შპს „ინტექსი“ I.D.: 211349753
ვაჟა ფშაველას გამზ. №16
0160 თბილისი, საქართველო

ქ.თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134-ში მდებარე, შპს „ბიესი“-ს კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.13.01.004.010) არსებული სავაჭრო-საოფისე შენობის რეკონსტრუქცია მიშენება-დაშენრაბით

არქიტექტურული ნაწილი

თბილისი - 2025 -

გამრტებითი ბარათი:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 ივლისის

N^{0} 3397919 ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N^{0} 134-ში განხორციელდა შპს „ბიესი“-ს(ს/ნ:202455397) კუთვნილი სავაჭრო-საოფისე შენობის მშენებლობა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანება N ბ-19/01181351972-17 (22/05/2018წ.) ობიეტი მიღებულ ქნა ექსპლუატაციიიაში და ფუნქციონირებს ამჟამადაც. მიწის ნაკვეთზე(ს/კ:01.13.01.004.010) ფართობით 1064.0 კვ.მ. ნაკვეთის პარამეტრებია: სიგანე 10,6 მ; სიღმე 99,0 მ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გადის სამი ფუნქციური ზონა: სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა(სსზ-2) და სპეციალური ზონა (სპეცზ-1). არსებული შენობა სრულად განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2).

შენობა ორსართულიანია, მისი ძირითადი ფასადი ორიენტირებულია ა.ბელიაშვილის ქუჩისაკენ, მას ჩრდილოეთით და სამხრეთით ესაზღვრება მეზობლად მდგომი სამსართულიანი შენობები, ხოლო აღმოსავლეთით - ა. ბელიაშვილის ქუჩა.

მომხმარებლების მომსახურების გასაუმჯობესებლად აუცილებელი გახდა შენობის არსებული ფართის მომატება სართულის დაშენების ხარჯზე, რაც ხელს შეუწყობს როგორც მომხმარებელთა მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ასევე შპს „ბიესი“-ს საქმიანობის ხარისხის გაუმჯობესებას.

სარეკონსტრუქციო პროექტის განსახორციელებლად ხელის შემშლელ ფაქტორს წარმოადგენს ნაკვეთის მინიმალური სიგანე სსზ-2 სათვის 20 მეტრს უნდა შეადგენდეს.

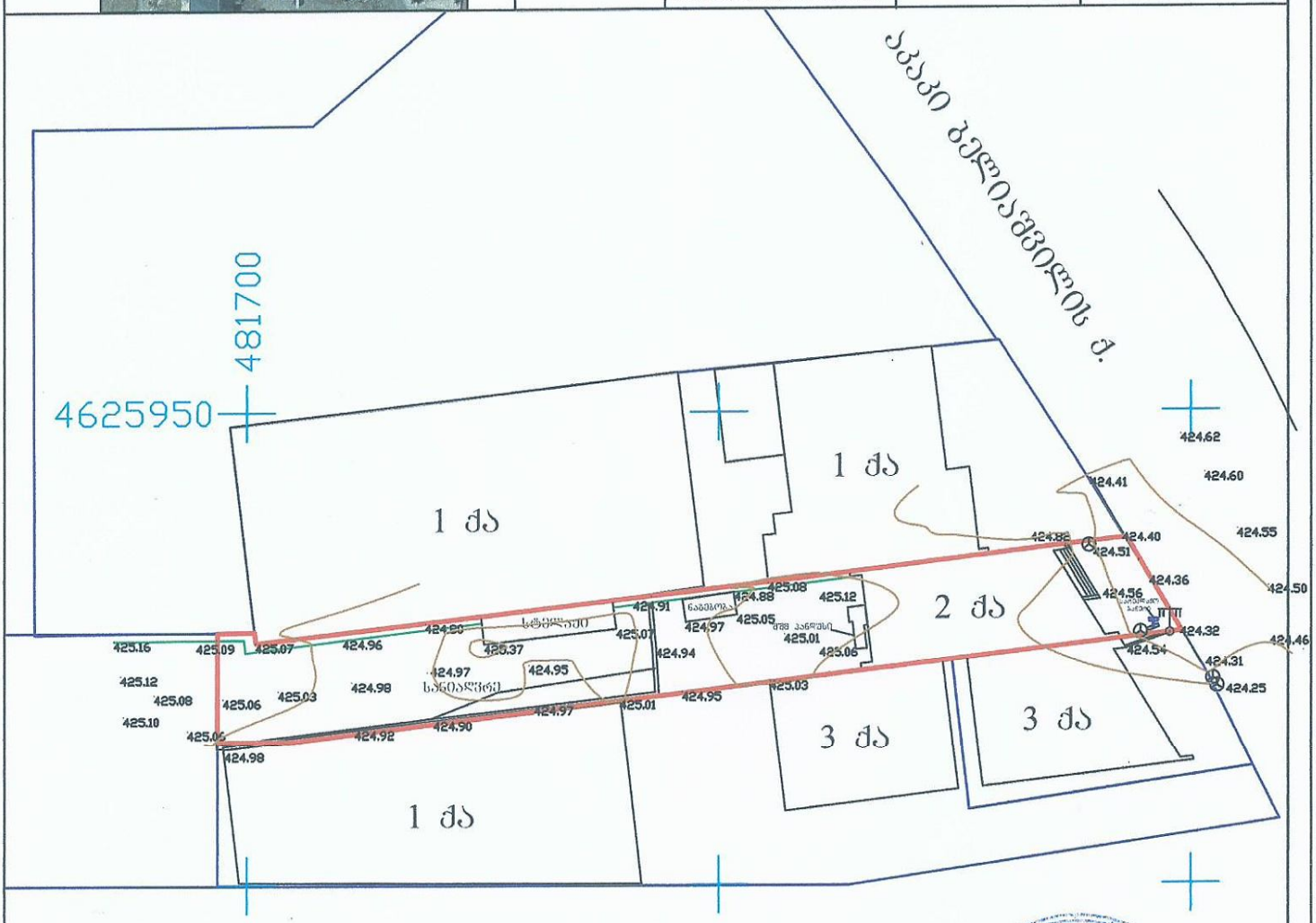
საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია ერთი სართულის დაშენება არსებული გადახურვის ფართობის დაახლოვებით 70 %-ზე, რომლის ფასადიც ა.ბელიაშვილის ქუჩის მხარეს არსებული ფასადის საანგარიშო სიბრტყიდან შეწეულია საშუალოდ 3 მეტრით, ხოლო არსებული გადახურვის თავისუფალი ნაწილი გამოყენებული იქნება საზაფხულო ტერასის ფუნქციით.

ქ. თბილისი. აკაკი ბელიაშვილის ქ. №134
(ს/კ 01.13.01.004.010)
1064 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის
გ ე გ მ ა

სიტუაციური სქემა მ. 1:2000



ქალაქმშენებლობითი განყოფილება		
განყოფილების უფროსი:		
მთავარი სპეციალისტი:		
საინვესტიციო განყოფილება		
მთავარი სპეციალისტი:		
მიწის ნაკვეთის შუნძცია და ქალაქმშენებლობითი პირობების პარამეტრები		





დამკვეთი: შპს "ბესიკი" - ორაკლი ანანიძე	ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი. აკაკი ბელიაშვილის ქ. №134
პოლიგონის ნომერი	
ა/მ ბესიკი სამხარაძე ტ. 5 99 11 01 41	
ხელმძღვანელი / შემსრულა	გ. სამხარაძე
მ. 1:500	აიზომა: XII.2024 წ.

ნაკვეთის საზღვარი; სანიაღვრე; ელ. ქსელი; წყალგაყვანილობა; გაზი; ქალაქმშენებლობითი ობიექტები; ელ. გაყვანილობა ბოძით

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება:**ბ01. 012504310**

თარიღი:**12/02/2025**

ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N134-ში მდებარე მიწის ნაკვეთისთვის (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.004.010) 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 N01250383943-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N134-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.004.010) არსებული შენობის რეკონსტრუქციისთვის (მიშენება, დაშენება) ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენის მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

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 N01250383943-67 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 გაცნობიდანერთი 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: **დ16.01250434**
თარიღი: **12/02/2025**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	01250383943-67
განცხადების თარიღი:	07/02/2025
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საკადასტრო კოდი :	01.13.01.004.010
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N134
მესაკუთრეები :	შპს "ბიესი",
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ზურაბ ნადირაძე
პირადი ნომერი :	01024017910
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ბახტრიონის ქუჩა, N 29, ბინა 68
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	ირაკლი ანანიძე
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	მრავალფუნქციური
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	666.5
მოთხოვნის შინაარსი :	
	გთხოვთ გასცეთ სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ტერიტორიაზე არსებული

მოთხოვნის ტექსტი :	მრავალფუნქციური შნობის რეკონსტრუქციის (მიშენება-დაშენებით) პროექტის მოსამზადებლად. კერძოდ: მიწის ნაკვეთის პარამეტრებიდან სსზ-2 სათვის ნაცვლად 20 მეტრისა, გამონაკლისის სახით დაუშვათ 10 მ.

განმარტებითი ბარათი :	
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	გამრტებითი ბარათი: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 14 ივლისის N0 3397919 ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N0 134-ში განხორციელდა შპს „ბიესი“-ს(ს/ნ:202455397) კუთვნილი სავაჭრო-საოფისე შენობის მშენებლობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის ბრძანება N ბ-19/01181351972-17 (22/05/2018წ.) ობიექტი მიღებულ ქნა ექსპლუატაციაში და ფუნქციონირებს ამჟამადაც. მიწის ნაკვეთის (ს/კ:01.13.01.004.010), ფართობით 1064.0 კვ.მ. პარამეტრებია: სიგანე 10,6 მ; სიღმე 99,0 მ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე გადის სამი ფუნქციური ზონა: სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1 ფართობით 27.0 კვ.მ), საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა(სსზ-2 ფართობით 391 კვ.მ) და სპეციალური ზონა (სპეცზ-1 ფართობით 646.0 კვ.მ). არსებული შენობა სრულად განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2). შენობა ორსართულიანია, მისი ძირითადი ფასადი ორიენტირებულია ა.ბელიაშვილის ქუჩისაკენ, მას ჩრდილოეთით და სამხრეთით ესაზღვრება მეზობლად მდგომი სამსართულიანი შენობები, ხოლო აღმოსავლეთით - ა. ბელიაშვილის ქუჩა. მომხმარებლების მომსახურების გასაუმჯობესებლად აუცილებელი გახდა შენობის არსებული ფართის მომატება სართულის დაშენების ხარჯზე, რაც ხელს შეუწყობს როგორც მომხმარებელთა მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ასევე შპს „ბიესი“-ს საქმიანობის ხარისხის გაუმჯობესებას. სარეკონსტრუქციო პროექტის განსახორციელებლად ხელის შემშლელ ფაქტორს წარმოადგენს ნაკვეთის მინიმალური სიგანე სსზ-2 სათვის 20 მეტრს უნდა შეადგენდეს. საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია ერთი სართულის დაშენება არსებული გადახურვის ფართობის დაახლოვებით 70 %-ზე, რომლის ფასადიც ა.ბელიაშვილის ქუჩის მხარეს არსებული ფასადის საანგარიშო სიბრტყიდან შეწეულია საშუალოდ 3 მეტრით, ხოლო არსებული გადახურვის თავისუფალი ნაწილი გამოყენებული იქნება საზაფხულო ტერასის ფუნქციით.

გადაწყვეტილება :	
საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	სავაჭრო-საოფისე
	ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.004.010, ფართობი 1 064 კვ.მ) ძირითად ნაწილზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), სპეციალური ზონა1 (სპეცზ-1) და მცირე ნაწილზე - სატრანსპორტო ზონა1 (ტზ-1). ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-15 მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად თუ მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლოდ განვითარების განსაზღვრისას არც ერთი ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთერთი ზონის ფართობი შეადგენს არანაკლებ მიწის ნაკვეთის ¾-ს, ასეთ შემთხვევაში მოქმედებს ამ ზონისთვის განსაზღვრული მოთხოვნები, რზ-1-ის რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. აღნიშნული რეგულირება არ ვრცელდება განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში სამშენებლოდ განვითარებისას. კონკრეტულ შემთხვევაში საპროექტო ნაკვეთზე მოქმედი არც ერთი ფუნქციური ზონა არ შეადგენს საერთო ფართობის ¾-ს, შესაბამისად ტერიტორია უნდა განვითარდეს მოქმედი ზონებისთვის დადგენილი რეგლამენტის დაცვით. მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 14/07/2017 წლის N3397919 ბრძანებით, სავაჭრო-საოფისე შენობის განთავსების მიზნით გაიცა მშენებლობის ნებართვა. ობიექტი დასრულებულია და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის Nბ-19/01181351972-17 ბრძანებით მიღებულია ექსპლუატაციაში. დღეის მდგომარეობით, საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს არსებული შენობის რეკონსტრუქციას (მიშენება-დაშენება). შენობა განთავსებულია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) ნაწილში და ვერ აკმაყოფილებს მინიმალურ პარამეტრს, კერძოდ, მინიმალური სიგანის პარამეტრს (20 მ.). „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) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივსაქმიანი ქვეზონა,

გადაწყვეტილების დასაბუთება :	რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს; იმავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "რ" ქვეპუნქტის მიხედვით, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2განაშენიანების 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 განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები: საზოგადოებრივ-საქმიანიზონა-2 (სსზ-2) 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. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება 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. და ასევე შუალედური ზონა (შზ) – დედაქალაქის ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი. არსებული შენობა არის ორ სართულიანი, მისი ძირითადი ფასადი ორიენტირებულია აკაკი ბელიაშვილის ქუჩისკენ. მიმდებარე ტერიტორია განაშენიანებულია მსგავსი ფუნქციის შენობებით. საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს ერთი სართულის დაშენებას არსებული გადახურვის ფართობის ნაწილზე, რომლის ფასადიც აკაკი ბელიაშვილის ქუჩის მხარეს საანგარიშო სიბრტყიდან შეწეული იქნება სამი მეტრით და თავისუფალი ნაწილი გამოყენებული იქნება საწაფხულო ტერასის ფუნქციით. ასევე იგეგმება ლიფტის მოწყობა. საკითხი განიხილება ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების კუთხით. საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით არ ხდება ფუნქციური ზონებით დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების (კ1;კ2) ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება. „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 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 24-

