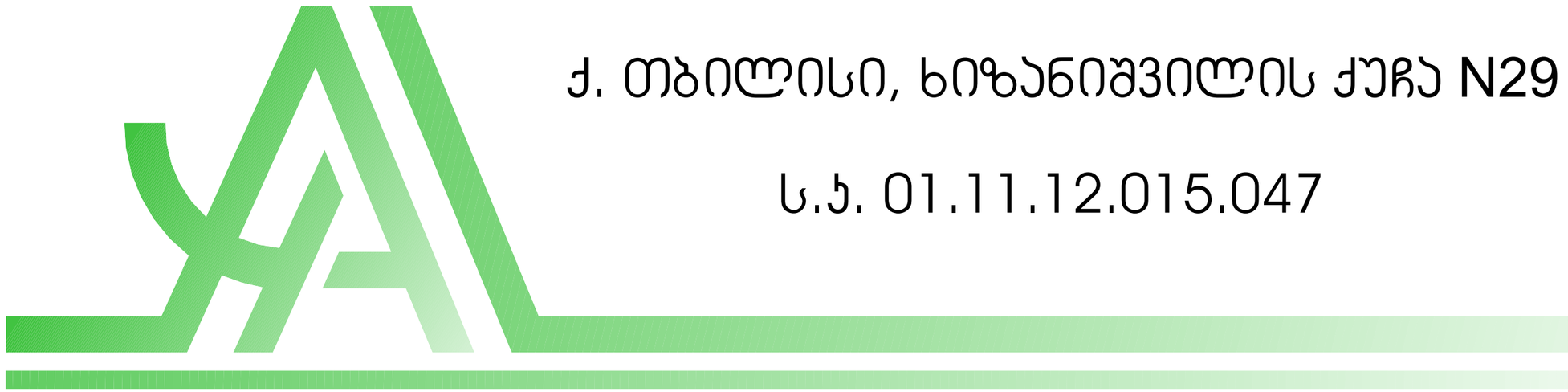
არქიტექტურული ნაწილი



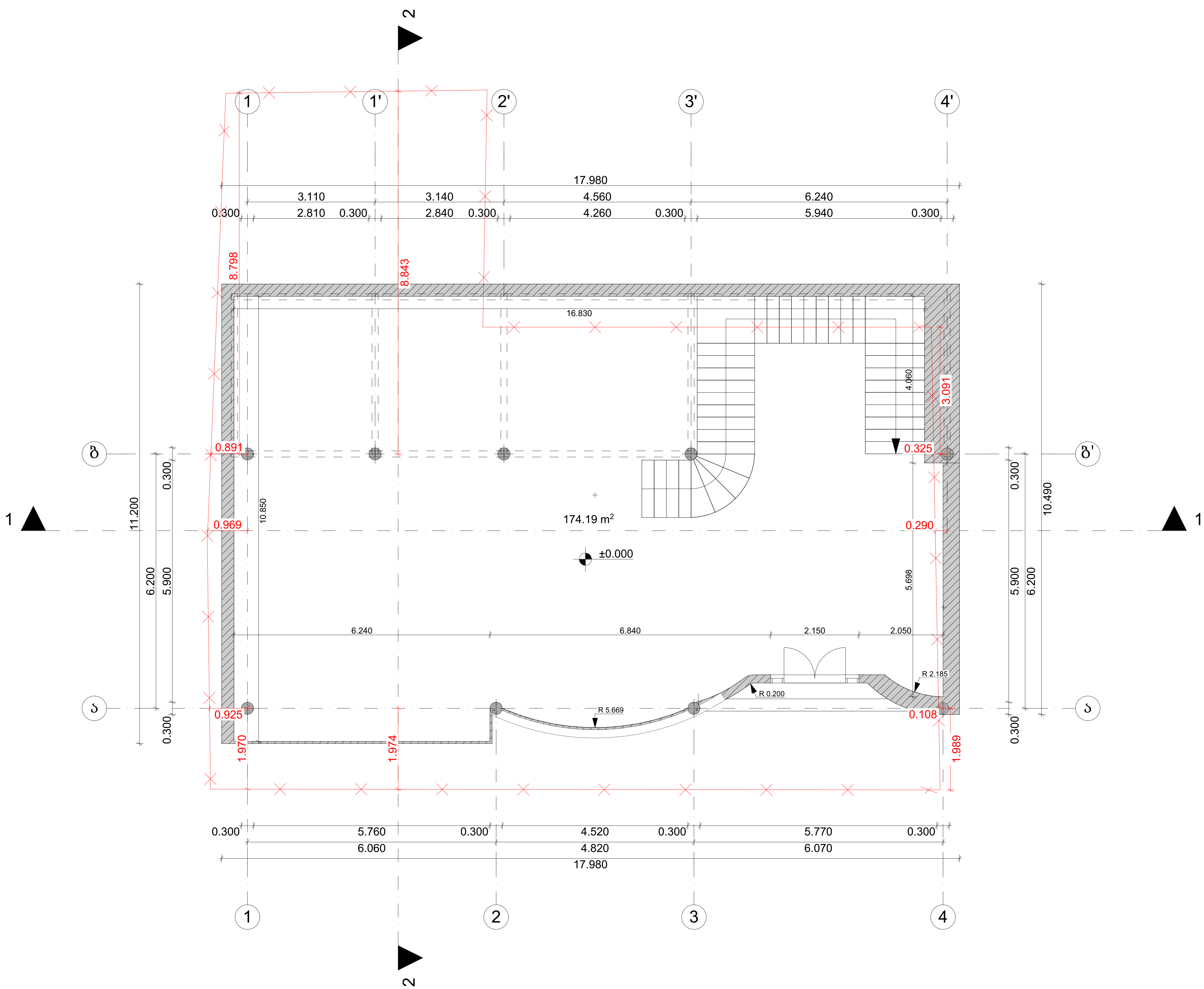
ქ. თბილისი, ხიზანიშვილის ქუჩა N29

ს.კ. 01.11.12.015.047

არსებული შენობის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1	ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

- საკადასტრო საზღვარი
- ჭრილის ხაზი (1-1)
- არქიტექტურული ნიშნული
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 07.02.2024

საპროექტოს ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №1ა

ს/ნ 405473919

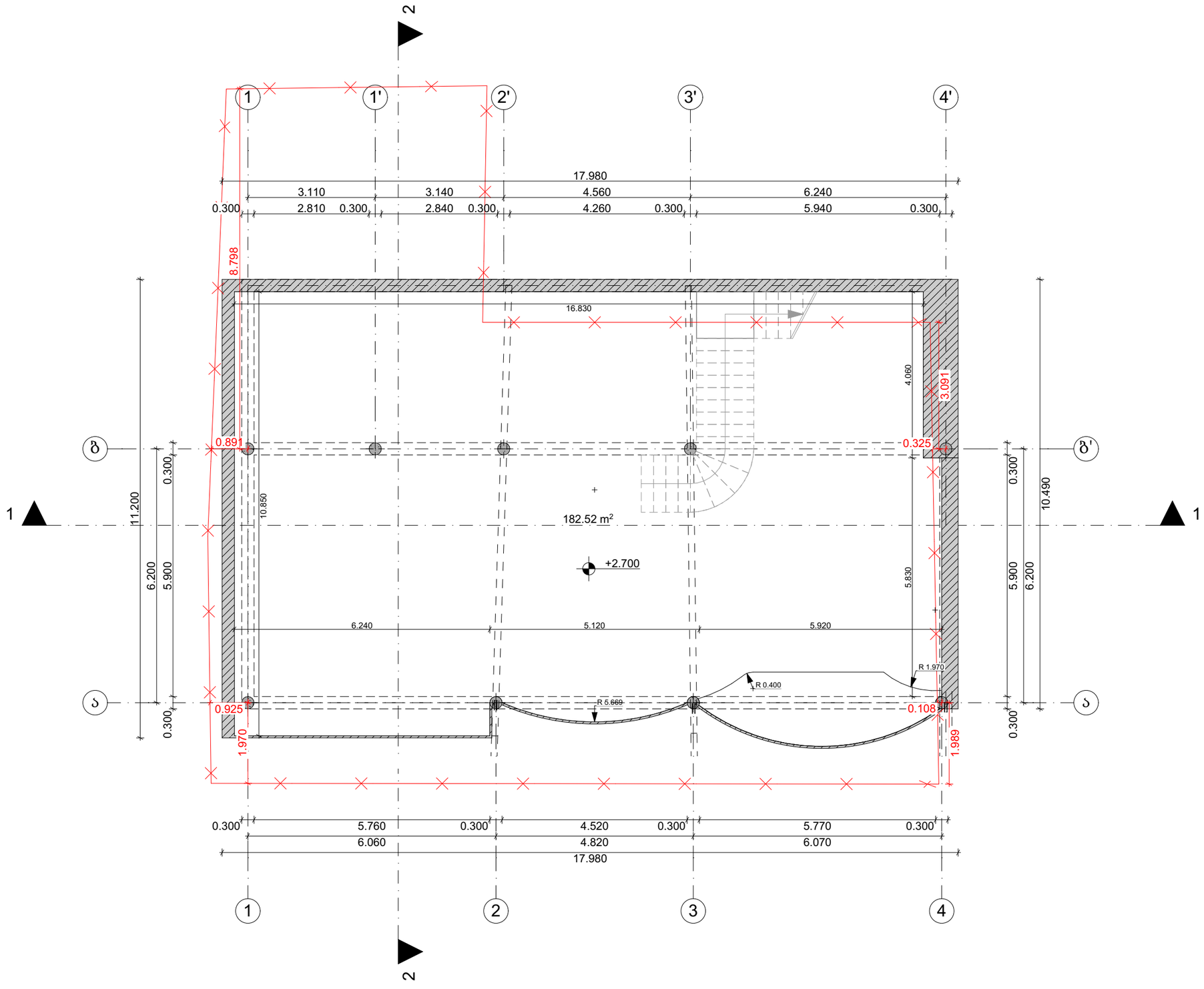
ტელ: 591 45 20 20

www.archarea.ge

არსებული შენობის გეგმა +2.70 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპერტიზა

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქეჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამშვა	გ. გეგლარაშვილი	
დაამშვა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფერცელი	ფერცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 07.02.2024

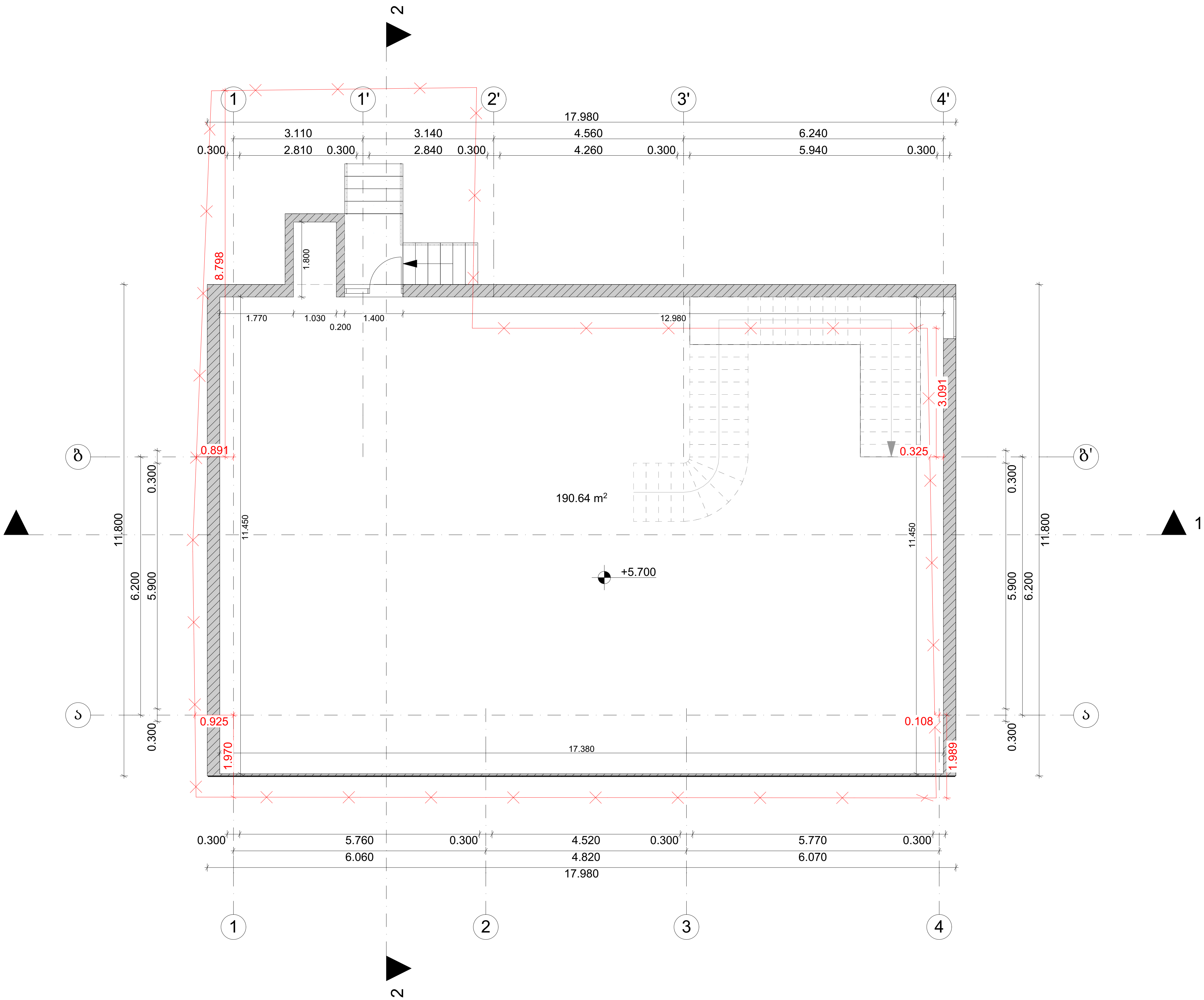
საპროექტოს ლოგო | მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

არსებული შენობის გეგმა +5.70 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დავალება № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლალი ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 07.02.2024

