
მრავალბინიანი
საცხოვრებელი
2024.წელი

განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ, რომ დამკვეთს დაგეგმილი აქვს ქ. თბილისში , წმინდა ნიკოლოზის ქ.#5-15ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.ამ მიზნით, გვსურს შევათნახმოთ მშენებლობის ნებართვისპირველი სტადია-გაპი.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე ფუნქციური ზონის -საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ5)მიხედვით , განაშეიანების კოეფიციენტებია:კ1-05; კ2-2,1; კ3-0,3.

საგულისხმოა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე მანამდე (იხილეთ დემონტაჯის გადაწყვეტილება და თანდართული დოკუმენტაცია -AR1230901)განთავსებული შენობა - ნაგებობის მოშენების ჯამური ფართი იყო 273კვ.მ. შესაბამისად, ათვისებული კ1 კოეფიციენტი შეადგენდა 0,7-ს ხოლო იმ დროისათვის მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით კ1 კოეფიციენტის ზონით დადგენილი პარამეტრი იყო 0,5.

აღნისნულის გათვალისწინებით , ვინაიდან მიწის ნაკვეთი ისტორიული ნაწილის დამცავ ზონაშია და აღნიშნული ტერიტორიები უკვე ჩამოყალიბებული განაშენიანებით ხასიათდება, მოგმართავთ თხოვნით , გაპ-ის შეთანხმების ეტაპზე, დოკუმენტაციაში კ1 კოეფიციენტად განგვისაზღვროთ 0.6 , ხოლო დანარჩენი კოეფიციენტების ათვისება განხორციელდება არსებული ფუნქციური ზონისათვის დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად .

აღნისნული მოთხოვნა იმითაცაა განპირობებული , რომ დამკვეთის სურვილია კ1 კოეფიციენტის ხარჯხე განხორციელდეს ახალი შენობა-ნაგებობის აშენება და სიმაღლის პარამეტრებისა და შენობის გაბარიტის მაქსიმალური მისადაგება განხორციელდეს ამავე მიწაზე ადრე არსებული შენობასთან, რათა ახალი შენობა-ნაგებობა ბუნებრივად შეერწყას ქუჩისა და უბანში ჩამოყალიბებულ ურბანულ გარემოს.

წარმოგიდგენთ შეაბამის დოკუმენტაციებს გაპის შეტანხმების მიზნით და გთხოვთ , გაპი გასცეთ ზემოაღნისნული მოთხოვნების გათვალისწინებით.

სამპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში , ში წმინდა ნიკოლოზის ქუჩა # 5/15 საკადასტრო კოდით 01.16.06.049.003. დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება 1,2,3 და 4 სართულიანი შენობებით უშუალოდ მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება ორი 3 სართულიანი შენობა და ერთი ორ სართულიანი შენობა ხოლო ქუჩის მოპირდაპირე მხარეს მდებარეობს 2/3 სართულიანი შენობები.

წარმოდგენილი პროექტი შედგება 4 ძირითადი მიწისზედა სართულისაგან , რომლის სახურავზეც მოეწობა ექსპლუატირებული ტერას და 2 მიწისქვეშა სართულისგან. წარმოდგენილი პროექტი ჰარმონიულად არის განთავსებული ამ ქუჩისთვის დამახასიათებელ ისტორიულ განაშენიანებაში.

ამ ტერიტორიაზე არსებული შენობის სიმაღლე შეადგენდა 10.9 მეტრს, რომლის საფუძვრლზეც განისაზღვრა საპროექტო შენობის სიმაღლე რომელმაც მოსე თოძის ქუჩის მხრიდან შენობის ფასადის პარაპეტის სიმაღლედ განისაზღვრა 11 მეტრი. რაც მაქსიმალურად შეესატყვისება ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებულ მასშტაბს.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
ტექნიკურ ეკონომიკური მონაცემები