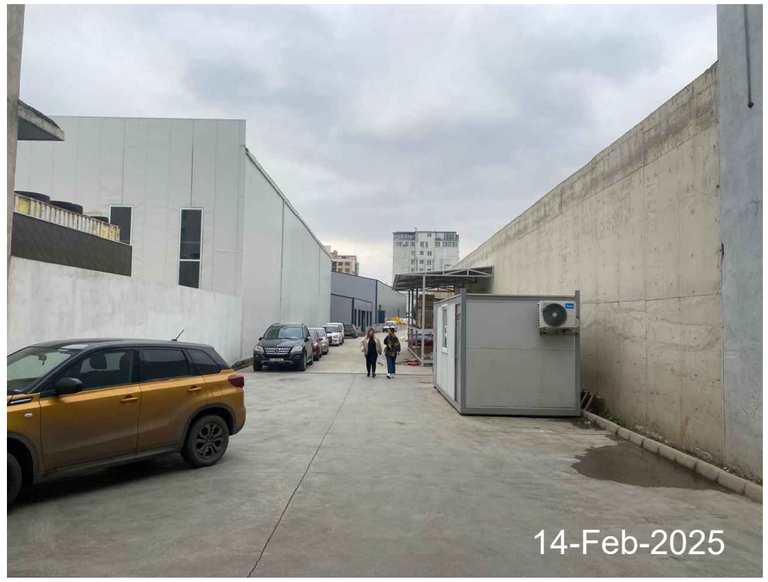
დასკვნა :	ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, განპირობებული (იძულებით) შეუსაბამო უძრავი ობიექტებისთვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პირობით, ხდება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რომლებიც უნდა ითვალისწინებდეს ტერიტორიის ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობას, არ უნდა ლახავდეს სხვა მესაკუთრეთა ინტერესებს, და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს არსებული განაშენიანების გეგმარებით, მოცულობით-სივრცით და ესთეტიკურ პარამეტრებს. საპროექტო წინადადებით განვითარებისას არ იცვლება არსებული ობიექტის ფუნქცია და მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი, ასევე დაგეგმილი სამუშაოები არ გამოიწვევს სხვა არსებით ცვლილებებს გარემოზე. შესაბამისად, სააგენტოს დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.13.01.004.010 ფართობი 1064 კვ.მ) არსებული შენობის რეკონსტრუქციისთვის (მიშენება, დაშენება) ინდივიდუალური პარამეტრების მინიჭების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიაჩნია.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული
შტამპი

სააგენტოს უფროსი













არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა







არსებული გეგმეგმა მ1:500

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)

სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1)

სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)

ფუნქციურ ზონებს შორისი საზღვარი

ფუნქციურ ზონებს შორისი საზღვარი

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის დგომის წერტილი

x=481815.26
y=4625941.56
z=424.26
Pp-1

x=481837.28
y=4625897.28
z=424.12
Pp-2

409,82 მ²

ნაგ. განაშენიანების რეგულირების ხაზი

წითელი ხაზი

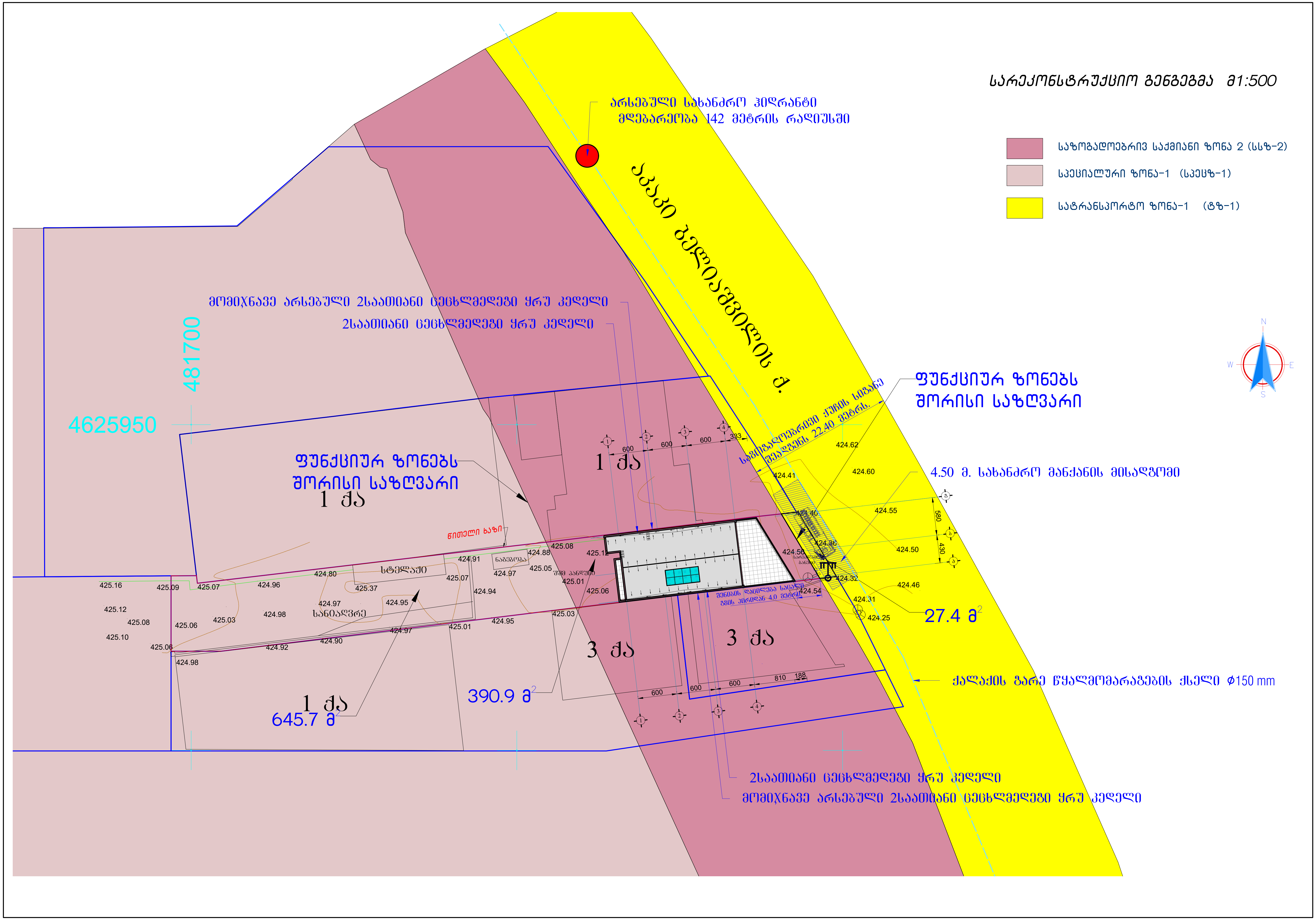
nangrevebi

a. beliaSvilis quCa

qvafenili

las

N
W
E
S



სარეკონსტრუქციო გენგეგმა მ1:500
საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
სპეციალური ზონა-1 (სპეცზ-1)
სატრანსპორტო ზონა-1 (ტზ-1)
არსებული სახანძრო ჰიდრანტი
მდებარეობა 142 მეტრის რადიუსში
აკაკი ბელიაშვილის ქ.
მომიჯნავე არსებული 2საათიანი ცეცხლმედეგი ყრუ კედელი
2საათიანი ცეცხლმედეგი ყრუ კედელი
ფუნქციურ ზონებს შორისი საზღვარი
4.50 მ. სახანძრო მანქანის მისადგომი
4625950
481700
1 ქა
3 ქა
წითელი ხაზი
სტელაჟი
სანიაღვრე
645.7 მ2
390.9 მ2
27.4 მ2
ქალაქის გარე წყალმომარაგების ქსელი Ø150 mm
2საათიანი ცეცხლმედეგი ყრუ კედელი
მომიჯნავე არსებული 2საათიანი ცეცხლმედეგი ყრუ კედელი

არსებული

სარეკონსტრუქციო შენობის
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები
(არსებული)

1. მიწის ნაკვეთის ფართობი 1064,0 მ²
(მათ შორის სსზ-2 ფართობი 391 მ²)

2. განაშენიანების ფართობი: -- 258,2 მ².

3. საერთო ფართობი: -- 424,1 მ².
აქედან:
ა) კომერციული ფართობი ---- 211,6 მ².
ბ) საოფისე ფართობი ---- 190,1 მ².
ა) დამხმარე ფართობი ---- 12,4 მ².
ე) კიბის უჯრ. ფართობი ---- 10,0 მ².

4. სამშენებლო მოცულობა: -- 2622.6 მ³

აქედან:
ა) ±0.00 ნიშნულის ზევით -- 2339.5 მ³
ბ) ±0.00 ნიშნულის ქვევით -- 283.1 მ³

5. შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მაქს) -- 11.10 მ

აქედან:
ა) ±0.00 ნიშნულის ზევით -- 9,40 მ
ბ) ±0.00 ნიშნულის ქვევით -- 1.70 მ

6. არსებული განაშენიანების პარამეტრები:
ა) განაშენიანების კოეფიციენტი კ1= 243,7 : 391.0 = 0.015=0.6
ბ) განაშენიანების ინტენსივობის
კოეფიციენტი კ2= 470.9 : 391.0 = 0.015=1.2

საპროექტო

სარეკონსტრუქციო შენობის
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები
(საპროექტო)

1. მიწის ნაკვეთის ფართობი 1064,0 მ²
(მათ შორის სსზ-2 ფართობი 391 მ²)

2. განაშენიანების ფართობი: -- 260,3 მ².

3. საერთო ფართობი: -- 654,4 მ².
აქედან:
ა) კომერციული ფართობი ---- 211,6 მ².
ბ) საოფისე ფართობი ---- 190,1 მ².
ა) დამხმარე ფართობი ---- 25,1 მ².
ე) კიბის უჯრ. ფართობი ---- 13,3 მ².
ვ) სასაწყობე ფართობი ---- 157,0 მ².
ზ) საზაფხულო ფართობი ---- 57,3 მ².

4. სამშენებლო მოცულობა: -- 3272.6 მ³

აქედან:
ა) ±0.00 ნიშნულის ზევით -- 2989.5 მ³
ბ) ±0.00 ნიშნულის ქვევით -- 283.1 მ³

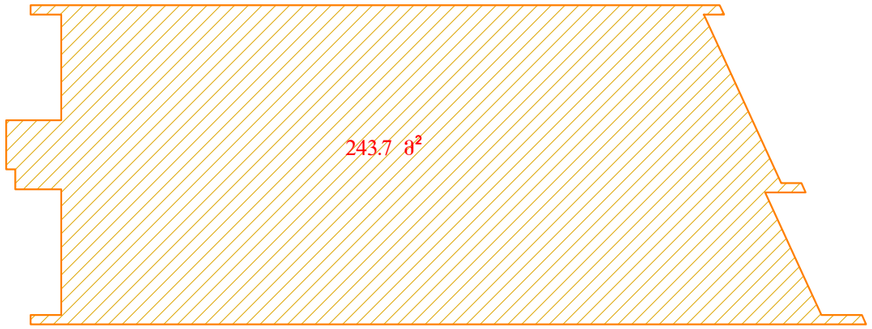
5. შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მაქს) -- 13.70 მ

აქედან:
ა) ±0.00 ნიშნულის ზევით -- 12,00 მ
ბ) ±0.00 ნიშნულის ქვევით -- 1.70 მ

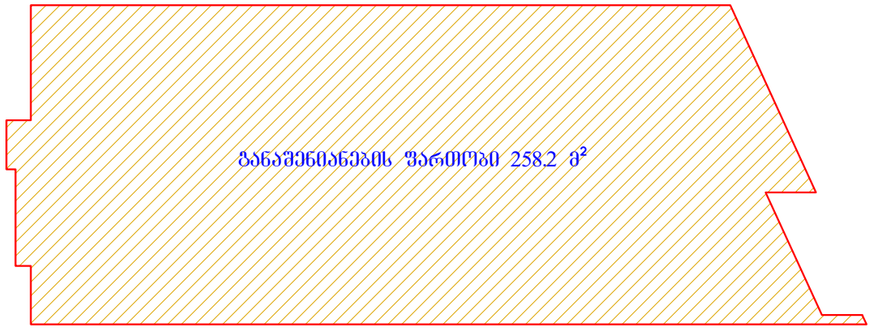
6. არსებული განაშენიანების პარამეტრები:
ა) განაშენიანების კოეფიციენტი კ1= 249,3 : 391.0 = 0.015=0.6
ბ) განაშენიანების ინტენსივობის
კოეფიციენტი კ2= 678.2 : 391.0 = 0.015=1.7

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753			2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		I სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

არსებული შენობის კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო კონტური



არსებული შენობის განაშენიანების ფართობის საანგარიშო კონტური



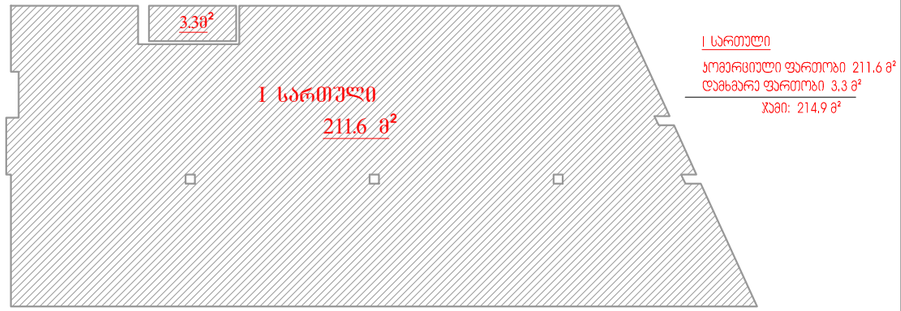
არსებული შენობის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კონტურები





