განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქ.თბილისი,ისანი-სამგორის რაიონი,ვაზისუბანი I კვ IV მ/რ

თბილისი 2016

შპს. ურბანიკა
URBANICA LTD
404493071

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქ.თბილისი,ისანი-სამგორის რაიონი,3ზისუბანი I ჯგ IV ტ/რ

არსებული მდგომარეობის ჯვლევა

თბილისი 2016





პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

სიტუაციური გეგმა

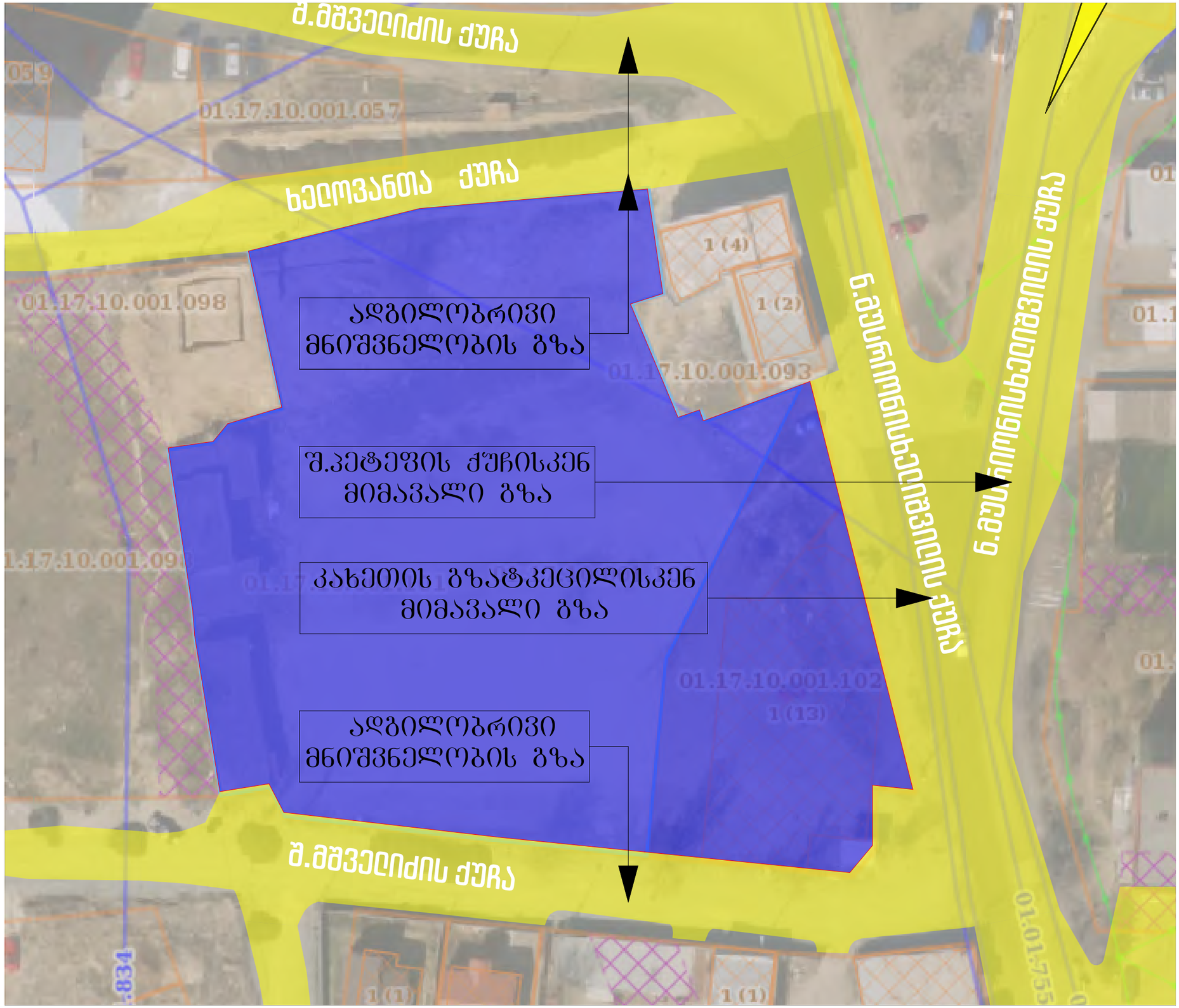
ექსპლიკაცია

პიროგითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"
საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.1



