ქ. თბილისში, გლდანი - ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება



თბილისი 2016 წელი

დამკვეთი: შ.პ.ს "ლიგა 2014"

_____ დამკ. უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

ქ. თბილისი, გურამიშვილის გამ. №76 ტელ:593 50 02 50

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

დამპროექტებელი: შ.პ.ს "ჯოარქჰრო სტუდია"

_____ უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. კორპ. 9 ბინა 1 ტელ:593 61 06 02

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

პროექტის ავტორი:

ჯ.საჯაია

_____

_____

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია საქართველოს კანონმდებლობისა და ნორმატული დუკუმენტების მოთხოვნების შესაბამისად

პროექტის მთავარი არქიტექტორი ----------

ხელმოწერა

ნაწილი-I
პროექტის შედგენის საფუძვლები
(საწყისი ტექსტური ნაწილი და ნებადამრთველი დოკუმენტები)

— სატიტულო ფურცელი
— ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული ქალაქთმშენებლობითი პირობები
— თბილისის არქიტექტურის ბრძანება №01/189 01.02.2011წ
— თბილისის არქიტექტურის სამსახურის ბრძანება №971278 31.10.2013წ
— მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმები და ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
— მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა თანხმობები
— შ.პ.ს "გეიზერი"-ს და ი.ბ.ა "სარაჯიშვილი"-ს მიწის ნაკვეთის ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების ინვენტარიზაცია
— ტერიტორიის ტოპოგადაღება
— განმარტებითი ბარათი

ნაწილი-II
განაშენიანების რეგულირების გეგმა-
გრაფიკული ნაწილები

— გრაფიკული ნაწილი:

1. საწყისი მონაცემები

1.1. საპროექტო ტერიტორია ქალაქის სტრუქტურაში
1.2. სიტუაციური გეგმა
1.3. სოციალური ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
1.4. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
1.5. ფუნქციური ზონები
1.6. საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები, საკადასტრო ერთეულები და მათი მისამართები
1.7. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სივრცით-გეგმარებითი პირობები, წითელი და ლურჯი ხაზები. შენობა ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულება
1.8. შენობა-ნაგებობების სართულიანობა
1.9. გეგმარებითი ერთეულები და მონაცემები ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების შესახებ
1.10. განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის (კ-2) არსებული მაჩვენებლები
1.11. განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) არსებული მაჩვენებლები
1.12. საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა
1.13. ფოტომასალა

2. საპროექტო გადაწყვეტები

2.1. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია — განაშენიანების გენგეგმა
2.2. ტერიტორიის დეტალური უფლებრივი ზონირების რუკა— განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძირითადი ნახაზი (ახალი)
2.3 ტერიტორიის დეტალური უფლებრივი ზონირების რუკა— განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძირითადი ნახაზი (ძველი)
2.4. საპროექტო ტერიტორიის დაყოფა სექტორებად და ბლოკებად
2.5. ტერიტორტის კეთილმოწყობა და გამწვანება
2.6. ტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა
2.7. მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა -II სართულზე
2.8. მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა -I სართულზე
2.9. მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის საპროექტო წინადადება
2.10. საპროექტო განაშენიანების განშლები
2.11. საპროექტო განაშენიანების განშლები
2.12. საპროექტო შენობების სიმაღლეებისა და ქუჩის სიგანეების ურთიერთმიმართება (საპროექტო განაშენიანების სქემატური ჭრილები)

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია

__საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 11 355.0 კვ.მ და მდებარეობს გლდანი-ნაძალადევის რაიონში, შეშელიძის ქუჩის და დ. გურამიშვილის გამზ. მაგისტრალების გადაკვეთაზე, ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი, რომელიც ადრე დატვირთული იყო სასაწყობო და სხვა სამეურნეო ფუნქციით ამჟამად თავისუფალია. ტერიტორიაზე აღირიცხება მწვანე ნარგავები და პროექტში ხდება მისი თითქმის სრულად გამოყენება

საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან და დასავლეთიდან ესაზღვრება 5 და 7 სართულიანი საზოგადოებრივი შენობები, რომელიც ნაკვეთიდან გამოყოფილია ფეიქრების ქუჩით. თბილისის ურბანული განვითარების შეჯერებული კონცეფციით და შესაბამისად ქ. თბილისის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ქალაქგეგმარებითი პოლიტიკით სამეურნეო ტერიტორიების პერსპექტიული განვითარება დაკავშირებულია საბინაო და საზოგადოებრივ მშენებლობასთან.

ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების მონაცემები

__ ქ. თბილისის გენერალური გეგმის ფუნქციური ზონირების შესაბამისად ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -2ში (სსზ-2) კოეფიციენტებით კ1=0,5 კ2=4,6 კ3= 0,2 კორექტირებული პროექტით ტერიტორიის განვითარება გათვალისწინებულია არსებული ფუნქციური ზონის ფარგლებში კ1=0,5 კ2=4,6 კ3=0,2 სადაც საცხოვრებელი განაშენიანების ძირითადი მახასიათებლები ჩამოყალიბებულია მარალი ინტესივობის საცხოვრებელი ზონის ფარგლებში, ხოლო საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციის მახასიათებლები- მარალი ინტესივობის საზოგადოებრივი ზონის (სსზ) ფარგლებში, მასში დაშვებული ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი სახეობების გათვალისწინებით.

სოციალური ინფრასტრუქტურა

___საპროექტო ტერიტორიის საფეხმავლო რადიუსში წარმოდგენილია ყველა სახის სოციალური ინფრასტრუქტურა, როგორებიცაა: სავაჭრო ცენტრები; მაღაზიები; სკოლები; საბავშო ბაღები; საყოფაცხოვრებო ობიექტები; სპორტული მოედნები; ჯანდაცვის ობიექტები; საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები; მეტროს სადგური "სარაჯიშვილი"

საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში გათვალისწინებულია შემდეგი სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების მშენებლობა: საოფისე და კომერციული ობიექტები; ბავშვთა სათამაშო მოედანი; სასტუმრო; სპორტული გამაჯანსაღებელი დარბაზები; კაფე-ბარები; სამრეცხაო და ქიმწმენდა; ინფორმაციის ქსელური წყაროები და სხვა.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - ქუჩათა ქსელი

საპროექტო ტერიტორიასთან ძირითადი სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება ფეიქართა ქუჩის მხრიდან დ. გურამიშვილის გამზირის გავლით, ასევე დამატებითი სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება შეშელიძის ქუჩის მხრიდან.

ორდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომებთან კავშირი განხორციელდება შეშელიძის ქუჩის მხრიდან. დავით გურამიშვილის გამზირიდან შემავალი სამანქანო გზა გათვლილია შ.პ.ს "ლიგა 2014"-ს მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობასთან მისასვლელად ტექნიკური პერსონალისთვის და მომხმარებლისთვის. შ.პ.ს "გეიზერი"-ს ტერიტორიაზე შესვლა განხორციელდება შეშელიძის ქუჩის მხრიდან, ხოლო ი.ბ.ა. "სარაჯიშვილი -ს და შ.პ.ს "ლიგა 2014"-ს მიწის ნაკვეთებზე არსებულ შენობა-ნაგებობასთან კავშირი განხორციელდება ძირითადად ფეიქართა ქუჩის ჩიხის მხრიდან.

წარმოდგენილი კავშირები იძლევა საშუალებას საპროექტო ტერიტორია სრულად ჩაერთოს საქალაქო სატრანსპორტო სისტემაში.

გამწვანება და კეთილმოწყობა

საპროექტო ტერიტორიის დიდი ნაწილი არსებული მდგომარეობით თავისუფალია გამწვანებისაგან. ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთის ნაწილი და დ. გურამიშვილის გამზ. და ფეიქართა ქუჩის მიმდებარედ გარშემო ხევი გაშენებულია ფოთლოვანი ხეებით. ტერიტორიის შუა ნაწილში მეჩხერად არსებული ხე-ნარგავებიც მაქსიმალურად იქნება შენარჩუნებული.

განაშენიანების პროექტი ითვალისწინებს შიდა კვარტალური ეზოს კეთილმოწყობას და გამწვანებას მარდმწვანე ბუჩქოვანი მცენარეებითა და დეკორატიული ხეებით. აქვე განთავსდება ბავშვთა სათამაშო მოედანი.

მრავალფუნქციური კომპლექსის გეგმარებითი და მოცულობით-სივრცითი გადაწყვეტა

საპროექტო ტერიტორია სივრცით-გეგმარებით ხასიათით იყოფა ორ გეგმარებით ეზოდ, თითოეული ეზო სამი მხრივ ჩაკეტილია მრავალფუნქციური კომპლექსის ნაირსართულიანი სახლების ჯგუფით, ეზოს ირგვლივ განვითარებული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი კომპლექსის არქიტექტურა გამოირჩევა ინდივიდუალობით, სადაც ქუჩის ფასადები საზოგადო სივრცეზეა გათვლილი, ხოლო ეზოს ფასადები მწვანე სივრცესა და სამეზობლო ურთიერთობებზეა ორიენტირებული. ეზოები ეთმობა მწვანე ნარგავებს და ბავშვთა სათამაშო სივრცეს.

სექტორი 1 - წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს რომლის I და II სართული ეთმობა კომერციულ-საოფისე ფართს. შენობის 15 სართულის მშენებლობა

დამთავრებულია და მიმდინარეობს გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები. შენობის "ა" და "ბ" ბლოკები კონკრეტულ პროექტში (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით) წარმოდგენილია I და II სადარბაზოს სახით. შენობას გააჩნია მხოლოდ ერთი მიწისქვეშა ავტოსადგომი.

სექტორი 2 - შენობა რომელიც მოიცავს ორ მიწის ნაკვეთს წარმოადგენს სავაჭრო ჰიპერმარკეტს თავისი საოფისე ფართებით და აპარტამენტებით. შენობას გააჩნია მხოლოდ ერთი მიწისქვეშა ავტოსადგომი.

სექტორი 3 - შენობების "ა" და "ბ" ბლოკები გათვლილი იქნება საზოგადობრივი ფუნქციის მქონე ობიექტებისათვის , რომლის I და II სართულებზე განთავსდება სავაჭრო ობიექტები, კაფე-ბარები; საბავშო ბაღი; ფიტნეს კლუბი, ხოლო დანარჩენ სართულებზე სასტუმრო - საოფისე ფართები. "გ" ბლოკის შენობა ძირითადად განკუთვნილი იქნება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის

მრავალფუნქციური კომპლექსის მიწისქვეშა სივრცეები (არსებული რელიეფის გათვალისწინებით) გამოყენებული იქნება მიწისქვეშა ავტოსადგომებისთვის. კავშირი ავტოსადგომებში სხვადასხვა დონეზე განხორციელდება შეშელიძის ქუჩის მხრიდან. ასევე გათვალისწინებულია მიწისზედა ავტოსადგომების მოწყობა, როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისათვის ასევე სტუმრებისათვის და მომსახურე პერსონალისთვის.

საცხოვრებელ კომპლექს აერთიანებს აგრეთვე საერთო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა, რომელშიც სრულიად უნდა იყოს ინტეგრირებული თანამედროვე ქალაქთმშენებლობითი მიდგომები, პროგრესული არქიტექტურული სამშენებლო-ტექნოლოგიური მიღწევები.

კორექტირებული პროექტით გათვალისწინებული ცვლილებები

კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებს პირველ რიგში იმას, რომ გაიზარდა საპროექტო მიწის ნაკვეთი 11 355.0 კვ.მ-დე ვინაიდან სექტორი 3- ში განთავსებული მიწის ნაკვეთი წინა შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოადგენდა 3 885.0 კვ.მ-ს (რომლის მესაკუთრე იყო მოქ: ლევან ბიბილეიშვილი) გაიზარდა 6500.0 კვ.მ-დე და მისი დღევანდელი მესაკუთრე გახდა შ.პ.ს "ლიგა 2014"რომელმაც შეისყიდა ის ნაკვეთი, რომელიც წინა შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმაში წარმოადგენდა ტერიტორიის პერსპექტიული განვითარების კონცეფციას და განიხილებოდა საპროექტო წინადადების სახით, რომელსაც არ გააჩნდა სამართებლივი უფლებები. ი.ხ. პუნქტი 2.3 გვერდი გრგ -19

კორექტირებით სექტორი 1-ში მშენებარე სახლის "ბ" ბლოკში დაემატება ერთი ტიპიური სართული (სადაც კ2=6.0) შესაბამისად იცვლება 1 და მე-3 სექტორში განაშენიანების ინტესივობის ფართობები და კოეფიციენტები, ცვლილებები შესაბამისად განახლდება შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემებში, ხოლო სექტორი 2 დარჩება უცვლელი.

ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლები

სექტორი 1-ის მიწის ნაკვეთის ფართობია 2300.0 კვ/მ.

მოშენების ფართობი - 929.3 კვ/მ.

განაშენიანების ინტესივობის ფართობი - 13 685.0 კვ/მ.

კ1=0.4 კ2=6.0

სექტორი 2-ის მიწის ნაკვეთის ფართობია 2555.0 კვ/მ.

მოშენების ფართობი - 1493.1 კვ/მ.

განაშენიანების ინტესივობის ფართობი - 9 453.5 კვ/მ.