საპროექტო ლოგო

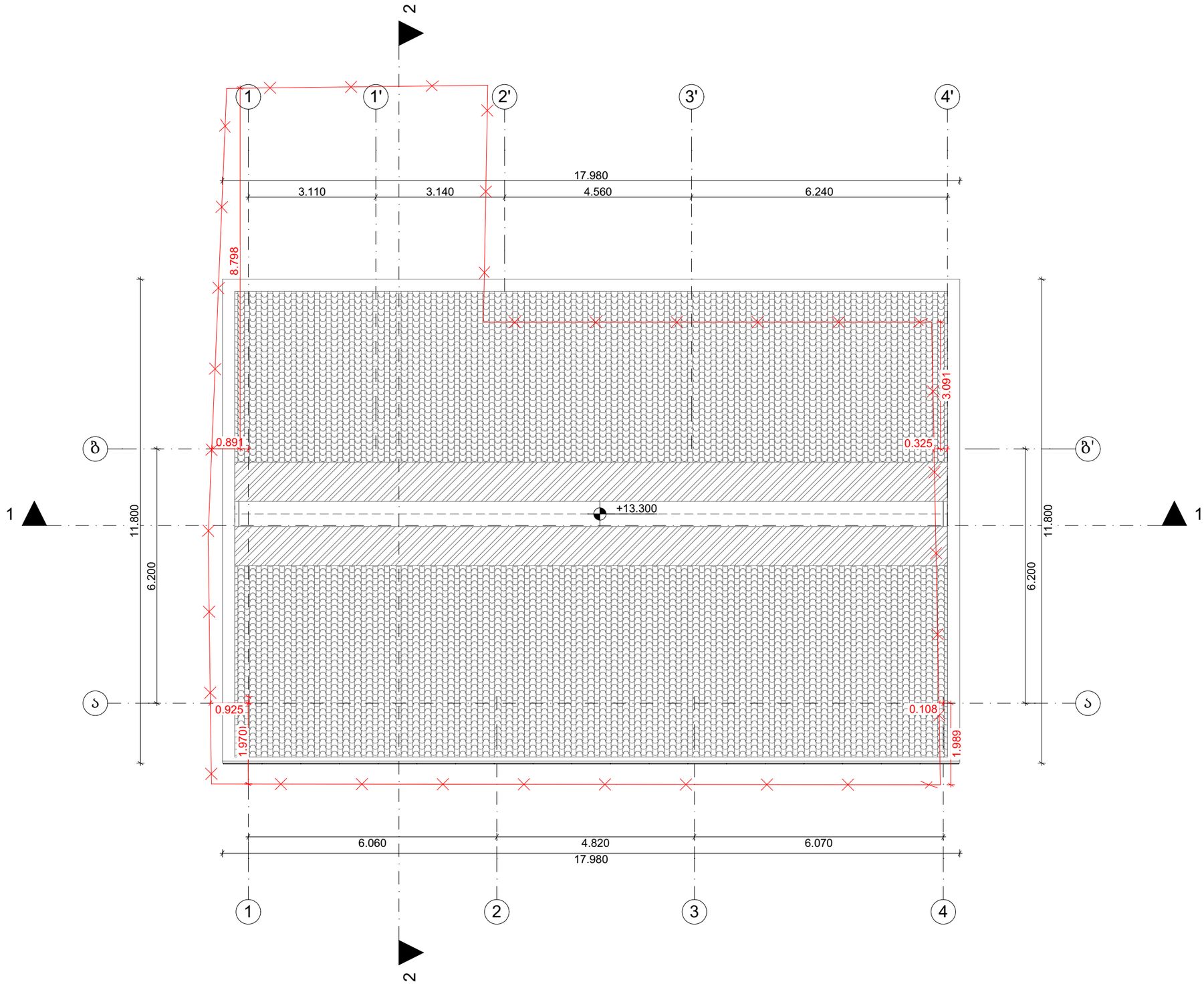
მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №1ა
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

არსებული შენობის სახურავის გეგმა

მასშტაბი 1:100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 07.02.2024

საპროექტო ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

არსებული შენობის საანგარიშო პროექტი

WWW.ARCHAREA.GE

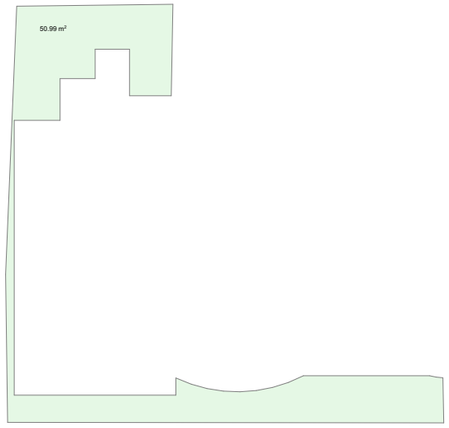
განაშენიანების საანგარიშო ფართობი: 613.91 კვ.მ



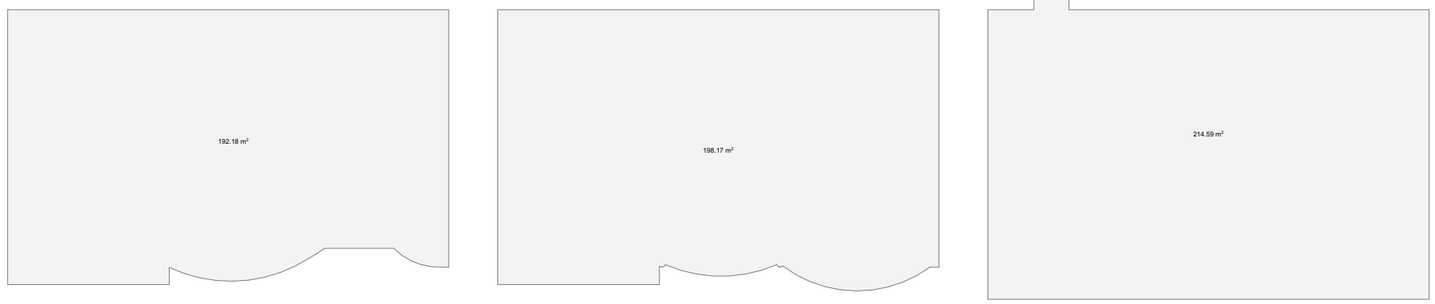
კ1-ის საანგარიშო ფართობი: 194.80/236=0.8



კ3-ის საანგარიშო ფართობი: 50.99/236=0.2



კ2-ის საანგარიშო ფართობი: 604.94/236=2.6



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპერტიზა

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 11.04.2024

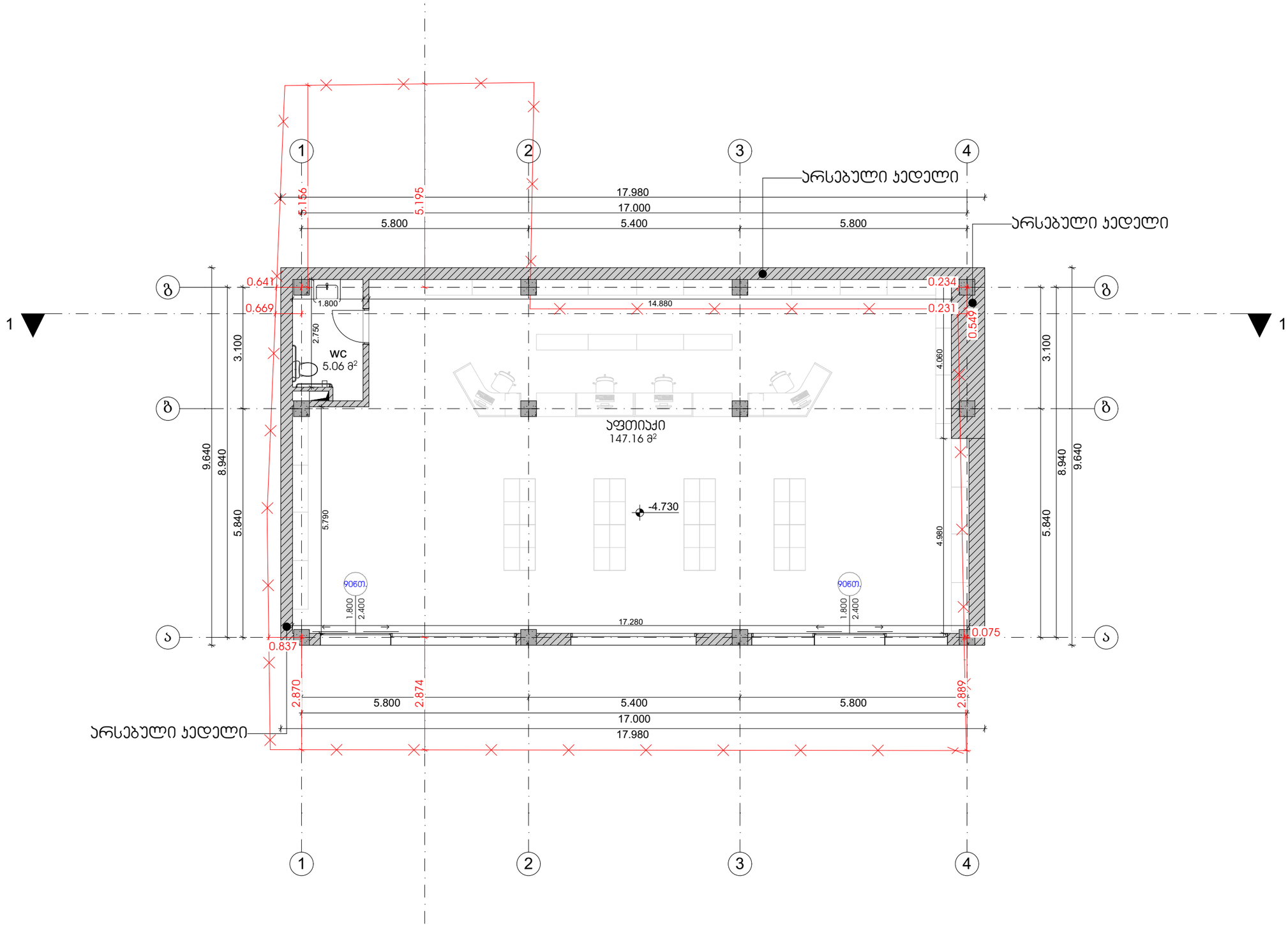
საპროექტო ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი
თავისუფლების ქ. №13
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა -4.730 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი:	ლელა ინალიშვილი
მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფარცელი	ფარცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

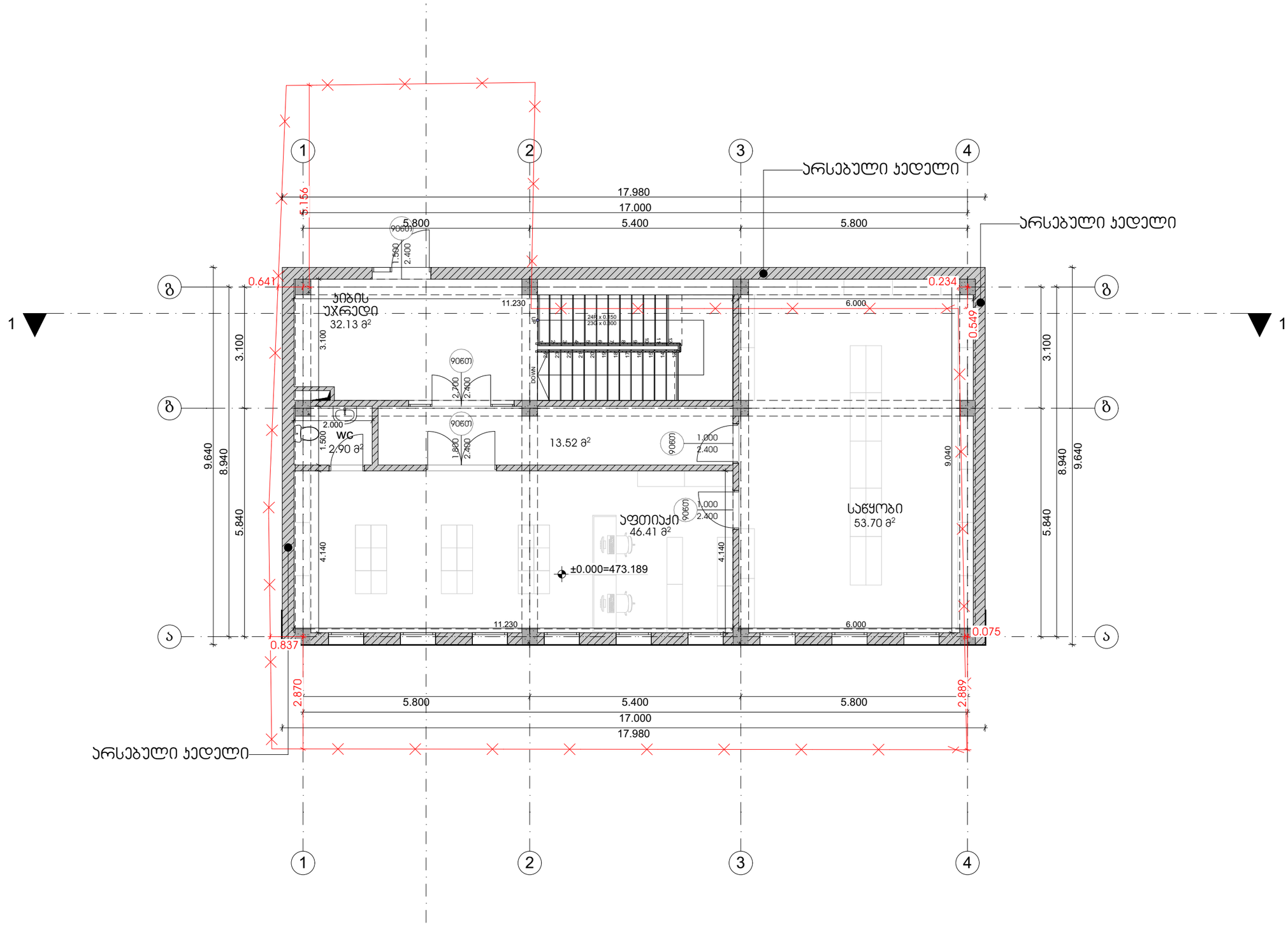
საპროექტოს ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა ±0.000 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპერტიზა

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქვიჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფარცელი	ფარცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტოს ლოგო

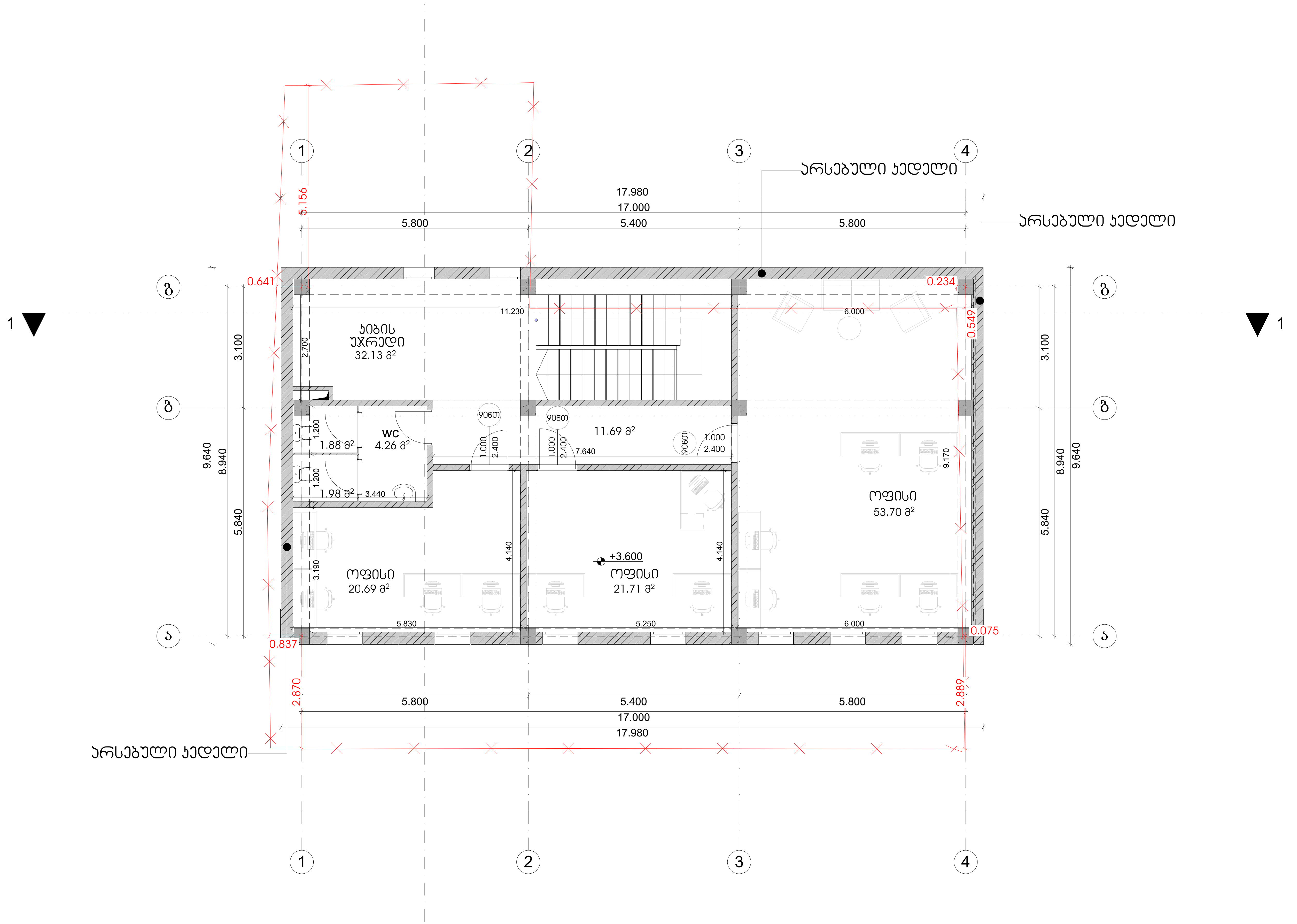
მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

