განმარტებითი ბარათი

ვარკეთილი დასახლება მდებარეობს ქალაქ თბილისის აღმოსავლეთ ნაწილში, სამგორის რაიონში და წარმოადგენს ქალაქის მონოფუნქციურ უპირატესად საცხოვრებელ ქალაქის პერიფერიულ ნაწილს. დასახლება დაპროექტდა და აშენდა გასული საუკუნის სამოციან წლებში, 950 ჰექტარზე, ყოფილი ვარკეთილის მეურნეობის ტერიტორიაზე. დასახლებას ჩრდილოეთით ემიჯნება "თბილისის ზღვა", სამხრეთით მესამე მასივი და კახეთის გზატკეცილი რომელიც წარმოადგენს დანარჩენ ქალაქთან დამაკავშირებელ ძირითად საშუალებას.



როგორც თბილისის სხვა მრავალი უბანი ეკონომიკური და პოლიტიკური ფორმაციების ცვლილების შემდეგ ურბანული სივრცე გადის შეუქცევად სტიქიურ ადაფტაციის პროცეს. ახალი მოთხოვნებისა და გამოწვევების გთვალისწინებით გვიანსაბჭოთა დასახლებეი, რომლებიც ძირითად სატრანსპორტო არტერების გარშემო მოწყობილი თვითკმარი რაიონები და მიკრორაიონებია მკაცრად განსაზღვრულია ფუნქციური ზონირებით თუ ურბანული სტრუქტურით - ტრანსფორმირდება.

კერძოდ თვალსაჩინოა იმ ახალი შენონენობა-ნაგებობების და მომსახურების სფეროების მრავალფეროვნება რომლებიც უშუალოდ ქუჩების გასწვრივ გაჩნდა და უწყვეტი განაშენიანების სახე მიიღო ე.წ. "ქუჩა კორიდორები" საზოგადოებრივი ფუნქციური პიველი სართულებით ნაცვლად ღია სივრცეებით ერთმანეთისგან დაშორებული შენობებისა. ასოციალური და გაუცხოებული სივრცეები მხოლოდ სატრანსპორტო და ბუბფერული ზონები გარდაიქმნება კომერციულად და შესაბამისად საზოგადოებრივად ატიური გაქცლა-გამოცვლის ადგილებად. განსაკუთრებით აშკარაა ეს მოვლენა მეტროსადგურებთან ვარკეთილში, გლდანში, სამგორში და ა.შ.



ზემოთ მოყვანილი დაკვირვება წარმოადგენს ზოგად კონტექსტს ვარკეთილის მესამე და მეორე მიკროაიონებს შორის სატრანსპორტო ცალმხრივ მაგისტრალებს შორის არსებული ზოლის ფუნქციური ზონის ცვლილების ჩარჩო გეგმის პროეტისთვის.

საპროეტო ტერიტორია არის საეთო ფართობი 11,575-ა და წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას სადაც ამჟამად ფუნქციონირებს კერძო ავტოსადგომი, ავტოტექმომსახურება, სამრეცხაე და სხვა. იგი არის სწორკუთხა, წარგძელებული ფორმის მიწის ნაკვეთებს გარშემორტყმული ცალმხრივი 3 ზოლიანი პარალელური ქუჩებითა და განივი კავშირებით. მიმდებარე კვარტლებში არსებული საცხოვრებელი სახლები ასევე მნიშვნელობნად უკანაა დახეულია ცენტრალური ქუჩემიდან რაც დიდი გაშლილ სივრცეს ქმნის. საფეხმავლო გრძივი კავშირისთვის უზრუნველყოფილია ტროტუარებით და გადასასვლელებით, ასევე იკითხება შიდაკვარტალური საფეხმავლო სისტემა თუმცა კვარლებს შორის კავშირები არაფორმალურად არის განვითარებული (იხ. საფეხმავლო კავშირები).