კ1=0.6 კ2=3.7

სექტორი 3-ის მიწის ნაკვეთის ფართობია 6 500.0 კვ/მ

მოშენების ფართობი - 3411.9 კვ/მ.

განაშენიანების ინტესივობის ფართობი - 29 575.0 კვ/მ.

კ1=0.5 კ2=4.6

ზონების ტერიტორიაზე:

საშუალო კ-1 მთელი საპროექტო ტერიტორიისათვი =0.5(5922.4(მოშენების ფართობი)

11 355.0 კვ.მ (ტერიტორიის ფართობი)

საშუალო კ-2 მთელი საპროექტო ტერიტორიისათვის =4.6(52 713.5(განაშენიანების ინტესივობის ფართი) 11 355.0 კვ.მ (ტერიტორიის ფართობი)

1. საწყისი მონაცემები



ფორმატი A-3	თბილისი 2016 წ.		
	დაკვეთა №		

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

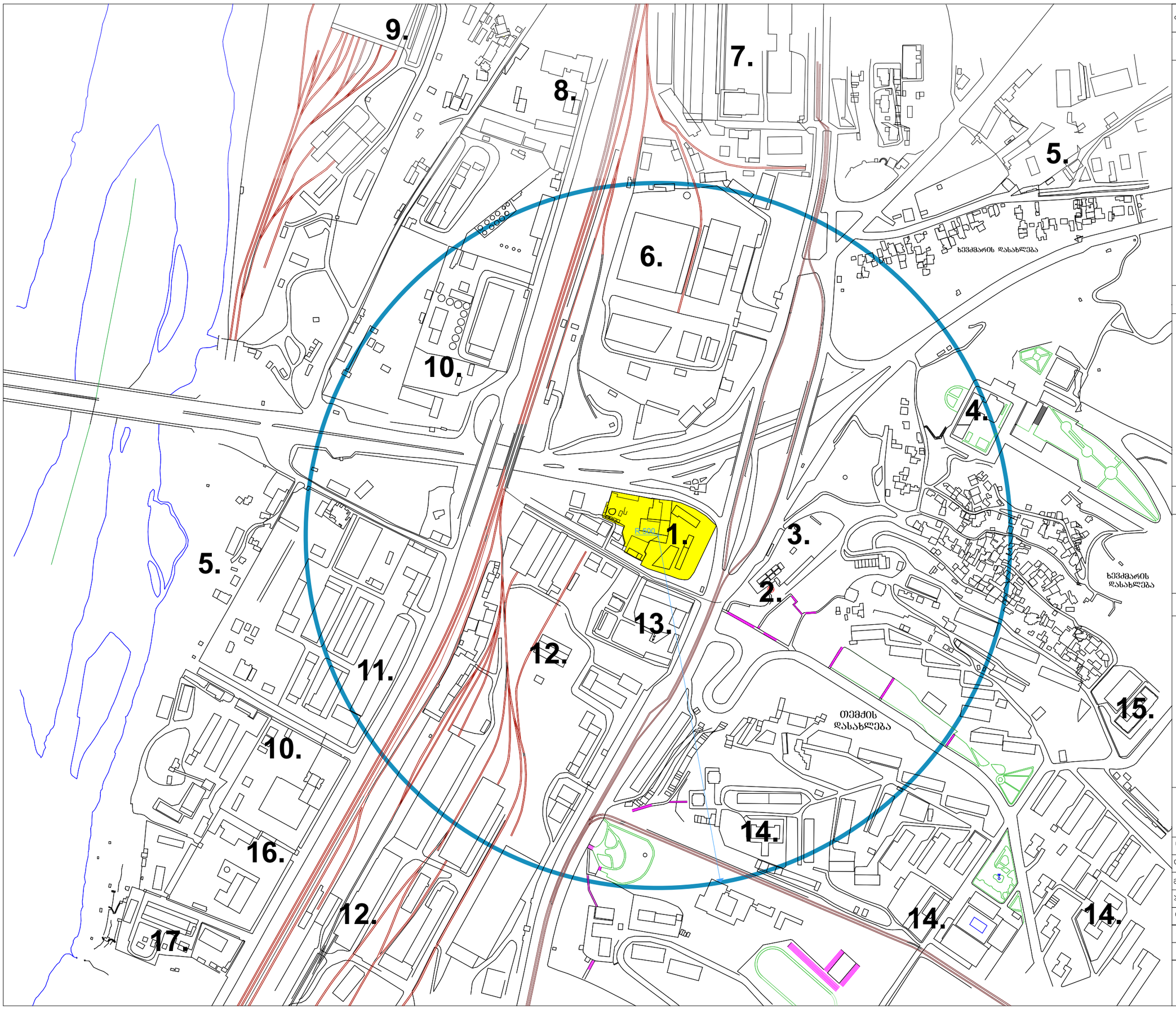
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარქიპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:5000	საპროექტო ტერიტორიის დისლოკაციის გეგმა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ეტაპი	ფურცელი
		1.1.	გრგ-1



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

1. საპროექტო ტერიტორია
2. მეტროსადგური "სარაჯიშვილი"
3. ბაზარი
4. გამგეობა
5. საამქროები
6. ღვინის ქარხანა
7. ღვინის ქარხანა ენისელი
8. საფუარის ქარხანა
9. მეწტროპოლიტენის დეპო
10. წყალსაცავი
11. მუსიკალური ინსტრუმენტების ქარხანა
12. ელმავალმშენებელი ქარხანა
13. ელექტროჭვესადგური
14. საბავშვო ბაღი
15. სკოლა
16. ძმრის ლიქიორის არაყის ქარხანა
17. მეტროპოლიტენის სამართველო

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ს.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:5000	სიტუაციური გეგმა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი	ფურცელი
		1.2.	გრგ-2



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- სკოლები- საბავშვო ბაღები
- ჯანდაცვის ობიექტები
- პარკები, ბაღები. სკვერები
- სპორტული მოედნები
- მეტროს სადგურები
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები
- ქარხნები და ფაბრიკები

შენიშვნები:

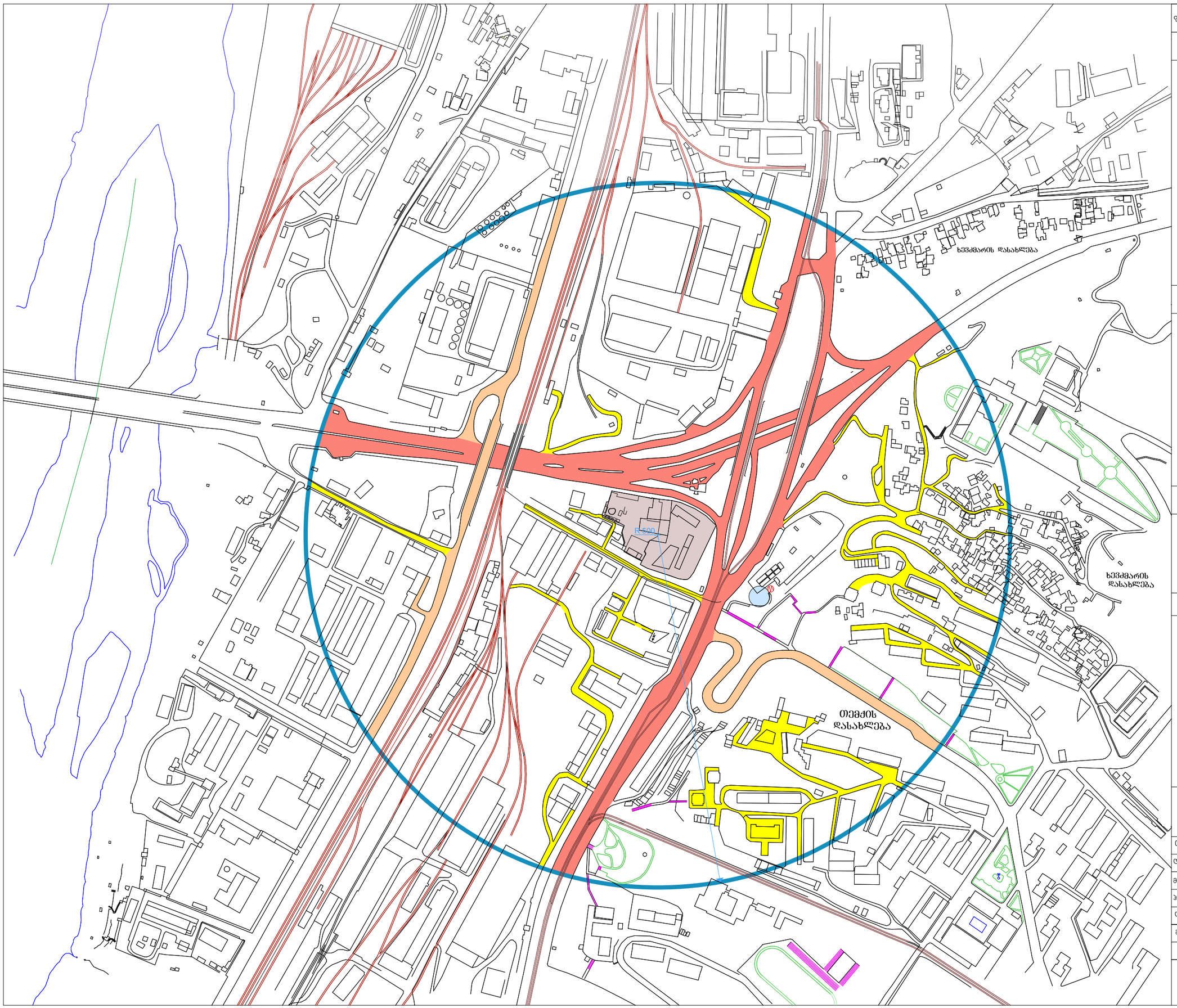
პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეი არქიტექტორ სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. №9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:5000	სოციალური ინფრასტრუქტურა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი 1.3.	ფურცელი გრგ-3



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საქალაქო მნიშვნელობის გზები
- რაიონული მნიშვნელობის გზები
- ქუჩები საცხოვრებელ განაშენიანებაში
- M მეტროს სადგურები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ს.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის პატრონი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:5000	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა-ქუჩების ქსელი	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჰუნქტი	ფურცელი
		1.4.	გრგ-4



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

_ საპროექტო ტერიტორია

ტზ-1 _ სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)

ტზ-3 _ სატრანსპორტო ზონა (ტზ-3)

სსზ-2 _ საზოგადოებრივი საქმიანი ზონა (სსზ-2)

სზ-ბ _ საცხოვრებელი ზონა (სზ-ბ)

სპეცზ _ სპეციალური ზონა (სპეცზ)

ს-1 _ სამრეწველო ზონა (ს-1)

რზ-1 _ საკრეაციო ზონა (რზ-1)

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარქჰრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ს.ნ 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:2000	ფუნქციური ზონები	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ეტაპი	ფურცელი
		1.5.	გრგ-5

ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

გურამიშვილის გამზირი №76 — მისამართი

საკადასტრო საზღვარი

01.11.04.026.060 — საკადასტრო ნომერი

N — საკადასტრო ერთეულის ზომები

2300,0 მ² — საკადასტრო ერთეულის ფართობი

შენიშვნები:

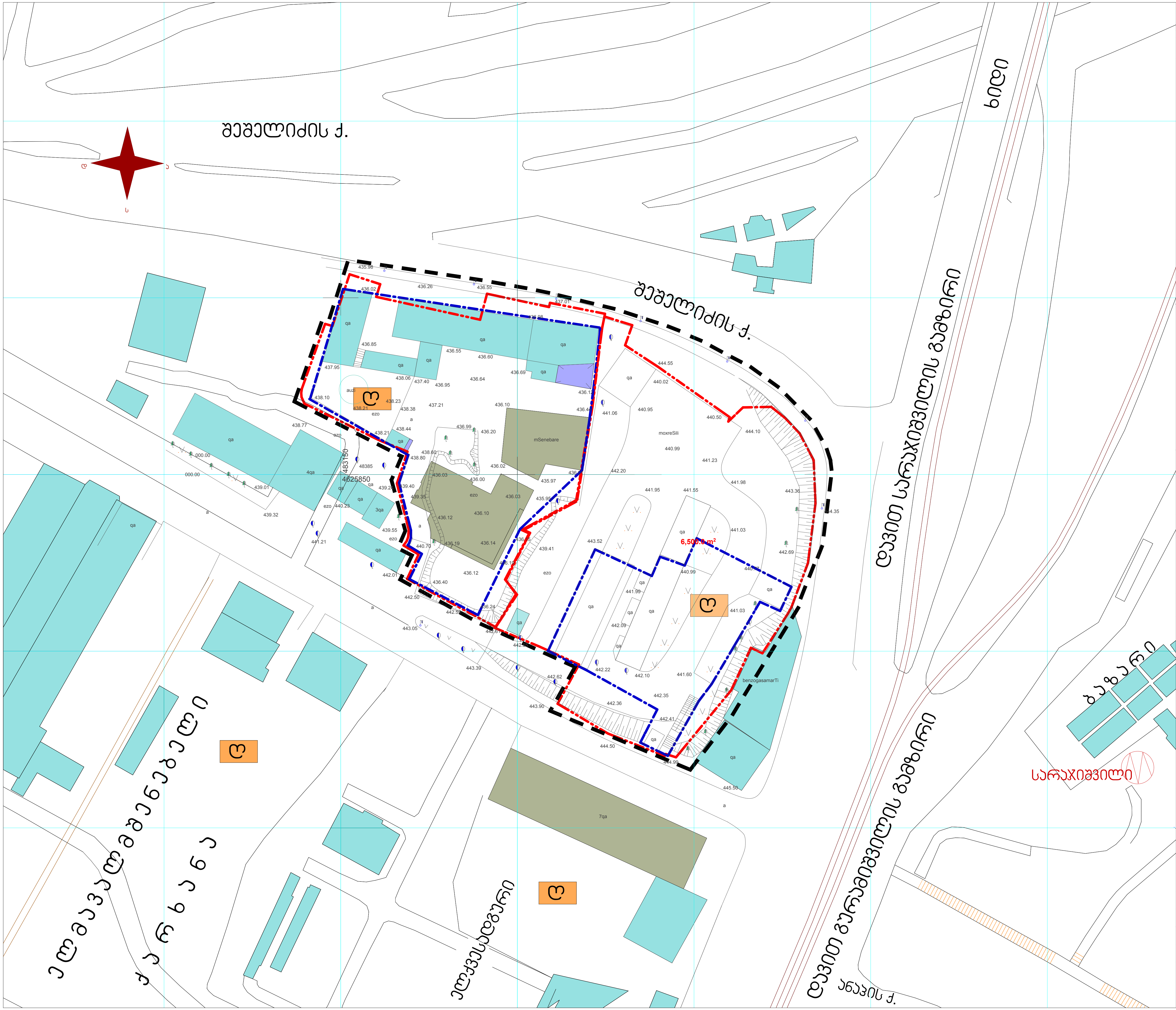
პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76
მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "პროექტორ სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამშვიდა	ჯ.საჯაია		

