



ქალაქ ზუგდიდში, ჯანაშიას ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს.ნ: 43.31.62.746) ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი უძრავი ქონების განაშენიანების დაბალური გეგმის ურთხევითი

1	განმარტავითი ბარათი
2	SWOT ანალიზი
3	სახალსტრო მოწვევები
4	სიტუაციური ნახაზი
5	ტოპოგრაფიული რუკა
6	ორთოფოტო
7	ფოტოფიქსაცია
8	ფოტოფიქსაცია
9	არსებული ფუნქციური ზონირება
10	საწყისი სახალსტრო მოწვევები (სახუთრების გეგმა)
11	საინფორმაციო ღაფის განთავსების ფოტოფიქსაცია
12	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა (ელექტროობა და გაზომარაგება)
13	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა (წყალმომარაგება)
14	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა (წყალარინება)
15	საპროექტო ფუნქციური ზონირება
16	საპროექტო ფუნქციური ზონის და გამოყენების სახეობის გეგმა
17	მიწის ნაპვეთის 1-1; 1-2; 1-3 ხოვციციებების ღაღენის გეგმა
18	მიწის ნაპვეთის მიწმალური ფართობის და ზომების ღაღენის გეგმა
19	მიწის ნაპვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა
20	ავტომანქანების საღგომი აღგილების რაოღენობის ღაღენის გეგმა
21	ძირითადი და ღოხალური გზების/ქუჩების გეგმა
22	3D ვიზუალიზაცია
23	3D ვიზუალიზაცია

პროექტის დასახელება:

განამუნანების ღეატლური გეგმის კონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, კანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

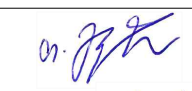
პლანშეტის დასახელება:


სარჩევი


პრობითი აღნიშვნები:


ღამვეთი: შპს "ანაგი"
ს/გ 245416401

შემსრულებელი: შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

ღირექტორი: თამარ გვიჩიანი 

არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი 

არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი 

შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი 

თარიღი: აპრილი/2023

მასშტაბი

სტადია: გეგმის კონცეფცია

ნაწილი

ფორმატი: A3

გვერდი

<p>განმარტებითი ბარათი</p>
<p>განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დამუშავებულია სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N270603/3 ხელშეკრულების შესასრულებლად, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის მერის 03.04.2023 წლის N824.242309314 ბრძანების და მასზე თანდართული დავალების საფუძველზე, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილების და “ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური უბნის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 აპრილის №13 დადგენილების შესაბამისად.</p>
<p>საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი ერთეული) მდებარეობს ქალაქ ზუგდიდში, ჯანაშიას ქუჩაზე (ს.კ: 43.31.62.746), წარმოადგენს ყოფილ ინგურქალაღკომბინატის ტერიტორიის ნაწილს, რის გამოც ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმით განსაზღვრულია სარეზერვო ინდუსტრიულ ზონად (იზ-1), ფაქტობრივი მდგომარეობით, ნაკვეთზე განთავსებულია რამოდენიმე დანგრეული შენობა და არანაირი ფუნქციით დატვირთული არ არის. ტერიტორიის რელიეფი მარტივია, ფაქტიურად ქანობის გარეშე, ხოლო გეოლოგიური მდგომარეობის შეფასებით სამშენებლოდ ვარგისი. ნაკვეთს დასავლეთით ნაწილობრივ ესაზღვრება გრუნტის გზა. ასევე, დანარჩენი ყველა მხრიდან, ყოფილი ინგურქალაღკომბინატის ტერიტორიები, რომლებიც სახელმწიფოს საკუთრებაშია.</p>
<p>საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს.კ: 43.31.62.746) სახელმწიფოს უფლებამოსილი უწყებების მიერ შეირჩა იბულებით გადაადგილებული 1700 ოჯახისთვის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლ(ებ)ის მშენებლობის მიზნით. ელექტრონული ტენდერის შედეგად გამარჯვებულ პირს წარმოადგენს შპს „ანაგი“ (ს/ნ:245416401), რომელსაც აქვს მშენებლობისთვის საჭირო სანებართვო დოკუმენტაციის მოპოვების და მშენებლობის განხორციელების უფლებამოსილება. ხელშეკრულებით განსაზღვრულია სახელმწიფოს მოთხოვნები და საჭიროებები ზინების რაოდენობის, ფართობების, ტერიტორიის სამომავლო ფუნქციის შესახებ.</p>
<p>ზემოაღნიშნული ამოცანის განსახორციელებლად, საჭიროა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4-ის პარამეტრებით. ვინაიდან, ამ ეტაპისთვის ნაკვეთზე ვრცელდება სარეზერვო ინდუსტრიული ზონა-1, გდგ-ის დამტკიცების პარალელურად საჭიროა გენერალური გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ზონის ცვლილება.</p>
<p>ტერიტორიის გავითარების ხედვა</p>
<p>მოლიან ტერიტორიაზე დაგეგმილია 7 (შვიდი) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (100 პროცენტით საცხოვრებელი) განთავსება, აქედან ექვსი შენობა იქნება ტიპიური თორმეტსართულიანი, ხოლო ერთი თოთხმეტსართულიანი. შენობები დაგეგმარებულია იმგვარად რომ მაქსიმალურად მოშორებულია (მინიმალური დაშორება 200 მეტრი) ჩრდილოეთით მდებარე საწარმოდან, რომლისგანაც ასევე გამოყოფილია გამწვანების ზოლით (ჩრდილოეთით ორ რიგად, დასავლეთით ერთ რიგად) და 3 მეტრი სიმაღლის ღობით. სწორედ აღნიშნულმა დაშორებებმა განაპირობა შენობების კონცენტრაცია მიწის ნაკვეთის სამხრეთ და აღმოსავლეთ ნაწილში, ასევე, შენობების სართულიანობა. შენობები ვითარდება გენერალური გეგმით საცხოვრებელი ზონა 4-ისთვის დადგენილი კოეფიციენტების ფარგლებში. თითოეული შენობა უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო მისასვლელით, რაც შეესაბამება სახანძრო მისასვლელების მოთხოვნებს. ტერიტორიაზე გზების პარალელურად განთავსებულია ავტოსადგომები, რომლებიც აკმაყოფილებს განაშენიანების წესებით განსაზღვრულ რაოდენობას და ტექნიკური რეგლამენტებით გათვალისწინებულ სხვა მოთხოვნებს (ზომები, მისაწვდომობის ნაწილი და ა.შ.).</p>
<p>საპროექტო არეალის ფართობია: 7.2 ჰა (ს.კ. 43.31.62.746)</p>
<p>საკუთრების ტიპი: სახელმწიფოს</p>
<p>გენერალური გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონა: სარეზერვო ინდუსტრიული ზონა 1 (იზ-1)</p>
<p>კონკრეტული მოთხოვნები: ტერიტორია განვითარდეს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)-ის ფუნქციითა და შემდეგი განაშენიანების პარამეტრებით:</p>
<p>ნებადართული სახეობები:</p>
<p>ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);</p>
<p>ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;</p>





მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საცხოვრებელი ერთეული ჰა-ზე)	250
მიწის ნაკვეთის ზომები	
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე (მ)	30 მ.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე (მ)	30 მ.
მიწის ნაკვეთზე შენობა ნაგებობათა განთავსებისადმი მოთხოვნები ძირითადი დებულებების შესაბამისად	
მაქსიმალური სართულიანობა	14 სართული
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე განსაზღვრული შენობასთან დაგეგმარებული და დასრულებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან კედლის თავამდე	47 მ.
განაშენიანების კოეფიციენტები	
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0,5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1,8
მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ-3)	0,3

„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილებით დამტკიცებული დებულებების 33-ე მუხლის მე-6 და მე-7 პუნქტების თანახმად: განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა, რაც შესაძლებელია განპირობებული იყოს ცალკეული მიწის ნაკვეთის მდებარეობისა და გამოყენების თავისებურებიდან. ნაკვეთის მდებარეობა, კერძოდ საცხოვრებელი შენობების მომიჯნავე ნაკვეთიდან მაქსიმალურად დაშორების აუცილებლობა (იხ. სკრინინგის ანგარიში), ასევე, სოციალური ფაქტორის გათვალისწინებით სახელწიფოს კონკრეტული მოთხოვნა, საცხოვრებელი ფართის რაოდენობაზე (იხ. სახელმწიფო შესყიდვის ხელშეკრულება #270603/3) (მინიმუმ 1700 ბინა ე.წ. დევენილი მოსახლეობის საცხოვრისით უზრუნველსაყოფად) განაპირობებს გამოყოფილი ტერიტორიის აღმოსავლეთ და სამხრეთ ნეწილში შენობების კონცენტრაციას, ასევე, შეზღუდულია მათი რაოდენობა, რის გამოც შენობები ვითარდება სიმაღლეში (12 სართული და 14 სართული) და საჭიროებს გენერალური გეგმით განსაზღვრული სართულიანობის გაზრდას და განაშენიანების წესებით განსაზღვრული, სიმაღლის Y კოეფიციენტის 0.25-ამდე შემცირებას. სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N270603/3 ხელშეკრულებით მოთხოვნილია ზინების კონკრეტული რაოდენობა, რის გამოც ასევე საჭირო გახდა ჰექტარზე საცხოვრებელი ერთეულების რაოდენობის (სიმჭიდროვის) გაზრდა, განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) მაქსიმალური კოეფიციენტის გაზრდის გარეშე.

ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა

წყალმომარაგება-წყალარინების, ბუნებრივი აირისა და ელ.-მომარაგების საკითხები, სათანადო სიმძლავრეების და დაერთების ადგილების შესახებ ინფორმაცია, ამ ეტაპზე, ზუსტდება შესაბამისი ლიცენზიის მქონე კომპანიებთან და შედეგები გათვალისწინებული იქნება დაგეგმარების მუშა სტადიაზე.

პროექტის დასახელება:	
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჯანაშიას ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
განმარტებითი ბარათი	
პირობითი აღნიშვნები:	
დამკვეთი:	შპს "ანაგი" ს/გ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი" ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	




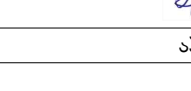
საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი შეფასება

S.W.O.T. ანალიზი

მის: ქ. ზუგდიდი, ჯანაშიას ქუჩა; ს/კ N43.31.62.746

S - ძლიერი მხარეები	W - სუსტი მხარეები	O - შესაძლებლობები	T- საფრთხეები
ა დ გ ი მ დ ე ბ ა რ ე ბ ა			
სწორი რელიეფი, საპროექტო ტერიტორიის ოპტიმალური კონფიგურაცია და ფართობი	განვითარებადი ტერიტორია, ინფრასტრუქტურის მოწყობის საჭიროება, გამწვანების მცირე რაოდენობა.	თანამედროვე სტანდარტებზე სტანდარტებზე საცხოვრებელი გარემოს შექმნა.	გდგ-ს გარეშე მოსალოდნელია ტერიტორიის ქაოტური მოცულობითი და ფუნქციური განვითარება.
ე კ ო ლ ო გ ი ა			
_____	საპროექტო არეალში პრაქტიკულად არ გვხვდება ხე-ნარგავები	მაღალი ღირებულების ხე-ნარგავებით განაშენიანების შესაძლებლობა, თავისუფალ სივრცეებზე რეკრეაციის მოწყობის შესაძლებლობა, ეკოლოგიური მდგომარეობის გაუმჯობესება .	ტერიტორიის განუვითარებლობის და მოვლა-პატრონობის გარეშე შესაძლებელია მოხდეს ნიადაგის დაბინძურება; მტვრის განვითარება მშენებლობის პროცესში.
ტ რ ა ნ ს პ ო რ ტ ი			
საპროექტო ტერიტორიასთან მისასვლელი საავტომობილო გზების დამაკმაყოფილებელი გამტარუნარიანობა, ცენტრალურ გზასთან სიახლოვე.	საჭიროა ასფალტირებული მისასვლელი და შიდა გზების მოწყობა.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებისა და განვითარების შესაძლებლობა, რაც თავის მხრივ, სხვა ნაკვეთებსაც განვითარების დამატებით შესაძლებლობას მისცემს.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების გარეშე გართულდება ტერიტორიის გამოყენება.

ს ა ი ნ ჟ ი ნ რ ო ქ ს ე ლ ე ბ ი			
_____	მოსაწესრიგებელია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.	ერთიანი საინჟინრო ქსელების მოწყობა არსებული და მიმდებარე ტერიტორიებისთვის.	დაგეგმილი არეალის განვითარება ვერ მოხდება საინჟინრო ქსელების მოწესრიგების გარეშე ან საინჟინრო ქსელები მოეწყობა ქაოტურად.
გ ა ნ ვ ი თ ა რ ე ბ ა			
ბუნებრივი საფრთხეები არ ფიქსირდება, სიცოცხლისუნარიანობა და შესაბამისად, ტერიტორია ერთიან კომპლექსად ჩამოყალიბდება.	მიმდებარე ტერიტორია ძირითადად გაუნაშენიანებელია.	საპროექტო ტერიტორიას აქვს შესაძლებლობა განვითარდეს როგორც თანამედროვე, მაღალი დონის საცხოვრებელი კომპლექსი. ეს თავის მხრივ საფუძველს მისცემს გარშემო ტერიტორიების სწორ ურბანულ განვითარებას და გაზრდის მიმდებარე ტერიტორიების ღირებულებას და მათდამი ინტერესს.	ტერიტორია დარჩება აუთვისებელი და განუვითარებელი

პროექტის დასახელება:	
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჯანაშიას ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
SWOT ანალიზი	
პირობითი აღნიშვნები:	
დამკვეთი:	შპს "ანაგი" ს/გ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 43.31.62.746**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882022160925 - 10/03/2022 11:10:40

მომზადების თარიღი
15/03/2022 11:30:53

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიბი: საკუთრება
ზუგდიდი	ქ. ზუგდიდი	62	746	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუსგებელი ფართობი: 72000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 43.31.62.703; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1, N2-(დანგრეული), N3-(დანგრეული)

მისამართი: ქალაქი ზუგდიდი, ქუჩა ჯანაშია

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882017708241 , თარიღი 07/08/2017 12:00:08
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 15/08/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-3812 , დამოწმების თარიღი:22/11/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- ბრძანება N1/4-1040 , დამოწმების თარიღი:04/08/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N7/60066 , დამოწმების თარიღი:22/11/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N13/45873 , დამოწმების თარიღი:21/07/2021 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- ბრძანება N1/4-1040 , დამოწმების თარიღი:04/08/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N7/60066 , დამოწმების თარიღი:22/11/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N12/39851 , დამოწმების თარიღი:04/08/2017 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- ბრძანება N1/1-3812 , დამოწმების თარიღი:22/11/2016 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შემზადებული სარგებლობა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, <http://public.reestri.gov.ge>

