ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება № 161

"15" აპრილი 2022 წ.

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისში, საბურთლოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის №19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 73-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „თ" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის" 63-ე მუხლის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების", ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის №22.442.488 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

1. დამტკიცებულ იქნას „ქ. თბილისში, საბურთლოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის №19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს ოფიციალურ ვებ - გვერდზე ms.gov.ge რეგისტრირებული №01213191377-67 (№01213642591-67; №012207519-67) განაცხადის და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

4. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე — გიორგი ტყემალაძე

განკარგულება - N 22.442.488
29 / მარტი / 2022 წ.

,,ქ. თბილისში, საბურთლოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მოწონების თაობაზე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2021 წლის 15 ნოემბრის N01213191377-67 (N01213642591-67; N012207519-67) განცხადებით მიმართა ქრისტინა ფაიქიძემ (პ/ნ 60001128071) და მოითხოვა ,,ქ. თბილისში, საბურთლოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ქვემო ლისში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: N72.16.21.758; N72.16.21.759; N72.16.21.750; N72.16.21.751; N72.16.21.752; N72.16.21.753; N72.16.21.754; N72.16.21.756; N72.16.21.757; N72.16.21.749; N72.16.21.755). სრული არეალის ფართობი 5 000 კვ.მ. კორექტირება ეხება 800 - კვ.მ.-ს.

,,ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

,,დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილის - რუკის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ).

ცვლილება მოიაზრებს საპროექტო არეალში შემავალი ორი საკადასტრო ერთეულის (საკადასტრო კოდი: N72.16.21.758; N72.16.21.759) გაერთიანებას, ჯამური ფართობით 800 კვ.მ; არ ხდება ფუნქციური ზონირების ცვლილება და ტერიტორია ვითარდება დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განსაზღვრული ფუნქციური ზონირებით.

ნაკვეთების ტექ-ეკონომიკური მახვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ფართობი: 5 000 კვ.მ., აქედან კორექტირება ეხება 800 კვ.მ.-ს. განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირება - საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2); სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით - ზოგადი სარეკრეაციო ზონა (რზ), რომელიც ექვემდებარება ცვლილებას განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად.

საპროექტო ფუნქციური ზონირება:

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)- 4 328,0 კვ.მ

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) - 672,0 კვ.მ

კ1-0,5; კ2-0,8; კ3-0,3

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების მე-9 მუხლის მე-4, მე-5 და 5^1 პუნქტების შესაბამისად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანო. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, დაგეგმარებითი ამოცანების სრულყოფილად შესრულების მიზნით, ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობას იღებს გარემოს დაცვის პოლიტიკაზე უფლებამოსილი მერიის სტრუქტურული ერთეული. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილების განხორციელებისას, აღნიშნული ადმინისტრაციული წარმოების განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს სატრანსპორტო პოლიტიკაზე უფლებამოსილი სტრუქტურული ერთეულის ჩართვა სავალდებულოა:

ა) გაუნაშენიანებელ ტერიტორიებზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებასთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში;

ბ)თუ წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებით/გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორიისათვის გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით განსაზღვრული მაქსიმალური საანგარიშო ფართობი აღემატება 5000 კვ.მ-ს (გარდა ღამის კლუბის, სასაწყობო, საწარმოო და სამრეწველო ობიექტების, საგამოფენო დარბაზის, მუზეუმის, ბიბლიოთეკის და საკულტო ნაგებობის განაშენიანების რეგულირების გეგმებისა).

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების მე-3 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, თბილისის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტია არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია დაეფექტიანობის გაზრდა, მათ შორის ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანებისგანახლება-განვითარება. გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების ათვისება დაიშვება, მხოლოდ განაშენიანებული ტერიტორიების ქალაქგანვითარების პოტენციალის ამოწურვის ან/და საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობითა და განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული პროცედურებით მიღებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით. თბილისის ტერიტორიების განაშენიანების რეგულირების წესებით დაშვებული ნებისმიერი ფორმით გამოყენება და განაშენიანება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 29 მარტის N01220882471 წერილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო არ არის განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ,,ქ. თბილისში, საბურთალოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე

არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის დამტკიცება დასაშვებია.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის" 75-ემუხლის „ე.ბ" ქვეპუნქტისა და „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-9 მუხლის მე-6 პუნქტის, ასევე, N01213191377-67 (N01213642591-67; N012207519-67) განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნას ,,ქ. თბილისში, საბურთლოს რაიონში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N72.16.17.448) ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცების შესახებ'' ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 3 თებერვლის N19 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტით მოწონებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი დასამტკიცებლად გადაეგზავნოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე-მერი) ირაკლი სმალაძეს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

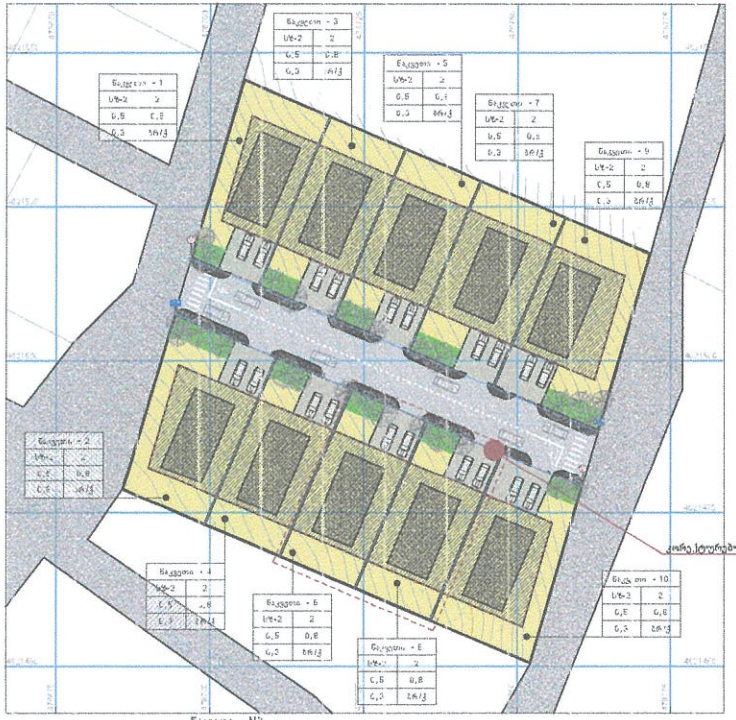
წერილის ნომერი: **01220882471**
თარიღი: **29/03/2022**
პინი: **7124**