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

არსებული სატრანსპორტო სქემა

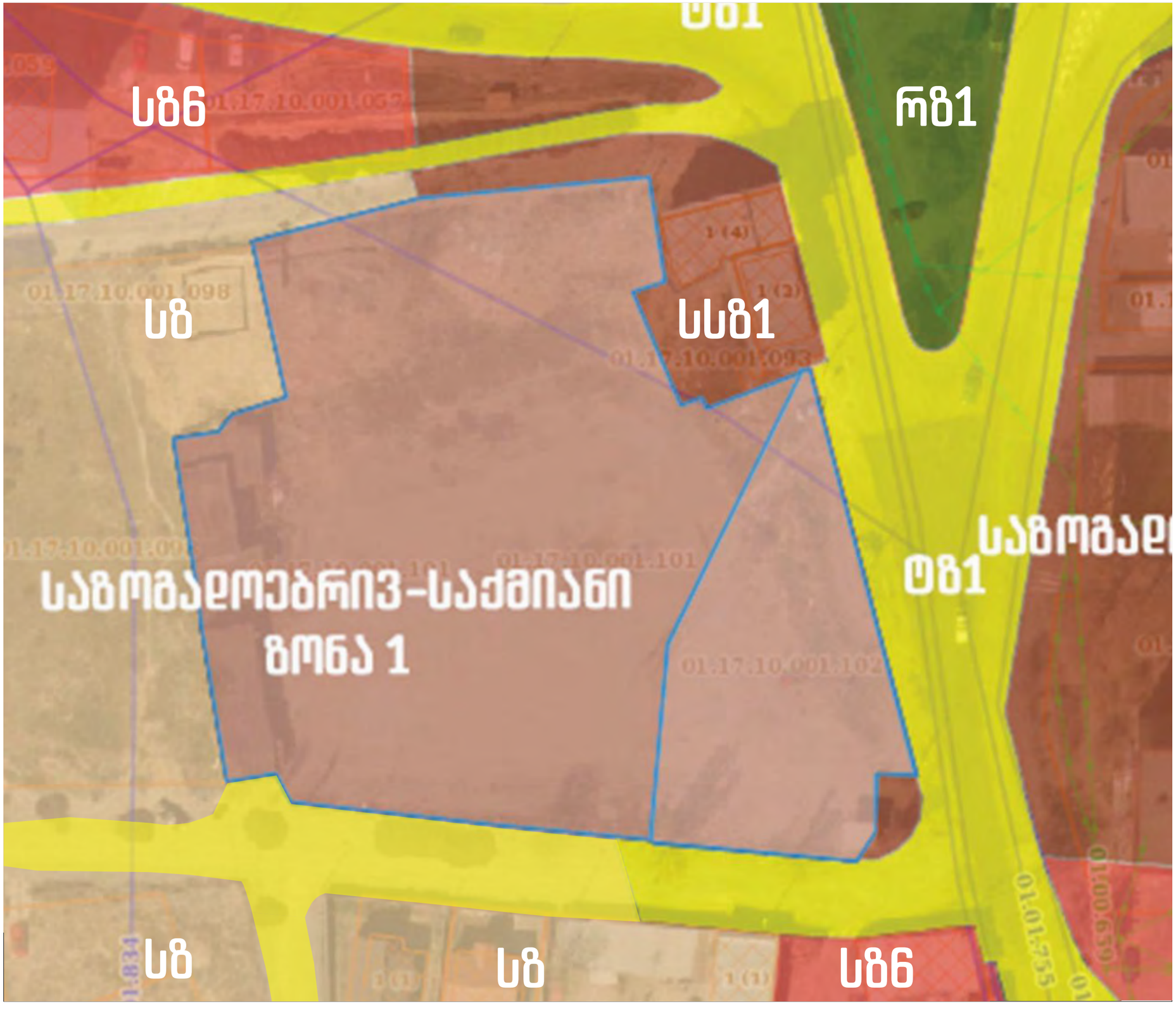
ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"
საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშვილის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.2



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

არსებული ზონირების რუკა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
ბოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.3

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12
(საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შეთანხმებულია მშენებლობის ნებართვა