გეგმა +3.600 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1	ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

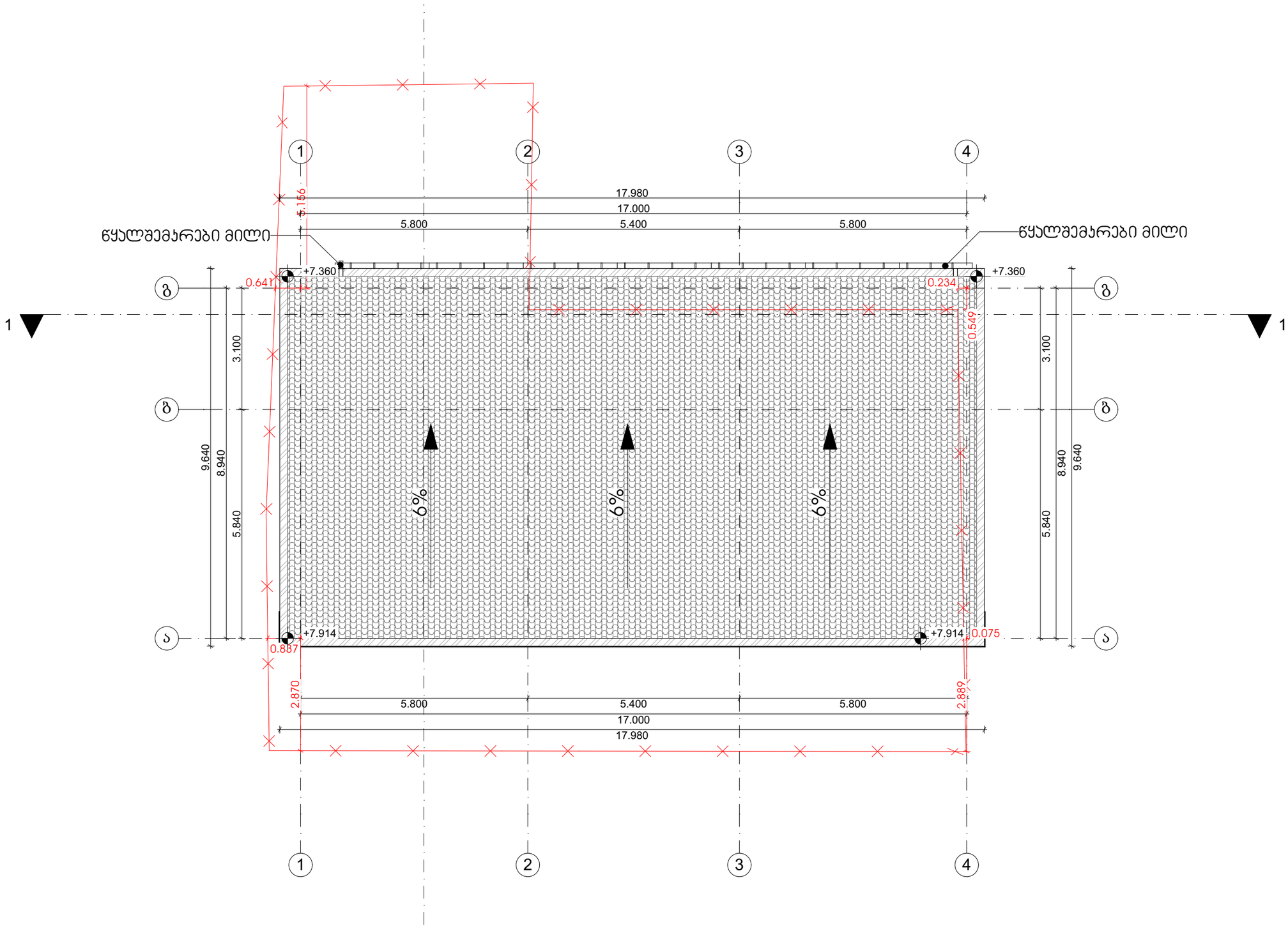
სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura	თარიღი: 05.04.2024
საპროექტოს ლოგო	მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №1ა
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

სახურავის გეგმა მასშტაბი 1 : 100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშანი

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

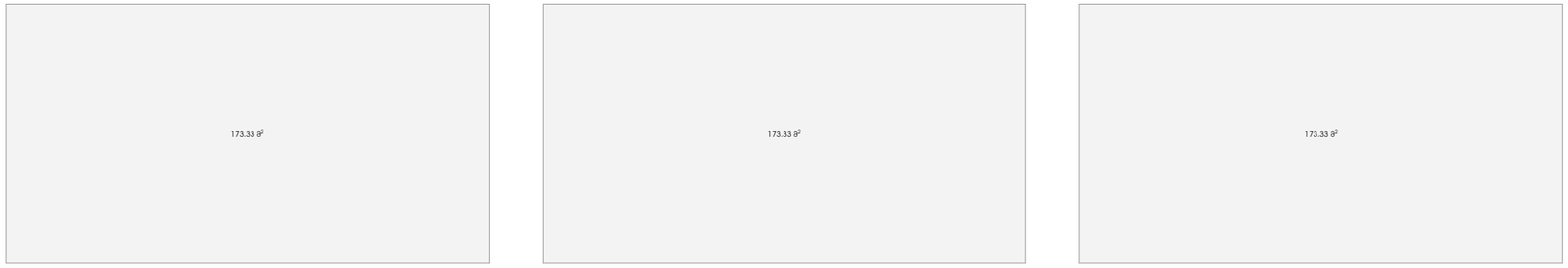
საპროექტოს ლოგო | მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

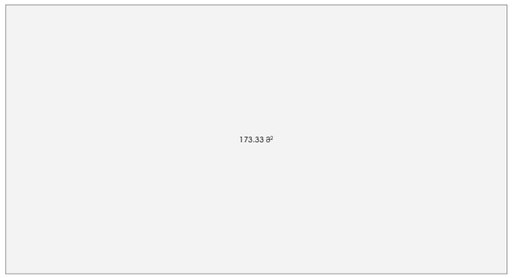
საანგარიშო პროექტი

WWW.ARCHAREA.GE

განაშენიანების საანგარიშო ფართობი: 519.99 კვ.მ



კ1-ის საანგარიშო ფართობი: 173.33/236=0.7



კ3-ის საანგარიშო ფართობი: 80.20/236=0.3



კ2-ის საანგარიშო ფართობი: 519.99/236=2.2



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქეჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტო ლოგო

მისამართი

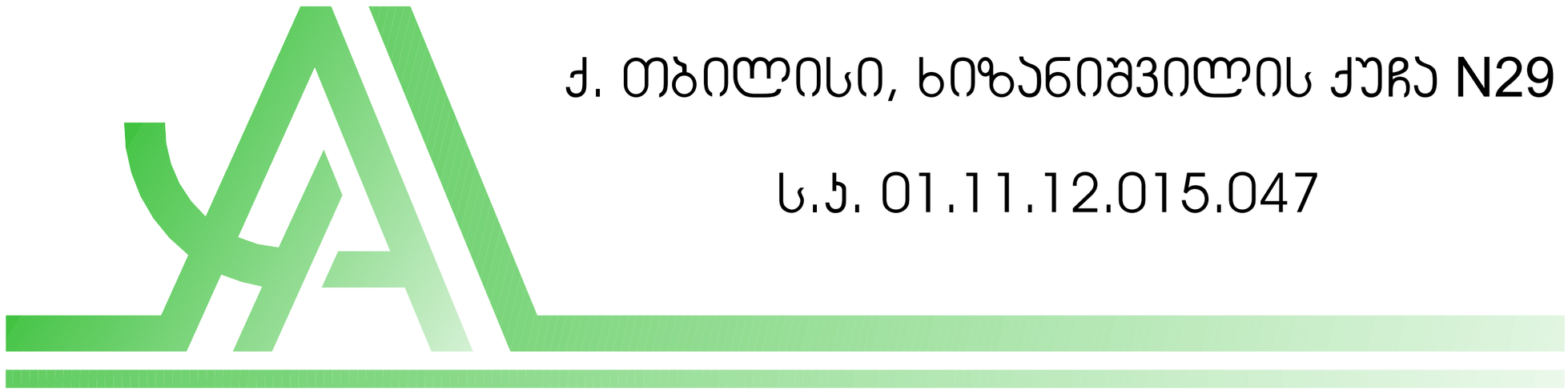
ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13

ს/კ 405473919

ტელ: 591 45 20 20

www.archarea.ge

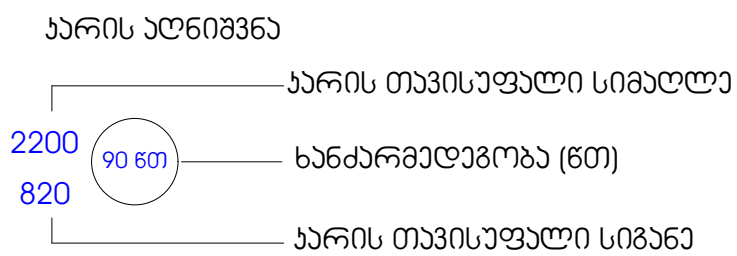
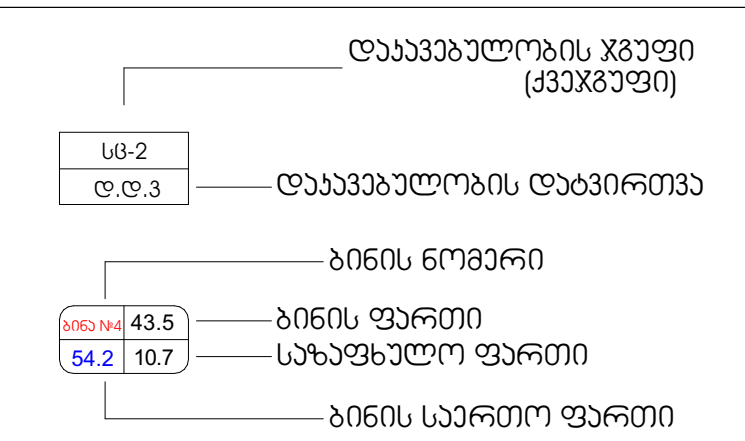
ხანძარმედეგობა



ქ. თბილისი, ხიზანიშვილის ქუჩა N29

ს.კ. 01.11.12.015.047

პირობითი აღნიშვნები

	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		
1	ჭრილის ხაზი		
1	ღერძის ხაზი		
±0.000	იატაკის მოპირკეთების ნიშნული		
	სახანძრო განგაშის სისტემა		
	ღიობი ფილაში		ჯედლის ცეცხლმედეგობა (ორსაათიანი)
	ბლოკის ჯედელი		სახანძრო სამაშველო დანაყოფის მისაერთებელი
	დიაფრაგმა		სახანძრო ჰიდრანტი
	ხელის ცეცხლმაქრი		ავტოსაშხეფი სისტემა
	სახანძრო მილდგარების სისტემა		ჯვამლის/ცეცხლის აღმომჩენი სისტემა
	მექანიკური განიავება		გასასვლელამდე სავალი ბილიკი
	წყლის დასალევი შადრევანი/დისპენსერი		მისაწვდომი სვლაგეზი
	გასასვლელის მიმართულების ნიშნები		სავაჭრო დაკავებულობა
	გზა კიბის საკომუნიკაციო სისტემა		სასაწყობო დაკავებულობა
	სახანძრო განგაშის ღილაკი		საქმიანი დაკავებულობა
	ავარიული განათება		

შენობა -ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზი

გამოყენებული წესები -"შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები"

ჩამოთვალეთ შენობის დაჯავებულობები და აღწერეთ თითოეული გამოყენება
1. სავაჭრო ჯგუფი სვ (აფთიაქი -4.730, ±0.000 ნიშნულებზე)
2. სასაწყობო ჯგუფი სწ-2 (საწყობი ±0.000 ნიშნულზე)
3. საქმიანი ჯგუფი სქ (სოფისე ფართი +3.600 ნიშნულზე)

კონსტრუქციის ტიპი	
განსაზღვრეთ კონსტრუქციის არსებული შენობისთვის: მაგალითი: II-A, II-B, V-A, V-B	
განსაზღვრეთ კონსტრუქციის ახალი შენობისთვის: მაგალითი: II-A, II-B, V-A, V-B	II - B
შერეული კონსტრუქციის შემთხვევაში მიუთითეთ ტიპები, რომელიც გამოყენებული იქნება, განსაზღვრეთ ტიპები და მათი მდებარეობა:	

სიმაღლის შეზღუდვები ცხრილი 503-ის მიხედვით		
დაჯავებულობები	დასაშვები სართულიანობა	შემოთავაზებული სართულიანობა
სავაჭრო ჯგუფი (სვ)	4	2
სასაწყობო ჯგუფი (სწ-2)	4	1
საქმიანი ჯგუფი (სქ)	4	1
	დასაშვები სიმაღლე	შემოთავაზებული სიმაღლე
შენობის სიმაღლე =	16.800	13.750 მიწის დონის ნიშნული ±0.000=473.189
მიწის დონის ზემოთ სართულ(ებ)ის რაოდენობა =	2	
მიწის დონის ქვემოთ სართულ(ებ)ის რაოდენობა =	1	

ფართობის შეზღუდვები ცხრილი 503-ის მიხედვით		
დაჯავებულობები	დასაშვები ფართობი (სართულზე)	შემოთავაზებული ფართობი (სართულზე)
სავაჭრო ჯგუფი (სვ)	1160 კვ.მ.	-4.730 ნიშნულზე 152.22 კვ.მ.
		±0.000 ნიშნულზე 49.31 კვ.მ.
სასაწყობო ჯგუფი (სწ-2)	2420 კვ.მ.	±0.000 ნიშნულზე 53.70 კვ.მ.
საქმიანი ჯგუფი (სქ)	2140 კვ.მ.	+3.600 ნიშნულზე 104.22 კვ.მ.
შემოთავაზებული ფართობების ჯამი =	359.45 კვ.მ.	
სართულების რაოდენობა =	3	
შენობის საერთო ფართობი =	448.92 კვ.მ.	