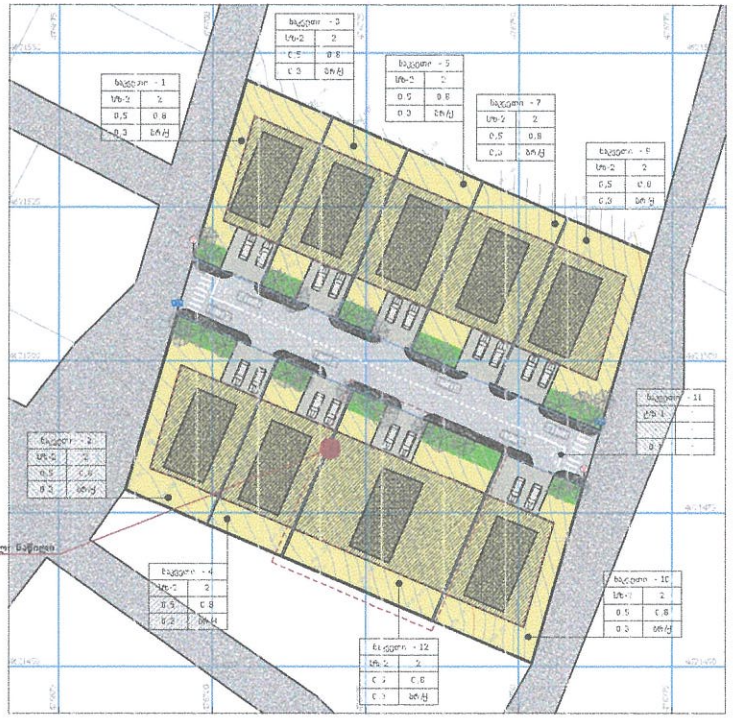
გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

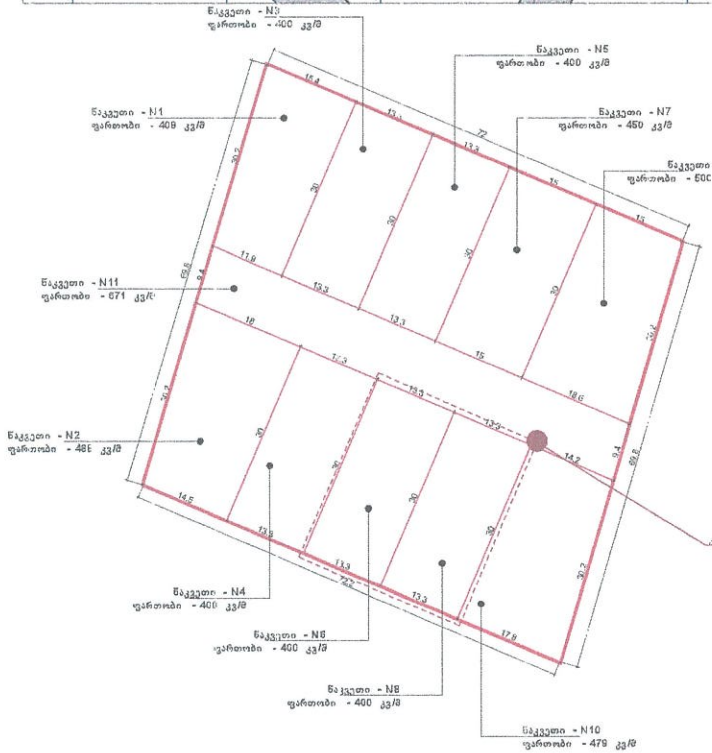
2022 წლის 16 მარტის N 012207519-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქვემო ლისის ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 72.16.21.758, 72.16.21.759, 72.16.21.750, 72.16.21.751, 72.16.21.752, 72.16.21.753, 72.16.21.754, 72.16.21.756, 72.16.21.757, 72.16.21.749, 72.16.21.755) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცებას, გაცნობებთ, რომ განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია **სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოსა და საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა** და **შეთანხმების წერილები** (N 16-01220741092. 15.03.2022; MIA 1 22 00670036. 15/03/2022).

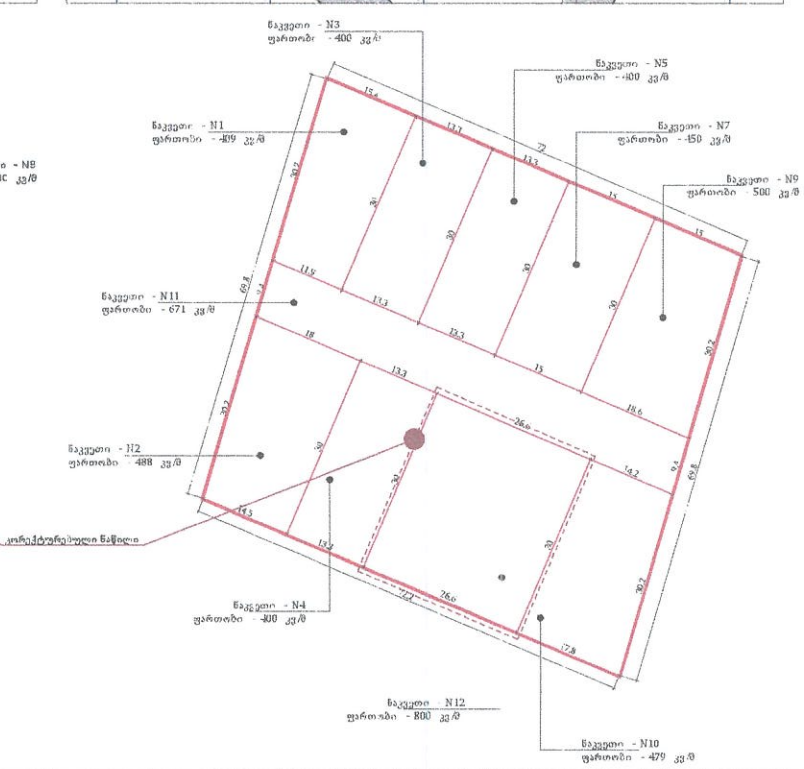
შესაბამისად, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური აღნიშნული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების დამტკიცების წინააღმდეგი არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი









ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

პროექტის სახელწოდება

ზანაფიჩიანების ოჯახურ-ოჯახის ფიზიის

კორექტირებული პროექტი

ქალაქი თბილისი, ჭყეთილ ლილი ნაკვადასტრო კოდი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბიეემჯი გრუპი"

ნინოშვილი, თბილისი, წანარიანის ქუჩა 14

ტელ: 599 14 70 70; 577 88 88 75

LTD "BMG GROUP"

14 Sartava St. Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	ბ. ყოფვიძე		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	

ფორმატი	A-3	თბილისი 202: წ.

საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთგვაროვანი საცხოვრებელი ქვეზონა , რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ /დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები
- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- ბაღი ;
- სკვერი ;
- პარკი ;
- ბულვარი ;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა ;
- საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება ;
- აფთიაქი;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია ;
- ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი.