შესათანხმებელი ტერიტორია

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.4


487600
4616350
4616300
ხ ე ღ ო ვ ა ნ თ ა ქ
ც=500მმ
ც=600მმ
3ძს
2ძს
-ბ-
-ხრ-
531.18
531.86
531.83
530.73
530.50
529.42
529.15
529.14
528.69
527.18
527.57
527.00
526.93
526.86
527.05
527.73
527.74
526.92
526.86
526.52
526.63
526.28
526.17
527.27
525.33
524.94
524.80
524.93
525.02
525.12
525.34
525.05
525.08
525.87
525.17
525.15
525.23
525.45
525.44
525.77
525.59
525.61
525.38
525.31
525.81
525.20
525.14
525.09
525.10
525.13
525.21
525.26
525.29
525.54
525.62
525.68
525.83
525.96
525.95
525.92
525.84
525.76
525.73
525.54
525.53
525.32
525.38
525.30
525.28
525.27
525.22
525.19
525.16
525.14
525.11
525.10
525.16
525.21
525.51
525.99
525.93
526.01
526.21
526.20
526.26
526.33
526.35
526.40
526.09
526.17
526.10
526.51
526.57
526.52
526.38
526.37
526.78
526.80
526.46
527.56
526.69
526.19
527.83
528.35
528.23
527.84
527.62
527.37
527.41
526.54
526.29
526.16
526.14
528.09
530.39
530.19
529.49
529.23
529.10
528.37
528.29
528.94
529.17
529.65
529.11
529.20
529.41
529.15
526.83
526.01
526.21
525.88
525.35
526.59
526.27
526.39
526.36
526.55
526.57
526.58
526.59
526.60
526.61
526.62
526.63
526.64
526.65
526.66
526.67
526.68
526.69
526.70
526.71
526.72
526.73
526.74
526.75
526.76
526.77
526.78
526.79
526.80
526.81
526.82
526.83
526.84
526.85
526.86
526.87
526.88
526.89
526.90
526.91
526.92
526.93
526.94
526.95
526.96



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.6



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
არ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.7



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		03.8

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქ.თბილისი,ისანი-სამგორის რაიონი,ვაზისუბანი I ქვ IV დ/რ