| ᐊᐢᐱᐦᑭᐦᑕᐃᐧᐣ

| ตกกกาาาาาา ากากาาاا

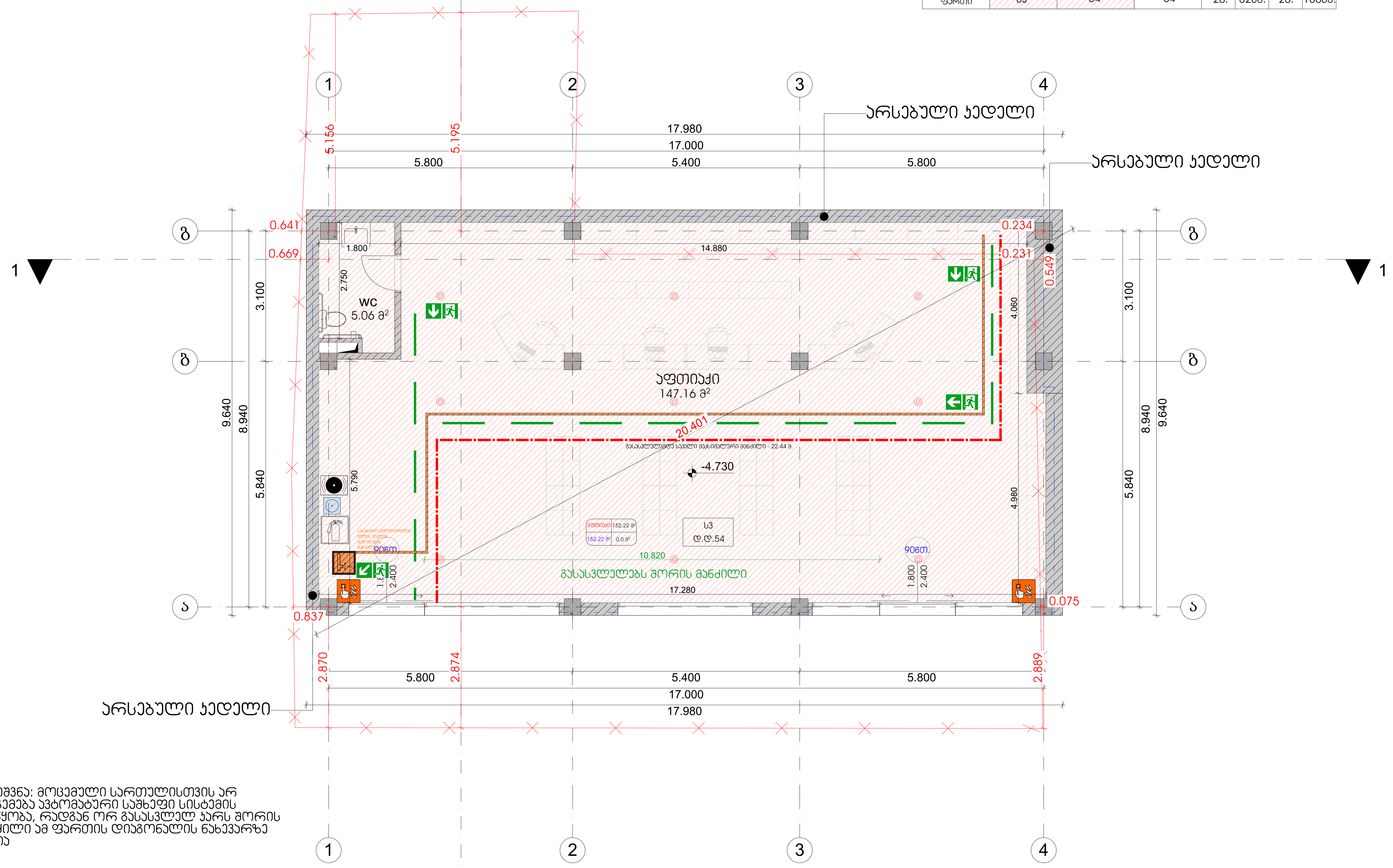
გეგმა -4.730 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100

WWW.ARCHAREA.GE

±0.000 ნიშნულზე დაკავებულობის და ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემების გეგმა

№	დაკავებულობის ჯგუფი	სივრცის დასახელება	ფართი კვ.მ
1	სავაჭრო ჯგუფი ს3	აფთიაქი	152.22

დასახელება	დაკავებულობის ჯგუფი სავაჭრო ჯგუფი - ს3						
	დაკავებულობა	დაკავებულობის დატვირთვა	საერთო დატ. დატვირთვა	მოთხოვნილი გზა-კარის რაოდენობა, სიგანე		გათვალისწინებული გზა-კარის რაოდენობა, სიგანე	
კომერციული ფართი	ს3	54	54	2ც.	82სმ.	2ც.	180სმ.



შენიშვნა: მოცემული სართულისთვის არ იგეგმება ავტომატური საშხეფი სისტემის მოწყობა, რადგან ორ გასასვლელ კარს შორის მანძილი ამ ფართის დიაგონალის ნახევარზე მეტია

თბილისი 2024 წ	
დაკვეთა № 1	ფორმატი A3
ე ქ ს პ ლ ი კ ა ც ი ა	

პირობითი ნიშნები:

- საკადასტრო საზღვარი
- ჭრილის ხაზი (1-1)
- არქიტექტურული ნიშნული
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura	თარიღი: 05.04.2024
საპროექტოს ლოგო	მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №1ა
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

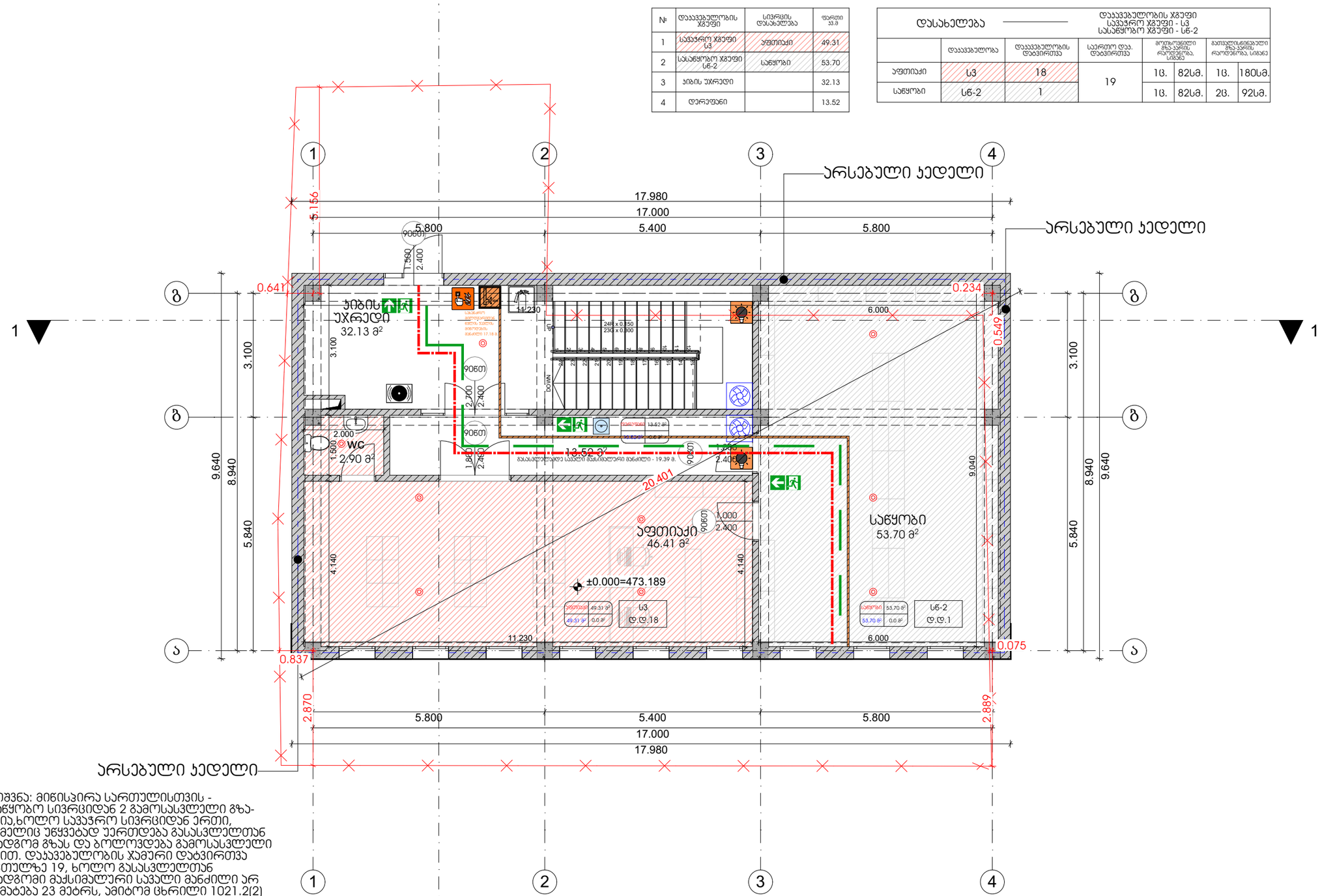
WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა ±0.000 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100

+4.730 ნიშნულზე დაკავებულობის და ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემების გეგმა

№	დაკავებულობის ჯგუფი	სივრცის დასახელება	ფართი 33.8
1	საკვანძო ჯგუფი სპ	აფთიაქი	49.31
2	სასაწყობო ჯგუფი სწ-2	საწყობი	53.70
3	ჯიხის უჯრედი		32.13
4	დერეფანი		13.52

დასახელება	დაკავებულობის ჯგუფი სავაჭრო ჯგუფი - სპ სასაწყობო ჯგუფი - სწ-2						
	დაკავებულობა	დაკავებულობის დადგინდა	საერთო დაკ. დადგინდა	მოსალოდნელი გზა-ვარის რაოდენობა, სიმაღ		გათვალისწინებული გზა-ვარის რაოდენობა, სიმაღ	
აფთიაქი	სპ	18	19	1შ.	82სმ.	1შ.	180სმ.
საწყობი	სწ-2	1		1შ.	82სმ.	2შ.	92სმ.



შენიშვნა: მიწისპირა სართულისთვის - სასაწყობო სივრციდან 2 გამოსასვლელი გზა-ვარია,ხოლო საკვანძო სივრციდან ერთი, რომელიც უწყვეტად უერთდება გასასვლელთან მისადგომ გზას და ბოლოვდება გამოსასვლელი კარით. დაკავებულობის ჯამური დატვირთვა სართულზე 19, ხოლო გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილი არ აღემატება 23 მეტრს, ამიტომ ცხრილი 1021.2(2) (სართულები ერთი გასასვლელით ან ერთი გასასვლელთან მისადგომით სხვა დაკავებულობებისთვის) მიხედვით არ მოითხოვება 2 გასასვლელი.

თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპერტიზა

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამშენებელი	გ. გეგლარაშვილი	
დამშენებელი	თ. შენგელია	
შემოწმა	ნ.ალფაიძე	
შემოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფერცელი	ფერცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტო ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13

ს/კ 405473919

ტელ: 591 45 20 20

www.archarea.ge

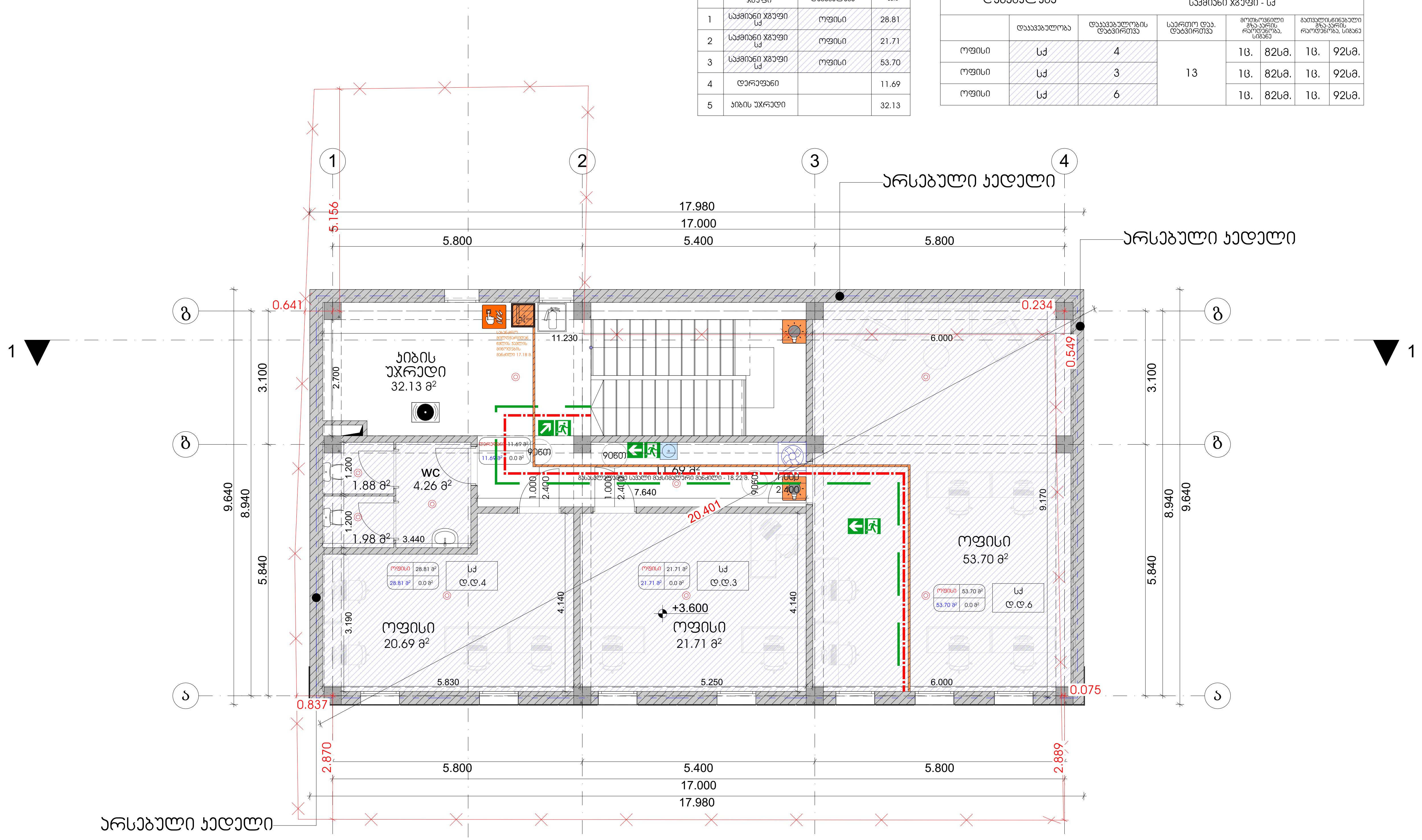
გეგმა +3.600 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100

WWW.ARCHAREA.GE

+4.730 ნიშნულზე დაკავებულობის და ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემების გეგმა

№	დაკავებულობის ჯგუფი	სივრცის დასახელება	ფართი კვ.მ
1	საქმიანი ჯგუფი სქ	ოფისი	28.81
2	საქმიანი ჯგუფი სქ	ოფისი	21.71
3	საქმიანი ჯგუფი სქ	ოფისი	53.70
4	დერეფანი		11.69
5	კიბის უჯრედი		32.13

დასახელება	დაკავებულობის ჯგუფი საქმიანი ჯგუფი - სქ						
	დაკავებულობა	დაკავებულობის დატვირთვა	საერთო დაკ. დატვირთვა	მოთხოვნილი გზა-კარის რაოდენობა, სიგანე		გათვალისწინებული გზა-კარის რაოდენობა, სიგანე	
ოფისი	სქ	4	13	1ც.	82სმ.	1ც.	92სმ.
ოფისი	სქ	3		1ც.	82სმ.	1ც.	92სმ.
ოფისი	სქ	6		1ც.	82სმ.	1ც.	92სმ.



