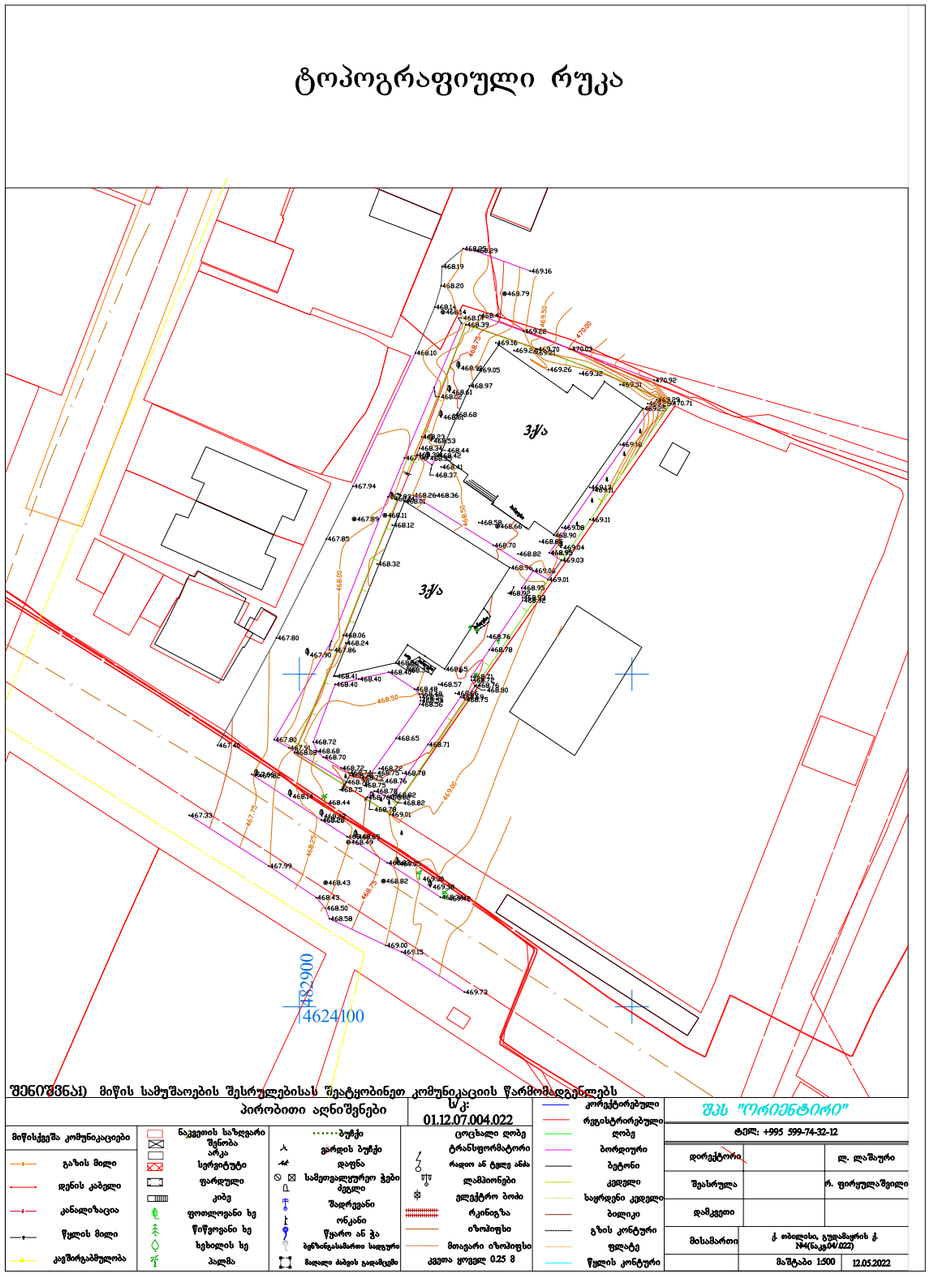
მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

ტოპოგრაფიული რუკა



ტოპოგრაფიული რუკა



დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

შემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

ტოპოგეგმა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:599.72, 1:1[illegible]	A3.01	15.05.23	1

უკანა ეზოს რეგულირების არეალი

არსებული მე-3 სართული

საპროექტო ნაწილი

224.22 m²

ტერასა

231.80 m²

3ქ/ა

3.00

L = 3.81 მ

3.00

პანდუსი

უკანა ეზო

პანდუსი

3ქ/ა

სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

მპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

მშენებელი

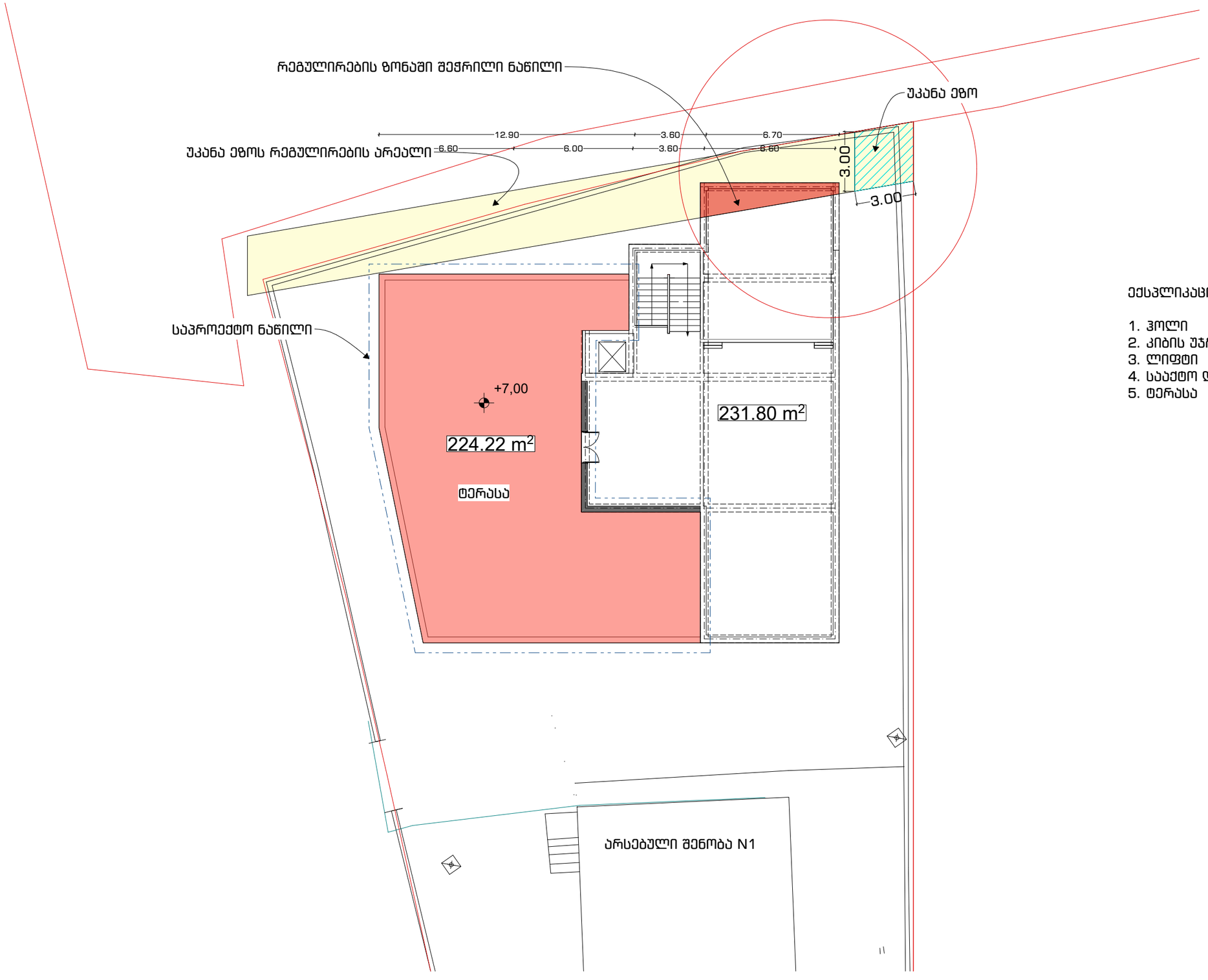
დ. აბულაძე

დასახელება

—

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:200	A3	15.05.23	2

III სართულის გეგმა
არსებული



ექსპლიკაცია:

1. ჰოლი
2. კიბის უჯრედი
3. ლიფტი
4. საპროექტო დარბაზი
5. ტერასა

სკოლა პოლიგლოტი

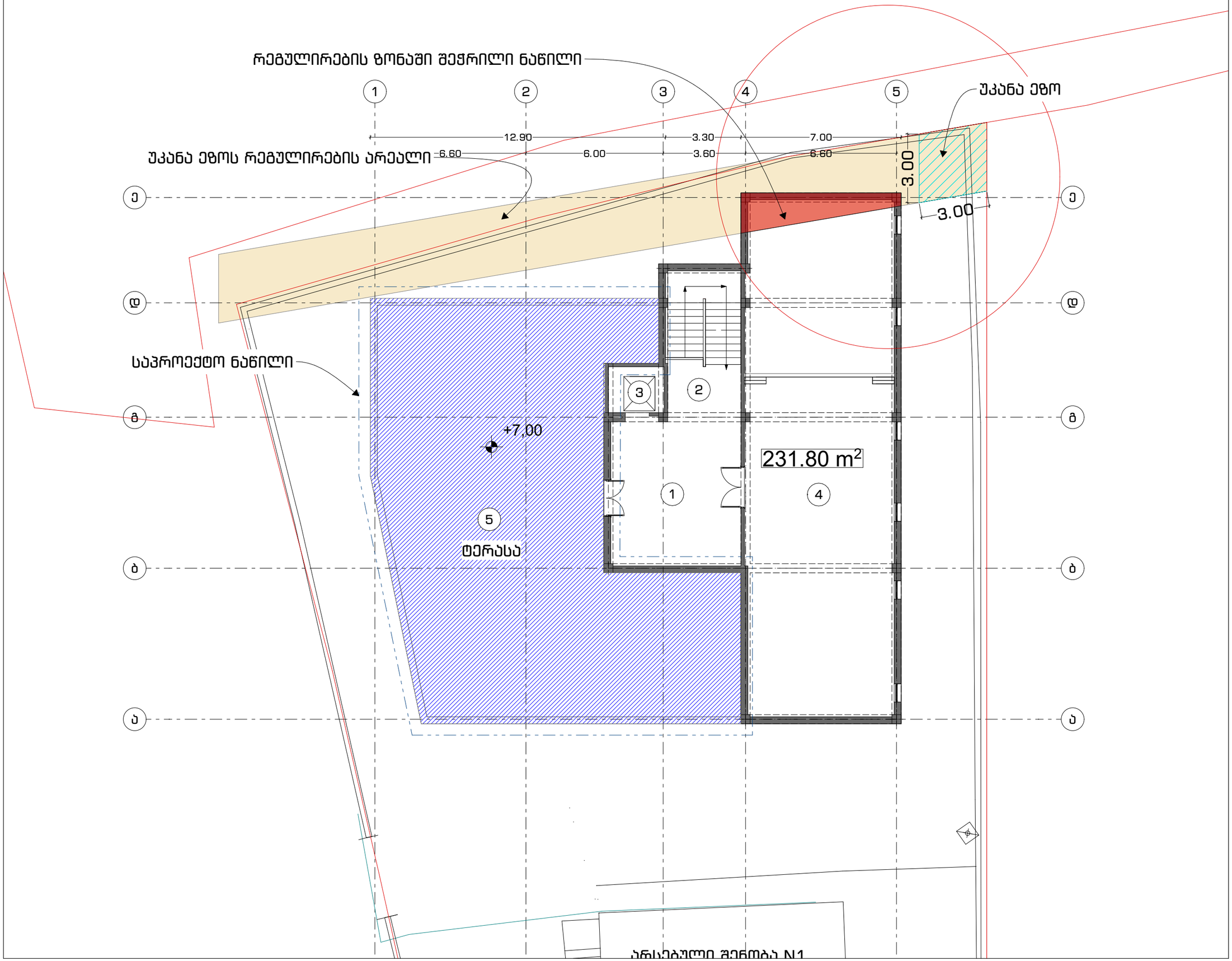
მისამართი
გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი
შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

