განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე განსაზღვრულია თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით ბრძანება (#422927; 07.11.2012). იხ დანართი

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ასათიანის №10-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (№14/012) განაშენიანების რეგულირების გეგმა



სზ-6	24-83.0			სზ-6	24-83.0			სსზ-1	2-10.0			სზ-6	24-83.0			სზ-6	30-106.0		
0.2	0.2	3.9	4.8	0.3	0.2	5.0	6.1	0.3	0.3	0.5	0.7	0.3	0.2	4.6	5.6	0.2	0.2	4.4	5.4
0.2	ბ			0.2	ბ			0.2	ბ			0.2	ბ			0.2	ბ		

სზ-6	30-106.0			სზ-6	24-83.0		
0.3	0.2	3.5	4.2	0.3	0.2	4.7	5.6
0.2	ბ			0.2	ბ		

სზ-6	24-83.0			სზ-6	24-83.0		
0.2	0.2	3.9	4.7	0.2	0.2	4.2	5.0
0.2	ბ			0.2	ბ		

ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები ("თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" თავიII. მუხლი 7.)

1. ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები

14. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):
ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და საქციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები .
ბ) კოეფიციენტები:
ბ.ა) მინის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0.5
ბ.ბ) მინის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 2,5
ბ.გ) მინის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1.

18. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1):
ა) სამეალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა, მათ შორის კარკასი განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარემე (შერეული ზონა);
ბ) კოეფიციენტები:
ბ.ა) მინის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,7;
ბ.ბ) მინის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 3,5;
ბ.გ) მინის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1;
გ) შესაძლებელია ავრეთვე ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობების არსებობა არა უმეტეს 60%-ის .

2. ზონების ტერიტორიებზე განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსიურობის მაჩვენებლები

2.1. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 2.2 განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ-2

სქემატორი 1			
ბანაშენიანების ფართი	2 050,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	9 532,0 მ²		

სქემატორი 1			
ფართი ბარე პრტერიტორ	33 200,0 მ²	კ-2=3,5	
ტერიტორიის ფართი	9 532,0 მ²		

სქემატორი 2			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	3 725,0 მ²		

სქემატორი 2			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=3,9	
ტერიტორიის ფართი	3 725,0 მ²		

სქემატორი 3			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	3 135,0 მ²		

სქემატორი 3			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=4,6	
ტერიტორიის ფართი	3 135,0 მ²		

სქემატორი 4			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	3 483,0 მ²		

სქემატორი 4			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=4,2	
ტერიტორიის ფართი	3 483,0 მ²		

სქემატორი 5			
ბანაშენიანების ფართი	1 100,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	6 601,0 მ²		

სქემატორი 5			
ფართი ბარე პრტერიტორ	29 200,0 მ²	კ-2=4,4	
ტერიტორიის ფართი	6 601,0 მ²		

სქემატორი 6			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	3 115,0 მ²		

სქემატორი 6			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=4,7	
ტერიტორიის ფართი	3 115,0 მ²		

სქემატორი 7			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	2 897,0 მ²		

სქემატორი 7			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=5,0	
ტერიტორიის ფართი	2 897,0 მ²		

სქემატორი 8			
ბანაშენიანების ფართი	710,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	3 701,0 მ²		

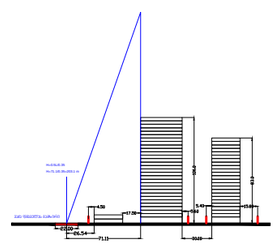
სქემატორი 8			
ფართი ბარე პრტერიტორ	14 500,0 მ²	კ-2=3,9	
ტერიტორიის ფართი	3 701,0 მ²		

სქემატორი 9			
ბანაშენიანების ფართი	370,0 მ²	კ-1=0,2	
ტერიტორიის ფართი	1 352,0 მ²		

სქემატორი 9			
ფართი ბარე პრტერიტორ	740,0 მ²	კ-2=0,5	
ტერიტორიის ფართი	1 352,0 მ²		

საზოგადოებრივ-საქმიანი ფართობი ------ 740 მ²
საცხოვრებელი ფართობი ---------- 149 400 მ²
ერთიანად ---------- 150 140 მ²
ტერიტორიის ფართი ---------- 37 541.0 მ²
საშუალო კოეფიციენტი მთელ ტერიტორიაზე - 4.0

3. განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე



4. განაშენიანების სივრცითი-ეგზემპლარული წყობის სახეობა
განაშენიანების რეგულირების გეგმით, საპროექტო ტერიტორიისათვის დადგენილია "ღია ტიპის"- კვარტალური ტიპის სივრცით ეგზემპლარითი წყობის სახეობა.

5. გამწვანების ფართი – გამწვანების კოეფიციენტი
საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების ფართი აკმაყოფილებს ნორმატიულ მოთხოვნებს. გამწვანების კოეფიციენტი კ3= 0,4 (13 655 კვმ)

6. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

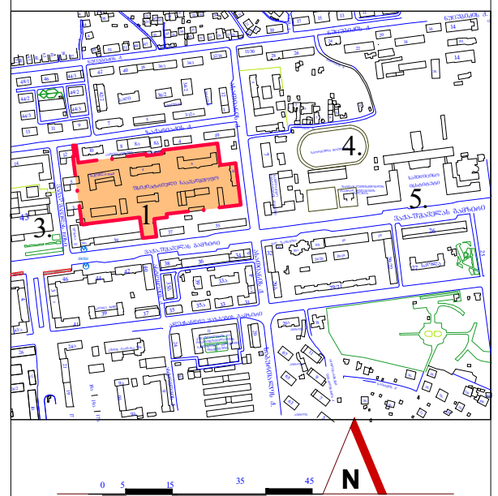
6.1. განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია 1050 მანქანაზე (42 000 კვმ) და 20 მანქანაზე ავტოსადგომი (300 კვმ)

შეთანხმებულია
ქ. თბილისის მერიის ს.ს.ი.ს.
არქიტექტურის სამსახურის უფროსი
ა. ბოჭოიძე

- საპროექტო შენობები
- ძველების საცალი ნაწილი
- გამწვანება
- ტროტუარი
- ავტოსადგომები
- სქემატორის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

	1	2
7	3	4 8
	5	6

1. ზონის სახეობა (სზ-4 მაღალი ინტენსიურობის საცხოვრებელი ზონა, შუალედური ზონა, სსზ- საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა)
2. სართულიანობა --- სიმაღლე)
3. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 (წილობრივი მიწის ფართობი)
4. ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 (წილობრივი მიწის ფართობი)
5. გამწვანების კოეფიციენტი კ-3
6. სახურავის ტიპი (ბანობანი, ბრტყელი)
7. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1 (განკუთვნილი მიწის ფართობი)
8. ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 (განკუთვნილი მიწის ფართობი)



პროექტის მთავარი არქიტექტორი		ლაღიე აბრამიშვილი

შპს. "დემარკი"

Dmark architectural company