ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირიზე
N 39ა შატილის ქ. N3 (3ა) საწყობის
პროექტი
ს.კ. N 01.12.03.007.605



შპს. „**MT studio**“

საწყობის

41 დადგენილების და მისაწვდომობის ეროვნული რეგლამენტის შესაბამისად დამუშავებული ნაწილი

2022 წ.

განმარტებითი ბარათი

დაგეგმარების საფუძველი და მიზნის აღწერა:

საპროექტო შენობის დაგეგმარების საფუძველს წარმოადგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ბრძანება №5765812 პროექტის მიზანია საწყობის დაგეგმარება მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, თანამედროვე გეგმარების პრინციპების და შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების ნორმების გამოყენებით.

მიწის ნაკვეთის მდებარეობის აღწერა:

არსებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზირზე №39ა შატილის ქ. 3 (3ა) ს.კ.01.12.03.007.605 და ფართი - 3976.0 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით და სამხრეთით ესაზღვრება - კერძო მიწის ნაკვეთი. ხოლო დასავლეთით და აღმოსავლეთით -საზოგადოებრივი სივრცეები.

პროექტის კონცეფცია. იდეა:

პროექტის კონცეფცია სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტისას განპირობებულია კომპლექსის გარემოს თავისებურებებიდან გამომდინარე, სართულებზე ჰორიზონტალური და ვერტიკალური კავშირებიდან გამომდინარე.

პროექტის შინაარსობრივი აღწერა:

არსებული საპროექტო შენობის გაბარიტული ზომებია 29,27 X 40,5მ. შენობა 4 სართულიანია. აქვს ოთხი კიბის უჯრედი. საწყობი მოიცავს სასაწყობე, ადმინისტრაციულ და

სასაწყობე, ადმინისტრაციულ და დამხმარე ფართობებს. ყველა საზოგადოებრივ სათავსოს აქვს სველი წერტილი შ.შ.მ.პ. პირებისთვის.

ყველა ხანძრისგან დაცვის სისტემების მოწყობას და შემდგომ ზედამხედველობას უზრუნველყოფს შესაბამისი სამსახური და სახანძრო სისტემების სპეციალისტები.

პროექტის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერა:

შენობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემა წარმოადგენს რკინაბეტონის კარკასულ სტრუქტურას, არმირებული ბეტონის კედლებით (მიწისქვეშა ნაწილში). შენობის საძირკველი ლენტურია, სახურავი არის მცირედ ქანობიანი. შენობას გააჩნია ოთხიბის უჯრედი დაკავებულობიდან და გამოყენების საჭიროებიდან გამომდინარე.

შენობის დაგეგმარებისას გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერა:

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ " საქართველოს მთავრობის 2019წ. 31 მაისი №255 დადგენილება;

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019წ. 15 მრტის №39 -18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესი.

საქართველოს მთავრობის 2016წ. 28 იანვრის №41 დადგენილება. ტექნიკური რეგლამენტის შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე.

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბერი №732 დადგენილება ტექნიკური ,,რეგლამენტის -მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ დამტკიცების თაობაზე.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების) სიზუსტით
მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: N 01.12.03.007.605

მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ) 3976.0

განაშენიანანების ფართობი (კვ.მ) 2684.27

შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი (კვ.მ) 1957.05

საზაფხულო ფართობი (კვ.მ) 115.81
სასაწყობე ფართობი (კვ.მ)2387.84
დამხმარე ფართობი (კვ.მ) 165.94
საოფისე ფართობი (კვ.მ) 47.95
კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ) 201.23

შენობა ნაგებობის სიმაღლე (მ) 18.04

მიწის ზევით (მ) 17.30
მიწის ქვევით (მ) 0.74

შენობა ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ) 18.04

0.00 ნიშნულის ზევით (მ) 17.30
0.00 ნიშნულის ქვევით (მ) 0.74

შენობა ნაგებობის მოცულობა (კუბ.მ) 11000

0.00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ) 10700
0.00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ) 300.00

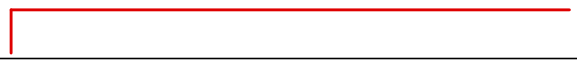
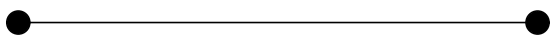
მაქსიმალური მალის სიგრძე - 7.76 მ.

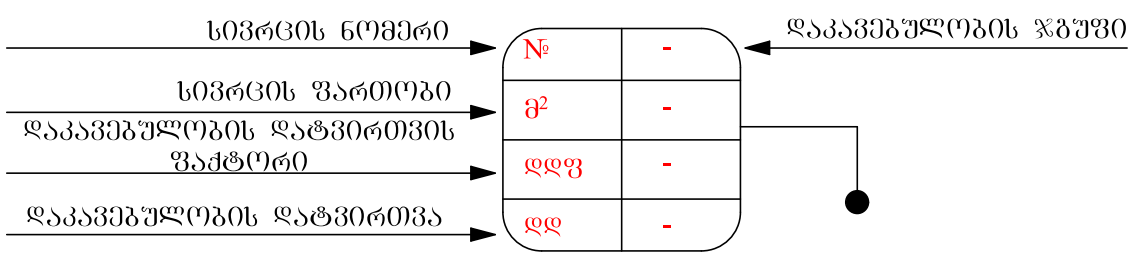
კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტებში)1524.18/3976.00 კ1=0.4

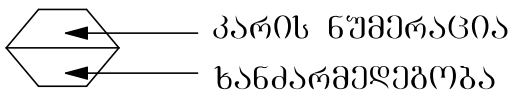
კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტებში) 4282.76/3976.00 კ2=1.1

კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტებში) 578.0/3976 კ3=0.1

გამოყენებული სიმბოლოების პირობითი აღნიშვნები

სიმბოლო	აღწერილობა
	საკადასტრო საზღვარი
	ნიშნული გებმაზე / ფასადზე, ჭრილზე
	ღერძის ხაზი
	ჭრილი
	საერთო საკვალი ბილიკი
	გასასვლელებს შორის მაქსიმალური მანძილი
	გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური საკვალი მანძილი
	მისაწვდომი სვლაგეზი
	კედლის ცეცხლმედეგობა 4 საათი
	კედლის ცეცხლმედეგობა 2 საათი





კვამლზე მორეაგირე	შენიშვნა:
საავარიო განათება	შენობის სივრცეებში მათი განლაგება და რაოდენობა პირობითია და უნდა დაზუსტდეს შესაბამისი სპეციალისტის მიერ პროექტის ფარგლებში.
სპრინკლერი	
ხელით სამართავი სახანძრო განგაშის სისტემა	
საბანგებო ხმოვანი განგაშის საკომუნიკაციო სისტემა	**დაკავებულობის ჯგუფები**
ხელის ცეცხლმაქრი	რკინა-ბეტონის კოლონა
წყლის დასალევი აპარატი	მონოლითური კედელი
გასასვლელი	ბლოკის კედელი
მისაწვდომი პარკინგი	სასაწყობო ჯგუფი (სწ-2)
ავტოსაშხეფი	თავშეყრის ჯგუფი (თვ-2)
სახანძრო მილდგარი	სავაჭრო ჯგუფი (სვ)
	საძმიანი ჯგუფი (სძ)
	საცხოვრებელი ჯგუფი (სც-2)