შემსრულებელი
დ. აბულაძე

დასახელება
—

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:200	A3	15.05.23	3



სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

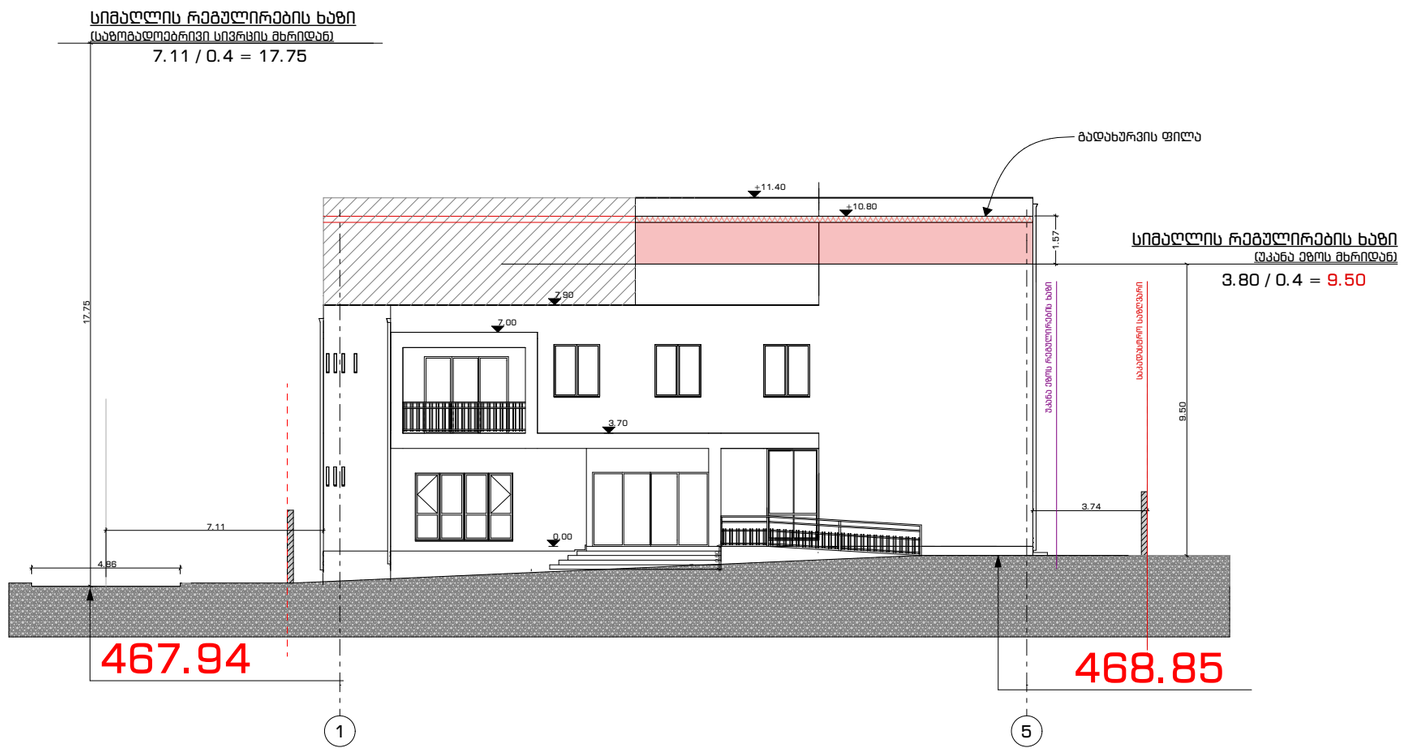
შემსრულებელი

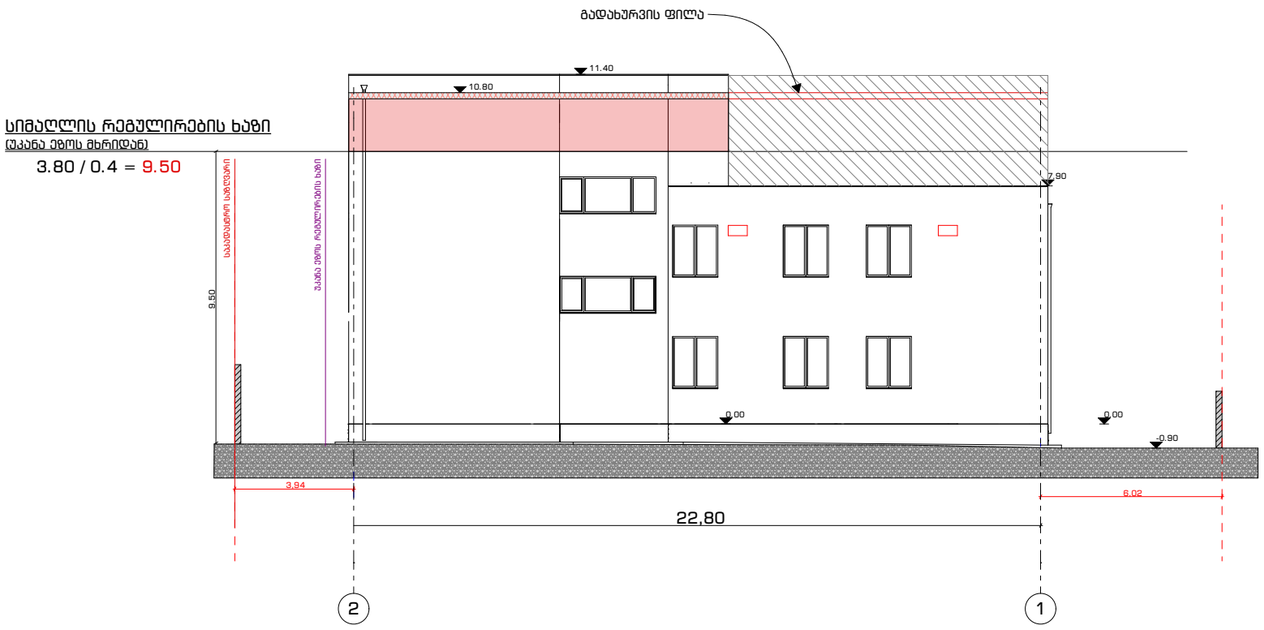
დ. აბულაძე

დასახელება

—

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:150	A3	15.05.23	4





სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

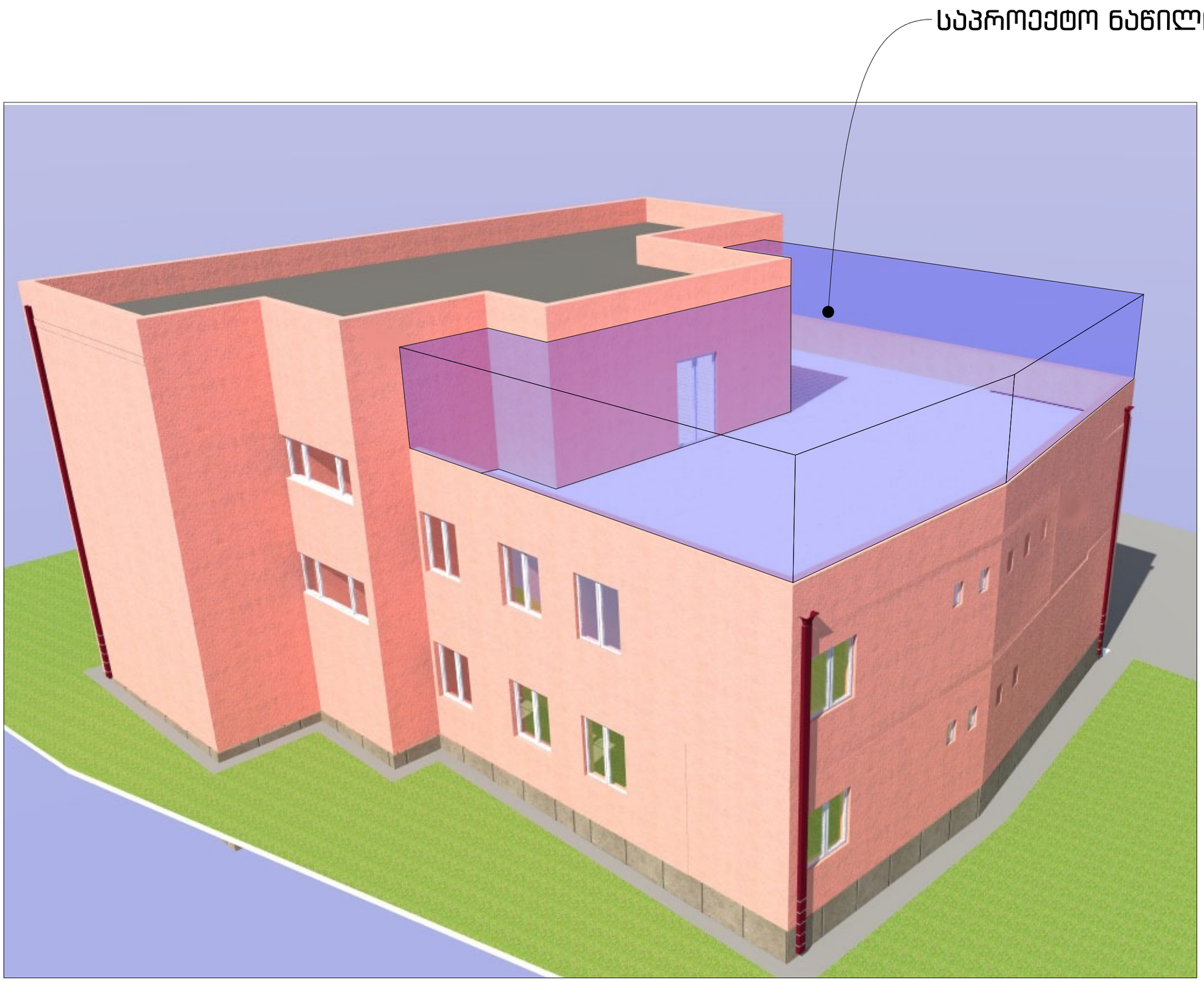
შემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

სიმაღლის რეგულირების ხაზი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:200	A3	15.05.23	5



სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

შემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

ვიზუალიზაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:59.82	A3	15.05.23	6









სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

შემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

ფოტოსურათები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:8.89, 1:8.43	A3	15.05.23	7









სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

შემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

ფოტოსურათები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:8.89	A3	15.05.23	8

შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება:	სამეცნიერო და სამანქანათმცოდნეო ობიექტი - სკოლა
შენობა-ნაგებობის მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ქუჩა გუდამაყარი, N 4 (ნაკვეთი 04/022) (ს/კ: 01.12.07.004.022)
შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა ან/და მაბარიტები:	3 სართული
მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის საკონტაქტო ინფორმაცია:	შპს პოლიგლოტი (ს/ნ: 200160798) ტელ: 599 57 25 59
მშენებლობის ნებართვის მამცემი ორგანო:	სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური ქ. თბილისი, ქ. შარტავა, N7, 0160 ტელ.: 2 72 22 22
მანაცხადის მანიხილვის ვადა:	10 სამუშაო დღე

სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

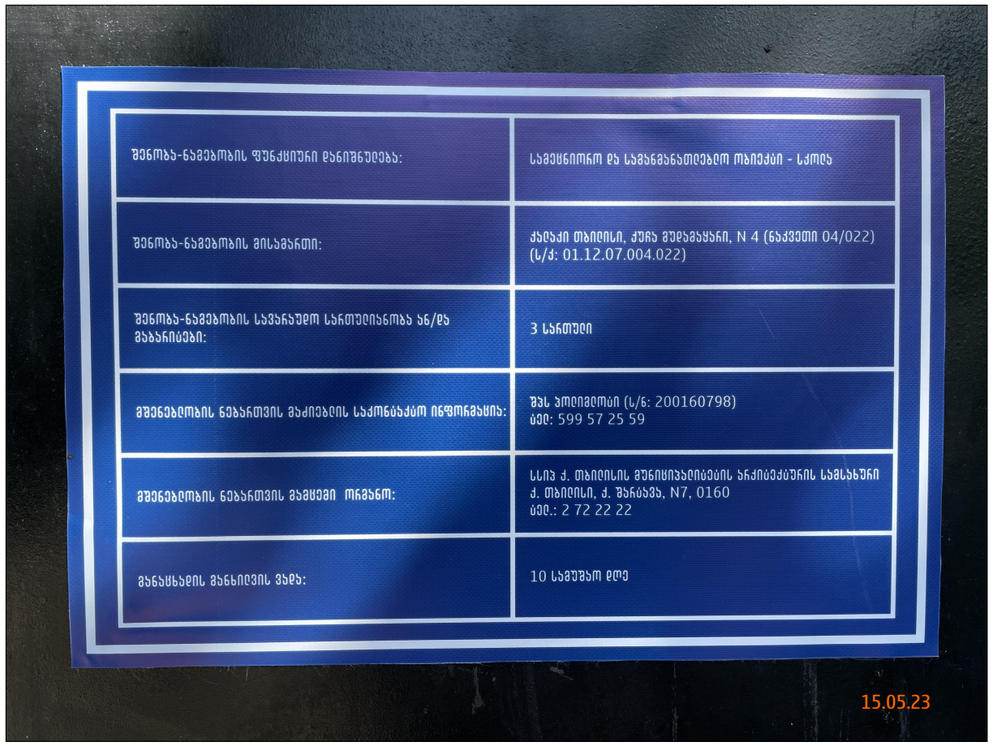
მემსრულებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

საინფორმაციო დაფა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცელი
1:198	A3	15.05.23	9









სკოლა პოლიგლოტი

მისამართი

გუდამაყრის ქუჩა, N4
(ს/კ: 01.12.07.004.022)

დამკვეთი

შპს პოლიგლოტი
(ს/ნ: 200160798)

მშენებელი

დ. აბულაძე

დასახელება

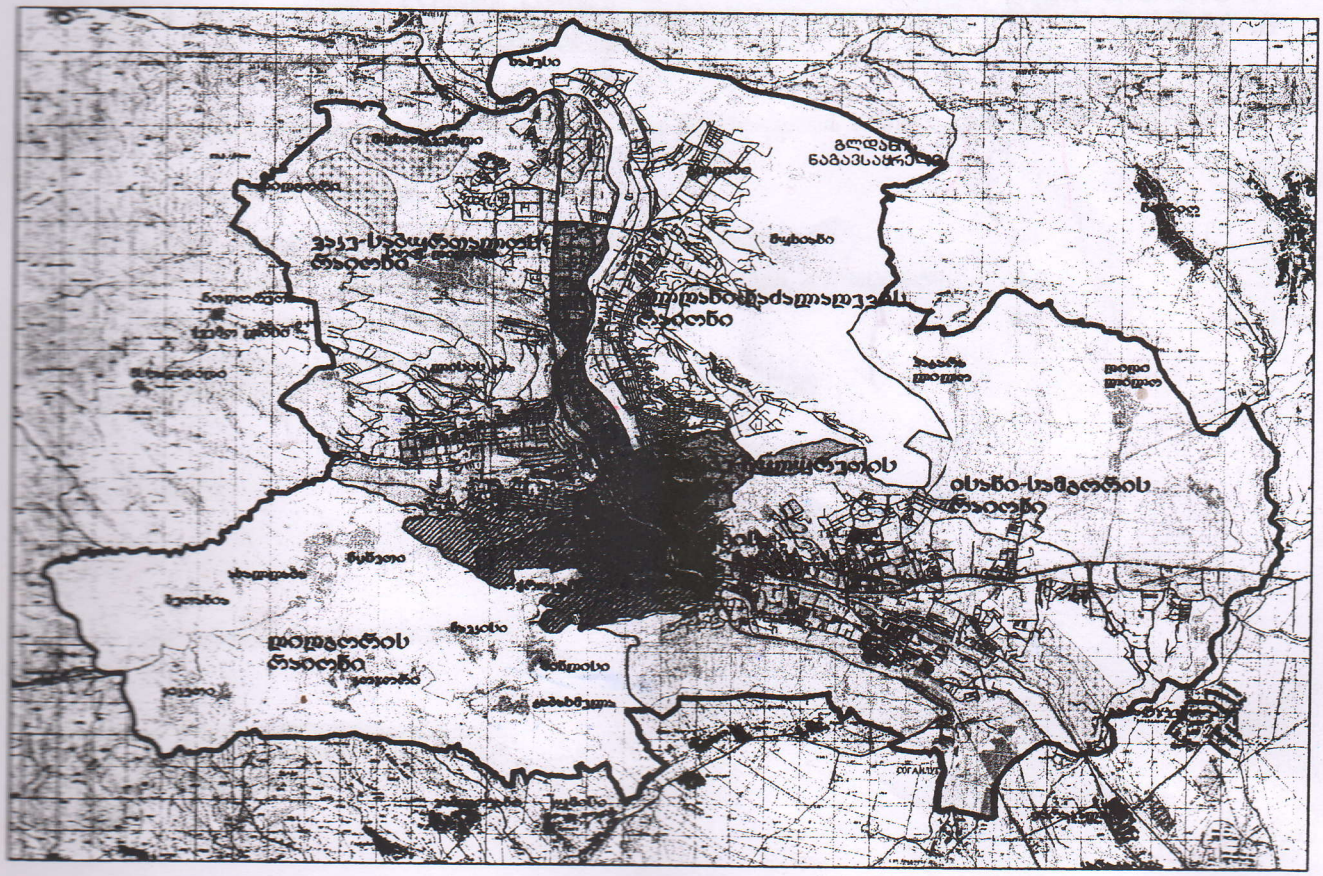
საინფორმაციო დაფა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი	ფურცლები
1:1, 1:8.89, 1:13	A3	15.05.23	10

ქ. თბილისის მერიის
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

მ(წის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები



№ 803

თარიღი 09.06.11

თბილისი 2011 წ.

1

შემადგენლობა:

1. თავფურცელი;
2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები;
3. ქალაქმგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა;
4. დამკვეთის (მენაშენეს) განცხადება;
5. მიწის ნაკვეთის საკუთრების (სარგებლობის) უფლების დამადასტურებელი საბუთი; (საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა);
6. სიტუაციური გეგმა მ 1:2000
7. ტოპოგრაფიული გეგმა მ 1:500
8. არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისათვის წარმოსადგენი მასალის ნუსხა.

მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობები	განმცხადებელი:	ივანე ბიბილაშვილი
	საპროექტო ობიექტი:	საგანმანათლებლო დაწესებულება (სკოლა) და სპორტული მოედანი
	ობიექტის/-ნაკვეთის მისამართი-/მდებარეობა:	ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გუდამაყრის ქ. №4, ნაკვეთი №04/022

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცემის საფუძველი

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები გაცემულია: "შენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და ნაკისრი პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების და ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად.