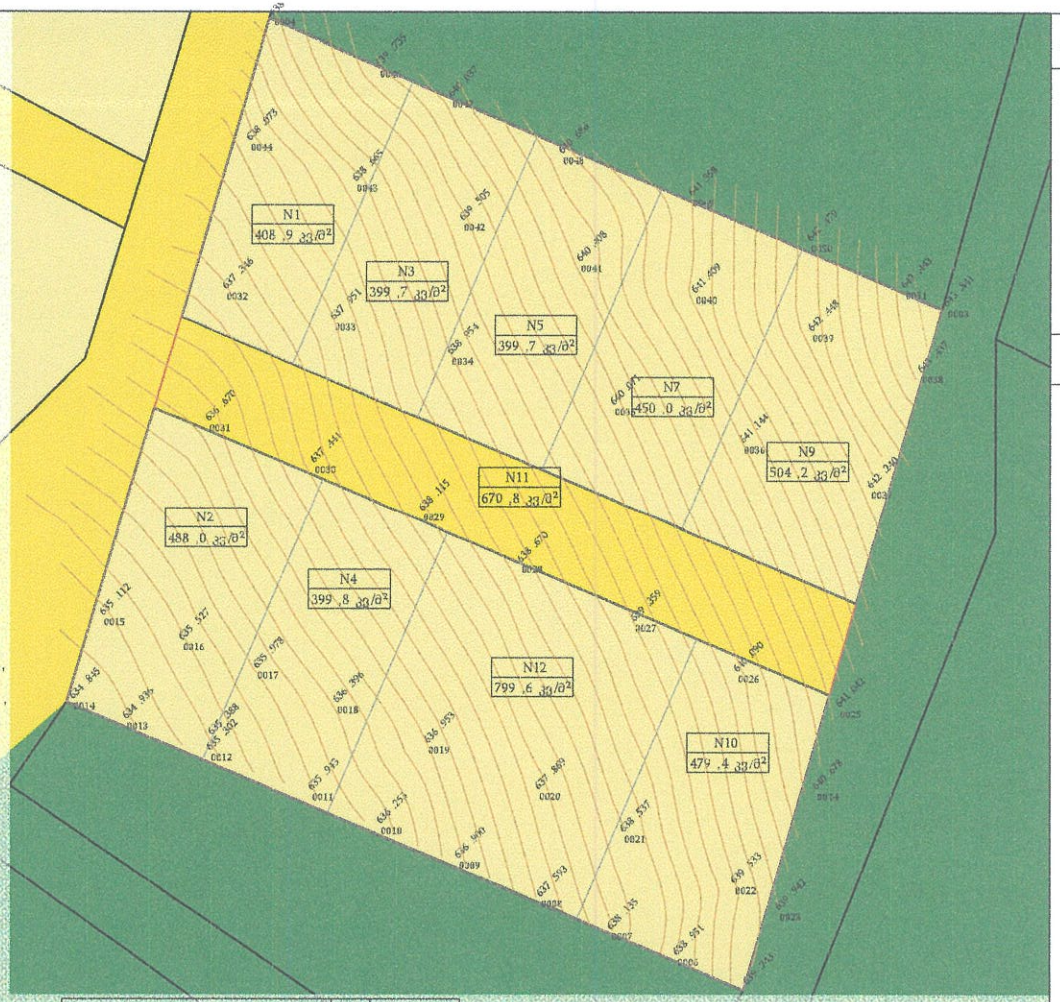
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა , რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებულ ტერიტორიების საზღვრებში ან /და საზღვრებს გარეთ არსებულ /დაგეგმილ ტრანსპორტის /ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს, /ქუჩებს, მოედნებს , გზაუკეცილებს , ხიდებს, გზაგამტარებს , სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს , ტრამვაის ხაზებს , ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს , ბულვარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს , მიწისქვეშა ნაგებობებს

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) -ში დაშვებული ობიექტების ჩამონათვალი :
- საავტომობილო გზა
- გამწვანებული გზაგამყოფი
- საფეხმავლო გზა

სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2) — დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა , გარდა ამ წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმმბით დაშვებული სახეობებისა
ა) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
- პარკი ;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტი ;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები (საპარკო პავილიონი , როტონდა , ფანჩატური , პერგოლა , ურნა,
ტრელაჟი , საბავშვო მოედანი , შადრევანი , დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი , კასკადი ,
არხი , ღია კიბე და პანდუსი , საყრდენი კედელი და სხვა ,
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი (მაყურებელთა ტრიბუნებისა და მაპარ ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე);
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტი ;
- ჯიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან /და საგამოფენო);
- საწყალსონო ობიექტი (ნავმისადგომი , ელინგი),
- საზოგადოებრივი ტუალეტი .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვები სახეობები
რომლებიც
საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას :
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
- სასტუმრო;
- ატრაქციონი ;
- სამაყურებლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , საგამოფენო დარბაზი , ღია და გადახურული
კინოთეატრი),
- სპორტული შენობა -ნაგებობა (სტადიონი , სათამაშო მოედანი , სპორტდარბაზი , ღია და დახურული
საცურაო აუზები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზი , საბილიარდო , კაზინო და ა. შ.;
- ზოოპარკი ;
- კაფე , რესტორანი ;
- სასკოლო და სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზებული (სახელოვნებო, შშმპ და სპორტული)
დაწესებულებები ,
- ზონისა და მასში დაშვებული შენობა -ნაგებობის ფუნქციონირებისთვის განკუთვნილი ადმინისტრაციული შენობა , საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები , სახელოსნოები , გარაჟები და საწყობები);
- საკულტო შენობები და ნაგებობები ;
- ავტოსადგომი.

ავტოსადგომი
თითოეულ მიწის ნაკვეთს უნდა გააჩნდეს საკუთარი ავტოსადგომი საკადასტრო ფარგლებში , ღია და დახურული ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვრება ინდივიდუალური პროექტირების საფუძველზე , თუმცა სასურველია რომ თითეული მიწის ნაკვეთს ჰქონდეს მინიმუმ ერთი ავტოსადგომი კ2-სანებართან ფართოთი ყოველ 180 კვ/მ-ზე. საკადასტრო საზღვრების ფარგლებში

ავტომანქანის პარკირების რაოდენობა
18



საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ - 2)		4329 ,2 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)	0 ,5	2164 ,6 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)	0 ,8	3463 ,2 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0 ,3	1298 ,7 კვ/მ
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ - 1)		670 ,8 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)	0.0	0 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)	0.0	0 კვ/მ
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0 ,1	67.08 კვ/მ

5000 კვ/მ

პირობითი ნიშნები

- გრგ საპროექტო არიალის საზღვარი
- მეზობელი ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები

N7	მიწის ნაკვეთის ნომერი
450 ,0 კვ/მ²	მიწის ნაკვეთის ფართობი

- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ - 1)
- საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ - 2)
- სარეკრეაციო ზონა 3 (რზ - 3)
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ - 2)