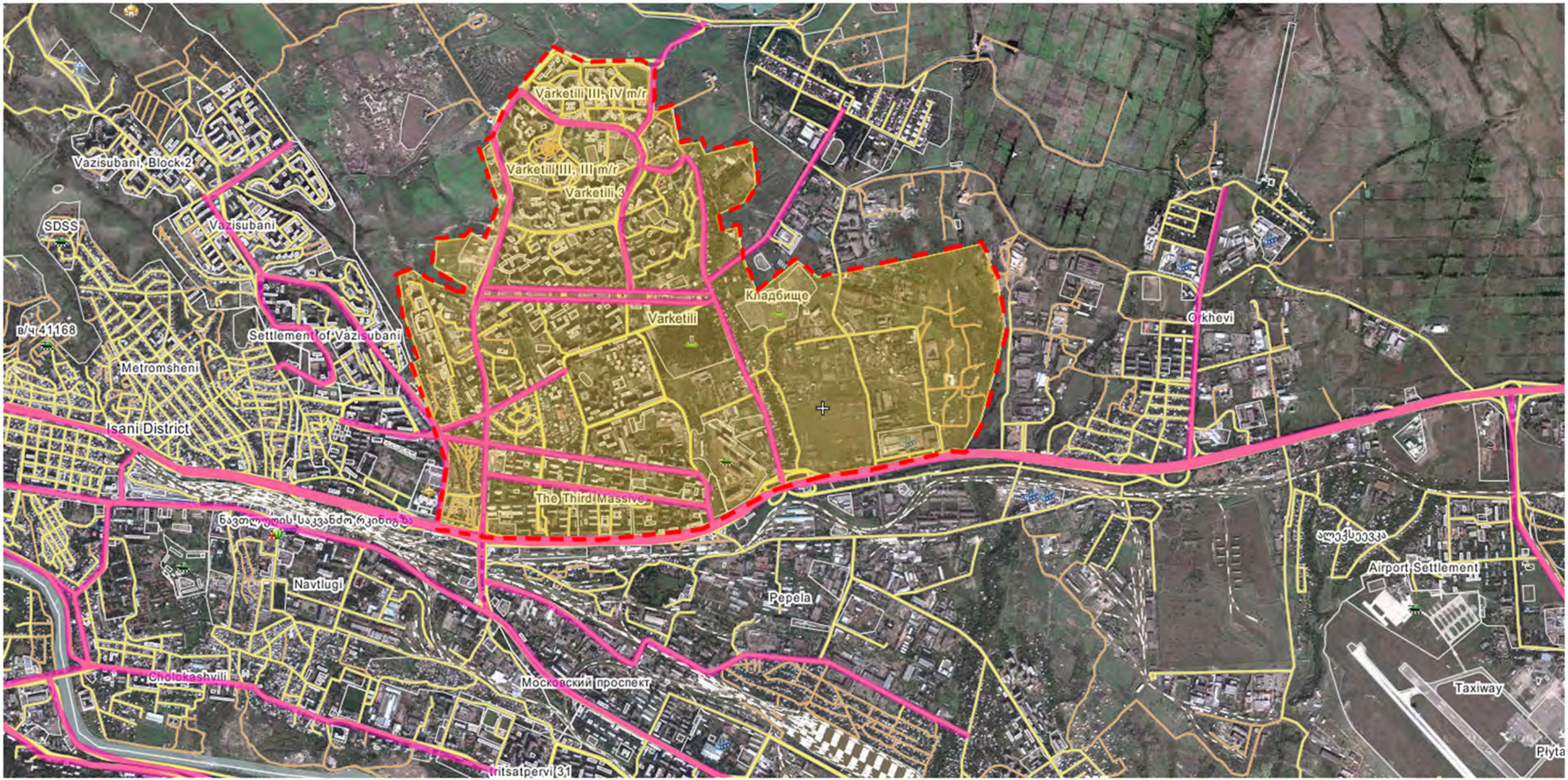
საპროეტო არეალის ძირითადი ნაწილი პრივატიზებულია. საკუთრება წარმოადგენს როგორც კერძი ასევე მუნიციპალურ კუთვნილებას ასევე აღსანიშნავია რომ შუა ზოლის მუნიციპალური საკუთრების ნაწილი გამოტანილია აუქციონზე რაც მომავალში მას კერძო საკუთრების ხელში გადასვლას გულისხმობს.

საპროექტო რერიტორიის საკადასტრო ერთეულების მეპატრონეებთან კონსულტაციის შედეგად შესაძლებველი გახდა ნაწილი საკადასტრო ერთეულების გაერთიანებ/გამსხვილება მათი ერთიანი განვითარების პერსპექტივით გათვალისწინებით.

ტერიტორიის ჩარჩო-გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციურ ზონას წარმოადგენ საშუალო ინტენსიობის საზოგადოებრივი -საქმიან ზონა 1 (სსზ-1) შესაბამისი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებით. შენობათა ფუნქციებია: მაღასიები, კაფეები, გასართობი ცენტრები და სხვ. და

საპროექტო გეგმარებითი ერთეულები წარმოადგენს ერთ, ორ და სამ სართულიან სწორკუთხა ფორმის შენობებს რომლეთა ფასადების ძირიტადი ნაწილი ქუჩებზე გამოდის. შენიბები ჭადრაკული დამოუკიდებელი განლაგება განსაზღვრულია იმ მოტივით რომ საპროექტო ტერიტორიამ განივი/გამჭოლი ფუნქციით იმუშაოს მოპირდაპირე კვარტლებისთვის.

პროეტი სატრანსპორტო სქემის ცვლილება არ ითვალისწინებს, ავტოსადგომების ზუსტი რაოდენობა შესაძლებელია დათვლილი იქნას პროექტირების შემდგომ ეტაპზე.