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზი

გამოყენებული წესები- „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“

შენობის დაკავებულობები და თითოეული ს გამოყენება		
ფუნქცია/გამოყენება	ჯგუფები	სართული (ნიშნული)
საწყობი,	სწ-2	1-4 (±0.00; 5,2; 8,9 12,6)
ადმინისტრაცია, გასახდელი	სქ	2 (+5,2)

კონსტრუქციის ტიპი:	
განსაზღვრული კონსტრუქციის ტიპი ახალი შენობისთვის:	II-B

სიმაღლის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით		
დაკავებულობები	დასაშვები სართულიანობა	შემოთავაზებული სართულიანობა
თვ-2	4	4
	დასაშვები სიმაღლე	შემოთავაზებული სიმაღლე
შენობის სიმაღლე =	16.8	16.30
მიწის დონის ზემოთ სართულ(ებ)ის რაოდენობა =	4	4

ფართობის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით			
დაკავებულობები	დასაშვები ფართობი (სართულზე)	შემოთავაზებული ფართობი (სართულზე)	
სწ-2	2420	545.5	1
		468.8	2
		619.2	3
		638.8	4
სქ	2140	145.6	2
შემოთავაზებული ფართობების ჯამი =	2417.9		
სართულების რაოდენობა =	4		

ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნები							
დაკავებულობები /სივრცეები / გასასვლელი საშუალებები	ავტოსამხედრო სისტემა	ავტომატური ავტომატური ცეცხლსაქრობი სისტემები	სახანძრო განგაშის, კვამლიმომჩენი და ცეცხლიმომჩენი სისტემები	სახანძრო მილსადენების სისტემები	კვამლის საკონტროლო სისტემები	ხელის ცეცხლმაქრები	საავარიო განგაშის სისტემები
სწ-2	კი	-	კი	კი	-	კი	-
სქ	კი	-	კი	კი	-	კი	-
კიბის უჯრედები	კი	-	კი	კი	-	კი	-
ლიფტები	-	-	-	-	კი		-
დერეფანი	კი	-	კი	-	-	კი	-
სახანძრო-სამაშველოსამსახურისმიერ გამოსაყენებელი მისაერთებლები				კი			
სახანძრო ტუმბოები და წყლის რეზერვუარი				კი			

გარე კედლის ცეცხლმედეგობისადმი მოთხოვნები ცხრილი 602 -ის მიხედვით					
გარე კედელის მონაკვეთი	დაკავებულობა	ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი – X (მ)	კონსტრუქციის ტიპი	ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნები	
				მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
A	სწ-2; სქ	3 ≤ X > 9	II (B)	2 სთ	>4 სთ

გარე კედლის ღიობისადმი მოთხოვნები ცხრილი 705.8 -ის მიხედვით							
მონაკვეთი/ ღერძები	ფართობები (კვ.მ)			ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი	დაცვის ხარისხი	დასაშვები ფართობი (%)	გათვალისწინებული
	ფასადის	ღიობის					
		დაუცველი საშხეფით	დაუცველი				
A[1]	-	-	-	6.0 მ_ზე მეტი	დაუცველი საშხეფით	შეუზღუდავი	-

განიავების ადმი მოთხოვნები		
დაკავებულობები/სივრცეები/გასასვლელი საშუალებები	ბუნებრივი განიავება	ხელოვნური განიავება
სასაწყობო ჯგუფი სწ-2	კი	-
საქმიანი ჯგუფი	კი	-
კიბის უჯრედი	კი	-
ლიფტები	კი	-
დერეფანი	კი	-

[1] აღნიშნული მონაკვეთებში ღიობების დასაშვები ფართობი შეუზღუდავია ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილიდან გამომდინარე, შესაბამისად არ არის ნაწარმოები მათი პროცენტულობის ანგარიში.

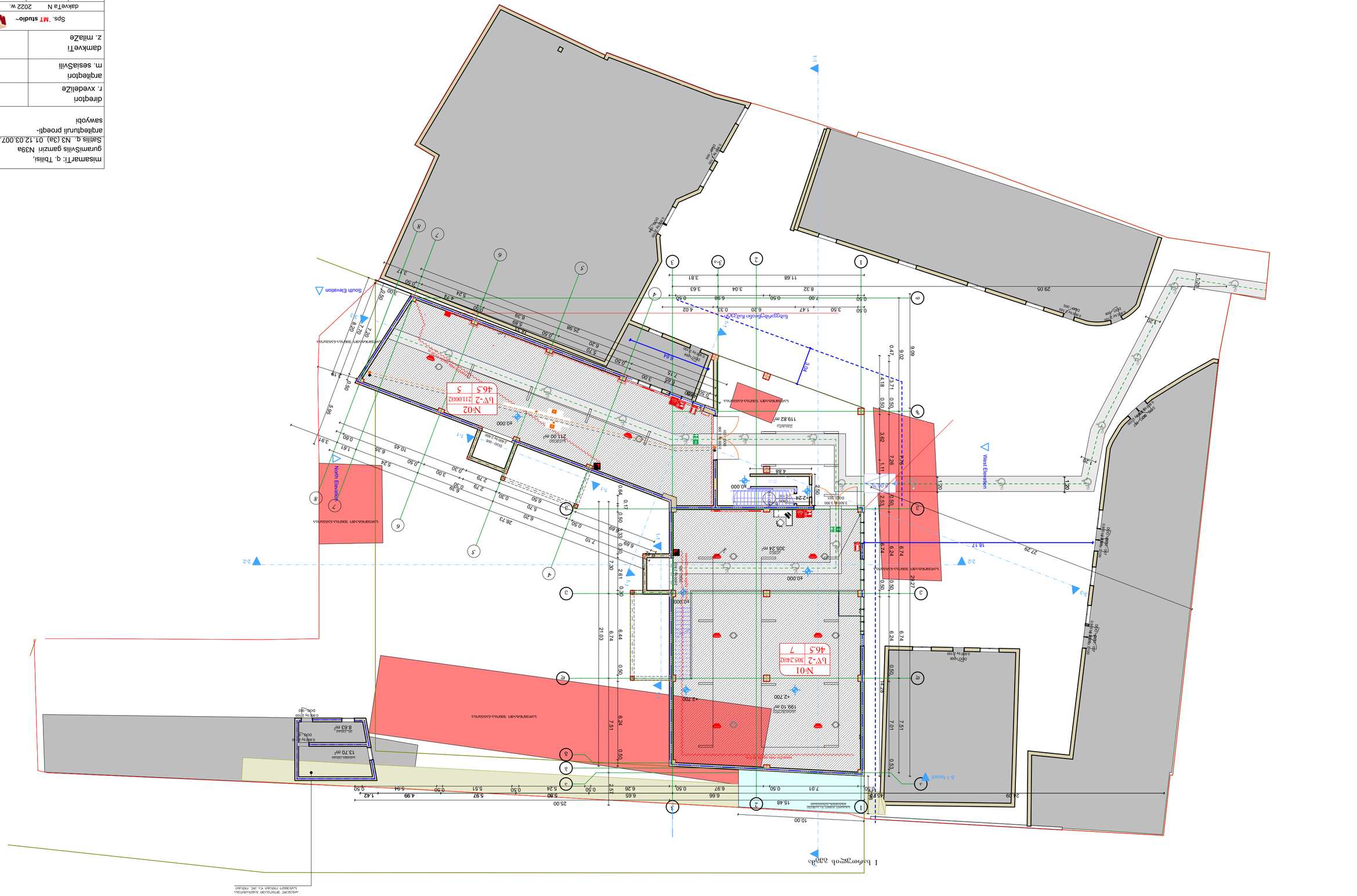
თითოეული სართულიდან გასასვლელი საშუალება										
სართულები	დაკავებულობა და დაკავებულობის დატვირთვის ჯამური მაჩვენებელი	მოთხოვნილი გასასვლელების/გასასვლელთან მისადგომის რაოდენობა	გათვალისწინებული გასასვლელების/ გასასვლელთან მისადგომის რაოდენობა და ტიპი	გასასვლელი საშუალებების სიგანე(მეტრი)					
				გზა-კიბეები		დერაფანი,		გასასვლელის გზა-კარი	
				მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
მიწის დონის პირველი სართული	სწ-2 დ.დ. =12	2	2	110	110	120	-	1	1
მეორე სართული	სწ-2 დ.დ. =131 სქ დ.დ. =12	7	7	110	110	120	-	2	2
მესამე სართული	სწ-2 დ.დ. =14	2	2	110	110	120	-	2	2
მეოთხე სართული	სწ-2 დ.დ. =15	2	2	110	110	120	-	2	2