	ნიშნული	სივრცის დასახელება	კვ.მ
		-2 სართული	
1	-6.6	-1 სართულზე არსებული ბინის(დამხმარე სივრცე)	181
2	-6.6	კორიდორი	8.3
3	-6.6	კიბის უჯრედი	19.7
		-1 სართული	
1	-3.3	მისაღები ოთახი	59.3
2	-3.3	სამზარეულო/სასადილო	27.3
3	-3.3	დამხმარე თახი	4.5
4	-3.3	WC	4
5	-3.3	საძინებელი	30.2
6	-3.3	WC	6
7	-3.3	კორიდორი	8.3
8	-3.3	კიბის უჯრედი	19.7
9	-3.3	საძინებელი	17.5
10	-3.3	გარდერობი	3.2
11	-3.3	WC	3.9
12			
13	-1.485	რეცეფშენი	8.5
14			
		პირველი სართული	
1	0	საძინებელი #1	26.9
2	0	საძინებელი #2	17.7
3	0	საძინებელი #3	27.6
4	0	საძინებელი #4	30.2
5	0	საძინებელი #5	20.2
6	0	WC	4.9
7	0	WC	4.9
8	0	WC	8.5
9	0	WC	8.6
10	0	WC	7
11	0	სამზარეულო	6
12	0	კორიდორი	14.5
13	0	კიბის უჯრედი	19.7
14	0	აივანი #1	3.5
15	0	აივანი #2	3.5
16	0	აივანი #3	3.5
17	0	აივანი #4	1.1
18	0	აივანი #5	1.1
		მეორე სართული	
1	3.3	საძინებელი #1	26.9
2	3.3	საძინებელი #2	17.7
3	3.3	საძინებელი #3	27.6
4	3.3	საძინებელი #4	33.8
5	3.3	საძინებელი #5	20.2
6	3.3	WC	4.9
7	3.3	WC	4.9
8	3.3	WC	8.5
9	3.3	WC	8.6
10	3.3	WC	7
11	3.3	სამზარეულო	6
12	3.3	კორიდორი	14.5
13	3.3	კიბის უჯრედი	19.7
14	3.3	აივანი #1	3.5
15	3.3	აივანი #2	3.5
16	3.3	აივანი #3	3.5
17	3.3	აივანი #4	1
18	3.3	აივანი #5	12.8
19	3.3	აივანი #6	2.5
20	3.3	აივანი #7	3.2
		მესამე სართული	
1	6.6	საძინებელი #1	26.8
2	6.6	საძინებელი #2	34.4
3	6.6	საძინებელი #3	38.7
4	6.6	საძინებელი #4	20.2
5	6.6	WC	4.8
6	6.6	WC	4.9
7	6.6	WC	9.4
8	6.6	WC	7
9	6.6	სამზარეულო	6
10	6.6	კორიდორი	14.5
11	6.6	კიბის უჯრედი	19.7
12	6.6	აივანი#1	3.5
13	6.6	აივანი#2	3.5
14	6.6	აივანი#3	16.4
15	6.6	აივანი#4	12.9
16	6.6	აივანი#5	2.5
17	6.6	აივანი#6	3.2
		მეოთხე სართული	
1	10	ძირითადი სივრცე	25.3
2	10	საძინებელი	12.3
3	10	WC	6
4	10	კორიდორი	8.1
5	10	კიბის უჯრედი	5.1
6	10	ტერასა	85.6
		საერთო ფართობი	1211.9
		სამშენებლო მოცილობა	4840.0
		სამშენებლო მოცილობა 0.00 ნიშნულს ქვემოთ	3242.8
		სამშენებლო მოცულობა 0.00 ნიშნულს ზემოთ	1597.2
		კ1,კ2,კ3 განაშენიანების ფართები	
		კ1 -განაშენიანების ფართი 242.6 /375=0.6	
		კ2-განაშენიანების ფართი 803.8 /375=2.1	
		კ3-განაშენიანების ფართი127.3 /375=0.3	
		განაშენიანება 1464	

არქიტექტურული ნაწილი

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნა;
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მილიმეტრებში
2. მშენებლობის დროს ყველა ცვლილება შეთანხმდეს არქიტექტორთან