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა

- განაცხადი: №12/59737-13 20.05.11
- მიწის სარგებლობის დამადასტურებელი საბუთი: (საკადასტრო რუკა, საკადასტრო გეგმა) №01.12.07.004.022
- მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გუდამაყრის ქ. №4, ნაკვეთი №04/022
- შენიშვნა: - საგანმანათლებლო
- სხვა დამატებითი დოკუმენტი:

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების ფუნქციური ზონა:

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

(„ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"- მუხლი 19)

• მიწის ნაკვეთის ფართობი:		1800 კვ.მ
• მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი:	კ-1	0.5
• მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი:	კ-2	1.5
• მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი:	კ-3	0.2

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დოკუმენტირებული ფუნქციური სახეობა: საცხოვრებელი სახლები
- შენიშვნა:
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი:

არქიტექტურა დაგეგმარების დეპარტამენტის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების მომზადების განყოფილების უფროსი - /ნ. გვენცაძე/

შემსრულებელი:	ი. ალექსიძე	2011 წლის 24 მარტი	გვ. №2

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები	განმცხადებელი: ივანე ბიბილაშვილი საპროექტო ობიექტი: საგანმანათლებლო დაწესებულება (სკოლა) და სპორტული მოედანი ობიექტის/-ნაკვეთის მისამართი-/მდებარეობა: ქ. თბილისი, გლდანი-ნაძალადევის რაიონი, გუდამაყრის ქ. №4, ნაკვეთი №04/022

მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (უძრავი ობიექტის) სამშენებლო განვითარებაზე

1	შენობა-ნაგებობების განთავსება მიწის ნაკვეთზე, მოშენების ხაზი და სხვა ფაქტორების გათვალისწინება. მიმდებარე შენობები	- საპროექტო ობიექტი განთავსდეს, საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"-ს მუხლი 34-ის მიხედვით; -წარმოდგენილი და გათვალისწინებული იქნეს საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტროს რეკომენდაციები და დადგენილი ნორმები.
2	შენობის I სართულის და მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება	- საპროექტო შენობის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად შესაძლებელია განთავსდეს დამხმარე სათავსები და მიწისქვეშა ავტოსადგომები; - ღია ავტოსადგომები განთავსდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში;
3	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გატანა ან მათი სივრცით-გეგმარებითი წყობის შეცვლა	-საჭიროების შემთხვევაში მოხდეს ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა, რისთვისაც წარმოდგენილი უნდა იქნეს იპოთეკარის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა;
4	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება მშენებლობა	- დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მეზობლად) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; პროექტის შეთანხმების დროს წარმოდგენილი იქნეს: -საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ახლო და შორი მანძილიდან გადაღებული ფოტოები. - მოეწყოს მოქმედი სტანდარტების შესაბამისი სპორტული მოედანი; მშენებლობის ნებართვის გაცემის დროს წარმოდგენილ იქნეს: - მშენებლობის ორგანიზების პროექტი (სამშენებლო ეტაპებად გაწერილი, მშენებლობის გონივრული ვადის ჩვენებით); - მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (გადახდილი საპროექტო ობიექტის განაშენიანების ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით) -საპროექტო ტერიტორიის გეოლოგიური დასკვნა; -ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და პასუხისმგებელი პირის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა.
5	შიდა და გარე კომუნიკაციები, მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, გარემოს დაცვითი და სხვა პირობები	ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს; შენარჩუნებული იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან გადარგვის შემთხვევაში საკითხი შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურთან არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს: -ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალისა და ფერის, მითითება. -გადახურვის მასალისა და ფერის მითითება; -ფანჯრების, ვიტრაჟებისა და კარის სპეციფიკაცია; -გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები; -გამოიყოს ადგილი სანაგვე ყუთის განსათავსებლად; -საჭიროების შემთხვევაში მოეწყოს პანდუსი უნარშეზღუდულ პირთა ეტლების გადაადგილებისთვის. -საჭიროების შემთხვევაში სპორტული მოედნის გასწვრივ მოეწყოს მაყურებელთა ტრიბუნები;

პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის

ნებართვის მიღება

პროექტის შეთანხმებისათვის [illegible] [illegible] გაფორმებულია ტექდოკუმენტაცია წარმოადგინოს ქ. თბილისის მერიის ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურში (მისამართი: შარტავას ქ. №7)

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების შესაბამისად.

მშენებლობის გაცემის წინაპირობაა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში

ქალაქმშენებლობითი პირობები შეიძლება [illegible] ქ. თბილისის მერიაში (მისამართი: შარტავას ქ. №7)

შემსრულებელი:	ი. [illegible]	2011 წლის 24 [illegible]	გვ. №3

2009 წლის 17 აპრილიდან კოეფიციენტების ანგარიში ხდება
ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით

ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 განსაზღვრავს, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მაქსიმუმ რა ნაწილზეა დასაშვები შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობას არ გააჩნია მიწისპირა სართული მაშინ კ-1 კოეფიციენტი განისაზღვრება პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ზედაპირის გარე პერიმეტრში მოქცეული ფართობის შეფარდებით მიწის ნაკვეთის ფართობთან.

4. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტით განსაზღვრულ საანგარიშო ფართობში არ შედის:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწისქვეშა სართულ(ებ)ი;

ბ) დროებითი სამშენებლო ობიექტები

გ) შენობათა გამჭვირვალე წყალგაუმტარი მასალით გადახურული შიდა ეზოები, „ზამთრის ბაღები“ და „პასაჟები“. ამავე დროს, ამ ნაწილებთან ერთად შენობები არ შეიძლება იკავებდნენ შესაბამისი მიწის ნაკვეთების 80%-ზე მეტს.

დ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი, მათ შორის სათბურები.

5. რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე ტერასული საცხოვრებელი შენობებისა და მათი კომპლექსების პროექტირება-მშენებლობის შემთხვევაში, არქიტექტურულ გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე, განაშენიანების კოეფიციენტის კ-1 გამოიყენება კ-1=0,7. ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის გამწვანების კ-3=0,1 კოეფიციენტის გამოყენების პირობით.

6. კ-1 კოეფიციენტი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 16. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2

1. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 განსაზღვრავს, ცალკეულ ზონაში, კონკრეტული მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე დასაშვებ, შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების, აგრეთვე სრულ სართულთან, ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობს. 2.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

3. შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართობის, აგრეთვე სრულ სართულთან ამ წესებით გათანაბრებული მანსარდის ან მისი ნაწილის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ფართობი, იანგარიშება შესაბამისი სართულის გარე კონტურის ზომებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების გამოკლებით.

4.კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი გამოითვლება ქვემოთ განსაზღვრული ჩამონათვალის შესაბამისად:

ა) მიწისპირა და მიწისზედა სრული სართულის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის, მათ შორის ერკერის გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ბ) არასრული სართულის იატაკის კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

გ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს სრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის ასეთი სხვენის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2-ით;

დ) სხვენში, რომელშიც მოწყობილია ისეთი მანსარდა, რომელიც წარმოადგენს არასრულ სართულს, მაშინ ასეთი მანსარდა – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ე) ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის (ზონებში სზ-1 და სზ-2) მანსარდის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი არ შედის კ-2-ის საანგარიშო ფართობში;

ვ) კიბის უჯრედების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის და შესაბამის სართულზე არსებული ლიფტის შახტის საერთო ფართობი – კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის სრულად;

ზ) შენობისა და ქუჩის ზედაპირის გადაკვეთის დონე(ებ)ზე, შენობაში ავტომობილის გასასვლელად მოწყობილი გვირაბის გზის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

თ) აივნის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის საერთო ფართობი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის;

ი) ლოჯიის და ვერანდის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობი - კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში შედის იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობის 1/2-ით;

კ) სზ-1-ში კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების დამხმარე შენობა ნაგებობ(ებ)ის, მათ შორის სათბურების გარე კონტურში მოქცეული ზედაპირის ფართობი;

ლ) მიწისზედა ავტოფარეხი მიუხედავად მისი სიმაღლისა კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობში არ შედის.

5. კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი მრგვალდება მეათედის სიზუსტით.

მუხლი 17. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3

1. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით განისაზღვრება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ფართობის მინიმალური წილი, რომელიც არ უნდა იყოს დაფარული, ან გადაფარული რაიმე წყალგაუმტარი (სამშენებლო თუ სხვა) მასალით, რომლის ქვეშაც არ უნდა არსებობდეს რაიმე ნაგებობა, ან სათავსი და რომელიც განკუთვნილია გამწვანებისათვის.

2. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი არის მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მინიმალური მაჩვენებელი.