საპროექტო განცხადება

თბილისი 2016

URBANICA



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა

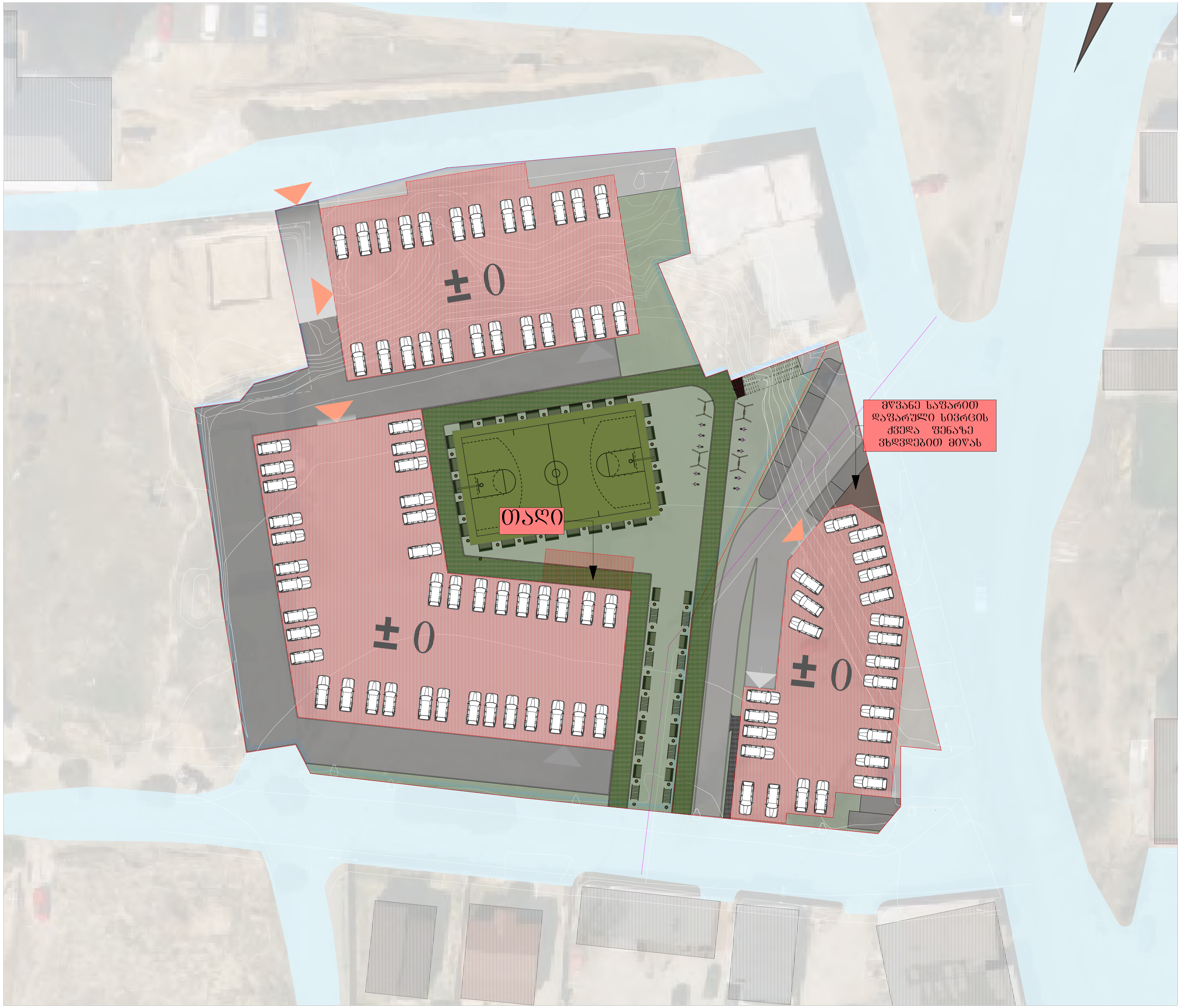
ექსპლიკაცია

პიროგითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"
საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მშრლულია	
არ. ავტორი	მ. მშრლულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამშვავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.1