დამკვეთი
შპს "ემ ტრიო"
ID ნომერი; 402045899

პროექტის სახელწოდება
მრავალბინიანი საცხოვრებელი

მისამართი
ქ. თბილისი,
წმინდა ნიკოლოზის ქუჩა № 5-15

ნაკვეთის საკადასტრო კოდი
(01.16.06.049.003)

დირექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

არქიტექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

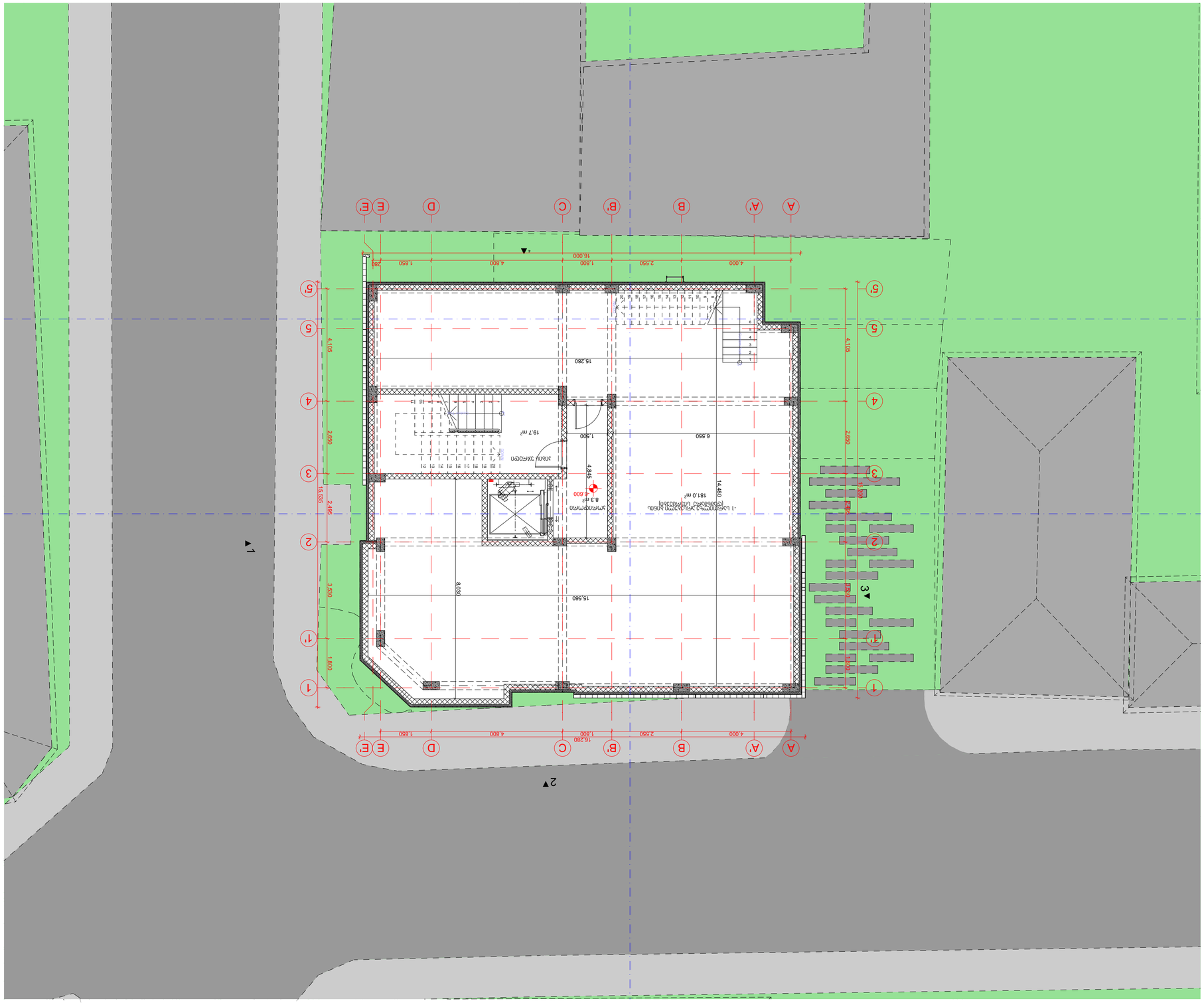
შპს "არქიდეა" 401986801
საქართველო,
0179, თბილისი
ჭაბუა ამირეჯიბის
გზატკეცილი №6
ტელ; +995 99 70 80 13

