

თარიღი: 08.01.2026
წერილის No: 0033/21-0023
კატეგორია: ერთჯერადი შესყიდვა

ტექნიკური დავალება

ერძო საცხოვრებელი შენობის პროექტირებისთვის / სტილი -
ნეოკლასიციზმი

1. ზოგადი ინფორმაცია

- ქონების ტიპი: კერძო საცხოვრებელი შენობა მუდმივ საცხოვრებლად
- კლასი: ბიზნეს / პრემიუმ კლასი
- საერთო ფართობი: 500-580 კვ. მ. მ (ღია ტერასების ჩათვლით).
- სართულების რაოდენობა:
- 2 მიწისზედა სართული
- 1 სარდაფის სართული
- დიზაინის ეტაპები:
- 1. ესკიზის დიზაინი (SD)
- 2. არქიტექტურული გადანწყვეტილებები (AS)
- 3. სტრუქტურული გადანწყვეტილებები (SS)
- 4. საინჟინრო სექციები (ცალკეული ტექნიკური სპეციფიკაციების მიხედვით)

2. შენობის სიმაღლის პარამეტრები

პირველი სართული

- ზოგადი სივრცე - (წინა ზონა):
- ქერის სიმაღლე: 4.5 მ
- სხვა დანარჩენი სივრცე პირველ სართულზე: ქერის სიმაღლე: 3.5 მ

მეორე სართული

- ყველა სივრცე:
- ქერის სიმაღლე: 3.5 მ

სარდაფის სართული

- იატაკიდან იატაკამდე სიმაღლე: 3.2 მ
- კომუნალური ხაზებისთვის ადგილის უზრუნველყოფა

3. ფუნქციური ზონირება

სარდაფის სართული (მიწისქვეშა)

საჭირო:

- 2-მანქანიანი ავტოფარეხი
- დამხმარე ოთახი/ქვების ოთახი

აუცილებელია :

- სათავსოები
- სამრეცხაო ოთახი
- დამხმარე ოთახები
- მრავალფუნქციური ზონა (სპორტი/ჰობი/სპა - დეტალების გარეშე)

მოთხოვნები:

- მოსახერხებელი ავტოფარეხის შესასვლელი (დახრილობა, შემობრუნების რადიუსი)
- იძულებითი ვენტილაცია
- ჰიდროიზოლაცია და თბოიზოლაცია

პირველი სართული

საჭირო ზონები :

- მთავარი შესასვლელი დარბაზი
- მისაღები ოთახი
- სამზარეულო
- სასადილო ოთახი (შესაძლოა ინტეგრირებული მისაღებ ოთახთან)
- სტუმრების სააბაზანო
- გასახდელი ოთახი

სასურველია:

- კაბინეტი/სტუმრების საძინებელი

- სამზარეულოს საკუჭნაო
- ტერასაზე/ეზოზე გასასვლელი

მეორე სართული

საჭირო ზონები :

- მთავარი საძინებელი:
- საკუთარი სააბაზანო
- გასახდელი ოთახი
- 2– 5 საძინებელი
- საერთო სააბაზანო
- დარბაზი/გალერეა (თუ ორმაგი სიმაღლის)

სასურველია:

- დამატებითი გასახდელი ოთახი
- აივანი/ლოჯია

4. არქიტექტურული მოთხოვნები

- სტილი: ნეოკლასიციზმი (დეკორატიული გადატვირთვის გარეშე),
- მკაფიო მოცულობით-სივრცითი კომპოზიცია
- დიდი ფანჯრის ღიობები, პანორამული მინები 4.5 მ ზონები
- შიდა სივრცის ლოგიკური კავშირი ობიექტთან
- ტერასები და ჩარდახები - როგორც არქიტექტურის ნაწილი და არა გაფართოებები

