

ს.კ.- ის მიხედვით შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

ქ. თბილისი, სარაჯიშვილის ქ. #17

კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი

შპს "სითი და კო"

თბილისი
2025

ს.კ.- ის მიხედვით შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

#	ფურცლის ნომერი	დასახელება	მასშტაბი
A-000			
1	A-001	ფურცლების ჩამონათვალი	
2	A-002	მიწის ნაკვეთის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა	
3	A-003	პირობითი აღნიშვნები	
4	A-004	განმარტებითი ბარათი	
5	A-005	ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	
A-100			
6	A-101	მიწის ნაკვეთის ტოპოგეგმა	1:500
7	A-102	საპროექტო გენგეგმა ტოპო ძირზე	1:500
8	A-103	სახანძრო მანქანის მოძრაობის სქემა	1:500
A-200			
9	A-201	პირველი სართულის გეგმა ±0.00 ნიშნულზე	1:100
10	A-202	სახურავის გეგმა	1:100
11	A-203	კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები	1:500
12	A-204	კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები	1:500
A-300			
13	A-301	საპროექტო ჭრილი I-I	1:100
14	A-302	საპროექტო ჭრილი II-II	1:100
A-400			
15	A-401	საპროექტო ფასადი 1-4 ღერძებს შორის	1:100
16	A-402	საპროექტო ფასადი დ-ა ღერძებს შორის	1:100
17	A-403	საპროექტო ფასადი 1-4 ღერძებს შორის	1:100
18	A-404	საპროექტო ფასადი დ-ა ღერძებს შორის	1:100
19	A-405	კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია	

#	ფურცლის ნომერი	დასახელება	მასშტაბი
A-500			
20	A-501	მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა	1:500
21	A-502	მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა	1:100
A-600			
22	A-601	საპროექტო ფოტომონტაჟი	
23	A-602	3დ ვიზუალიზაცია	
24	A-603	3დ ვიზუალიზაცია	
A-700			
25	A-701	მშენებლობის ორგანიზების პროექტი	
26	A-702	მშენებლობის ორგანიზების პროექტი	
27	A-703	მშენებლობის ორგანიზების პროექტი	
28	A-704	მშენებლობის ორგანიზების პროექტი	1:500
A-700			
29	A-801	საინფორმაციო ბანერი	

ფორმატი A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი, მ. გელოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი

შინაარსი

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
	15/03/2025	A-001

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.10.10.003.005**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023278331 - 27/03/2023 18:04:22

მომზადების თარიღი
28/03/2023 09:59:20

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	საბურთალო		
01	**10**	**10**	**003/005**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , დასახლება ვაშლივაკი , ქუჩა სარაჯიშვილი , N 17 , (ნაკვ. 03/005)

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3383.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - საერთო ფართი - 450.93 კვ.მ., N2 - საერთო ფართი - 1068.35 კვ.მ., N3 - საერთო ფართი - 96.12 კვ.მ. , N4 - საერთო ფართი - 272.05 კვ.მ.

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023259300 , თარიღი 23/03/2023 17:36:42
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/03/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:23/03/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "სითი და კოს", ID ნომერი:404398077

მესაკუთრე:
შპს "სითი და კოს"

აღწერა:

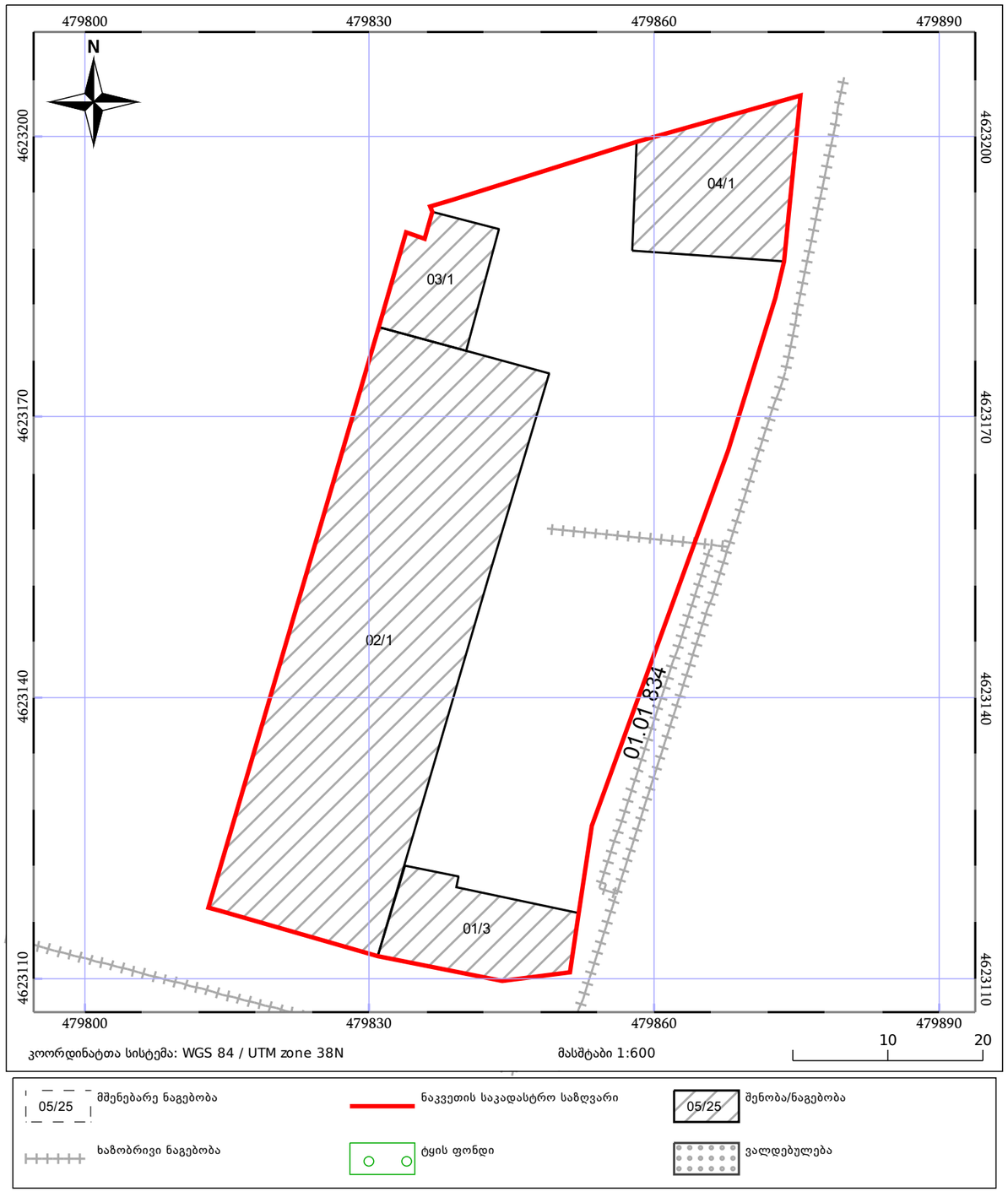
იპოთეკა

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.10.10.003.005**
განცხადების ნომერი: **882023086467**
მომზადების თარიღი: **08/02/2023**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **3383 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



პირობითი აღნიშვნები

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

±0.00 ნიშნული გეგმაზე/ჭრილში/ფასადზე

ჭრილის ხაზი

I

1 ღერძის ხაზი

ჩრდილოეთის ნიშანი

კარის თავისუფალი სიგანე

კარის აღნიშვნა

820 100
2150 30

კარის აღნიშვნა

ხანძარმედეგობა (წთ)

კარის თავისუფალი სიმაღლე

ოთახის/სივრცის დასახელება

აუდიტორია

1-02 | 15.00 მ²

ოთახის/სივრცის აღნიშვნა

ოთახის/სივრცის ფართობი

ოთახის/სივრცის ნომერი

დაკავებულობის ჯგუფი (ქვეჯგუფი)

სქ. | 15.00 მ²

დ.ფ. 9.3 | დ.ფ. 2

ოთახის/ სივრცის ფართობი

დაკავებულობის ტატვირთვა

დაკავებულობის ფაქტორი

კედლის ცეცხლმედეგობა (ერთსაათიანი)

კედლის ცეცხლმედეგობა (ორსაათიანი)

მისაწვდომი სვლაგეზი

თავშეყრის ჯგფი (თვ)

დაწესებულებითი ჯგუფი (დწ)

სავაჭრო ჯგუფი (სვ)

საქმიანი ჯგუფი (სქ)

სასაწყობო ჯგუფი (სწ)

დამხმარე ჯგუფი (დს)

გასასვლელი

სახანძრო მილდგარი

ავტოსაშხეფი

კვამლის აღმომჩენი

სასმელი წყლის შადრევანი

ღიობი ფილაში

ხელის ცეცხლმაქრი

სირენა ციმციმით

სახანძრო განგაშის ღილაკი

სახანძრო ჰიდრანტი

საევაკუაციო განათება

ფორმატი A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი, მ. გულოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი

პირობითი აღნიშვნები

მასშტაბი: | თარიღი: 15/03/2025 | ფურცელი: A-003

განმარტებითი ბარათი

დაგეგმარების საფუძველი და მიზანი:
პროექტი მიზნად ისახავს ს.კ.- ის მიხედვით შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქციას მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების მიხედვით.

მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და აღწერა:
საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. #17, 3383 კვ.მ ფართობი. ნაკვეთს სამხრეთით ესაზღვრება სარაჯიშვილის ქ, აღმოსავლეთით ჩიხი, ხოლო ჩრდილოეთ და დასავლეთ მხარეს სხვა კერძო მიწის ნაკვეთები. ტერიტორიაზე ვრცელდება სპეციალური ზონა 1, (სპეც-1) ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით. აბსოლუტური ნიშნულები ზღვის დონიდან 455.68-დან 459.07-მდე მერყეობს. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია დემონტაჟის ნებართვა, (ბრძანება #6596886; თარიღი 03/08/2023) რომლის მიხედვით მოხდა შენობა #1/3, #2/1 და #3/1-ის დემონტაჟი. ასევე გაცემულია საავადმყოფოს მშენებლობის კორექტირებული ნებართვა (ბრძანება #6926226; თარიღი11/03/2024) და მიმდინარეობს მშენებლობა შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. ს.კ.-ის მიხედვით შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია ითვალისწინებს აღნიშნული საავადმყოფოსთვის ტექნიკური შენობის მოწყობას, გაცემულია მშებენლობის ნებართვა (ბრძანება #6907622; თარიღი15/03/2024 და ბრძანება #7473360; თარიღი 08/05/2025).
წარმოდგენილი კორექტირება ეხება ფასადებზე ღიობების ცვლილებას და მცირე ელემენტების დამატებას.

პროექტის შინაარსობრივი აღწერა:
სარეკონსტრუქციო შენობა #4/1 არის ერთ სართულიანი შენობა, მაღალი სარდაფით, რომელშიც ამჟამად განთავსებულია დამხმარე სათავსოები და საწყობები. რეკონსტრუქციის შედეგად მოხდება მეორე სართულისა და სახელოსნოების, ე.წ. ბოქსების დემონტაჟი და გახდება ტექნიკური შენობა, რომელიც საავადმყოფოს დაეხმარება ფუნქციონირებაში. სარეკონსტრუქციო შენობაში მოეწყობა საქვაბე, წყლის რეზერვუარი და სატუმბო სადგური. შენობა შეიღებება ფასადის საღებავით. ღიობები შევსებულია თეთრი მეტალოპლასტმასის ფანჯრითა და სარკმელებით, რომელზეც მოეწყობა დამცავი ჟალუზი.

პროექტის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერა:
სარეკონსტრუქციო შენობას მოწყობილი აქვს ბეტონის ფაქტურის ლენტური ტიპის საძირკველი. ხოლო შენობის კედლები წარმოადგენს ანაკრები ბეტონის მსხვილბლოკურ წყობას. სახურავი იქნება არსებული სართულშუა გადახურვა.

შენობა აღჭურვილია ხანძრისაგან დაცვის სიტემებით:
შენობა აღჭურვილი იქნება კვამლის აღმომჩენი დეტექტორები.მიწის ნაკვეთზე მოწყობილია სახანძრო მანქანის სამოძრაო გზა და მოედანი, ასევე სახანძრო მანქანის მისაერთებელი ჰიდრანტი.

პროექტირებისას დაცულია მოქმედი სამშენებლო ნორმები და წესები.

ფორმატი	A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი
შპს "კომპლექსი"

პროექტი
შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

მისამართი
თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"
ქ. თბილისი, მ. გელოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი
განმარტებითი ბარათი

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
	15/03/2025	A-004

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

საპროექტო ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.) - 3 383,00
განაშენიანების ფართობი (კვ.მ.) - 84,27

საერთო ფართობი (კვ.მ.) - 70,98
დამხმარე ფართობი (კვ.მ.) - 70,98

სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ.) - 316,33

0,00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ.) -316,01

0,00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ.) -0,32

შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ.) - 3,46

0,00 ნიშნულის ზევით (მ.) - 2,86

0,00 ნიშნულის ქვევით (მ.) - 0,60

კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ. და ასახული კოეფიციენტებში)

3383 კვ.მ.; სარეკონსტრუქციო შენობა - 84.27 კვ.მ.; კლინიკა - 1164.93 კვ.მ.; ღობე - 45.31 კვ.მ.; ჯამი 1294.51 კვ.მ.; კ1=0,4

კ2 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ. და ასახული კოეფიციენტებში)

3383 კვ.მ.; სარეკონსტრუქციო შენობა - 84.27 კვ.მ.; კლინიკა - 6588.50 კვ.მ.; ჯამი 6672.77 კვ.მ.; კ2=2,0

კ3 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ. და ასახული კოეფიციენტებში)

3383 კვ.მ.; ჯამი 1059.50 კვ.მ.; კ3=0,3

ფორმატი A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის
რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება

ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17



შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი,
მ. გულოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი

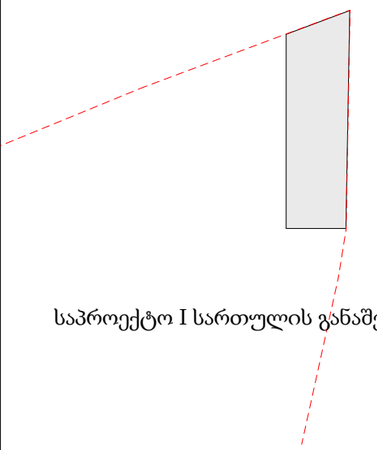
ტექ. ეკონ.
მაჩვენებლები

მასშტაბი:

თარიღი: 15/03/2025

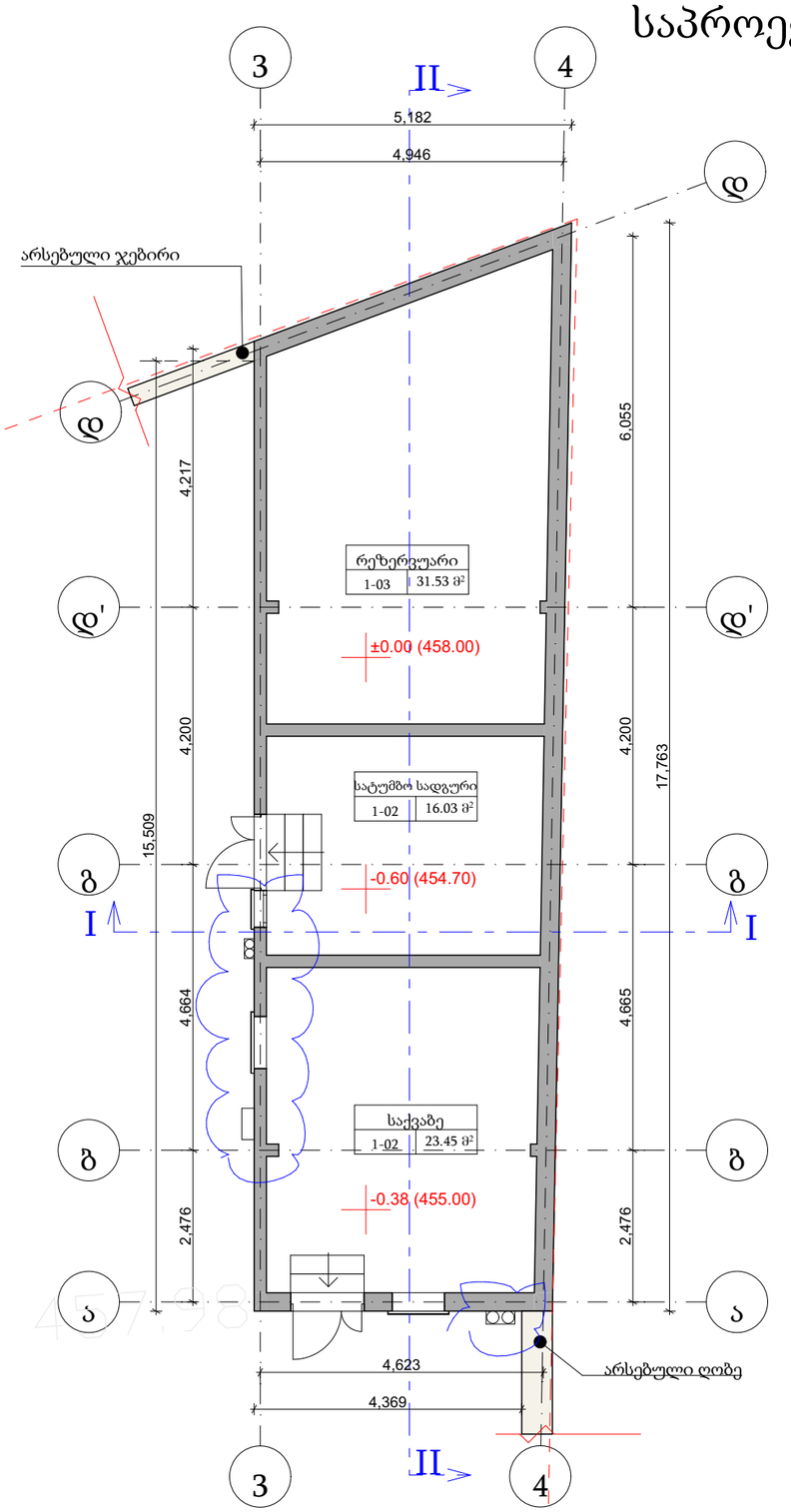
ფურცელი: A-005

საპროექტო გეგმა ±0.00 ნიშნულზე



საპროექტო I სართულის განაშენიანების ფართი - 84,27 კვ.მ.