მასშტაბი	1:1000	მისამართები და საკადასტრო ერთეულები	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი	ფურცელი
		1.6.	გრგ-6



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

- ღ — "დახურული" -კვარტალური განაშენიანება
- ღ — "ღია" -წერტილოვანი განაშენიანება

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- "წითელი ხაზი"
- "ლურჯიხაზი"
- საცხოვრებელი სახლები
- არასაცხოვრებელი შენობა-ნაგებობები
- ფარდული

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

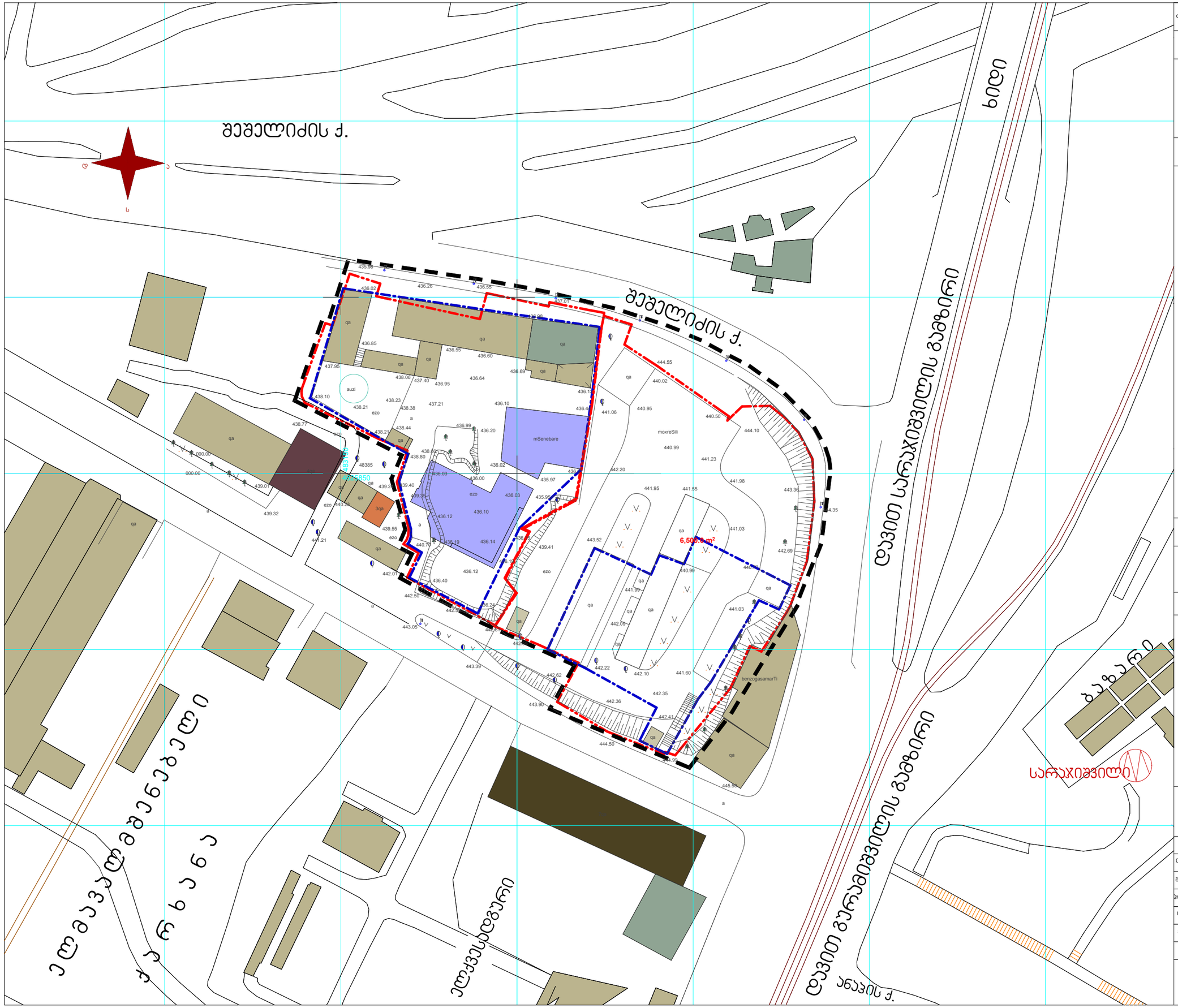
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. კ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	სივრცით-გეგმარებითი პირობები, წითელი და ლურჯი ხაზები, შენობა ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		პუნქტი	ფურცელი
		1.7.	გრგ-7



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- "წითელი ხაზი"
- "ლურჯი ხაზი"
- 1 სართული
- 2 სართული
- 3 სართული
- 4 სართული
- 7 სართული (მშენებარე)
- 9 სართული
- 15 სართული

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA

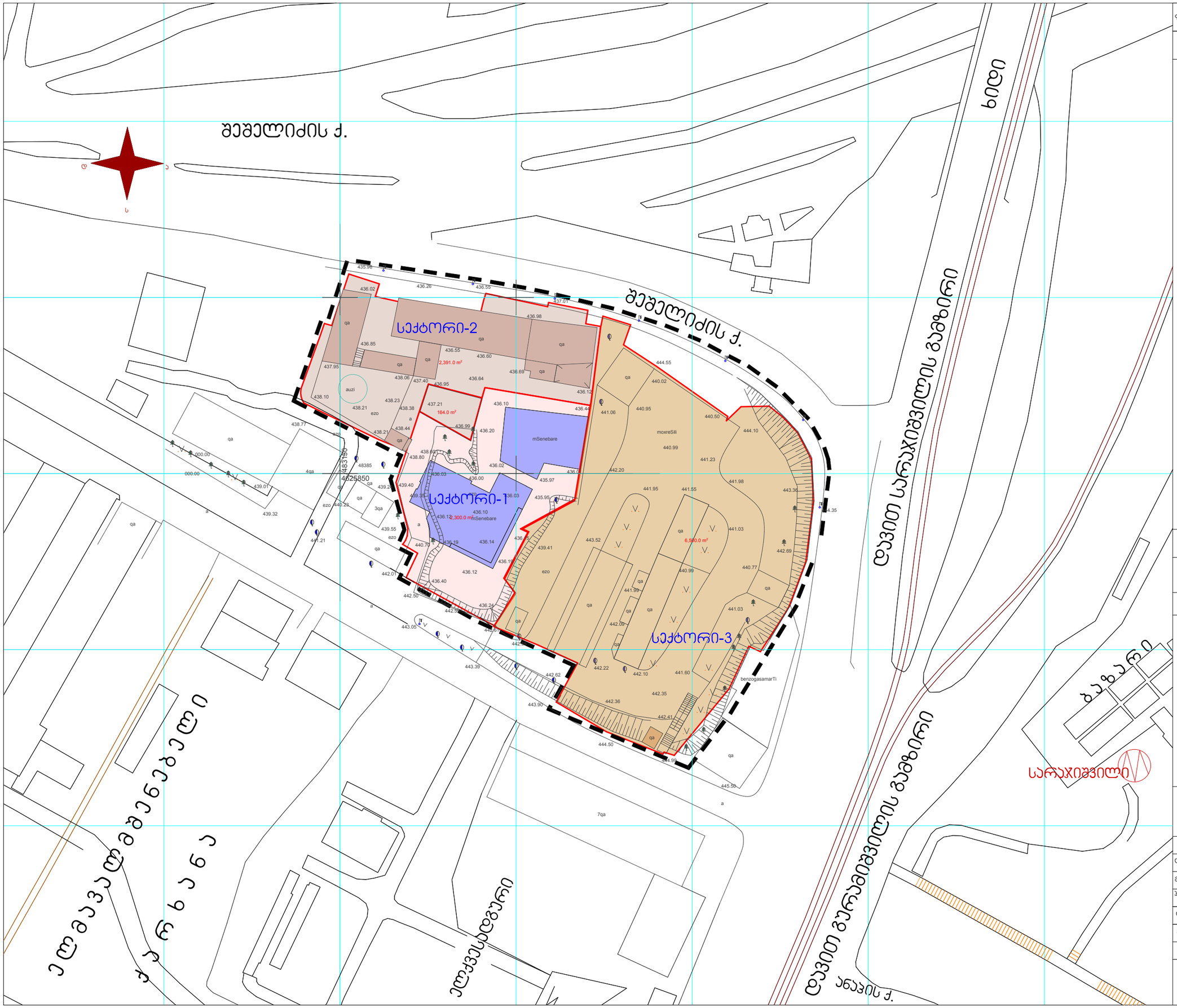
ქ. თბილისი, ჯვეჯელთის ქ. ს.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დამრეშავა	ჯ.საჯაია		

მასშტაბი	1:1000
თარიღი	

შენობა ნაგებობის სართულიანობა

	ჯუნქტი	ფურცელი
საწყისი მონაცემები	1.8.	გრგ-8



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

სექტორი-1(მშენებარე)			
ტერიტორიის ფართი = 2300.0 კვმ			
მისამართი	შენობის ფართი	სართ.	სულ ფართი მარე კონტურში
გურამიშვილის მამ. №76	929,3 კვმ	15	13171.9 კვმ
	929,3 კვმ		13 171,9 კვმ

სექტორი-2			
ტერიტორიის ფართი = 2 391,0 კვმ + 164,0 კვმ= 2 555,0			
მისამართი	შენობის ფართი	სართ.	სულ ფართი მარე კონტურში
გურამიშვილის მამ. №76	435,2 კვმ	1	435,2 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	214,1 კვმ	2	428,2 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	176,7 კვმ	1	176,7 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	76,4 კვმ	1	76,4 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	62,7 კვმ	1	62,7 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	40,5 კვმ	1	40,5 კვმ
გურამიშვილის მამ. №76	27,0 კვმ	1	27,0 კვმ
	1 032,6 კვმ		1246,7 კვმ