ფურცლის დასახელება
ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები

ფურცელი 02

მასშტაბი

ფორმატი / A2 2024 წ.



Építési engedélyezési terv

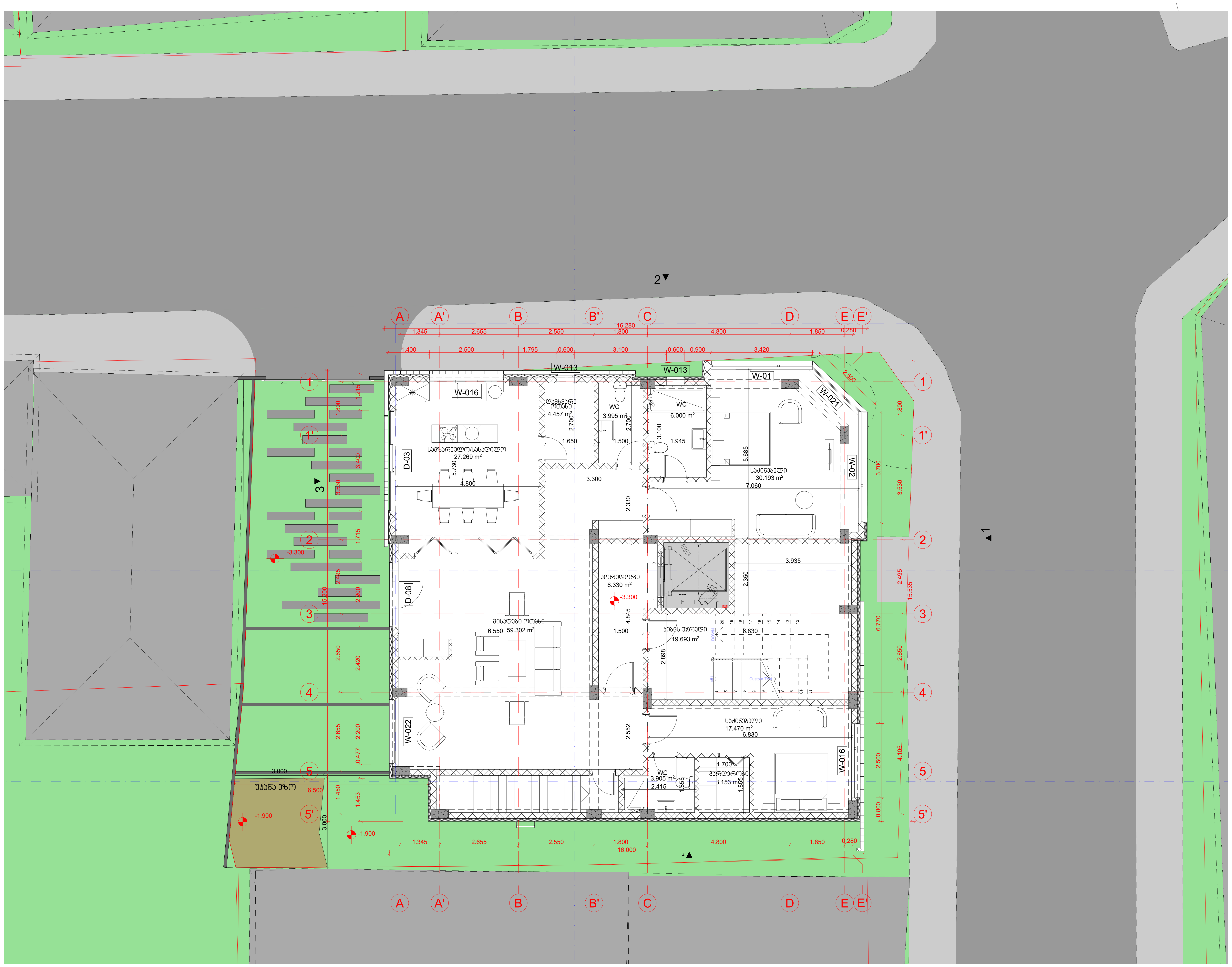
Tervezői művek szerzői jogvédelemben részesülnek, azok felhasználásához a tervező előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Tervezői művek szerzői jogvédelemben részesülnek, azok felhasználásához a tervező előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