5. სტრუქტურული და დაგეგმარების მოთხოვნები

- რაციონალური დატვირთვის სქემა (რეკომენდებულია მონოლითური/კომბინირებული)
- მინიმალური დატვირთვის კედლები წინა ზონებში
- მისაღები ოთახში დიდი მალეების დაფარვის შესაძლებლობა
- სამშენებლო რეგიონის სეისმური და კლიმატური პირობების გათვალისწინება

6. საინჟინრო წინაპირობები (გათვალისწინებული (არქიტექტურაში))

- ადგილები:
- სავენტილაციო ლილვები
- კომუნალური ამწეები
- ქვების აღჭურვილობა
- ჭკვიანი სახლის სისტემის დაყენების შესაძლებლობა
- მიწოდების და გამწოვი ვენტილაცია
- კონდიციონერბა (ფარული ხაზები)

7. ნაკვეთი :

- ნაკვეთის ფართობი: _____
- რელიეფის/სიმაღლის სხვაობა: _____
- განაშენიანების შეზღუდვები: _____
- ორიენტაცია: _____

8. არქიტექტორის მისაწოდებელი მასალები

შემდეგი საჭიროა:

- ყველა სართულის გეგმები განმარტებებით
- 3D ვიზუალიზაცია (მინიმუმ 2-3 ხედი)
- ფასადები
- მონაკვეთები სიმაღლის ნიშნებით
- სახლის განლაგება ნაკვეთზე

9. დამატებითი ინფორმაცია

- პროექტი უნდა იყოს ოპტიმიზირებული მშენებლობის ხარჯებისთვის
 - მოიცავდეს გადანყვეტილებებს, რომლებიც არ საჭიროებს რთულ ოპერაციას
 - ინტერიერის დამატებითი დეტალების დამუშავების შესაძლებლობა.
- . აგრეთვე შეთავაზება უნდა მოიცავდეს ლანდშაფტის პროექტირებას და დიზაინს.

შენობის მიახლოებული კონცეფციის რენდერი.

საფოსტო ინდექსი: 6010 , ბათუმი საქართველო
ტელ: +9955422247293 ფაქსი: +995542271575 მობ: +99559999 4141
ელ.ფოსტა: info@urbani.ge ვებ გვერდი: www.urbani.ge
მისამართი: ივანე ჯავახიშვილის ქ.45/15 , ბათუმი, აჭარა , საქართველო.
საბანკო რეკვიზიტები: საქართველოს ბანკი / ა.6 GE82BG0000000529582959



საფოსტო ინდექსი: 6010 , ბათუმი საქართველო
ტელ: +9955422247293 ფაქსი: +995542271575 მობ: +99559999 4141
ელ.ფოსტა: info@urbani.ge ვებ გვერდი: www.urbani.ge
მისამართი: ივანე ჯავახიშვილის ქ.45/15 , ბათუმი, აჭარა , საქართველო.
საბანკო რეკვიზიტები: საქართველოს ბანკი / ა.ნ GE82BG0000000529582959



შენიშვნა: ტექნიკური სპეციფიკაციები წარმოადგენს არქიტექტურული კონცეფციის შემუშავების საფუძველს და შეიძლება შეიცვალოს დიზაინის ეტაპზე.

დირექტორი:



დიმიტრი კოლუაშვილი.

FLOOR PLAN DRAWING EXPLICATION

Project: Neoclassical Villa
Total Area: 580 m²
Bedrooms: 7 (All on Second Floor)

Ground Floor (Level 1)

Room	Area (m²)
Entrance Hall / Vestibule	35
Formal Living Room	45
Family Lounge	30
Dining Room	25
Kitchen	28
Pantry / Storage	6
Office / Library	18
Guest Bathroom / Powder Room	6
Cloakroom	8
Laundry / Technical Room	12
Corridors & Communications	20–25

Second Floor (Level 2)

Room	Area (m²)
Master Bedroom Suite	40
Walk-in Wardrobe	12
En-suite Bathroom	14
Bedroom 2	20
Bedroom 3	20
Bedroom 4	18
Bedroom 5	18
Bedroom 6	16
Bedroom 7	16
Shared Bathroom	10
Gallery Hall	25
Corridors & Storage	26–31