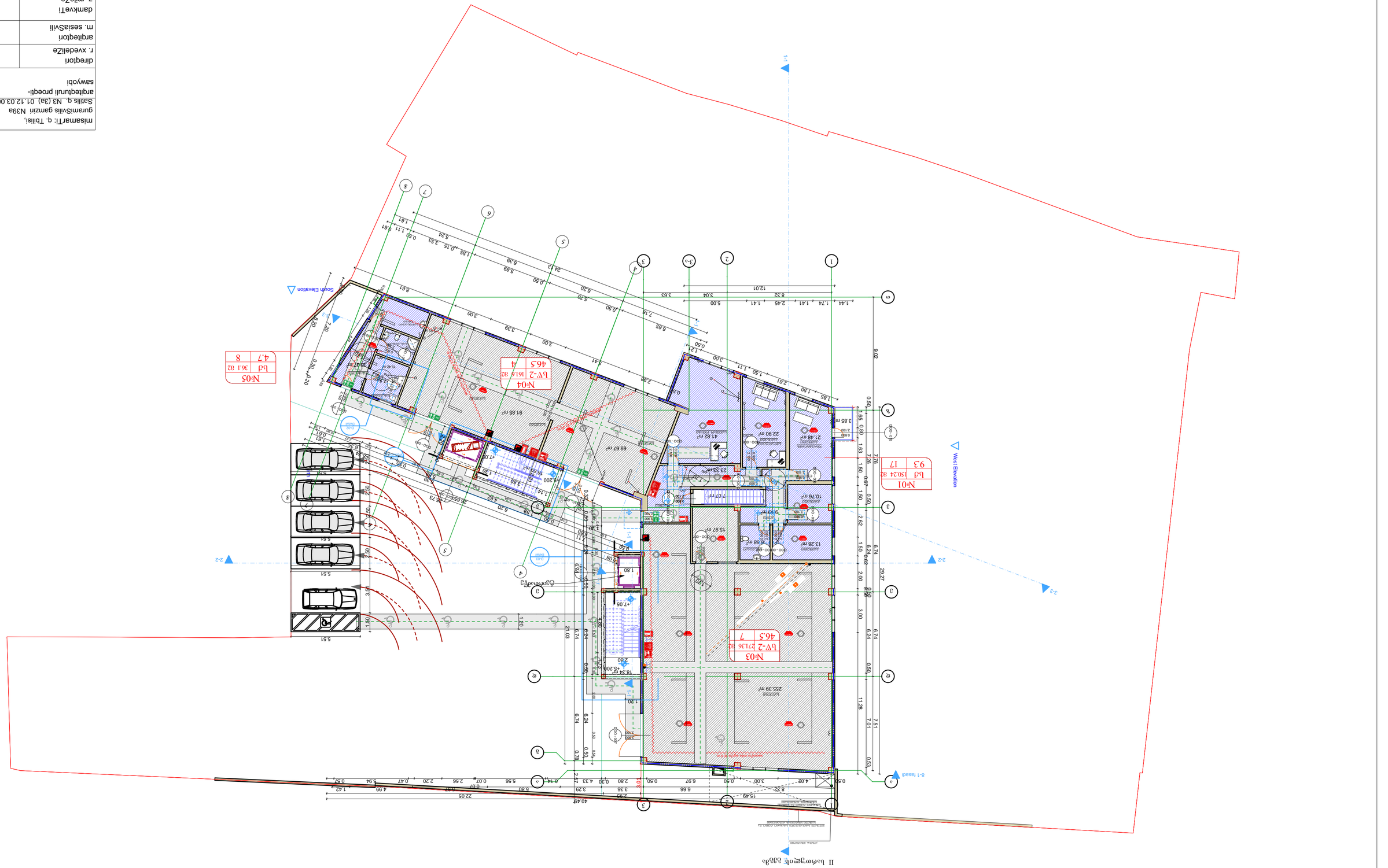
წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობა ცხრილი 1602.1-ის მიხედვით													
სართული	აღწერილობა /დაკავებულობა	დ.დ.[2] / სართული	ფიქსირებული მოწყობილობები(ცალი)										
			უნიტაზები				ხელსაბანები				წყლის დასალევი შადრევნები		სამომსახურო ნიჟარა	
			ქალი/ კაცი		ქალი/ კაცი		ქალი/კაცი				მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
			მოთხოვნილი		გათვალისწინებული		მოთხოვნილი		გათვალისწინებული					
1	თვ-2	თვ-2 დ.დ. =516,8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-
2	თვ-2	თვ-2 დ.დ. = 489,2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
3	თვ-2	თვ-2 დ.დ. = 603,72	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	1
4	თვ-2	თვ-2 დ.დ. =624,7	2	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1	-