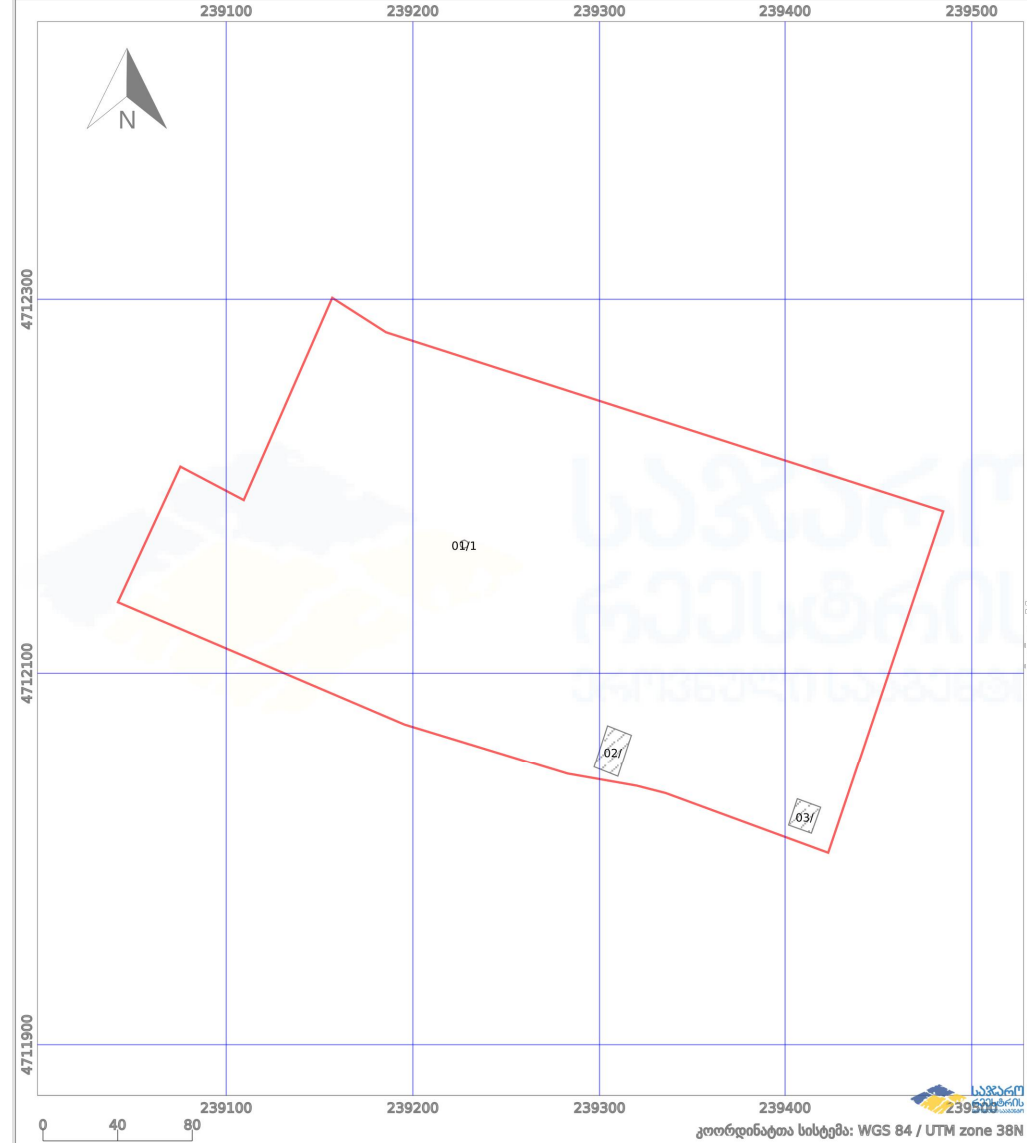
გვერდი: 1(2)



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **43.31.62.746** ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
 განცხადების ნომერი: **882022134967** ფართობი: **72025 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
 მომზადების თარიღი: **25/02/2022** **72000 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:	
	ნაკვეთის საზღვარი
	მშენებარე ნაგებობა
	ტყის ფონდი
	ამენებელი ნაგებობა
	ვალდებულება
	ხაზობრივი ნაგებობა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო:ქ. თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, 22; ტელ: (995 32) 2 25 15 28; <http://nar.gov.ge>

პროექტის დასახელება:

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჯანაშიას ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

საკადასტრო მონაცემები

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი: შპს "ანავი"
ს/ნ 245416401

შემსრულებელი: შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი: თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი

არქიტექტორი: თეკა ხვიციანი

შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი

თარიღი აპრილი/2023




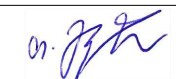



მასშტაბი 1:2000

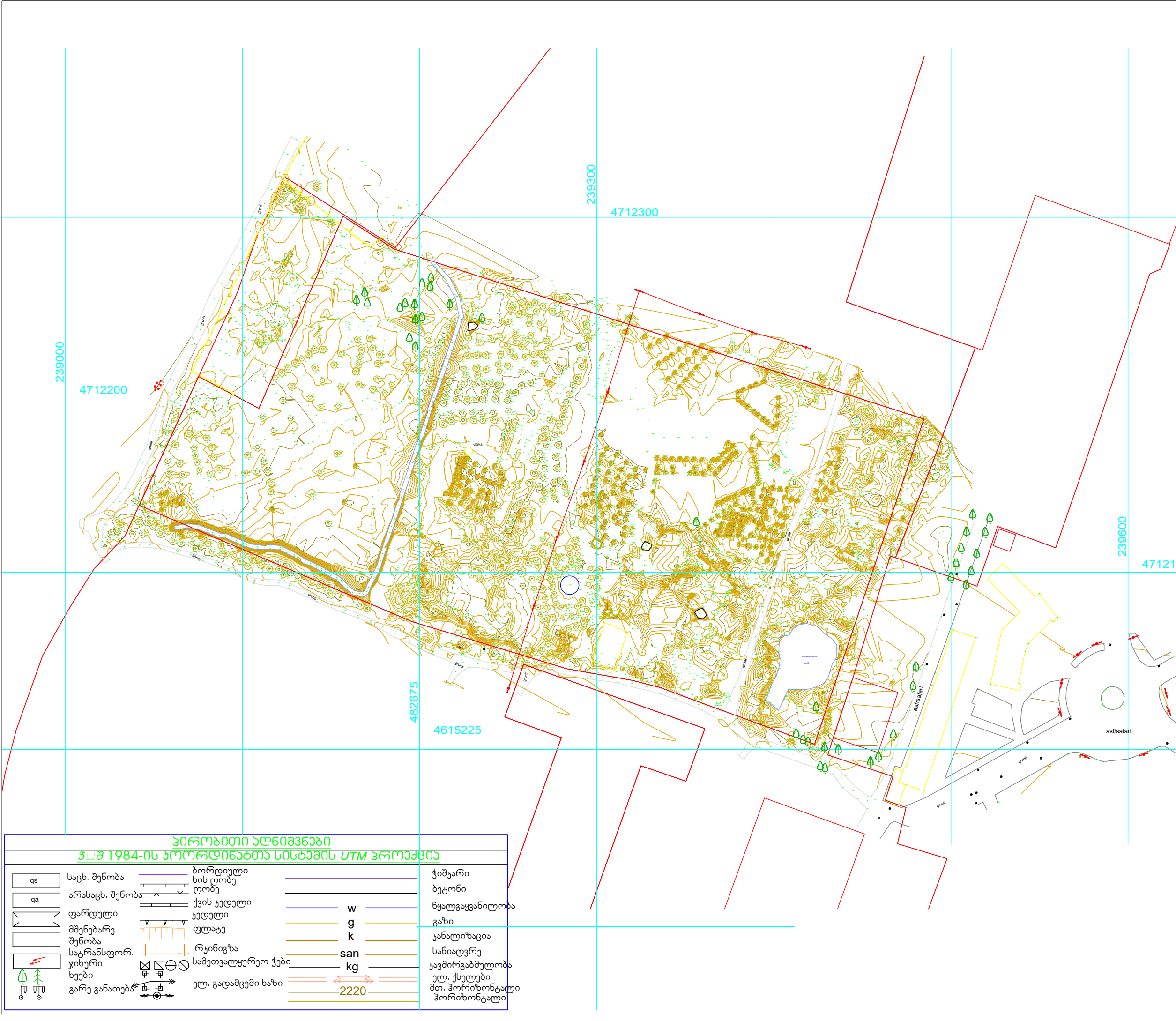
სტადია ნაწილი გეგმის კონცეფცია

ფორმატი A3

გვერდი



პროექტის დასახელება:	
განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჯანაშიას ქაჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
სიტუაციური გეგმა	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
	არსებული ქუჩათა ქსელი
	ქ. ზუგდიდის საზღვარი
დამკვეთი:	
	შპს "ანაგი" ს/ნ 245416401
შემსრულებელი:	
	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიციანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



პროექტის დასახელება:	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია
	მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჯანაშიას ქუჩა ს/კ 43.31.62.746
პლანშეტის დასახელება:	ტოპოგრაფიული რუკა
პირობითი აღნიშვნები:	
დამკვეთი:	შპს "ანავი" ს/გ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	

პირობითი აღნიშვნები
კოორდინატების სისტემის UTM პროექცია

qs	საცხ. შენობა	ბორცული ხის ღობე	ჭიშკარი
qa	არასაცხ. შენობა	ქვის კედელი	ბეტონი
	ფარული	კედელი	წყალგაყვანილობა
	მშენებარე შენობა	ფლატე	გაზი
	სატრანსფორ. ჯიხური ხეები	რკინიგზა	კანალიზაცია
	გარე განათება	სამეთვალყურეო ჭები	სანიაღვრე
		ელ. გადამცემი ხაზი	კავშირგაბმულობა
			ელ. ქსელები
			მთ. ჰორიზონტალი
			ჰორიზონტალი



პროექტის დასახელება:	განაშენიანების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია
	მის: ქალაქი ზუგდიდი, ანაშენის ქუჩა ს/კ 43.31.62.746
პლანშეტის დასახელება:	ორთოლოგო
პირობითი აღნიშვნები:	
დამკვეთი:	შპს "ანაგი" ს/ნ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიციანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



