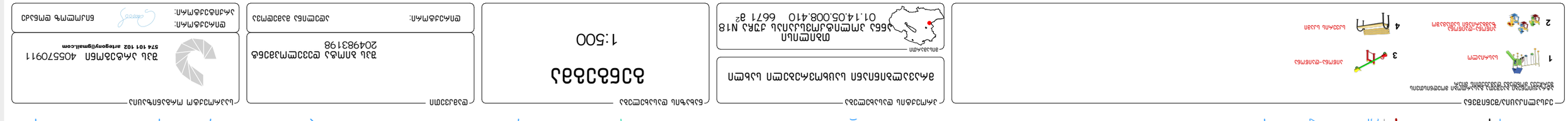
ბინათმშენებლობა

ობიექტის მისამართი:	ქ. თბილისი, ვაკის რაიონი, ალ. ყაზბეგის გამზირი, №18
საკადასტრო კოდი:	01.14.05.008.410
ნაკვეთის ფართობი:	6671 მ²
ნაკვეთის საკუთრების ფორმა:	ფიზიკური პირის საკუთრება
ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიის გამოყენების ფორმა:	საცხოვრებელი ზონა
ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიის ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა:	ელექტრო-, წყალ-, გაზმომარაგება, საკანალიზაციო სისტემა



ნაკვეთის ზომები:	1:500
ნაკვეთის ფართობი:	6758 მ²
ავტორი:	შპს ამრა ტექნოპროექტი 204983198
ავტორის ხელმოწერა:	
არქიტექტორი ლევან ბაბალიანი	შპს პროექტი არქიტექტურა 574 101 102 artogeny@gmail.com



მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

1	ნაკვეთის ნომერი	№ 1;
2	ნაკვეთის ფართობი	№1- 6671 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი მიზნობრიობა	არასასოფლო სამეურნეო
4	მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა ;	პერიფერიული ზონა
5	მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა;	საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
6	მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენების სტატუსი (სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული, არასამშენებლო)	სამშენებლო, სამშენებლოდ შეზღუდული - საპარო სერვიტუტი -პრაბანული გამწვანება (მიდა კვარტალური ფენა)
7	მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქციები ;	მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა 90% საცხვრებელი , 10% კომერციული.
8	მიწის ნაკვეთის კ-1 კოეფიციენტი ;	სსზ-1 კ-1 = 0.5
9	მიწის ნაკვეთის კ-2 კოეფიციენტი ;	სსზ-1 კ-2 = 3.5 (23 640კვ.მ)
10	მიწის ნაკვეთის კ-3 კოეფიციენტი ;	სსზ-1 კ-3 = 0.3
11	მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლე ან/ და სართულიანობა.	მაქსიმუმ 22 მიწისზედა სართული ; სიმაღლე 75.00 მ. 2 მიწისქვეშა სართული (დეზუსტდება პროექტირების ეტაპზე).
12	მიწის ნაკვეთის სსზ-1 ით დასაშვები მინიმალური ფართობი და ზომები.	ანმყოფილებს საპარო სამართლებრივი სერვიტუტიდან
13	მიწის ნაკვეთის დყოფა გაერთიანების რეჟიმები:აარაძლვა,დაშვება ან/და შესაბამისი პირობა;	დაუშვებელია.
14	მიწის ნაკვეთის ავტოსადგომების აუცილებელი /მინიმალური რაოდენობა (C.Z.L.FZ.7);	14-39 დადგენილების შესაბამისად 180 კვ.მ ზე 1 ავტოსადგომი.
15	მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების წესი (C.Z.L.FZ.6);	წყობის სახეობა - ღია რეგულირების ხაზი - წითელი ხაზი , ძირითადი შენობების განთავსებისთვის. შენობების რაოდენობა - 1 შენობა; დაშვებარე შენობა ნაგებობები

შენიშვნა:
1. შესაძლებელია მცირე დამხმარე შენობა ნაგებობების განთავსება (მაგ , დაცხის ჯიხური, საინჟინრო ნაგებობის შენობა)
2. მიწისქვეშა სართულიანობა დაზუსტდება პროექტირების ეტაპზე.
3. საჭიროებისამებრ შესაძლებელია მზიდი კედლების მოწყობა.
4. შესაძლებელია ბავშვთა სათამაშო მოედნის მოწყობა და აღჭურვა.
5.საპარო სერვიტუტის ქვემოთ მოეწყობა ავტოსადგომი და არა მიწისზედა შენობა.