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

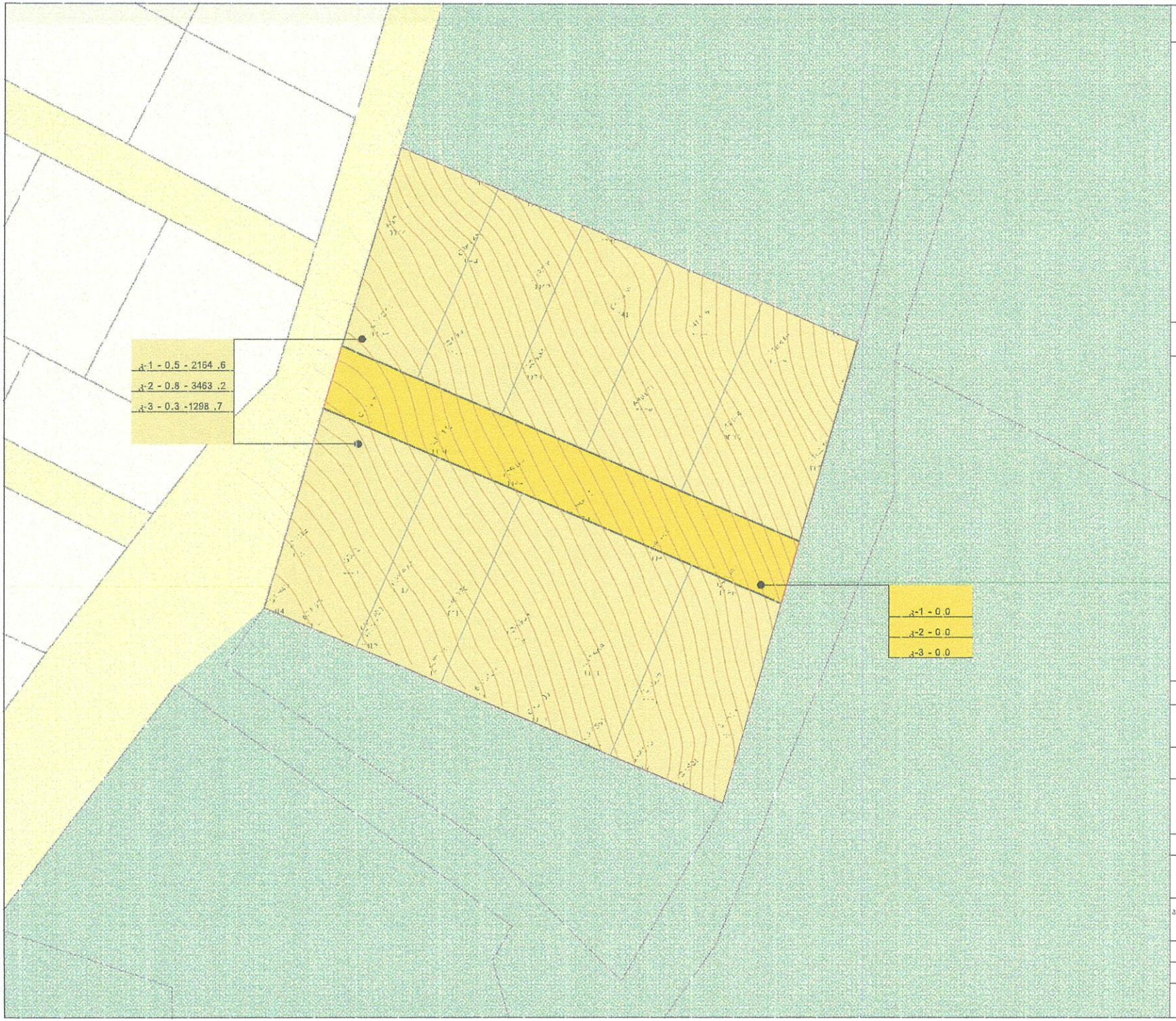
პროექტის სახელწოდება

ბახაშვილიანების რეგულირების გეგმის
კორექტირებადი პროექტი

ქალაქი თბილისი, ვაკის ოლქის საკადასტრო კოდი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბიეჩზი ჯრუპ"
საქართველოდან, ცალკეული შენობიანი ტერიტორია ან ნაწილი 99% ფლობს 577 ერეკვი
LTD "BMGGROUP"
14 Sartava St. Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	ბ. ჯიშკარიანი		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	



ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები

- გრგ საპროექტო არიალის საზღვარი
- გამჯვნის ხაზები
- სახლის განთავსების არეალი
- სახლი სავარაუდო კონტური

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

პროექტის სახელწოდება

ბანაშვილიანების რეზიდენციის მეზობლის ძლიერმტრფობილი პრეტენზია

ქალაქი თბილისი, ძველი ლისი ხაჟალანცრო კოლი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბიემჯი გრუპ"
ბანაძეების ქუჩა, თბილისი, საქართველო ქუჩა 14
ტელ: 598 67070, 577 05610

LTD "BMG GROUP"
14 Sarfava St Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაია		14/11/2021
პროექტის არქიტექტორი	ბ. ციცვიშვილი		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლების	ფურცელი
		0	

ნაკვეთის ნომერი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	მიზნობრივი დანიშნულება	ფუნქციური ზონა	დაყოფა - გაერთიანების რეჟიმი	სივრცით - ვეგმარებითი წყობა
1	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
2	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
3	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
4	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
5	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
7	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
9	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
10	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული
12	სამშენებლო	საცხოვრებელი	სზ-2	დაუშვებელია	მერეული

ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები

- გრეგ საპროექტო არიალის საზღვარი
- მეზობელი ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები
- გამოკვეთის საზღვრები

N7	მიწის ნაკვეთის ნომერი
450,0 კვ/მ²	მიწის ნაკვეთის ფართობი

N

პროექტის სახელწოდება

ბინათმშენებლობის რეგულირების ობიექტის

კოტეჯტიპისებური პროექტი

ქალაქი თბილისი, ძველი ალმასიანი ალიაბადი ალიაბ (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბიეემჯი ჯრუპ"
საქართველო, ქ. თბილისი, სარფაფის ქუჩა 14
ტელ: 598 [illegible], 577 [illegible]

LTD "BMG GROUP"
14 Sartava St. Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	ბ. [illegible]		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	

გამიჯვნის სქემა

N1 - სზ 2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N2 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N3 - სზ 2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N4 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N5 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

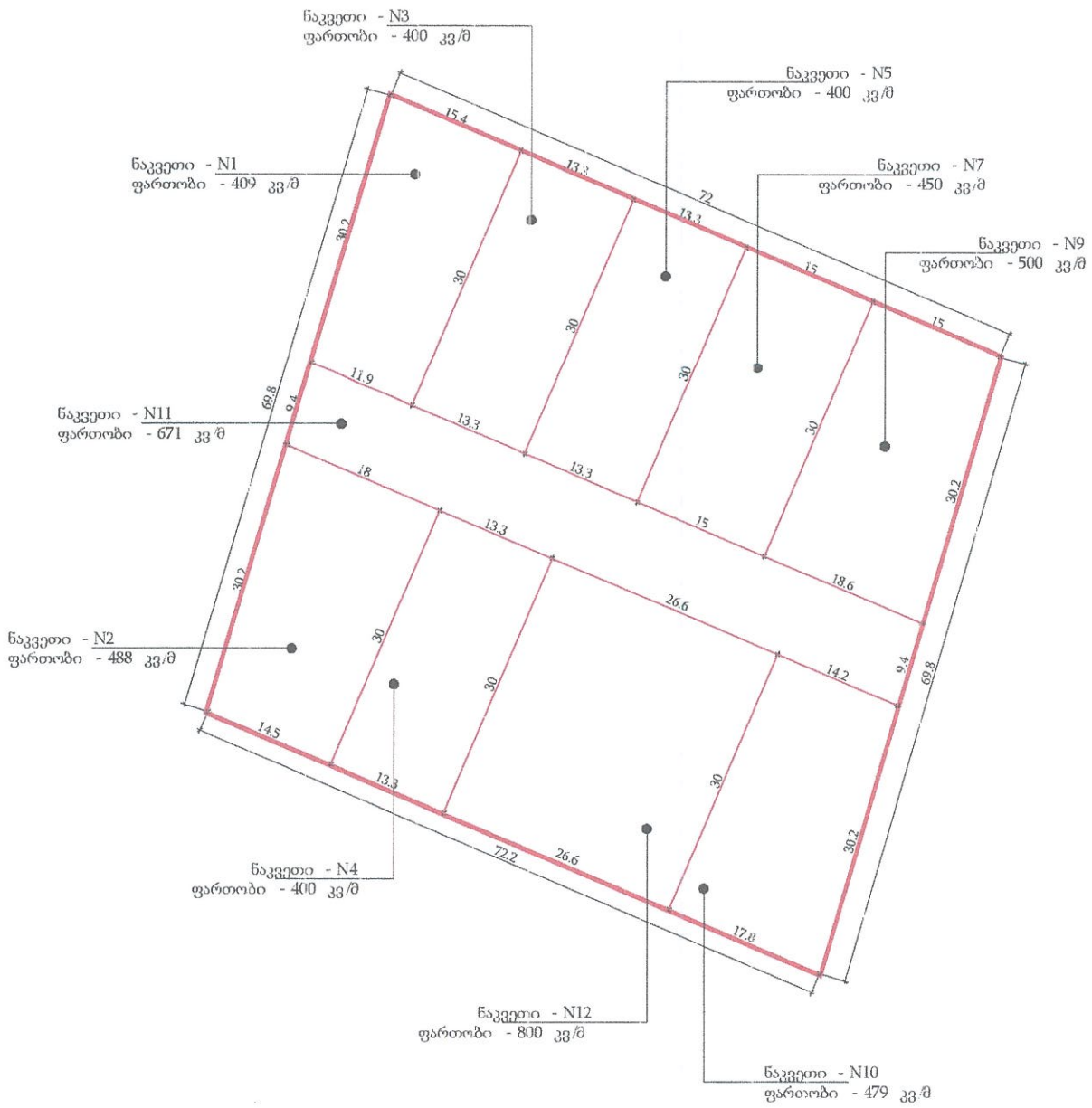
N7 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N9 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N10 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.