კ-2 ანგარიშისათვის ფართობი 470.9 მ²

არსებული შენობის საერთო ფართობის საანგარიშო კონტურები

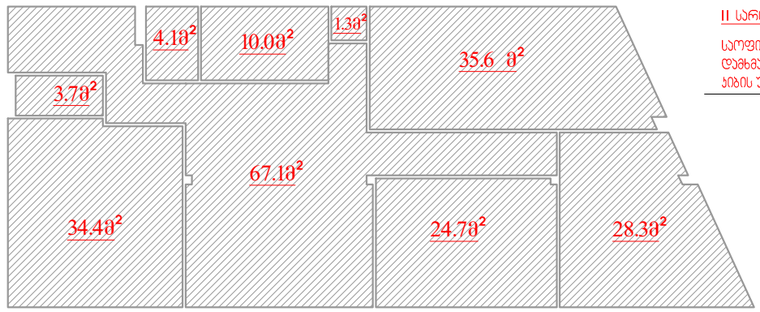


I სართული

პოგორციული ფართობი 211.6 მ²
დამხმარე ფართობი 3.3 მ²

ჯამი: 214.9 მ²

II სართული



II სართული

სოფისე ფართობი 190.1 მ²
დამხმარე ფართობი 9.1 მ²
ჯიხის უჯრედი 10.0 მ²

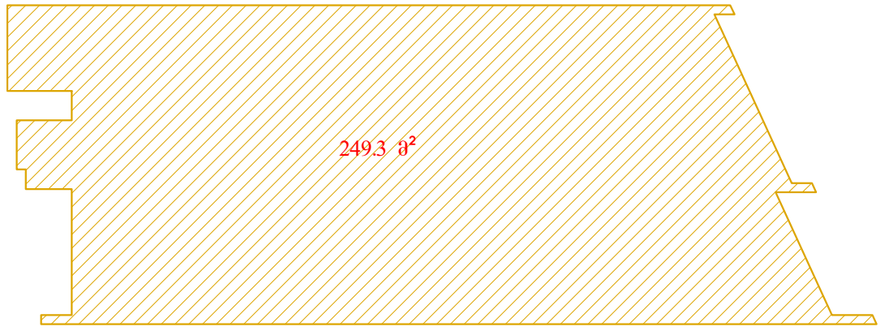
ჯამი: 209.2 მ²

სულ საერთო ფართობი = 424.1 მ²

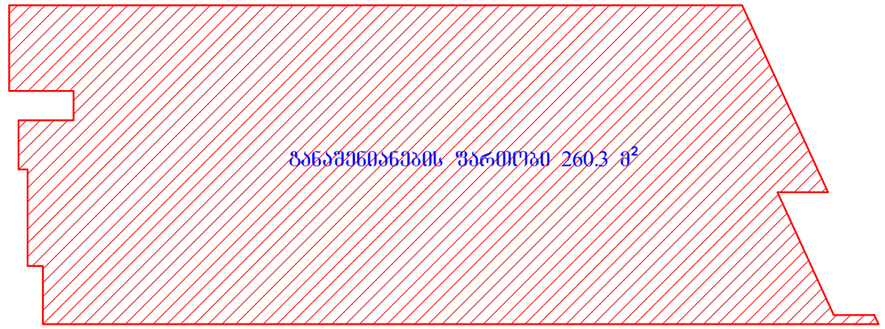
არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:200	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		განაშენიანების პარამეტრების საანგარიშო კროკები			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

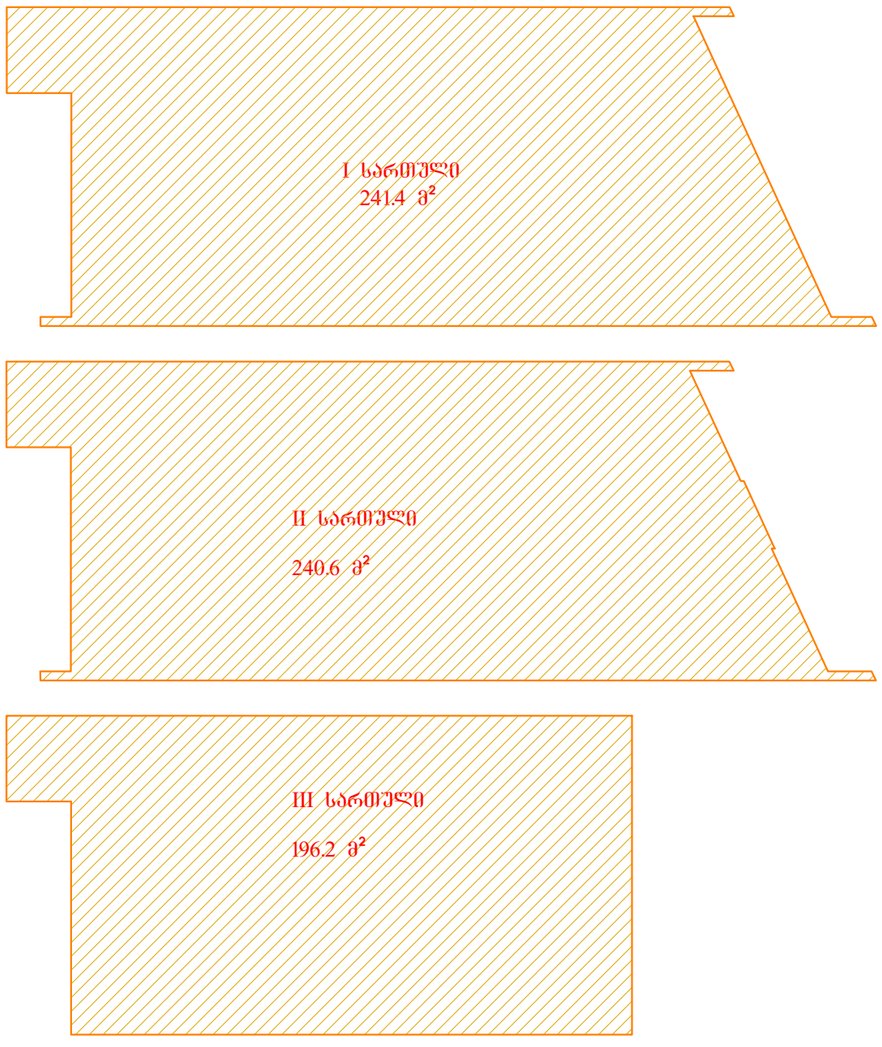
კ-1 კოეფიციენტის საანგარიშო კონტური (საპროექტო)



განაშენიანების ფართობის საანგარიშო კონტური (საპროექტო)



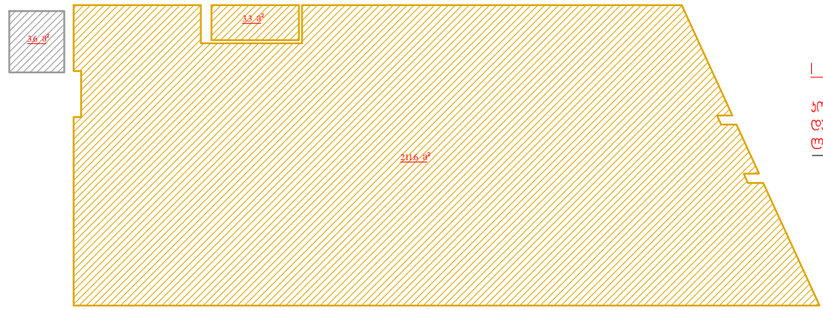
კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო კონტურები (საპროექტო)



კ-2 ანგარიშისათვის ფართობი 678.2 მ²

საერთო ფართობის საანგარიშო კონტურები (საპროექტო)

I სართული



I სართული

ოთახები ფართობი 211.6 მ²
დამხმარე ფართობი 3.3 მ²
ლიფტი 3.6 მ²

ჯამი: 218.5 მ²

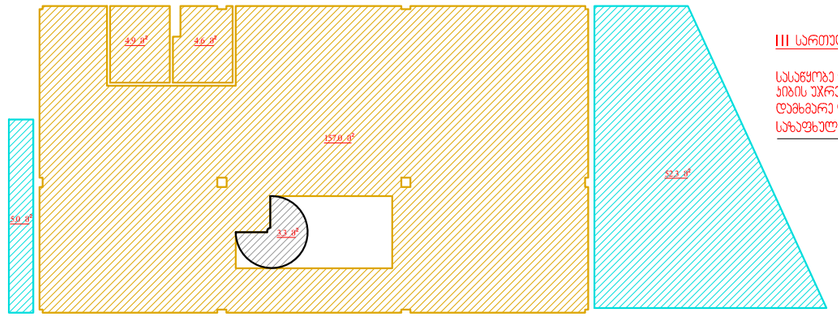
II სართული

II სართული

საოფისე ფართობი 190.1 მ²
დამხმარე ფართობი 9.1 მ²
პანდუსის უჯრედი 10.0 მ²

ჯამი: 209.2 მ²

III სართული



III სართული (დაგეგმება)

სასაწყობე ფართობი 157.0 მ²
პანდუსის უჯრედის ფართობი 3.3 მ²
დამხმარე ფართობი 9.1 მ²
საზაფხულო ფართობი 57.3 მ²