სექტორი-3
ტერიტორიის ფართი = 6 500,0 კვმ

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო საზღვარი

პროექტის სახელწოდება

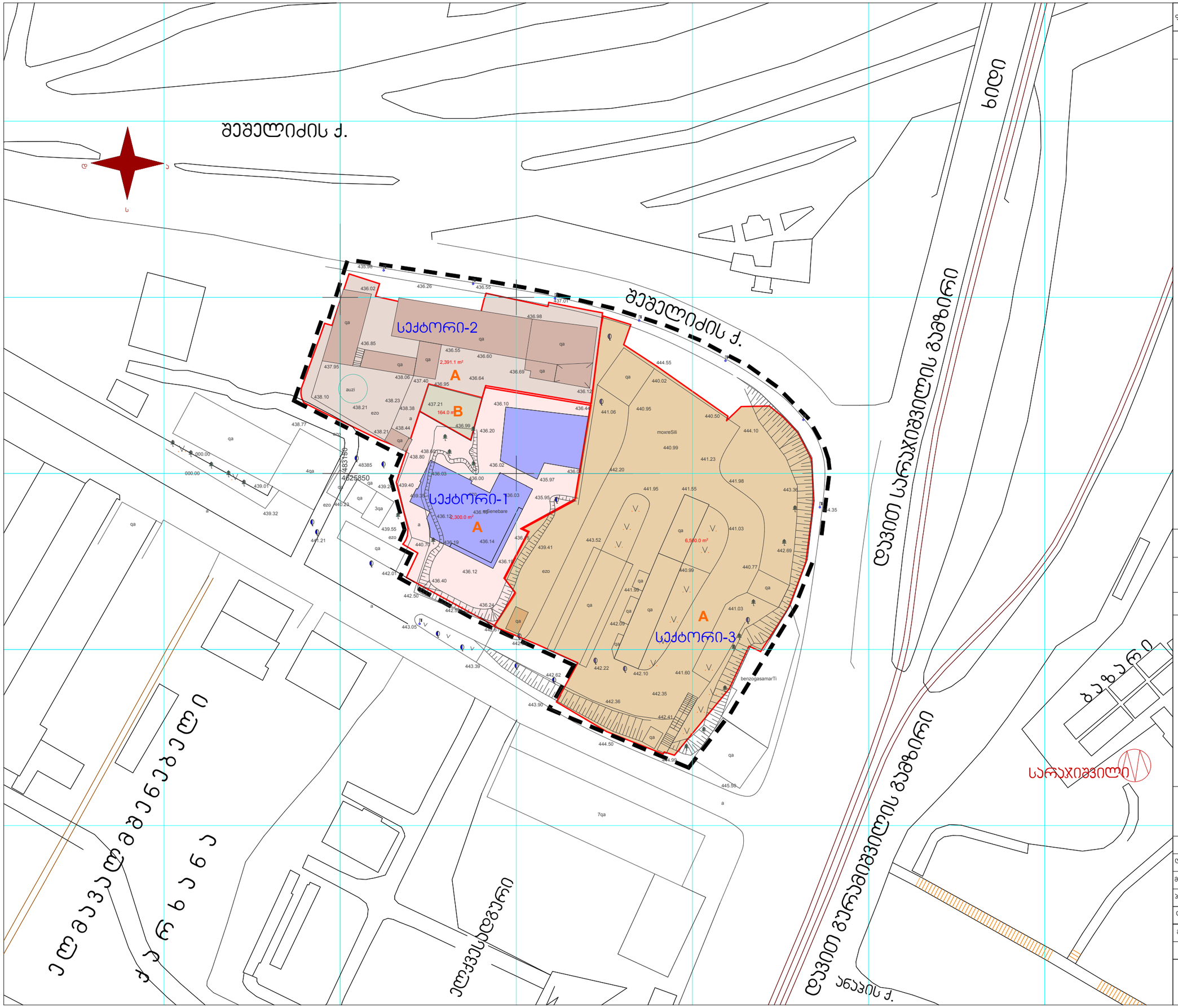
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დამკვეთი	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	გეგმარებითი ერთეულები და მონაცემები	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი	ფურცელი
		1.9.	გრგ-9



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

	სექტორი-1(მშენებარე)		
A	ფართი გარე კონტურში	13171.9 კვმ	ჯ-2=5,72
	ტერიტორიის ფართი	2300,0 კვმ	

	სექტორი-2		
A	ფართი გარე კონტურში	1246,7 კვმ	ჯ-2=0,53
	ტერიტორიის ფართი	2391,0 კვმ	
B	ფართი გარე კონტურში	-	-
	ტერიტორიის ფართი	164,0	

	სექტორი-3		
A	ფართი გარე კონტურში	26,0 კვმ	-
	ტერიტორიის ფართი	6500,0 კვმ	

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საკადასტრო საზღვარი

პროექტის სახელწოდება

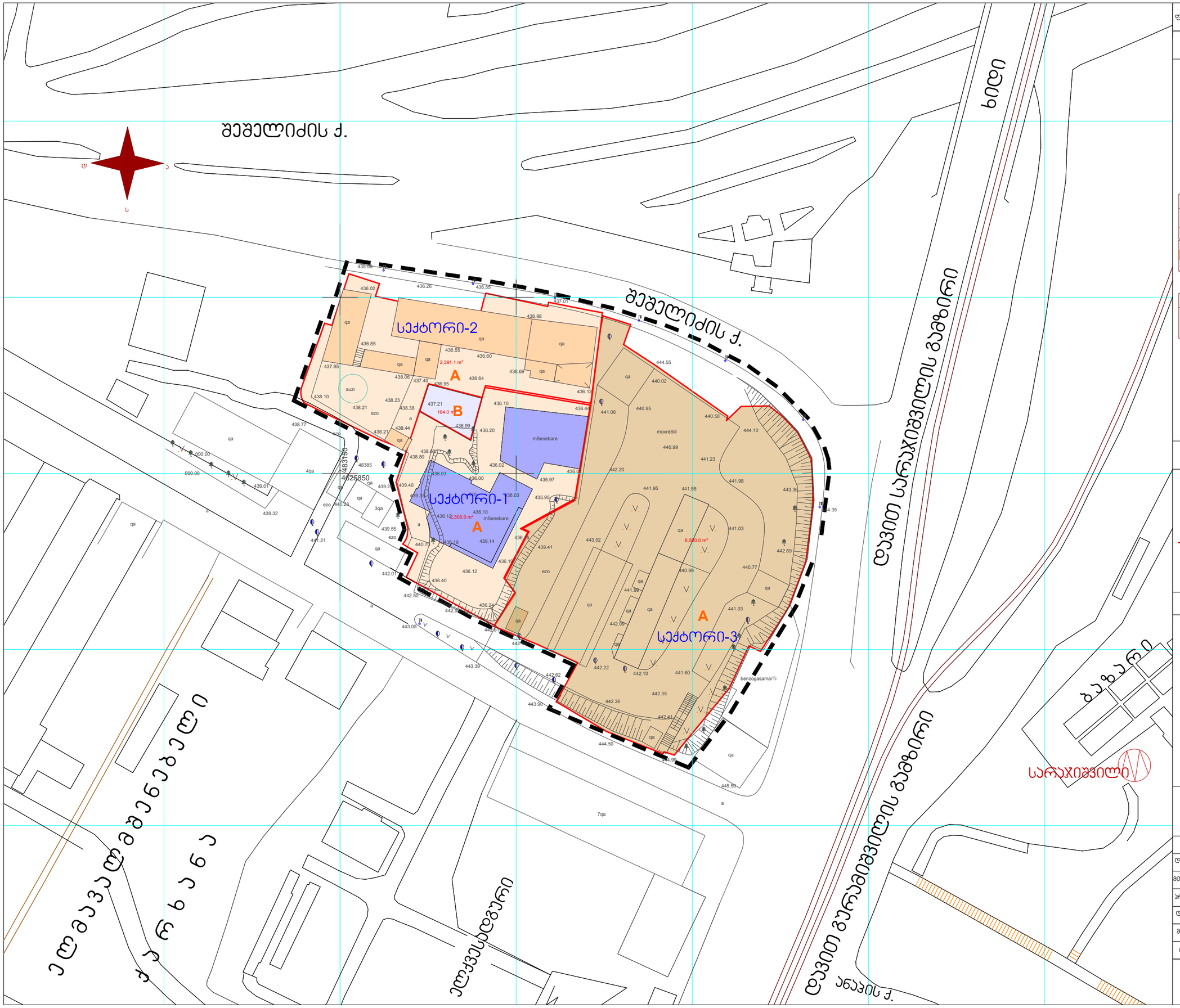
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIO

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ჯ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	გეგმარებითი ერთეულების ინტენსიურობის კოეფიციენტი ჯ-2	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი	ფურცელი
		1.10.	გრგ-10



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

	სექტორი-1(მშენებარე)		
A	ფართი გარე კონტურში	929.3 კვმ	ბ-1=0,4
	ტერიტორიის ფართი	2300,0 კვმ	

	სექტორი-2		
A	ფართი გარე კონტურში	1 032,6 კვმ	ბ-1=0,44
	ტერიტორიის ფართი	2391,0 კვმ	
B	ფართი გარე კონტურში	-	-
	ტერიტორიის ფართი	164,0	

	სექტორი-3		
A	ფართი გარე კონტურში	26.0 კვმ	ბ-1=0,1
	ტერიტორიის ფართი	6500.0 კვმ	

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

საკადასტრო საზღვარი

პროექტის სახელწოდება

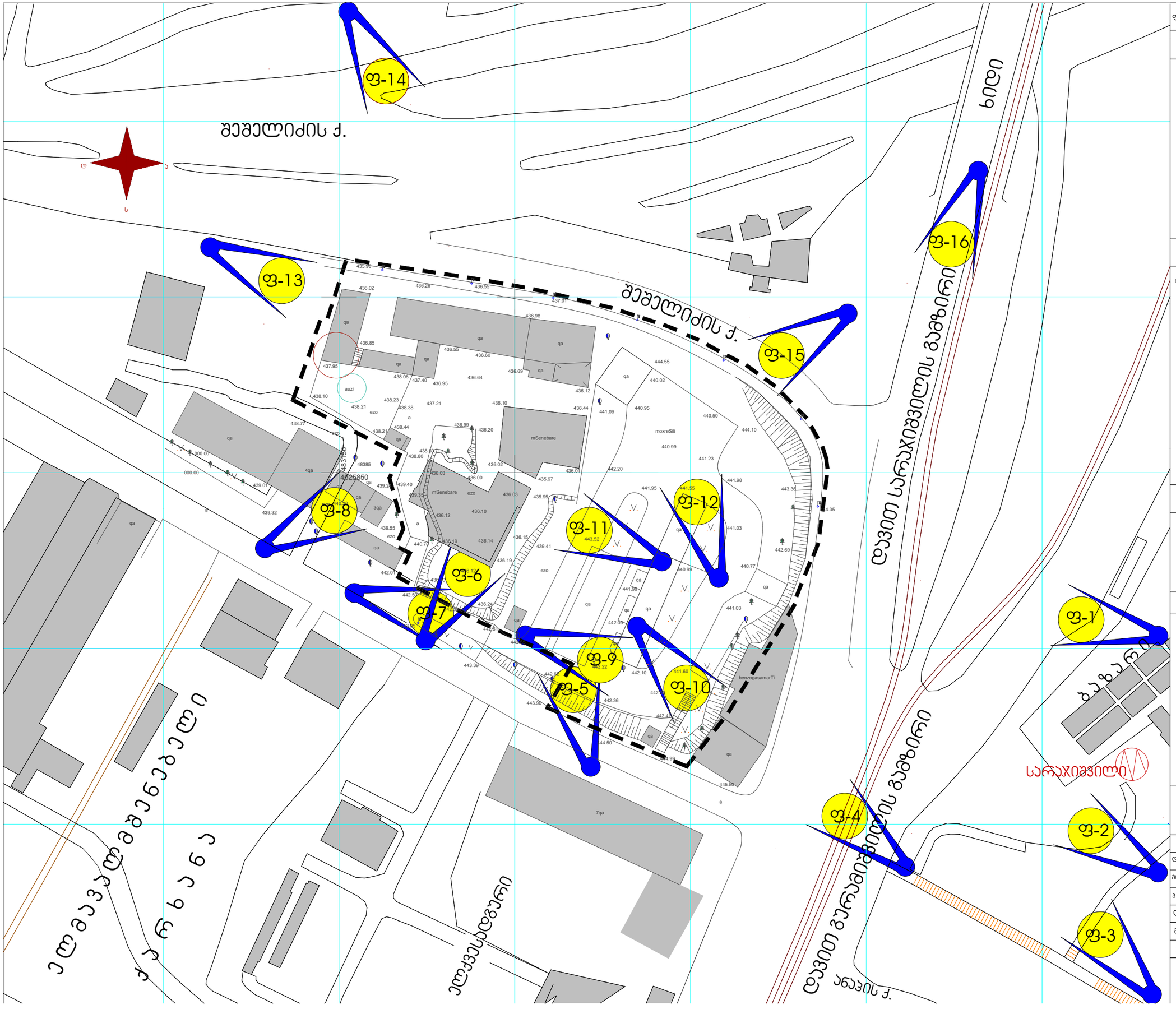
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	გეგმარებითი ერთეულების განაშენიანების კოეფიციენტი ბ-1	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		კუნძტი	ფურცელი
		1.11.	გრშ-11



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია

ფ-N ფოტოფიქსაციის წერტილები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზირი №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯორჯარო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ს.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		

მასშტაბი	1:1000	ფოტოფიქსაციის სქემა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯუნქტი	ფურცელი
		1.12.	გრშ-12

F-1



F-2



F-3



F-4



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაზალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯოარქპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დამპროექტებელი	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი		ფოტომასალა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ბუნკერი	ფურცელი
		1.13.	გრმ-13

F-5



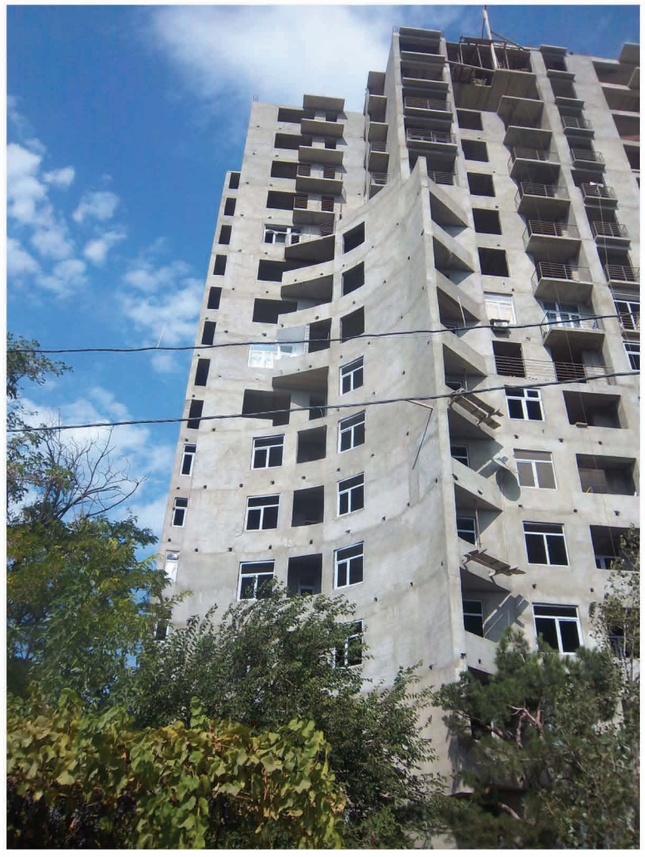
F-6



F-7



F-8



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაზალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარქიარო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ა.ფ ბინა 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი		ფოტომასალა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯგუფი	ფურცელი
		1.13.	გრგ-14