N11 - ტზ1
მინიმალური ფართობი -
მინ. სიგანე -, მინ სიგრძე -

N12 - სზ2
მინიმალური ფართობი 250 კვ/მ
მინ. სიგანე 9მ, მინ სიგრძე 15 მ.



ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

პროექტის სახელწოდება

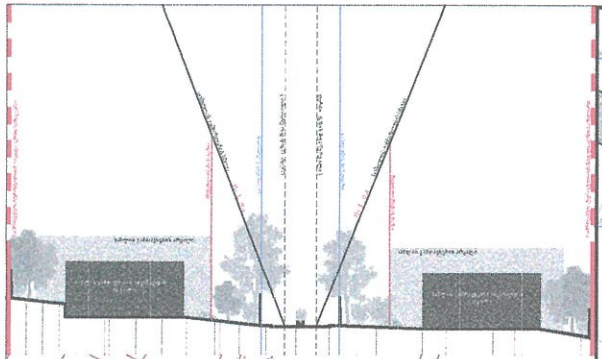
ბასაშვილიასების ოჯახურირების გეგმის
პროექტირებული პროექტი

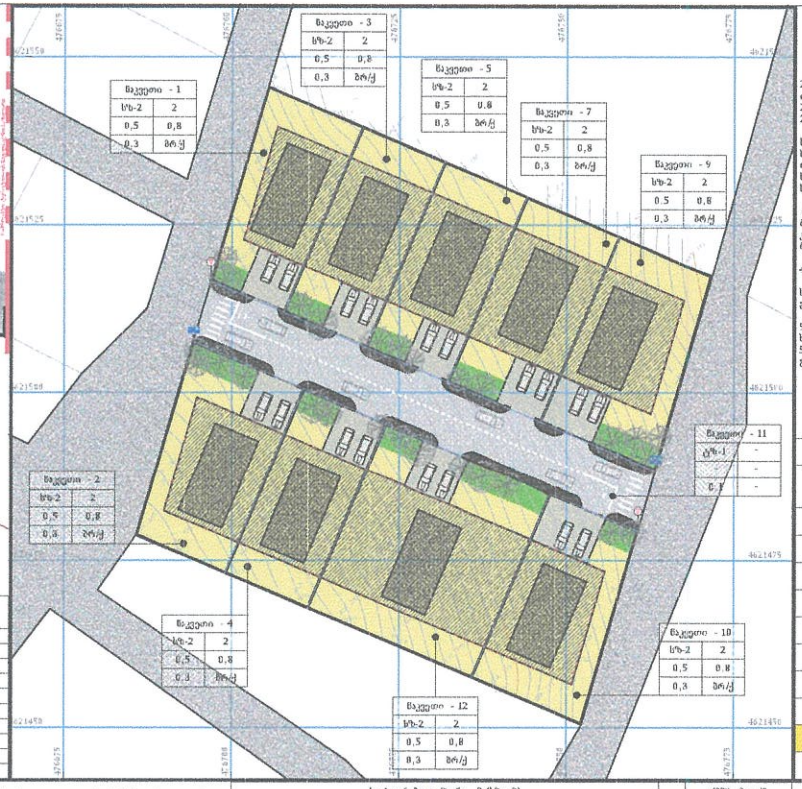
ქალაქი თბილისი, ქვემო ლისი საკადასტრო კოდი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.755; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „BMG GROUP"
საქართველოს, თბილისი, სარფავის ქუჩა 14
ტელ. 599 667070, 577 195015

LTD "BMG GROUP"
14 Sartava St. Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბაჩილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	გ. ცოფურია		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	





ნაკვეთის ნომერი	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	მიწნოობრივი დანიშნულება	ფუნქციური ზონა	დაყოფა - გაერთიანების რეჟიმი	სიგრცით - კეგმარეგითი წყობა
1	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
2	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
3	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
4	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
5	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
7	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
9	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
10	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული
11	არასამშენებელი	საკერძოსამოსილი გზა	ტუბ-1	დაუშვებელია	-
12	სამშენებელი	საცხოვრებელი	სუბ-2	დაუშვებელია	მერეული

ზონების ტერიტორიებზე უფლება ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები (თბილისის ტერიტორიების განაშენიანებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები "თავი IV მუხლი 19.)

2. ზონების ტერიტორიებზე განაშენიანების ფარითის და განაშენიანების ინტენსივობის მაჩვენებლები
2.1. განაშენიანების კოეფიციენტი კ -1
2.2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ -2

საცხოვრებელი ზონა 2 (სუბ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა
ობიექტიც მოიაზეს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების სუბზონებში არსებული /დაკეგმილ
საცხოვრებელი განაშენებებს (და მის დამცავზე \ ტუზიტორიებს

ძირის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტები (კ-1\ – 0.5;
ძირის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური
კოეფიციენტები (კ-2) – 0.8 ;
ძირის ნაკვეთების ეკოფიციენტების კოეფიციენტები (კ-3\ – 0.3

4. განაშენიანების ხვრცით -გეგმარეგითი წყობის ხასიათი

ხვრცით-გეგმარეგითი წყობის კუთხით , განაშენიანება ნარმოადგენს
ვახსნილ განაშენიანების (ცალკე მდგომი მშენობები)

5. განაშენების ფართი – განაშენების კოეფიციენტი
ხასიათები ტერიტორიაზე .
5.1 განაშენების ფართი აკმაყოფილებს ნორმატიულ მოთხოვნებს .
განაშენების კოეფიციენტი კ -3= 0,1

ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

1. შენობების მაქსიმალური დამიშვები სიმაღლე :
2 სართული , მრტყელი გადასტურებ
ბემოხდებები ან 1 სართული მანსარდით
* ბინებსტვის სართულები არ იკუთვნებიმა ადგილად ზუნდეგამი .
* სართულის სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 4.0-ს.
* სართულთაშორის ანთვლება რელიეფის თავალი ნიშნულიდან რელიეფის დამრეობიდან გამოხდენორე ქმედა ნარდან შესაძლებელია შენობის გამონდეს ერთი დამიტეგნილი სართული .
* შენობის მაქსიმალურ დამაბეგრ სართულიანობაში არ შედის :
სახურავზე ასაწყლული კიბის უჯრედი
პარაპეტი ლიფტის შახტა და სხვა ტექნიკ ზონის ელემენტები
2. ოთახებიან: 2,2 მეტრი სიმაღლის ღობით , ანასთან , ღობის ყრუ ნაწილი არ უნდა აღემატებოდეს 1.8 მეტრს .
3. ძირის ნაკვეთების ბიდა შემოღობვა უნდა ბოლდეს შუალედით ბეტონეკი , ფაცრამარა გამშვა:ობადი ღობით , ეროვანი ფიზიკნი ბეტონი ერთიანი ფიზიკნით უნდა დამუშავდეს ტექნიკა .
4. საკეტობიანი და ხელმისაწვდომ ეზები , ბარე კომუნიკაციები (წყალმომარაგება , კანალიზაცია , ელ. მომარაგება ბარე გასაღება , გაზმომარაგება სანიაღვრე კანალიზაცია) უნდა შესრულდეს ეროვანი პროექტის საკეთებლად
5. ტერიტორიის წინაულ ხაზებს შესაძლოა გასდეს :
ფიბ ან ბეტონისული ალუმი ბეტონისა ფასნაკეთი შენობის ბოლოსაგან ნაწილები
6. სამრეცხაო შენობების სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენისას გამოყენებული იქნა შემდეგი ფორმულა
H= L/0.4 სადაც :
H წარმოადგენს განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის სიმაღლის
L წარმოადგენს დასორეგას შენობამდე და ხაზოვანი ობიექტის სიგრძეს ან /და საბურნალი ხაზებიან მონის
7. სიგრცით -ვეგმარეგითი წყობის კუთხით , განაშენიანება წარმოადგენს ცალკე მდგომ განაშენიანებებს

	გრეგ საპრიტეტო ბრალის ხაზოვანი 5000 კვ/მ
	გამიეკვნის ხაზოვანი
	რეგულირების ხაზები
	სიმაღლის რეგულირების ხაზის ხაზგასმული ლერი
	კოორდინატთა მაგე

ნაკვეთის ნომერი	ფართობი	საცხოვრებელი ზონა - 2 (ს.ზ-2)		
		კ - 1	კ - 2	კ - 3
1	409	0.5	0.8	0.3
2	488	0.5	0.8	0.3
3	400	0.5	0.8	0.3
4	400	0.5	0.8	0.3
5	400	0.5	0.8	0.3
7	450	0.5	0.8	0.3
9	500	0.5	0.8	0.3
10	479	0.5	0.8	0.3
11 ტუ-1	670	-	-	0.1
12	800	0.5	0.8	0.3

ბაკეთი - 3
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 5
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 7
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 9
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 11
ტუ-1 -
- -
0,3 -

ბაკეთი - 10
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 12
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 4
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 2
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 1
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

ბაკეთი - 3
სუბ-2 2
0,5 0,8
0,3 მრ/ე

1
2 3
4 5
6 7

ბაკეთის ნომერი

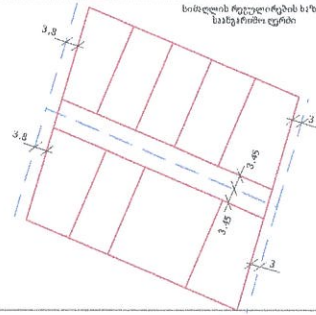
1. ბაკეთის ნომერი
2. ფუნქციური ზონა
3. მაქსიმალური სართულიანობა
4. კ-1
5. კ-2
6. კ-3
7. სახურავის ტიპი

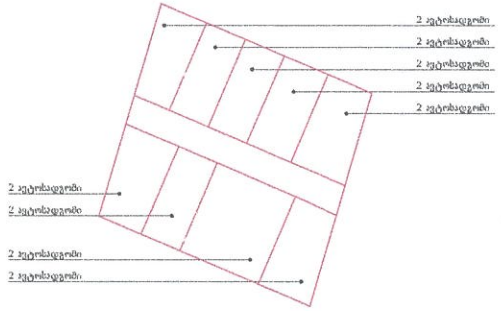
ორიენტაციის ელემენტები

ელდაჩის ფიქსი , ეროვნული ხე

ავტომობილი — პარკირების ადგილი

ნიმაღლის რეგულირების ხაზის ხაზგასმული ლერი





		4329 .2 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)	0.5	2164 .6 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)	0.8	3463 .2 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის ეკოფიციენტების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3	1298 .7 კვ/მ
სატრანსპორტო ზონა 1 (ტუ - 1)		624 .3 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)	0.0	0 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2)	0.0	0 კვ/მ
ძირის ნაკვეთის ეკოფიციენტების კოეფიციენტი (კ-3)	0.0	0 კვ/მ

ბაკეთებზე ბინადრობა 1 (ტუ - 1)
ბინადრობა 2 (ბ-2)
ბინადრობა 3 (ბ-3)
ბინადრობა 4 (ბ-4)
ბინადრობა 5 (ბ-5)
ბინადრობა 6 (ბ-6)
ბინადრობა 7 (ბ-7)
ბინადრობა 8 (ბ-8)
ბინადრობა 9 (ბ-9)
ბინადრობა 10 (ბ-10)
ბინადრობა 11 (ბ-11)
ბინადრობა 12 (ბ-12)

ბინადრობა

ბინადრობა 1 (ბ-1) – ბინ დამდგარი ობიექტების ჩამოთვლილი : ბაგეტობილი ეზო
ეროვნული ეზო
ეროვნული ეზოაკეთი

ავტომდგომი

თითოეულ ბინის ნაკეთის უნდა გაჩნდეს ხაუეთარი ავტომდგომი ხაკადასტრო ფარგლებში . ეთა და დასურული ავტომდგომების რაოდენობა განსაზღვრება ინდივიდუალური პროექტირების საფუძველზე . თუმცა სახურველია რომ თითოეულ ბინის ნაკეთის ჰქონდეს მინიმუმ ერთი ავტომდგომი კ 2-ხაანგარიში ფართოვის ყოველ 180 კვ/მ-ზე. ხაკადასტრო ნაზღვრების ფარგლებში .

ავტომდგომების პარკირების რაოდენობა
18

ნაგებობა ბინადრობა 2 (ბ-2) — დაბალი ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , რომელიც მოიცავს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დამბინრებული სახეობა):
ბაღი ;
სკვერი ;
პარკი ;
ეზოგარეა;
ინდივიდუალური ხაბურველი და ტენნისური დამზმარე ნაგებობა ;
ხაბავშვო ბაღი და ხკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება ;
ოფისები ;
პროფესიული მობინარეთა საკრძალის მოკრძალ ;
ინდივიდუალური ხარეკლოების ავტოსადგომი .