საკადასტრო საზღვარი



მონიშნულია კორექტირებული ადგილი

ფორმატი	A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის
რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება
ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი,
მ. გელოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

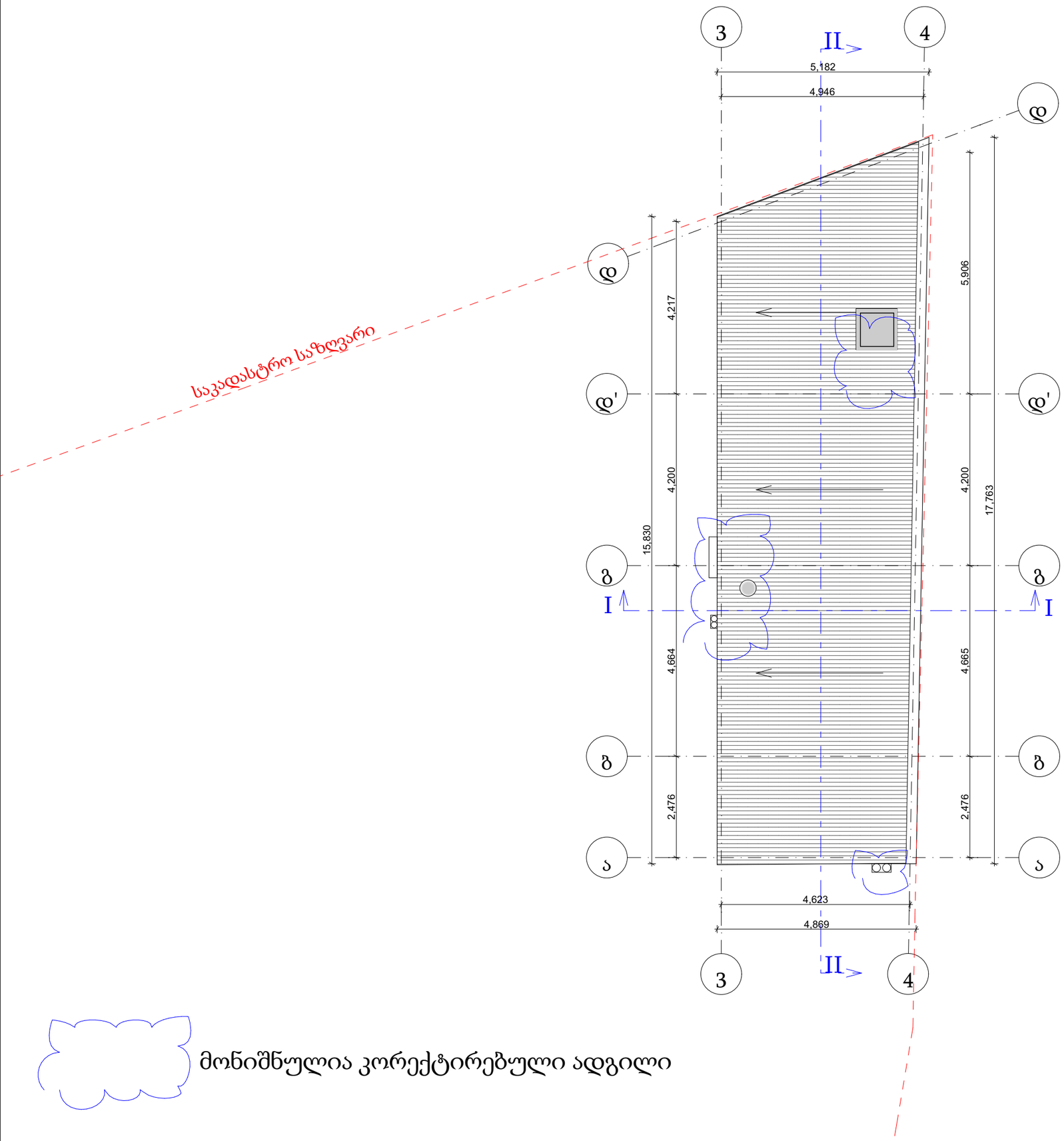
არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი: გეგმა

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
1:100	15/03/2025	A-201

საპროექტო სახურავის გეგმა



მონიშნულია კორექტირებული ადგილი

ფორმატი A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის
რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება
ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი,
მ. გელოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