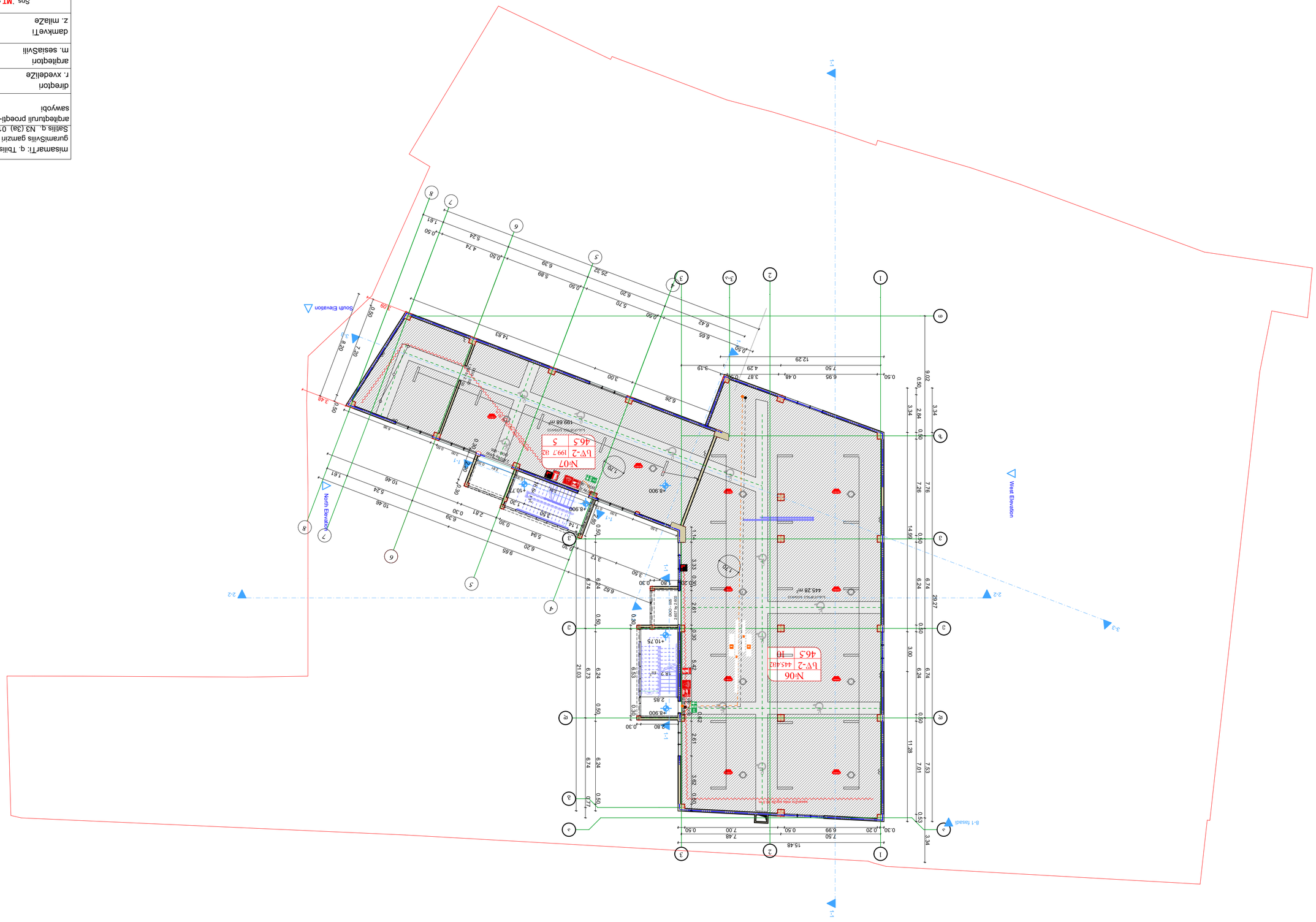
სწ-2

[2] თითოეული სქესის დამკავებელთა რაოდენობის დასადგენად, დამკავებელთა საერთო რაოდენობა ორზე უნდა გაიყოს.

misamarTi: q. Tbilisi,			
gvramiSvilis gamziri N39a			
Sakilis q.. N3 (3a) 01.12.03.007.605			
arqitekturuli proeqti-			
sawyobi			
direqtori			
r. xvedeliZe			
arqitektori			
m. sesiaSvili			
damkveTi			
z. miiaZe			
Sps. 'MT studio~			
dakveTa N 2022 w.			
stadia	furc.	raod.	masSt.
	A3		1:200

