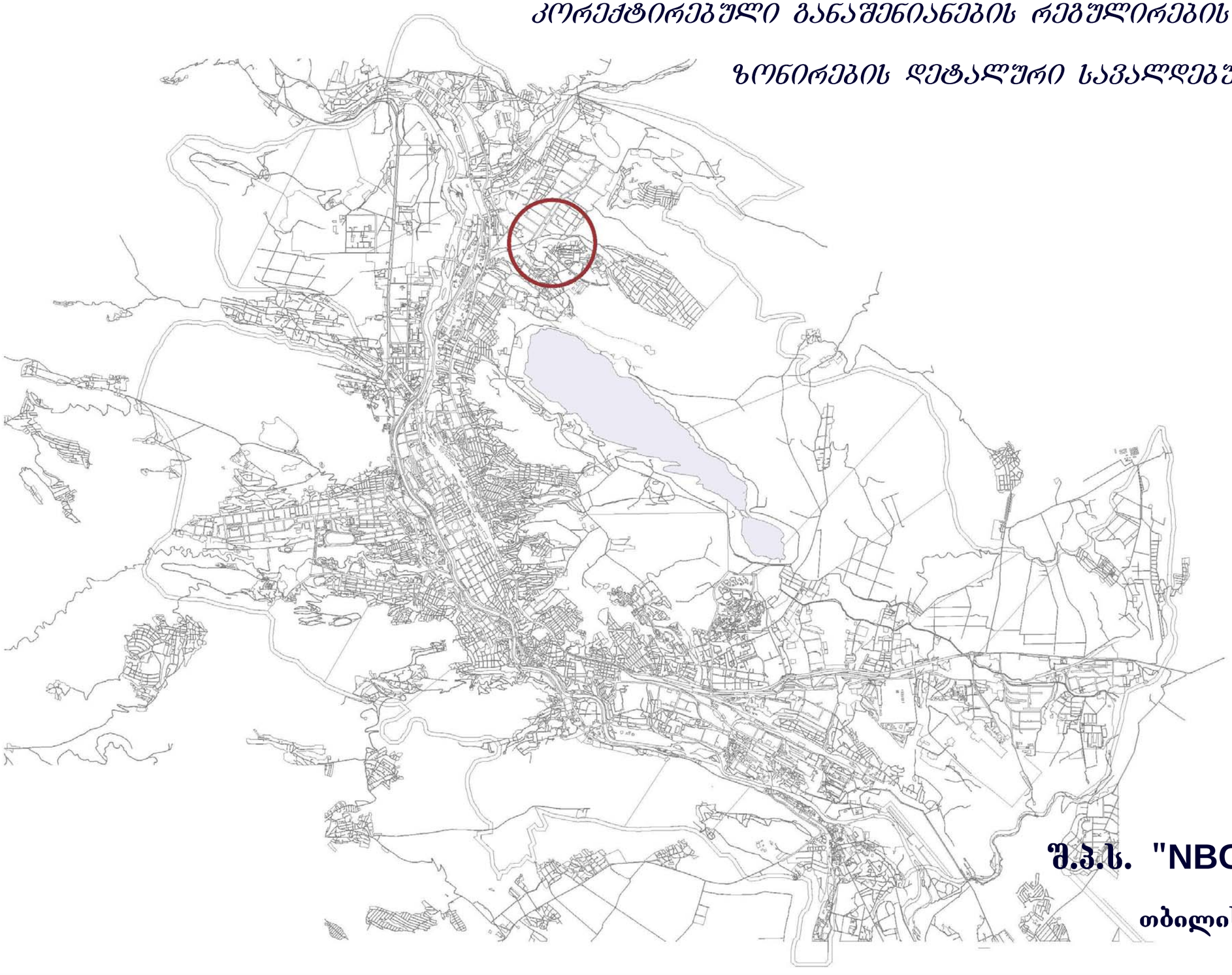
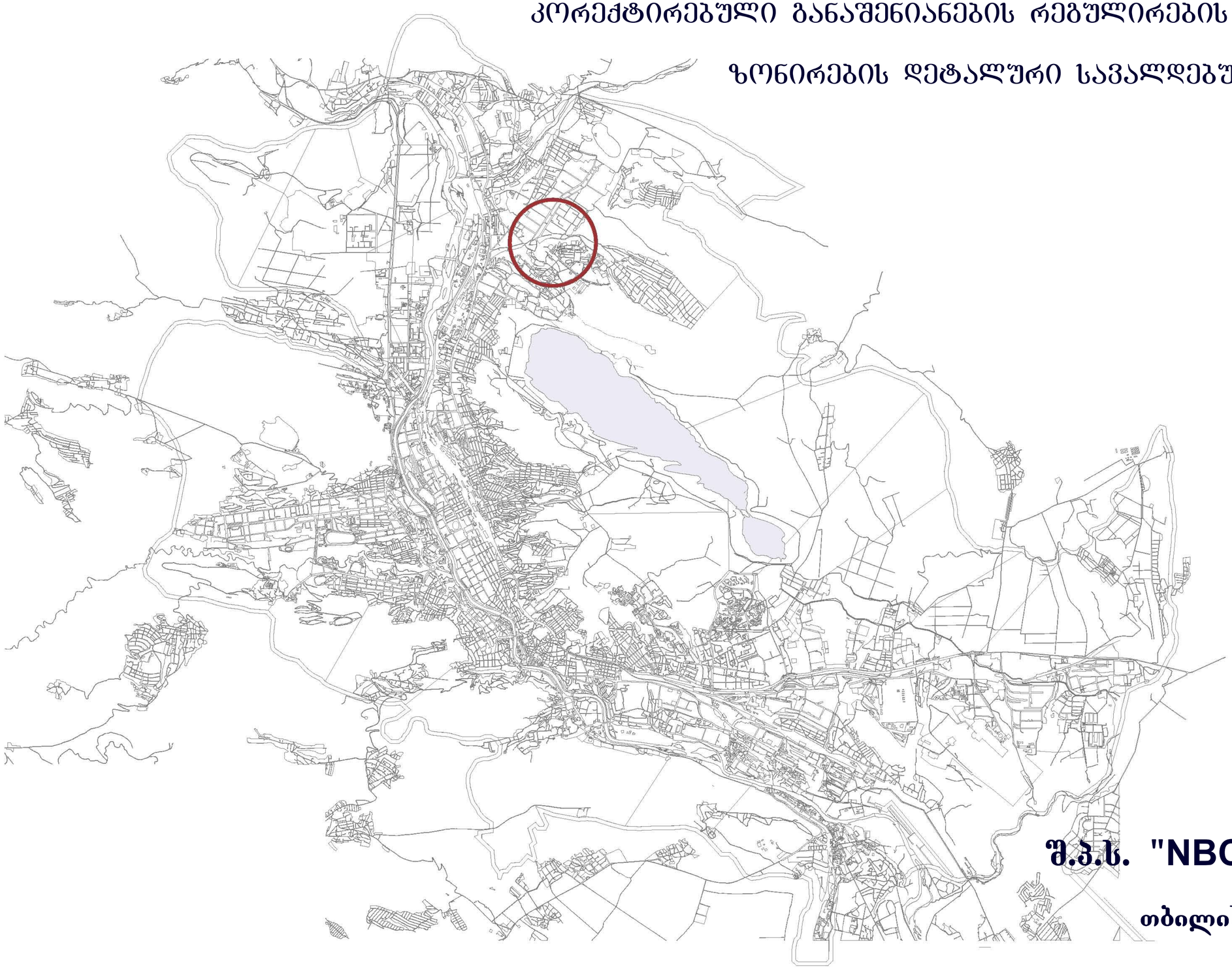
ქ.თბილისში, გლდანის I მ//რ და მუხიანის I მ//რ შორის მდებარე ტერიტორიის კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ზონირების დეტალური სავალდებულო რუქა



