

„ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე №16 არეალის კორექტირებული
განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ბრძანების

დანართი №1

პროექტის

სახელწოდება:

ბაკურიანში #16 ტერიტორიის

განაშენიანების გეგმა

(კორექტირება)

შემსრულებელი:

შპს „ბაუ დიზაინი“

თბილისი, შ.რუსთაველის გამზ. 40 0108

www.baudesign.ge



ბაუ დიზაინი

არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო



საქართველოს მთავრობის გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა

N23 2022 წლის 12 იანვარი ქ.თბილისი

ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე №16 არეალის
განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

„საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 3³ ქვეპუნქტის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 36-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 37-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა და „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის მე-19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, დამტკიცდეს ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე №16 არეალის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია.



პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი ღარიბაშვილი

საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს უფროსის

ბრძანება №1-1/11

2022 წლის 26 ივლისი

ქ. თბილისი

**ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე №16 არეალის განაშენიანების გეგმის დამტკიცების
შესახებ**

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 36-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, მე-40, 43-ე მუხლების, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებისა და „ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი და მე-3 პუნქტების საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

მუხლი 1

დამტკიცდეს თანდართული ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე №16 განაშენიანების გეგმა (დანართი №1).

მუხლი 2

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

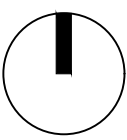
სსიპ სივრცითი და
ქალაქთმშენებლობითი განვითარების
სააგენტოს უფროსი

იოანე მენაბდე



1. სარჩევი
2. განმარტებითი ბარათი
3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი
4. ფოტო ფიქსაცია
5. სიტუაციური რუკა
6. სიტუაციური რუკა
7. განაშენიანების გეგმის დაშუქების პირობები
8. ტოპო გეოდეზიური რუკა
9. არსებული საკადასტრო რუკა
10. არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა
11. საკრედიტო ფუნქციური ზონირების რუკა
12. საკრედიტო მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა
13. საკრედიტო შენობების განთავსების რუკა
14. კოეფიციენტების დადგენის რუკა
15. გაემატებული სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის რუკა
16. სატრანსპორტო სქემა
17. გენერალური გეგმის ანკიტი
18. ვიზუალიზაცია
19. გდგ არეალის რუკა
20. შეზღუდვების რუკა

შენიშვნები:



დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბალიაშვილი	
მთ. არქიტექტორი:	ა. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანი #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	სარჩევი		
ნახაზის კოდი:	01.dwg	გვერდი:	1

დაკვეთი:	--
----------	----

შეასრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის გამზ. 40 0108 www.baudesign.ge
---------------	---

საპროექტო ტექრიტორია მდებარეობს ბაკურიანში და წარმოადგენს ბაკურიანის გენერალური გეგმის მიხედვით განსაზღვრულ, #16 განაშენიანების გეგმის ტერიტორიას.

პროექტი მომზადებულია სწორედ აღნიშნული განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობების შესაბამისად.

განაშენიანების გეგმის მომზადების პირობები

"საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 36 632 კვ/მ
სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ფართობი: 35 962 კვ/მ
ფუნქციური ზონა/ტერიტორია: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), ლანდშაფტური ტერიტორია

კონკრეტული მოთხოვნები:

- დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
- გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას რეგლამენტითადადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისისართულიანობა.
- დაუშვებელია ლანდშაფტური ტერიტორიის შემცირება ან სხვა ზონით შეცვლა. კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი
- ტერიტორიაზე ჯამური კ2 საანგარიშო ფართობი შეადგენს 7192 კვ/მ-ს, რომელიც გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
- განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობისშემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
- მოქმედებს რეგლამენტით ქვეზონისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები.
-

განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ რეგლამენტის შესაბამისად"

საპროექტო ტერიტორია შედგება 16 საკადასტრო ერთეულისგან, რომლებიც წარმოადგენენ 11 მესაკუთრის საკუთრებას.

#	მესაკუთრე	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის არსებული ფართობი	პროცენტული წილი მთელი ტერიტორიიდან
1	გივი ხაჩიძე	64.30.07.328	3400	9,70%
2.1	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.342	1600	4,56%
2.2	მინადორა მიქაბერიძე	64.30.01.799	7029	20,04%
3	ნოდარი გაგნიძე	64.30.07.329	600	1,71%
4	მერაბი ნაყოფია	64.30.01.576	500	1,43%
5	დავით სუმბაძე	64.30.07.317	430	1,23%
6	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.315	6694	19,09%
7	ნაზიკო შენგელია	64.30.01.428	3351	9,56%
8.1	მადლენა ხალური	64.10.02.283	2800	7,98%
8.2	მადლენა ხალური	64.10.02.405	500	1,43%
8.3	მადლენა ხალური	64.30.01.558	1000	2,85%
8.4	მადლენა ხალური	64.30.01.222	1525	4,35%
8.5	მადლენა ხალური	64.30.07.318	500	1,43%
9.1	სახელმწიფო	64.30.07.299	1477	4,21%
9.2	სახელმწიფო	64.30.07.300	993	2,83%
10	სახელმწიფო	64.30.07.367	2670	7,61%
	ჯამი		35069	100,00%

ჯამში დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ფართობი შეადგენს 35069 კვ/მ-ს.

განაშენიანების გეგმა

საპროექტო მიწის ნაკვეთების განაწილება

საპროექტო მიწის ნაკვეთები განაწილებულია შემდეგი პრინციპით:

საავტომობილო გზების, და ცენტრალური რეკრეაციისათვის გამოყოფილი ტერიტორიების გამოკლებით, თითოეული მიწის მესაკუთრის ფართობი შემცირდა 12.7% ით.

შესაბამისად თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი გადანაწილდა შემდეგი პრინციპით:

87.3% სამშენებლო ტერიტორიაზე (შიდა გზების ჩათვლით)

6.8% ცენტრალურ სარეკრეაციო ტერიტორიაზე

5.9% თანასაკუთრება გზის ნაწილში

მიწის ნაკვეთების გადანაწილების აღნიშნული პრინციპი შეეხო ყველა მიწის ნაკვეთს

გარდა 2 მიწის ნაკვეთისა რომლებსაც, არ გააჩნია კავშირი საპროექტო ცენტრალურ გზასთან და ცენტრალურ რეკრეაციასთან: **64.30.01.576** - 500 კვ.მ და **64.30.07.317** - 430 კვ.მ

ფუნქციური ზონირება

ტერიტორიას მინიჭებული აქვს შემდეგი ფუნქციური ზონები:

შზ-6 საკურორტო ზონა 1 - 25 210 მ²
ქტ ქუჩების ტერიტორია - 5 073 მ²
ლტ ლანდშაფტური ტერიტორია- 6 361 მ²

შენობების სართულიანობა

ყველა საპროექტო შენობისათვის მოქმედებს ერთი წესი:

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე კუხში - 12.5 მ

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ფასადის ნაწილში - 7.5 მ

შენობის მაქსიმალური სართულიანობა - 2 სართული მანსარდით

სართულიანობაში იგულისხმება მიწის ზედა სართულები. მიწისქვეშა სართულების გაჩენა შეზღუდული არ არის.

მიწის ნაკვეთებზე შენობების განთავსების წესი

საპროექტო შენობების განთავსება რეგულირდება განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებით.

განაშენიანების რეგულირების წითელ ხაზებს მიღმა, შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების და შენობის ნაწილების განთავსება:

- შენობის სახურავი
- აივნები
- მიწისქვეშა შენობები
- მსუბუქი კონსტრუქციის მქონდე ნაგებობები (ფანიატური, ფარდული და სხვა)
- აუზი
- ღია ავტოსადგომი

მიწის ნაკვეთებს შორის განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები უქმდება ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

- თუ მოხდება ნაკვეთების გაერთიანება
- თუ მოხდება ორი შენობის ყრუ კედლებით ერთმანეთის პირისპირ განთავსება.