3. კ-3 კოეფიციენტის დამრგვალება შესაძლებელია მეათედი სიზუსტით.

...ის მერიის სსიპ თბილისის ...ეების სამსახურის უფროსი
...რისი ბოჭოიძე

"თბილისის არქიტექტურის სამსახური"-ს
...სს ბატონ არისი ბოჭოიძეს
...რგანიზაცია: ივ. ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ქ. 1 ს. 22
...610663 277700694
...ელ.
...ოსტა: d.bibilashvili@gmail.com

...იანახმა ვარ პასუხი მივიღო ელ. ფოსტით
...იანახმა ვარ პასუხი მივიღო ფოსტით
...ავიტან ხელზე

...ა. ბოჭოიძე

ხ ა დ ე ბ ა

...ნისა და გრგ-ს გეგმარებითი დავალების შესახებ)

...ობიექტის) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები
...ებითი პირობები):
...ის მისამართი: ქ. თბილისი, კოლმეურნის ქ. 4
...ის ფუნქცია: სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა
...ული ინფორმაცია:

აუცილებელი დოკუმენტაცია:

...ის ამონაწერი (ნაწილი გეგმის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლობის ... ქ. შარტავას ქ. №7. I სართული));
...ის საკადასტრო ამსახველი ფოტომასალა;
...ტოგრაფიული რუკა 1:500 (ახალი ანაზომი) (მის დასამზადებლად შეგიძლიათ მიმართოთ კერძო ...);
...ტოპოგრაფიული გეგმა მ. 1:2000 (მის დასამზადებლად შეგიძლიათ მიმართოთ კერძო ფირმას);

...ული დაცვისა და ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში დამატებითი აუცილებელი დოკუმენტაცია:

ისტორიულ-არქიტექტურულ-ანალიტიკური ინფორმაცია (კვლევა) (კვლევას, არსებული ...ლობის საფუძველზე, ასრულებს შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე სპეციალისტი (ხელოვნებათმცოდნე));

დამატებითი დოკუმენტაცია:

...ობიექტის ესკიზური ვარიანტი („რენდერის", მოცულობის ელ. ვერსია JPEG) ... ვიზუალიზაციისათვის (მის დასამზადებლად შეგიძლიათ მიმართოთ კერძო ფირმას);
...ვიზუალიზაციო აბრის (ბანერის) ფოტოსურათები (გადაღებული ახლო და შორი ...ობიექტიდან) (მის დასამზადებლად შეგიძლიათ მიმართოთ კერძო ფირმას);
...ის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (გაიცემა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარმომადგენლობის ... ქ. შარტავას ქ. №7. I სართული));;
...ის რეკონსტრუქციისას, დაშენების შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის ...ვარისობის შესახებ (დასკვნას გასცემს შესაბამისი კვალიფიკაციისა და პასუხისმგებლობის მქონე ...ორგანიზაცია);
...ის ვიზუალიზაციის ფოტოსურათი;

...ის მფლობელის ხელმოწერა ---------- ტელ. 599737713
...ის თარიღი 19.05.2021 წ.

ყურადღება!

სამსახურში თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის დედანი (ერთი ეგზემპლარი) მიუხედავად მასზე მიღებული გადაწყვეტილებისა დარჩება სამსახურის არქივში.

თუ არ გაქვთ სურვილი სამსახურში დარჩეს თქვენს მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის დედნები, განაცხადის შემოტანისას წარმოადგინეთ მათი ნოტარიულად დამოწმებული ასლი.

გთხოვთ გაითვალისწინოთ აღნიშნული,

სამსახურის ადმინისტრაცია!

☐ გავეცანი ----------

(განმცხადებლის ხელმოწერა)

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.12.07.004.022

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882010955149 - 29/12/2010 15:03:23	04/01/2011 16:54:46

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ნაძალადევი		
01	12	07	004/022

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა გუდამაყარი , N 4 , (ნაკვეთი 04/022)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 1800.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.12.07.004.007;

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართობით 298კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882010690226 , თარიღი 07/07/2010 17:56:41
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/07/2010

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- პირობებით გამოცხადებულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ხელშეკრულება) N4-71-143 , დამოწმების თარიღი:28/06/2010 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N1112 , დამოწმების თარიღი:07/07/2010 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს პოლიგლოტი , ID ნომერი:200160798

მესაკუთრე: აღწერა:
შპს პოლიგლოტი

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882010951388 თარიღი 28/12/2010 11:20:28

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი";
მესაკუთრე: შპს პოლიგლოტი 200160798;
საგანი: მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1800.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართობით 298კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N503446-ა, რეესტრის ნომერი N101299493, დამოწმების თარიღი27/12/2010, ნოტარიუსი ნ. ბაკურაძე

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 03/01/2011

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882010889014 თარიღი 19/11/2010 18:55:46	მხოლოდ სასკოლო დაწესებულების განთავსების პირობით;
	წერილი, რეესტრის ნომერი N06-8/12721, დამოწმების თარიღი19/11/2010, სსიპ " ქონების მართვის სააგენტო",
	დადგენილება , რეესტრის ნომერი N29/40/1352, დამოწმების თარიღი29/10/2010, ქალაქ თბილისის მთავრობა,
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/11/2010	
ყადაღა/აკრძალვა:	
	რეგისტრირებული არ არის
მოვალეთა რეესტრი:	
	რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მისედვით."

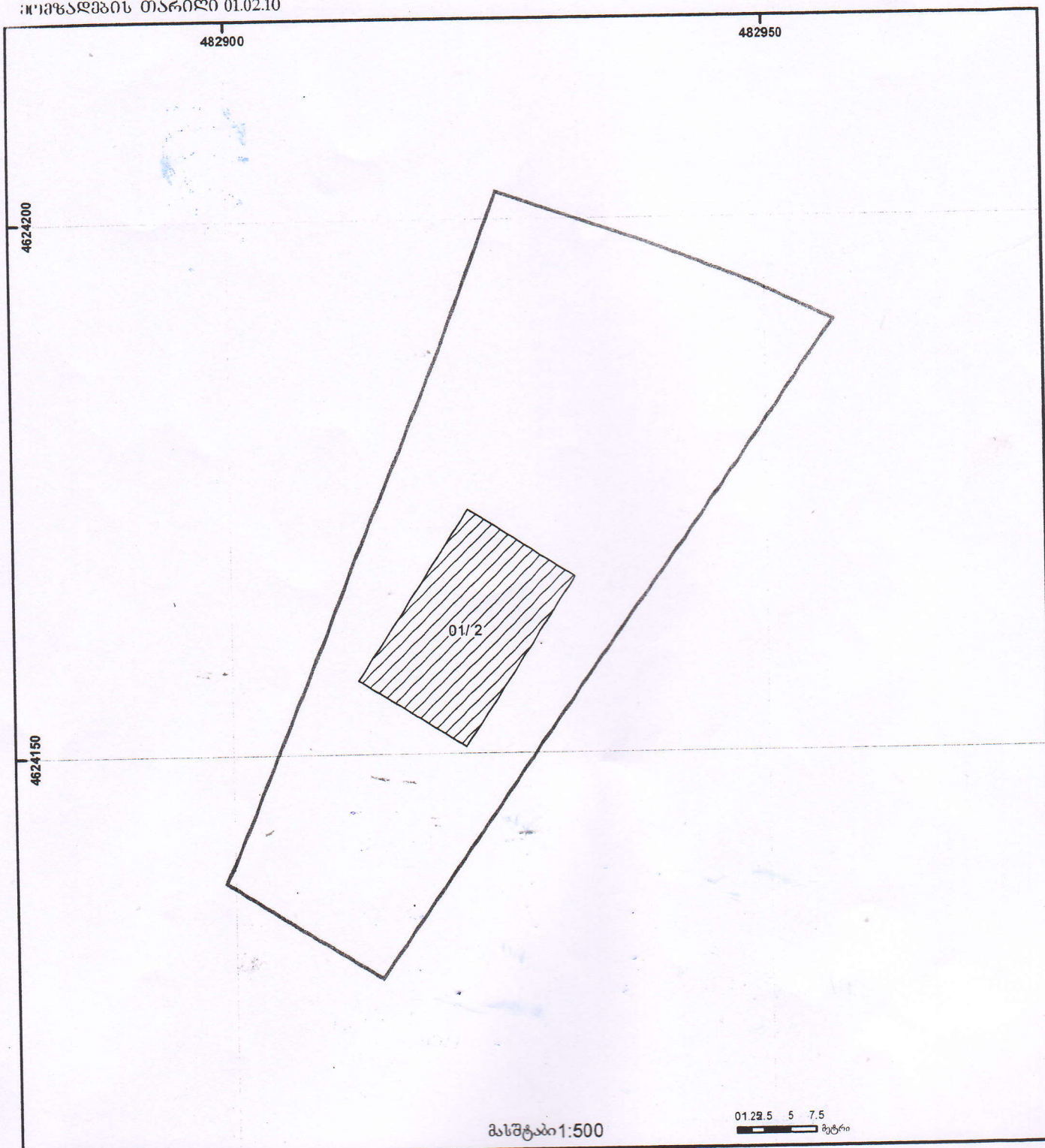
ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია სარეგისტრაციო სამსახურში მოსვლის გარეშე, ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება: http://public.reestri.gov.ge ან დაგვიკავშირდეთ: 25 15 27; 895 33 71 81; შესწორებული ამონაწერის მიღება შეგიძლიათ ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ასევე სარეგისტრაციო სამსახურში ან ."ლიბერთი ბანკის" ნებისმიერ ფილიალში.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის
ეროვნული სააგენტო