პარამეტრების ცხრილი:

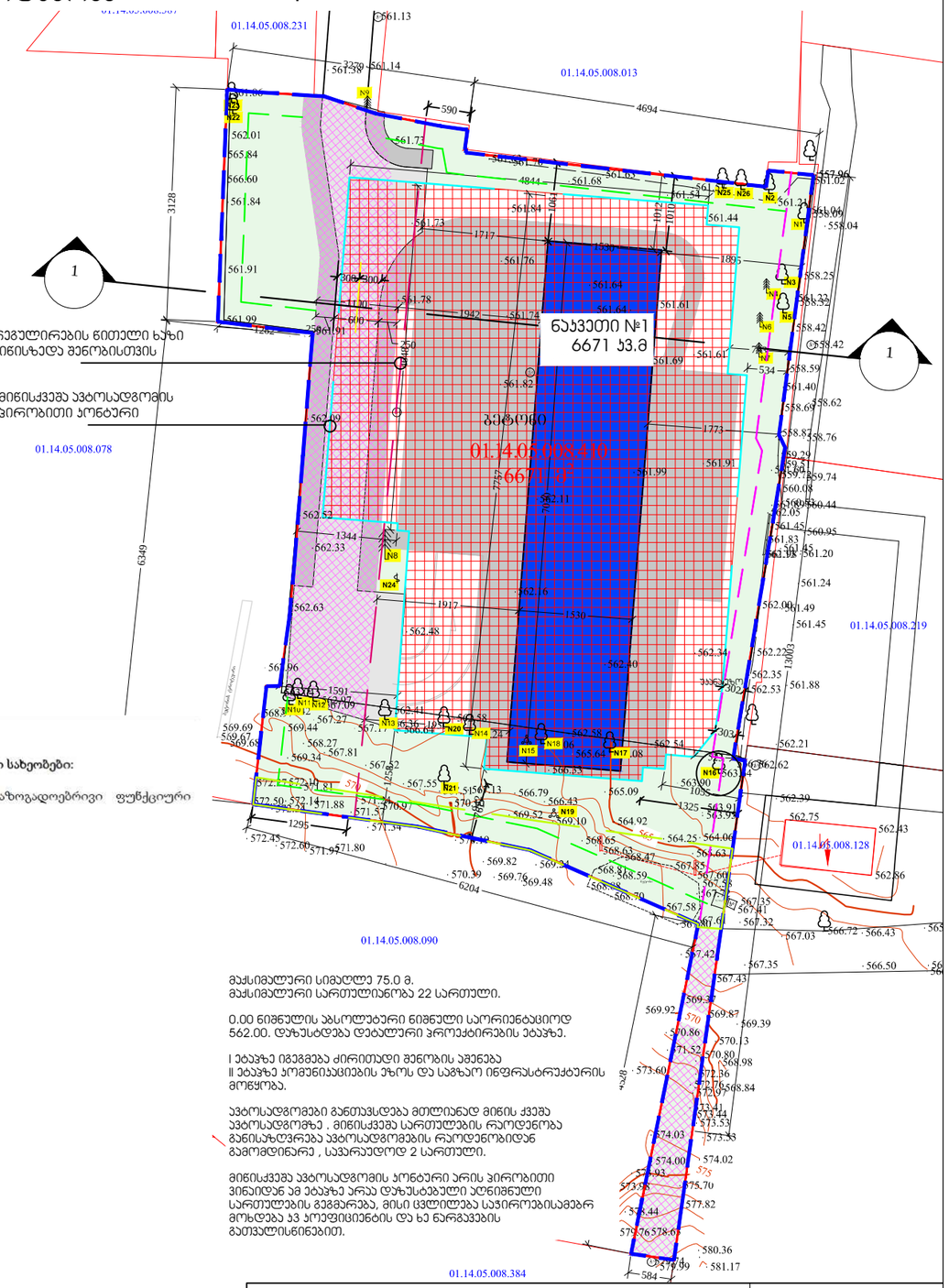
საპუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა
კერძო	№1 -	6 671 კვ.მ;	(სსზ-1);	0.5;	3.5;	0.3.	ღია

ჰირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეალი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების ჰირობითი არეალი
- შენობის განთავსების არეალი
- უკანა ეზო 3 მ
- რეგულირების წითელი ხაზი, მიწისზედა შენობისთვის
- საჯარო სერვიტუტი
- მიწისქვეშა ავტოსადგომის ჰირობითი ჯონტური
- ურაბანული გამწვანება (მიდა კვარტალური ფენა

არეალის ფართობი - 6 671 კვ.მ
კერძო საკუთრება - 6 671 კვ.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1



6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):

ა) **ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები:**

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- საბავშვო მოედანი;
- საბავშვო მოედანი;
- სასურსათო მაღაზია;
- უწივერსალური მაღაზია და სავაჭრი ცენტრი;
- ბარი;
- კაფე;
- რესტორანი;
- სწრაფი კვების ობიექტი;
- ბანკის ფილიალი, განყოფილება;
- ბანკი;
- მართვის დაწესებულება და ორგანიზაცია;
- ოფისი;

ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები;

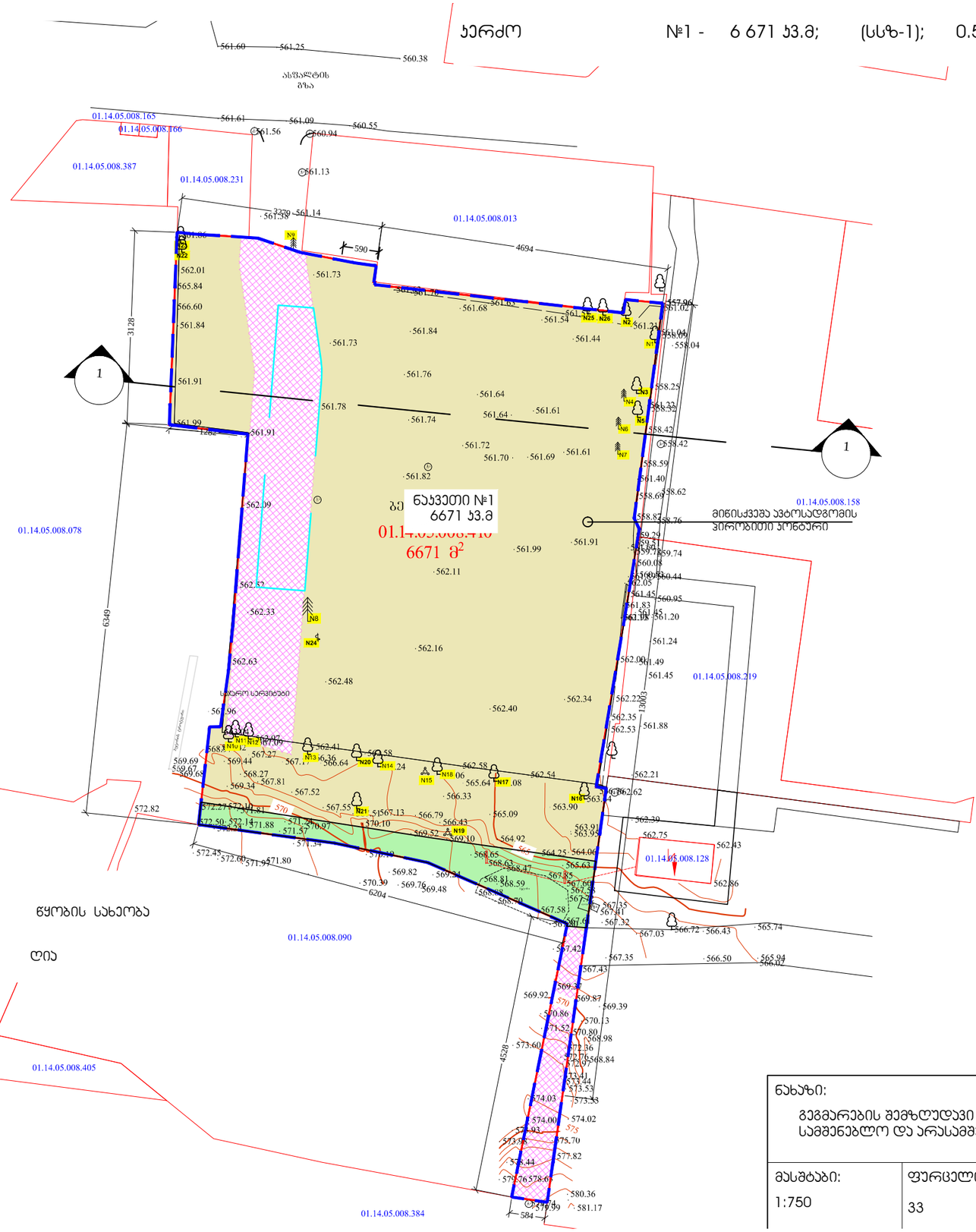
ნახაზი: დეტალური რეგლამენტი		არქიტექტორი: მ. ეფრემიძე
მასშტაბი: 1:750	ფურცელი № : 32	თარიღი : 09.09.2023