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტუ 1) — საკრანსპორტო ქვეზონა , რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ ტრანსპორტის ქსელთის გაკვანდაცულებისთვის კანონდებული ბოგენ ქსელებს, მოედნებს, ეზოებ,ეროვნულებს , ხიდებს, ეზოგასაღებს , ხარეოსნული ხაზებს (ვანსეგნების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისქვეშა ხაზებს , ტრამვაის ხაზებს, ტროლეიბუსის, ტროლეიბუსის მიმდებარე ეზოებს , ზალდახრის, ქუჩის ბოძოებზე გამწესებულ ზოლებს , უსაფრთხოების კუნძულებს , გამწესებულ ეზოგამყოფებს , თბილისელი ხალხისთვის

საკრანსპორტო ზონა 1 (ტუ 1) - ბინ დამდგარი ობიექტების ჩამოთვლილი : ავტომობილი ეზო
გამწესებული ეზოგამყოფი
ხალხისთვის ეზო

ავტომდგომი

ბინადრობა 3 (ბ-3) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 4 (ბ-4) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 5 (ბ-5) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 6 (ბ-6) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 7 (ბ-7) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 8 (ბ-8) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 9 (ბ-9) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

ავტომდგომი

ბინადრობა 10 (ბ-10) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონა , ობიექტიც მოიაზეს ხაქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების ნაზღვრებში ან /და ხაზოვრებს ეარეთ არსებულ /დაკეგმილ საცხოვრებელი ეზოებ (და მის დამცავზე) ტერიტორიებს

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დასაშვები სახეობები :
ბაღი ;
ეზოგარეა ;
დეკორატიული ეზოფრმების ობიექტი ;
მცირე ინფრასტრუქტურული ფორმები : ხაპარკო პავილიონები , რიტონდა , ფასმაუური , პერგოლა , უროკა,
ტრელაჟი , ხაბავშვო მოედანი , მაგრილები , დეკორატიული ეკუნი, ნყლის ხაბუელი
მაგრეგანი , კასკადი ,
ბინი , ღია ეიზე და ამბიონი , საკრძალი ეკიდელი და სხვა ;
ხეოლმეტურული ინფრასტრუქტურული ობიექტები:
ხპორტული მოედანი (მაკეთრმელია ტრანსეულების და მათი ინფრასტრუქტურის ან სხვა შენობების
გარეშე):
ინფორმაციი ხაბრდეგიანი დასმაბრების ქუსტები ;
ეკონერი ანდა ფრონტალური პავილიონი (ხავაკრო ან /და ხაგამოფენო);
ხაწყალსახსნი ობიექტი (ხავიხადგომი , ეკლიანი);
ხაზოგადოებრივი ტუალეტები .
ბ) ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ხაგამოხაკალიანი დასაშვები სახეობები , რომლებიც
საქართველოს ხპეციალურ (ზონალიურ) შეთანხმებას :
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი ;
ხასუკმრო:
ბერეძეობა ;
ხამცდენლობა ;
ხამცდენლო ობიექტი (ესტრადა , ამფითეატრი , ხაგამოფენო დარბაზი , ღია და
ბიდასტრული
ბაღეგრამა ;
ხეოლმეტო ბერეობების დაობაზი , ხამილარდო , ეკონომია და ა .შ.;
ზონალური ;
ეკლე , რეტერანი ;
ხასკოლი და ხკოლამდელი ასაკის ხამაკეთო ხპეციალურებული (ხასეულიგნენი , 2002 და ხპორტული)
დაწესებულებები :
ზონიანი და ბინამი დამუშავული შენობა -ბაგებობის ფუნქციონერებისთვის
გამოყენებული
ადმინისტრაციული შენობა , ხაყოფაცხოვრები მობინარეების ობიექტები ,
ხასეულისფენი , გარაჟები და
ხაწყობები);
ხასეულო შენობები და ნაგებობები ;
ავტომდგომები .

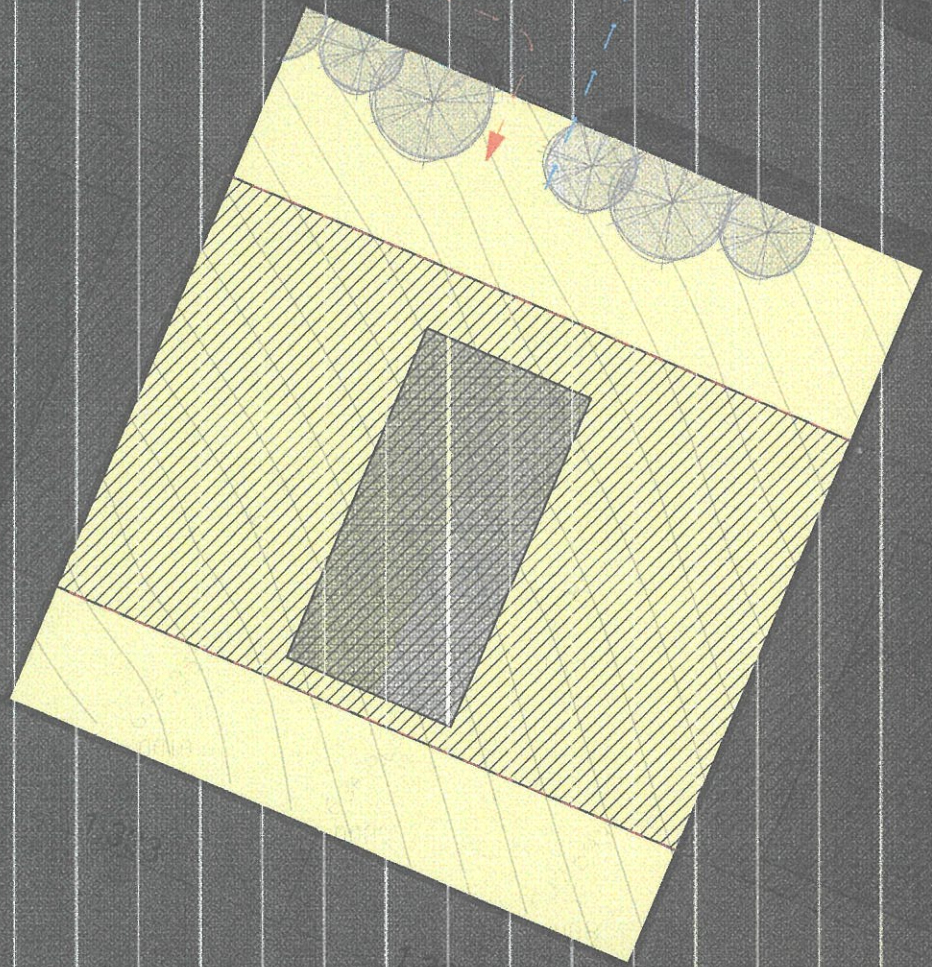
ავტომდგომი

ბინადრობა 11 (ბ-11) — ბინადრობა ინტენსივობის ერთოჯახიანი საცხოვრებელი ქვეზონ

ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

მიწის ნაკვეთის დადგენილი დეტალური რეგლამენტირების დოკუმენტი

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	N-12
ნაკვეთის ფართობი	800 კვ/მ
დადგენილი მიზნობრივი დანიშნულება	არასასოფლო -საბაღურნეო
გეგმარების შემზღუდავი ზონა ან ქვეზონა	-
ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონა ან ქვეზონა	-
კონკრეტული ფუნქციური ზონა	საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
სამშენებლო გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში მომავალი ფუნქცია	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე ან სართულიანობა	2 სართული და სხვადასხვა (ნელადგის ხაზი ნიმუალიდან)
ავტოსადგომების აუცილებელი მინიმალური რაოდენობა	2 ავტოსადგომი საკადასტრო სანაღვრების ფარგლებში
კ1 კოეფიციენტი	0.5 / 400 კვ/მ
კ2 კოეფიციენტი	0.8 / 640 კვ/მ
კ3 კოეფიციენტი	0.3 / 240 კვ/მ