ჯამი: 226.78²

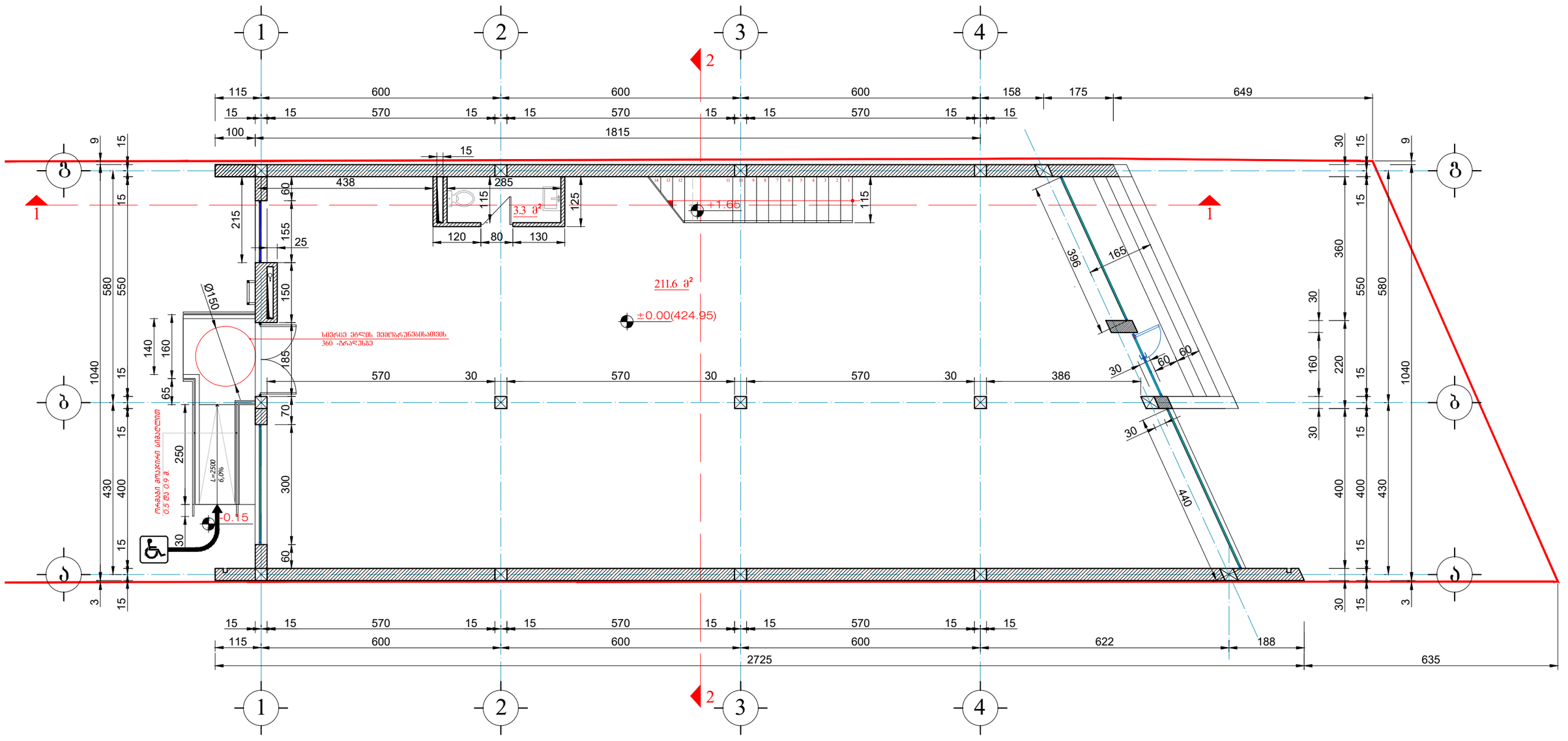
სულ საერთო ფართობი = 654.4 მ²

საპროექტო

მ. 1:200

განაშენიანების პარამეტრების საანგარიშო ცხრილები

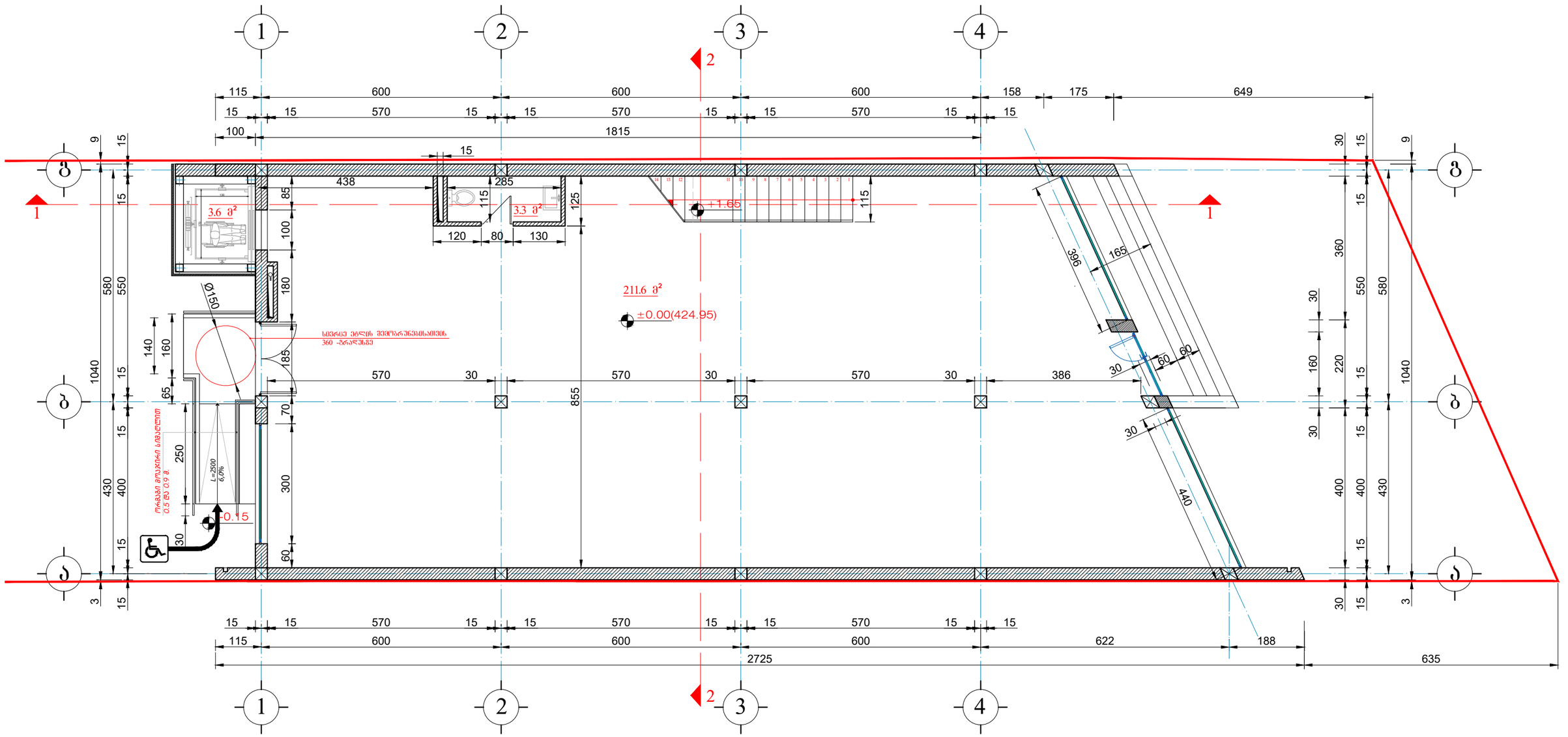
I სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
				1	1:100	
დირექტორი	თ. გოცირიძე		I სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე			
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე					
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

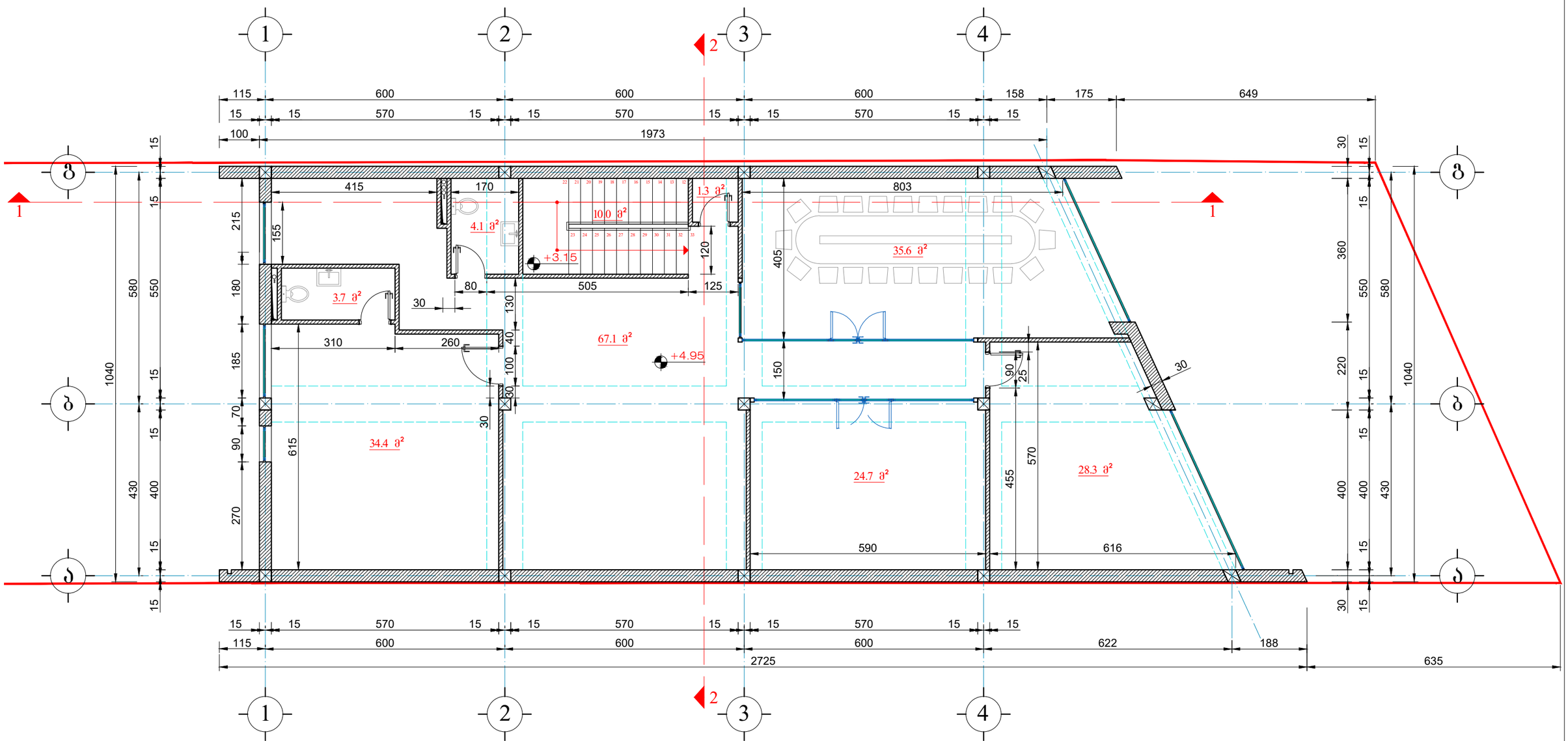
I სართულის საპროექტო გეგმა ±0.00 ნიშნულზე მ. 1:100



საპროექტო

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		I სართულის საპროექტო გეგმა ±0.00 ნიშნულზე			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

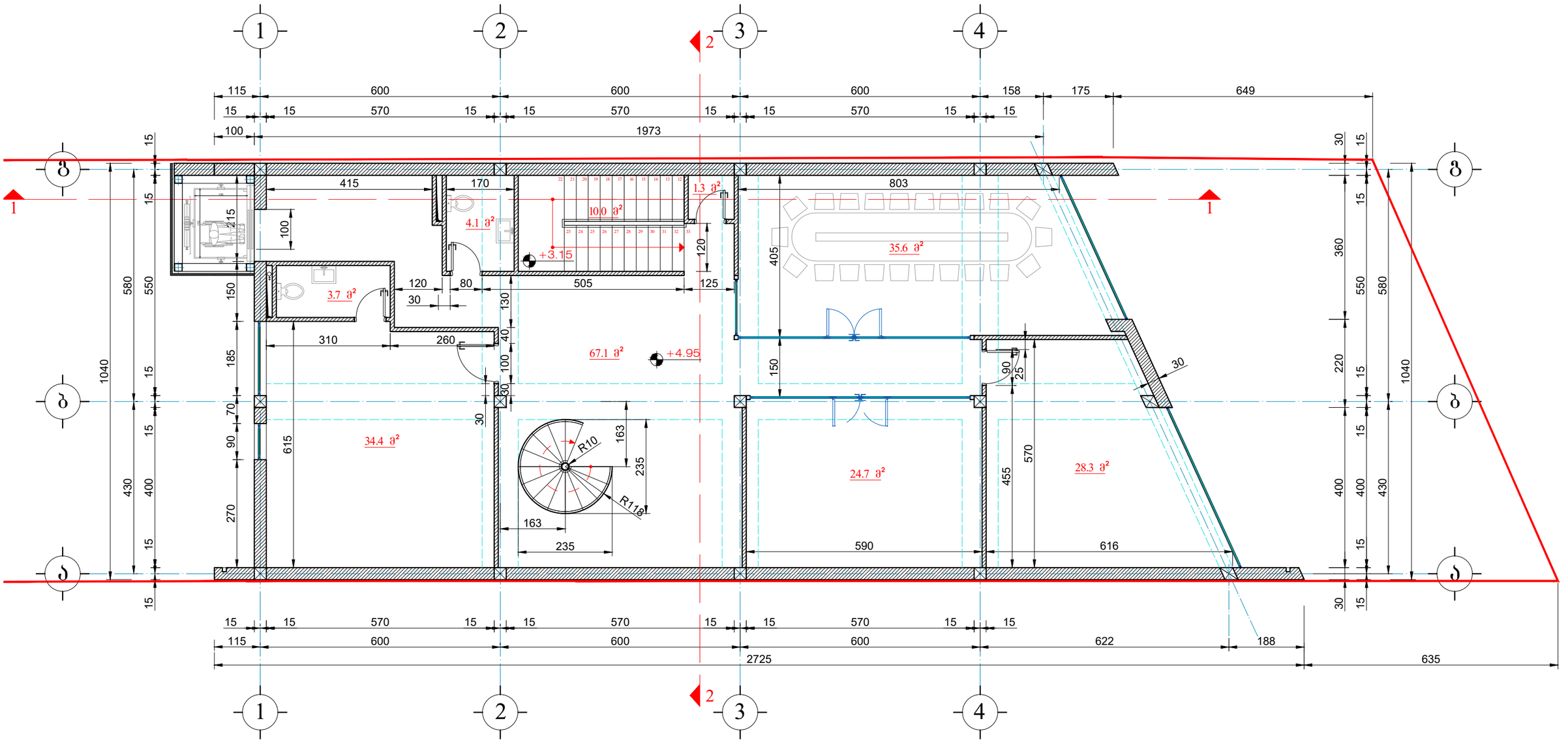
I I სართულის გეგმა +4.95 ნიშნულზე მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე		ა-08	1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		I I სართულის გეგმა +4.95 ნიშნულზე			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

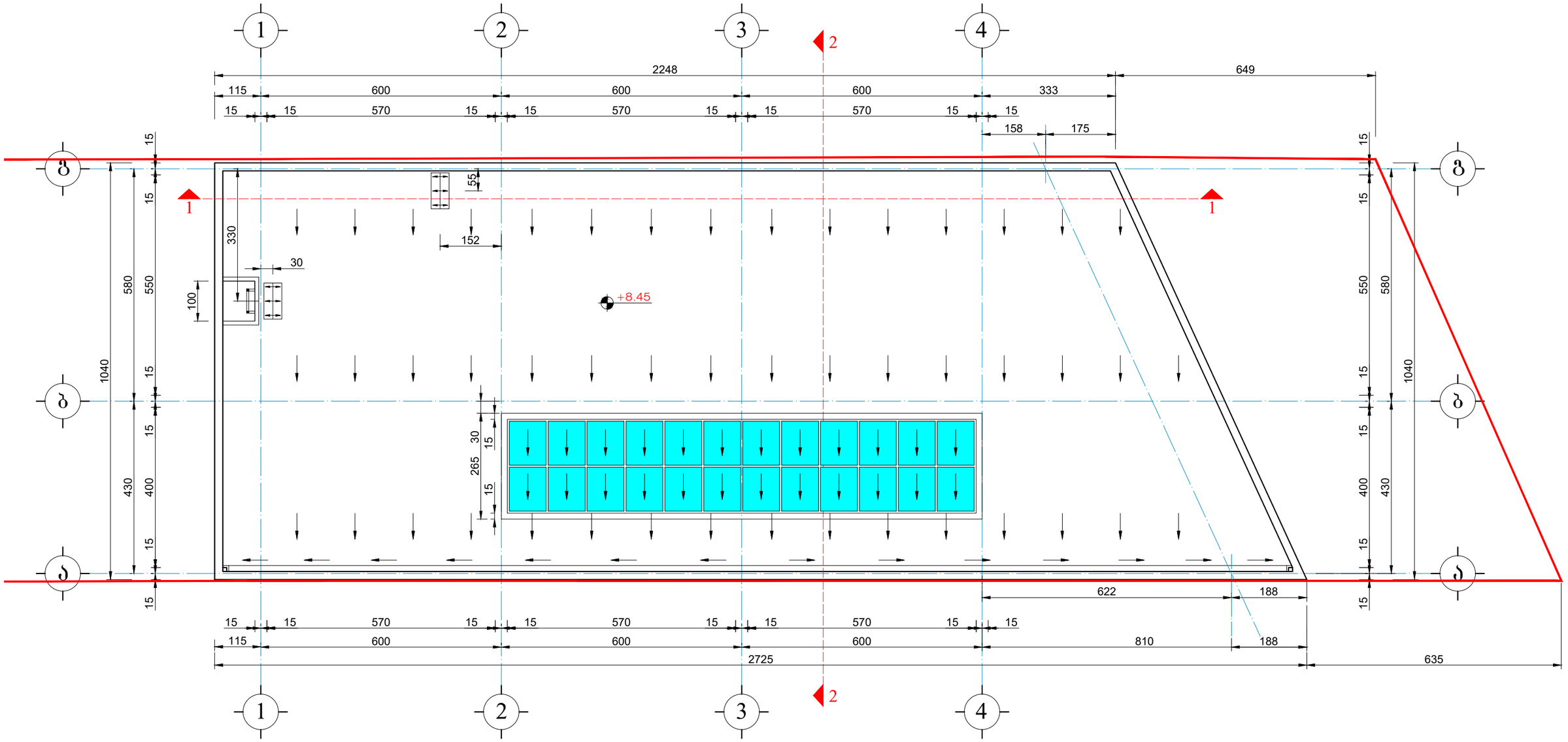
I I სართულის საპროექტო გეგმა ±0.00 ნიშნულზე მ. 1:100