არეალის ფართობი - 6 671 კვ.მ
ჯერძო საკუთრება - 6 671 კვ.მ

ნაკვეთების რაოდენობა - 1

პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა
ჯერძო	№1 -	6 671 კვ.მ;	(სსზ-1);	0.5;	3.5;	0.3.	ღია



პარამეტრების ცხრილი:

საკუთრების ტიპი	№	ფართობი;	ზონა;	კ-1;	კ-2;	კ-3	წყობის სახეობა
ჯერძო	№1 -	6 671 კვ.მ;	(სსზ-1);	0.5;	3.5;	0.3.	ღია

საჯარო სერვიტუტი - სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია

სამშენებლოდ ტერიტორია

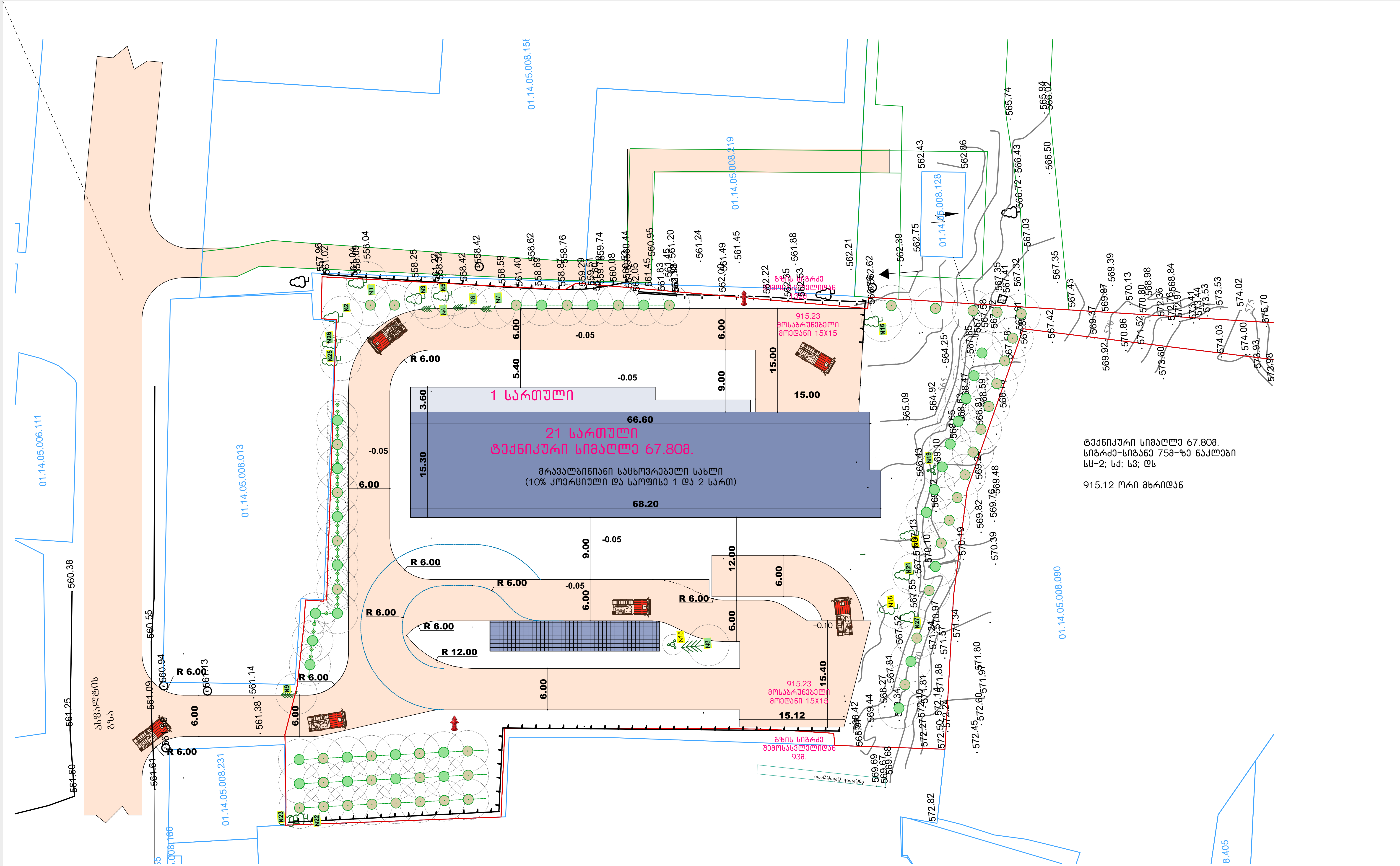
სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია - არსებული ურბანული გამწვანება რომელიც შენარჩუნდება.

