განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისის ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ანა პოლიტკოვსკაიას ქ. N10-ის მიმდებარედ. ტერიტორიას ესაზღვრება ერთი მხრიდან ანა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა, ხოლო მეორედან დაუსახლებელი ნაკვეთები.

საპროექტო ტერიტორია შედგება ორი საკადასტრო ერთეულისგან: 01.14.05.008.157 – 16973 მ2 და 01.14.05.008.158 – 3423 მ2. შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 20 396 მ2. ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.14.05.008.158, განთავსებულია მოქმედი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა. წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად მოცემული ნაკვეთის განაშენიანების ცვლილება არ იგეგმება.

ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.14.05.008.157, განთავსებულია ორი ნაგებობა, აქედან ერთი არის რკინა-ბეტონის კარკასული კონსტრუქცია, ხოლო მეორე ტექნიკური დანიშნულების შენობა. ტერიტორიის ერთიანი ოპტიმალური განვითარების განხორციელებისთვის, აუცილებელია რკინა-ბეტონის კარკასული კონსტრუქციის სრული დემონტაჟი. მოცემული განაშენიანების რეგულირების გეგმით ტექნიკური შენობა შენარჩუნებულია.

ტერიტორიის რელიეფი საგრძნობლად დახრილია, რაც გავლენას ახდენს ტერიტორიის დაგეგმარებაზე. შენობები თავისი განლაგებით მაქსიმალურად მიყვება რელიეფს, ხოლო სანტრანსპორტო სქემის განვითარება ხდება წრიულად ნიშნულების ცვლილების მიხედვით.

ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.14.05.008.158 მწვანე საფარის ცვლილება არ იგეგმება. რაც შეეხება ნაკვეთს 01.14.05.008.157 მიუხედავად მისი მნიშვნელოვანი ნაწილის სარეკრეაციო ზონაში განთავსებისა, ის არ გამოირჩევა მწვანე საფარით. განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებელია არსებული მწვანე ნარგავების მაქსიმალური შენარჩუნება და პროექტის მიხედვით მისი შემდგომი გამწვანება არანაკლებ მოთხოვნილი კოეფიციენტების შესაბამისად.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით ტერიტორია უნდა დაიყოს 9 საკადასტრო ერთეულად:

A1 განაშენიანების ზონა - 3423მ²
A2 განაშენიანების ზონა - 1168მ²
A3 განაშენიანების ზონა - 1174მ²
B1 განაშენიანების ზონა - 3278მ²
B2 განაშენიანების ზონა - 2817მ²
B3 განაშენიანების ზონა - 3280მ²
C1 განაშენიანების ზონა - 1070მ²
C2 განაშენიანების ზონა -1075მ²
D1 განაშენიანების ზონა - 1779მ²
D2 განაშენიანების ზონა - 1412მ²

პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია 7 მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლისა და მათთვის საჭირო ინფასტრუქტურის მშენებლობა ზონებში: B1; B2; B3; C1; C2; D1, D2. ხოლო A2 და A3 განაშენიანების ზონებში მოხდება გარე პარკინგის მოწყობა.

დღეს არსებული ზონალური რეგულაციით, შეუძლებელია ტერიტორიის ერთიანი განვითარება, რადგან 01.14.05.008.157 ნაკვეთის თითქმის ნახევარი განთავსებულია სარეკრეაციო ზონა 2-ში (რზ-2). წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელებისათვის აუცილებელია ნაწილი ტერიტორიის ზონალური ცვლილება. გრგ-ს დავალების მიხედვით ზონალური ცვლილების საფუძველს წარმოადგენს შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა.

აქედან გამომდინარე, პროექტის მიხედვით ტერიტორიის განვითარება განისაზღვრება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1-ის (სსზ-1) პარამეტრების მიხედვით. კერძოდ:

მიწის ფართობი: 20396 მ2
განაშენიანების კოეფიციენტი - კ1 = 0.7 / 14277 მ2

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ2 =3.5 / 71 386 მ2
გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 =0.1 / 2039.6 მ2

საპროექტო გაანგარიშებით მიღებული კოეფიციენტები მთელი ტერიტორიის მიხედვით:

მიწის ფართობი: 20396 მ2
განაშენიანების კოეფიციენტი - კ1 = 0.4 / 7271 მ2
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ2 =2.6 / 53965 მ2
გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 =0.1 / 1815 მ2

საპროექტო ზონალური პარამეტრები ქვე-ზონების მიხედვით:

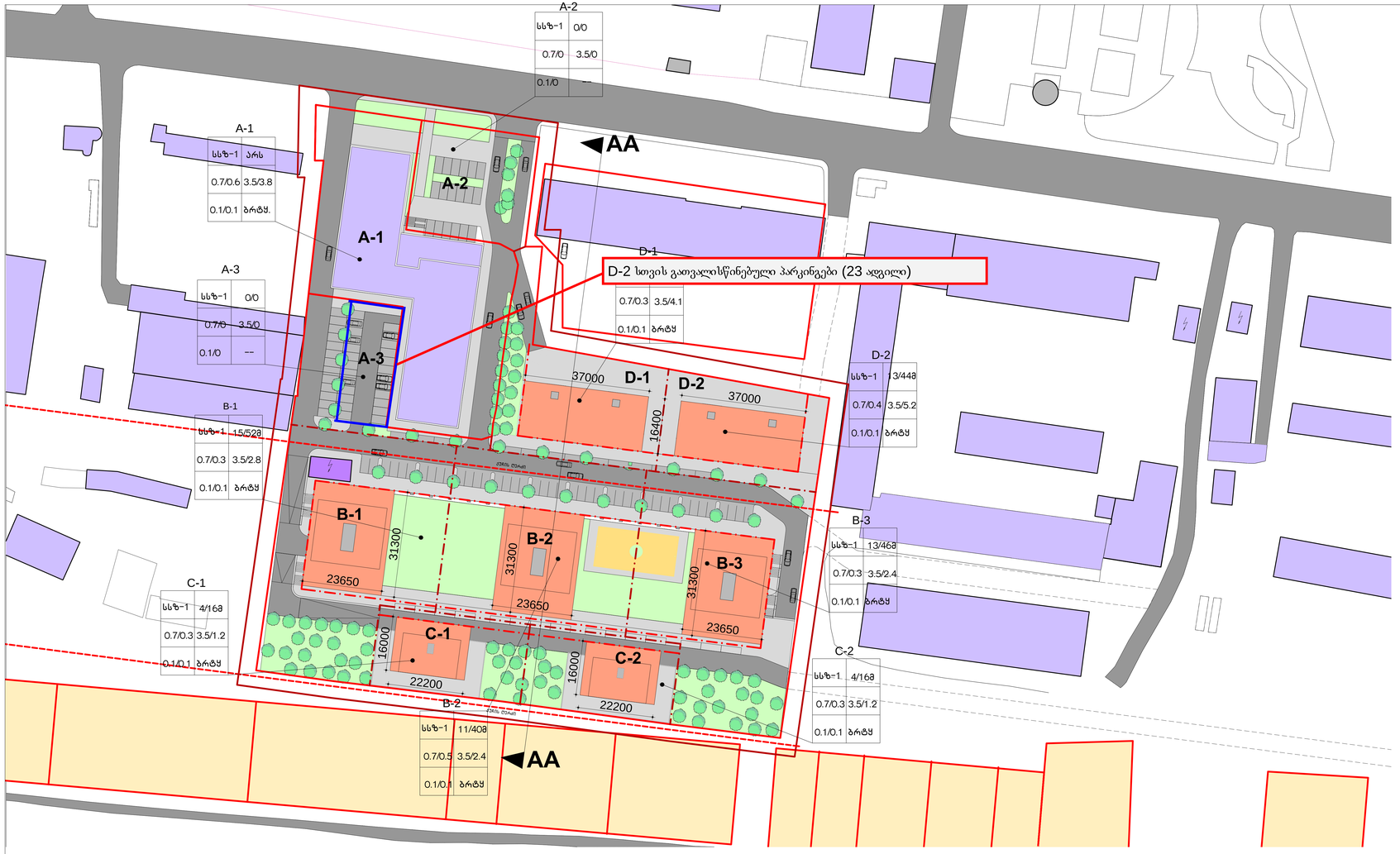
A1 განაშენიანების ზონა
მიწის ფართობი: 3423მ²
შენიშვნა: ტერიტორიაზე განთავსებულია არსებული შენობა უკვე დადგენილი ზონალური პარამეტრებითა და საკადასტრო საზღვრებით.
ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-ში.
არსებული შენობის კოეფიციენტები:
განაშენიანების კოეფიციენტი - კ1=1990 / 0.6
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი - კ2 =12910 / 3.8
გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 =0.1 / 342.3

A2 განაშენიანების ზონა მიწის ფართობი: 1168მ²
განაშენიანების კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ1=0
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ2 =0
გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 =0.1
შენობების დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლეები =0
ტერიტორიის ფუნქციური გამოყენება გრგ-ს მიხედვით: პარკინგი

A3 განაშენიანების ზონა მიწის ფართობი: 1174მ²
განაშენიანების კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ1=0
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ2 =0
გამწვანების კოეფიციენტი - კ3 =0.1
შენობების დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლეები = 0
ტერიტორიის ფუნქციური გამოყენება გრგ-ს მიხედვით:პარკინგი

B1 განაშენიანების ზონა მიწის ფართობი: 3278მ²
განაშენიანების კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ1 = 997მ² / 0.3
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გრგ-ს მიხედვით - კ2 =9302მ² / 2.8
გამწვანების კოეფიციენტი - 328მ² =0.1
შენობების დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლეები = 52მ
ტერიტორიის ფუნქციური გამოყენება გრგ-ს მიხედვით: ერთი საცხოვრებელი კორპუსი საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცითა და კომერციული ფართებით, გზა, ტროტუარები, პარკინგი, გამწვანების ზონები