შ.პ.ს. "NBC group"

თბილისი 2013 წ.

ქ.თბილისში, გლდანის I მ//რ და მუხიანის I მ//რ შორის მდებარე ტერიტორიის კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ზონირების დეტალური სავალდებულო რუქა



შ.პ.ს. "NBC group"

თბილისი 2013 წ.

განმარტებითი ბარათი

გლდანის 1 მ/რ -სა და მუხიანის 1 მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში ცვლილებების შეტანის შესახებ

ზოგადი ნაწილი:

ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა /კორექტირება/ დამუშავებულია შ.პ.ს. NBC group-ის მიერ. გ.რ.გ.-ს საზღვრებში შემავალი სუბიექტების დაკვეთით.
გლდანის 1 მ/რ-სა და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია და სათანადო წესით შეთანხმებულია ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 04.02.2009წ № 01/90 ბრძანებით. აღნიშნული პროექტით დადგენილი იყო ტერიტორიის განვითარების უფლებრივი ზონირება, სამომავლო მშენებლობების მოცულობები და სხვა საჭირო პარამეტრები. დღეისთვის არსებული რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მშენებლობები განხორციელდა ნაწილობრივ. აგრეთვე მოხდა ნაწილობრივ მონაწილე სუბიექტების ჩანაცვლება სხვა სუბიექტებით. ვინაიდან, სხვადასხვა მიზეზთა გამო მათ ვერ განახორციელდა დაგეგმილი მშენებლობები. რეგულირების გეგმის დამუშავებისას ტერიტორია გაყოფილია პირობითად 2 ნაწილად, ერთი ნაწილში დატანილია უკვე განხორციელებული და მიმდინარე მშენებლობები, ხოლო მეორე ნაწილში ის ტერიტორიები რომლებზეც ვერ განვითარდა რეგულირების გეგმით დადგენილი მშენებლობები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დღის წესრიგში დადგა შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის ცვლილების საკითხი, რომელშიც უნდა აისახოს დღევანდელი რეალური ვითარება. შესაბამისად ცვლილება შეეხება რეგულირების გეგმის უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკას, განაშენიანების სახეობას და სხვა, ამასთან დადგენილი ზონების ცვლილება ხელს შეუწყობს ზოგადად ტერიტორიის შემდგომ განვითარებას და ბიზნეს აქტიურობის წახალისებას.

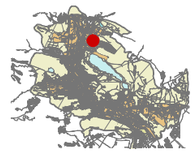
ძირითადი ნაწილი:
გლდანის 1 მ/რ-სა და მუხიანის 1 მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში ცვლილებების შეტანა ითვალისწინებს იგივე ტერიტორიის არეალში /საზღვრებში/ განსხვავებული ზონების დადგენას. ტერიტორიის საერთო ფართი შეადგენს 76 258 კვ.მ-ს. აღნიშნული ტერიტორიაზე დაფიქსირებულია და ჩამოყალიბებულია კონკრეტული მიწის მესაკუთრეები, გაგვაჩნია აბსოლიტურად ყველა მესაკუთრის თანხმობა, რეგულირების გეგმაში ცვლილებების განსახორციელებლად.
განსახილველი ტერიტორია მდებარეობს გლდანისა და მუხიანის მსხვილ საცხოვრებელ რაიონებს შორის, რომლებიც საჭიროებს განვითარებულ და ორგანიზებულ სავჭრო, მომსახურეობის ინფრასტრუქტურას. სწორედ აქედანაა ნაკარნახევი, რომ რეგულირების გეგმაში /შეთანხმებული/ დომინირებს მხოლოდ ორი, სსზ და რზ-1-ის სახეობა, სხვა ზონის სახეობა საერთოდ არ ფიგურირებს.

დღევანდელი ვითარებიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმა ითვალისწინებს ცვლილებებს იმ ტერიტორიაზე სადაც განსაზღვრული ყო საფეხბურთო სკოლის მშენებლობა და ტერიტორია რჩებოდა ზონის გარეშე. სწორედ ეს ტერიტორია ვერ განვითარდა დაგეგმილი სახით და მოხდა მისი დაყოფა 3-ნაწილად 01.11.13.001.040 7000.0 კვ.მ, 01.11.13.001.041 2628 კვ.მ და 01.11.13.001.042 3000 კვ.მ. შესაბამისად, ახალი სუბიექტის მოთხოვნის საფუძველზე საჭიროა განისაზღვროს ის უფლებრივი ზონირება, რაც საშუალებას მისცემს ახალ მესაკუთრეს კონკრეტულად კი 01.11.13.001.040 საკადასტრო ერთეული აითვისონ და განავითარონ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირების შემთხვევაში დადგენილი სახეობის მიხედვით. ტერიტორიის საერთო ანალიზით შესაძლებელია ვივარაუდოთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმით ათვისებული მიწის ნაკვეთები ვერ უზრუნველყოფენ მზარდ მითხოვნებს საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისათვის ისე იქ დასაქმებული კონტინგენტისათვის, არ არის საკმარისი საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები, არ არის ორგანიზებული სავაჭრო სფერო, ქაოტურია და არასათანადოდ ორგანიზებულია კვების და სოფლის მეურნეობის პროდუქტებით ვაჭრობა. დიდი დისბალანსია სატრანსპორტო მომსახურეობის საკითხში. ფაქტიურად ერთ წერტილშია თავმოყრილი საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და იქ მცხოვრებთ უხდებათ ფეხით სოლიდური მანძილების დაფარვა, ასევეე ერთ წერტილშია კონცენტრირებული საბანკო მომსახურეობა, საერთოდ არ არის გათვალისწინებული სადღეღამისო პარკირების საკითხი და საცხოვრებელი რაიონების შიდა საკვარტალო სივრცეები გადატვირთულია ავტოტრანსპორტით. რაც შეეხება საკუთრივ განსახილველ ტერიტორიას, მისი აუთვისებლობის გამო შექმნილია ანტისანიტარია და მოუწყობელია გარემო, ინგრევა საყრდენი კედლები. არასკმარისი ყურადღება ექცევა გზის საფარს, რადგანაც აუთვისებელი ტერიტორია არ წარმოადგენს მიზიდულობის ინტერესს.