სამშენებლოდ შეზღუდული მიწისზედა ნაგებობი- საჯარო სერვიტუტის ქვემოთ მოეწყობა ავტოსადგომი და არა მიწისზედა შენობა.

ვირობითი აღნიშვნები

- გრგ-ს არეალი
- საჭიროქტო საკადასტრო საზღვარი
- შენობის განთავსების ვირობითი არეალი
- შენობის განთავსების არეალი
- უკანა ეზო 3 მ
- რეგულირების წითელი ხაზი, მიწისზედა შენობისთვის
- საჯარო სერვიტუტი
- მიწისქვეშა ავტოსადგომის ვირობითი პონტური

ნახაზი:	არქიტექტორი:
გეგმარების შემზღუდავი პონკრეტული ზონირება სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები	მ. ეფრემიძე
მასშტაბი: 1:750	ფურცელი № : 33
თარიღი : 09.09.2023	



ექსპლიკაცია/შენიშვნა

პროექტის დასახელება

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

მისამართი

თბილისი
ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N18
01.14.05.008.410 6671 მ²

ნახაზის დასახელება

გენგეგმა
სახანძრო-სამაშველო დანაყოფის გადაადგილების სქემა

1:500

დამკვეთი

შპს ბიოტა დეველოპმენტ
204983198

დირექტორი: ადელინა მამედოვა

საპროექტო ორგანიზაცია

შპს არტეგონი 405570911
574 101 102 artegony@gmail.com

დირექტორი:
არქიტექტორი: ნიკოლოზ ღონაძე



პირობითი აღნიშვნები

ფარდული (გადახურული/ნავესი)	გზა	ვაზი
შენობა	ღობე	ბუჩქი
რეგისტრირებული ნაკვეთი	ჭა	სატრანსფორმატორო შენობა
სერვიტუტი	ელ. ბოძი	N15 დანომრილი ხეები
ბეტონის კედელი	ხეები	ელ. ხაზი
საყრდენი კედელი	573.53 სიმაღლის ნიშნული	UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდინატები
ლითონის ზღუდე		

ნაკვეთის საზღვრები მითითებულია დამკვეთის მიერ

ობიექტის მისამართი:

ქ. თბილისი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №18

შპს GMC

დირექტორი		შ. ლაცაბიძე
დამკვეთი		შპს "ბიოტა დეველოპმენტ" 204983198
მომზადების თარიღი	13.07.2023	მასშტაბი: 1:1000