შენიშვნა: პირველი სართულისთვის - თითოეული საქმიანი სივრციდან 1 გამოსასვლელი გზა-კარია, რომელიც უწყვეტად უერთდება გასასვლელის გზა-კიბეს და ბოლოვდება გამოსასვლელი კარით. დაკავებულობის ჯამური დატვირთვა სართულზე 13, ხოლო გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილი არ აღემატება 23 მეტრს, ამიტომ ცხრილი 1021.2(2) (სართულები ერთი გასასვლელით ან ერთი გასასვლელთან მისადგომით სხვა დაკავებულობებისთვის) მიხედვით არ მოეთხოვება 2 გასასვლელი. ასევე სართულს მიწის დონის ქვემოთ არ აქვს კავშირი მიწისპირა და პირველ სართულთან, კიბით დაკავშირებულია მხოლოდ ორი სართული.

თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

- საკადასტრო საზღვარი
- ჭრილის ხაზი
- არქიტექტურული ნიშნული
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამუშავება	გ. ბეგლარაშვილი	
დამუშავება	თ. შენგელია	
შემოწმება	ნ.ალფაიძე	
შემოწმება	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

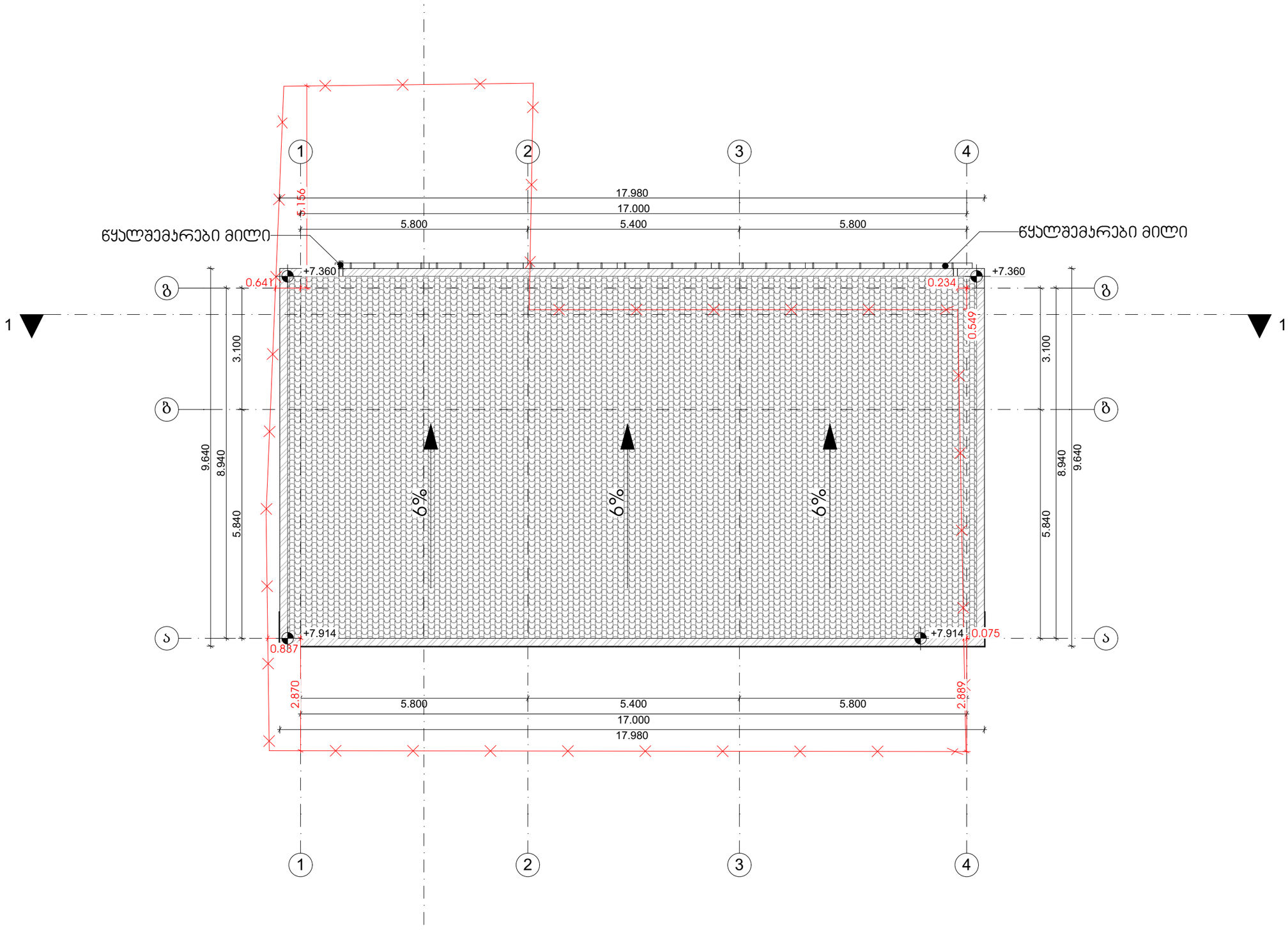
თარიღი: 05.04.2024

საპროექტოს ლოგო | მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №1ა
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

სახურავის გეგმა მასშტაბი 1 : 100

WWW.ARCHAREA.GE



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშანი

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

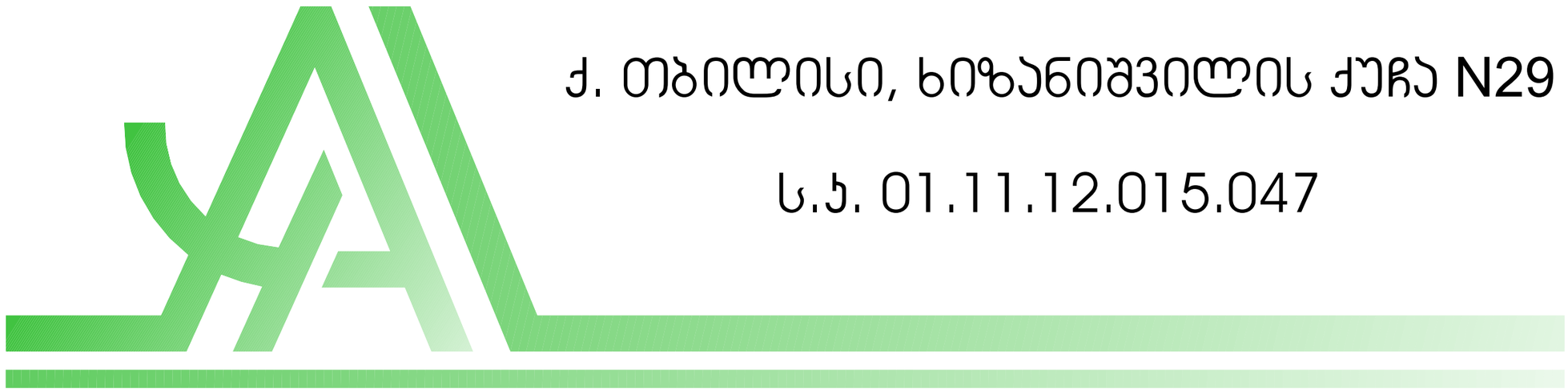
შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტოს ლოგო | მისამართი

ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

მისაწვდომობა



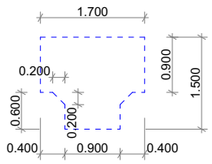
ქ. თბილისი, ხიზანიშვილის ქუჩა N29

ს.კ. 01.11.12.015.047

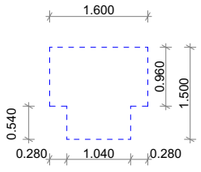
პირობითი აღნიშვნები

მოსატრიალებელი სივრცეები

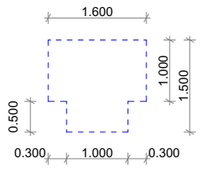
ვარიანტი 1



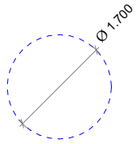
ვარიანტი 2



ვარიანტი 3



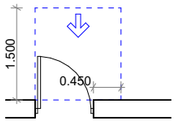
ვარიანტი 4



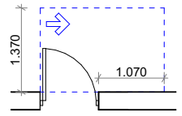
მისაწვდომი სვლა-გეზი

90 გრადუსით მობრუნება სიგანე 900 მმ
180 გრადუსით მობრუნება 1100 მმ

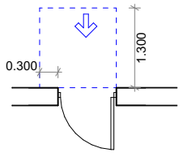
საპროექტო შენობაში გამოყენებული თავისუფალი სივრცეები ჯართან მანევრირებისთვის



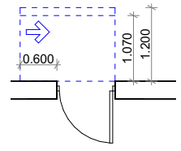
თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
ნინიდან მისაწვდომი - გამოწევით გალბა



თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
ანჯამის მხირდან მისაწვდომი - გამოწევით გალბა

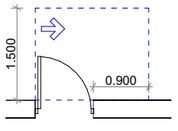


თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
ნინიდან მისაწვდომი - მიწოლით გალბა

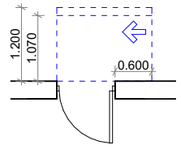


თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
საჯტის მხრიდან მისაწვდომი - მიწოლით გალბა

120 მინ. თუ მოწყობილია მიმახურავი

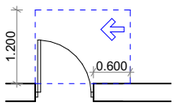


თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
ანჯამის მხრიდან მისაწვდომი - გამოწევით გალბა



თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
ანჯამის მხირდან მისაწვდომი - მიწოლით გალბა

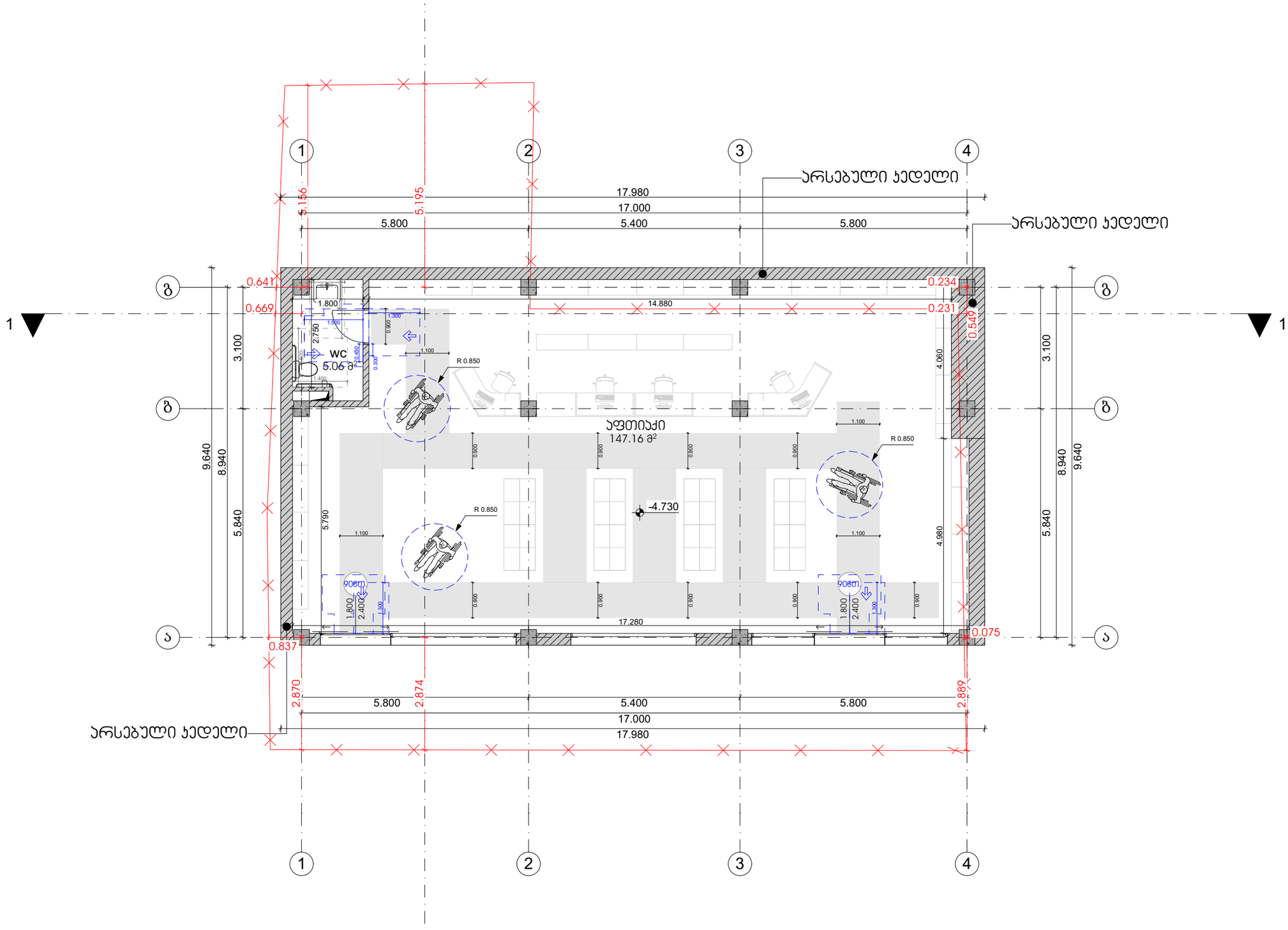
120 მინ. თუ მოწყობილია მიმახურავი



თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი ჯარი
საჯტის მხრიდან მისაწვდომი - გამოწევით გალბა

WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა -4.730 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპერტიზა

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭიჭა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფარცელი	ფარცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

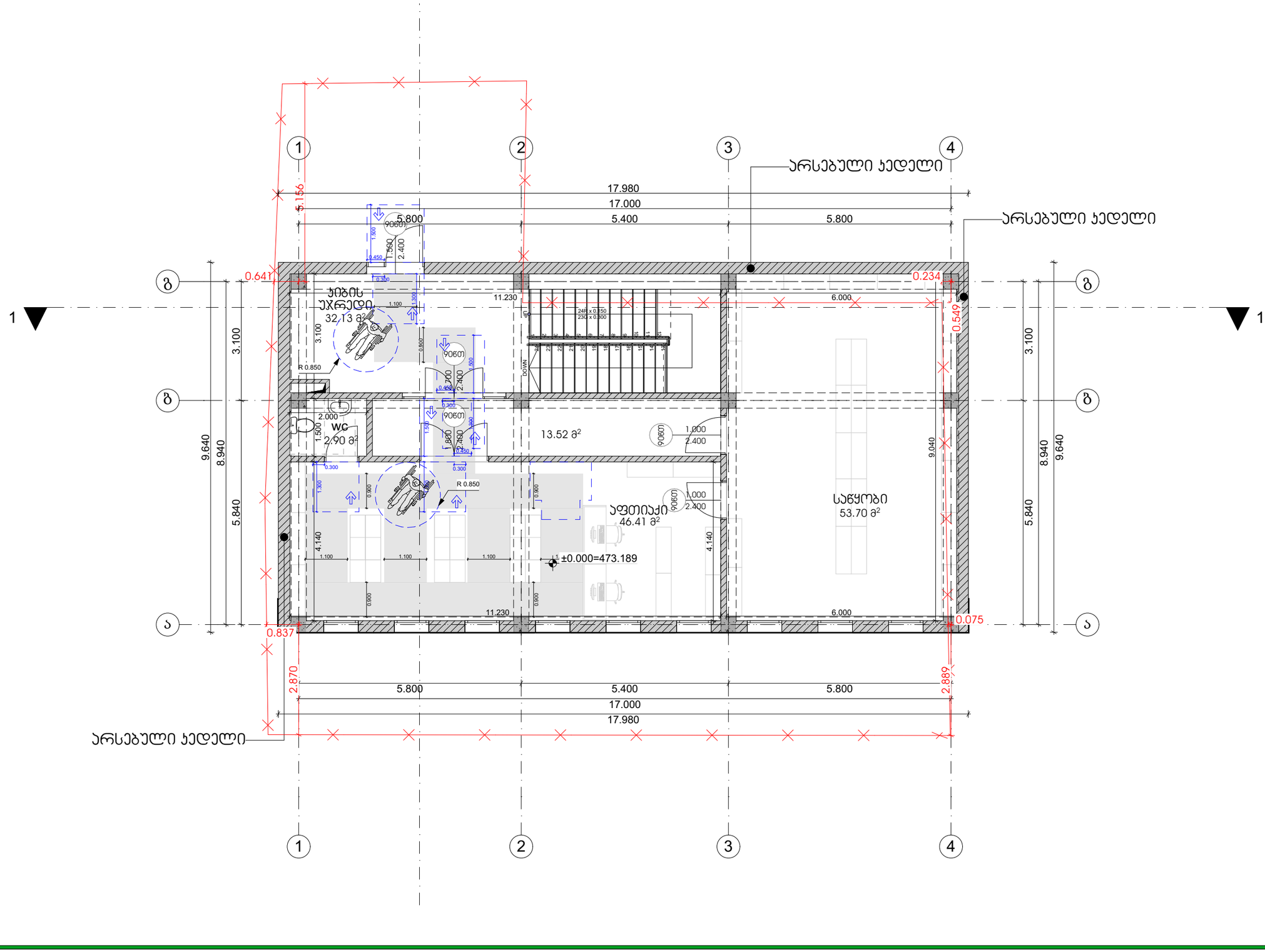
საპროექტოს ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა ±0.000 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100