სიტუაციური რუკა

განაშენიანების მორფოლოგიური სქემა

სატრანსპორტო ქსელი

ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა



შენობა-ნაგებობათა ფუნქციები

- საცხოვრებელი
- სკოლები და საბავშვო ბაღები
- კომერციულ
- ავტოტექმომსახურება
- ღია სპორტული მოედნები



საფეხმავლო ქსელის სქემა

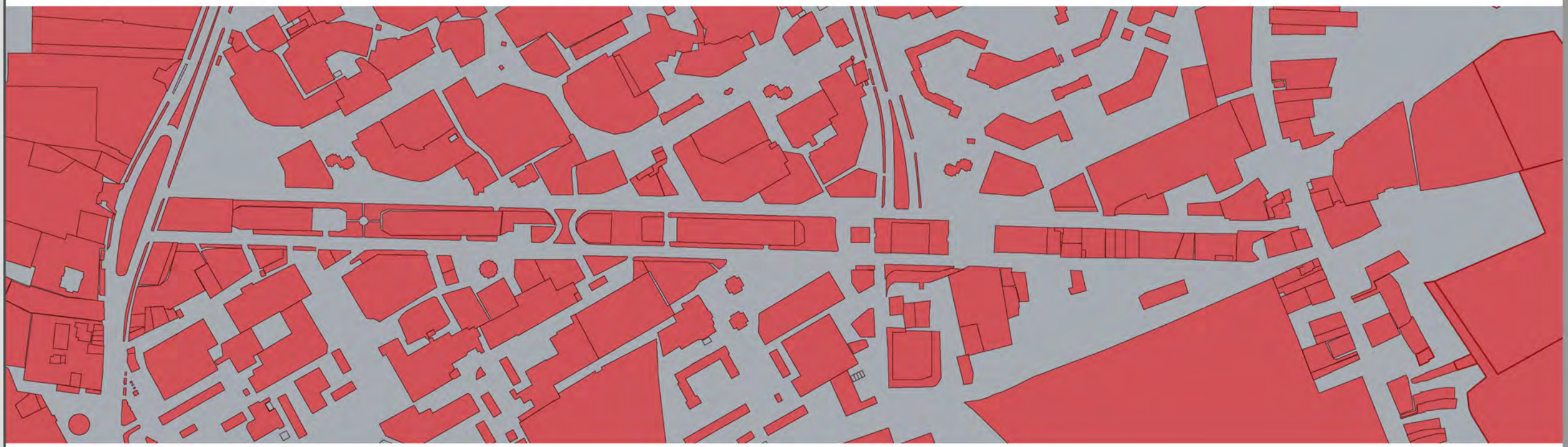
- შიდაკვარტალური ძირითადი საფეხმავლო სტრუქტურა
- არაფორმალური საფეხმავლო ნაწილები
- გადასასვლელები ე.წ. "ზებრები"
- შემოღობილი სივ.

ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა

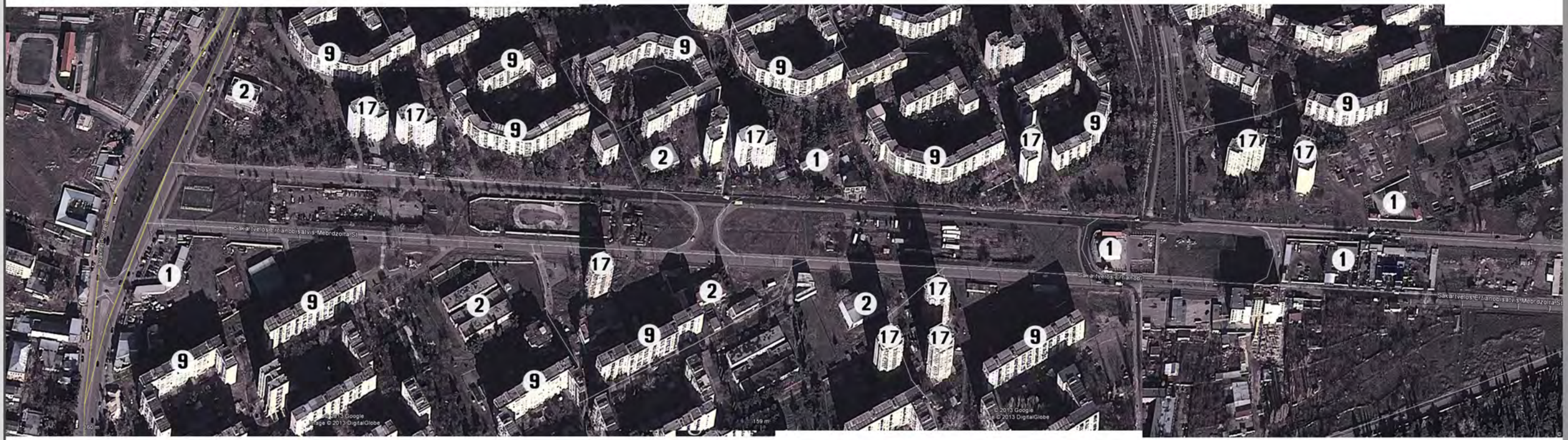


საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რუკა

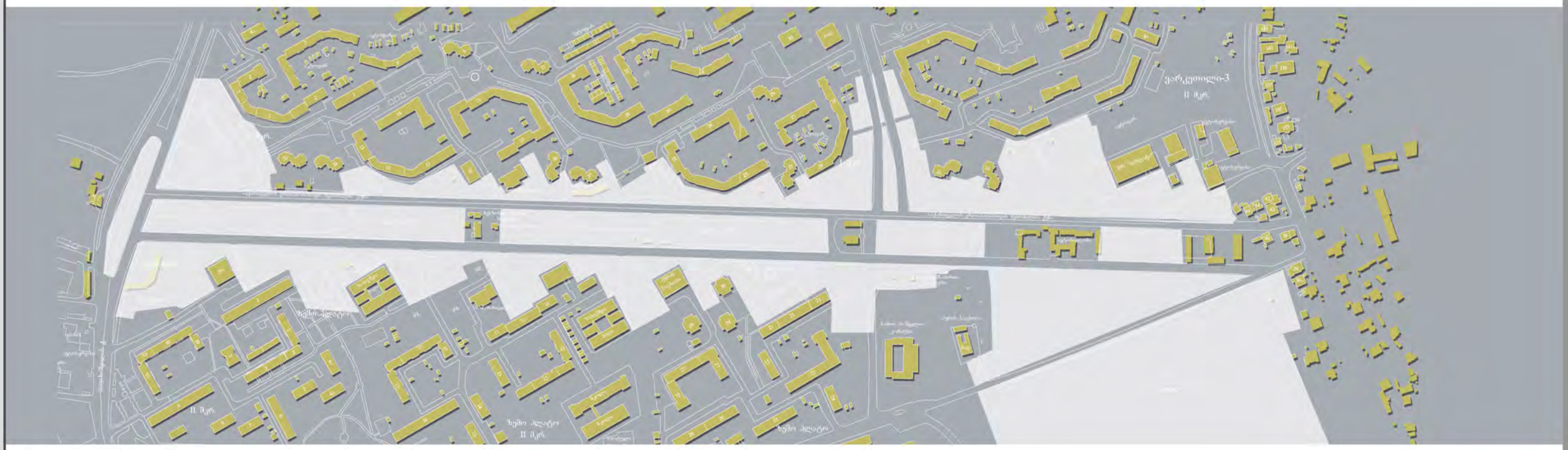
- კერძო საკუთრება
- მუნიციპალური საკუთრება



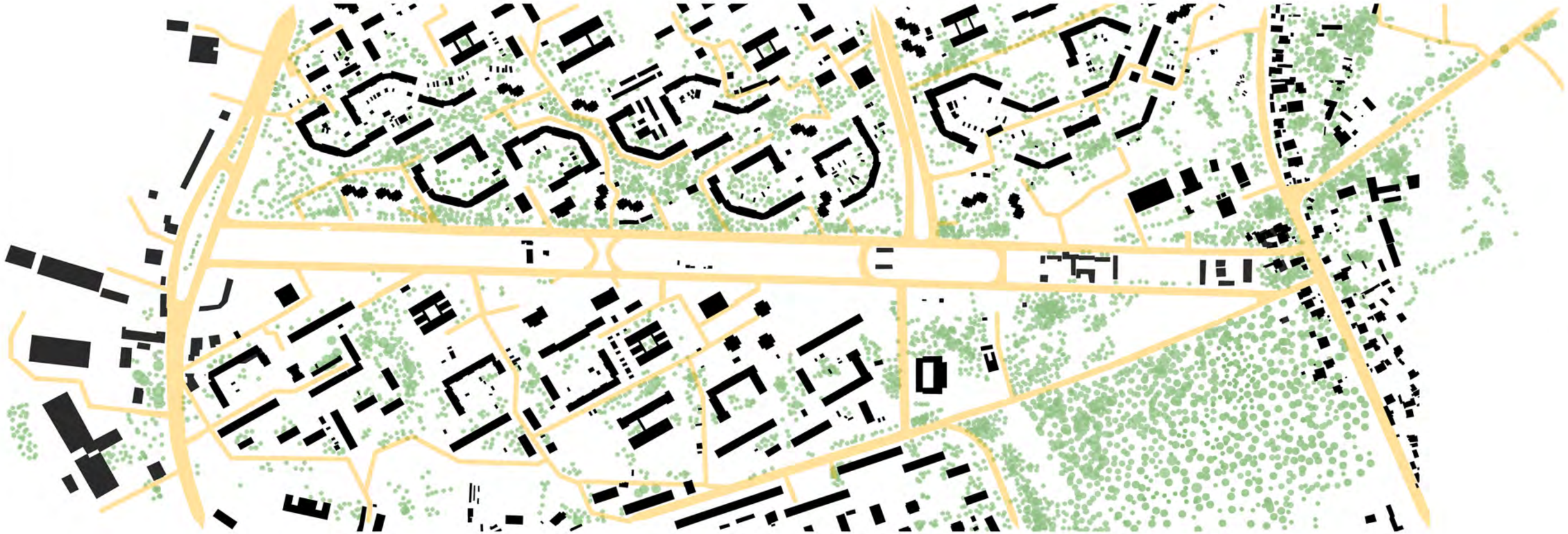
ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა



განაშენიანების სართულიანობა



ღია ცივრცეები



გამწვანების სქემა

ზონირების არსებული სქემა



—საცხოვრებელი ზონა (სზ-6)

—საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ-1)

—სატრანსპორტო ზონა (ტზ1)

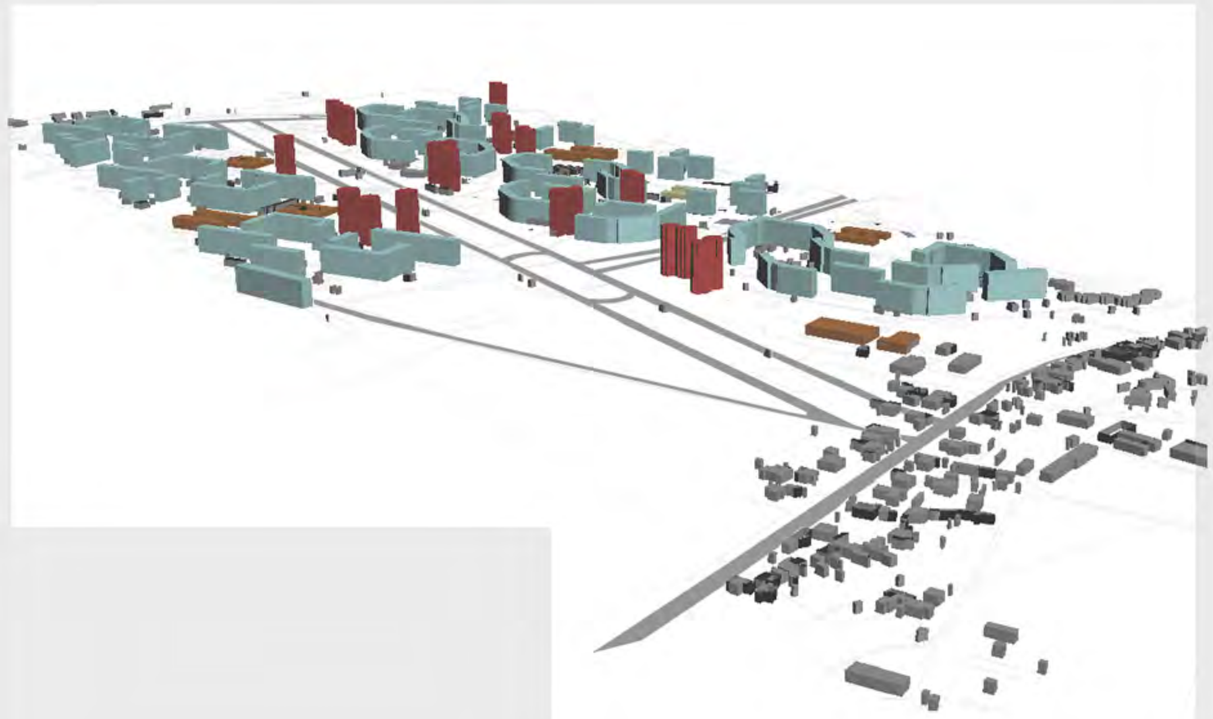
—სარეკრიაციო ზონა (რზ1)

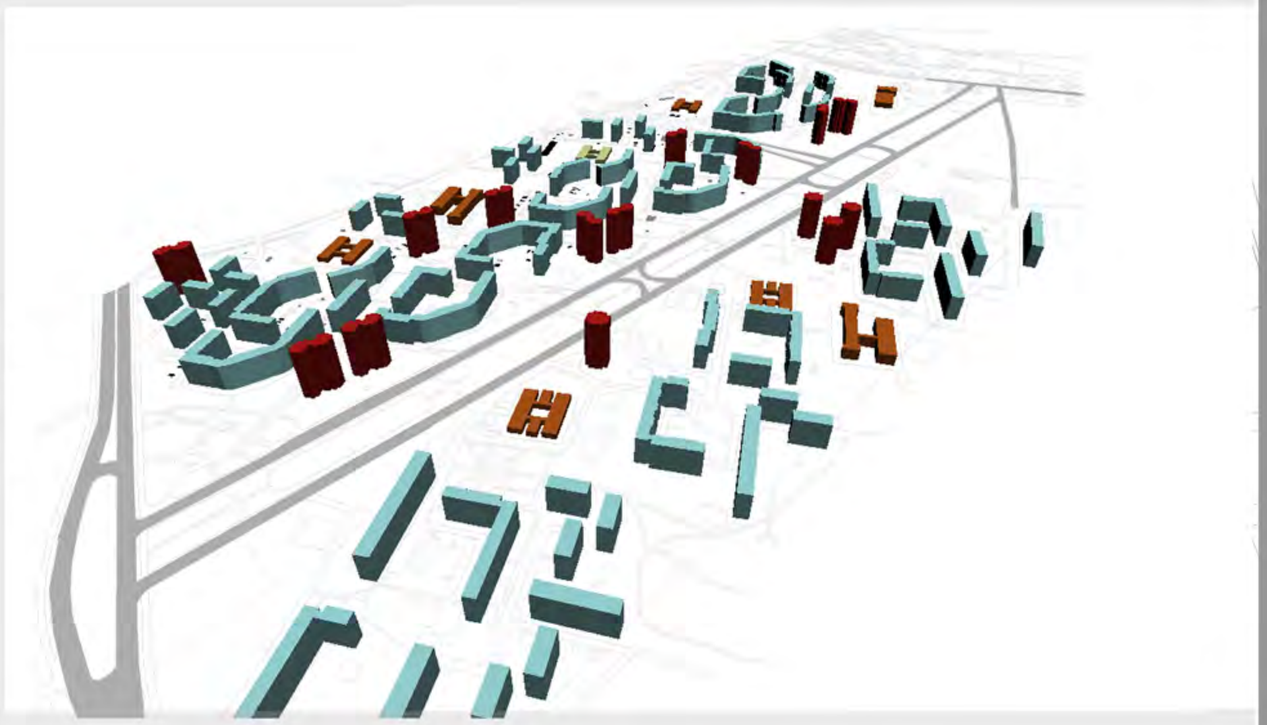
—სარეკრიაციო ზონა 2 (რზ2)