პროექტის დასახელება:

განაშენიანების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი:

შპს "ანაგი"
ს/ნ 245416401

შემსრულებელი:

შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი:
თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
ანა ებილაშვილი

არქიტექტორი:
ლუკა ხვიბლიანი

შემსრულებელი:
გიორგი ნანსყანი

თარიღი აპრილი/2023

მასშტაბი

სტადია ნაწილი გეგმის კონცეფცია

ფორმატი A3

გვერდი



პროექტის დასახელება:

განაშენიანების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი:

შპს "ანაგი"
ს/ნ 245416401

შემსრულებელი:

შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი:
თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
ანა ებილაშვილი

არქიტექტორი:
ლუკა ხვიციანი

შემსრულებელი:
გიორგი ნანსყანი

თარიღი

აპრილი/2023

მასშტაბი

სტადია

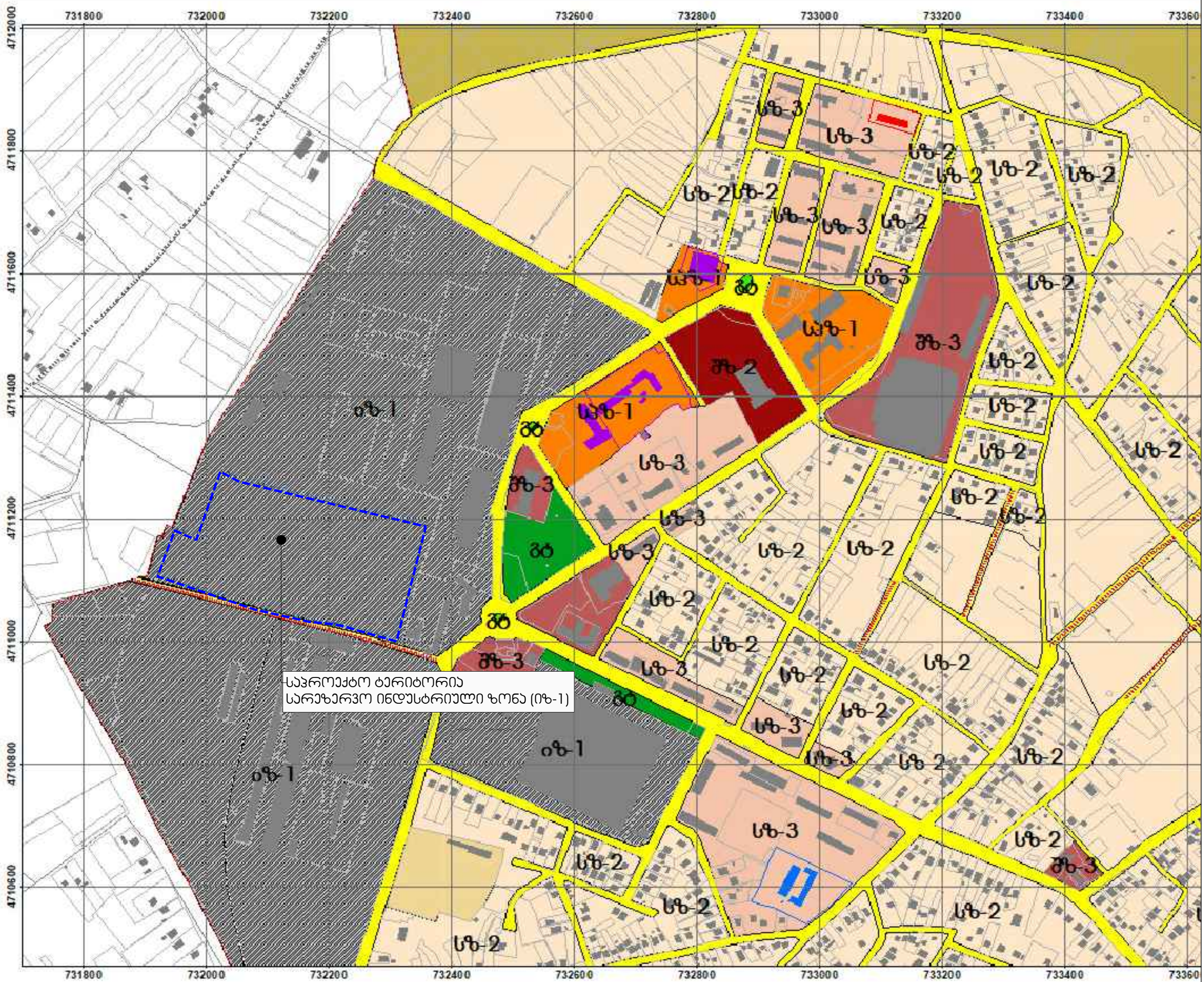
გეგმის კონცეფცია

ნაწილი

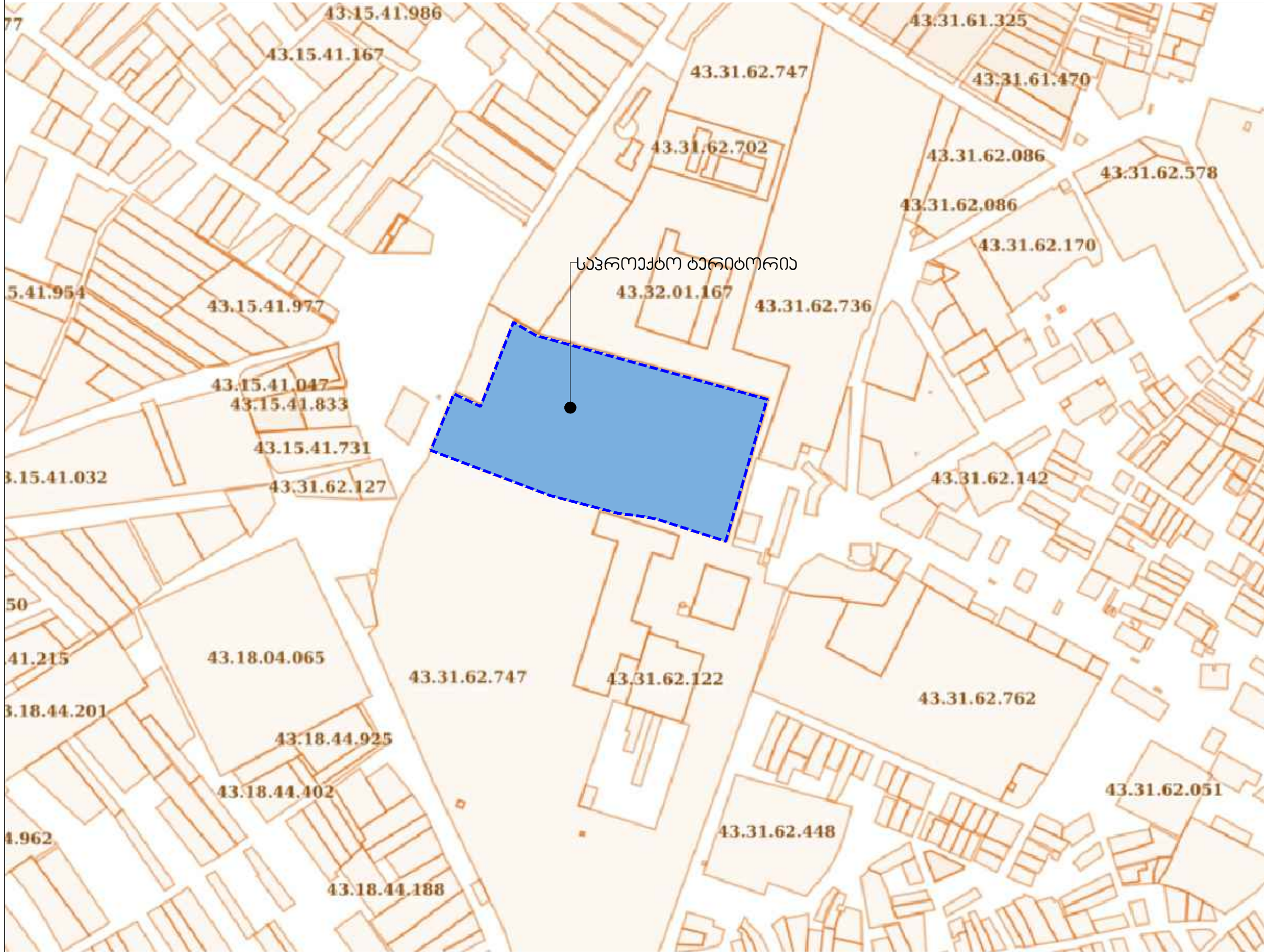
ფორმატი

A3







გვერდი



პროექტის დასახელება:	
განაშენების დეტალური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
არსებული ფუნქციური ზონირება	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
	ინდუსტრიული ზონა (იზ-1)
	საცრანსპორტო ზონა (ცზ)
	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
	საქმიანი ზონა (შზ-3)
	ცენტრის ზონა (შზ-2)
	სპეციალური ზონა (სპზ-1)
	საქალაქო გამწვანება (გბ)
	საუბნო გამწვანება (გბ)
	სკოლის შენობები
	საავადმყოფოს შენობები
დამკვეთი:	შპს "ანავი" ს/ნ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიციანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