პირობითი ნიშნები

- სახლის განთავსების არეალი
- სახლის საგარაუდო კონტური
- განაშენიანების რეგულირების ხაზი

მანქანის მოძრაობის სქემა
მიწის ნაკვეთიდან :

- გამოსვლა
- შესვლა

N

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

პროექტის სახელწოდება

ბასაშვილიანების რეაბილიტაციის მეგმრის
ადგილმდებარეობა პროექტი

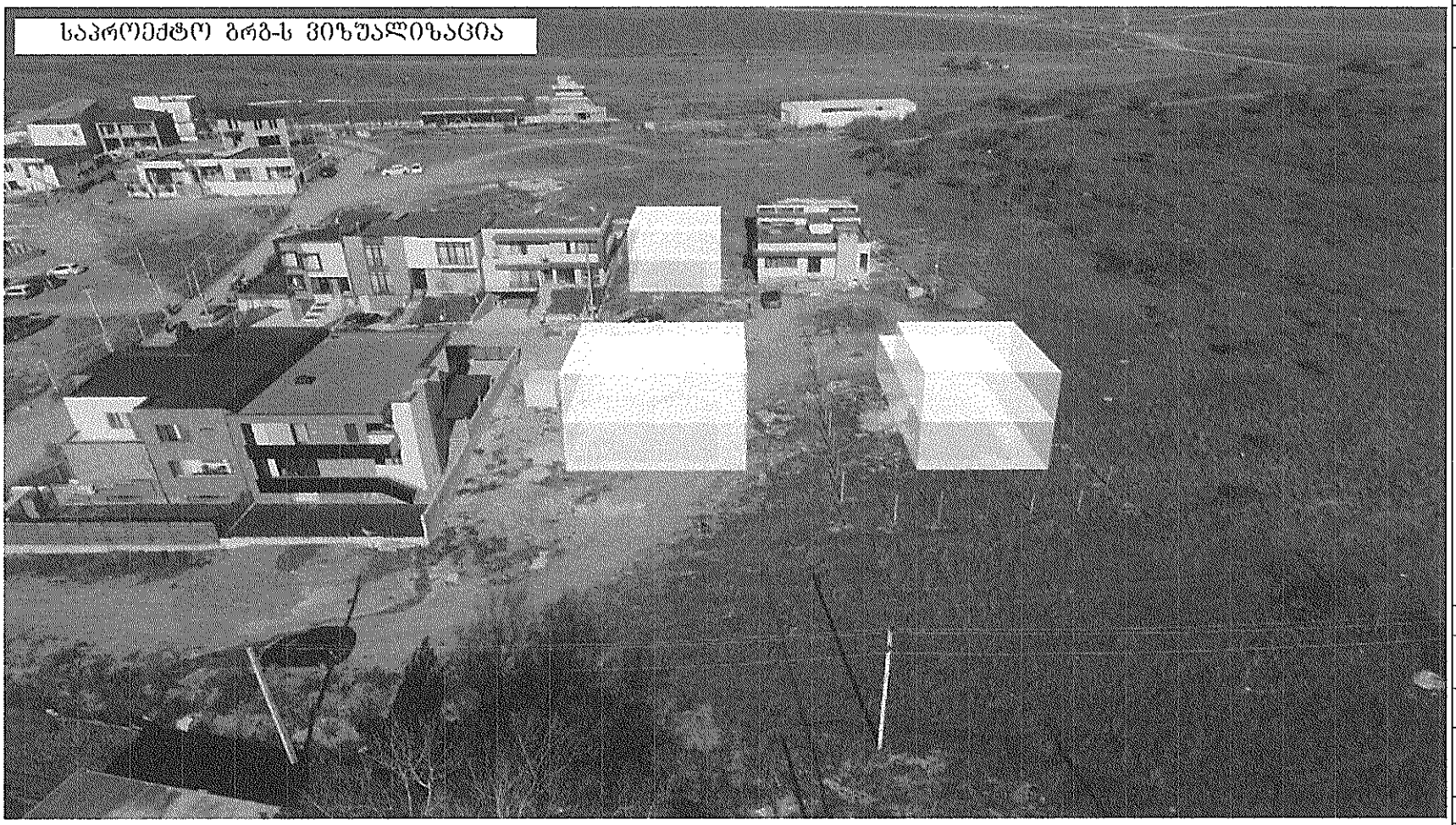
ჯალაძე თამარისი, ბაბაფო ლენინ საკადასტრო კოდი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბიეჯეი ჯრუპ"
საქართველოს, ქ.თბილისი, სანიტარა ქუჩა ნომერი 14
ფონი: 599 670706; 577 958027

LTD "BMG GROUP"
14 Sartava St Tbilisi, Georgia

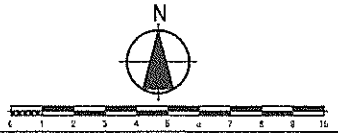
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	ბ. ჯოჯუაშვილი		
მასშტაბი	1:1000		

ფურცლები	ფურცელი
0	



ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები



პროექტის სახელწოდება

მასაჟსინასების რუმულირების ბუმის
ძირითადრეგულირებადი პროექტი

ქალაქი თბილისი, ვაჟა-ფშაველა საკადასტრო კოდი (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

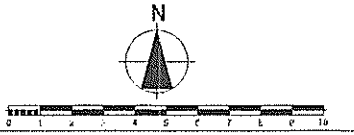
შპს „ბმიჯეი ჯგუფი"
საკადასტრო ერთეული, ნაგებობის ასაგები ან არსებული ფართი

LTD "BMG GROUP"
14 Sarava St. Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ბ. ბასილაია		14/11/2021
პროექტის ჯგუფი	ბ. ბურჯანაძე		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	

ფორმატი	A-3	თბილისი 2021 წ.

პირობითი ნიშნები



პროექტის სახელწოდება

მახალაშვილების ოჯახურიობების გეგმის
კონსოლიდირებული პროექტი

ბინადარი ფიზიკური, ფიზიკურ სამართლებრივ პირებს (72.16.21.750; 72.16.21.751; 72.16.21.752; 72.16.21.753; 72.16.21.754; 72.16.21.756; 72.16.21.757; 72.16.21.758; 72.16.21.759; 72.16.21.749)

შპს „ბმიგრუპ"
საქართველო, თბილისი, ნინოშვილის ქუჩა 14
ტელ: 599 [illegible], 577 [illegible]

LTD "BMG GROUP"
14 Sruliava St Tbilisi, Georgia

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ზ. ბასილაძე		14/11/2021
პროექტის ავტორი	ზ. ფიფიანი		
მასშტაბი	1:1000		
		ფურცლები	ფურცელი
		0	