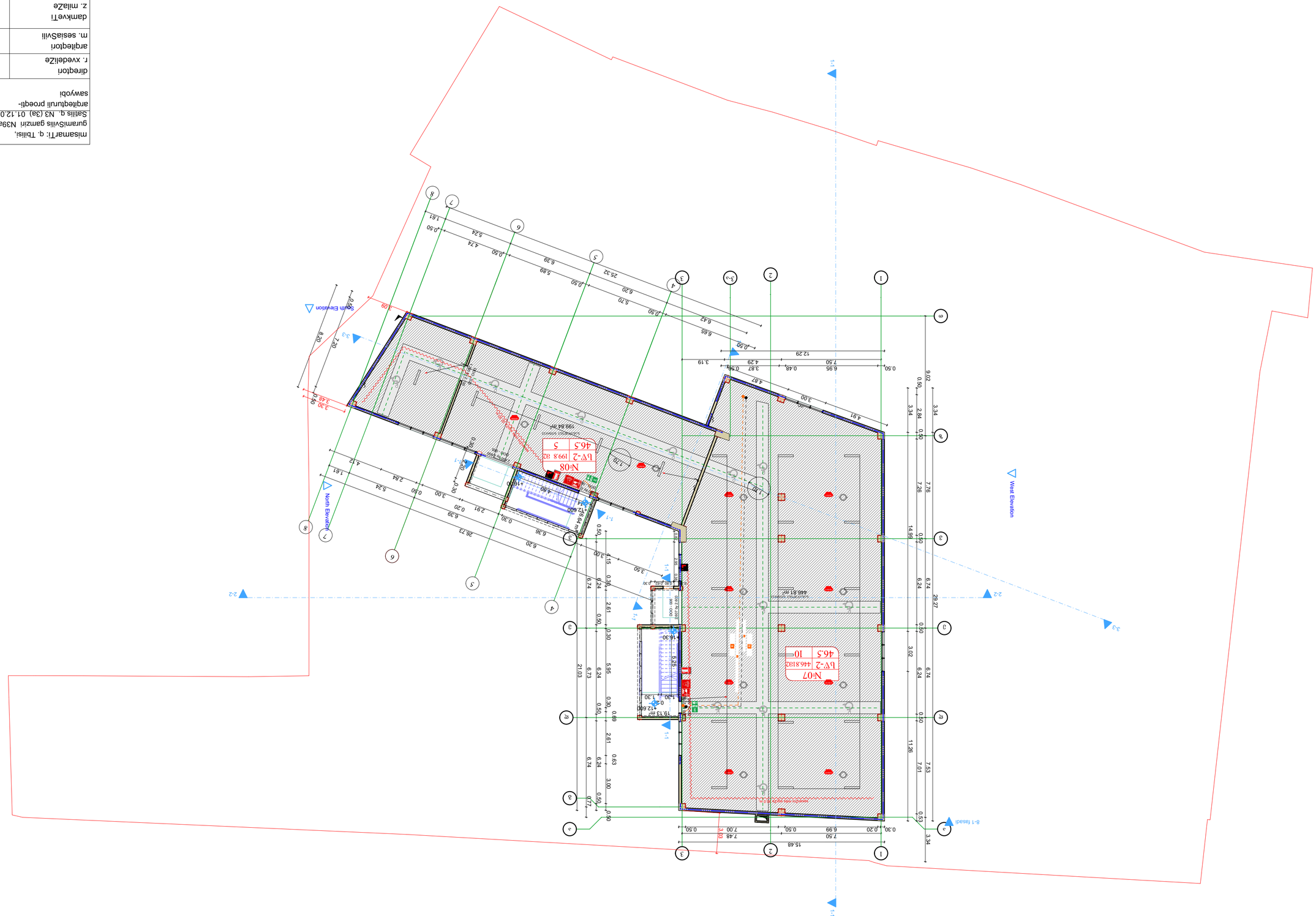



№05
Ъd 36.1 #2
4.7 8
№04
ЪѴ-2 1616 #2
46.5 4
№03
ЪѴ-2 2713б #2
46.5 7
№01
Ъd 1502ч #2
9.3 17
South Elevation
West Elevation
8-1 Basal
2-2
2-2
2-3
1-1
3-3
Сфрфщщфщ
ЪЪрсщщфщ
255.39 m²
91.85 m²
69.67 m²
41.82 m²
22.90 m²
21.48 m²
23.33 m²
10.76 m²
9.99 m²
13.28 m²
15.97 m²
6.68 m²
7.07 m²
18.34 m²
47.05
1.80
2.80
2.60
3.85 m²
12.01
40.48
22.05
15.49
29.27
20.6
20.03
11.28
7.51
7.01
7.78
7.26
6.74
6.24
6.62
6.24
6.74
5.51
5.51
5.51
1.20
1.20
1.20



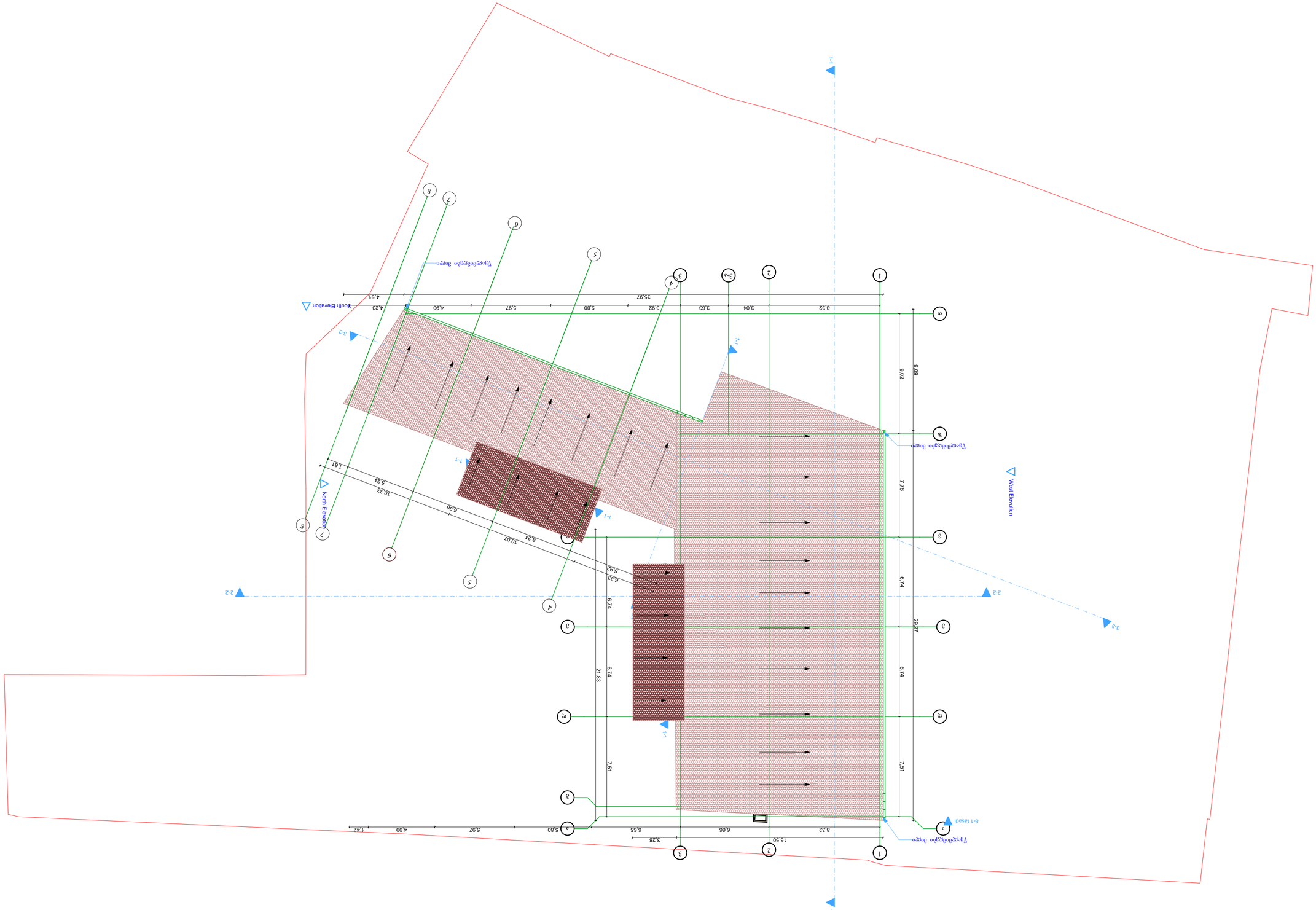
misamarTi: q. Tbilisi,			
guramiSvilis gamziri N39a			
Sakilis q.. N3 (3a) 01.12.03.007.605			
arkitekturuli proekti-			
saxeobi			
direqtori			
r. xvedeliZe			
arkitektori			
m. sesiaSvili			
damkveTi			
z. miiaZe			
Sps. "MT studio~			
dakveTa N 2022 w.			
stadia	furc.	raod.	masSt.
	A3		1:200