აღნიშნულ შემთხვევებში პროექტის/პროექტების შეთანხმება ხდება განაშენიანების გეგმის კორექტირების გარეშე.

გგ-ს ცვლილება, გდგ-ს დამუშავების პირობები:

იმ შემთხვევაში თუ ტერიტორიის განვითარება მოხდება წამორღვენილი განაშენიანების გეგმის მიხედვით, განაშენიანების გეგმის დამტკიცებისა და საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთების შესაბამისი გამოიჯვნის შემდეგ, სამშენებლო ობიექტების მშენებლობის ნებართვის გაცემა შესაძლებელი იქნება ინდივიდუალური აქტების საფუძველზე.

იმ შემთხვევაში თუ მესაკუთრეს ექნება სურვილი განაშენიანების გეგმაში გარკვეული ცვლილების შეტანისა, შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმების (გდგ) დამუშავება მიწის ნაკვეთების გარკვეული ჯგუფებისათვის (იხ. გდგ არეალების რუკა).

გდგ არეალი #9-ში მიწის ნაკვეთების საერთო კონტური გგ-ს შესაბამისად რჩება უცვლელი, შესაბამისად მესაკუთრეს ექნება საშუალება გდგ-ს დამუშავებისა, სხვა მესაკუთრეების ნაკვეთებთან კვეთის გარეშე. სხვა ტერიტორიებისათვის (1-8 გდგ არეალები) გდგ-ს დამუშავება შესაძლებელი იქნება მხოლოდ დამტკიცებული გგ-ს მიხედვით ნაკვეთების კონფიგურაციის ცვლილების შემდეგ.

განაშენიანების გეგმის ცვლილებების აღწერა

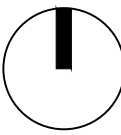
ცვლილებების შედეგად 2 ით შემცირდა საცხოვრებელი სახლების რაოდენობა (58, 60 ის ნაცვლად)

შემცირდა სზ-6 ფუნქციური ზონის ფართობი - 25 210 მ², 25 471 მ² ის ნაცვლად.

გაიზარდა ქუჩების ტერიტორია - 5 073 მ², 5 036 მ² ის ნაცვლად.

გაიზარდა ლანდშაფტური ტერიტორიის ფართობი - 6 361 მ², 6 137 მ² ის ნაცვლად.

ჩრდილოეთ მონაკვეთში ცალმხრივი ქუჩა (3.5 მ) შეიცვალა ორმხრივი ქუჩით (6.0 მ). ცენტრალური სკვერის ნაწილში გაჩნდა დამატებითი განივი კავშირი, ხოლო შემცირებული ლანდშაფტური ტერიტორიის ფართობი დაბალანსდა, 64.30.07.300 მიწის ნაკვეთზე გაჩენილი ლანდშაფტური ტერიტორიის ხარჯზე.



დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

შთ. არქიტექტორი:	მ. ხალეშვილი	
შთ. არქიტექტორი:	ა. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანში #16 ბავშვთა მიწის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	განმარტებითი ბარათი		
ნახაზის კოდი:	002.dwg	გვერდი:	2

დაკვეთი:	--
----------	----

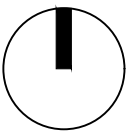
შეასრულებლი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge
--------------	--

გენაშენიანების პარამეტრების ცხრილი

#	მესაკუთრე	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის არსებული ფართობი	წილი მთლიანი ტერიტორიიდან (%)	დარჩენილი ფართობი სამშენებლო ტერიტორიაზე (მიღ- ებული ჩათვლით) (ბ²)	დარჩენილი წილი სამშენებლო ტერიტორიაზე (მიღ- ებული ჩათვლით) (%)	ფართობი რეკრეაციამი (ბ²)	წილი რეკრეაციამი (%)	საკუთრება საერთო გზის ნაწილში (ბ²)	საკუთრება საერთო გზის ნაწილში (%)
1	გივი ხაჩიძე	64.30.07.328	3400	9,7%	2967	87,3%	224	6,6%	209	6,1%
2A	მინალერა მიქაბერიძე	64.30.01.799	7029	20,0%	5984	85,1%	557	7,9%	488	6,9%
2B	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.342	1600	4,6%	1396	87,3%	118	7,4%	86	5,4%
3	ნოდარი გვენციძე	64.30.07.329	600	1,7%	524	87,3%	40	6,6%	36	6,1%
4	მერაბი ნაცოლაძე	64.30.01.576	500	1,4%	500	100,0%	0	0	0	0,0%
5	დავით სუმბაძე	64.30.07.317	430	1,2%	430	100,0%	0	0	0	0,0%
6	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.315	6694	19,1%	5842	87,3%	441	6,6%	411	6,1%
7	ნაზიკო შენგელია	64.30.01.428	3351	9,6%	2924	87,3%	221	6,6%	206	6,2%
8	მადლენა ხაღორი	64.10.02.283 64.10.02.405 64.30.01.558 64.30.01.222 64.30.07.318	6325	18,0%	5521	87,3%	655	10,4%	149	2,4%
9	სახელმწიფო	64.30.07.300	993	2,8%	867	87,3%	126	12,7%	0	0,0%
	სახელმწიფო	64.30.07.299	1477	4,2%	1289	87,3%	124	8,4%	64	4,3%
10	სახელმწიფო	64.30.07.367	2670	7,6%	2331	87,3%	176	6,6%	163	6,1%
ჯამი			35069	100,0%	30575,00		2487,00		1812,76	

[illegible]

შენიშვნები:



დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების მეფე
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. პრეზიდენტი:	გ. ბაქიძე	
მთ. პრეზიდენტი:	კ. ნახევრეზიძე	
პრეზიდენტი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიძის #16 ტერიტორიის მანქანებისა და გზის
ნახაზის დასახელება:	მანქანებისა და გზის სტრუქტურის სხედი
ნახაზის კოდი:	03.dwg
გვერდი:	3

დაგეგვით: _____

შემსრულებელი: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ.რ.სთაველის გზა, 40 0108
www.baudesign.ge



დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაქალიაშვილი	
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანი #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	ფოტოფიქსაცია		
ნახაზის კოდ:	04.dwg	გვერდი:	4

დაკვეთი:	--
----------	----

შეასრულებული:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge
---------------	--



შენიშვნები:

- საკრუებო ტერიტორია
- მიმდებარე ქვეყნის საზღვარი
- ტერიტორიული გეგმის მიხედვით

დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განმარტების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:

მ. ბაქალიშვილი

მთ. არქიტექტორი:

კ. ნაცვლიშვილი

არქიტექტორი:

X.XXX

შეასრულა:

X.XXX

პროექტის
სახელწოდება:

განმარტების #16 ტერიტორიის
განმარტების გეგმა

ნახაზის
დასახელება:

სიტუაციური რუკა

ნახაზის
პოლი:

05.dwg

გვერდი:

5

დაკვეთი:

--

შეასრულდა:

შპს "გაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზა, 40 0108
www.baudeSIGN.ge

გაუ დიზაინი

არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო



- საპროექტო ტერიტორია
- ძირითადი ქუჩის ქსელი
- ტერიტორიის მიმდებარე მდინარის სანაპირო

დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განმარტების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