საპროექტო ბარიბორია

პროექტის დასახელება:	
განაშენების დეტალური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
საწყისი საკადასტრო მონაცემები საუბრების გეგმა	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ნაკვეთი (გეგმარებითი არალი)
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
შენიშვნა:	
გეგმარებითი ერთეული მოიცავს მხოლოდ ერთ, სახელმწიფო საუბრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ს/კ: 43.31.62.746)	
დამკვეთი:	შპს "ანავი" ს/ნ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიციანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია ნაწილი	გეგმის კონცეფცია
ფორმატი	A3
გვერდი	



პროექტის დასახელება:

განაშენების დეტალური გეგმის უონცეფცია
 მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
 ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

საინფორმაციო ბანერი

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი: შპს "ანაგი"
 ს/გ 245416401

შემსრულებელი: შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
 ს/კ 406334480

დირექტორი: თამარ გვიჩიანი *[Signature]*
 არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი *[Signature]*
 არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი *[Signature]*
 შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი *[Signature]*

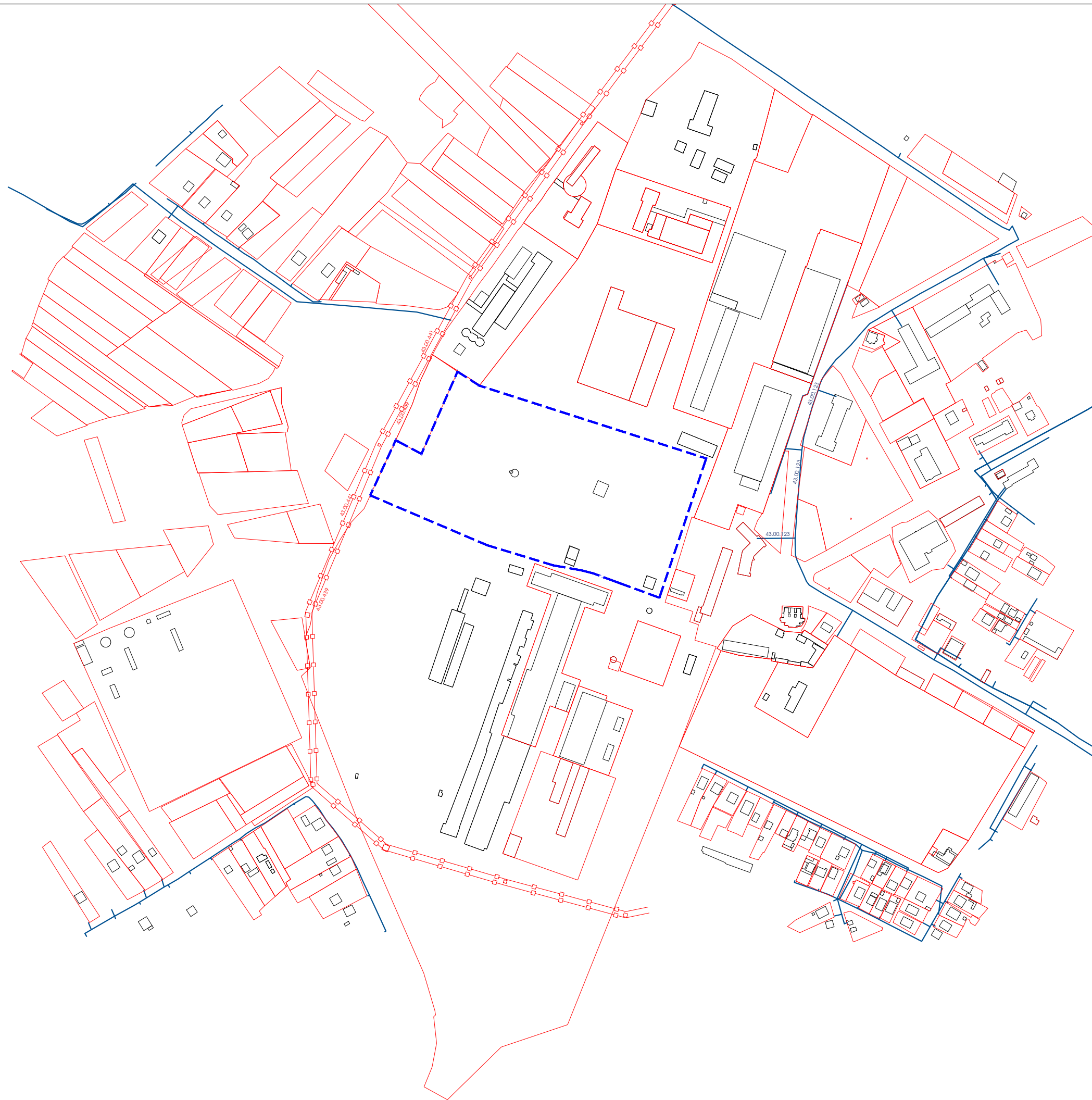
თარიღი: აპრილი/2023








მასშტაბი: 1:2000

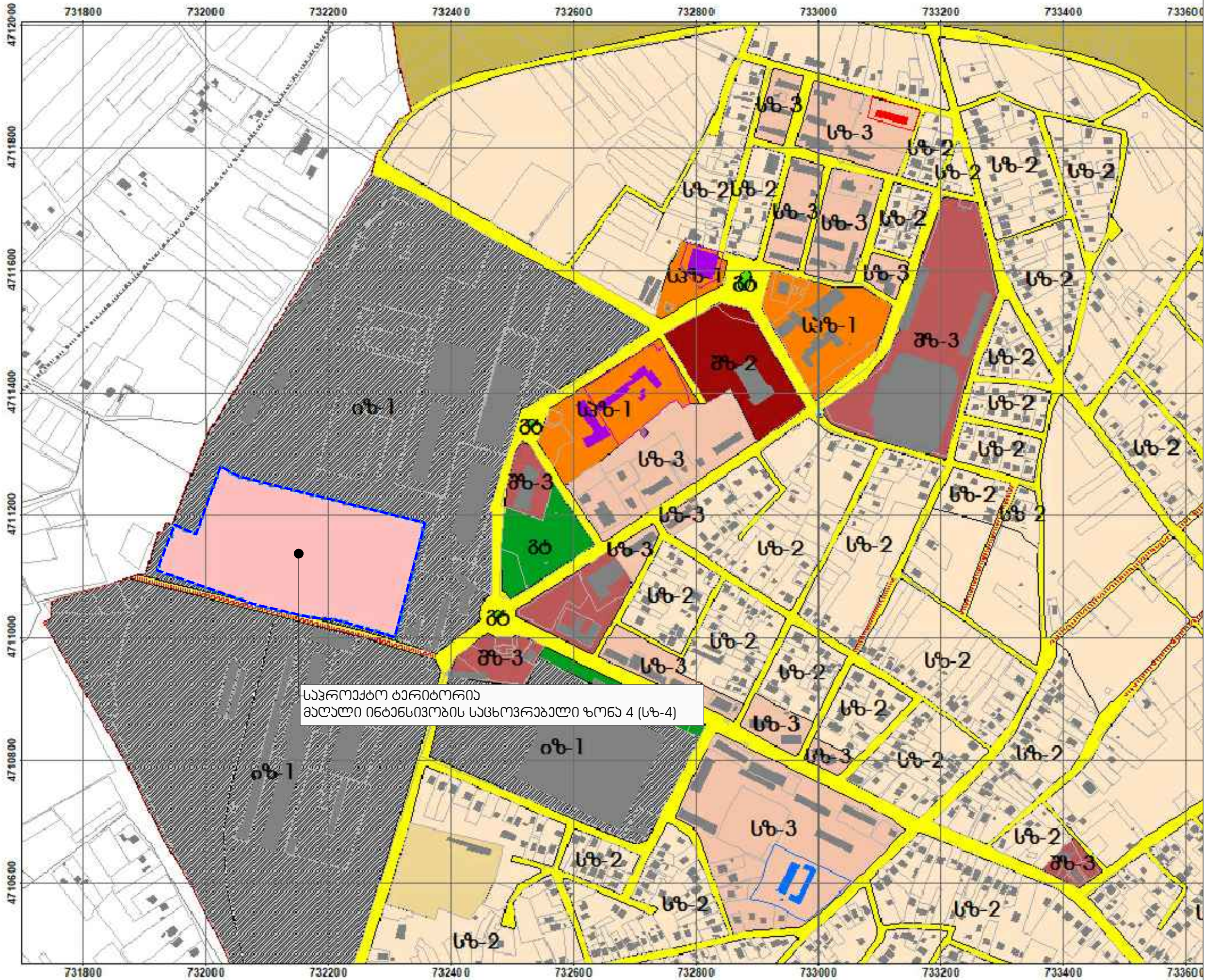
სტადია: გეგმის უონცეფცია

ფორმატი: A3

გვერდი

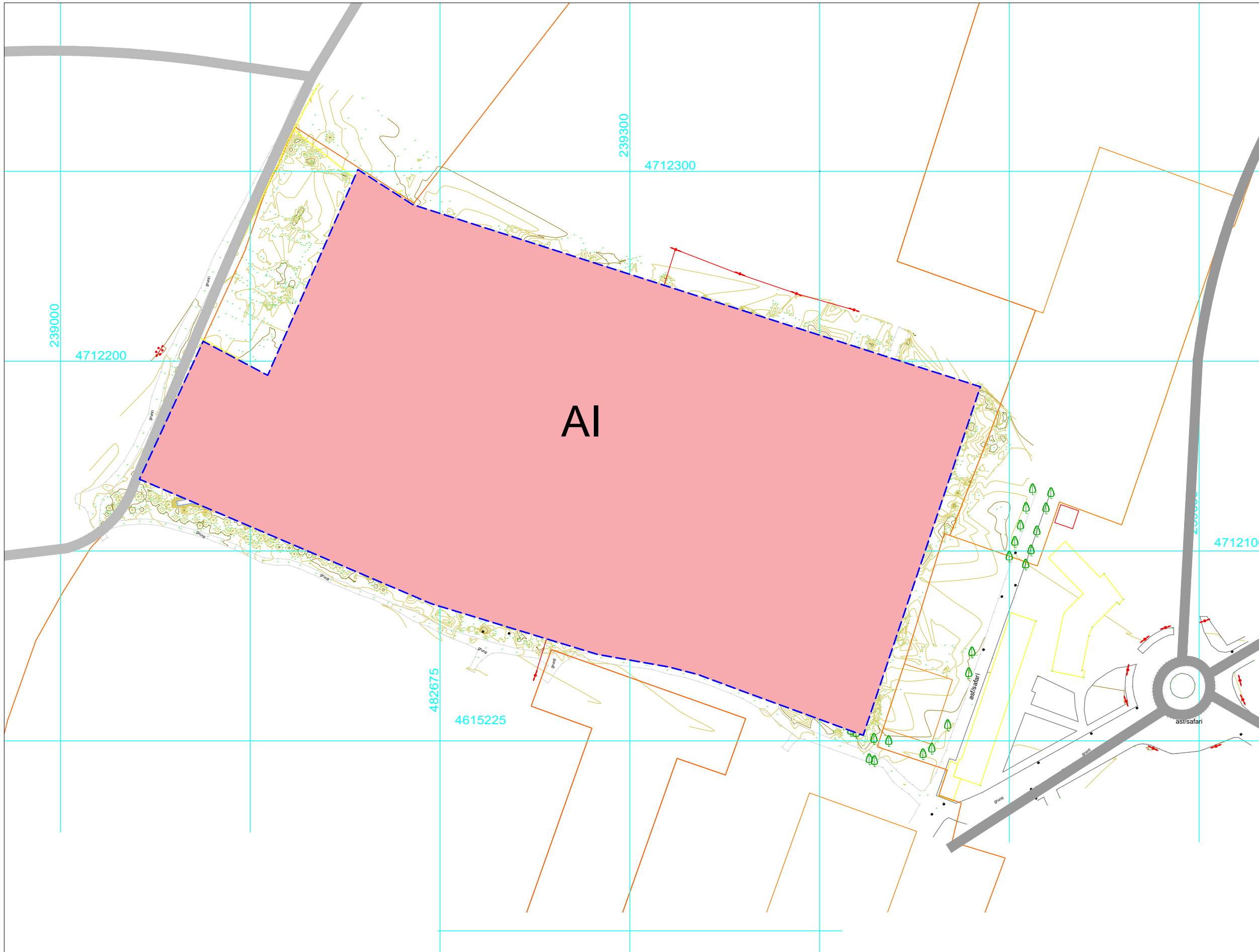