საპროექტო

საავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		I I სართულის საპროექტო გეგმა +4.95 ნიშნულზე			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

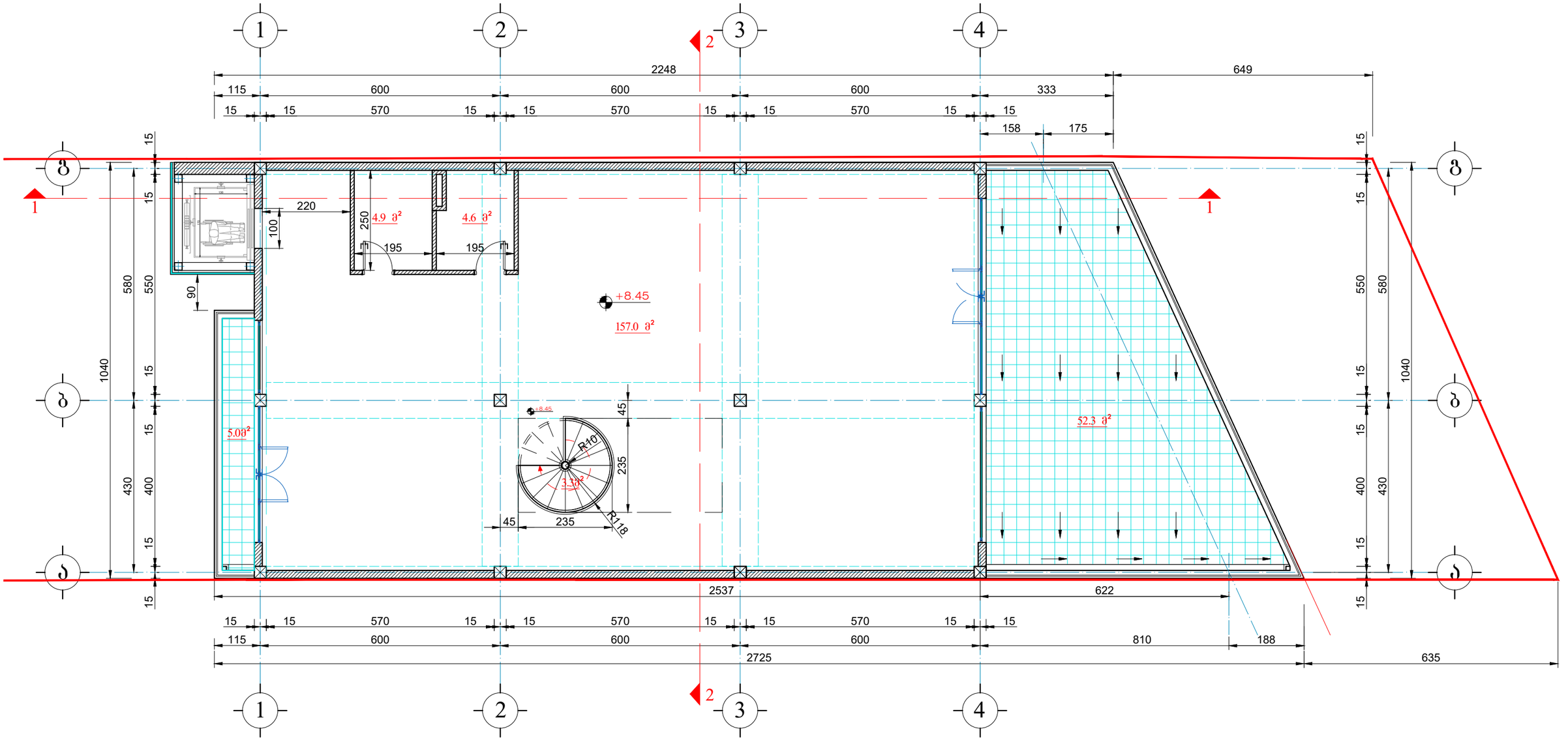
სახურავის გეგმა მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		სახურავის გეგმა			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

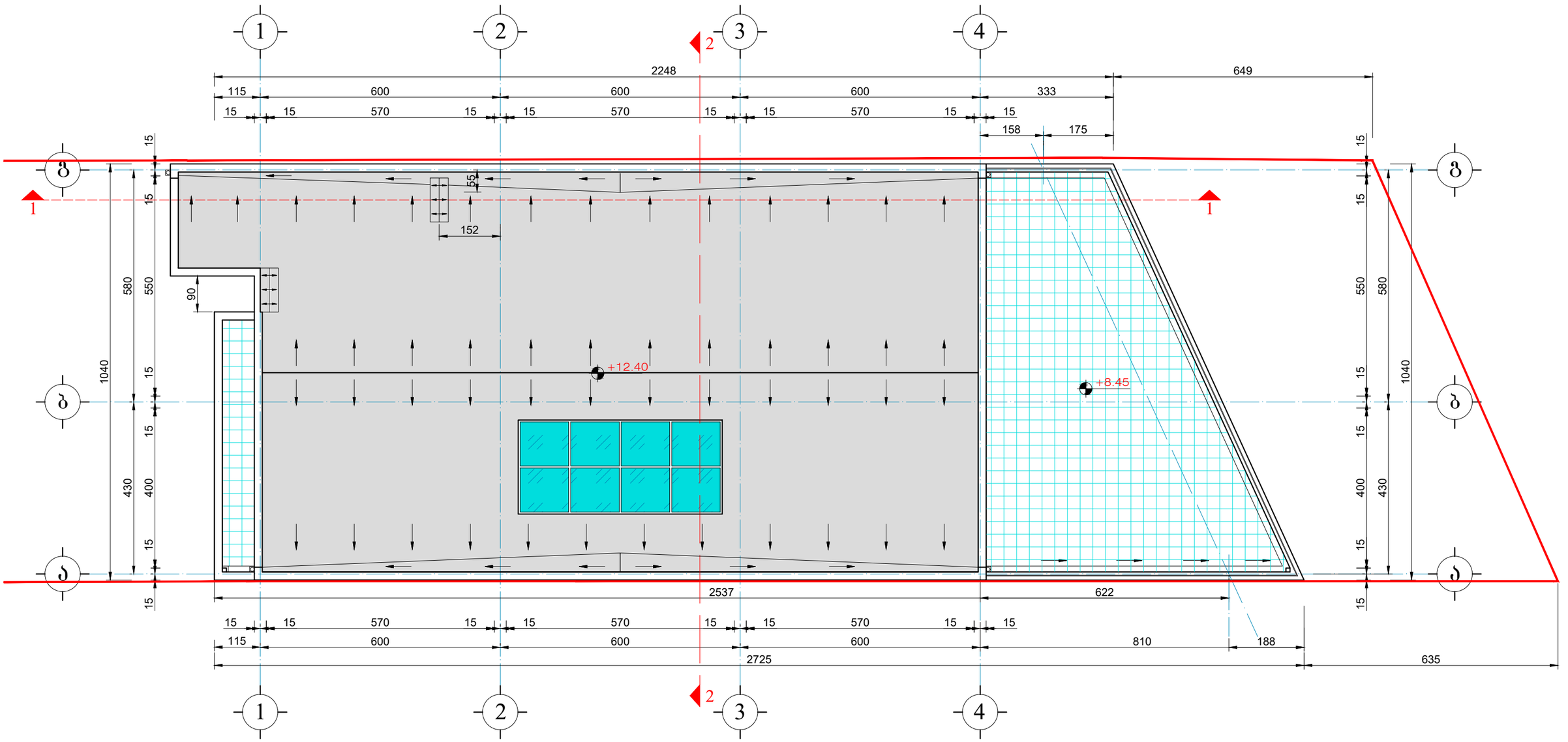
III სართულის საპროექტო გეგმა +8.45 ნიშნულზე მ. 1:100



საპროექტო

საავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		III სართულის საპროექტო გეგმა +8.45 ნიშნულზე			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

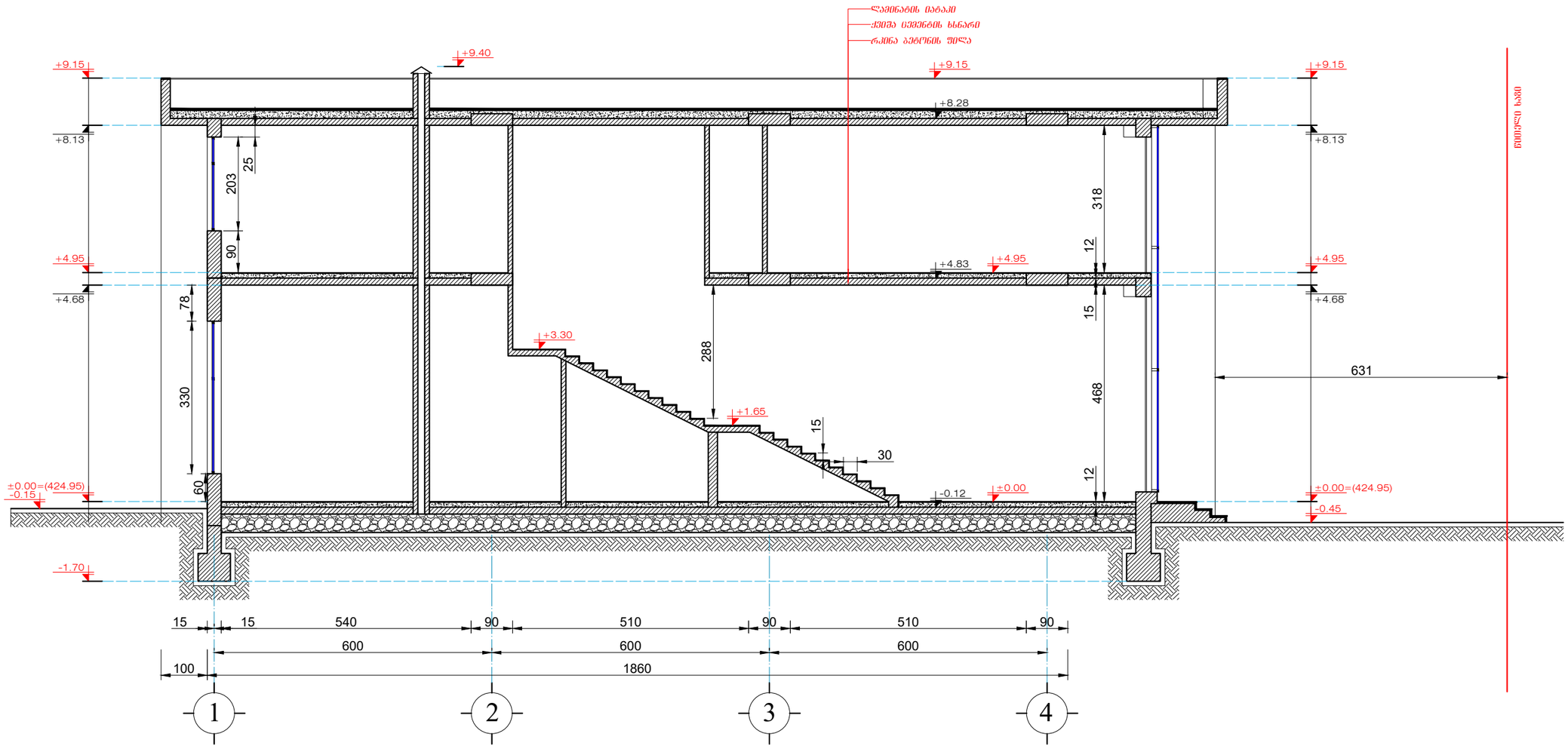
სახურავის საპროექტო გეგმა მ. 1:100



საპროექტო

საავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753			2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		სახურავის საპროექტო გეგმა			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