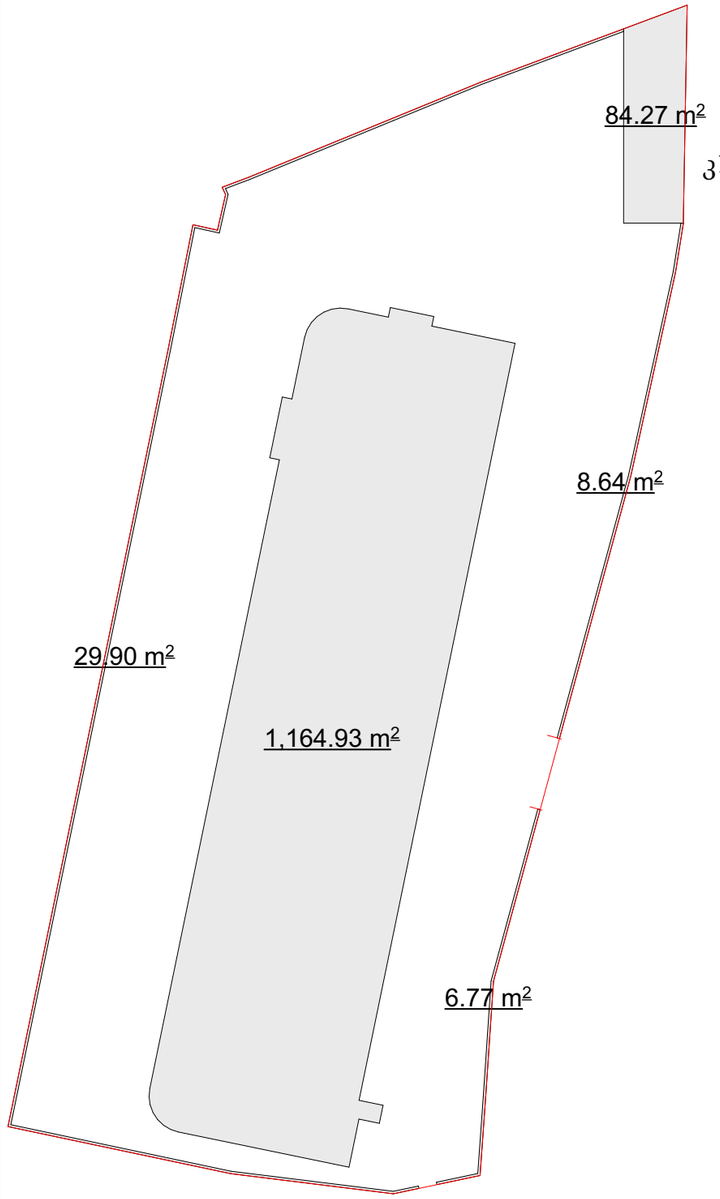
სტადია: პროექტი

ნახაზი

გეგმა

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
1:100	15/03/2025	A-202

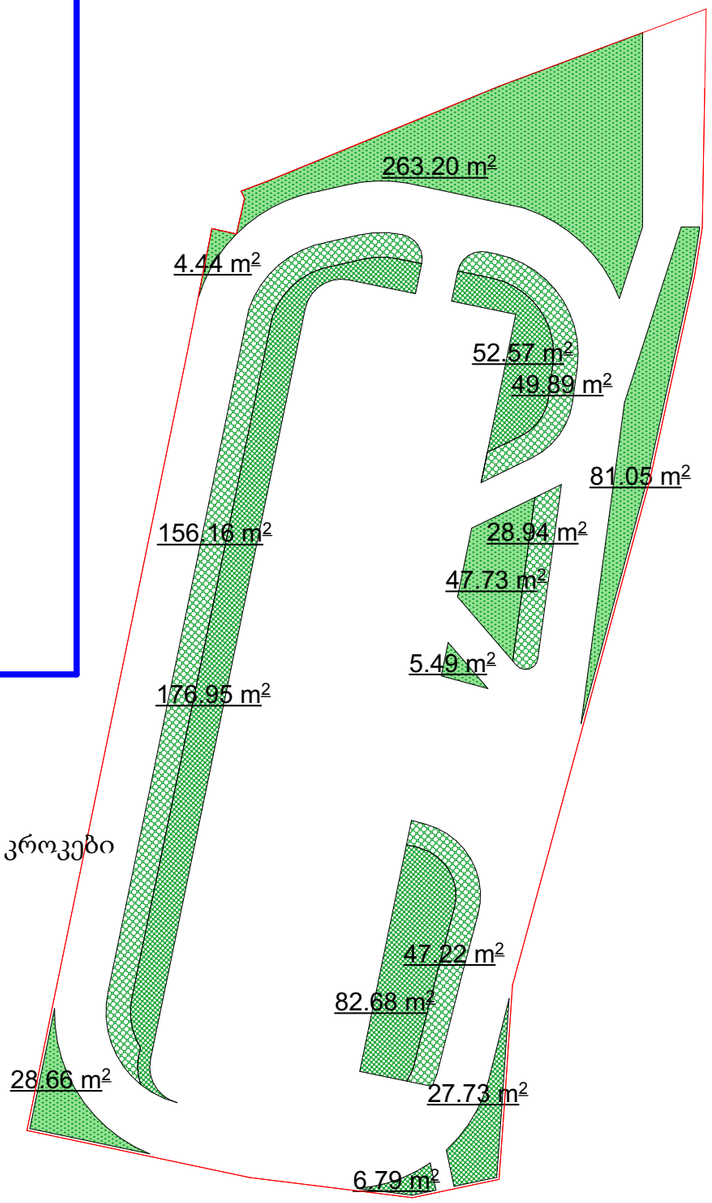
საპროექტო კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები



კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3383 კვ.მ.;
სარეკონსტრუქციო შენობა - 84.27 კვ.მ.;
საავადმყოფო - 1164.93 კვ.მ.;
ღობე - 45.31 კვ.მ.;

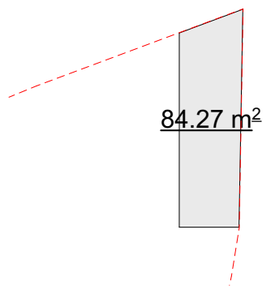
ჯამი 1 294.51 კვ.მ.;
კ1=1 294.51/3383=0,4



კ3 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო კროკები

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3383 კვ.მ.;
გამწვანების ფართობი 1 059.50 კვ.მ.;

კ3=1 059.50/3383=0,3



განაშენიანების საანგარიშო კროკი
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3383 კვ.მ.;
საპროექტო შენობა - 84.27 კვ.მ.;

ჯამი - 84.27 კვ.მ.