თბილისი 2024 წ

დაჯვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საპროექტო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
არ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. გეგლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფერცელი	ფერცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

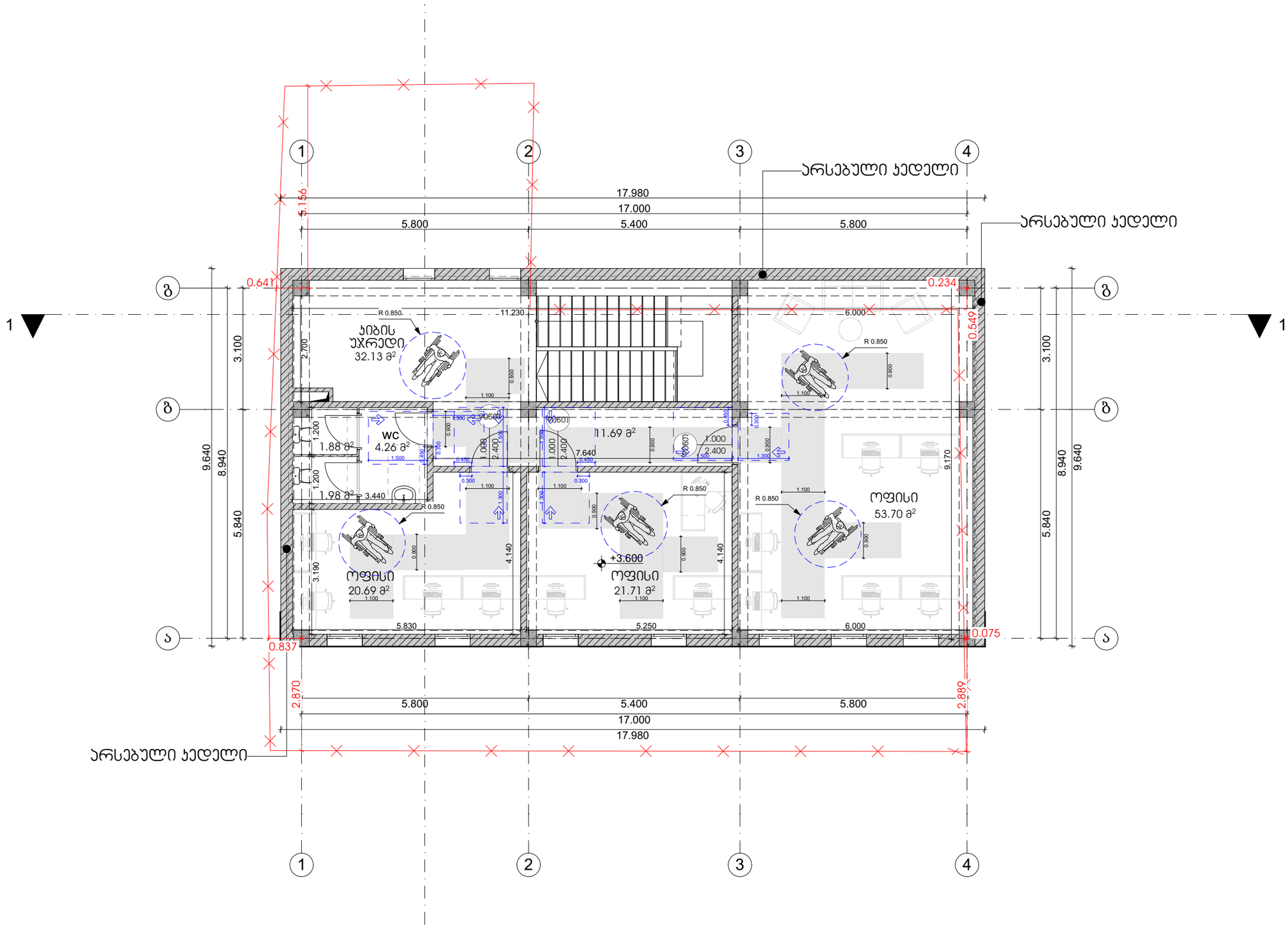
თარიღი: 05.04.2024

საპროექტოს ლოგო | მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

გეგმა +3.600 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 100



თბილისი 2024 წ

დაჯვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საპროექტო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პატრონთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. პატრონი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსისშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

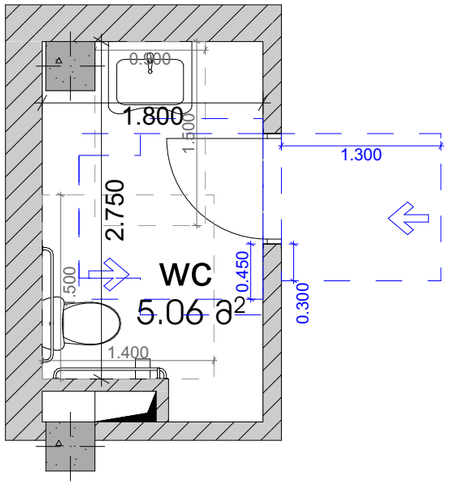
საპროექტო ლოგო

მისამართი

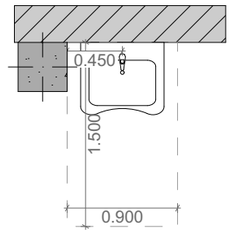
ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

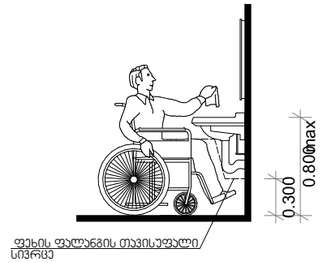
მისაწვდომი ტუალეტი -4.730 ნიშნულზე მასშტაბი 1 : 50



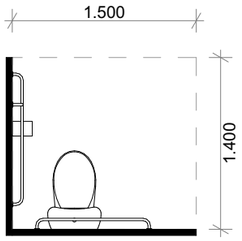
ხელსაბანის მდებარეობა

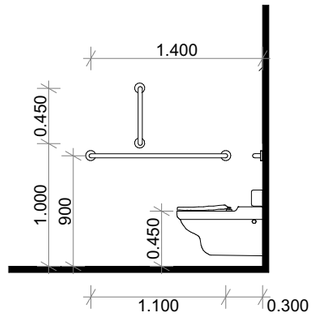


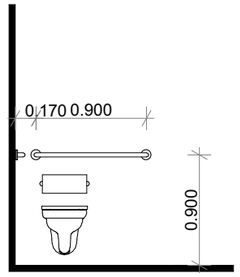
თავისუფალი სივრცე ფეხის ფალანგისთვის



იატაკის თავისუფალი სივრცე

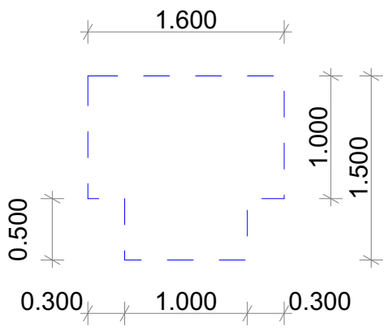






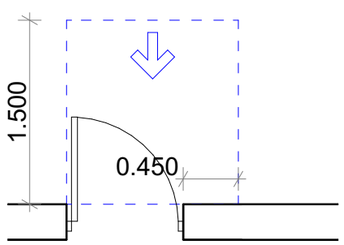
მოსახვევი სივრცე

ვარიანტი 3

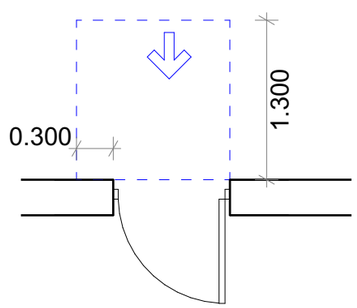


თავისუფალი სივრცეები ჯართან მანევრირებისთვის

თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი კარი წინიდან მისაწვდომი - გამოწევით გაღება



თავისუფალი სივრცე ჯართან მანევრირებისთვის - ანჯამიანი კარი წინიდან მისაწვდომი - მიწოლით გაღება



თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საპროექტო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პატრონთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქეჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. პატრონი	შ. ასპანიძე	
დამპროექტებელი	გ. გეგლორაშვილი	
დამპროექტებელი	თ. შენგელია	
შემოწმება	ნ.ალფაიძე	
შემოწმება	ს. სპარსიშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტო ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13

ს/კ 405473919

ტელ: 591 45 20 20

www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

ტექნიკური 2024 წ

ფურცელი № 1	ფორმატი A3

პროექტის დასახელება: კომპლექსის N29 ბინათმშენებლობის პროექტი, ქ.ქუთაისი

ტექნიკური ნაწილი: ტექსტური ნაწილი

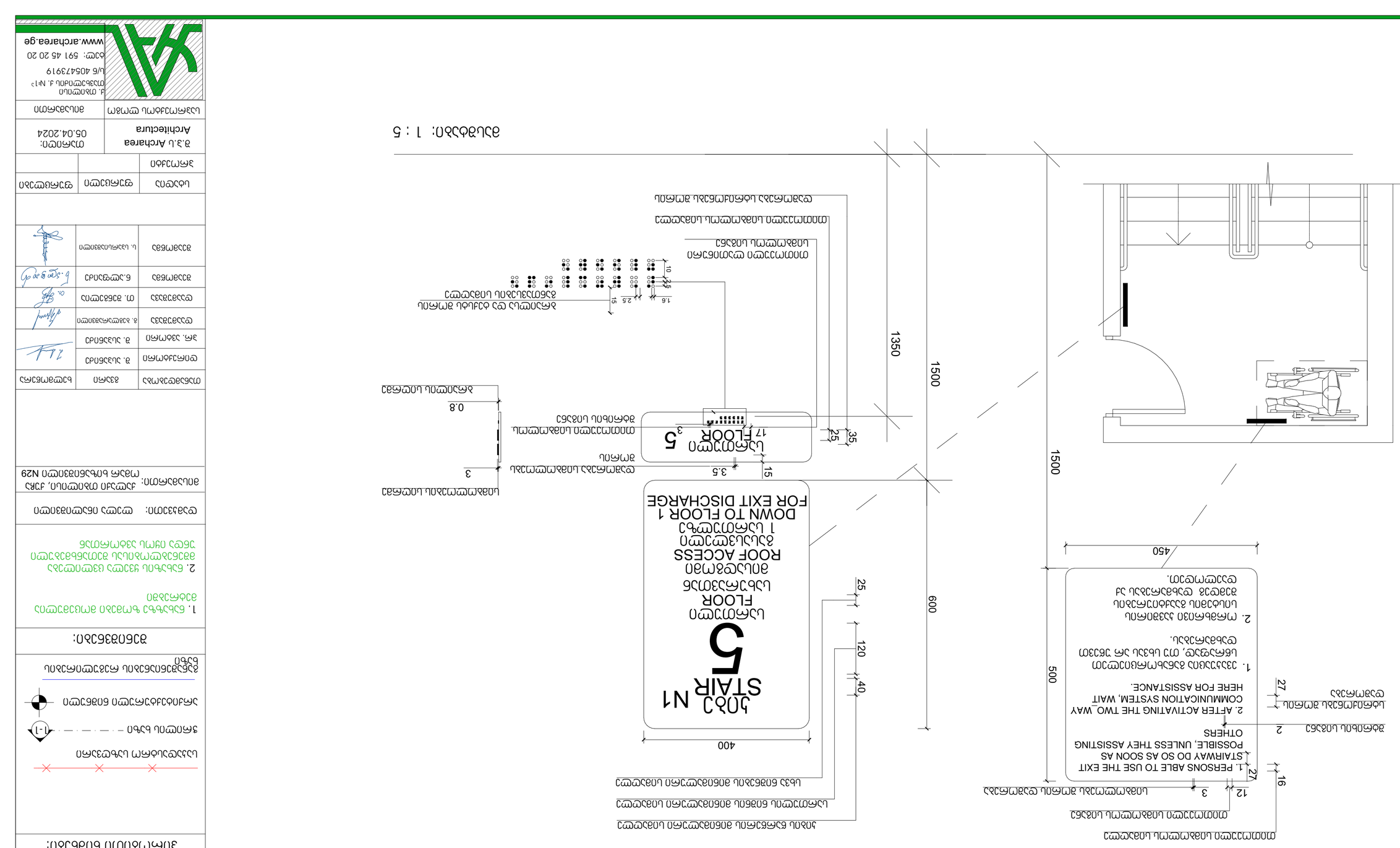
2. ნახაზზე წარმოდგენილი ინფორმაციის გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ ამ პროექტის ფარგლებში

ტექნიკური ნაწილი	ა. ბერიძე	
ტექნიკური ნაწილი	ე. ჯანელიძე	
ტექნიკური ნაწილი	ი. ჭანტურია	
გენერალური გეგმა	ქ. სულაქველიძე	
არქიტექტურა	ქ. სულაქველიძე	
კონსტრუქციული ნაწილი	ა. ბერიძე	
ინჟინერული სისტემები	ნ. ცინცაძე	
ელექტრომოწყობილობები	ნ. ცინცაძე	
ავტომატიზაცია		

3.3.L. Archarea
არქიტექტურა
05.04.2024

ტექნიკური ფორმატი
ანაბეჭდები

ქ. თბილისი
ი. ჭავჭავაძის გამზ. N47
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge



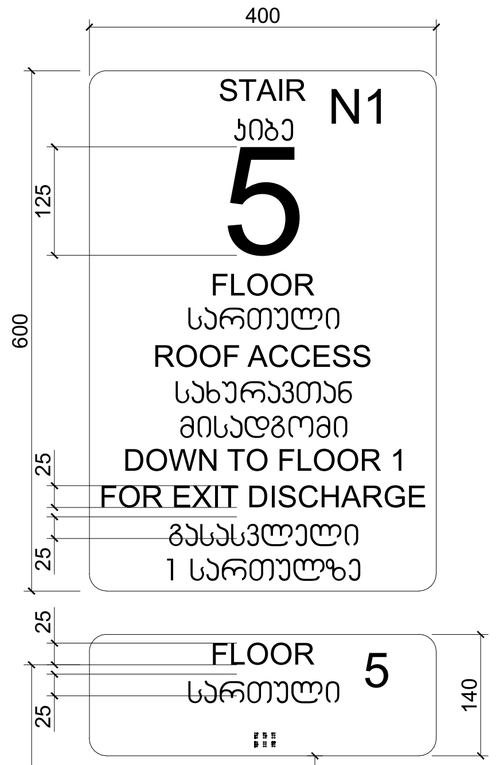
ქ.ქუთაისი, ჭავჭავაძის ქუჩის ბინათმშენებლობის პროექტის ბანის შესასვლელის ევაკუაციის სქემა

ქ.ქუთაისი, ჭავჭავაძის ქუჩის ბინათმშენებლობის პროექტის ბანის შესასვლელის ევაკუაციის სქემა

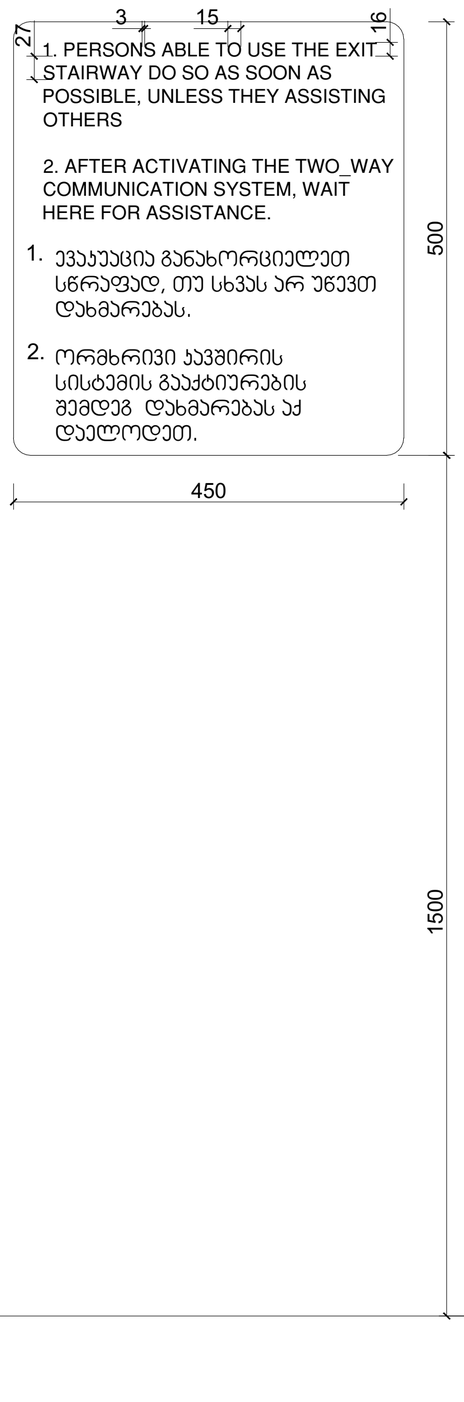
მასშტაბი: 1 : 5

WWW.ARCHAREA.GE

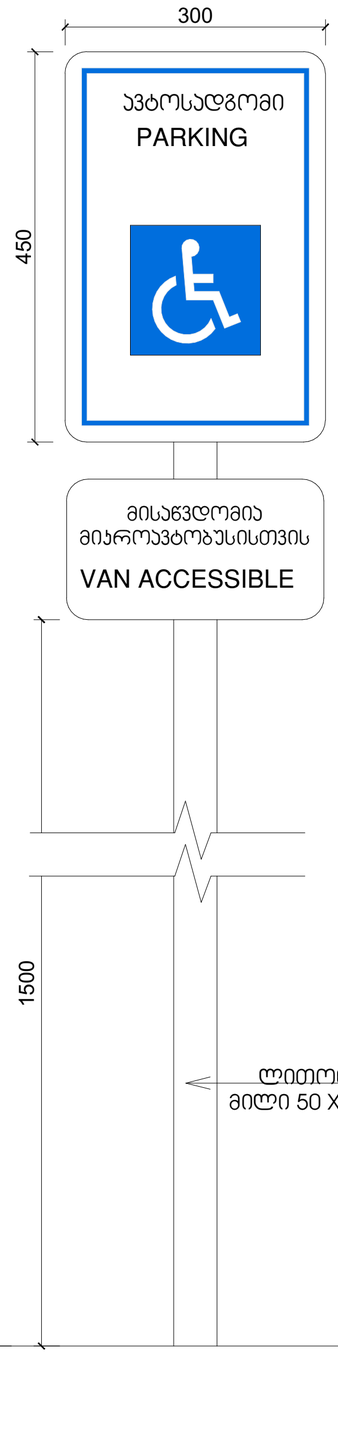
ნიშანი განთავსდება
გზა-კიბის საზღვრებში პარის მომიჯნავედ

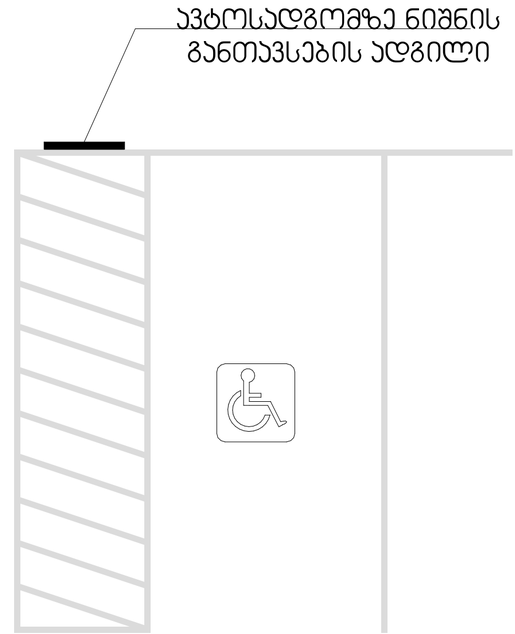


ნიშანი განთავსდება
გზა-კიბის საზღვრებში პარის მომიჯნავედ



ნიშანი განთავსდება
გარე მისაწვდომ ავტოსადგომთან





მასშტაბი: 1 : 5

თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი:	ლელა ინალიშვილი
მისამართი:	ქალაქი თბილისი, ჯიჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. აკოლარაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

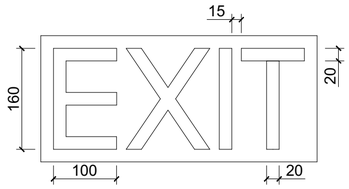
სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura	თარიღი: 05.04.2024
საპროექტოს ლოგო	მისამართი

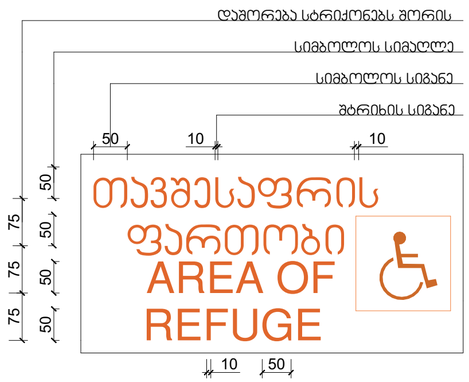
ქ. თბილისი
თავხელიძის ქ. №13
ს/ნ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE

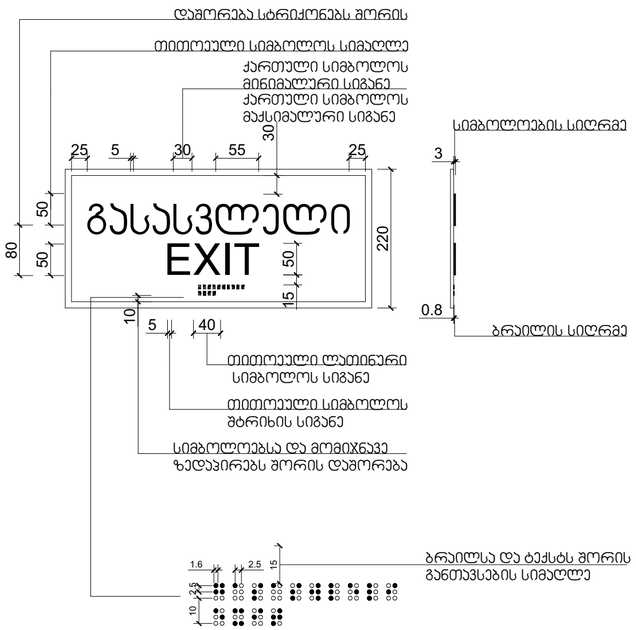
გასასვლელის განათებული ნიშანი



განათებული ნიშანი თავშესაფრის ფართობთან მიმავალ კართან



ნიშანი ამობურცული სიმბოლოებით და ბრაილით გზა-კიბის შესასვლელთან და გარეთ გამავალ ყველა კართან



მასშტაბი: 1 : 10

თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საკადასტრო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჯუბა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
ჯრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დაამუშავა	გ. აგლურაშვილი	
დაამუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

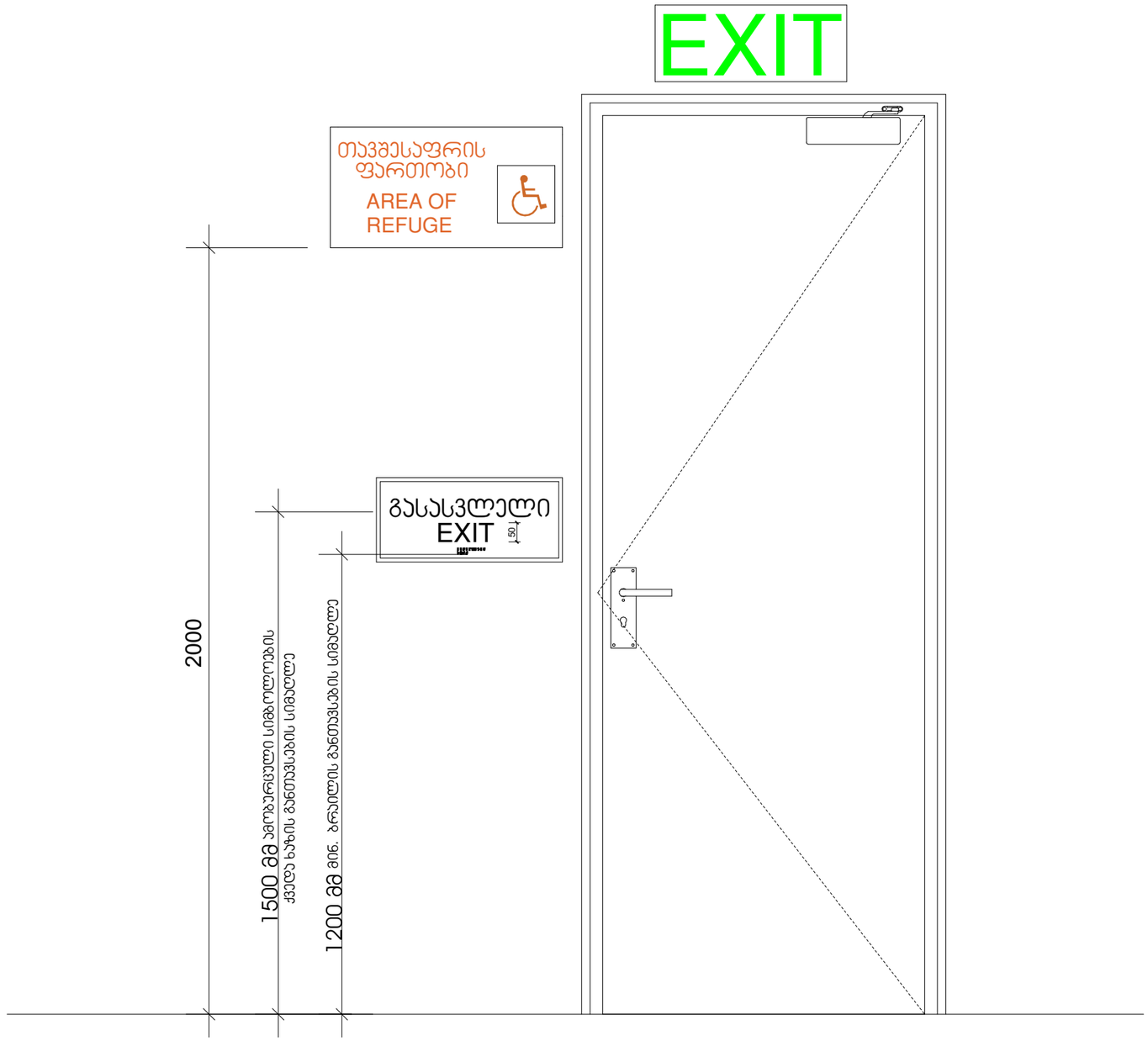
თარიღი: 05.04.2024

საპროექტოს ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13
ს/კ 405473919
ტელ: 591 45 20 20
www.archarea.ge

WWW.ARCHAREA.GE



მასშტაბი: 1 : 10

თბილისი 2024 წ

დაკვეთა № 1 | ფორმატი A3

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები:

საპროექტო საზღვარი

ჭრილის ხაზი 1-1

არქიტექტურული ნიშნული

განაშენიანების რეგულირების ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს ავტორთან

დამკვეთი: ლელა ინალიშვილი

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქეჩა ომარ ხიზანიშვილი N29

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	შ. ასპანიძე	
პრ. ავტორი	შ. ასპანიძე	
დამმუშავა	გ. ბეგლარაშვილი	
დამმუშავა	თ. შენგელია	
შეამოწმა	ნ.ალფაიძე	
შეამოწმა	ს. სპარსიაშვილი	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი		

შ.პ.ს Archarea Architectura

თარიღი: 05.04.2024

საპროექტო ლოგო

მისამართი

ქ. თბილისი თავხელიძის ქ. №13

ს/კ 405473919

ტელ: 591 45 20 20

www.archarea.ge

განმარტებითი ბარათი

არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც მდებარეობს ხიზანიშვილის ქუჩა N29 არსებულ გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქციას ექვემდებარება. ვინაიდან არსებული შენობა-ნაგებობა ჩრდილო-დასავლეთ მიმართულებით, ქუჩის მხარეს არის ერთიანი კონტურიდან ამოვარდნილი მისი არაერთგვაროვანი ფასადის გამო, ამიტომ საპროექტო შენობა-ნაგებობა დაკორექტირდა იმგვარად, რომ მისი ფასადი იმეორებს ქუჩის მოხაზულობას და აღარ არღვევს ერთიან რიტმს. მიწის ნაკვეთის ფართობია 236 კვ.მ. არსებული შენობის კ-1=194.80/236=0.8 და კ-2=604.94/236=2.6, ხოლო საპროექტო შენობის კ-1=173.33/236=0.7 და კ-2=519.99/236=2.2.

პროექტში წარმოდგენილია არსებული და საპროექტო შენობის განშლები და შესაბამისად დაანგარიშებული კ-1 კოეფიციენტი. არსებული შენობის კ-1=0.8, რაც დასტურდება ანაზომითა და ტოპო გეგმით, მაგრამ რაკი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას გასცა **კ-1=0.7,** და შემდგომ გადაჭარბებული კ-1-ის დაფიქსირება არ დაადასტურა, ამიტომ **საპროექტო შენობა აკმაყოფილებს შესაბამის მოთხოვნას და კ-1=0.7.**

კ-2 კოეფიციენტი როგორც არსებულის ისე საპროექტოსი დათვლილია შესაბამისად:

მუხლი 12. 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 სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამურ ფართობს.