III სართული აგეგმილი

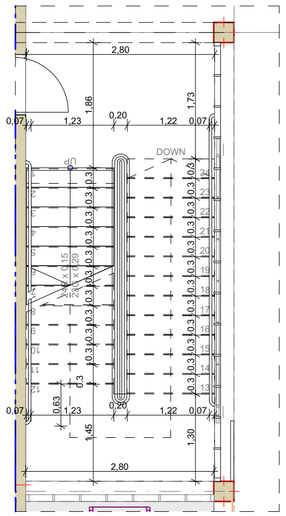


IV სართულის ნაგები

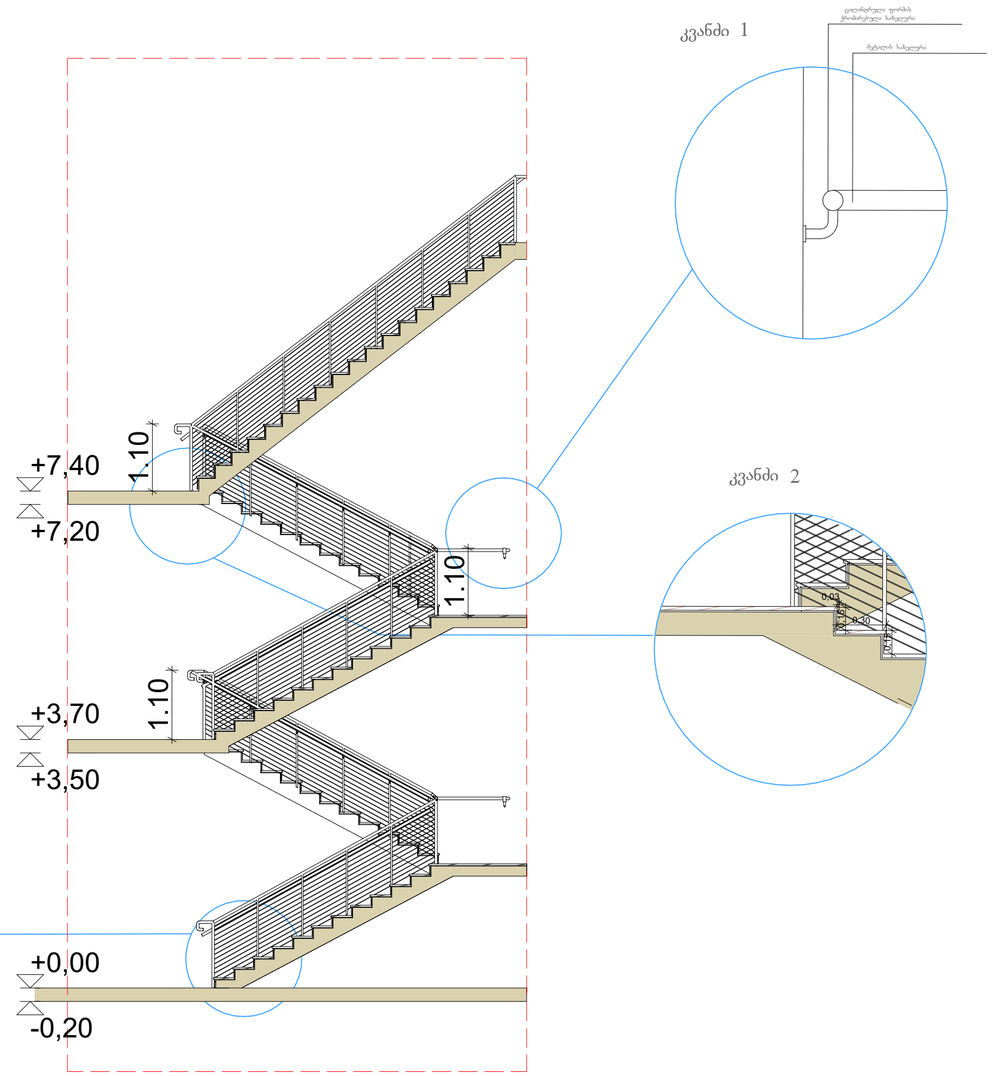
misamarTi: q. Tbilisi,			
guramiSvilis gamziri N39a			
Sakiis q.. N3 (3a) 01.12.03.007.605			
არქიტექტურის ფოტო-			
სურათი			
direqtori			
r. xvedeliZe			
arqiteqtori			
m. sesiaSvili			
damkveTi			
z. miiaZe			
Sps. "MT studio~			
dakveTa N 2022 w.			
stadia	furc.	raod.	masSt.
	A3		1:200


1-1
2-2
3-3
East Elevation
North Elevation
West Elevation
South Elevation
8.32
3.04
3.63
5.80
5.97
4.90
3.92
35.97
4.23
4.51
15.50
6.66
6.65
5.80
5.97
4.99
1.42
3.28
9.09
9.02
7.76
6.74
6.74
6.74

ფრაგმენტი გეგმიდან 1



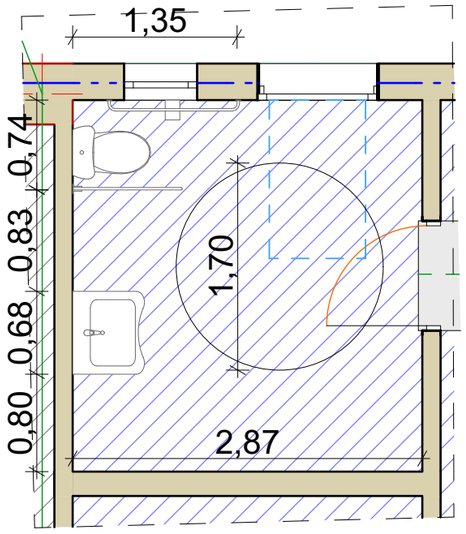
ფრაგმენტი ჭრილიდან 1

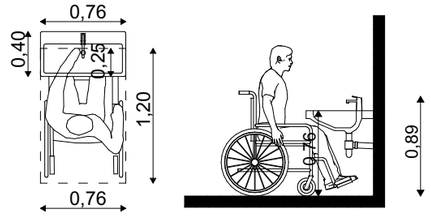


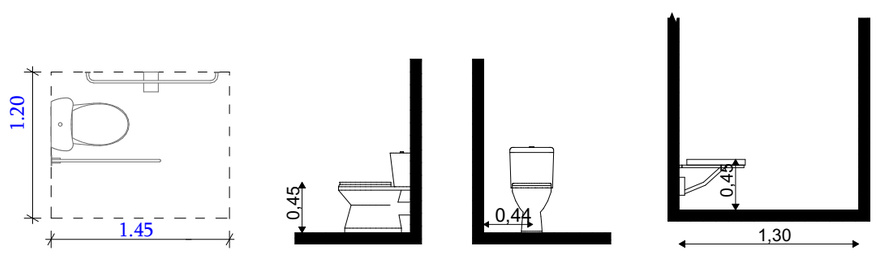
მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N39ა შტატის ქ. N3 (3ა) 01.12.03.007.605	
არქიტექტურული პროექტი- საწყობი	
დირექტორი რ. ხვედელიძე	
არქიტექტორი მ. სესიაშვილი	
დამკვეთი ზ. მილაძე	
შპს. „MT studio“	
დაკვეთა N	2022 წ.