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

პარკირების რუკა 0 სართულზე

ექსპლიკაცია

მანქანების რაოდენობა 86

პირობითი ნიშნები

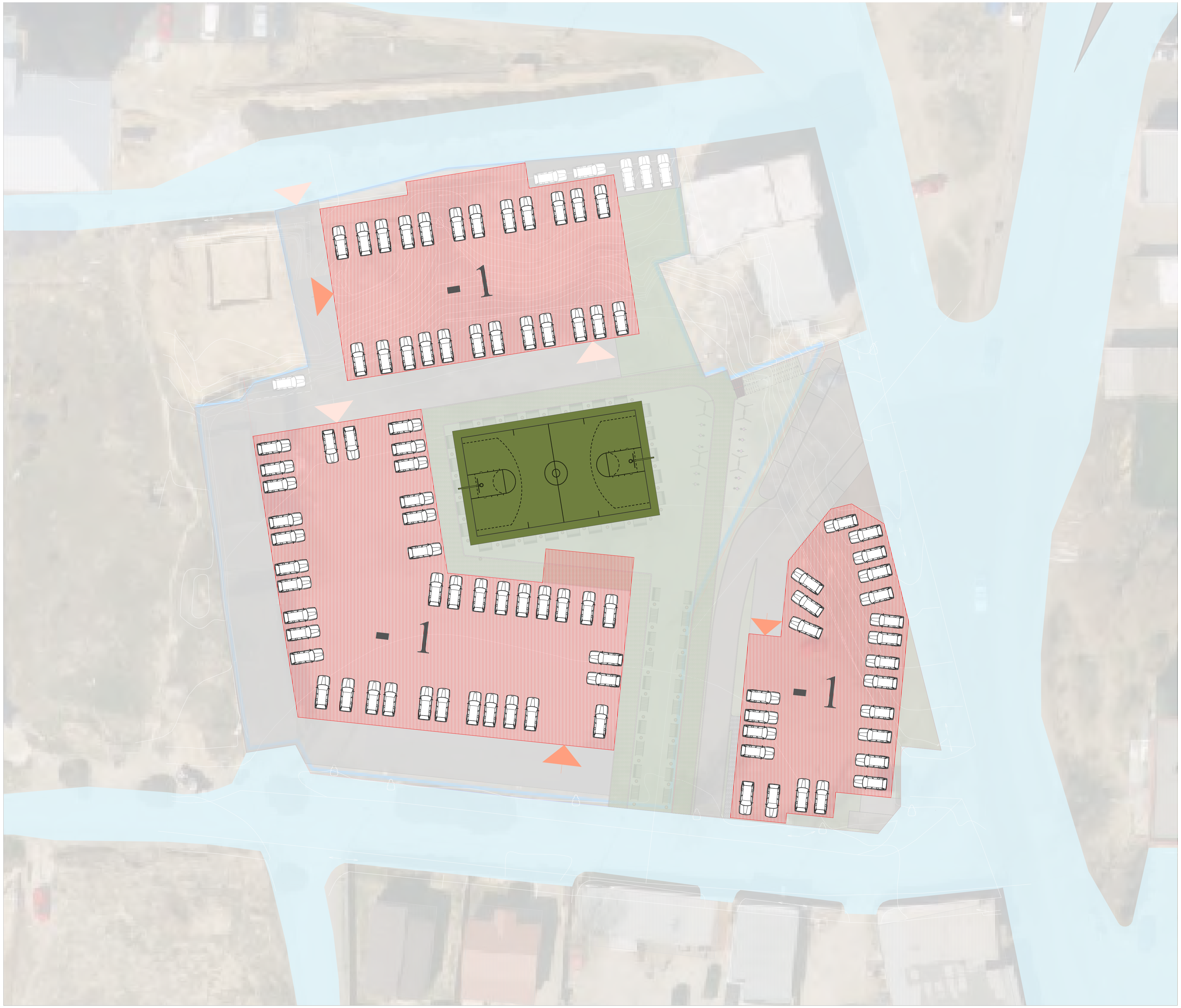
საპროექტო ტერიტორია

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.2



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12
(საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