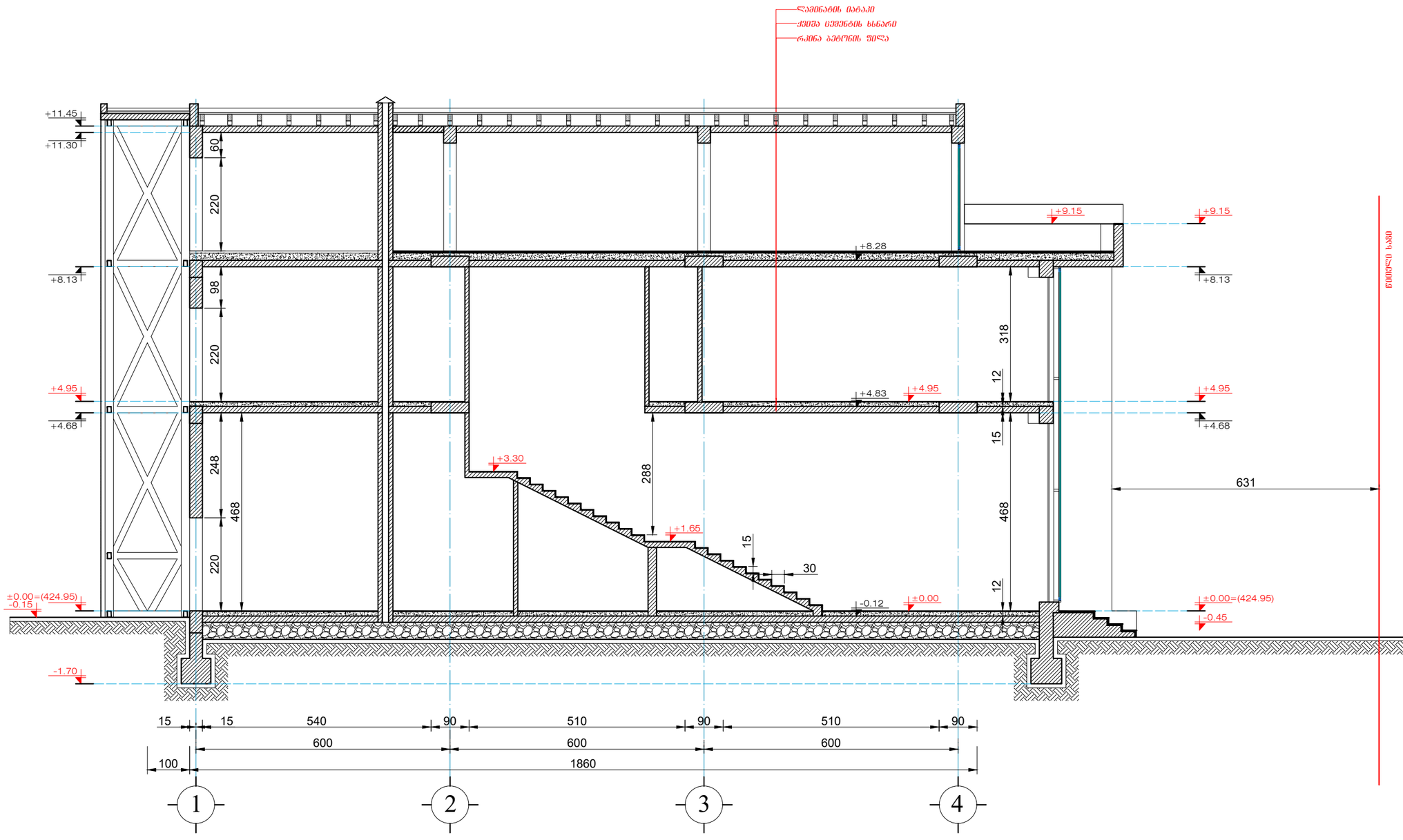
ჭრილი 1-1 მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		ჭრილი 1-1			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

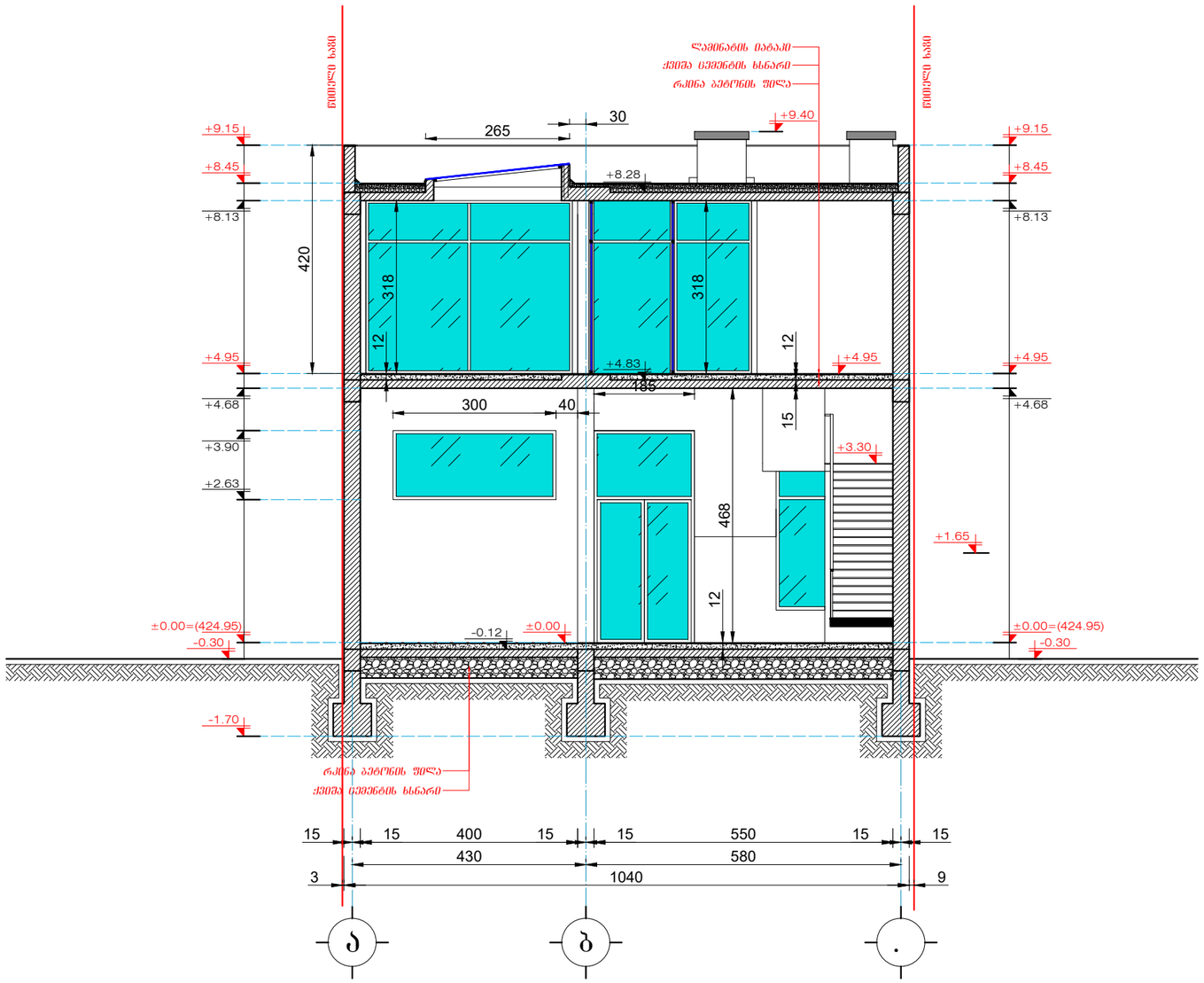
საპროექტო ჭრილი 1-1 მ. 1:100



საპროექტო

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
				1	1:100	
დირექტორი	თ. გოცირიძე		შენობის საპროექტო ჭრილი 1-1			
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე					
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

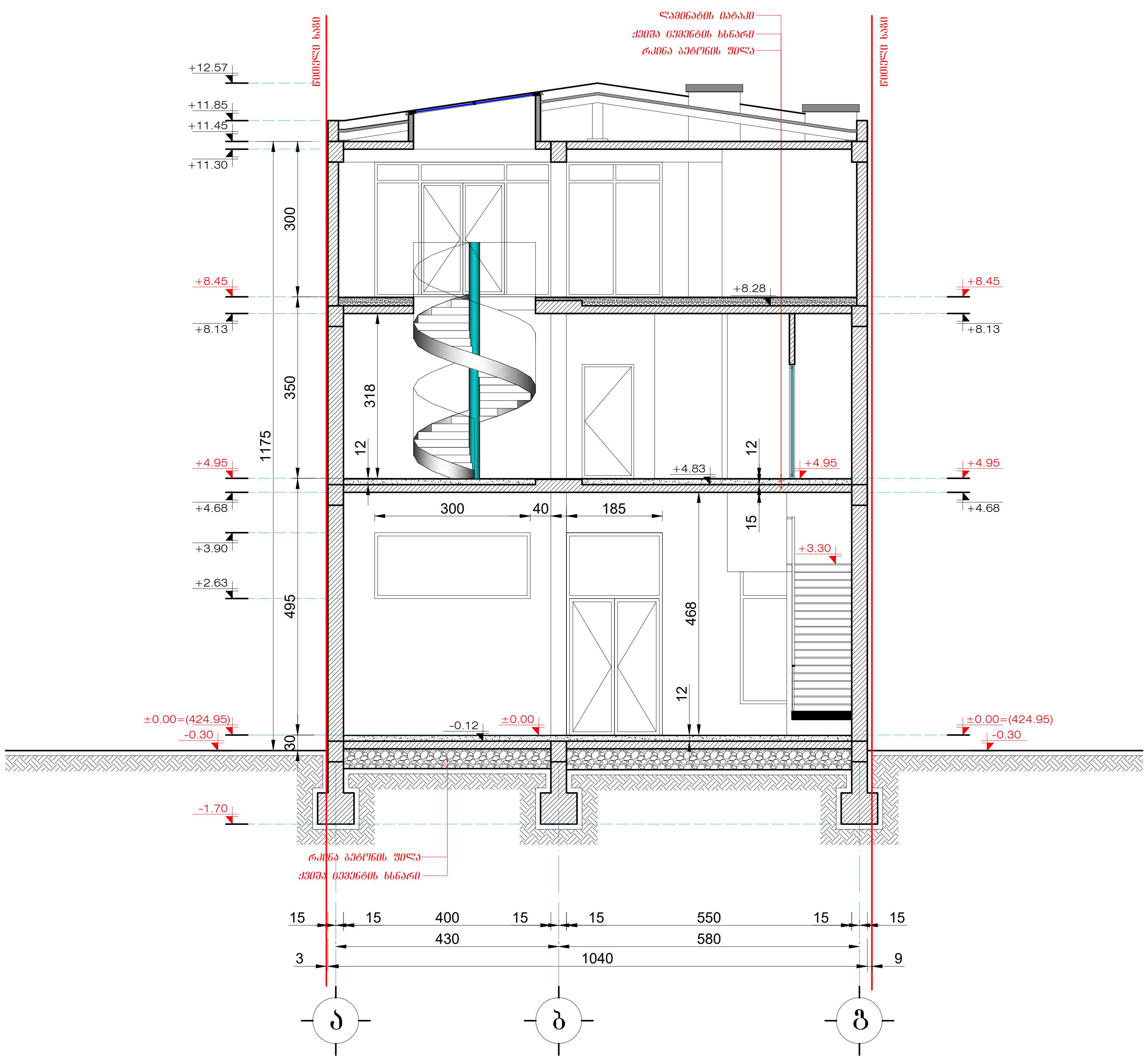
ჭრილი 2-2 მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნალბრაძე		ჭრილი 2-2			
არქიტექტორი	გ. ფხაკაძე					

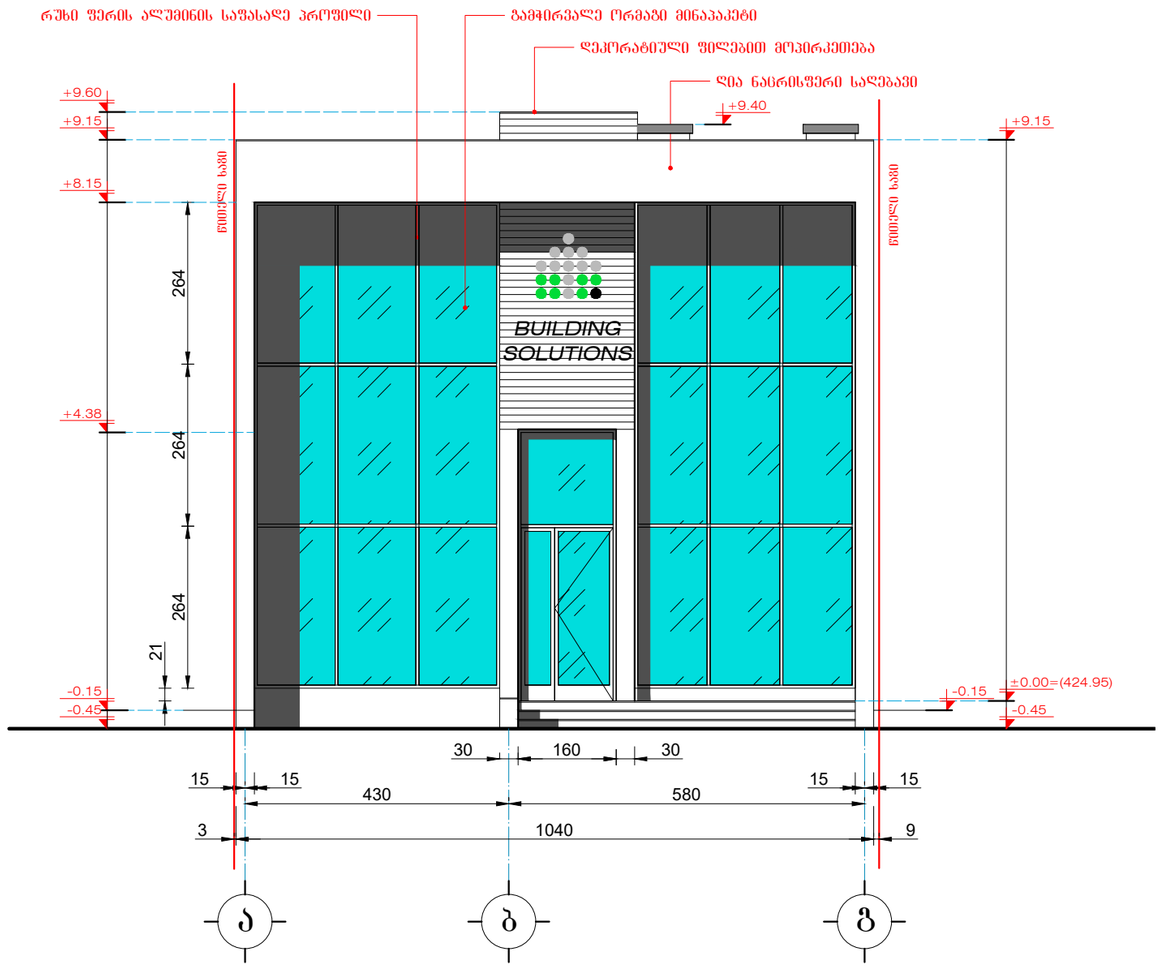
საპროექტო ჭრილი 2-2 მ. 1:100



საპროექტო

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ. 1	მასშტ. 1:100 / დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე		შენობის საპროექტო ჭრილი 2-2		
არ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე				
არქიტექტორი	გ. ფსუტური				