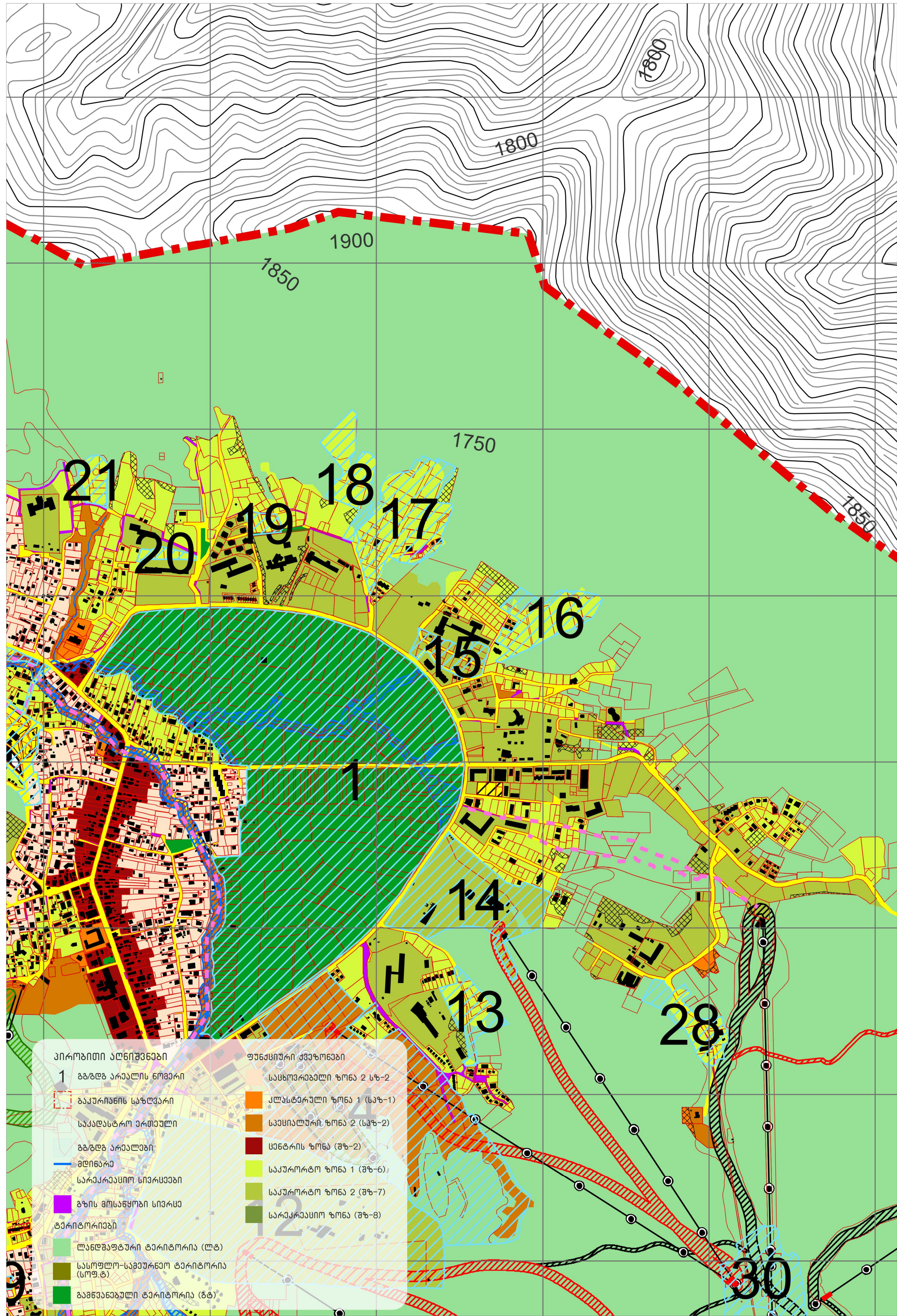
მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაქრაძე	
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნიკოლეიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაქრაძის #16 ტერიტორიის განაშენების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	სიტუაციური რუკა		
ნახაზის პროექტი:	06.dwg	გვერდი:	6

დაკვეთილი: --

შეასრულდა:

შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზა, 40 0108
www.baudesign.ge



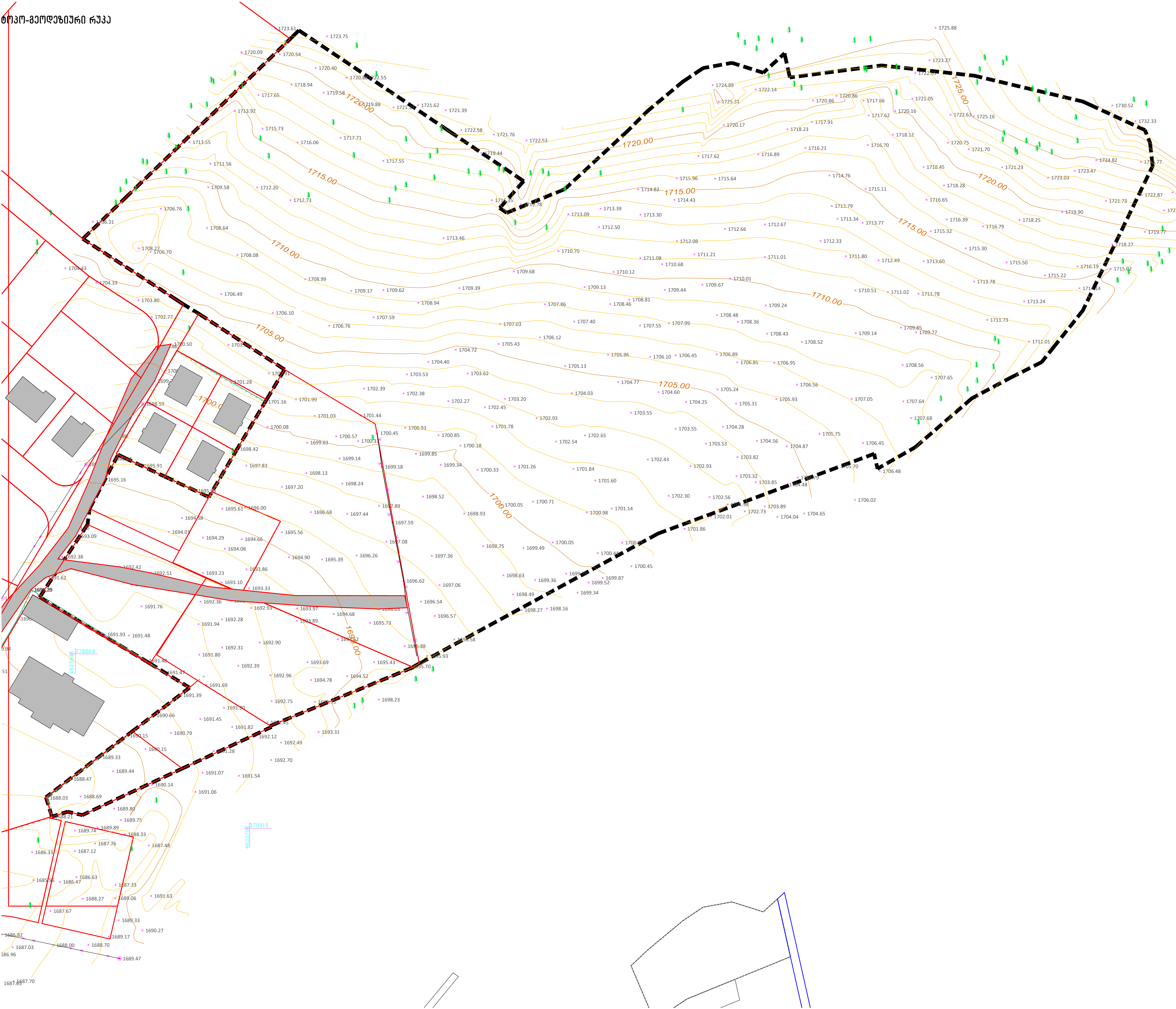
დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღვაშიძე	
მთ. არქიტექტორი:	ა. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

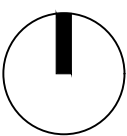
პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანი #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	განაშენიანების გეგმის დაშუქავების პირობები		
ნახაზის კოდი:	07.dwg	გვერდი:	7

დაკვეთი:	--
----------	----

შეასრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge
---------------	--



შენიშვნები:



— პრეზერული საპლანტრო საზღვარი

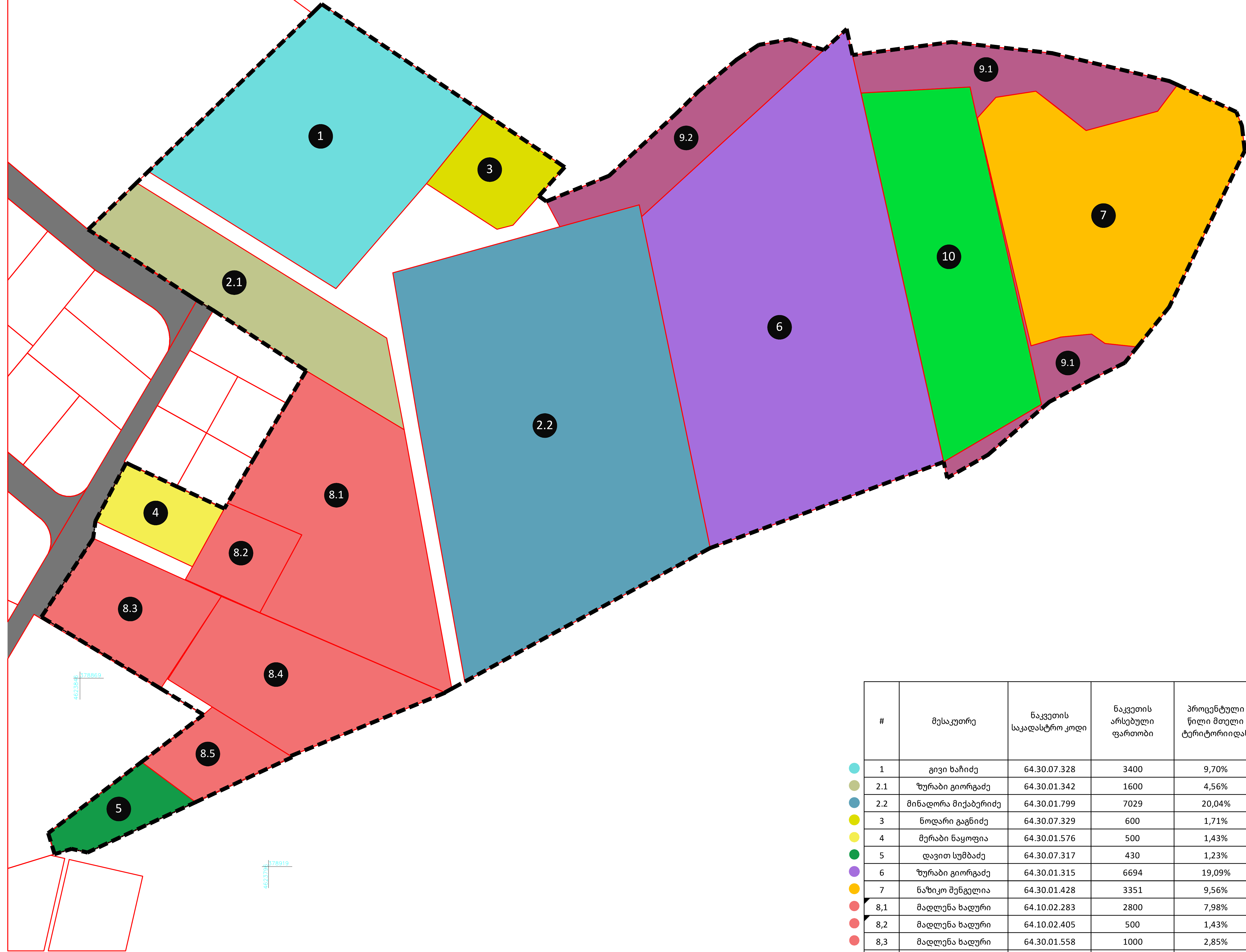
დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. პრეპროექტი:	მ. ბაღიშვილი	
მთ. პრეპროექტი:	კ. ნაცვლიშვილი	
პროექტი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:		ბაჰარიანი #16 ბარათის განაშენიანების გეგმა	
ნახაზის დასახელება:		ტოპო გეოდეზიური რუკა	
ნახაზის კოდი:	08.dwg	გვერდი:	8

დაკვეთი: --

შეასრულებელი: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108
www.baudeSIGN.ge



#	მესაკუთრე	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის არსებული ფართობი	პროცენტული წილი მთელი ტერიტორიიდან
1	გივი ხაჩიძე	64.30.07.328	3400	9,70%
2.1	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.342	1600	4,56%
2.2	მინდორა მიქაბერიძე	64.30.01.799	7029	20,04%
3	ნოდარი გაგნიძე	64.30.07.329	600	1,71%
4	მერაბი ნაყოფია	64.30.01.576	500	1,43%
5	დავით სუმბაძე	64.30.07.317	430	1,23%
6	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.315	6694	19,09%
7	ნაზიკო შენგელია	64.30.01.428	3351	9,56%
8,1	მადლენა ხადური	64.10.02.283	2800	7,98%
8,2	მადლენა ხადური	64.10.02.405	500	1,43%
8,3	მადლენა ხადური	64.30.01.558	1000	2,85%
8,4	მადლენა ხადური	64.30.01.222	1525	4,35%
8,5	მადლენა ხადური	64.30.07.318	500	1,43%
9,1	სახელმწიფო	64.30.07.299	1477	4,21%
9,2	სახელმწიფო	64.30.07.300	993	2,83%
10	სახელმწიფო	64.30.07.367	2670	7,61%
ჯამი			35069	100,00%

შენიშვნები:

არსებული საკადასტრო საზღვარი

ლაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაქრაძე	
მთ. არქიტექტორი:	ა. ნაკვეთიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკრაძე #16 ბინათმშენის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	არსებული საკადასტრო რუკა		
ნახაზის პოლი:	09.dwg	გვერდი:	9

ლაკვეთა: --

შეასრულეს: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108
www.baudesign.ge



#	მესაკუთრე	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის არსებული ფართობი	პროცენტული წილი მთელი ტერიტორიიდან	თითოეული მესაკუთრისათვის განკუთვნილი კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი
1	გივი ხაჩიძე	64.30.07.328	3400	9,70%	697,3
2.1	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.342	1600	4,56%	328,1
2.2	მინდლორა მიქაბერიძე	64.30.01.799	7029	20,04%	1441,5
3	ნოდარი გაგნიძე	64.30.07.329	600	1,71%	123,0
4	მერაბი ნაყოფია	64.30.01.576	500	1,43%	102,5
5	დავით სუმბაძე	64.30.07.317	430	1,23%	88,2
6	ზურაბი გიორგაძე	64.30.01.315	6694	19,09%	1372,8
7	ნაზიკო შენგელია	64.30.01.428	3351	9,56%	687,2
8,1	მადლენა ხადური	64.10.02.283	2800	7,98%	574,2
8,2	მადლენა ხადური	64.10.02.405	500	1,43%	102,5
8,3	მადლენა ხადური	64.30.01.558	1000	2,85%	205,1
8,4	მადლენა ხადური	64.30.01.222	1525	4,35%	312,7
8,5	მადლენა ხადური	64.30.07.318	500	1,43%	102,5
9,1	სახელმწიფო	64.30.07.299	1477	4,21%	302,9
9,2	სახელმწიფო	64.30.07.300	993	2,83%	203,6
10	სახელმწიფო	64.30.07.367	2670	7,61%	547,6
	ჯამი		35069	100,00%	7192

შენიშვნები:

საპროტო ზონა 2 (ზ-7) - 30 590 გ²

ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) - 6 054 გ²

ერსებული საკადასტრო საზღვარი

ლაკვეთა: 1/21

სტადია: მანუშინიანის
გეგმა

თარიღი: Feb 24, 2023

ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:500

მთ. არაქმადმორი: მ. ბაღიშვილი

მთ. არაქმადმორი: ა. ნაშვილი

არაქმადმორი: X.XXX

შეასრულა: X.XXX

პროექტის
სასაქონლო
ნახაზის
დასახელება:

ბაკურიანი #16 ტერიტორიის
მანუშინიანის გეგმა

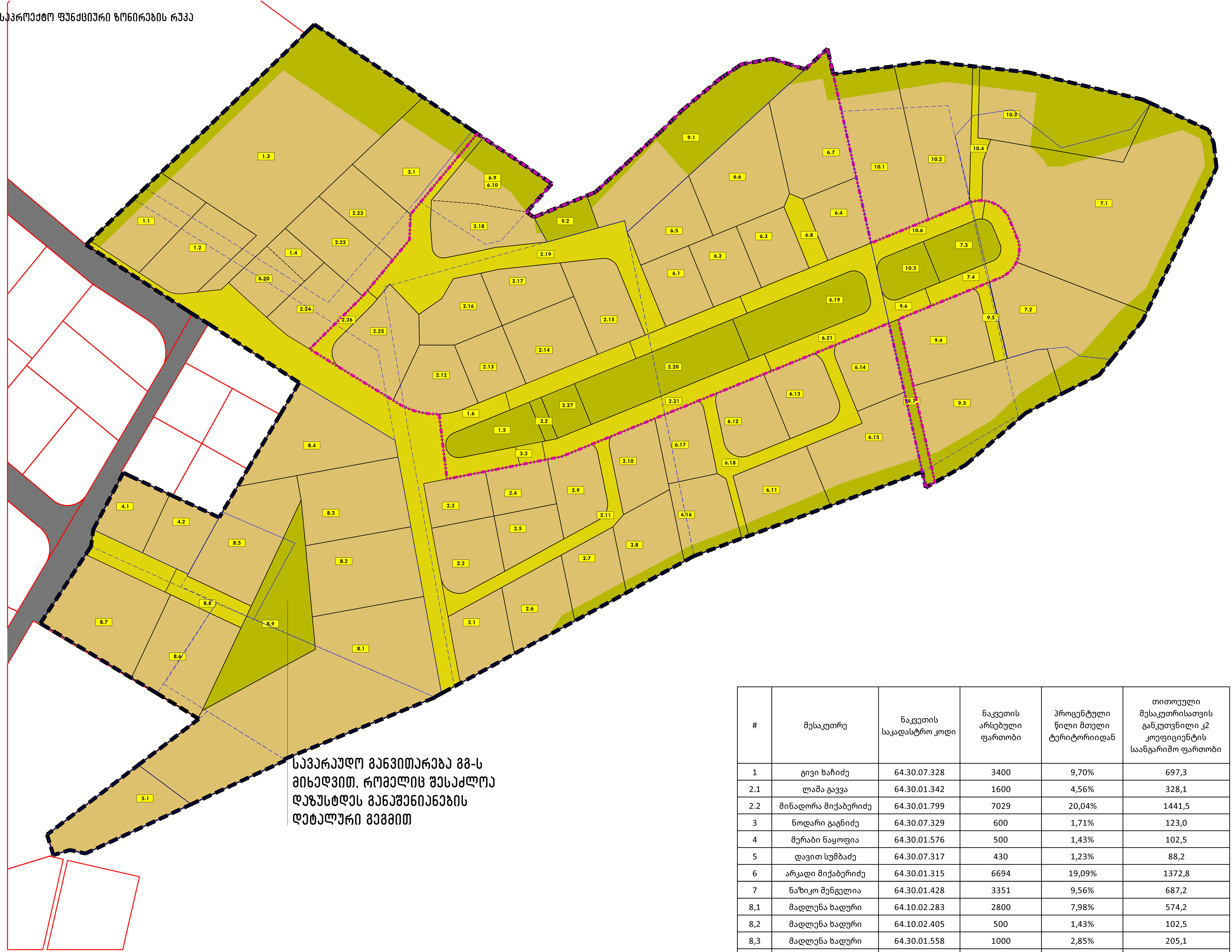
ერსებული ფუნქციური ზონირების რუკა

ნახაზის
პოლი: _10.dwg

გვერდი: 10

შეასრულდა:

შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108
www.baudeSIGN.ge



შენიშვნები:

შზ-6

საპროექტო ზონა 1

- 25 210 გ²

ძბ

ქარხნის ტერიტორია

- 5 073 გ²

ლბ

ლანდშაფტური ტერიტორია

- 6 361 გ²

არსებული საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

1.3

ნაკვეთის პირობითი ნომერი

მანუშენიანების მეზობის პოტენციური საზღვარი

ლაკვეთა:

1/21

სტადია:

მანუშენიანების გეგმა

თარიღი:

Feb 24, 2023

ფორმატი:

A3

მასშტაბი:

1:500

მთ. არქიტექტორი:

მ. ბაღდაშვილი

მთ. არქიტექტორი:

ა. ნაძვლიშვილი

არქიტექტორი:

X.XXX

შეასრულა:

X.XXX

პროექტის სასაქონლო ფურცელი:

ბაქოში #16 ტერიტორიის მანუშენიანების გეგმა

ნახაზის დასახელება:

საპროექტო ფუნქციური ზონირების რუკა

ნახაზის პოლი:

11.dwg

გვერდი:

11

ლაკვეთა:

--

შეასრულებული:

შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზა. 40 0108 www.baudesign.ge

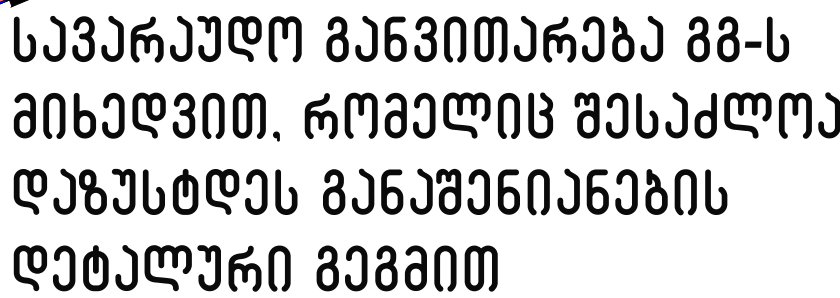
მ. ბაღდაშვილი

ა. ნაძვლიშვილი

შპს "ბაუ დიზაინი"

არქიტექტორისა და ურბანული დიზაინის ბიურო

#	მესაკუთრე	ნაკვეთის საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის არსებული ფართობი	პროცენტუალური წილი მთელი ტერიტორიიდან	თითოეული მესაკუთრისათვის განკუთვნილი კვადრატული მეტრის ფართობი
1	გივი ხაჩიძე	64.30.07.328	3400	9,70%	697,3
2.1	ლაშა გავა	64.30.01.342	1600	4,56%	328,1
2.2	მინდორა მიქაბერიძე	64.30.01.799	7029	20,04%	1441,5
3	ნოდარი გაგნიძე	64.30.07.329	600	1,71%	123,0
4	მერაბი ნაყოფია	64.30.01.576	500	1,43%	102,5
5	დავით სუმბაძე	64.30.07.317	430	1,23%	88,2
6	არკადი მიქაბერიძე	64.30.01.315	6694	19,09%	1372,8
7	ნაზიკო შენგელია	64.30.01.428	3351	9,56%	687,2
8.1	მადლენა ხაღაბიძე	64.10.02.283	2800	7,98%	574,2
8.2	მადლენა ხაღაბიძე	64.10.02.405	500	1,43%	102,5
8.3	მადლენა ხაღაბიძე	64.30.01.558	1000	2,85%	205,1
8.4	მადლენა ხაღაბიძე	64.30.01.222	1525	4,35%	312,7
8.5	მადლენა ხაღაბიძე	64.30.07.318	500	1,43%	102,5
9.1	სახელმწიფო	64.30.07.299	1477	4,21%	302,9
9.2	სახელმწიფო	64.30.07.300	993	2,83%	203,6
10	სახელმწიფო	64.30.07.367	2670	7,61%	547,6
	ჯამი		35069	100,00%	7192