Építési engedélyezési terv

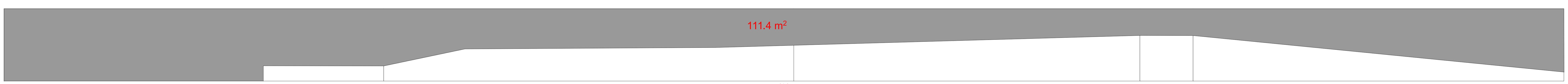
Építési engedélyezési terv

Építési engedélyezési terv



მიწისპირა სართულის განშლა

111.4/61.6=1.8



არქიტექტურული ნაწილი

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნა;
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მილიმეტრებში
2. მშენებლობის დროს ყველა ცვლილება შეთანხმდეს არქიტექტორთან

დამკვეთი
შპს "ემ ტრიო"
ID ნომერი; 402045899

პროექტის სახელწოდება
მრავალბინიანი საცხოვრებელი

მისამართი
ქ. თბილისი,
წმინდა ნიკოლოზის ქუჩა № 5-15

ნაკვეთის საკადასტრო კოდი
(01.16.06.049.003)

დირექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

არქიტექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

შპს "არქიდეა" 401986801
საქართველო,
0179, თბილისი
ჭავჭავაძის ამირეჯიბის
გზატკეცილი №6
ტელ; +995 99 70 80 13

ფურცლის დასახელება
გეგმა-1 ნიშნულზე

ფურცელი 04

მასშტაბი 1:100, 1:120

ფორმატი / A2 2024 წ.


A
A'
B
B'
C
D
E
E'
1
2
3
4
5
5'
W-019
W-020
W-08
W-06
W-09
D-01
D-06
D-08
D-09
20.239 m²
19.711 m²
5.960 m²
6.977 m²
26.898 m²
3.500 m²
4.901 m²
14.451 m²
17.677 m²
30.190 m²
8.537 m²
27.398 m²
3.500 m²
6.052 m²
3.500 m²
3.500 m²
1.400
2.800
2.550
4.800
1.800
2.655
1.345
1.400
2.500
3.420
1.850
0.290
16.610
7.385
1.850
0.280
16.920
2.650
2.420
2.400
2.500
2.500
2.500



ՀԱՄԱՐԱԿԱՆ ՀԱՏԱԿԱԳԾԵՐ

ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՀԱՏԱԿԱԳԾԵՐ

ՀԱՏԱԿԱԳԾԵՐ ՀԱՄԱ



Építési engedélyezési terv

Építtető neve, címe:
Dr. Tóth Ferenc
Dr. Tóth Ferenc
Tóth Ferenc Építőipari Kft.
Budapest, Nagy Lajos király útja 13
Tel.: +995 99 70 80 13

Tervezői jogosultság száma:
É-01-0179, Dr. Tóth Ferenc
É-01-0179, Dr. Tóth Ferenc

Építész tervező neve, címe:
Tóth Ferenc Építőipari Kft.
Budapest, Nagy Lajos király útja 13
Tel.: +995 99 70 80 13