სნ 202052580

საქართველო, თბილისი 0119, ვანის ქ.3
ტელ: +995 (32) 277 99 99
www.telasi.ge

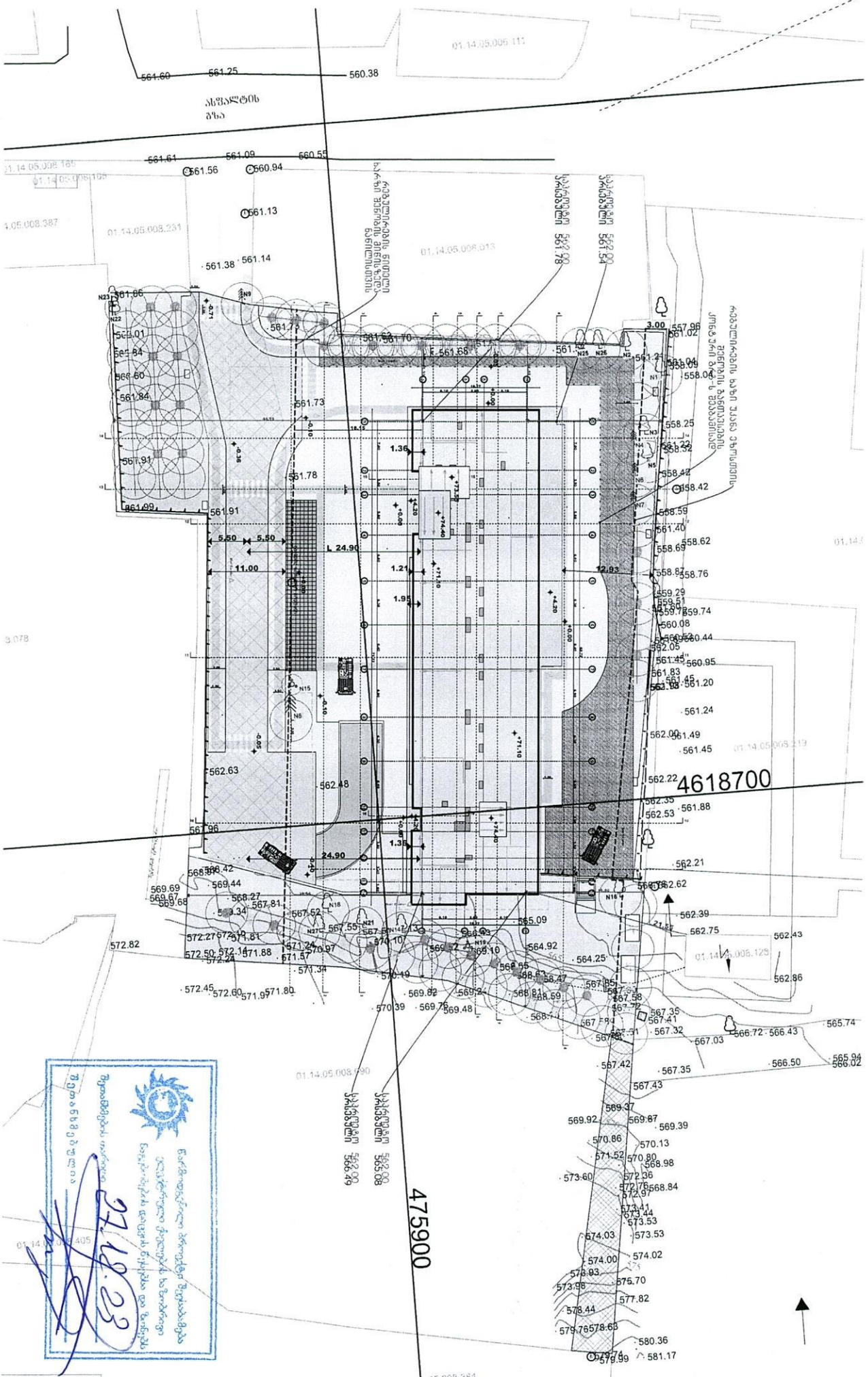
N: 1227/358/23
27/12/2023

შპს ,,ბიოტა დეველოპმენტ"-ის დირექტორს
ქ-ნ ადელინა მამედოვას

20.12.2023 #1220/267/23 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი პროექტი (გენ.გეგმა ს.კ.01.14.05.008.410) დღევანდელი მდგომარეობით შეესაბამება ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესებსა და ზონებს (საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილება, დანართი ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები).