სტადია	ფურც.	რაოდ.	მასშტ.
	A3		1:200

სველი წერტილების მისაწვდომობის დეტალები

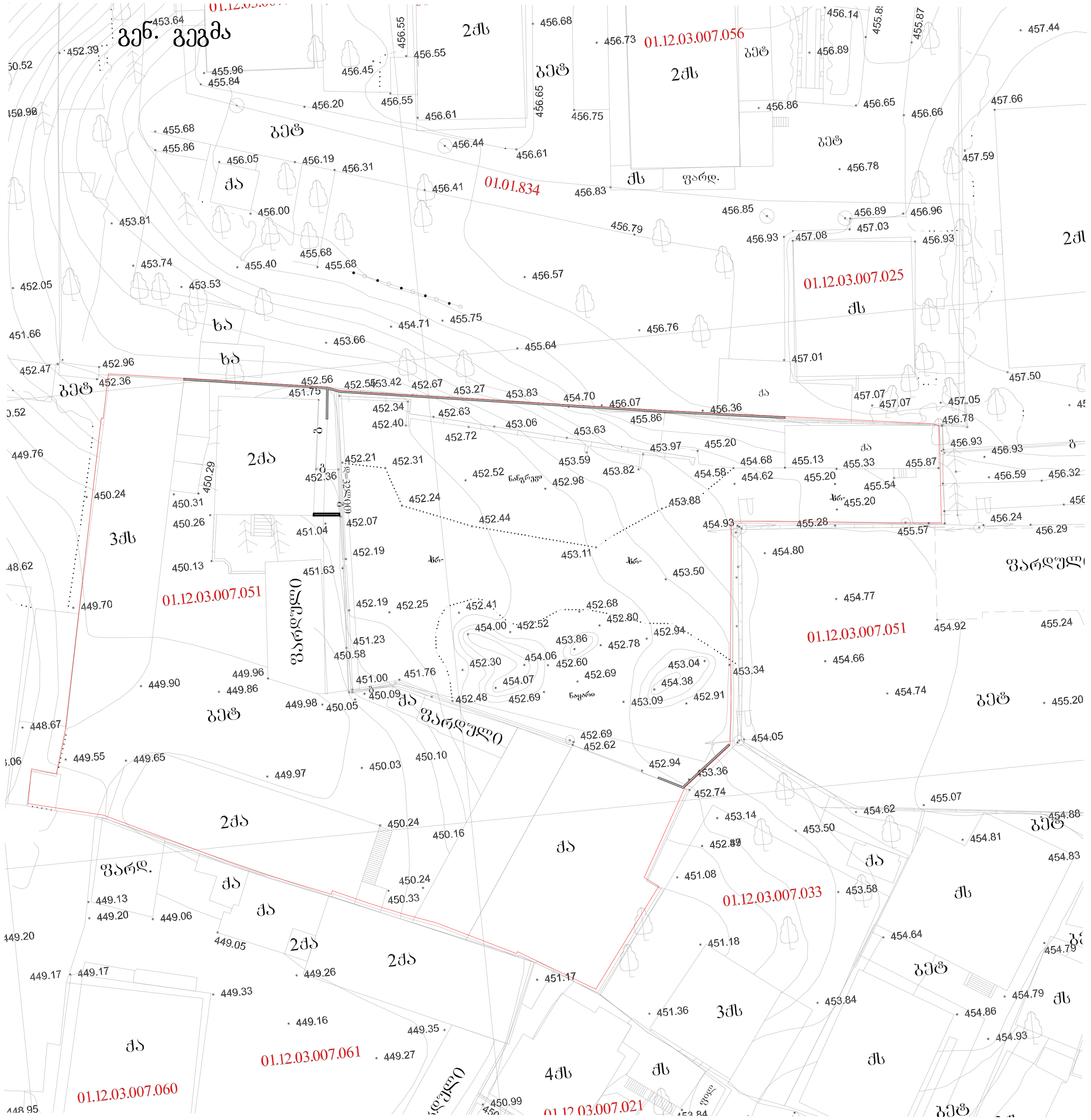






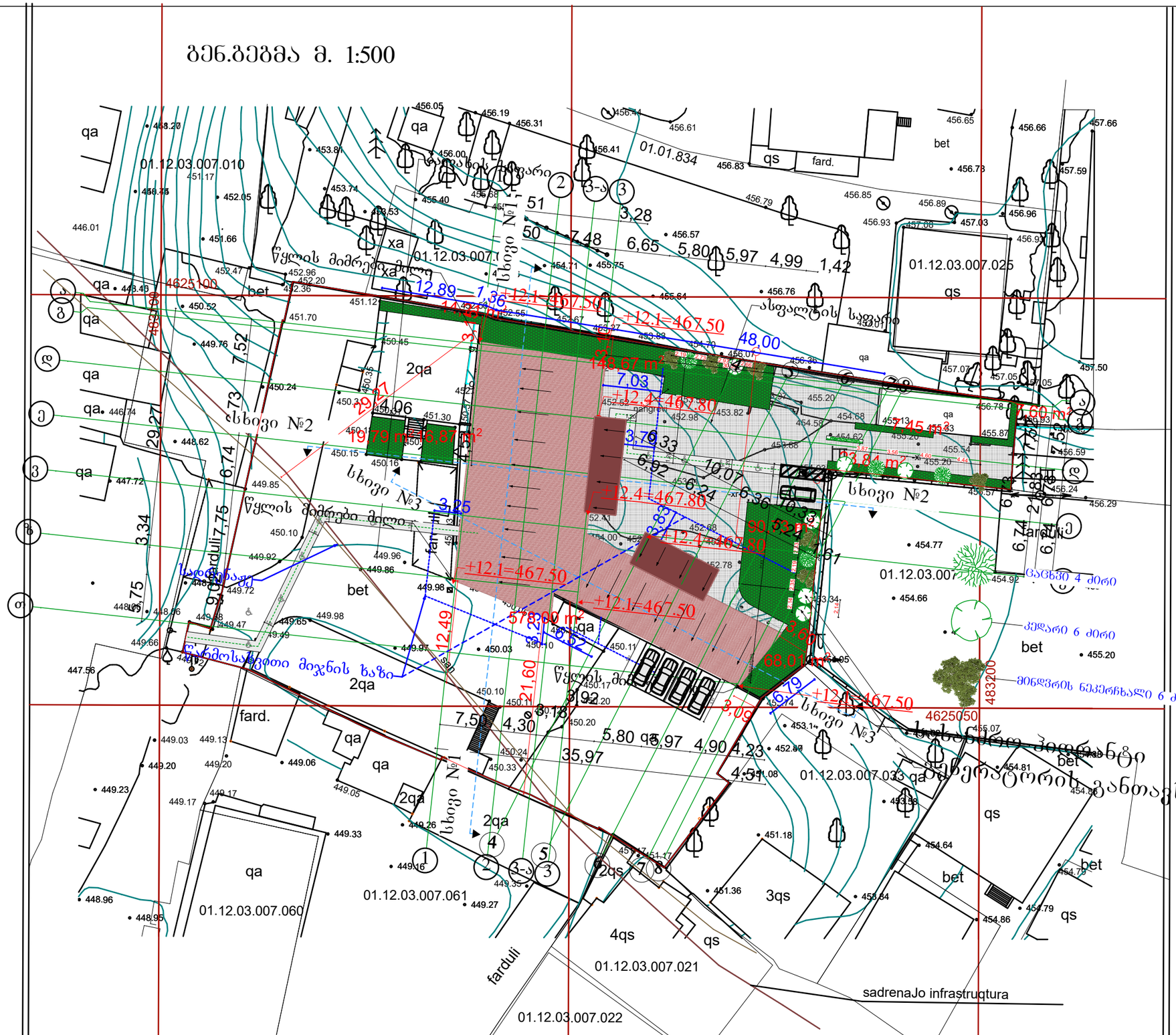
აბსოლიტურად ყველა კარის თავისუფალი სიგანე 82 სმ-ზე მეტია
დეტალურად იხილეთ ერთეულების ნახაზები