B2 განაშენიანების ზონა მიწის ფართობი: 2817მ²
განაშენიანების კოეფიციენტი - გრგ-ს მიხედვით კ1 = 1411მ² / 0.5 განაშენიანების ინტენსივობის გრგ-ს მიხედვით კოეფიციენტი - კ2 =6755მ² / 2.4 გამწვანების კოეფიციენტი - 282მ² =0.1
შენობების დასაშვები მაქსიმალური სიმაღლეები = 40მ
ტერიტორიის ფუნქციური გამოყენება გრგ-ს მიხედვით: ერთი საცხოვრებელი კორპუსი საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცითა და კომერციული ფართებით, გზა, ტროტუარები, პარკინგი, გამწვანების ზონები



reference: master+plan+TDS+rev+B1b.dwg

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (საზ-1):
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 203968 მ²
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ1 = 0.7 / 14277.92
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ2 =3.5 / 71 386.92
განაშენიანების კოეფიციენტი1 – კ3 =0.1 / 2040.8 ²
საპარკინგე კოეფიციენტები.
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ1 = 0.4 / 7271.92
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ2 =2.6 / 53965.92
განაშენიანების კოეფიციენტი – კ3 =0.1 / 1815.3 ³

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრები ასე-ზონების მიხედვით

ზონა	ნაკვეთის	K1	K2	K3
A-1	3423	2396 / 0.7	11981 / 3.5	342 / 0.1
A-2	1168	818 / 0.7	4088 / 3.5	117 / 0.1
A-3	1174	822 / 0.7	4109 / 3.5	117 / 0.1
B-1	3278	2295 / 0.7	11473 / 3.5	328 / 0.1
B-2	2817	1972 / 0.7	9860 / 3.5	282 / 0.1
B-3	3280	2296 / 0.7	11480 / 3.5	328 / 0.1
C-1	1070	749 / 0.7	3745 / 3.5	107 / 0.1
C-2	1075	753 / 0.7	3763 / 3.5	108 / 0.1
D-1	1779	1245 / 0.7	6227 / 3.5	178 / 0.1
D-2	1412	988 / 0.7	4942 / 3.5	141 / 0.1
ჯამი	**20 396**	**14277 / 0.7**	**71386 / 3.5**	**2040 / 0.1**

საპარკინგე ტერიტორიების განაშენიანების პარამეტრები ასე-ზონების მიხედვით

ზონა	ნაკვეთის	K1	K2	K3	h
A-1	3423	1960 / 0.6	12810 / 3.8	342 / 0.1	
A-2	1168	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0
A-3	1174	0 / 0	0 / 0	0 / 0	0
B-1	3278	997 / 0.3	9302 / 2.8	328 / 0.1	52m
B-2	2817	1411 / 0.5	6755 / 2.4	282 / 0.1	40m
B-3	3280	997 / 0.3	7959 / 2.4	328 / 0.1	46m
C-1	1070	331 / 0.3	1238 / 1.2	108 / 0.1	16m
C-2	1075	331 / 0.3	1238 / 1.2	108 / 0.1	16m
D-1	1779	607 / 0.3	7282 / 4.1	178 / 0.1	44m
D-2	1412	607 / 0.4	7282 / 5.2	141 / 0.1	44m
ჯამი	**20 396**	**7 271 / 0.4**	**53 960 / 2.6**	**1 815 / 0.1**	

მაორმატის გამოსაანგარიშო და განაშენიანების შესაძლებელ სახეებში - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (საზ-1):
2) მაკორმატის გამოსაანგარიშო და განაშენიანების ორიენტირი შესაძლებელ სახეებში.
განაშენიანების ზომაზე ორიენტირი მოთხოვნებით არ არის განსაზღვრული
არქიტექტ ზედაპირის სახეობა)
- განაშენიანების საზღვარი და მიმდინარე ინფრასტრუქტურის მაკავშირებლები
საზოგადოებრივ სახეობის:
- ბაღი;
- სკოლა;
- სპორტული;
- საავტომ მოედანი;
- საავტომ ბაღი და ხარისხიანი ტიპის ობიექტები;
- მაღაზიები სალონ;
- საავტომ სადგომ;
- საავტომ პარკინგ-მაღაზიანი საავტომ მაღაზიებით;
- ზედაპირული საავტომობილო სადგომი;
- ავტოსერვისი;
- ავტოგასამართი სადგური;
- ავტოსამრეცხაო;
- სხვა ობიექტები;
- სასტუმრო;
- საბანკო დაწესებულება;
- საოფისე დანიშნულების ობიექტები;
- საკონფერენციო დარბაზი;
- სხვა ობიექტები;
- საცხოვრებელი სახლები;
- ბინათმშენებლობა;
- ბინათმშენებლობა;
- ბინათმშენებლობა