Basement Level

Room	Area (m²)
SPA / Wellness	40
Gym	25
Cinema / Lounge	20
Technical Rooms	15
Storage / Wine	10

FLOOR PLAN DRAWING EXPLICATION

FLOOR PLAN DRAWING EXPLICATION

Project: Neoclassical Villa — Functional Layout
Total Building Area: 580 m²
Bedrooms: 7 (all located on Second Floor)

- GROUND FLOOR (LEVEL 1) — approx. 240–260 m²
- 1. Entrance Hall / Vestibule — 35 m²
Double-height hall with main staircase and panoramic glazing.
 - 2. Formal Living Room — 45 m²
Garden-facing representative lounge with terrace access.
 - 3. Family Lounge — 30 m²
Daily living area connected to kitchen and dining.
 - 4. Dining Room — 25 m²
With exit to outdoor seating terrace.
 - 5. Kitchen — 28 m²
Equipped with island and storage.
 - 6. Pantry / Storage — 6 m²
 - 7. Office / Library — 18 m²
 - 8. Guest Bathroom / Powder Room — 6 m²
 - 9. Cloakroom / Wardrobe — 8 m²
 - 10. Laundry / Technical Room — 12 m²
 - 11. Corridors & Communications — 20–25 m²
 - 12. Outdoor Terraces (not included in total built-up area)

- SECOND FLOOR (LEVEL 2) — approx. 230–240 m²
- Private Bedroom Area — 7 Bedrooms
- 1. Master Bedroom Suite — 40 m²
 - + Walk-in Wardrobe — 12 m²
 - + En-suite Bathroom — 14 m²
 - + Private Balcony
 - 2. Bedroom 2 — 20 m²
 - + Wardrobe — 6 m²
 - + En-suite Bathroom — 8 m²
 - 3. Bedroom 3 — 20 m²
 - + Wardrobe — 6 m²
 - + En-suite Bathroom — 8 m²
 - 4. Bedroom 4 — 18 m²
 - 5. Bedroom 5 — 18 m²
 - 6. Bedroom 6 — 16 m²
 - 7. Bedroom 7 — 16 m²
 - 8. Shared Bathroom — 10 m²
 - 9. Gallery Hall Overlooking Entrance Atrium — 25 m²
 - 10. Linen / Storage — 6 m²
 - 11. Corridors & Communications — 20–25 m²

- BASEMENT / LOWER LEVEL — approx. 90–110 m²
- SPA & Recreation Zone
- 1. SPA / Wellness Area — 40 m² (Sauna / Steam / Relaxation)
 - 2. Gym / Fitness Room — 25 m²
 - 3. Home Cinema / Lounge — 20 m²
 - 4. Technical & Utility Rooms — 15 m²
 - 5. Storage / Wine Cellar — 10 m²

SUMMARY TABLE

Ground Floor – Public / Living Areas: 240–260 m²
Second Floor – 7 Bedrooms & Private Area: 230–240 m²
Basement – SPA / Gym / Utility: 90–110 m²
TOTAL: 580 m²



მის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 01.72.14.210.034

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892025279750 - 31/10/2025 18:22:30

მომზადების თარიღი
14/11/2025 13:11:18

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
თბილისი				ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
01	72	14	210/034	დამუსტგებული ფართობი: 1047.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი თბილისი, აკაკი გელოვანის ქუჩა, N 6				ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.72.14.210.007;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023010170 , თარიღი 09/01/2023 16:04:39
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 11/01/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი: 09/01/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი: 09/01/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- განკარგულება N23.1458.1623 , დამოწმების თარიღი: 27/09/2023 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა
- განკარგულება N530 , დამოწმების თარიღი: 20/10/2023 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მესაკუთრეები:

შპს "ბლოქსი დილომი", ID ნომერი: 405552664

მესაკუთრე:

შპს "ბლოქსი დილომი"

აღწერა:

იპოთეკა