მისამართი: ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამზირი N39ა შატილის ქ. N3 (3ა) 01.12.03.007.605			
არქიტექტურული პროექტი- საწყობი			
დირექტორი რ. ხვედელიძე			
არქიტექტორი მ. სესიაშვილი			
დამკვეთი ზ. მილაძე			
შპს. „MT studio“			
დაკვეთა N	2022 წ.		
სტადია	ფურც.	რაოდ.	მასშტ.
	A3		1:200



გენ. გეგმა
01.12.03.007.056
01.01.834
01.12.03.007.025
01.12.03.007.051
01.12.03.007.051
01.12.03.007.033
01.12.03.007.061
01.12.03.007.060
01.12.03.007.021
2ქს
3ქს
4ქს
2ქა
ფარდული

გენ.გეგმა მ. 1:500



pirobiTi aRniSvnebi	
WGS 1984 -is koordinatTa sistemis UTM proeqcia	

S.p.s. "kirkitaZe da kompania" (s/n4162940067)

pekinis q. #27/10 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00

მისამართი: ქ. თბილისი,
გურამიშვილის გაშხირი N39ა
შატილის ქ. N3 (3ა) 01.12.03.007.605

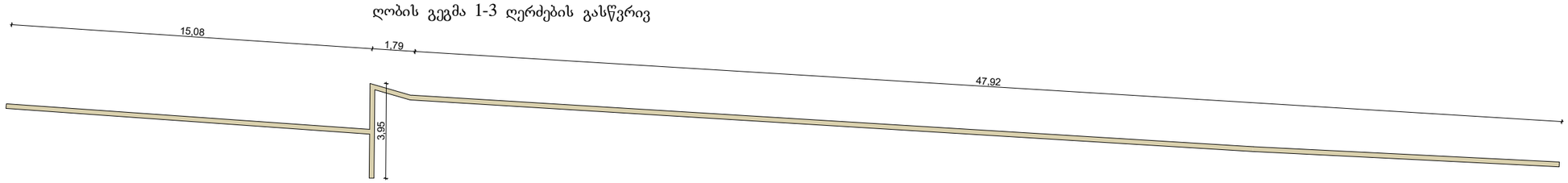
არქიტექტურული პროექტი-
საწყობი

დირექტორი რ. ხვედელიძე	
არქიტექტორი მ. სესიაშვილი	
დამკვეთი ზ. მილაძე	

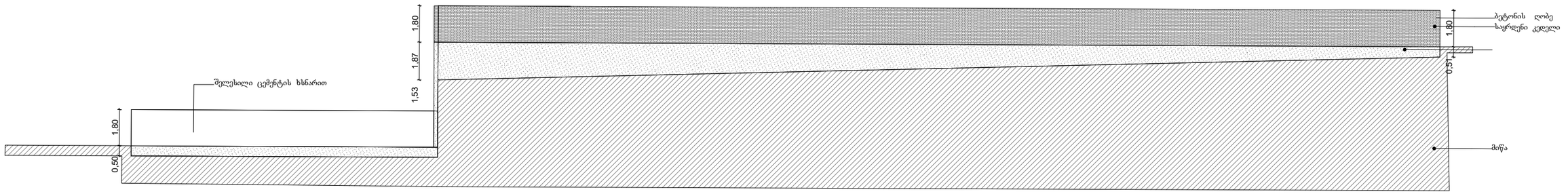
შპს. „MT studio“

დაკვეთა N		2022 წ.	
სტადია	ფურც.	რაოდ.	მასშტ.
	A3		1:200

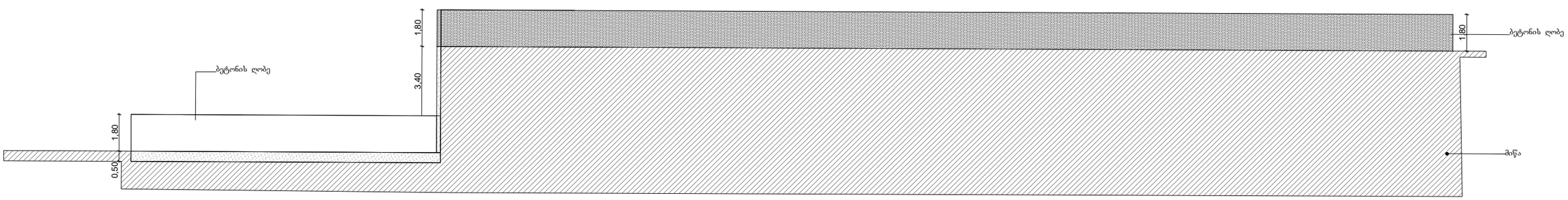
ღობის გეგმა 1-3 ღერძების გასწვრივ



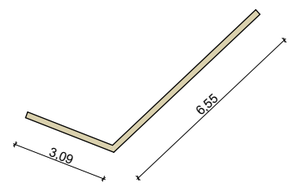
ღობის ჭრილი 1-3 ღერძების გასწვრივ



ღობის ფასადი 1-3 ღერძების გასწვრივ



ღობის გეგმა 7 ღერძის გასწვრივ



ღობის ფასადი 7 ღერძის გასწვრივ