ფორმატი	A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი, მ. გელოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

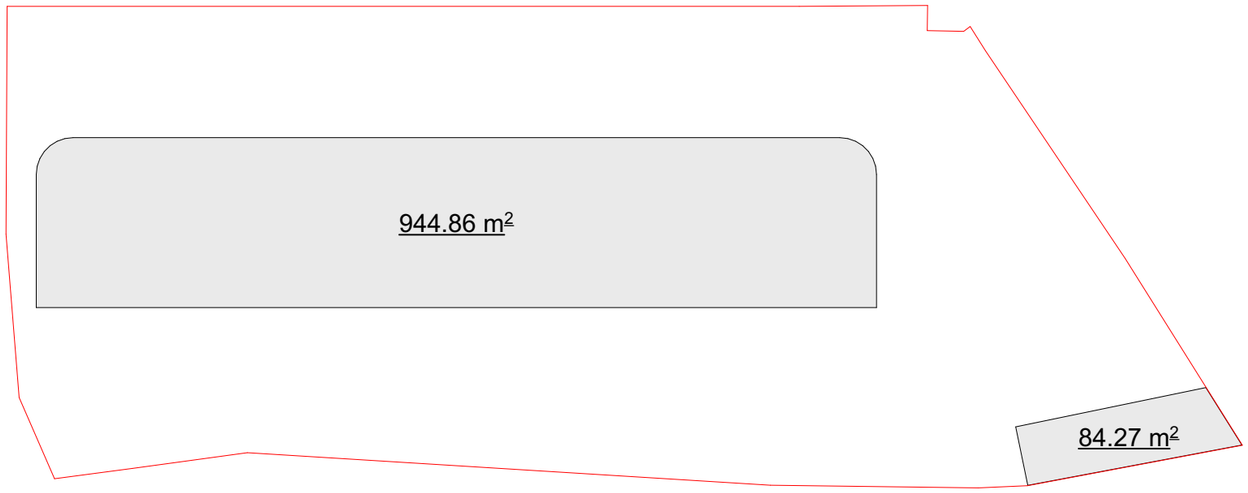
სტადია: პროექტი

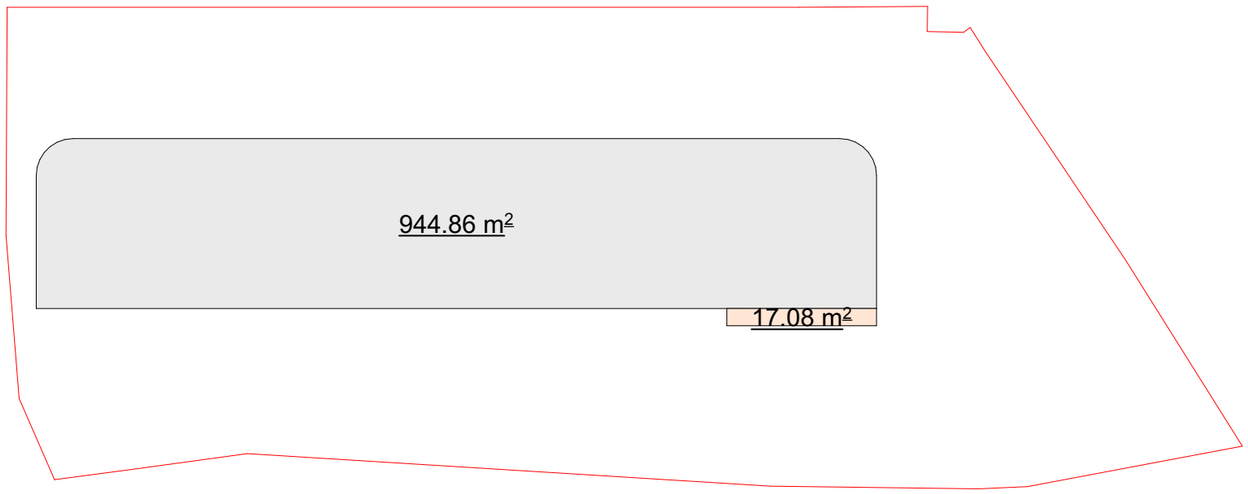
ნახაზი

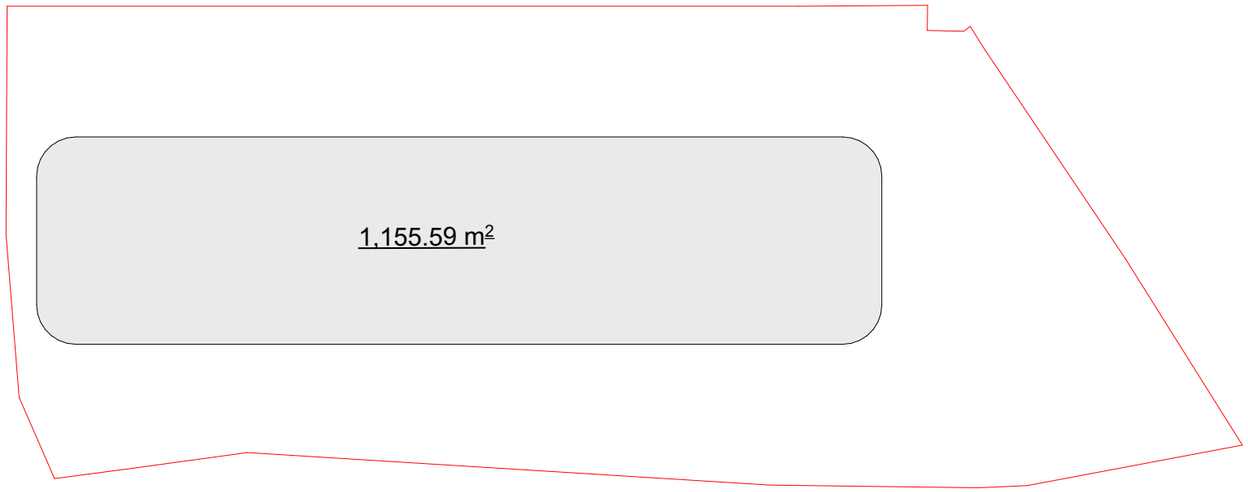
კროკები

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
	15/03/2025	A-203

საპროექტო კოეფიციენტების საანგარიშო კროკები







კ2-ის საანგარიშო ფართობები:

	შენობა #1	შენობა #2
I სართული -	944.86 მ²;	84.27 მ²;
II სართული -	944.86 მ²;	
III სართული -	1 155.59 მ²;	
IV სართული -	1 147.32 მ²;	
V სართული -	1 147.32 მ²;	
VI სართული -	1 147.32 მ²;	

სახურავის სართული - 95.53 მ²;

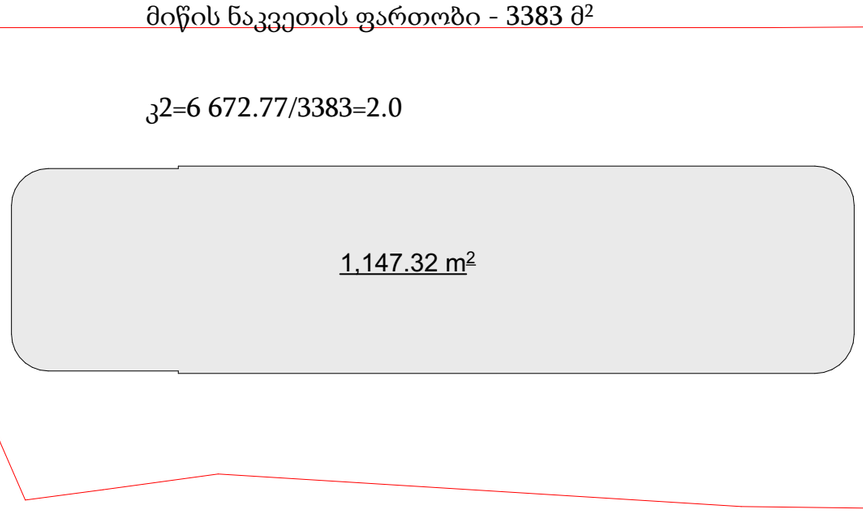
აივანი - 17.08 მ²; 1/3=5.7 მ²;

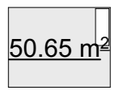
ჯამი: 6 588.50 მ²; 84.27 მ²;

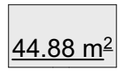
საერთო ჯამი - 6 672.77 მ²

მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3383 მ²

კ2=6 672.77/3383=2.0







ფორმატი	A-3

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები

დამკვეთი

შპს "კომპლექსი"

პროექტი

შენობა #4/1-ის რეკონსტრუქცია

მისამართი

თბილისი, დასახლება ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქ. #17

შპს "სითი და კო"

ქ. თბილისი, მ. გულოვანის გამზ. #52

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. ანთაძე	
ავტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	ე. ედიშერაშვილი	
არქიტექტორი	თ. გალოგრე	

არქიტექტურული ნაწილი

სტადია: პროექტი

ნახაზი

კროკები

მასშტაბი:	თარიღი:	ფურცელი:
	15/03/2025	A-204