ფორმატი A-3
თბილისი 2016 წ.
დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:



F-9



F-10



F-11



F-12

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაზალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარჯარო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი		ფოტომასალა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯგუფი	ფურცელი
		1.13.	გრგ-15



F-13



F-14



F-15



F-16

ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაზალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარქჯარო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ა.ნ ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი		ფოტომასალა	
თარიღი			
საწყისი მონაცემები		ჯგუფი	ფურცელი
		1.13.	გრგ-16

2. საპროექტო გადაწყვეტები



ფორმატი A-3

თბილისი 2016წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- _ საპროექტო ტერიტორია
- _ წითელი ხაზები
- _ არსებული შენობები
- _ საპროექტო შენობები
- _ გამწვანება
- _ საფეხმავლო ბილიკი

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

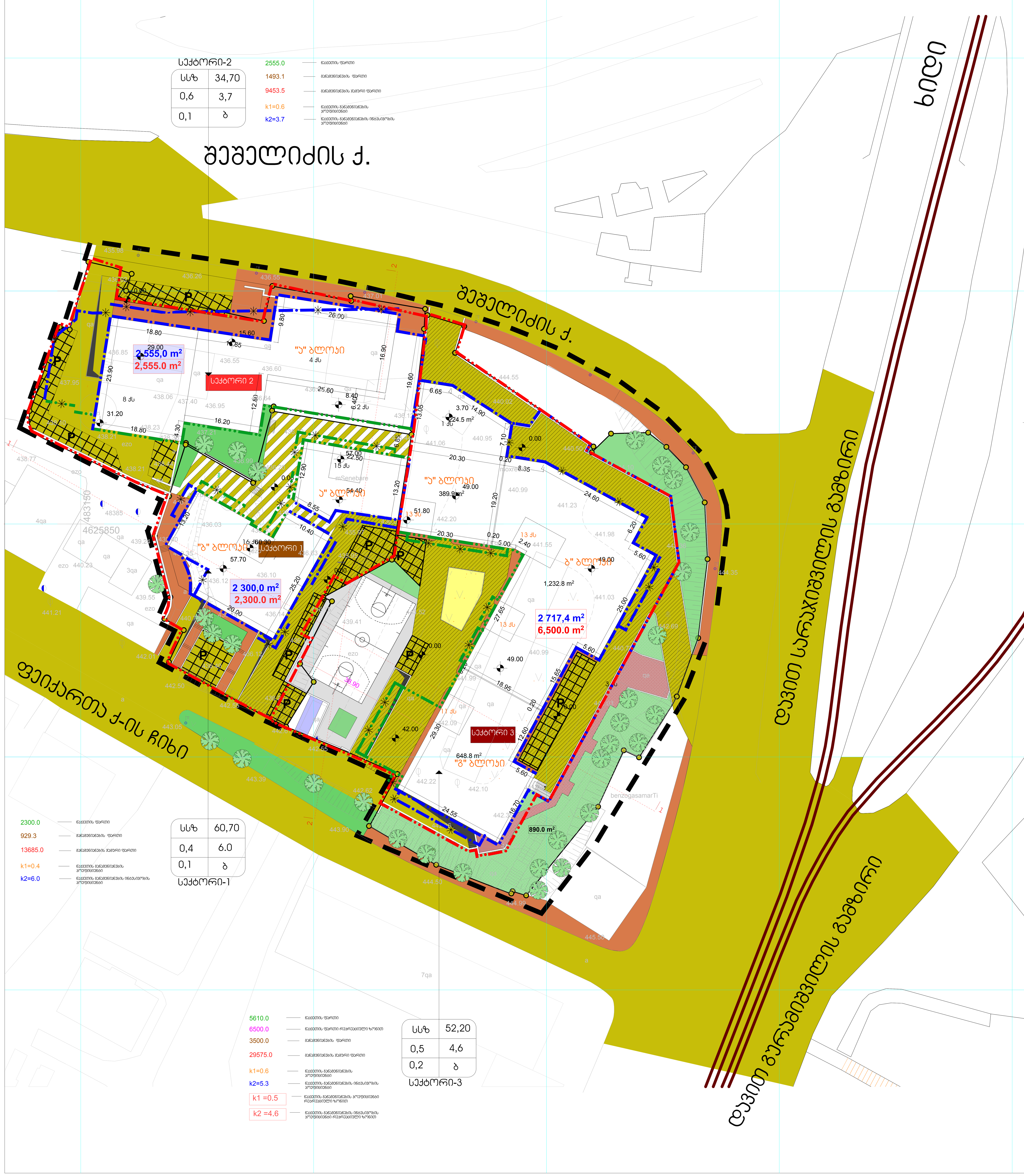
მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯორჯარო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახიშის ქ. ს.ე ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაამუშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	ტერიტორიის განვითარების ძალაქგეგმარებითი კონცეფცია - განაშენიანების გეგმა	
თარიღი			
საპროექტო გადაწყვეტები		ჯუნქტი 2.1.	ფურცელი გრგ-17

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაძალადევის ადმინისტრაციულ რაიონში, დ. გურამიშვილის გამზ. №76, შ.პ.ს. "გეიზერის", ი.ბ.ა. "სარაჯიშვილი"-ს და შ.პ.ს " ლიგა 2014"-ს კუთვნილ ტერიტორიაზე, მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

ახალი ზონირების რუკა



1. ზონების ტერიტორიებზე განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსიურობის მაჩვენებლები

2.1. მოშენების ფართის კოეფიციენტი კ-1

სექტორი 1	მოშენების ფართი (კ-1)	"ა" ბლოკი (I სად.)	326,6 მ²	კ-1=0,4
		"ბ" ბლოკი (II სად.)	602,7 მ²	
		სულ	929,3 მ²	
	ტერიტორიის ფართი		2 300,0 მ²	
სექტორი 2	მოშენების ფართი (კ-1)	"ა" ბლოკი	1 493,1 მ²	კ-1=0,6
		სულ	1 493,1 მ2	
	ტერიტორიის ფართი		2 555,0 მ²	
სექტორი 3	მოშენების ფართი (კ-1)	"ა" ბლოკი	614,7 მ²	კ-1=0,5
		"ბ" ბლოკი	1863,1 მ²	
		"გ" ბლოკი	934,1 მ²	
		სულ	3 411,9 მ²	
	ტერიტორიის ფართი		6 500,0 მ²	

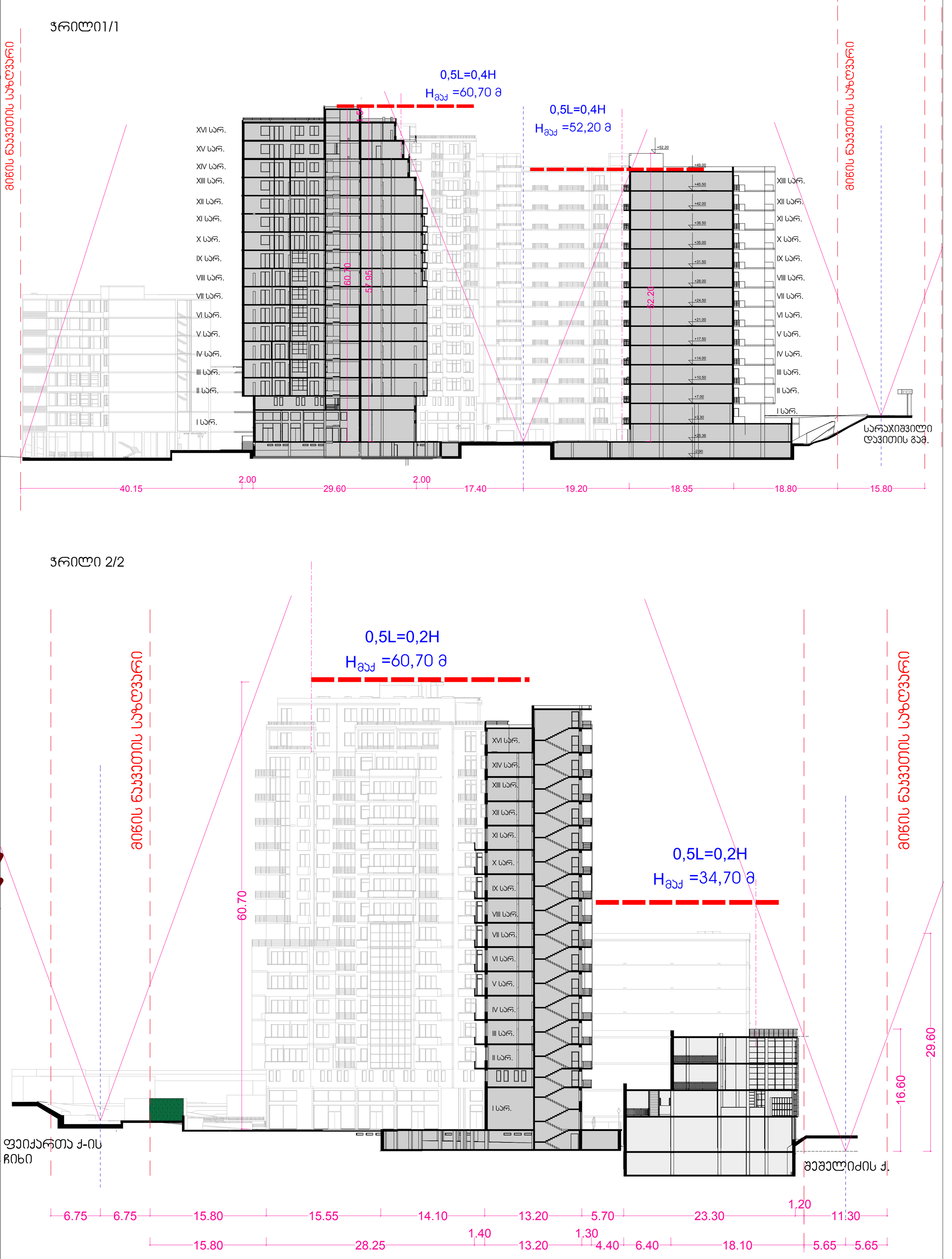
საშუალო კ-1 მთელი საპროექტო ტერიტორიისათვის =0,5 (5 922,4 (მოშენების ფართი) :11 355,0 (ტერიტორიის ფართი)

2.2 საერთო ფართის კოეფიციენტი კ-2

სექტორი 1	საერთო ფართი (კ-2)	"ა" ბლოკი (I სად.)	5 242,6 მ²	კ-2=6,0
		"ბ" ბლოკი (II სად.)	8 442,4 მ²	
		სულ	13 685,0 მ²	
	ტერიტორიის ფართი		2 300,0 მ²	
სექტორი 2	საერთო ფართი (კ-2)	"ა" ბლოკი	9 453,5 მ²	კ-2=3,7
		სულ	9 453,5 მ2	
	ტერიტორიის ფართი		2 555,0 მ²	
სექტორი 3	საერთო ფართი (კ-2)	"ა" ბლოკი	5 150,0 მ²	კ-2=4,6
		"ბ" ბლოკი	15 850,0 მ²	
		"გ" ბლოკი	8 575,0 მ²	
		სულ	29 575,0 მ²	
	ტერიტორიის ფართი		6 500,0 მ²	

საშუალო კ-2 მთელი საპროექტო ტერიტორიისათვის =4,6 (52 713,5 (საერთო ფართი) :11 355,0 (ტერიტორიის ფართი)

2. განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე



3. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით, საპროექტო ტერიტორიისთვის დადგენილია "დახურული" კვარტალური ტიპის სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა

4. გამწვანების ფართი - გამწვანების კოეფიციენტი

საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების ფართი აკმაყოფილებს ნორმატულ მოთხოვნებს
გამწვანების კოეფიციენტი K-3= 0,1

3. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია მიწისზედა 23 ა/მ. და მიწისქვეშა 311 ა/მ.