აღნიშნული და სხვა ფაქტორებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია მოცემულ მონაკვეთზე 7000.0 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი 01.11.13.001.040 დადგინდეს სსზ ზონის სტატუსი, სადაც დაშვებული იქნება ამ სახეობისათვის დამახასიათებელი მშენებლობა. აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შესაძლებლობას იძლევა მოეწყოს სხვადასხვა დანიშნულების არაერთი ობიექტი, ასევე შესაძლებელია სადღეღამისო პარკირების მოწყობაც, რაც ასევე საჭირო და სასარგებლო იქნება მ/რაიონების მოსახლეობისათვის. რაც შეეხება სხვა მიწის ნაკვეთებს მათი უფლებრივი ზონირება რჩება უცვლელი. ამასთან საფეხბურთო სკოლის მშენებლობისათვის კვლავაც რჩება გარკვეული ტერიტორია, მხოლოდ გაურკვეველია მისი რეალიზაციის საკითხი, რადგანაც როგორც ეს ზემოთ აღვნიშნეთ დღეისთვის აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს სხვა სუბიექტის საკუთრებას. რაც შეეხება საპროექტო ტერიტორიას მასზე გათვალისწინებულია სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო ფუნქციის განვითარება გათვალისწინებულია შესაბამისი შენობების მშენებლობა, რითაც ვიღებთ შემდეგ პარამეტრებს: ტერიტორიის განაშენინიაბის ფართი შეადგენს 2355.18 კვ.მ-ს კ1=0.3 შენობების საერთო საანგარიშო ფართი შეადგენს 10 115 კვ.მ-ს კ2=1.4 ხოლო გამწვანების ფართი შეადგენს 902კვ.მ-ს კ3=0.13. ვინაიდა,ნ ტერიტორიის ათვისება ხდება მოცემული პარამეტრებით ფუნქციური სახეობა რჩება სსზ /საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა/. მიუხედავად, აღნიშნული პარამეტრებისა გ.რ.გ. -ს საერთო საზღვრებში მოქცეული ტერიტორია ინარჩუნებს სსზ-ზონისთვის მოთხოვნილ პარამტრებს.
მთელი ტერიტორიის პარამეტრები გ.რ.გ-ს ფარგლებში იცვლება და იგი მცირდება, თუმცა უნდა ითქვას, რომ განხორციელებული მშენებლობების უმრავლესობა ვერ ითვისებს სსზ-ზონისთვის დადგენილ პარამეტრებს, ვინაიდან მათი ათვისება მოხდა დაბალსართულიანი განაშენიანებით.
შესაბამისად მთელ ტერიტორიაზე გ.რ.გ-ს ფარგლებში საერთო განაშენიანების ფართი შეადგენს 28 255 მ^2 და კ1=0.4-ის
განაშენიანების ინტენსივობის ფართი შეადგენს 91 509 მ^2 და კ2= 1.2-ს

ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი - გ. მოისწრაფიშვილი
ა. ბერიშვილი
დ. გზირიშვილი