ობიექტის საკადასტრო კოდი: *01.12.07.004.022*
საკუთრების რეგისტრაციის ნომერი: 882009419289
ობიექტის ფართობი: *1800* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 01.02.10



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
ვალდებულება
მშენებარე ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

საქართველო

ქ. თბილისის მერია

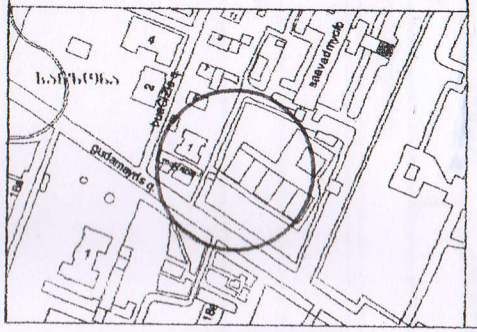
სსიპ ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ქ. თბილისში, გლდანი ნაძალადევის რაიონში, გუდამაყრის ქუჩა№4-ში
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 1800 კვ.მ მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული

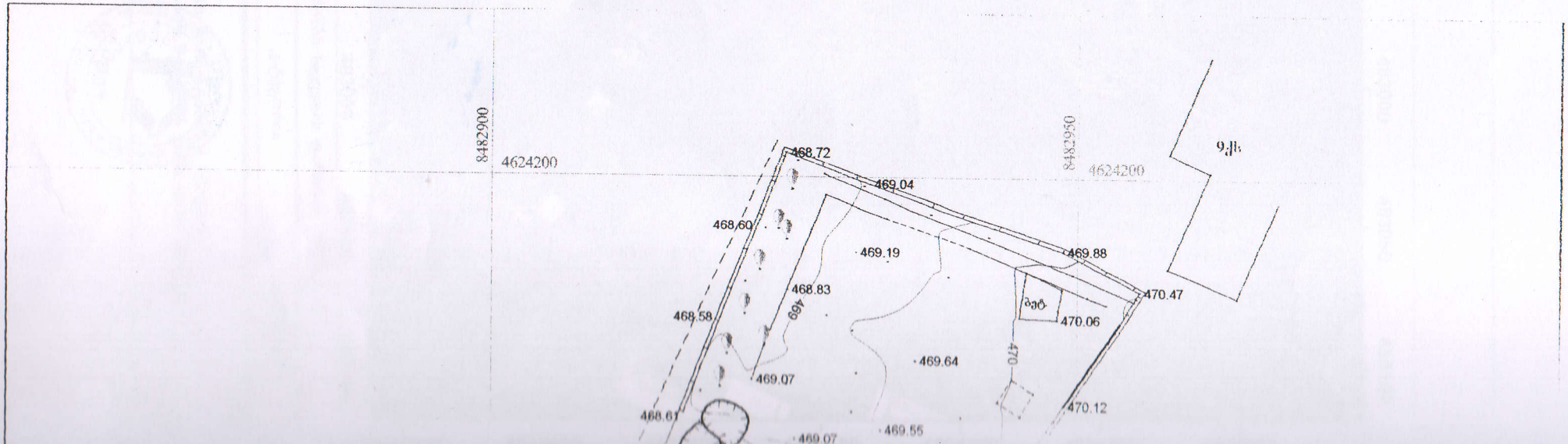
სამსახურის უფროსის მ/შ
ა. ბოჭოიძე

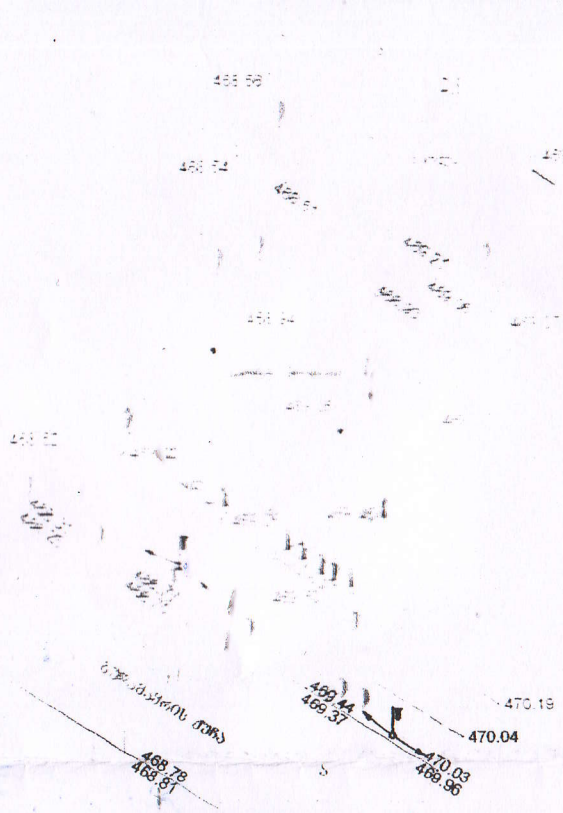
ბეჭმა

სიტუაციური 1:2000

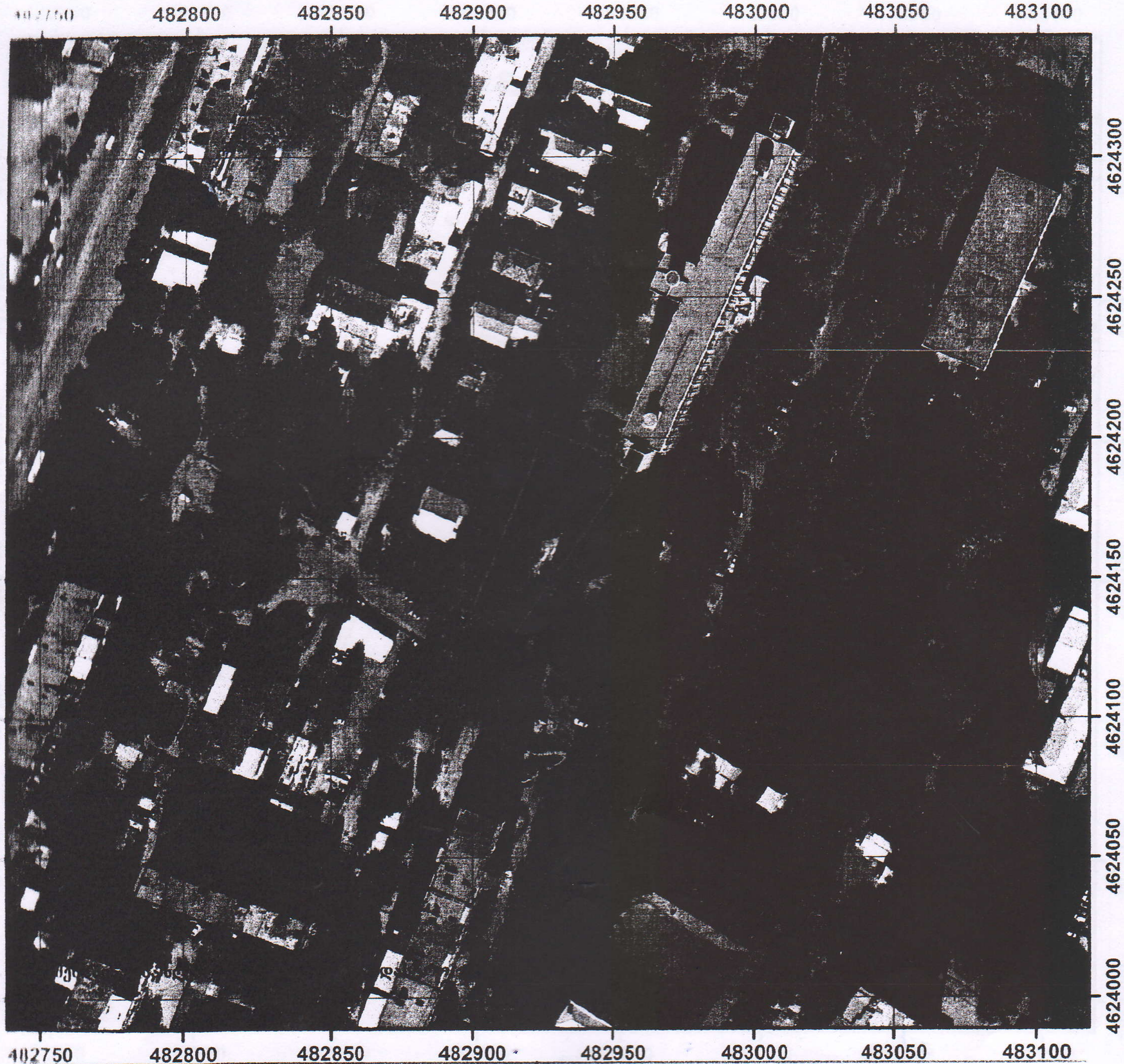


მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების მომზადების განყოფილება		
განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		
საინვესტიციო განყოფილება		
განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		




470.19
470.04
470.03
466.96
469.44
466.37
468.78
468.61

ორთოფოტო



მისამართი	გუდამაყარის ქუჩა №4	მიწის ნაკვეთის ფართობი 1800 კვ. მ.	
დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	კატეგორია	საკარმიდამო

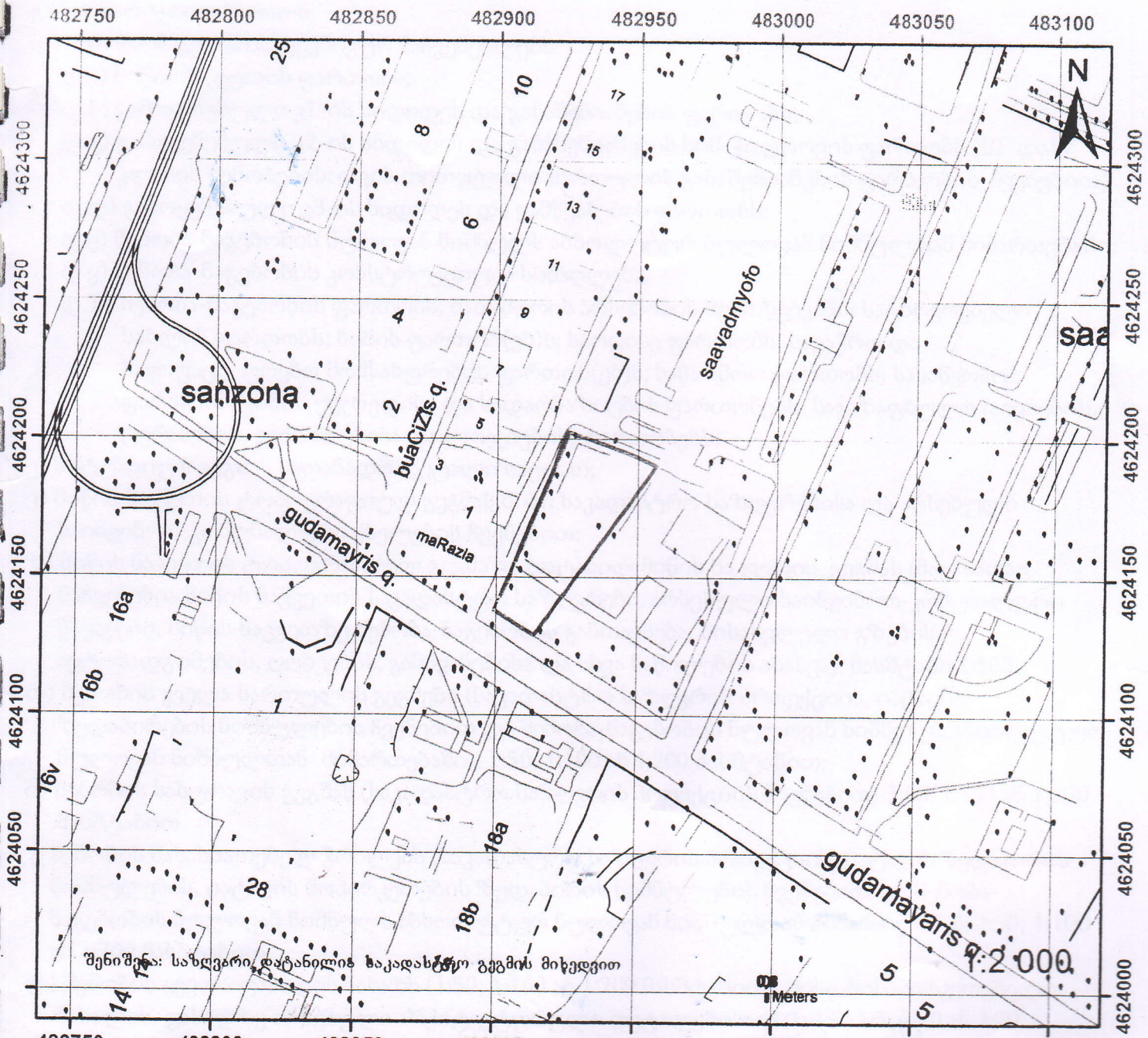
პირობითი აღნიშვნები

———	ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

შ.პ.ს. ორიენტირი ქ. თბილისი
დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24. III სართ.

ORIENTIRI LTD • 203603 • GEORGIA

სიტუაციური გეგმა



შენიშვნა: საზღვარი დატანილია საკადასტრო გეგმის მიხედვით

მისამართი	გუდამაყარის ქუჩა №4	მიწის ნაკვეთის ფართობი	1800 კვ. მ.
დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	კატეგორია	საკარმიდამო

პირობითი აღნიშვნები

———	ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

შპს. "ტრიანგირი" ქ. თბილისი
დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24. III სართ.

არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) საკადასტრო ნომერს _ ობიექტის დასახელებას და მისამართს;
ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს;
გ) განმარტებით ბარათს;
დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:
დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;
დ.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;
დ.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმ-ჭიდროვის ფართობს (III და IV კლასის შენობებისათვის თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით)
დ.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;
დ.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;
დ.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;
დ.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;
ე) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;
ვ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;
ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500;
თ) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში); 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;
ი) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით) 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით
კ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში); 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;
ლ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს (1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით); მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა (1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით) და ფასადის ფერების განსაზღვრით;
მ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ: ქუჩის განშლა);
ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;
ო) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას.
პ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში გარემოზე ზემოქმედების შეფასება.
ჟ) ციფრულ ვიზუალიზაციასა და პროექტის ელექტრონულ ვერსიას.