შეთანხმებულია:

ქ. თბილისის მერიის
ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური

სამსახურის უფროსი:

საფუძველი:
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ქალაქთმშენებლობითი პირობები № 2924 (09.07.07.წ)

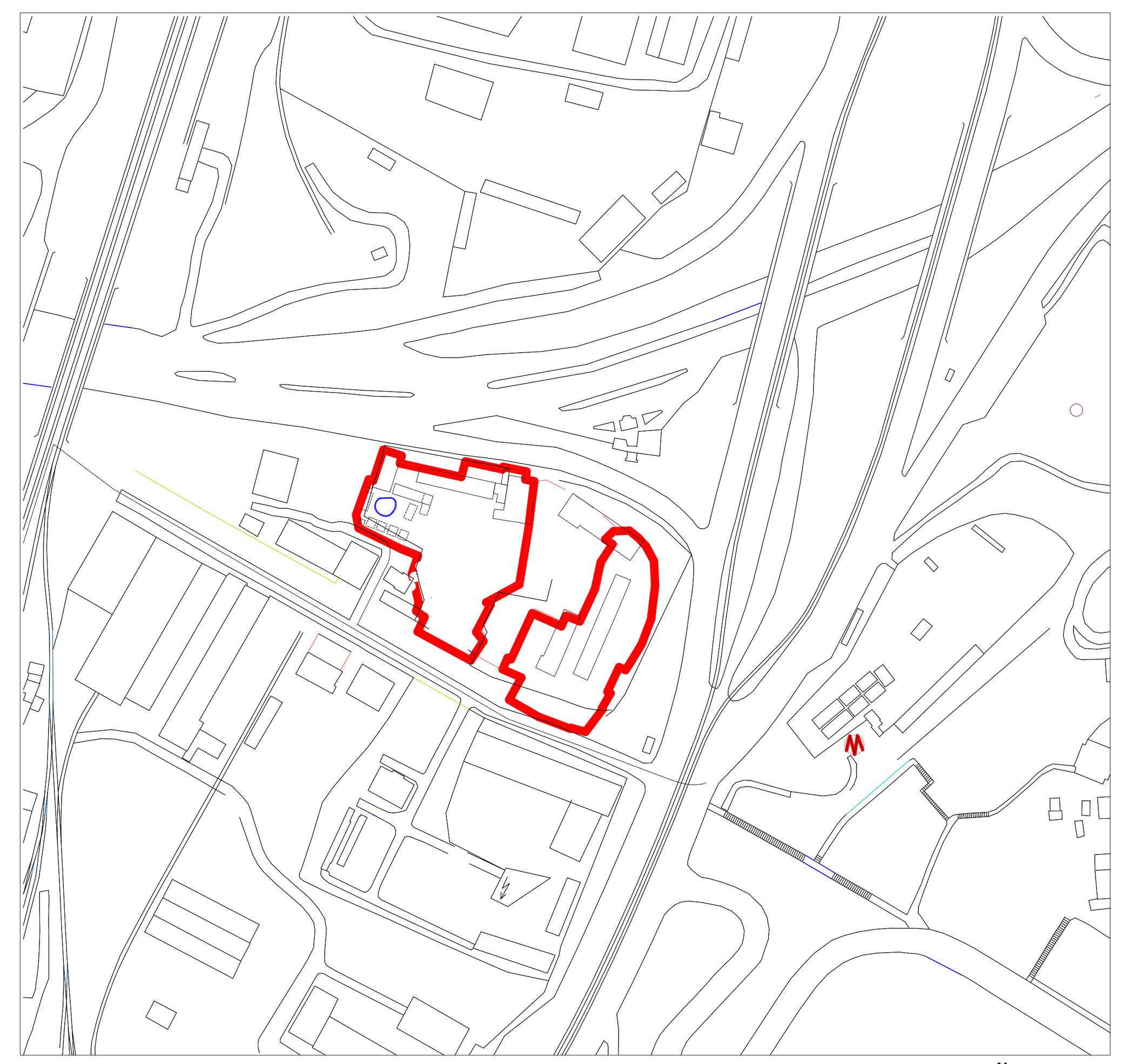
პირობითი აღნიშვნები:

- რეკრეაციული ზონა
- ეზოები
- ქუჩების სავალი ნაწილი
- გამწვანება
- ტროტუარი
- სერვიტუტი
- ავტოსადგომები
- ლურჯი ხაზები
- ლურჯი ხაზები მიწის ნიშნულის ზემოთ
- წითელი ხაზები
- განაშენიანების საზღვარი
- განაშენიანების საზღვარი მიწის ნიშნულის ზემოთ
- სექტორის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- 890,0 m² — წილობრივად განსაზღვრული საერთო სარგებლობის ფართი (რეკრეაციული ზონა)
- 6 500,0 m² — შენობას მიკუთვნებული ფაქტიური ნორმატიული ფართობი
- 6 500,0 m² — შენობის კუთვნილი ფართობი მიმდებარე ნაკვეთზე

1	2
3	4
5	6

1. ზონის სახეობა (სსზ)
2. სართულიანობა ან სიმაღლე
3. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1
4 ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ-2
5. გამწვანების კოეფიციენტი კ-3
6. სახურავის ტიპი (ქანობიანი, ბრტყელი)

სიტუაციური სქემა (აეროფოტო):



მასშტაბი 1: 500

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯოარქპრო სტუდია"

დირექტორი	ჯ. საჯაია	
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია	
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია	

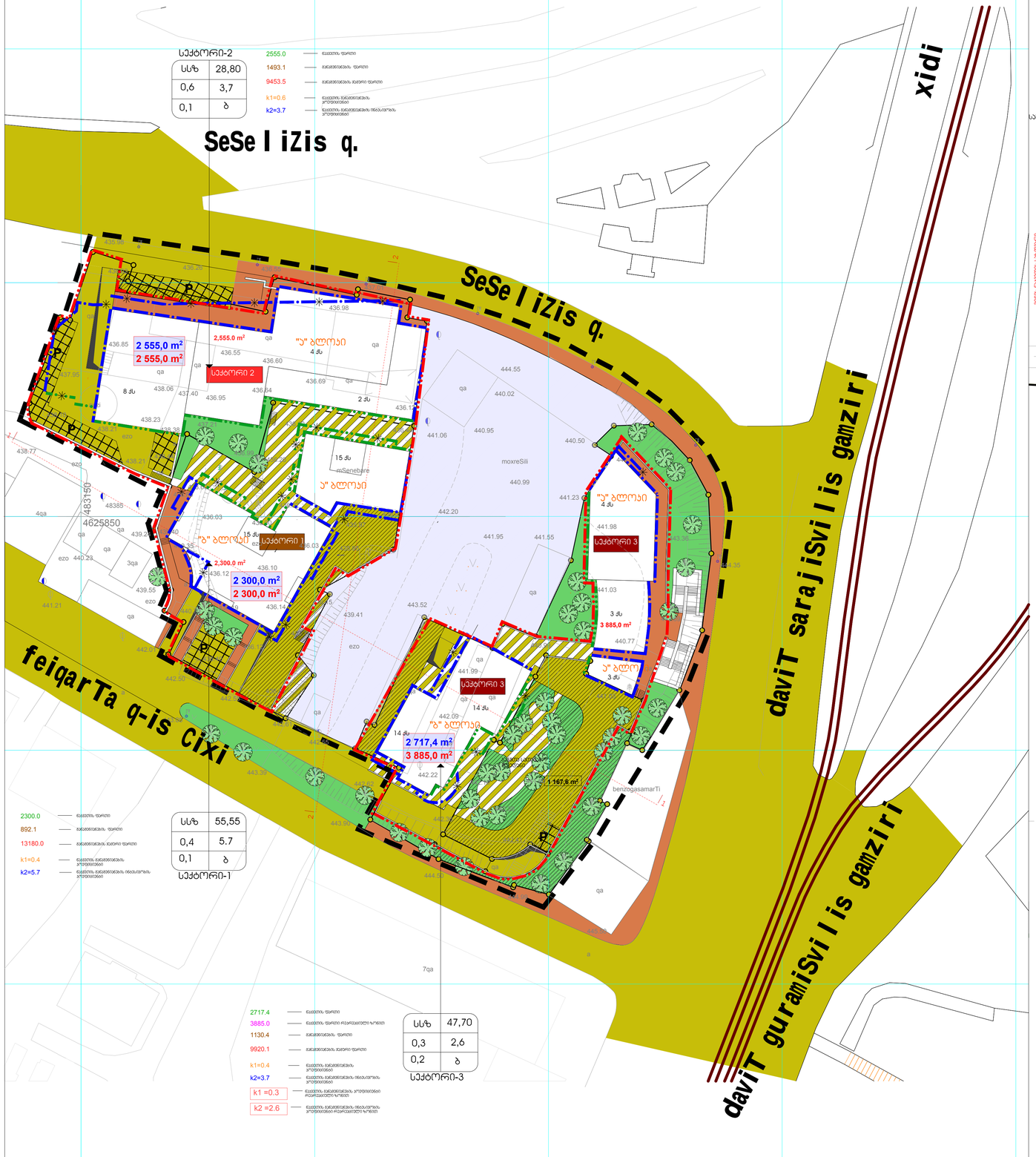
ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76-ში

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

პუნქტი	ფურცელი
2.2.	გრგ-18

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაძალადევის ადმინისტრაციულ რაიონში, დ. გურამიშვილის გამზ. №76, შ.პ.ს. "გეიზერის", ი.ბ.პ. "სარაჯიშვილი"-ს და მოქ: ლ. ბიბილეიშვილის ჯუთვნილ ტერიტორიაზე, მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

ძველი ზონირების რუკა



1. ზონების ტერიტორიებზე განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსიურობის მაჩვენებლები

2.1. მოცვენების ფართის კოეფიციენტი ა-1

სექტორი 1	მწვანების ფართი (ა-1)	"ა" ბლოკი	307,8 მ²
		"ბ" ბლოკი	584,3
		სულ	892,1 მ²
	ბერიტორიის ფართი		2 300,0 მ²
			ა-1=0,4
სექტორი 2	მწვანების ფართი (ა-1)	"ა" ბლოკი	1 493,1 მ²
		სულ	1 493,1 82
	ბერიტორიის ფართი		2 555,0 მ²
			ა-1=0,6
სექტორი 3	მწვანების ფართი (ა-1)	"ა" ბლოკი	638,5 მ²
		"ბ" ბლოკი	491,9 მ²
		სულ	1 130,4 მ²
	ბერიტორიის ფართი		3 885,0 მ²
			ა-1=0,3

საშუალო ა-1 მთელი საკრედიტო ტერიტორიისათვის =0,4 (3 515,6 (მოვენების ფართი) :8 740,0 (ტერიტორიის ფართი)

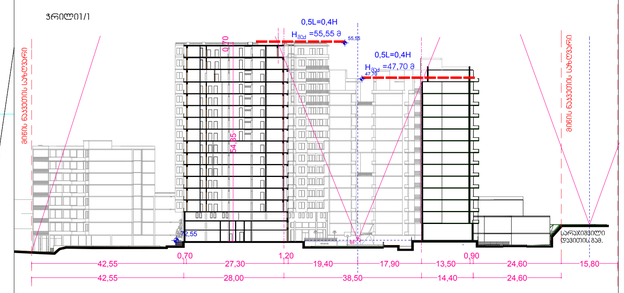
2.2 საერთო ფართის კოეფიციენტი ა-2

სექტორი 1	საერთო ფართი (ა-2)	"ა" ბლოკი	4 642,4 მ²
		"ბ" ბლოკი	8 537,6 მ²
		სულ	13 180,0 მ²
	ბერიტორიის ფართი		2 300,0 მ²
			ა-2=5,7
სექტორი 2	საერთო ფართი (ა-2)	"ა" ბლოკი	9 453,5 მ²
		სულ	9 453,5 82
	ბერიტორიის ფართი		2 555,0 მ²
			ა-2=3,7
სექტორი 3	საერთო ფართი (ა-2)	"ა" ბლოკი	2 380,6 მ²
		"ბ" ბლოკი	7 539,5 მ²
		სულ	9 920,1 მ²
	ბერიტორიის ფართი		3 885,0 მ²
			ა-2=2,6

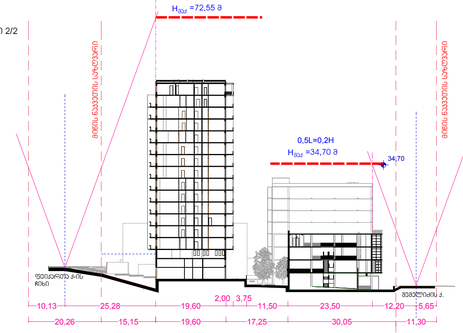
საშუალო ა-2 მთელი საკრედიტო ტერიტორიისათვის =3,7 (32 553,6 (საერთო ფართი) :8 740,0 (ტერიტორიის ფართი)

2. განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე

ჭრილი1/1



ჭრილი 2/2



3. განაშენიანების სიმკვრივის-მგეგმარებითი დყრობის სახეობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით, საკრედიტო ტერიტორიისთვის დადგენილია "ღია" ჯგარბალური ტიპის სიმკვრივით მგეგმარებითი დყრობის სახეობა

4. მგეგმვანების ფართი - განაშენიანების კოეფიციენტი

საკრედიტო ტერიტორიაზე მგეგმვანების ფართი აკმაყოფილებს ნორმატიულ მოცულობებს
მგეგმვანების კოეფიციენტი K-ა= 0,2

5. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

განაშენიანების რეგულირების მგეგმით საკრედიტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია მინიმალურად 25 ა/მ. და მინიმაქსურად 170 ა/მ.