პროექტის დასახელება:	
განაშენიანების დეტალური გეგმის უონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
	გაზომომარაგება
	ულექტრომომარაგება
დამკვეთი:	
შპს "ანაგი" ს/გ 245416401	
შემსრულებელი:	
შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480	
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის უონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



საპროექტო ბარიბორია
 მალალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4 (სბ-4)

პროექტის დასახელება:	
განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშას ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
საპროექტო ფუნქციური ზონირება	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
	ინტენსივობის ზონა (იზ-1)
	სატრანსპორტო ზონა (ტზ)
	საცხოვრებელი ზონა 2 (სბ-2)
	საცხოვრებელი ზონა 3 (სბ-3)
	მალალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4 (სბ-4)
	საქმიანი ზონა (შზ-3)
	ცენტრის ზონა (შზ-2)
	სპეციალური ზონა (სპზ-1)
	საქალაქო გამწვანება (გბ)
	საუბნო გამწვანება (გბ)
	სკოლის შენობები
	საავადმყოფოს შენობები
დამკვეთი:	შპს "ანაგი" ს/გ 245416401
შემსრულებელი:	შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა უბლაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



პროექტის დასახელება:

განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია
 მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
 ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

საპროექტო ფუნქციური ზონის და გამოყენების სახეობების გეგმა

პირობითი აღნიშვნები:

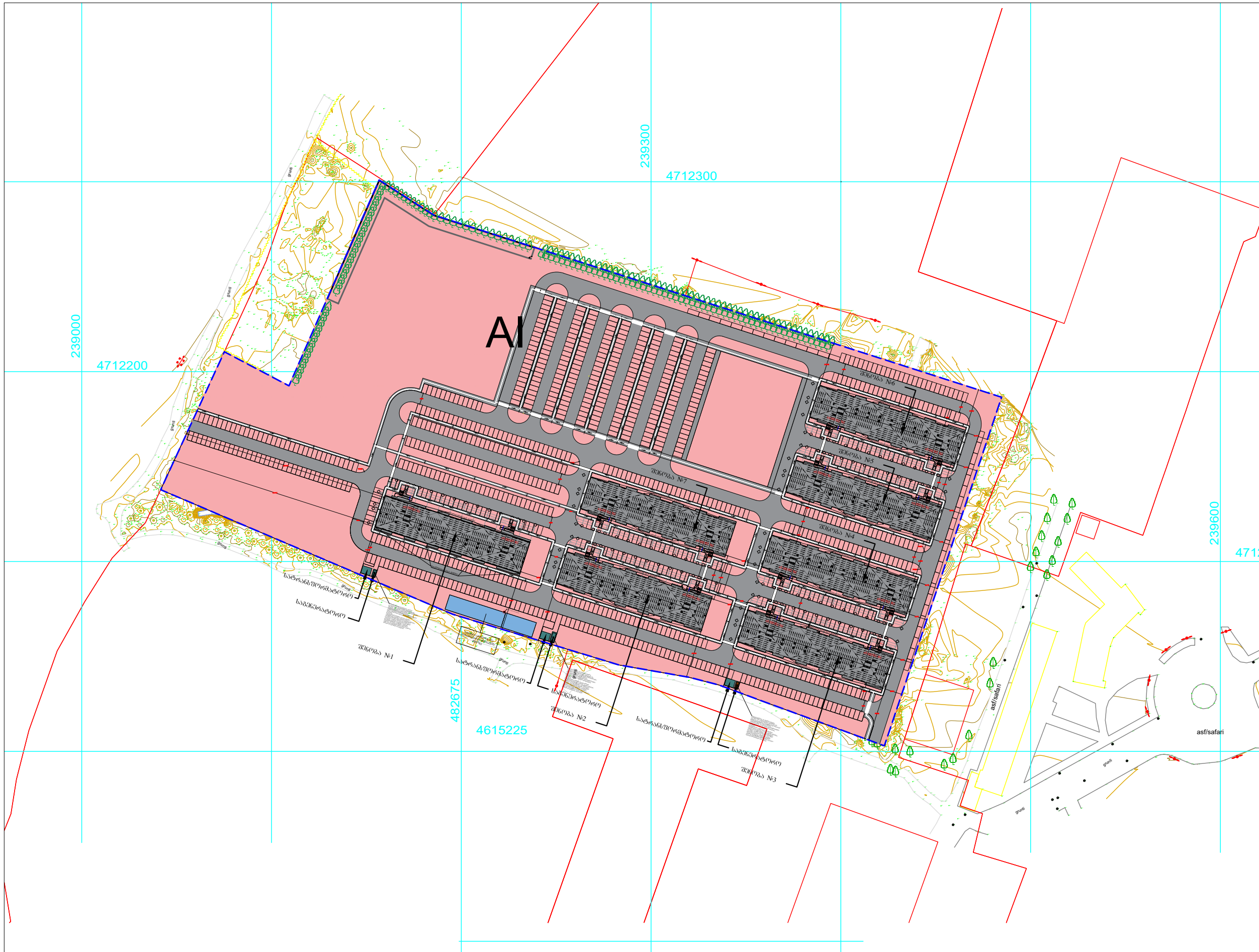
- საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
- არსებული გრუნტის გზა
- არსებული ასფალტის გზა (ქუჩათა ქსელი)

დამკვეთი: შპს "ანაგი" ს/კ 245416401

შემსრულებელი: შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480

დირექტორი: თამარ გვიჩიანი *[Handwritten Signature]*
არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი *[Handwritten Signature]*
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი *[Handwritten Signature]*
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი *[Handwritten Signature]*

მიწის ნაკვეთების პირობითი ნომერი/საქადასტრო	მიწის ნაკვეთის ფართობი	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	გამოყენების სახეობა	
AI	72000 კვ.მ	საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (I, II, III, IV, V, VI, VII) ბლოკები	თარიღი აპრილი/2023 მასშტაბი 1:2000 სტადია გეგმის კონცეფცია ნაწილი ფორმატი A3 გვერდი



პროექტის დასახელება:
 განაშენიანების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია

პლანშეტის დასახელება:
 შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ან/და სართულიანობის დადგენის გეგმა

- პირობითი აღნიშვნები:**
- საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
 - მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)
 - წარმოსახვითი მიწის ხაზი
 - საპროექტო ხეები (მწვანე ჯედილი)
 - საპროექტო ღობე სიმაღლე 3 მეტრი
 - საპროექტო ღობე სიმაღლე 1.8 მეტრი

დამკვეთი:
 შპს "ანაგი"
 ს/გ 245416401

შემსრულებელი:
 შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
 ს/კ 406334480

დირექტორი:
 თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
 ანა უბილაშვილი

არქიტექტორი:
 ლუკა ხვიბლიანი

შემსრულებელი:
 გიორგი ნანსყანი

მიწის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/საქადასტრო	მიწის ნაკვეთის ფართობი	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	გრგ-ით დადგენილი შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	H=L/Y
AI	72000 კვ.მ	საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)	14 სართული I-ბლოკი 12 სართული (II, III, IV, V, VI, VII) ბლოკები	47.0 მეტრი I-ბლოკი 40.0 მეტრი (II, III, IV, V, VI, VII) ბლოკები	60=15/0.25 I-ბლოკი 40=10/0.25 (II, III, IV, V, VI, VII) ბლოკები

თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	1:2000
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	

პროექტის დასახელება:







განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის კონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:


ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობის დადგენის გეგმა

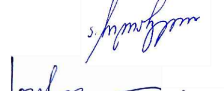
პირობითი აღნიშვნები:


-  საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
-  მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)
-  საპროექტო ავტოსადგომი
-  საპროექტო ხეები (მწვანე ქედელი)
-  საპროექტო ლოზე სიმაღლე 3 მეტრი
-  საპროექტო ლოზე სიმაღლე 1.8 მეტრი