1.1	397
1.2	398
1.3	400
1.5	224
1.6	209
2.1	291
2.2	301
2.3	212
2.4	212
2.5	218
2.6	323
2.7	279
2.8	137
2.9	218
3.0	279
3.11	271
3.2	301
3.13	239
3.14	358
3.15	346
3.16	290
3.17	269
3.18	350
3.19	830
3.20	557
2.21	327
2.21-B	161
2.22	345
2.23	311
2.24	300
2.26	86
2.27	118
3.1	524
3.2	40
3.3	36
3.4	250
4.2	250
5	430
6.1	252
6.2	252
6.3	252
6.4	255
6.5	288
6.6	561
6.7	561
6.8	107
6.9	
6.10	350
6.11	386
6.12	300
6.13	300
6.14	390
6.15	350
6.16	317
6.17	261
6.18	329
6.19	441
6.20	200
6.21	411
7.1	2100
7.2	824
7.3	211
7.4	206
8.1	2958
8.2	577
8.3	544
8.4	600
8.5	600
8.6	557
8.7	640
8.8	149
8.9	657
9.1	865
9.2	126
9.3	763
9.4	451
9.5	75
9.6	64
9.7	124
10.1	764
10.2	661
10.3	825
10.4	101
10.5	176
10.6	163

დაკვეთა:	1/21	სტადია:	განაშენიანების მეფა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფურცელი:	A3	განმარტება:	1:500

პროექტის სახელწოდება:	ბაჰერინი #81 №16 ბინორიგის მანქანების მგზა
ნახაზის დასახელება:	საკრავი ბინის ნაკვეთის მანქანების რეკ
ნახაზის კოდი:	12.dwg
გვერდი:	12

შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ.რ.სთაველის გამზ. 40 0108
www.baudeSIGN.ge



საპროექტო შენობების განთავსების რუკა

შენიშვნები:

საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

1.3 ნაკვეთის პირობითი ნომერი

განაშენიანების გეგმის პირველი რუკა

შენიშვნა:

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზებს მიღმა, შესაძლებელია შენობების რეგულირების და შენობის ნაწილების განთავსება:

- შენობის სახარკი
- კივანები და ტერასები
- მიწისქვეშა შენობები
- მსხვილი კონსტრუქციის მოწყობა ნაგებობების (ფანჯარები, ფარული და სხვა)
- აუზი
- ღია ავტოსადგომი

მიწის ნაკვეთის შორის განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები უკვეა დაკვეთილი ჩამოთვლილ შემთხვევებში:

1. თუ მოსდება ნაკვეთის გაერთიანება
2. თუ მოსდება ორი შენობის ყრუ კედლებით ერთმანეთს პირისპირ განთავსება.

უღირსეულ შემთხვევებში პროექტის/პროექტების შეთანხმება სდება განაშენიანების გეგმის პირველი რუკის მიხედვით.

ნაკვეთი:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღდაშვილი
მთ. არქიტექტორი:	ა. ნაკვეთის მფლობელი
არქიტექტორი:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX

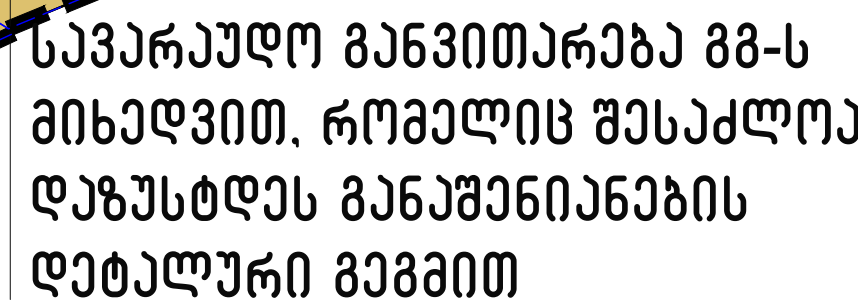
პროექტის სახელწოდება:	ბაჰრამი #16 ბინათმშენის განაშენიანების გეგმა
ნახაზის დასახელება:	საპროექტო შენობების განთავსების რუკა
ნახაზის კოდი:	13.dwg
გვერდი:	13

შეასრულა:	შპს "ბაუ დიზაინი"
	თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108
	www.baudeSIGN.ge

— **ერსებუღი სეკედესტრო სეზღვარი**

1. ნაკვეთის პირებით ნოქარა
2. ფართობი
3. 31 კოფიციენტი
4. 32 კოფიციენტი

განუშენიანების გეგმის კორექტირების
პრეაქტი

[illegible]

შენიშვნა:
თითოეული მიწის ნაკვეთისათვის კვ პოზიციონირების
გარდა შესაძლებელია ღვაკლ ბაკურიანის სიმაგრეში
ტერიტორიის განაშენიანების მიზნით განაშენიანების
პროექტის რეგლამენტი-ს მხელი №4, პუნქტი 2 ის
შესაბამისად.

დაკვეთა:	1/21	სტადია:	მანუშკინა ნაზის მამა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

პმ. პრეზიდენტობი:	მ. ბაღვაშვილი	
პმ. პრეზიდენტობი:	ა. ნახვლიშვილი	
პრეზიდენტობი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის ბაკურიანში #16 ტერიტორიის
სახელწოდება: განაშენიანების გეგმა

ნახაზის
დასახელება: კოეფიციენტების დადგენის რუკა

ნახაზის კოდი:	14.dwg	გვერდი:	14
------------------	--------	---------	----

დაგეგვითი: --

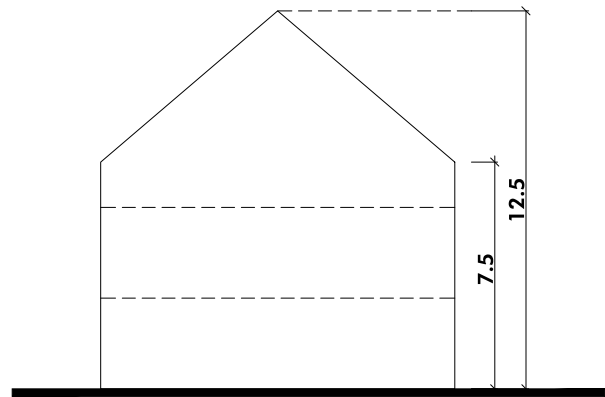
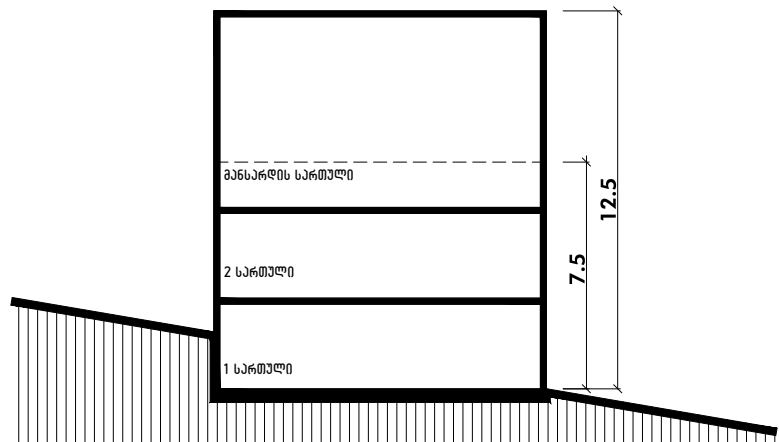
შემსრულებელი: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ.რუსთაველის გზაზე, 40 0108
www.baudesign.ge

გეგმვაში სიმაღლის და
სართულიანობის დადგენის რუკა



საპროექტო გეგმითა და გგ-ს
მიხედვით, რომელიც შესაძლოა
დაგეგმოს განაშენიანების
დატალღური გეგმით

გეგმვაში სიმაღლის და
სართულიანობის დადგენის რუკა



- შენიშვნები:
- საპროექტო საპროექტო საზღვარი
 - ნაკვეთის პირიპირით ნიშნები
 - არსებული საპროექტო საზღვარი
 - განაშენიანების გეგმის პირიპირით არსებული

შენიშვნა:
თითოეული გეგმის ნაკვეთისათვის კვ. პერსონალის
გზავნა შესაძლებელია "დავა გეგმისათვის სარეგისტრაციო
ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების
პროექტის რეგისტრაციის" - მუხლი #4. პუნქტი 1-ის
შესაბამისად.