არსებული ფასადი ა-გ მ. 1:100

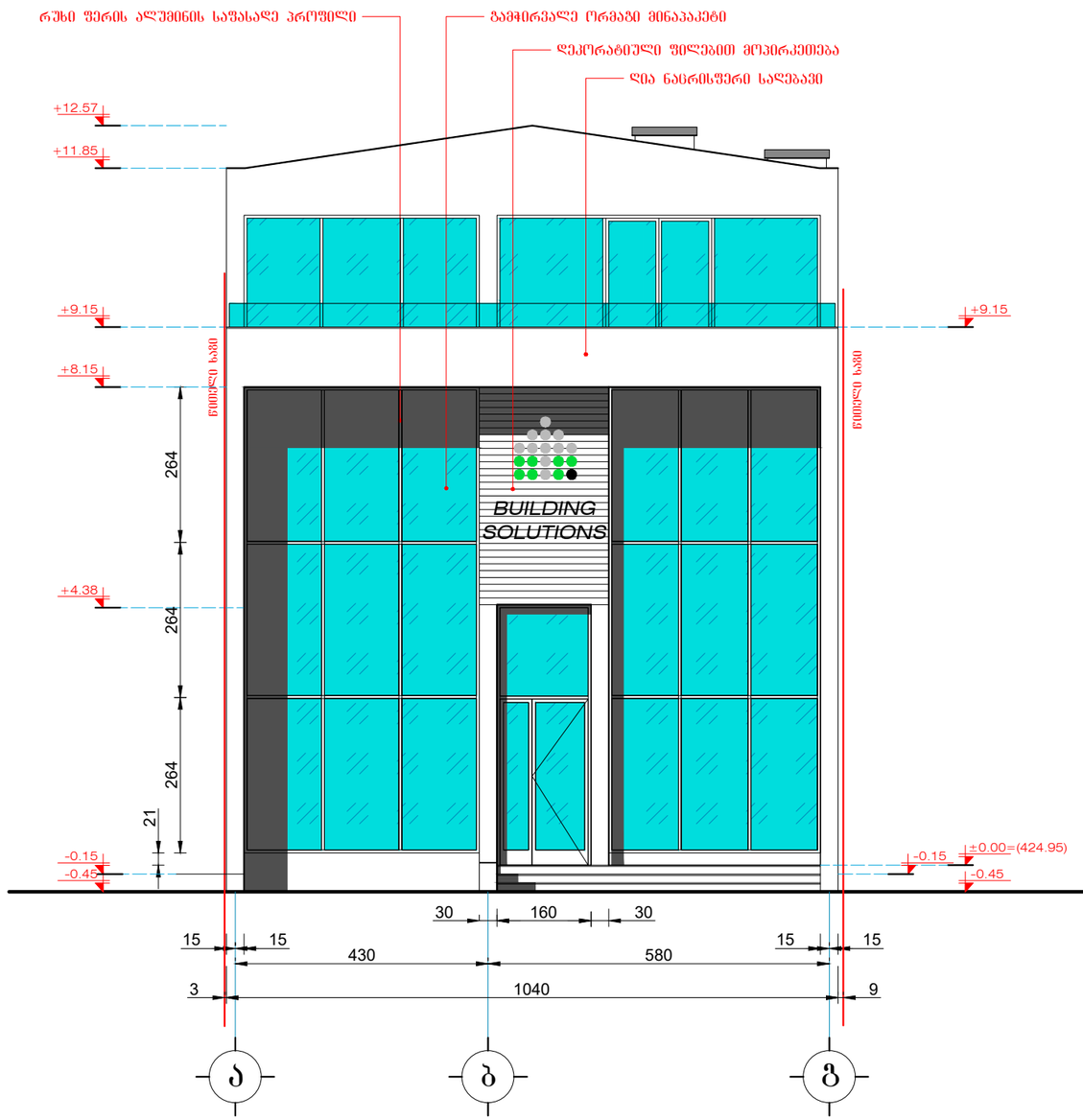


არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		არსებული ფასადი ა-გ			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

საპროექტო ფასადი ა-გ მ. 1:100

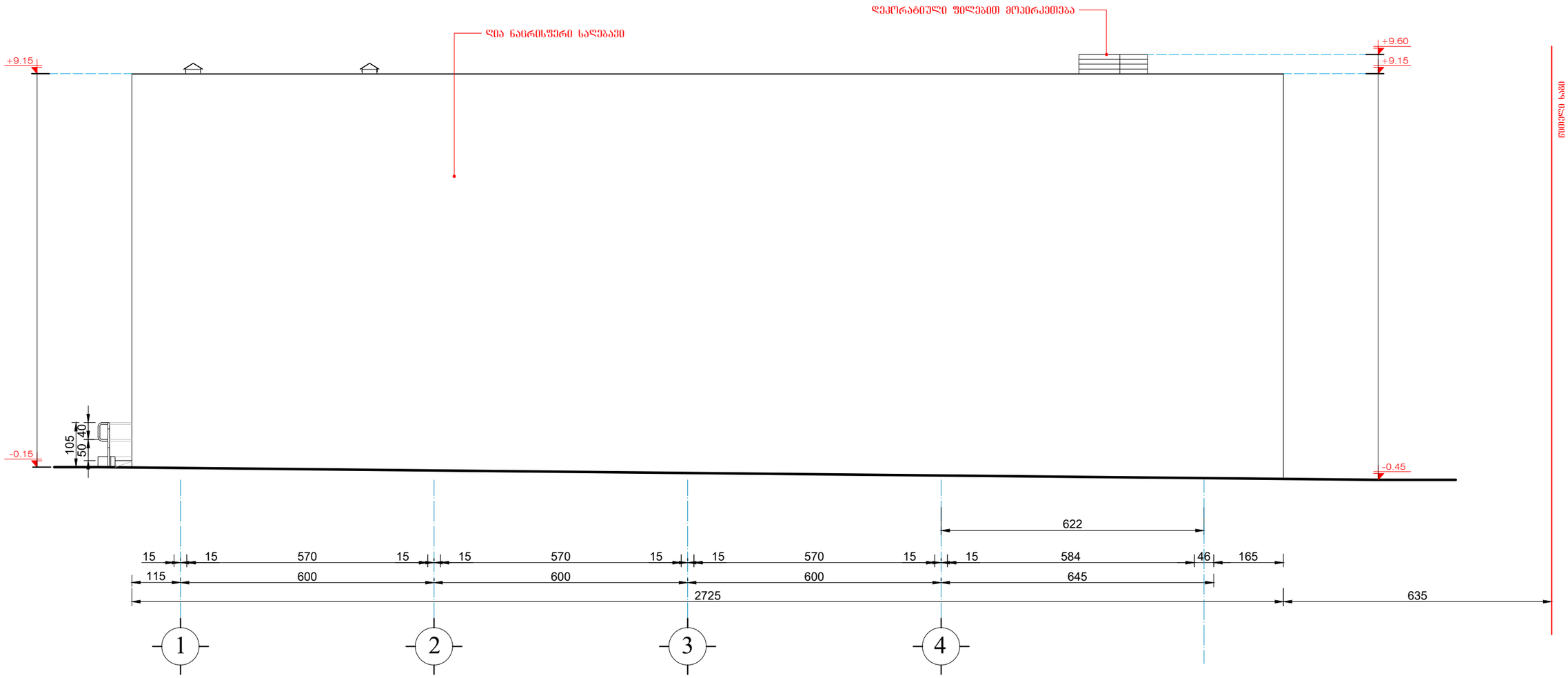
ფასადი „ა-გ" ღერძებში მ:100



საპროექტო

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი" ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	მ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		საპროექტო ფასადი ა-გ			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

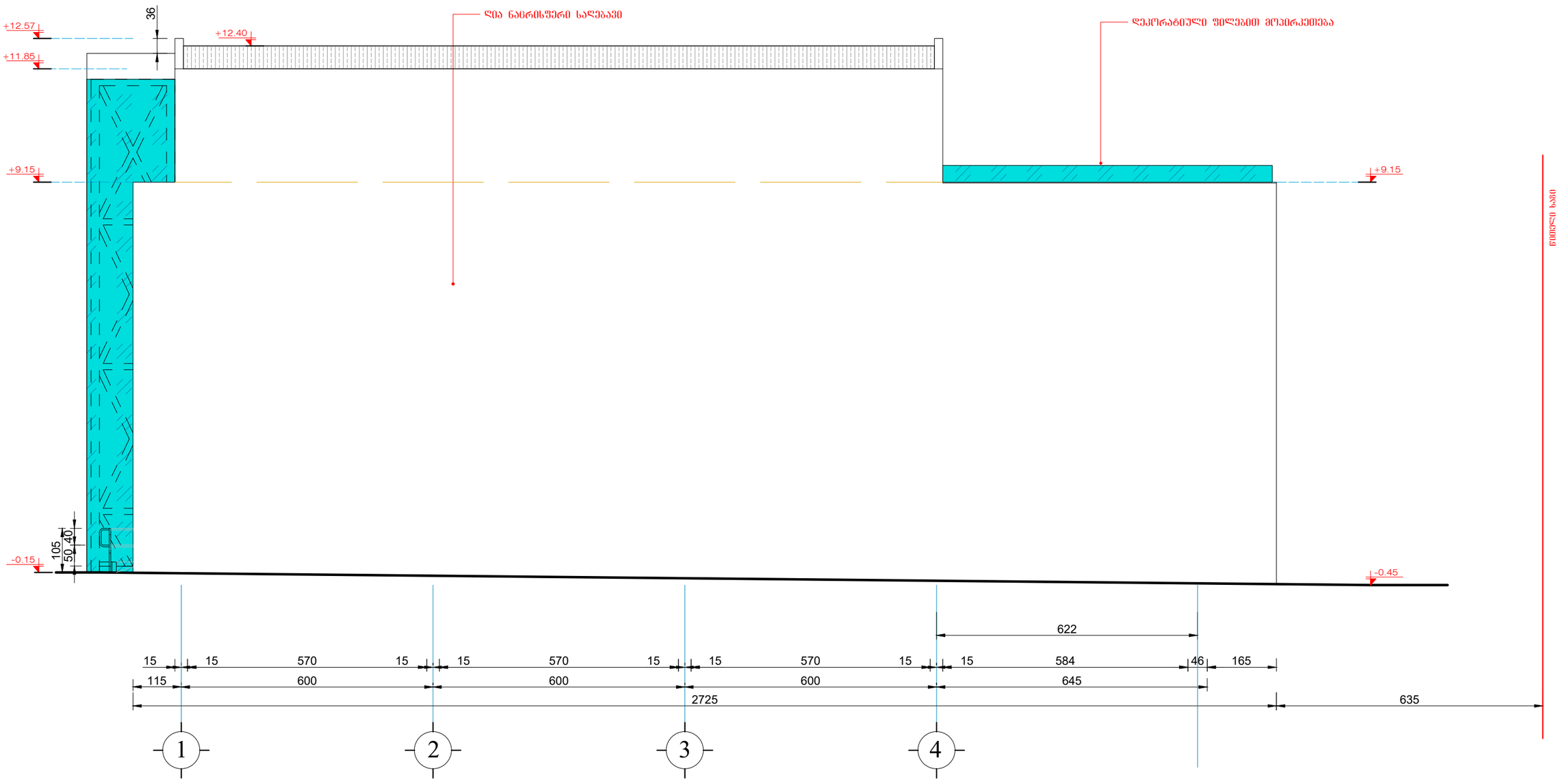
არსებული ფასადი 1-4 მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		საპროექტო ფასადი 1-4			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

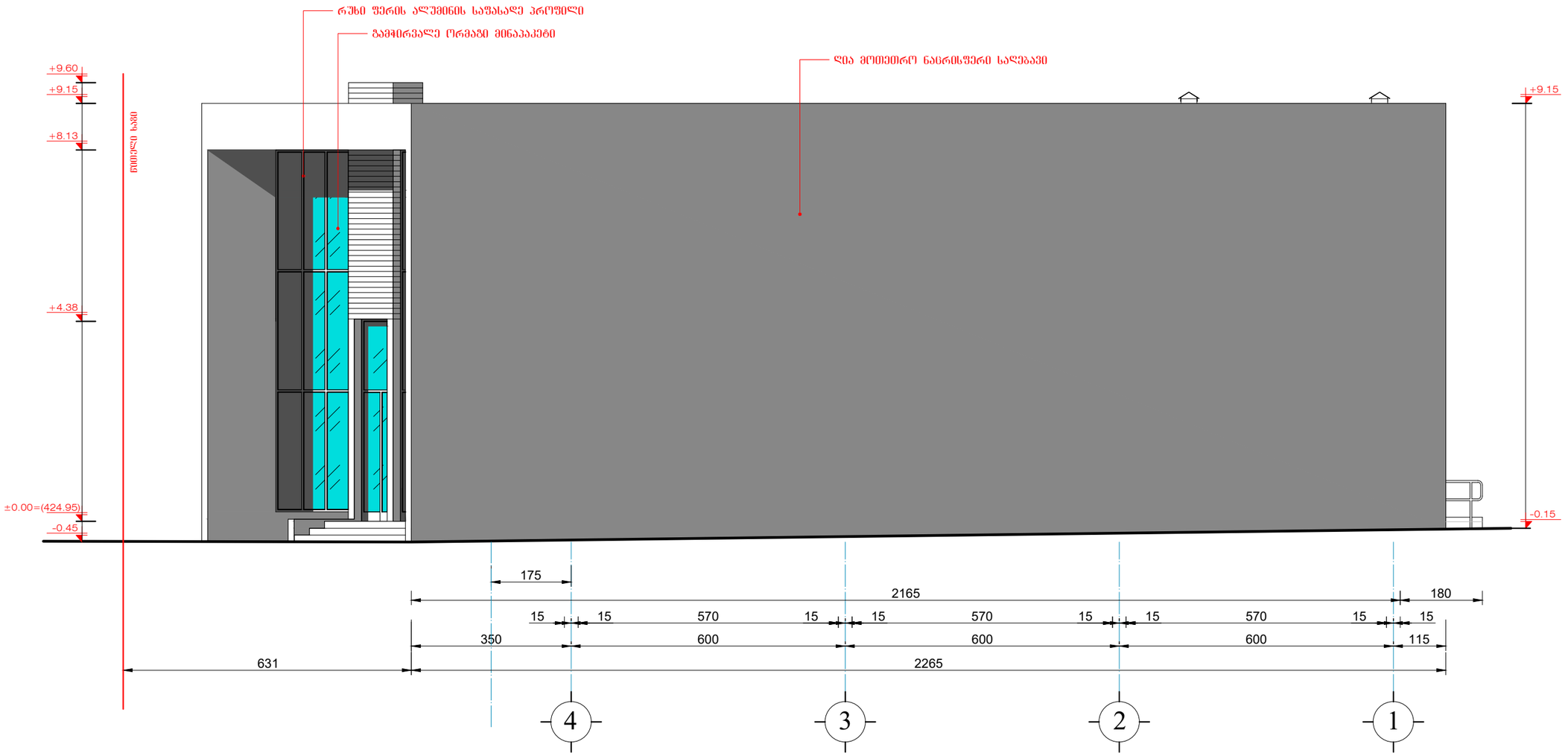
საპროექტო ფასადი 1-4 მ. 1:100



საპროექტო

საავარიო სამსახურის შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753			2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		საპროექტო ფასადი 1-4			
არქიტექტორი	გ. ფხაკაძე					