პარკირების რუკა - 1 სართულზე

ექსპლიკაცია

**მანქანების რაოდენობა
88**

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.3



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

პარკირების რუკა - 2 სართულზე

ექსპლიკაცია

მანქანების რაოდენობა 26

პირობითი ნიშნები

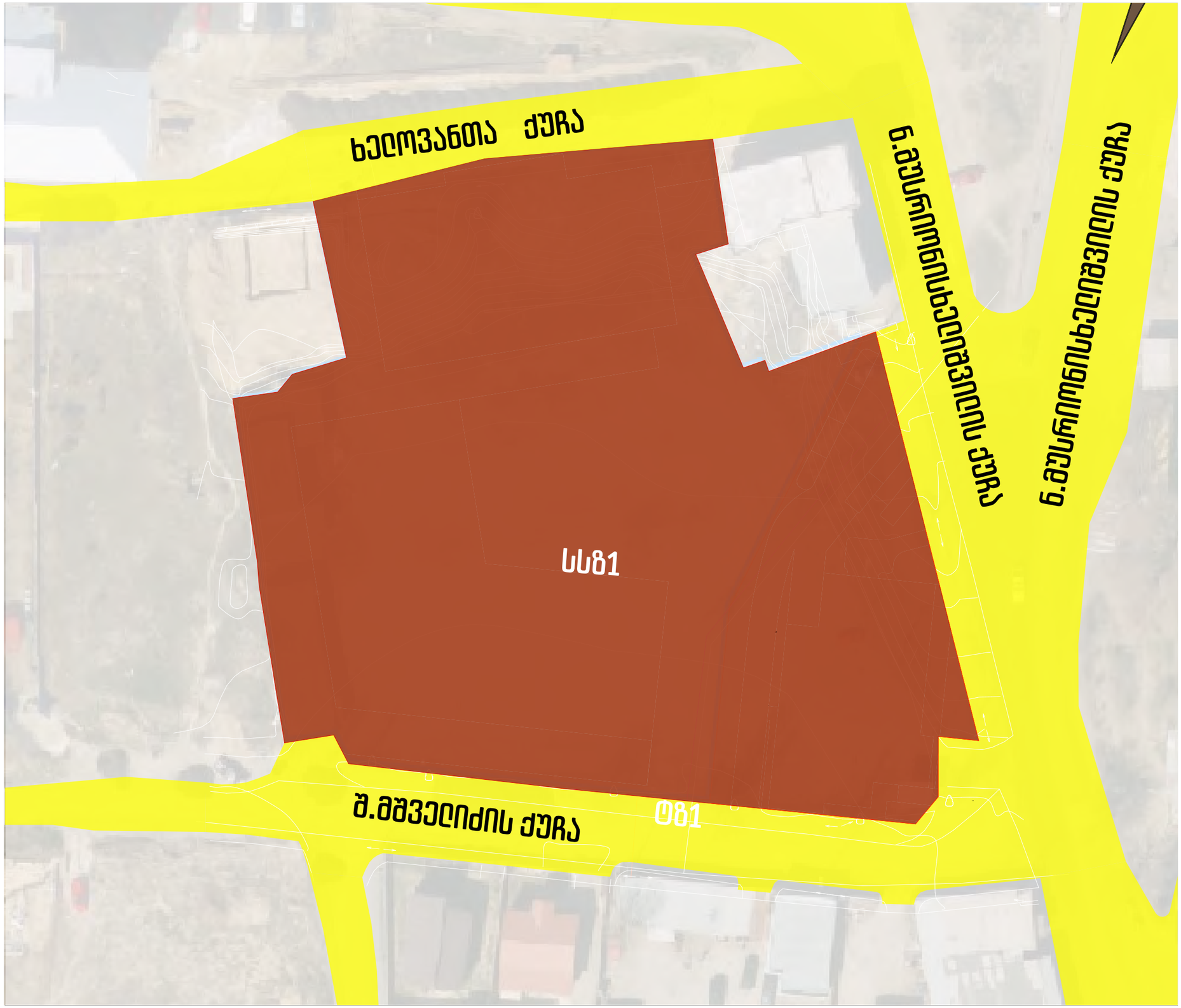
საპროექტო ტერიტორია

შპს "ურბანიკა"