შეთანხმებულია:

ქ. თბილისის მერიის
ს.ს.ი.პ. თბილისის არქიტექტურის სამსახური

სამსახურის უფროსის
მოვალეობის შემსრულებელი:

საფუძველი:
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ქალაქთმშენებლობითი პირობები № 2924 (09.07.6)

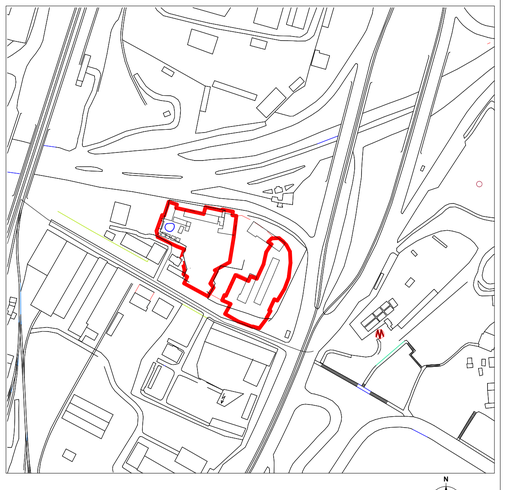
პირობითი აღნიშვნები:

- ტერიტორიის პერსპექტიული განვითარების კოდიფიკაცია (იხ. მ3 მრმ-20)
- ეზოები
- ქუჩების სავალი ნაწილი
- მგეგმვანება
- ტროტუარი
- სერვიტუტი
- ავტოსადგომები
- ლურჯი ხაზები
- ლურჯი ხაზები მიწის ნიშნულის ზემოთ
- წითელი ხაზები
- განაშენიანების საზღვარი
- განაშენიანების საზღვარი მიწის ნიშნულის ზემოთ
- სექტორის საზღვარი
- საკრედიტო ტერიტორიის საზღვრები
- **1 167,6 m²** წილობრივად განსაზღვრული საერთო სარგებლობის ფართი (რეკრეაციული ზონა)
- **2 717,4 m²** მგეობას მიკუთვნებული ფაქტიური ნორმატიული ფართობი
- **3 885,0 m²** მგეობის ჯუთვნილი ფართობი მიმდებარე ნაკვეთზე

1	2
3	4
5	6

1. ზონის სახეობა (სსზ) და (სზ)
2. სართულიანობა ან სიმაღლე
3. განაშენიანების კოეფიციენტი ა-1
4 ინტენსიურობის კოეფიციენტი ა-2
5. მგეგმვანების კოეფიციენტი ა-3
6. სახურავის ტიპი (ქანობიანი, ბრტყელი)

სიტუაციური სქემა (აეროფოტო):



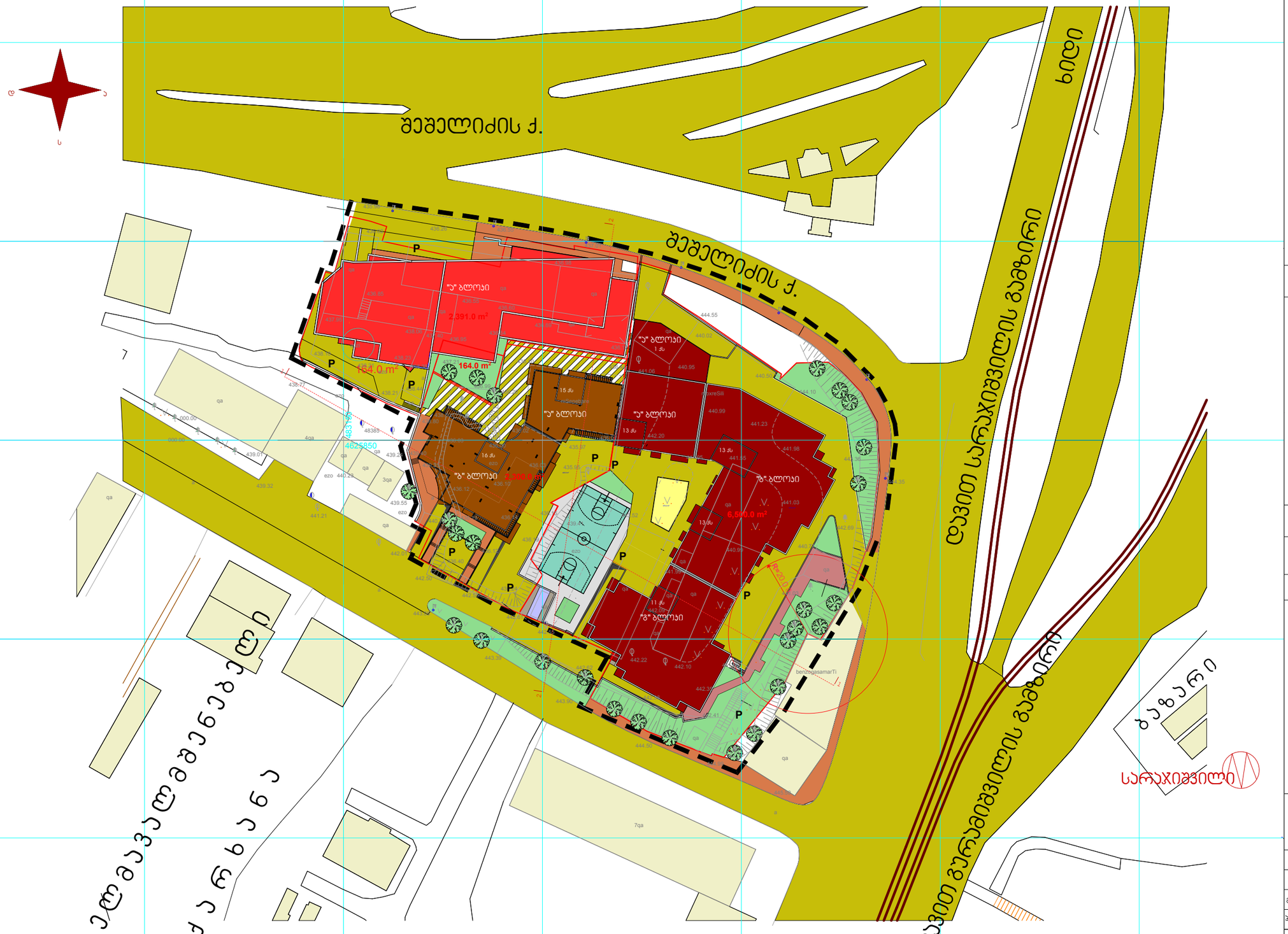
მასშტაბი 1: 500

j-AR.PRo
STUDIA
შ.პ.ს. "ჯორჯრო სტუდია"

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76-ში

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია	ეტაპი	ფურცელი
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია	2.3.	გრგ-19



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაჯვეთა №

ექსპლიკაცია:

სექტორი 1
"ა" ბლოკი (I სადარბაზო)
"ბ" ბლოკი (II სადარბაზო)

სექტორი 2
"ა" ბლოკი

სექტორი 3
"ა" ბლოკი
"ბ" ბლოკი
"გ" ბლოკი

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორია
ეზოები
ტროტუარი
გამწვანება
ქუჩების საჯარო ნაწილი
P — პარკსადგომები

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIO
შ.პ.ს. "ჯორჯრო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დამპროექტებელი	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	ტერიტორიის დაყოფა სექტორებად და ბლოკებად	
თარიღი			

საპროექტო გადაწყვეტები	ჯუნქტი	ფურცელი
	2.4.	გრგ-20



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- არსებული გამწვანება
- საპროექტო გამწვანება
- არსებული ხეები
- საპროექტო ნარგავები
- 1 300.0 m² გამწვანების ფართი

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "პროექტი სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახიშვილის ქ. 3 კ ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება	
თარიღი			
საპროექტო გადაწყვეტები		ჯგუფი 2.5.	ფურცელი 8რგ-21



ფორმატი A-3	თბილისი 2016 წ.
	დავალება №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- _ საპროექტო ტერიტორია
- _ საპროექტო შენობები
- _ ქვეითთა მოძრაობა
- _ სატრანსპორტო მოძრაობა
- _ არსებული შენობები

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76-ში

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯოარქპრო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ა.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	ტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა	
თარიღი			

საპროექტო გადაწყვეტები	პუნქტი	ფურცელი
	2.6.	გრგ-22



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- წითელი ხაზები
- საპროექტო ტერიტორია
- ქიბისა და ლიფტის უჯრედი
- პანდუსები
- 168 ა/მ. — ავტოსადგომების რაოდენობა
- -5.80 — ავტოსადგომის ნიშნული

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეარქპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახიშვილის ქ. ა.ე ბინა 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა - II სართულზე	
თარიღი			

საპროექტო გადაწყვეტები	ჯუნქტი	ფურცელი
	2.7.	გრგ-23



ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- წითელი ხაზები
- საპროექტო ტერიტორია
- ქიბისა და ლიფტის უჯრედი
- პანდუსები
- 143 ა/მ. — ავტოსადგომების რაოდენობა
- -2.90 — ავტოსადგომის ნიშნული
- განაშენიანების ფართი

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯორჯარო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ა/მ ბინა 1
ტელ: 593 610-602

ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		

მასშტაბი	1:1000
თარიღი	

მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა - I სართულზე

საპროექტო გადაწყვეტები	პუნქტი	ფურცელი
	2.8.	გრგ-24



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

- _ საპროექტო ტერიტორია
- _ საპროექტო შენობები
- _ სერვიტუტი
- _ მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- _ არსებული სააღდასტრო მიწის საზღვარი
- 6 500,0 მ² _ შენობას მიკუთვნებული ფაქტიური ნორმატიული ფართობი
- 6 500,0 მ² - შენობის კუთვნილი ფართობი მიმდებარე ნაკვეთზე

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIO
შ.პ.ს. "ჯორჯარო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	მიწის ნაკვეთის გამოყენების საპროექტო წინადადება	
თარიღი			

საპროექტო გადაწყვეტები	ჯუნქტი	ფურცელი
	2.9.	გრგ-25

განშლა დ. გურამიშვილის გამზ. მხრიდან



განშლა ფეიქართა ქუჩის ჩიხის მხრიდან



ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაძალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

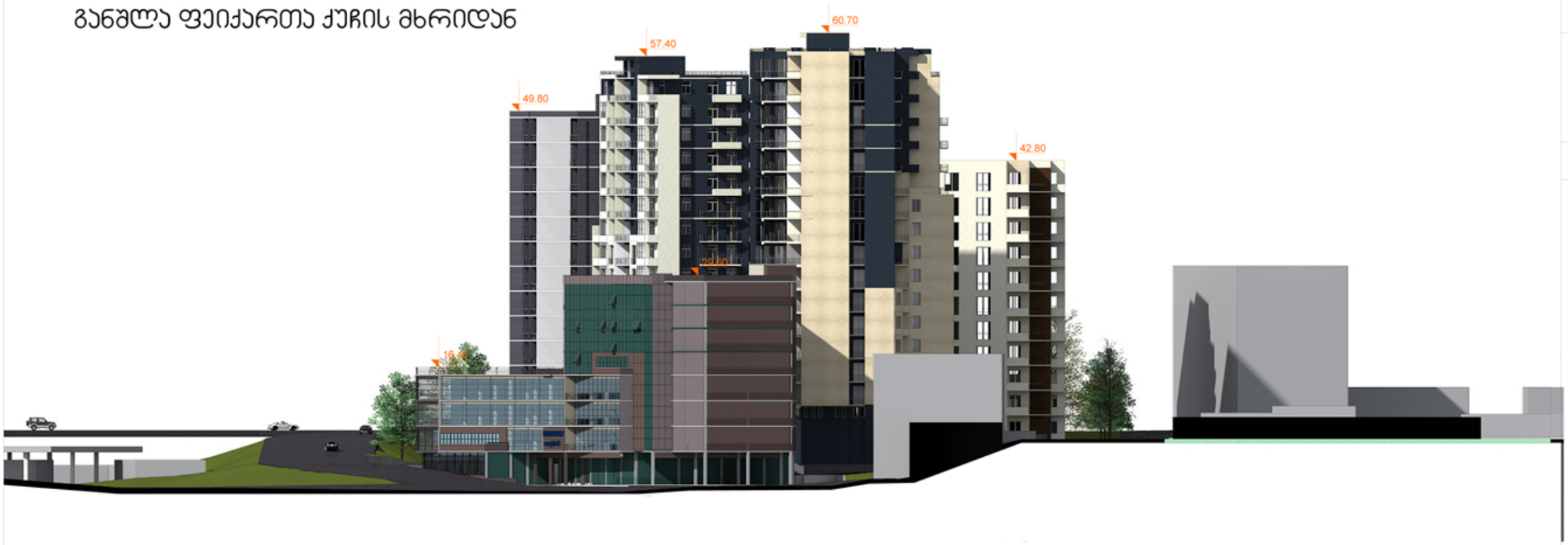
j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯოარქპრო სტუდიო"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. კ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	X.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	X.საჯაია		
პროექტის ავტორი	X.საჯაია		
დაამუშავა	X.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	განშლა	
თარიღი			
საპროექტო გადაწყვეტები		პუნქტი	ფურცელი
		2.10.	გრგ-26

ფორმატი A-3 | თბილისი 2016 წ. | დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