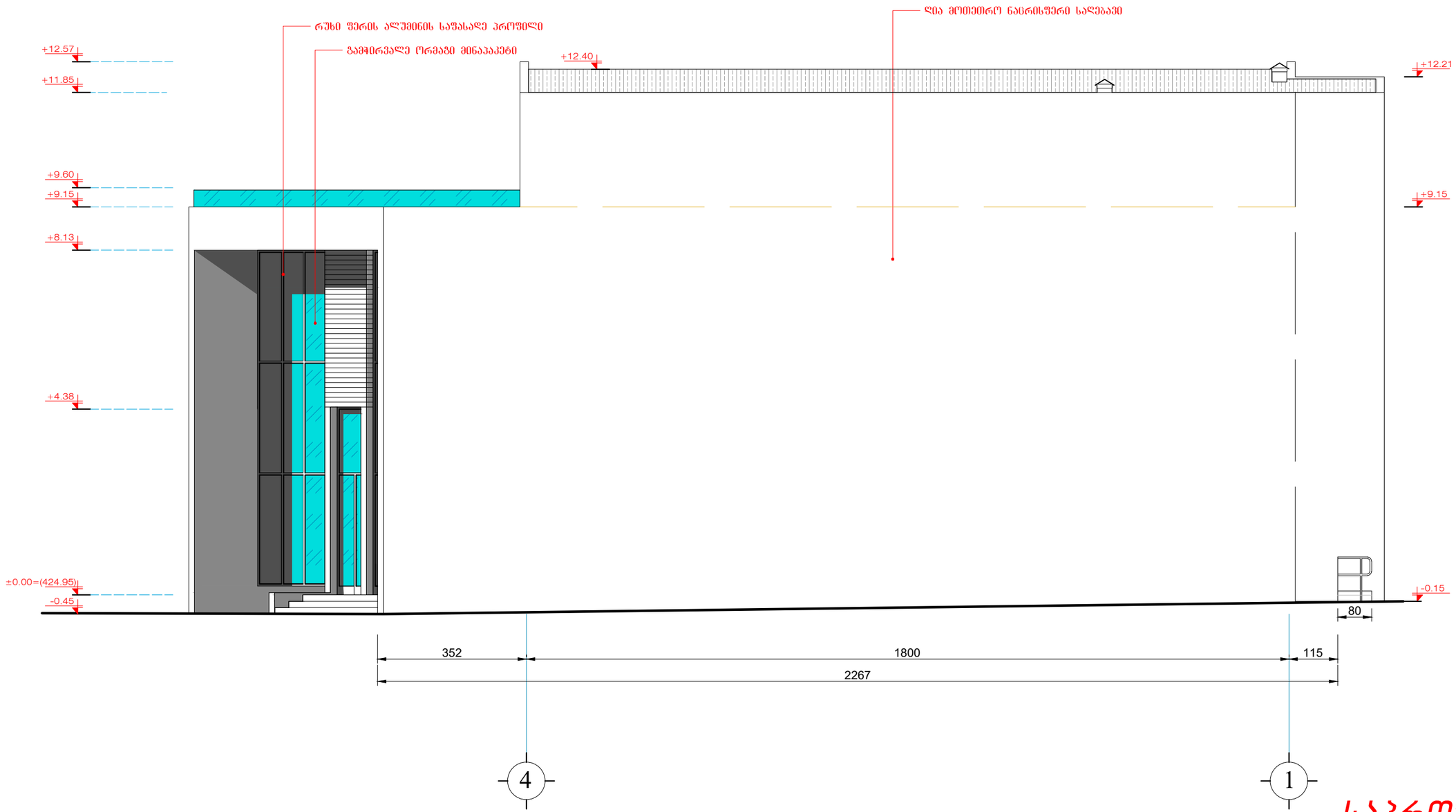
არსებული ფასადი 4-1 მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		არსებული ფასადი 4-1			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

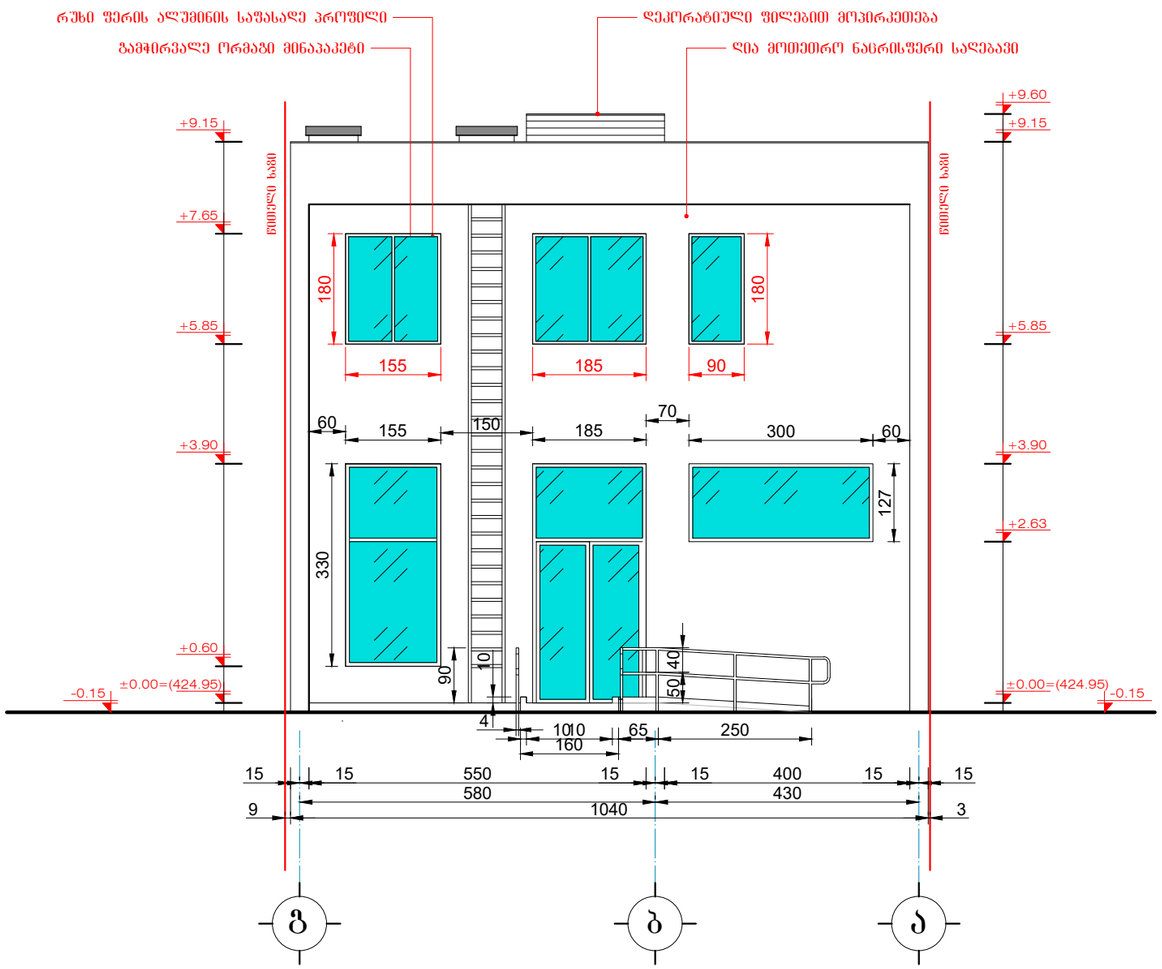
საპროექტო ფასადი 4-1 მ. 1:100



საპროექტო

საავარიო სამედიცინო შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		საპროექტო ფასადი 4-1			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

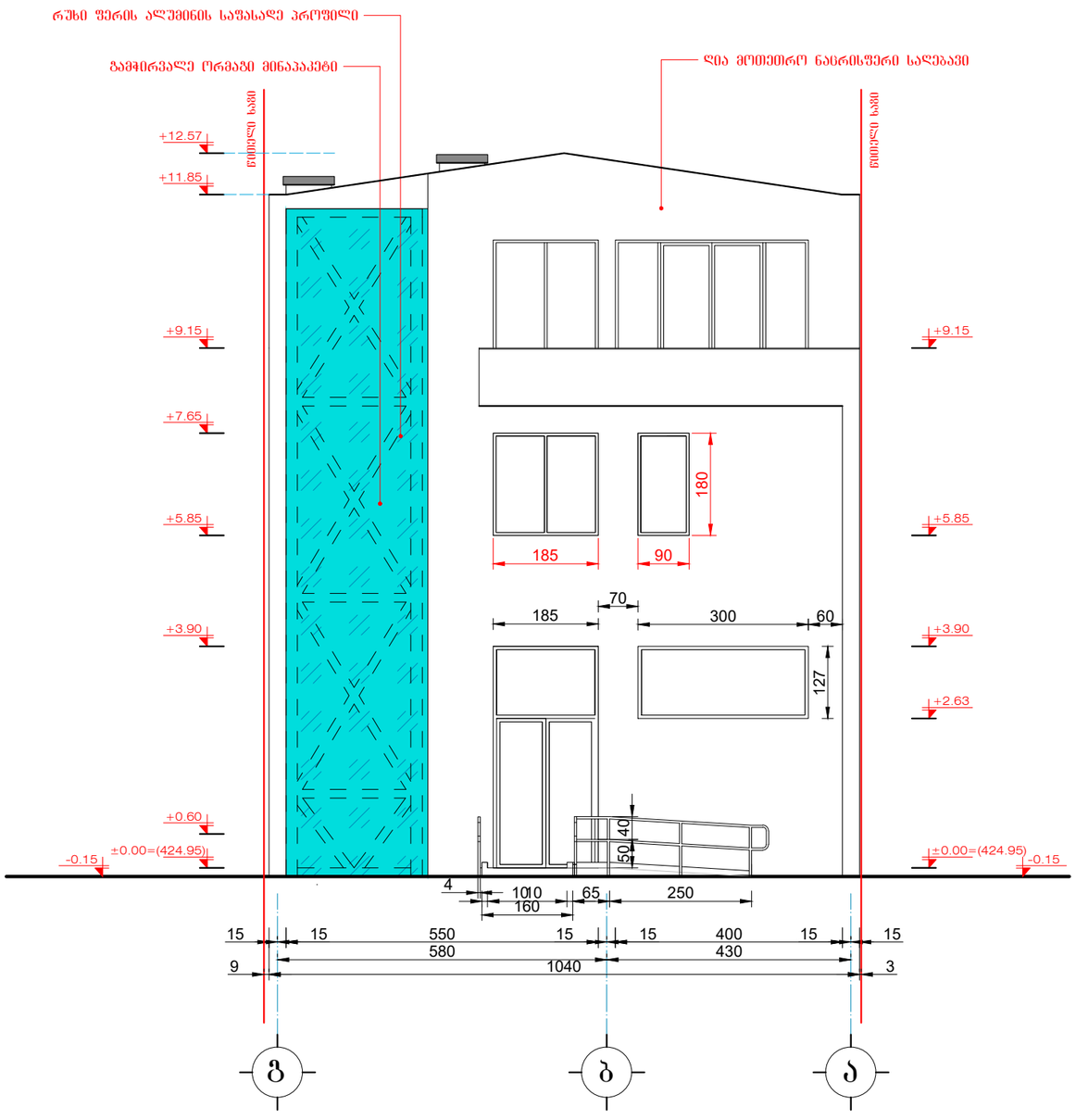
არსებული ფასადი გ-ა მ. 1:100



არსებული

სავაჭრო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753			2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		არსებული ფასადი გ-ა			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					

საპროექტო ფასადი გ-ა მ. 1:100



საპროექტო

საავარიო საოფისე შენობა აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №134			შპს „ინტექსი“ ს/ნ: 211349753		2025 წ.
			ფურც. №	რაოდენ.	მასშტ.	დაკვ. №
დირექტორი	თ. გოცირიძე			1	1:100	
პრ.მთ.ინჟინერი	ზ. ნადირაძე		საპროექტო ფასადი გ-ა			
არქიტექტორი	გ. ფსუტური					