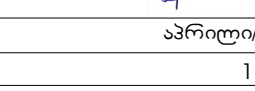
დამკვეთი: შპს "ანაგი" ს/გ 245416401

შემსრულებელი: შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480

დირექტორი: თამარ გვიჩიანი 

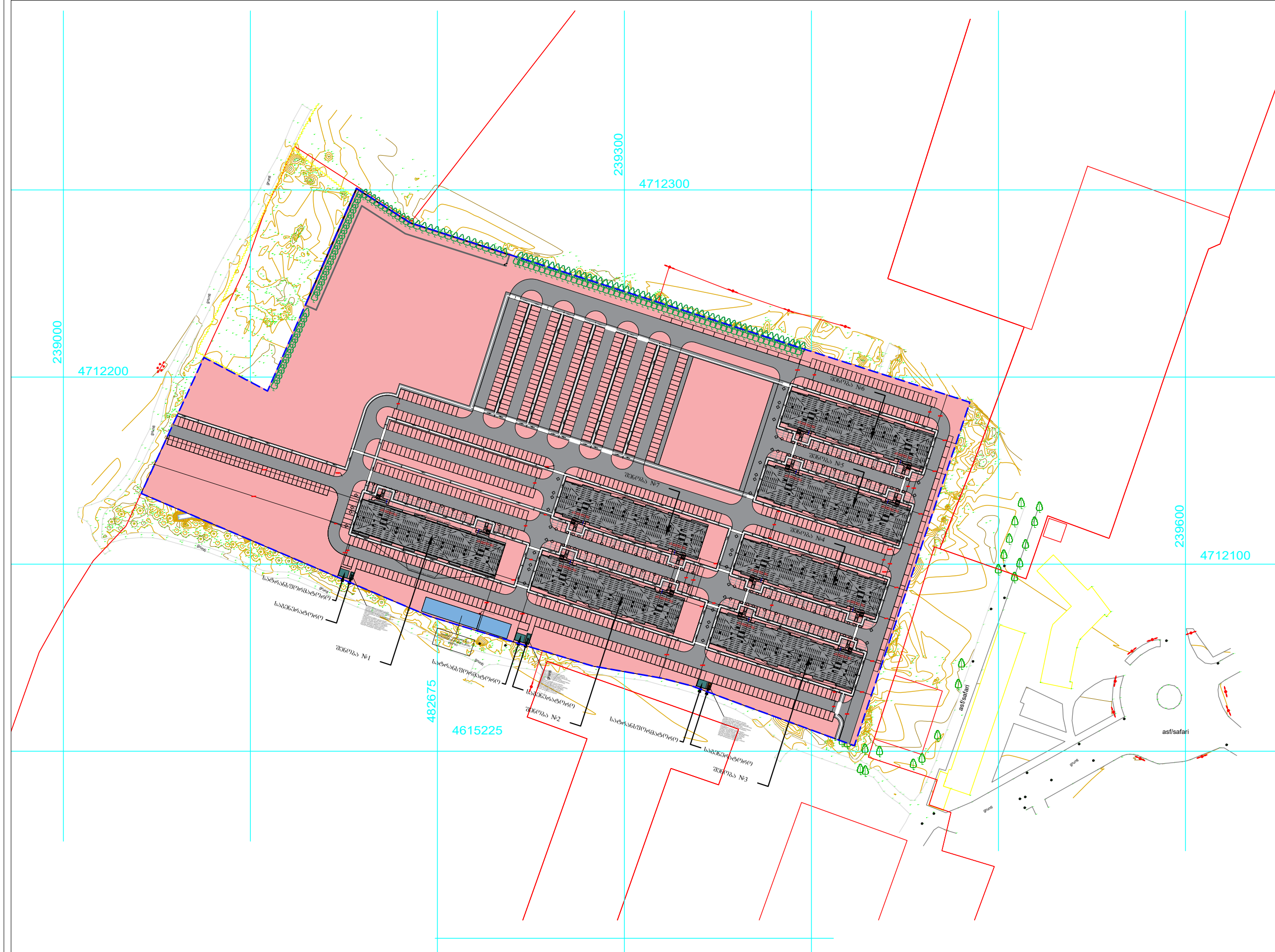
არქიტექტორი: ანა უბილაშვილი 

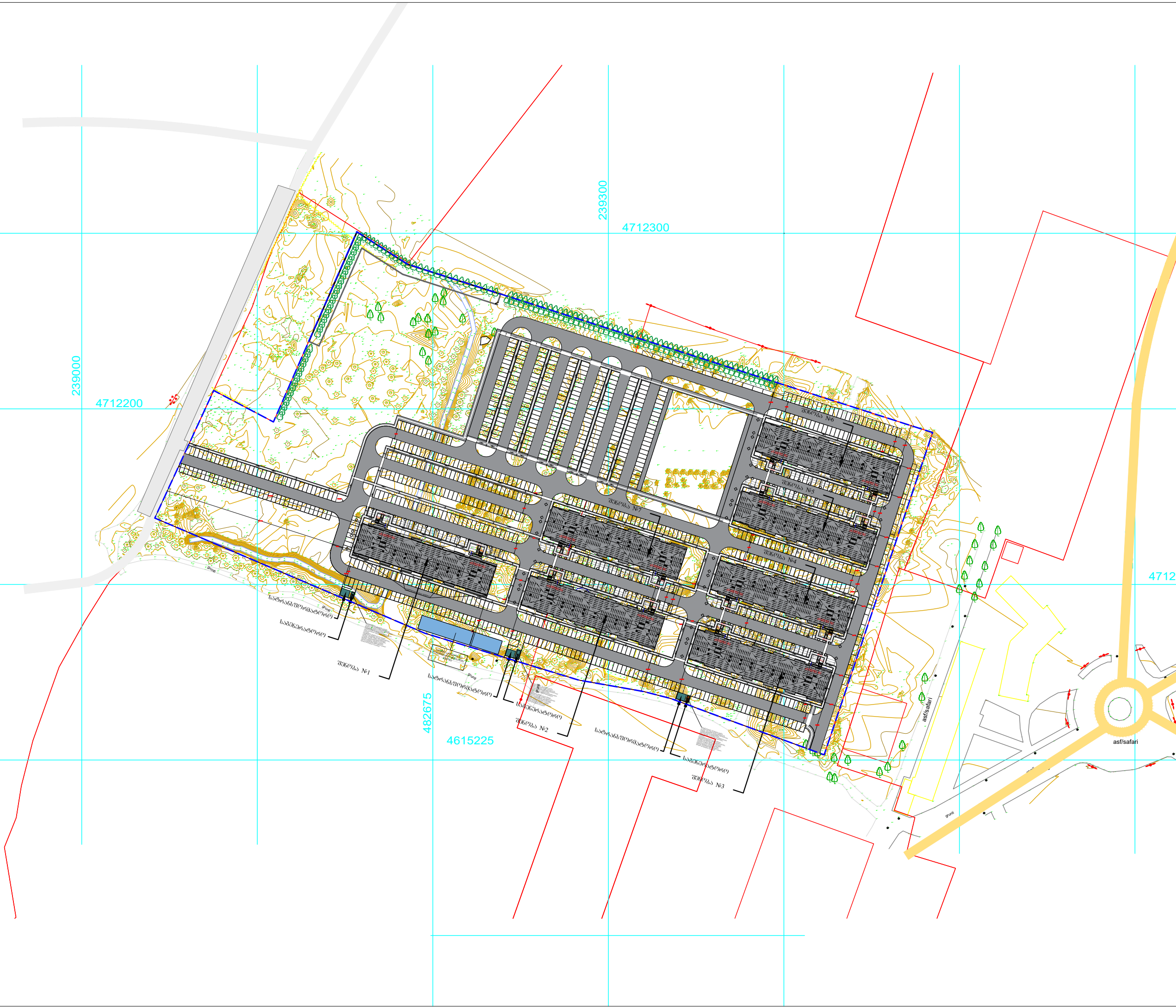
არქიტექტორი: ლუკა ხვიბლიანი 

შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი 

თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	1:2000
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	

მინის ნაკვეთის პირობითი ნომერი/საქადასტრო	მინის ნაკვეთის ფართობი	კონკრეტული ფუნქციური ზონა	გამოყენების სახეობა	გამოყენების საგამონაჯლის სახეობა	კ-1	კ-2	კ-3	გრგ-ით განსაზღვრული ავტოსადგომების რაოდენობა	ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 16.04.2021 წლის №13-ით დადგენილი მინიმალური ავტოსადგომების რაოდენობა
AI	72000 კვ.მ	საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4)	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები (I, II, III, IV, V, VI, VII) ბლოკები		0.2 (10800.0)	1.8 (126500.0)	0.3 (21600)	1012	989





პროექტის დასახელება:	
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	
მის: ქალაქი ზუგდიდი, ჟანაშიას ქუჩა ს/კ 43.31.62.746	
პლანშეტის დასახელება:	
ძირითადი და ლოკალური გზების/ქუჩების გეგმა	
პირობითი აღნიშვნები:	
	საპროექტო ტერიტორია (გეგმარებითი არეალი)
	არსებული გრუნტის გზა
	არსებული ასფალტის გზა (ქუჩათა ქსელი)
	საპროექტო ავტოსადგომი
	საპროექტო ქუჩათა ქსელი
	საპროექტო ხეები (მწვანე კედელი)
	საპროექტო ღობე სიმაღლე 3 მეტრი
	საპროექტო ღობე სიმაღლე 1.8 მეტრი
დამკვეთი:	
შპს "ანავი" ს/ნ 245416401	
შემსრულებელი:	
შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“ ს/კ 406334480	
დირექტორი: თამარ გვიჩიანი	
არქიტექტორი: ანა ებილაშვილი	
არქიტექტორი: ლუკა ხვიციანი	
შემსრულებელი: გიორგი ნანსყანი	
თარიღი	აპრილი/2023
მასშტაბი	1:2000
სტადია	გეგმის კონცეფცია
ნაწილი	
ფორმატი	A3
გვერდი	



პროექტის დასახელება:

განაშენების ლეგალური გეგმის უონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

3D ვიზუალიზაცია

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი:

შპს "ანაგი"
ს/გ 245416401

შემსრულებელი:

შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი:
თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
ანა უბილაშვილი

არქიტექტორი:
ლუკა ხვიბლიანი

შემსრულებელი:
გიორგი ნანსყანი

თარიღი აპრილი/2023

მასშტაბი 1:2000

სტადია გეგმის უონცეფცია

ნაწილი ნაწილი

ფორმატი A3

გვერდი



პროექტის დასახელება:

განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის უონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

3D ვიზუალიზაცია

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი:

შპს "ანაგი"
ს/გ 245416401

შემსრულებელი:

შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი:
თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
ანა უბილაშვილი

არქიტექტორი:
ლუკა ხვიბლიანი

შემსრულებელი:
გიორგი ნანსყანი

თარიღი აპრილი/2023

მასშტაბი 1:2000

სტადია გეგმის უონცეფცია

ნაწილი

ფორმატი A3

გვერდი



პროექტის დასახელება:

განაშენების ტექნოლოგიური გეგმის უონცეფცია

მის: ქალაქი ზუგდიდი, ყანაშის ქუჩა
ს/კ 43.31.62.746

პლანშეტის დასახელება:

3D ვიზუალიზაცია

პირობითი აღნიშვნები:

დამკვეთი:

შპს "ანაგი"
ს/გ 245416401

შემსრულებელი:

შპს „საპროექტო და საკონსულტაციო ჯგუფი“
ს/კ 406334480

დირექტორი:
თამარ გვიჩიანი

არქიტექტორი:
ანა უბილაშვილი

არქიტექტორი:
ლუკა ხვიბლიანი

შემსრულებელი:
გიორგი ნანსყანი

თარიღი აპრილი/2023

მასშტაბი 1:2000

სტადია გეგმის უონცეფცია

ნაწილი

ფორმატი A3

გვერდი