A
A'
B
B'
C
D
E
E'
1
2
3
4
5
5'
1'
2'
3'
4'
+10.000
+10.000
+10.000
+13.800
+13.800
+13.800



Építési engedélyezési terv

Építtető: Dr. Kovács Ügyvédi Iroda
Cím: 1013 Budapest, Attila út 13
Tel.: +995 99 70 80
Adószám: 40198801-2-41
Cégjegyzékszám: 01-09-123456
Bankszámlaszám: 12345678-87654321-00000000

Tervezői művezetés ütemezése

Építészeti műszaki leírás

Építészeti tervlapok jegyzéke

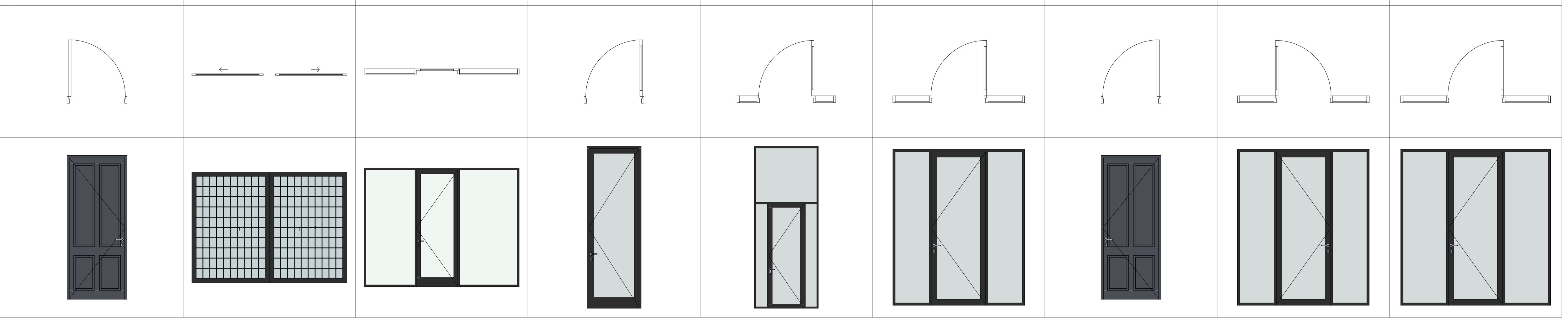
Építészeti tervlapok

Építészeti tervlapok

Építészeti tervlapok

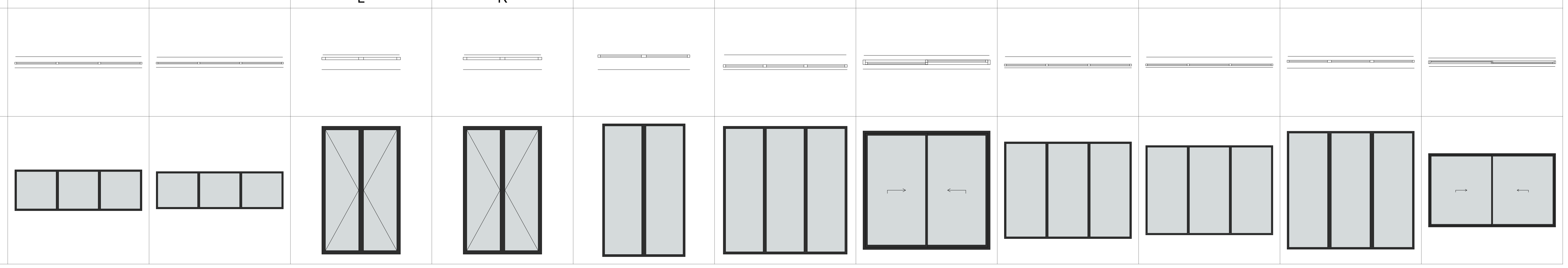
კარების სპეციფიკაცია

დასახელება	D-01	D-02	D-03	D-04	D-05	D-06	D-07	D-08	D-09
რაოდენობა	1	1	1	1	1	4	5	5	9
კვადრატულობა	2.40	8.75	8.84	2.98	6.87	5.72	2.40	5.72	6.50
გაბარიტი	1,000×2,400	3,500×2,500	3,400×2,600	1,000×2,980	1,649×4,165	2,200×2,600	1,000×2,400	2,200×2,600	2,500×2,600
გაღება	R	L	L	L	L	L	L	R	L
გეგმა									
ფრონტალური ხედი									