სს ,,თელასის" გენერალური
დირექტორი ს. კობცევი

შემს. შრომის დაცვისა და სახ. უსაფრთხოების
განყ. უფროსი მ. ჩიღუნაძე
ტელ. 2 77 99 99 1(7959)


4618700
475900
01.14.05.008.410
01.14.05.008.387
01.14.05.008.231
01.14.05.008.013
01.14.05.005.111
01.14.05.005.219
01.14.05.005.125
01.14.05.008.690
01.14.05.008.405
561.60
561.25
560.38
561.61
561.09
560.55
561.56
560.94
561.13
561.38
561.14
561.66
561.70
561.65
561.73
561.78
561.91
561.84
561.99
561.77
561.01
560.60
561.02
557.96
558.04
558.25
558.42
558.59
558.62
558.69
558.76
558.87
559.29
559.74
560.08
560.44
560.95
561.20
561.24
561.49
561.45
562.05
562.48
562.63
562.22
561.88
562.53
562.21
562.62
562.39
562.75
562.43
562.86
565.74
566.72
566.43
567.03
566.50
565.94
566.02
567.42
567.35
567.43
569.37
569.92
569.87
569.39
570.86
570.13
571.52
570.80
568.98
573.60
572.36
572.78
568.84
572.97
573.41
573.44
573.53
574.03
573.53
574.00
574.02
573.93
575.70
573.98
577.82
578.44
579.76
578.65
580.36
579.74
579.99
581.17
572.82
572.27
571.81
571.24
572.50
572.14
571.88
571.57
571.34
572.45
572.60
571.97
571.80
570.49
570.39
569.82
569.76
569.48
569.24
568.81
568.59
568.71
567.85
567.58
567.72
567.35
567.41
567.32
567.31
567.84
567.78
569.69
569.67
569.68
569.44
568.42
568.27
567.81
567.62
567.55
567.52
567.14
567.13
570.10
569.52
569.10
565.09
564.92
564.25
568.55
568.47
568.63
568.42
568.34
568.27
568.42
568.96
568.42
568.34
568.27
568.42
568.96
568.42
568.34
568.27
568.42
568.96

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
შპს თბილსერვის ჯგუფი
TBILISI MUNICIPALITY CITY HALL
TBILSERVICE GROUP LTD

წერილის ნომერი: **62-0124008927**
თარიღი: **08/01/2024**

ადრესატი: შპს ბიოტა დეველოპმენტ
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204983198
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი,ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ., №18

შ.პ.ს“თბილსერვის ჯგუფში” შემოსული თქვენი განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ.თბილისში რიცხულ მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია: (01.14.05.008.410) გარე განათების ხაზობრივი ნაგებობა არ ფიქსირდება (გარე განათების ხაზობრივი ნაგებობა განთავსებულია ნაკვეთის საზღვრის გარეთ). აქედან გამომდინარე შ.პ.ს. “თბილსერვის ჯგუფი”-ს გარე განათების სამსახური წინააღმდეგი არ არის აწარმოოთ პროექტით დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოები. შეთანხმებული გენ გეგმა იხ. დანართის სახით.

დანართი:1 ფურცელი.

ვეფხვია ბაძაღუა

შპს "თბილსერვის ჯგუფი"-დირექტორის მოადგილე
(გარე განათების დარგში)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