საქართველო, ქ. თბილისი, გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.4



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

საპროექტო შენიშვნები ზონირების რუკა

ექსპლიკაცია

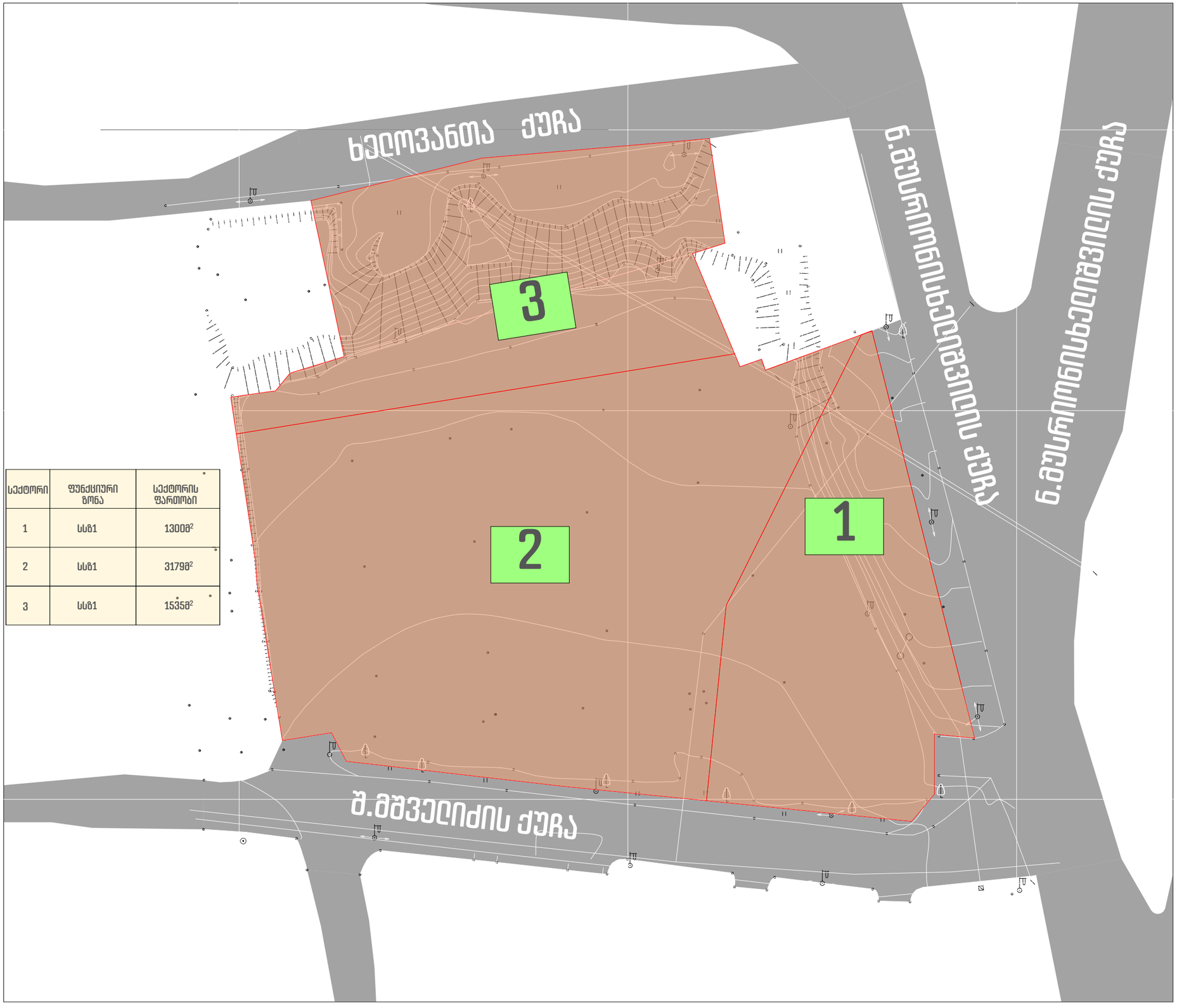
პირობითი ნიშნები

შპს "შრბანიკა"

საქართველო, ქ. თბილისი, ბოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. შერლულია	
არ. ავტორი	მ. შერლულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამოწმა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	შენიშვნები	შენიშვნები
პროექტი		02.5



სექტორი	ფუნქციური ზონა	სექტორის ფართობი
1	სსზ1	1300მ²
2	სსზ1	3179მ²
3	სსზ1	1535მ²

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

სექტორებად დაყოფის სქემა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

სექტორის საზღვარი

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.6



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

გამწვანების სქემა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

რეკრეცია

შპს "ურბანიკა"
საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებაშვილის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.7



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

სართულიანობის რუკა

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

საპროექტო არეალი

შენობა

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
ბოგობერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
არ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დააშშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი	1:500	ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.8



სექტორი	ნარგავის ტიპი	ერთეულის ფართი	ნარგავების ოპტიმალური რაოდენობის ფართი	ნარგავების ფართობი
1	ს.ბ-1	885 მ² (0.5)	5815 მ² (4.5)	111 მ² (0.1)
2	ს.ბ-1	1335 მ² (0.4)	12 920 მ² (4.0)	1534 მ² (0.3)
3	ს.ბ-1	852 მ² (0.5)	8325 მ² (5.4)	165 მ² (0.1)

ხეხილ	ხეხილ ფართობი	ერთეულის ფართი	ნარგავების ოპტიმალური რაოდენობის ფართი	ნარგავების ფართობი
ს.ბ-1	8014 მ²	2855 მ² (0.4)	27 085 მ² (4.5)	1335 მ² (0.2)

სექტორი	ფართობი	ერთით დაფარული პარკირების რაოდენობა	ტრანსპორტის პარკირების რაოდენობა
1	13008 მ²	5815 : 180 = 32	45 მანქანა
2	36798მ²	12 920 : 180 = 72	78 მანქანა
3	15358მ²	8325 : 180 = 46	74 მანქანა

ტერიტორია დაყოფილია სამ სექტორად,რომელთა შორის ნაკვეთის მანაგებინების კოდექსის(ქ2)მუხლის კვალობაზეა 27 მ65მ²,ასევეა შესული ტერიტორიის შედეგად,პარკირების ნორმების თანახმად საპროექტო არეალზე საჭიროა განთავსდეს 150 მანქანა,ხოლო პროექტირების შედეგად მოვლილი 200 მანქანა,რომელიც მიუთითე შენობის შიდა პარკირება მოითავსა,რა იმას ნიშნავს,რომ დამატებით მოლობით 50 პარკირება კიდევ ემატება 15 ეზოს საბეთონრაც მთლიანობაში ჰქონის 215 პარკირების ადგილს

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისი, მუხიანის I-კვ. IV მ/რ-ში ტერიტორია შედგება 2 საკადასტრო ტერიტორიისაგან 01.17.10.001.101 - 4714 მ² და 01.17.10.001.102 - 1300 კვ.მ.საპროექტო ტერიტორიის ძირითადი სარკინიგზო ქსელი: ტერიტორიის ჩრდილო ნაწილის გასწვრივ, ისრის მიმართულებით გადის 5-6 ხეთრიც ხაზის ელექტრიფიცირებული ორბილიანი რკინიგზის ხაზი, რომელიც საბუთარის ზონაში ერთ ხეთრიც ხაზად გადადის. ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში გადის ორბილიანი ელექტრიფიცირებული რკინიგზის ხაზი. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-აღმოს



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12
(საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.10



პროექტის სახელწოდება
ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი
ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