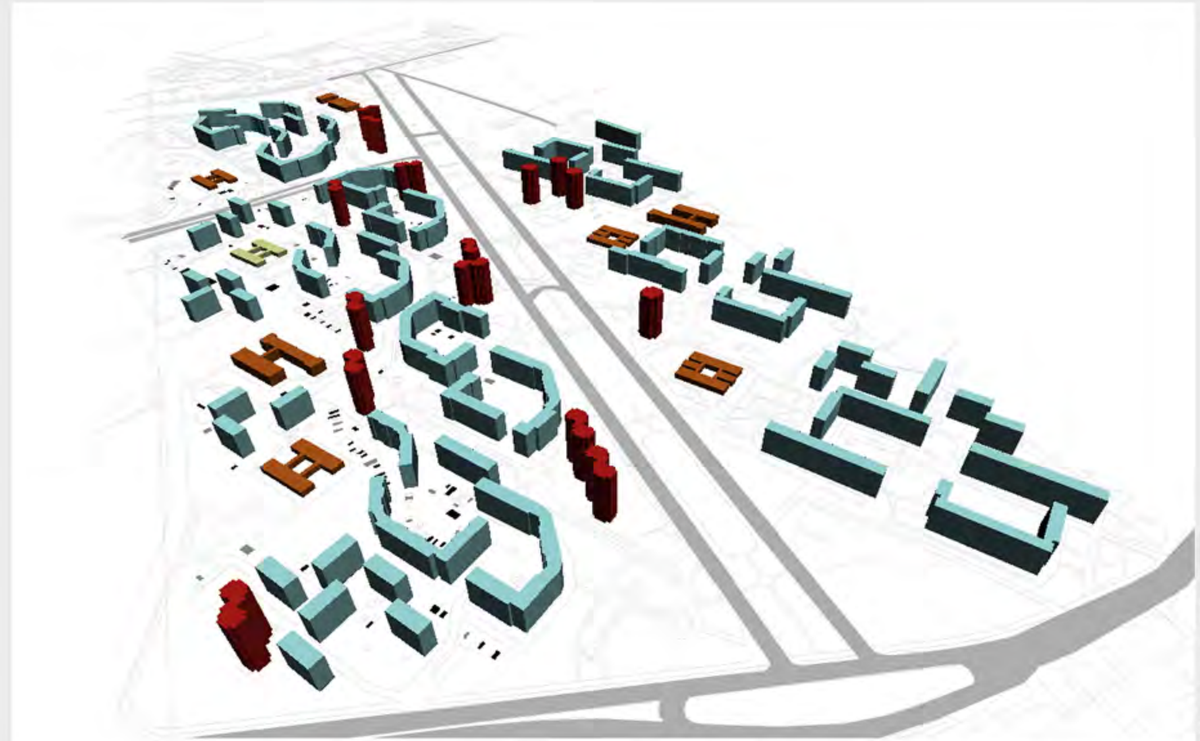

1

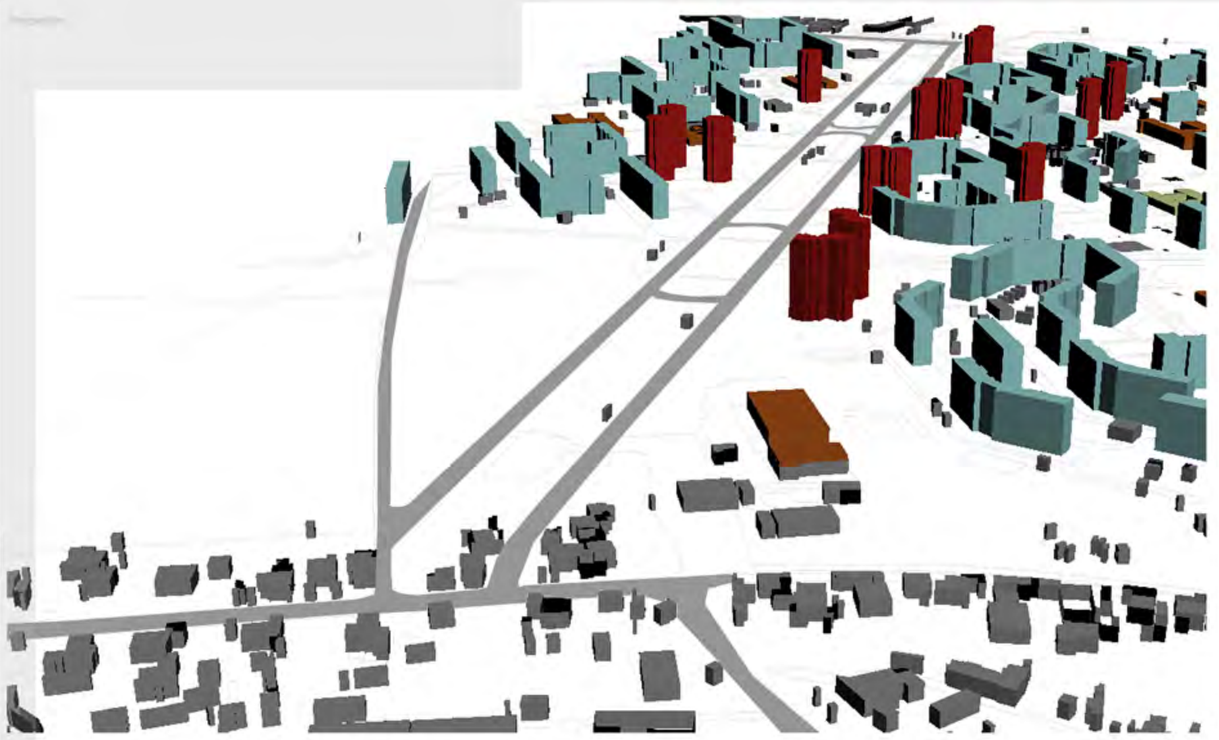
2


2
1
1

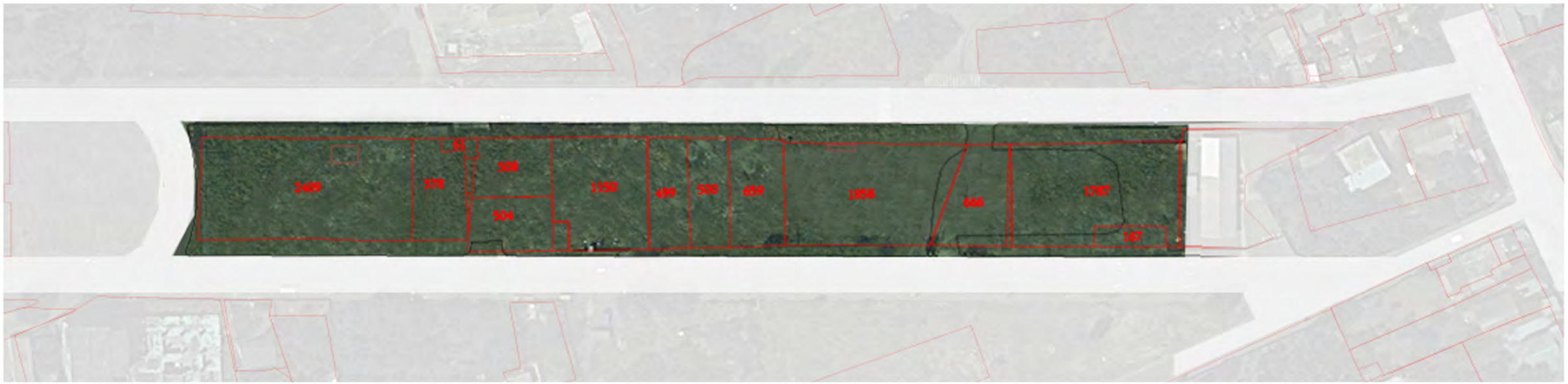






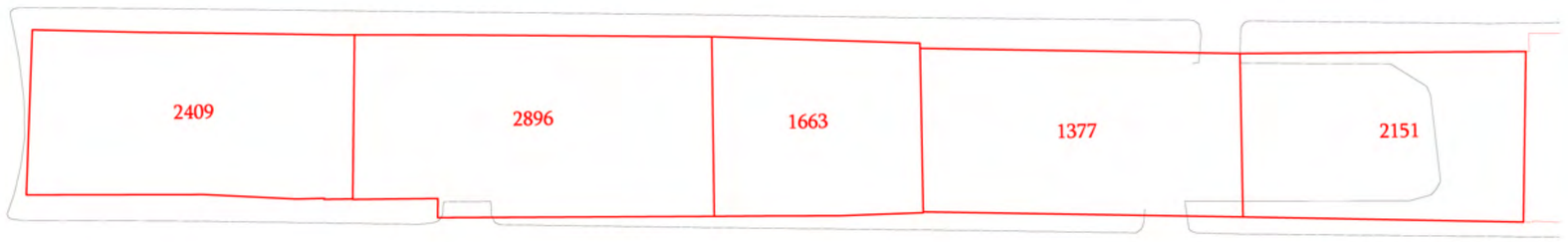


ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა



საკადასტრო ერთეულების არსებული კონფიგურაცია





საკადასტრო ერთეულების გამსხვილება/გაერთიანების სქემა



ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა



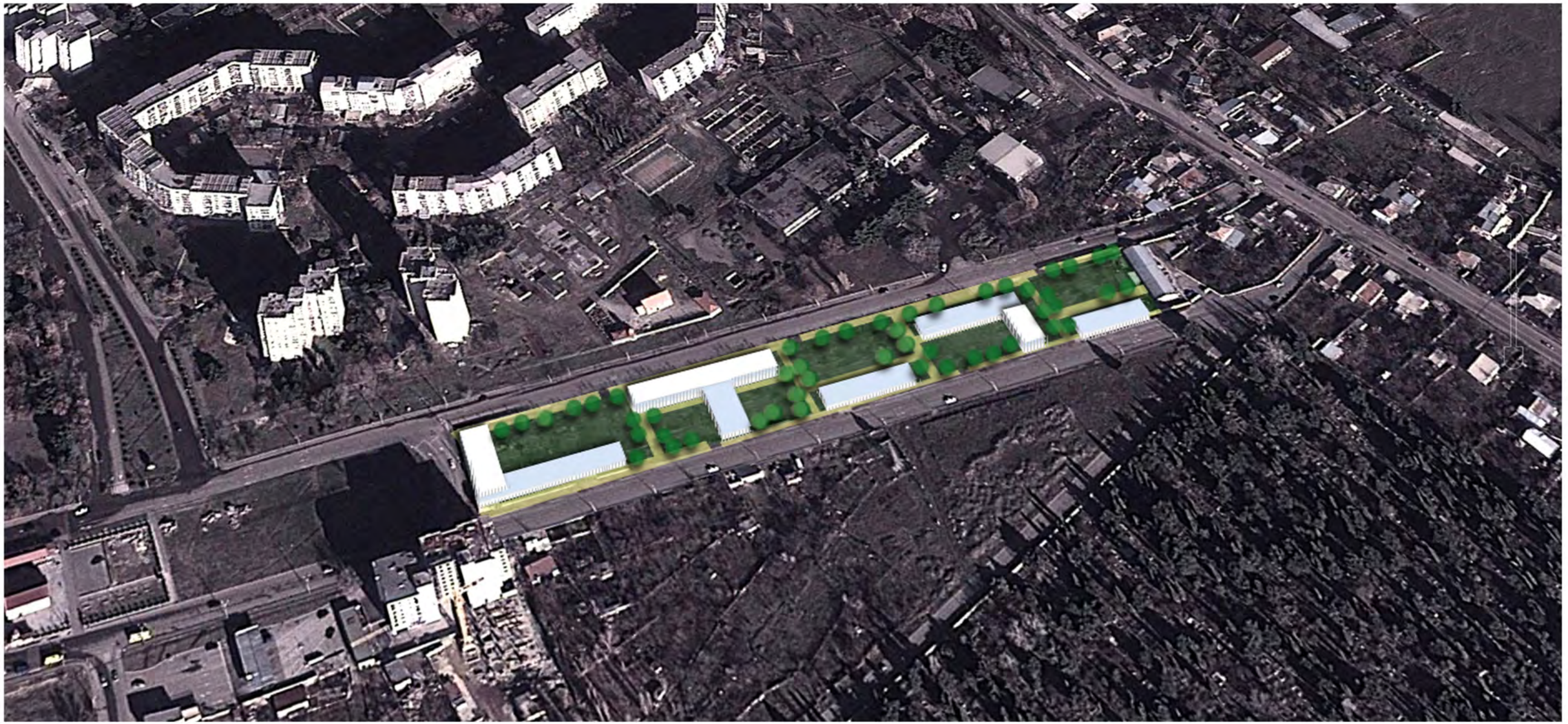
ქ. თბილისი / ვარკეთილის დასახლება / ჩარჩო-გეგმა



ტერიტორიის ჩარჩო-გეგმით გათვალისწინებული ფუნქციურ ზონას წარმოადგენ საშუალო ინტენსიობის საზოგადოებრივი -საქმიან ზონა 1 (სსზ-1) შესაბამისი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) – 0,7;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 3,5;
- მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0,1

თუმცა
საპროექტო შენობა ნაგებობების ქალაქმშებებლობითი პარამეტრები განაშენიანების ხასიათიდან გამომდინარე შესაძლებელია ნომრატიულზე მცირე მოცულობით იქნას ათვისებული.



პერსპექტიული ხედი