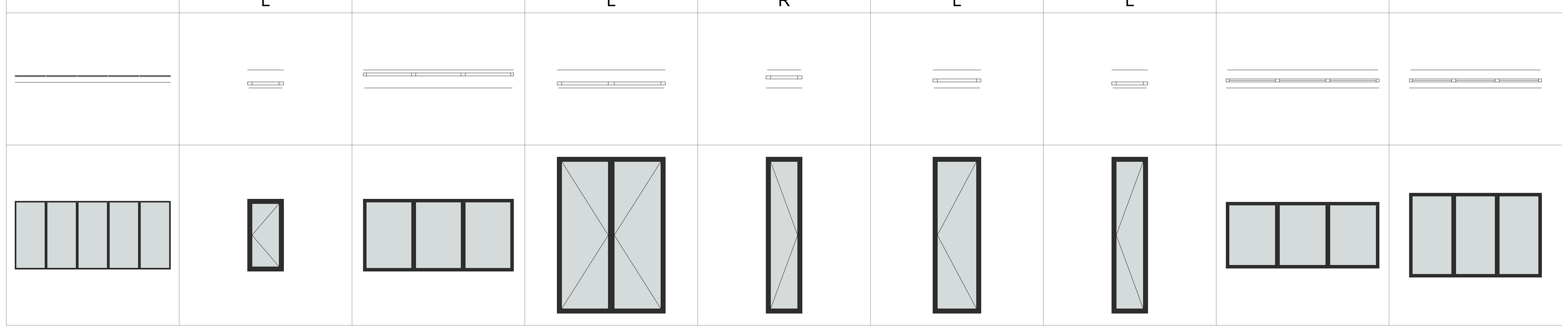


ფანჯრების სპეციფიკაცია

დასახელება	W-01	W-02	W-03	W-04	W-05	W-06	W-07	W-08	W-09	W-010	W-011
რაოდენობა	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
კვადრატულობა	3.76	4.12	4.16	4.16	5.61	6.56	7.26	8.89	9.63	9.71	11.70
გაბარიტი	3,420×1,100	3,748×1,100	1,600×2,600	1,600×2,600	1,870×3,000	2,522×2,600	2,792×2,600	3,420×2,600	3,705×2,600	3,237×3,000	4,500×2,600
გაღება			L	R							
გეგმა											
ფრონტალური ხედი											



W-012	W-013	W-016	W-017	W-018	W-019	W-020	W-021	W-022
1	2	2	2	3	3	5	1	1
20.55	0.72	3.00	4.68	1.56	2.08	1.56	2.80	3.08
6,850×3,000	600×1,200	2,500×1,200	1,800×2,600	600×2,600	800×2,600	600×2,600	2,546×1,100	2,200×1,400
	L		L	R	L	L		



არქიტექტურული ნაწილი

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნა;
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მილიმეტრებში
2. მშენებლობის დროს ყველა ცვლილება შეთანხმდეს არქიტექტორთან

დამკვეთი
შპს "ემ ტრიო"
ID ნომერი; 402045899

პროექტის სახელწოდება
მრავალბინიანი საცხოვრებელი

მისამართი
ქ. თბილისი,
წმინდა ნიკოლოზის ქუჩა №
5-15

ნაკვეთის საკადასტრო კოდი
(01.16.06.049.003)

დირექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

არქიტექტორი
გიორგი ქევანიშვილი

შპს "არქიდეა" 401986801
საქართველო,
0179, თბილისი
ჯაბუა ამირეჯიბის
გზატკეცილი №6
ტელ; +995 99 70 80 13

ფურცლის დასახელება
კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია

ფურცელი 17

მასშტაბი 1:0.79

ფორმატი / A2 2024 წ.