განშლა ფეიქართა ქუჩის მხრიდან



ჰორიზონტალური ნიშნები

განშლა შეშელიძის ქუჩის მხრიდან



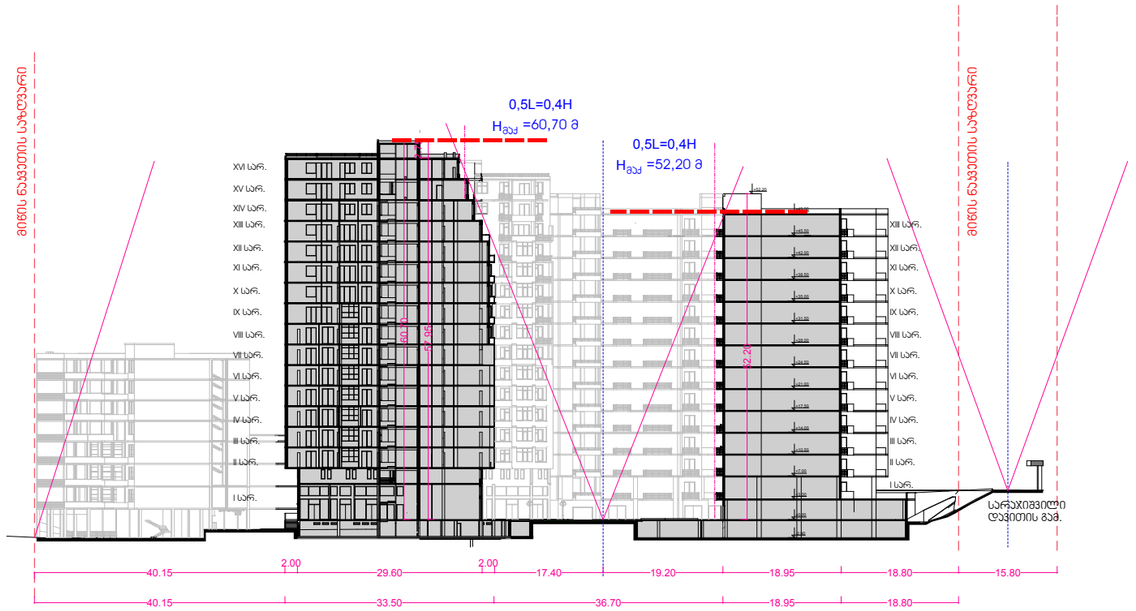
შენიშვნები:

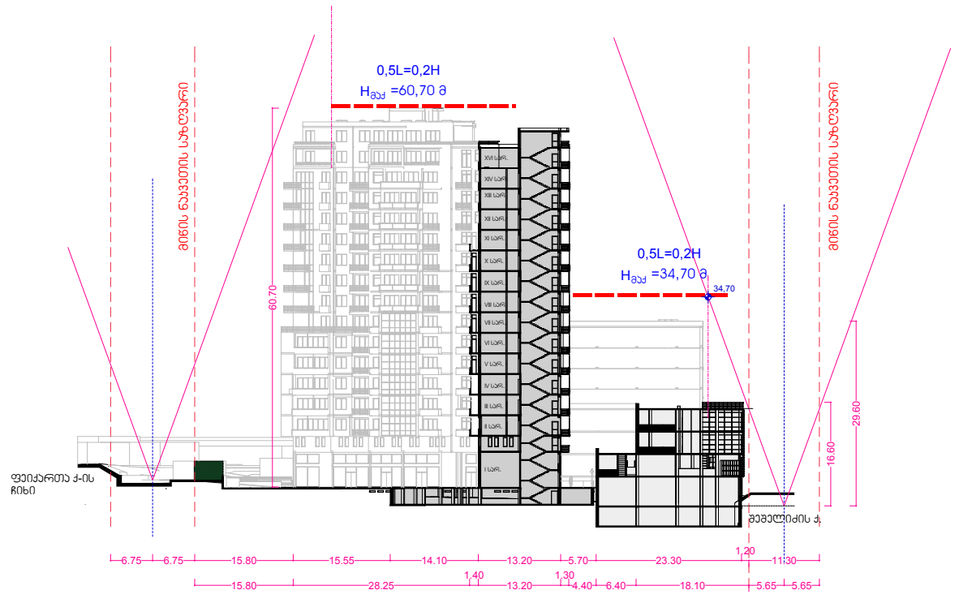
პროექტის სახელწოდება

ქ. თბილისში, გლდანი - ნაზალადევის რ-ში, გურამიშვილის გამზ. №76 მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

j-AR. PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯორჯარო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ბ.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ.საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ.საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ.საჯაია		
დაკმეშავა	ჯ.საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	განშლა	
თარიღი			
საპროექტო გადაწყვეტები		ჰუნქტი	ფურცელი
		2.11.	გრშ-27





ფორმატი A-3

თბილისი 2016 წ.

დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ნი გურამიშვილის გამზ. №76-ში

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo
STUDIA
შ.პ.ს. "ჯეოარქპრო სტუდია"

ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ს.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამშვა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	საპროექტო შენობების სიმაღლეებისა და ჭერის სიგანეების ურთიერთმიმართება	
თარიღი			

საპროექტო გადაწყვეტები	ჯუნქტი	ფურცელი
	2.12.	გრშ-28

ფორმატი A-3	თბილისი 2016 წ.
	დაკვეთა №

ექსპლიკაცია:



პირობითი ნიშნები

- _ საპროექტო ტერიტორია
- _ საპროექტო შენობები
- _ სერვიტუტი
- _ მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- _ არსებული საკადასტრო მიწის საზღვარი
- 6 500,0 მ² _ შენობას მიკუთვნებული ფაქტიური ნორმატიული ფართობი
- 6 500,0 მ² - შენობის კუთვნილი ფართობი მიმდებარე ნაკვეთზე

შენიშვნები:

ქ. თბილისში, გლდანი-ნაძალადევის რ-ში გურამიშვილის გამზ. №76

მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის კორექტირება

j-AR.PRo STUDIA
შ.პ.ს. "ჯოარქპრო სტუდია"
ქ. თბილისი, ჯავახეთის ქ. ა.9 ბინა 1
ტელ: 593 610-602
ელ-ფოსტა: joni-sajaia@mail.ru

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ჯ. საჯაია		
მთ. არქიტექტორი	ჯ. საჯაია		
პროექტის ავტორი	ჯ. საჯაია		
დაამუშავა	ჯ. საჯაია		
მასშტაბი	1:1000	მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის საპროექტო წინადადება	
თარიღი			
საპროექტო გადაწყვეტები		პუნქტი	ფურცელი
		2.9.	გრგ-25

აქსონომეტრიული ხედი



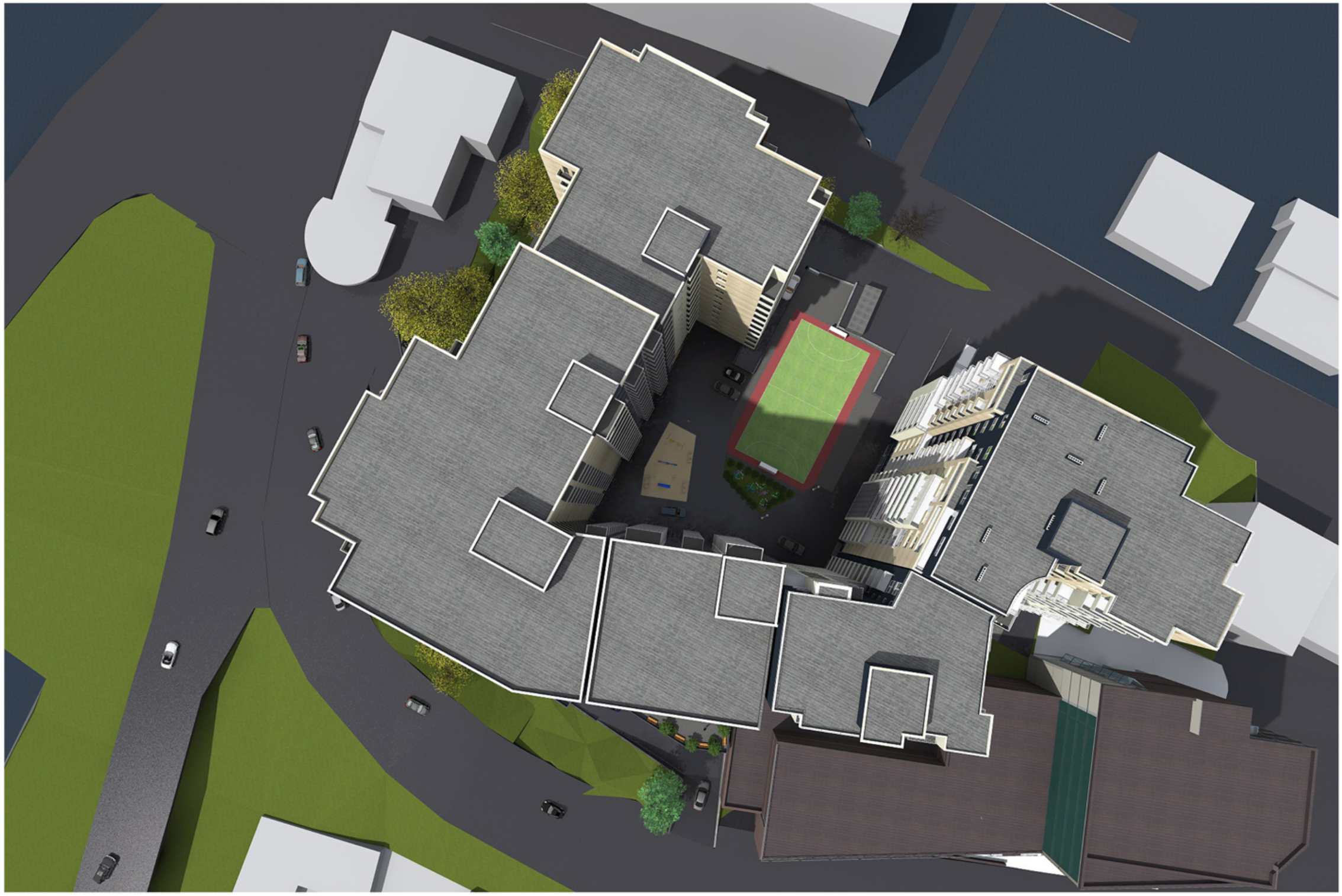
აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



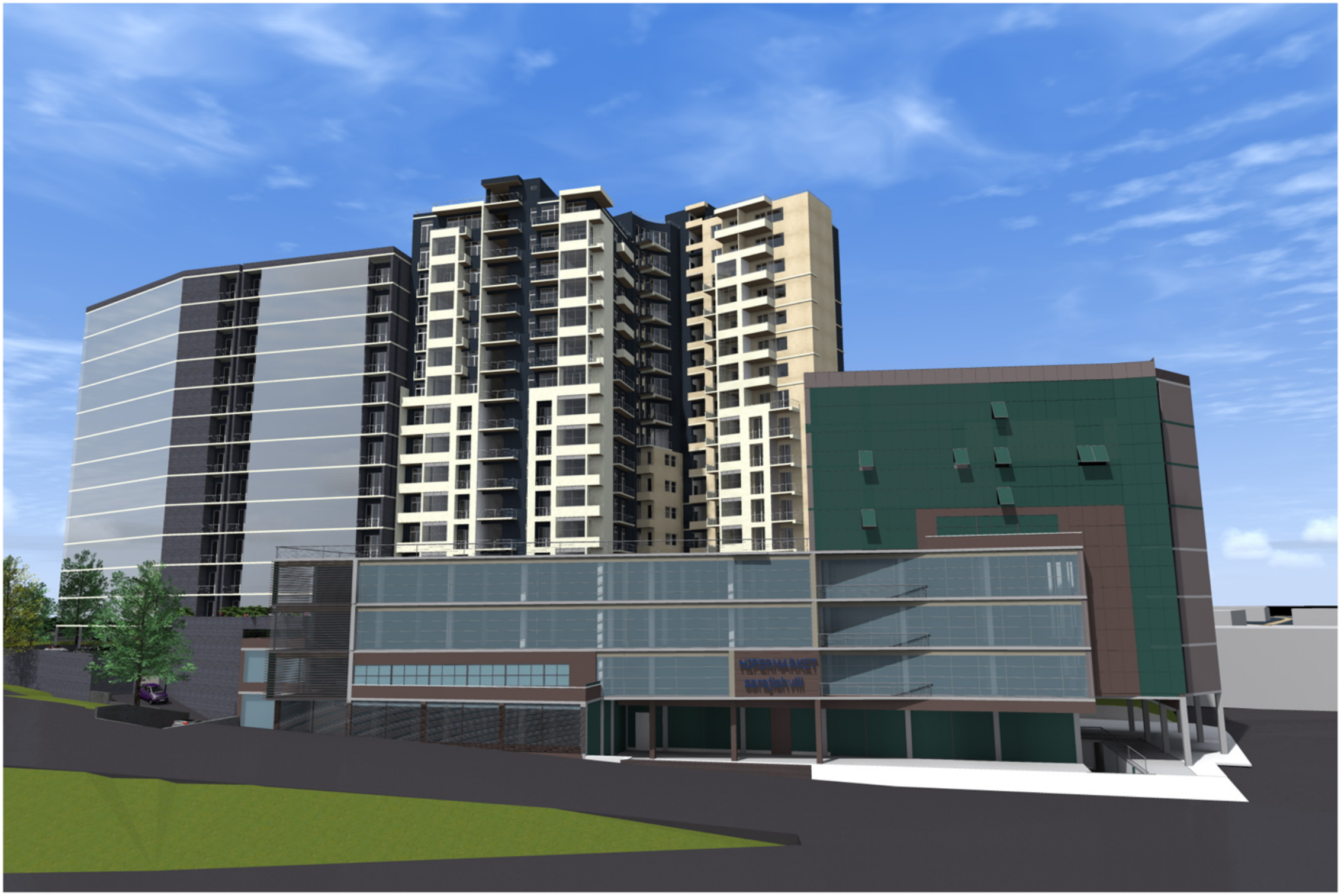
აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი



აქსონომეტრიული ხედი