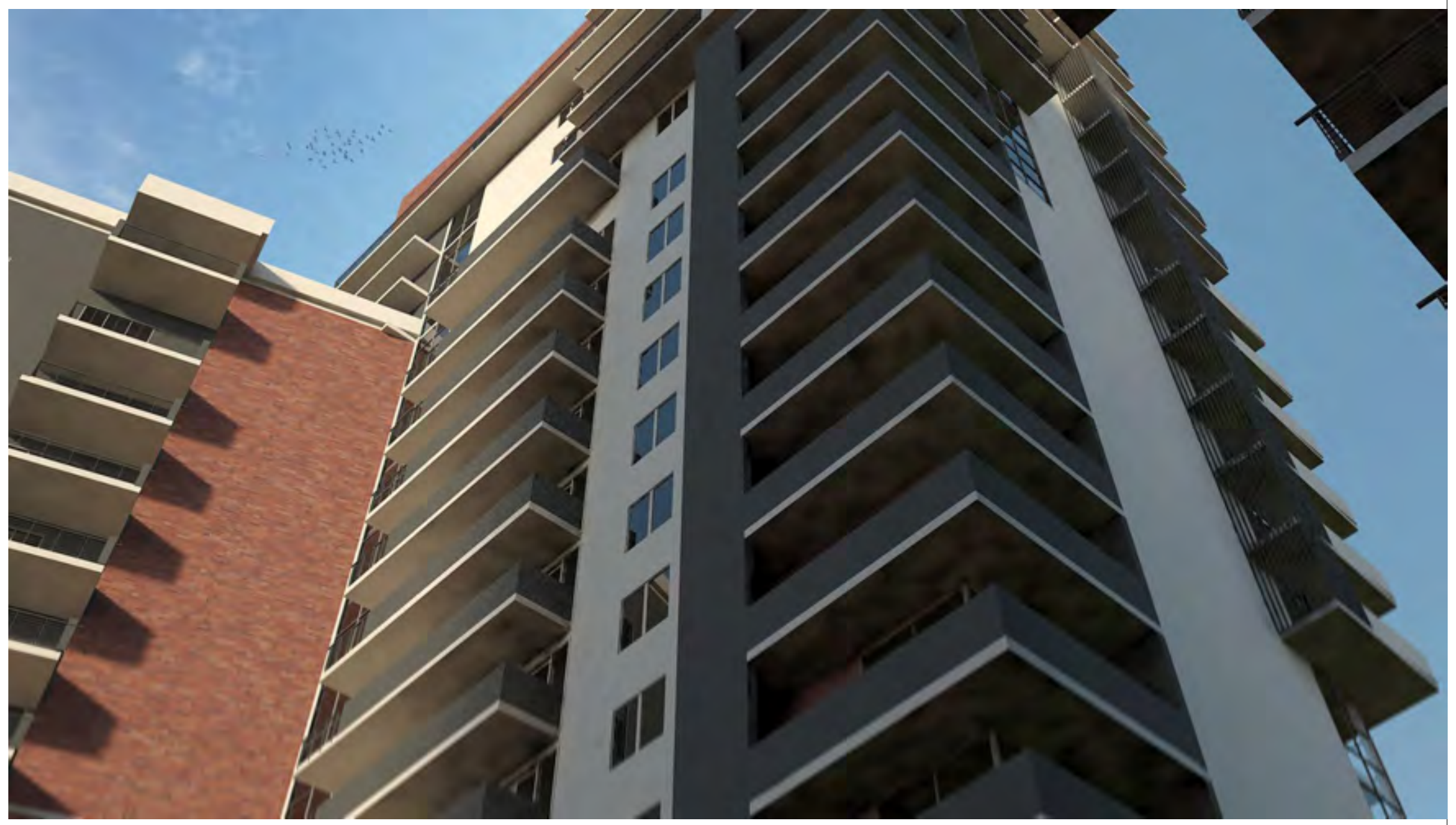
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.11









პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.12









პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12
(საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგიბერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.13



პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, ანნა პოლიტკოვსკაიას ქ. №12 (საკადასტრო კოდი 01.14.05.008.218) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

ვიზუალიზაცია

ექსპლიკაცია

პირობითი ნიშნები

შპს "ურბანიკა"

საქართველო,
ქ. თბილისი,
გოგებერიძის ქ. №9

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურღულია	
პრ. ავტორი	მ. მურღულია	
	ნ.დეკანოსიძე	
დაამუშავა	ნ.დეკანოსიძე	
მასშტაბი		ფორმატი A-3
თარიღი	13.10.2016	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი		02.14