2. კ-2 არის შენობა-ნაგებობის მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ზედაპირების ჯამური ფართობის მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობთან შეფარდების მაქსიმალური მაჩვენებელი.

ამრიგად, როგორც არსებულის ისე საპროექტო შენობის კ-2 კოეფიციენტი ერთი და იმავე პრინციპითაა დათვლილი.

პროექტი ითვალისწინებს შენობა- ნაგებობის რეკონსტრუქციას არსებულ გაბარიტებში და პროექტირების პროცესშიც დაცულია მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისას (ბრძანება № 6671377) დადგენილი მოთხოვნები. რაკი შენობა არსებული მდგომარეობით ისედაც სცდება საკადასტრო საზღვრებს ამიტომ ნაკვეთისათვის ინდივიდუალური პარამეტრის მინიჭების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის კუთხით წარიმართა პროცესი(წერილის ნომერი: დ16. 012314210). დოკუმენტაციაში კი წერია შემდეგი - **„დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უკვე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, რომელიც ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენს მოუწესრიგებელი იერსახის მქონე შენობა-ნაგებობას, ამასთან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გეგმარებით კარკასზე, უშუალოდ გზისპირას, სადაც განაშენიანების რეგულირების წესებით გათვალისწინებულია განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება. შესაბამისად, სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია, განხორციელდეს არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრქუცია მისი იერსახის მოწესრიგების მიზნით, მხოლოდ არსებულ გაბარიტებში, შეუსაბამობის არსებული ხარისხი გაზრდის გარეშე.**

აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, ილია ვეკუას ქუჩა №29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.015.047) განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა მასზე არსებული შენობის არსებულ

გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქციის და ფაქტობრივი მდგომარეობით გადაჭარბებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების კ-1=0.7 დადასტურების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.“

ასევე ბრძანებაში ვკითხულობთ - „**1. სამშენებლო განვითარების მიზანი: · მშენებლობის სახეობა: არსებული შენობის არსებულ გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქცია. · საპროექტო ობიექტი: სავაჭრო ცენტრი · ფუნქცია/დანიშნულება: კომერციული“...**

რადგან პროექტირების დაწყებისას უარი გვეთქვა შენობის დემონტაჟზე და ახალ მშენებლობაზე, რეკონსტრუქციის პროცესში მაქსიმალურად შენარჩუნდა არსებული გაბარიტები - მხოლოდ და მხოლოდ შეიწია წინა ფასადმა ქუჩის მხარეს, კონსტრუქციულ ნაწილში კი წარმოდგენილია საექსპერტო შეფასებები, ასევე დამატებით მოთხოვნილი დასკვნა რომ დადგეგმილი სამუშაოები არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობას არ გააუარესებს. თუკი მოთხოვნაა რომ რეკონსტრუქცია განხორციელდეს არსებულ გაბარიტებში მისი მდგრადობის გაუარესების გარეშე და ფაქტობრივი მდგომარეობით არსებული შენობა სცდება საკადასტრო საზღვრებს, გაუგებარია რატომ არ არის დასაშვები რეკოსნტრუქცია წარმოდგენილი არქიტექტურული დოკუმენტაციის ფარგლებში.

არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც ამჟამინდელი მდგომარეობით წარმოადგენს მოუწესრიგებელი იერსახის მქონე შენობა-ნაგებობას, წარმოდგენილი პროექტით კი ითვალისწინებს ტერიტორიის ეფექტურ გამოყენებას და შესაბამისად არსებულ განაშენიანებაში გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკური იერსახის გაუმჯობესებას.

*თან ვურთავთ მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს, შესაბამის დოკუმენტაციას და დანართებს.

თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 6671377

გაცემის თარიღი: 20/09/2023 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1968266
შემოსვლის თარიღი: 01/08/2023
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.11.12.015.047
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N 29
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 236.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ნიუ კაპიტალი" (404940070)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **III კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)**
- **სავაჭრო ობიექტები**
  - სავაჭრო ცენტრი

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- შოთა ასპანიძე პ/ნ 35001120922
- მისამართი: ასპინძა ს. ნიჯგორი ვარძიის I ჩიხი N 2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. შარტავას 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1663.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის№255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

ბრძანება

1. დაკმაყოფილდეს 24/05/2023 წლის AR1968266 განცხადება და დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;

2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან **3 (სამი) წლის** განმავლობაში.

3. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ:

1. საკადასტრო კოდ(ებ)ი: **01.11.12.015.047**
2. ფართობი: **236.00 კვ.მ**
3. მიზნობრივი დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**
4. ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:
   - ფუნქციური ზონა (ზონები): **საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);**
   - ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა: **გეგმარებითი კარკასი**

II. ძირითადი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ:

1. **სამშენებლო განვითარების მიზანი:**

- მშენებლობის სახეობა: **არსებული შენობის არსებულ გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქცია.**
  - საპროექტო ობიექტი: **სავაჭრო ცენტრი**
  - ფუნქცია/დანიშნულება: **კომერციული**

2. **განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:**

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ზონ(ებ)ის პარამეტრები:

- სსზ-2 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი

დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5 * / 0,7**	**კოეფიციენტი**
კ-2		**4,6**	**კოეფიციენტი**
კ-3		**0,2 / 0,3***	**კოეფიციენტი**
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	**ერთეული/ჰა**
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	**მინიმალური ფართობი**	**700**	**კვ.მ**
	მინიმალური სიგანე	**20**	**მეტრი**
	მინიმალური სიღრმე	**30**	**მეტრი**
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**-**	**მეტრი**
შენიშვნა		* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებლის ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.	

რზ-1 — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა. ასევე, დასაშვებია ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,2**	**კოეფიციენტი**
კ-2		**–**	**კოეფიციენტი**
კ-3		**0,8**	**კოეფიციენტი**
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		**–**	**ერთეული/ჰა**
	მინიმალური ფართობი	**-**	**კვ.მ**

მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური სიგანე	-	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	-	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		5	მეტრი

შენიშვნა: *კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-11, მე-12 და მე-13 მუხლებში.*

3. **მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა:**

- საზოგადოებრივი საზღვრები: **ჩრდილო-დასავლეთით არსებული სატრანსპორტო ზონის მხრიდან**
- უკანა ეზო: **დანართის შესაბამისად**
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: **განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრისა და უკანა ეზოს მხრიდან**

შენიშვნა: *მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხილეთ „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს V თავი.*

III. გაფრთხილება:

1. არქიტექტურული პროექტი უნდა მომზადდეს წინამდებარე პირობების და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
2. დაცულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 22/05/2023 წლის N დ16.012314210 დასკვნის პირობები და ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 22/05/2023 წლის Nბ01. 012314220 ბრძანება.
3. დაფიქსირდეს ფაქტობრივი მდგომარეობით გადაჭარბებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების კ-1=0.7.
4. დაცულ იქნას საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურის 14/09/2023 წლის MIA 7 23 02687680.

- დამატებით გაცნობებთ, რომ გაურკვევლობის შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად შეგიძლიათ დარეკოთ მე ცხელ ხაზზე - 2722222, ასევე შეგიძლიათ მობრძანდეთ შარტავას ქ.#7, მერიის შენობა, პირველი სართული, სივრცე #4.
- გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა N7), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ოფიციალური გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ბრძანება:**ბ01. 012314220**

თარიღი:**22/05/2023**

ქალაქ თბილისში, ხიზანიშვილის ქუჩა N29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.015.047) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის 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 საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01231393239-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ხიზანიშვილის ქუჩა N29-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.015.047) არსებული შენობის არსებულ გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქციისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის განისაზღვროს არსებული მდგომარეობის შესაბამისად: კ-1=0.7

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

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N01231393239-67 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

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

წერილის ნომერი: **დ16.012314210**
თარიღი: **22/05/2023**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01231393239-67
განცხადების თარიღი:	19/05/2023
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა /
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.11.12.015.047
მისამართი :	ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N 29
მესაკუთრეები :	შპს "ნიუ კაპიტალი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	შოთა ასპანიძე
პირადი ნომერი :	35001120922
მისამართი :	საქართველო, ასპინძის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნიჯგორი, ვარძიის I ჩიხი, N 2
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	შოთა ასპანიძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	კომერციული დანიშნულებით
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	520.0
მოთხოვნის შინაარსი :	
	ჩვენი მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებს ფუნქციური ზონისთვის (სსზ-2) დადგენილ

მოთხოვნის ტექსტი :	ნორმებს, მაგრამ შენობა დგას და ფუნქციონირებს რამოდენიმე ათეული წელია.გთხოვთ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თ დაგვიდგინოთ ინდივიდუალური პარამეტრები შენობის რეკონსტრუქციის მიზნით
განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	შენობა მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ილია ვეკუას ქუჩა, N 29 რამოდენიმე ათეული წელია მუშაობდა სხვადასხვა ფუნქციით, ეხლა ახალი მესაკუთრე ყავს და ფიქრობს სამი ფუნქციით დატვირთვას ესაა აფთიაქი, საწყობი და ოფისი.არ ვზრდით შენობის გაბარიტებს. პირიქით შენობის ფასადი რომერლიც გადასულია ქუჩის მხარეს შემცირდება და დაემთხვევა საკადასტრო წითელ ხაზს. რაჩ შეეხება შიდა ფილებს, ექსპერტიზის მიხედვით მოხდება მისი გაძლიერება. შენობის ვიზუალი კი შეიქმნის გაკეთილშობილებულ ფასადს და წაადგება ქალაქის იერსახეს.
გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	კომერციული ობიექტი
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.015.047 (ფართობი: 236 კვ.მ.) დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2-ში (სსზ–2). „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 „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გგ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქამინი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4.6 მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0.2/0.3* მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ *მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს; გამწვანებული ტერიტორიების თემატური რუკის თანახმად, ტერიტორიაზე ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1). „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილების დანართი N2-ის N68-ე მუხლის თანახმად კი თბილისის გამწვანებული ტერიტორიების რუკაზე დატანილი ზონები და ქვეზონები ატარებს ოპერატიულ ინფორმაციას თბილისში არსებული და დაგეგმილი სარეკრეაციო, სატყეო და ლანდშაფტური სივრცეების შესახებ და მისი გათვალისწინება სავალდებულოა სამშენებლო და გეგმარებითი ნებართვების გაცემის პროცესში. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1) წარმოადგენს სარეკრეაციო ქვეზონას, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრებში ან მის გარეთ არსებულ/ დაგეგმილ გამწვანებულ ტერიტორიებს: ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი და სხვა მსგავსი, გარდა სხვა სარეკრეაციო ზონებში მოქცეულისა. სარეკრაციო ზონა 1-ში (რზ-1) დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: განათების, სარწყავი სისტემის, სარეკლამო ბილბორდის, დეკორატიული გაფორმების ობიექტის, კიბეების, საფეხმავლო გზების ან/და ბილიკებისა, ასევე დასაშვებია

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	ტრანსპორტის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზის მოწყობა. სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)-ის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებია: მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1= 0,2 მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2=-- მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი: კ–3=0.8 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე 5 მეტრი; ტერიტორიაზე ვრცელდება ტერიტორიულ–სტრუქტურული ზონები: გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით; დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, რომელიც წარმოდგენილ განმარტებით ბარათში არსებული ინფორმაციით საჭიროებს გამაგრებას, რეკონსტრუქციას და სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას არსებული გაბარიტების ფარგლებში, ერთიანი იერსახის მოწესრიგების მიზნით და შენობის ექსპლუატაციას კომერციული ფუნქციით (აფთიაქი, საწყობი, ოფისი). საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ქუჩის გასწვრივ) გამწვანებული ტერიტორიების რუკის მიხედვით ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 1, აღნიშნულ ზოლში განთავსებული შენობა-ნაგებობები კი ფუნქციონირებს, სავაჭრო, კომერციული დანიშნულების, საოფისე და კვების ობიექტების ფუნქციით, რაც სარეკრეციო ზონა 1-თვის წარმოადგენს შეუსაბამო ტერიტორიის გამოყენების სახეობას. ამასთან, წარმოდგენილი კროკების მიხედვით, არსებული შენობა-ნაგებობის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1 - შეადგენს 0.7-ს,რაც ასევე აღემატება სარეკრეციო ზონა 1(რზ-1)-ში დადგენილ მინიმალურ კ1=0.2-ს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან არსებული შენობა-ნაგებობის გამოყენების სახეობა და ამასთან, არსებული შენობა-ნაგებობით ათვისებული კ1 კოეფიციენტი არ შეესაბამება, ფუნქციური ზონის რეგლამენტს, სააგენტო მსჯელობს საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის ინდივიდუალური პარამეტრის მინიჭების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის კუთხით. საკვლევი არეალის ფარგლებში ფიქსირდება შერეული ინტენსივობის და შერეული ფუნქციის განაშენიანება. ნაკვეთს ჩრდილო-დასავლეთით ესაზღვრება მისასვლელი სამანქანო გზა. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი ყვება ხაზოვანი ნაგებობის წყალმომარაგების ძირითადი ქსელის შეზღუდვის არეალში, ასევე ტერიტორიას კვეთს საშუალო წნევის თბილისი ენერჯის გაზმომარაგების ქსელი, აღნიშნულის გათვალისწინებით მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეების პოზიცია. საკითხი კომპეტენციის ფარგლებში განსახილველად გადაგზავნილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურში, რომელმაც თავის მხრივ N01231282321 (08.05.23.) წერილით დააფიქსირა დადებითი პოზიცია: - სამსახური თანახმაა, განხორციელდეს აღნიშნული შენობის რეკონსტრუქცია (გაბარიტების ზრდის გარეშე). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთები და შენობები-ნაგებობები, რომლებიც არ შეესაბამებიან განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებს წინა მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული პარამეტრების შესაბამისად და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, წარმოადგენენ განპირობებულ (იძულებით) შეუსაბამო უძრავ ობიექტებს. იმავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, რომელიც გაიცემა ამ თავის მოთხოვნათა შესაბამისად. 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 „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის იძულებით (განპირობებული) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისათვის ინდივიდუალური პარამეტრების დასადგენად. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში), გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა. იმავე მუხლის მე-2 პუნქტის "ბ" ქვეპუნქტის მიხედვით, კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო ობიექტებისათვის ამ წესის 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენისას, ფაქტობრივად ათვისებული პარამეტრების დაფიქსირების მიზნით.
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 24-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე უკვე განთავსებულია შენობა-ნაგებობა, რომელიც ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენს მოუწესრიგებელი იერსახის მქონე შენობა-ნაგებობას, ამასთან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გეგმარებით კარკასზე, უშუალოდ გზისპირას, სადაც განაშენიანების რეგულირების წესებით გათვალისწინებულია განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება. შესაბამისად, სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია, განხორციელდეს არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრქუცია მისი იერსახის მოწესრიგების მიზნით, მხოლოდ არსებულ გაბარიტებში, შეუსაბამობის არსებული ხარისხი გაზრდის გარეშე. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სააგენტოს ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად მიაჩნია ქალაქ თბილისში, ილია ვეკუას ქუჩა №29-ში არსებულ მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.11.12.015.047) განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა მასზე არსებული შენობის არსებულ გაბარიტებში კომერციული დანიშნულებით რეკონსტრუქციის და ფაქტობრივი მდგომარეობით გადაჭარბებული ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების კ-1=0.7 დადასტურების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა.



გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

სააგენტოს უფროსი