დაკვეთი:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაქრაძე	
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნიკოლოზიძე	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანში #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	მავთლადური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის რუკა		
ნახაზის კოდო:	15.dwg	გვერდი:	15

დაკვეთი: --

შესრულებულია:
შპს "გაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის გზა, 40 0108
www.baudeSIGN.ge



- შემსრულებელი: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ.რ.ს.თაყვალის გზა, 40 0108
www.baudesign.ge

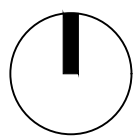


გენერალური
გეგმა
1904 კვ/8
(5.2კ)

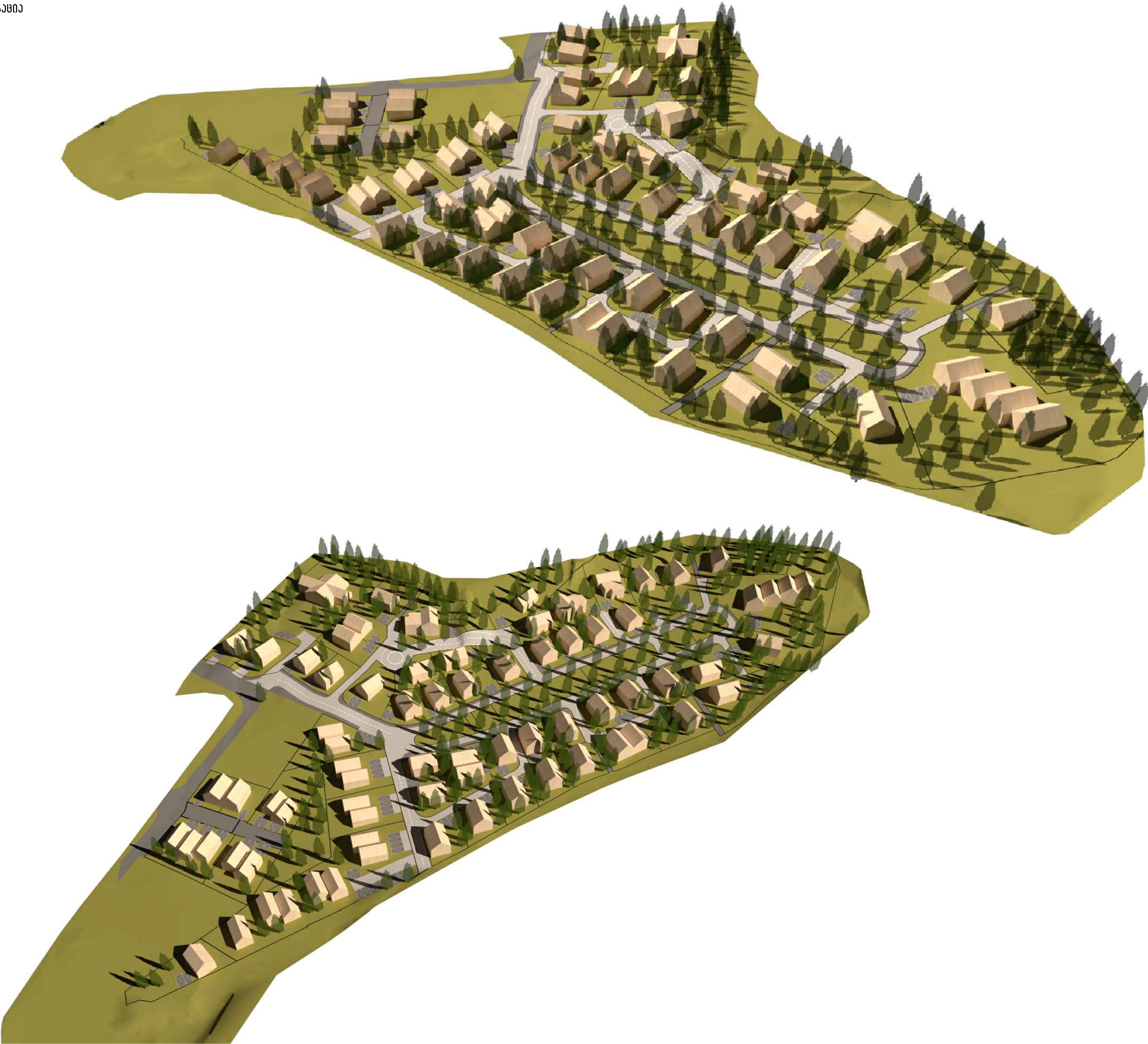
გენერალური
გეგმა
655 კვ/8



შენიშვნები:



დაკვეთა:	1/21	სტადია:	გენერალური გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500
მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღატიშვილი		
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნიკოლეიშვილი		
არქიტექტორი:	X.XXX		
შეასრულა:	X.XXX		
პროექტის სახელწოდება:	ბაგრატიონი #16 ტერიტორიის გენერალური გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	გენერალური გეგმის ასკიზი		
ნახაზის პოლი:	17.dwg	გვერდი:	17
დაკვეთი:	--		
შეასრულებული:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108 www.baudeSIGN.ge		



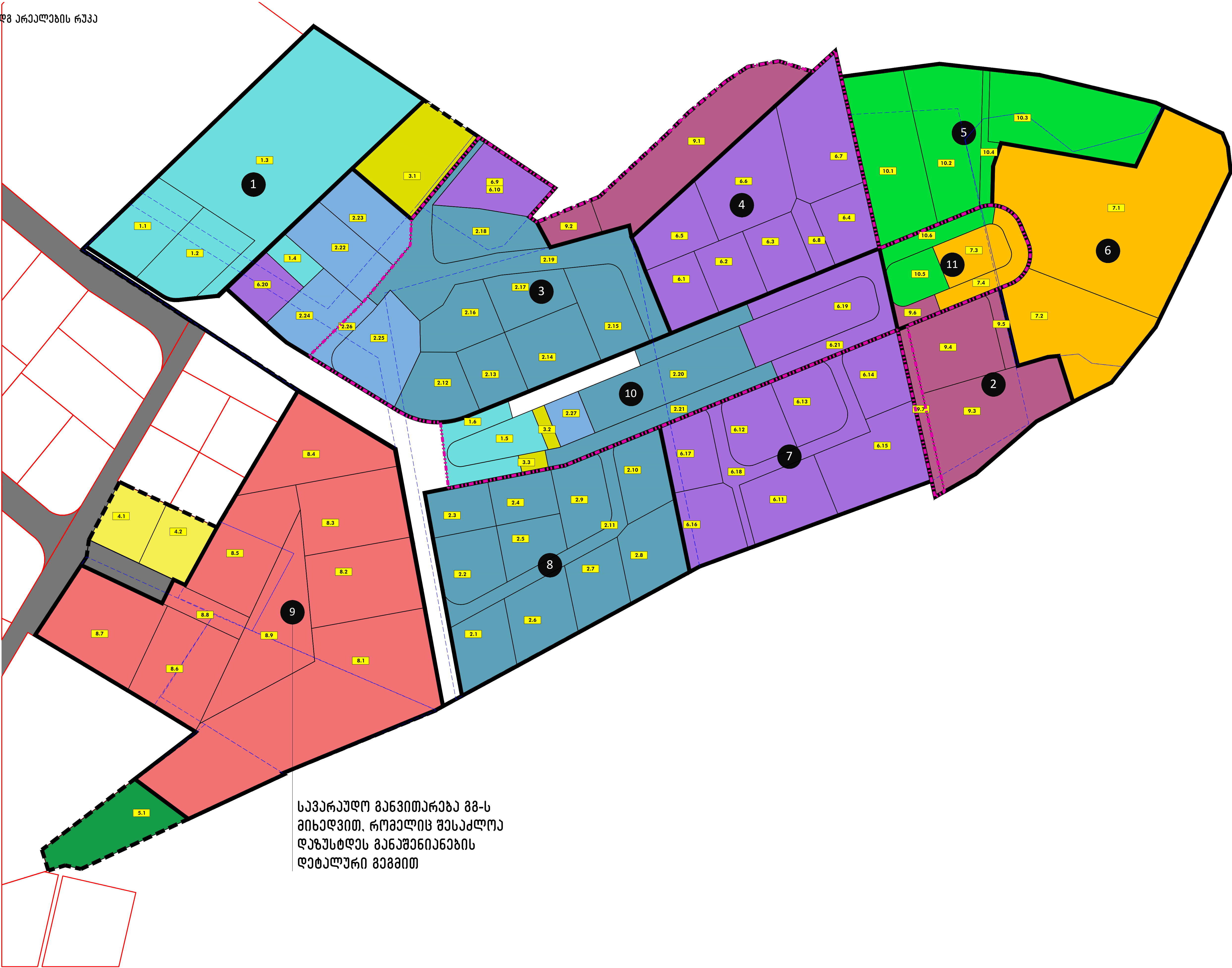
დაკვეთა:	1/21	სტადია:	მანუშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბალიაშვილი	
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანი #16 ტერიტორიის მანუშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	ვიზუალიზაცია		
ნახაზის კოდის	18.dwg	გვერდი:	18