წერილის ნომერი: **62-01240137**
თარიღი: **13/01/2024**

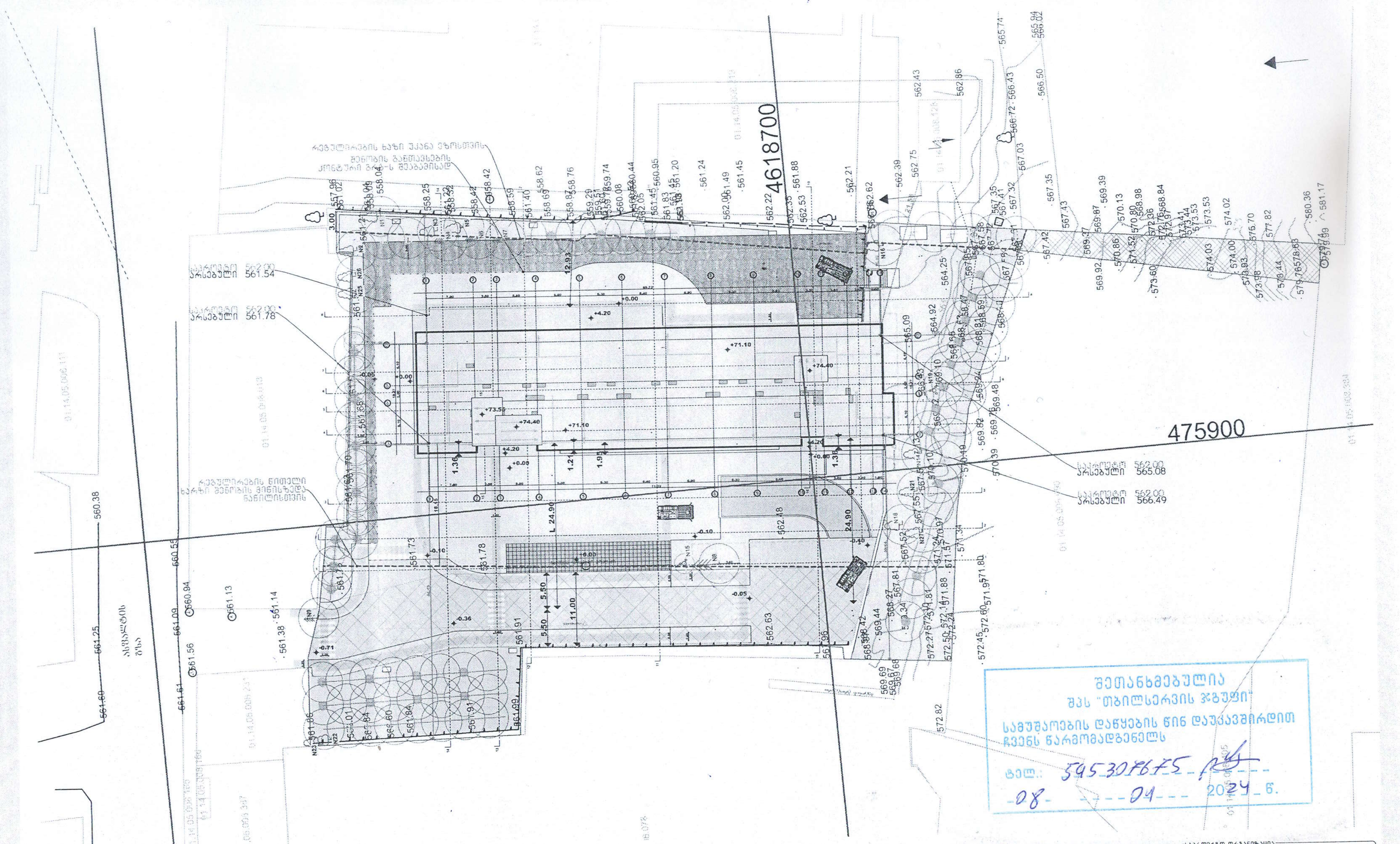
ადრესატი: შპს ბიოტა დეველოპმენტ
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204983198
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი,ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ., №18

ქალბატონო ადელინა,
შპს ,,თბილსერვის ჯგუფში" 2023 წლის 29 დეკემბერს შემოსული თქვენი #10/01233633039-62 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ჩვენი კომპანიის, სანიაღვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლოატაციის დეპარტამენტის წარმომადგენლების მიერ ადგილზე იქნა შესწავლილი ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. #18-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.14.05.008.410.
გაირკვა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული სანიაღვრე ქსელი არ გადის.

ზაზა ბერიშვილი

შპს "თბილსერვის ჯგუფი"-სანიაღვრე და სადრენაჟე ქსელების ექსპლოატაციის დეპარტამენტი-დეპარტამენტის უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი



შეთანხმებულია
შპს "თბილსერვის ჯგუფი"
სამუშაოების დაწყების წინ დაუკავშირდით ჩვენს წარმომადგენელს
ტელ.: 595301675
08 - 04 - 2024 წ.

ექსპლიკაცია/შენიშვნა	
პროექტის დასახელება	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	თბილისი, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა N18, 01.14.05.008.410, 6671 მ²
ნახაზის დასახელება	გენგეგმა
	1:500
დამკვეთი	შპს ბიოტა დეველოპმენტ 204983198
დირექტორი:	ადელინა მამედოვა
საპროექტო ორგანიზაცია	შპს არტგონი 405570911, 574 101 102 artegony@gmail.com
დირექტორი:	
არქიტექტორი:	ნიკოლოზ დონაძე