დაკვეთი:	--
----------	----

შეასრულებული:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge
---------------	--



საქართველო განვითარება გზ-ს
მიხედვით, რომელიც შესაძლოა
დაგეგმოს განაშენიანების
დატალღური გეგმით

- შენიშვნები:
- საქართველო საკანონმდებლო საზღვარი
 - გზა არაქალაქის საზღვარი
 - 1.3 ნაკვეთის პირდაპირი ნომერი
 - 1 გზა არაქალაქის ნომერი
 - არსებული საკანონმდებლო საზღვარი
 - განაშენიანების გეგმის კორექტირების
არაქალი

შენიშვნა:

გზის ნაგებობის განაშენიანების დეტალური
გეგმის დამუშავება საჭიროა იმ შემთხვევაში, თუ
ტერიტორიის განვითარება მოხდება წამოწყებული
განაშენიანების გეგმისგან განსხვავებული ფორმით.
იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება გზის ნაკვეთების გაერთიანება
განაშენიანების გეგმის მიხედვით და კონკრეტული გზის
ნაკვეთის განვითარება მოხდება განაშენიანების გეგმის
პირდაპირი თანხაზე, ობიექტის განვითარება უნდა
მოხდეს გზის ნაკვეთის საშუალებით გათვალისწინებული
პირობების საფუძველზე.

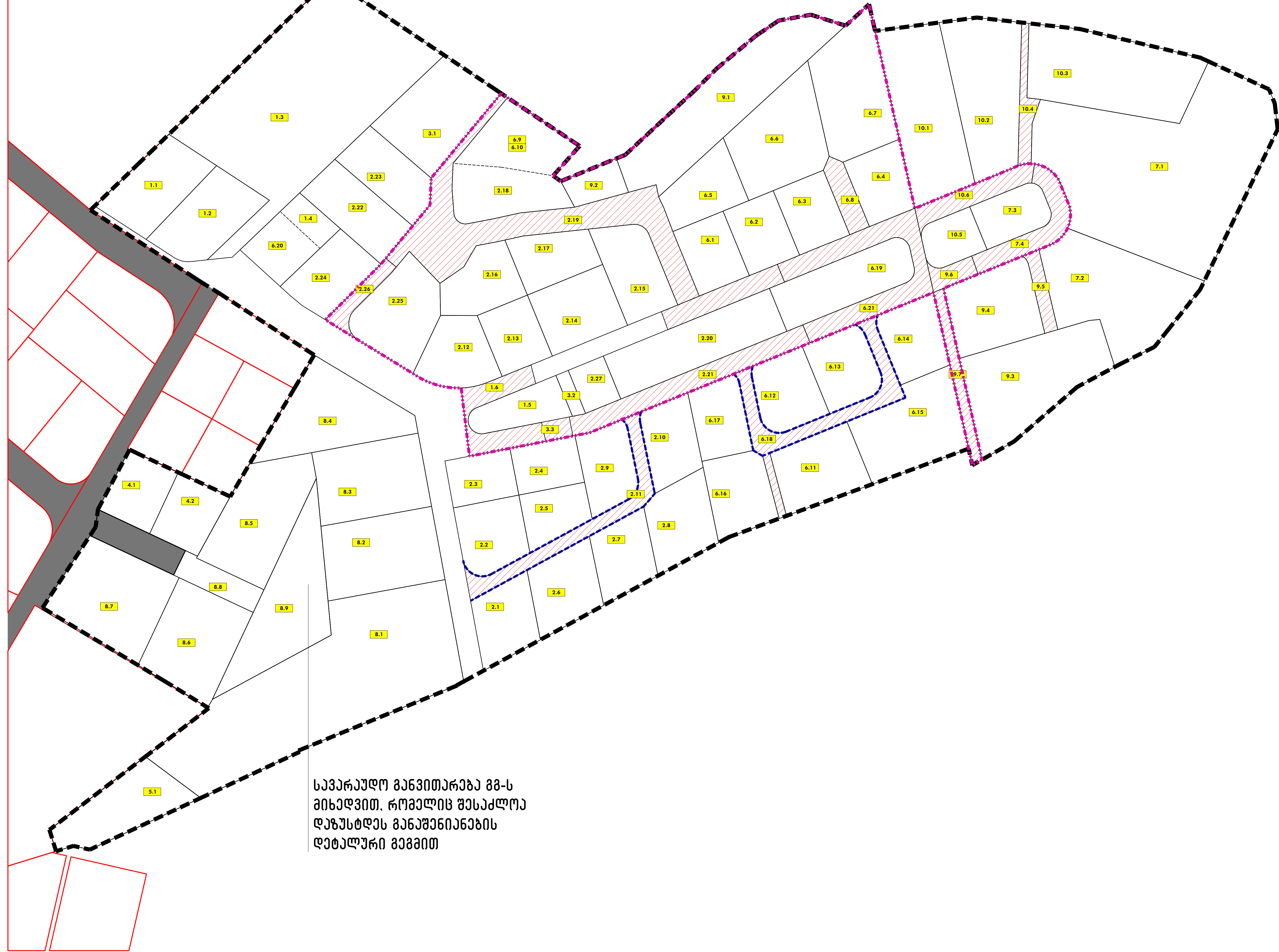
დაკვეთი:	1/21	სტადია:	განაშენიანების გეგმა
თარიღი:	Feb 24, 2023		
ფორმატი:	A3	მასშტაბი:	1:500

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაქალიშვილი	
მთ. არქიტექტორი:	კ. ნაცვლიშვილი	
არქიტექტორი:	X.XXX	
შეასრულა:	X.XXX	

პროექტის სახელწოდება:	ბაკურიანი #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
ნახაზის დასახელება:	გზა არაქალაქის რუკა		
ნახაზის კოდი:	19.dwg	გვერდი:	19

დაკვეთი: --

შესრულებულია: შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზა. 40 0108
www.baudesign.ge



შენიშვნები:

საპროექტო საკუთრება სავალდებულო

შპს არქიტექტურის საზღვარი

1.3 ნაკვეთის პირველი ნაწილი

1 ნაკვეთის პირველი ნაწილი

საპროექტო

ლორის საზღვრის არქიტექტურა

განაშენიანების გეგმის კორექტირების არქიტექტურა

დაკვეთა:

1/21

თარიღი:

Feb 24, 2023

ფორმატი:

A3

სტადია:

განაშენიანების გეგმა

მასშტაბი:

1:500

მთ. არქიტექტორი:

მ. ბაქრაძე

მთ. არქიტექტორი:

კ. ნაკვეთის პირველი ნაწილი

არქიტექტორი:

X.XXX

შეასრულა:

X.XXX

პროექტის სახელწოდება:

განაშენიანების #16 ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა

ნახაზის დასახელება:

შპს "ბაუ დიზაინი" რუკა

ნახაზის პოლი:

20.dwg

გვერდი:

20

დაკვეთა:

--

შეასრულდა:

შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ. რუსთაველის ბაზა. 40 0108 www.baudesign.ge

შპს "ბაუ დიზაინი"

არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის გეგმა