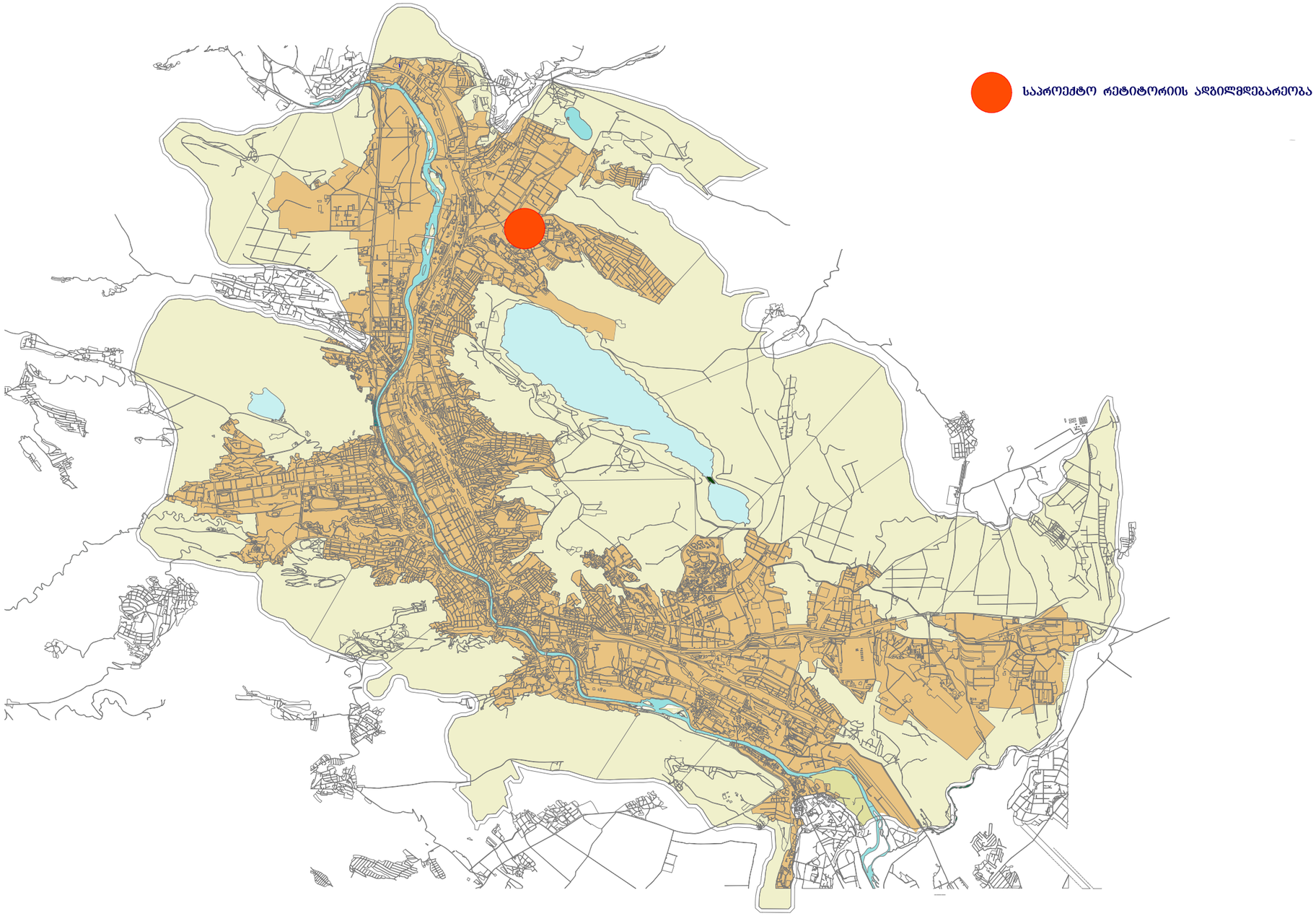
დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

სიტუაციური გეგმა

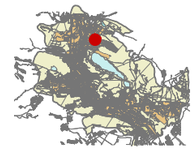
სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	1	22

სიტუაციური გეგმა



ფორმატი		
A2		

პირობითი ადნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

სიტუაციური გეგმა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	2	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

სიტუაციური გეგმა



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ№47

სიტუაციური გეგმა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	3	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

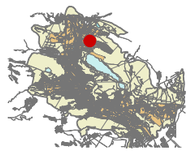
თბილისი 2013

აეროფოტოგადაღება გზების ჩვენებით



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

აეროფოტოგადაღება გზების ჩვენებით

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	4	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

აეროფოტოგადაღება გზების ჩვენებით


ბერიძის ქ.
ბერიძის ქ.
ბერიძის ქ.











არსებული ტერიტორიის ფოტომასალა



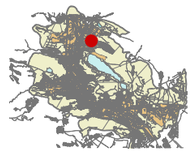






ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

ტერიტორიის ფოტომასალა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	7	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

არსებული ტერიტორიის ფოტომასალა



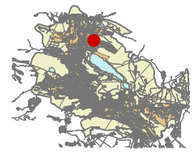






ფორმატი		
A2		

პირობითი ადნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის
I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის
არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

ტერიტორიის ფოტომასალა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	8	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

არსებული ტერიტორიის ფოტომასალა



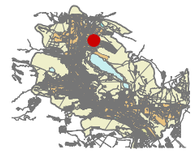






ფორმატი		
A2		

პირობითი ადნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის
I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის
არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

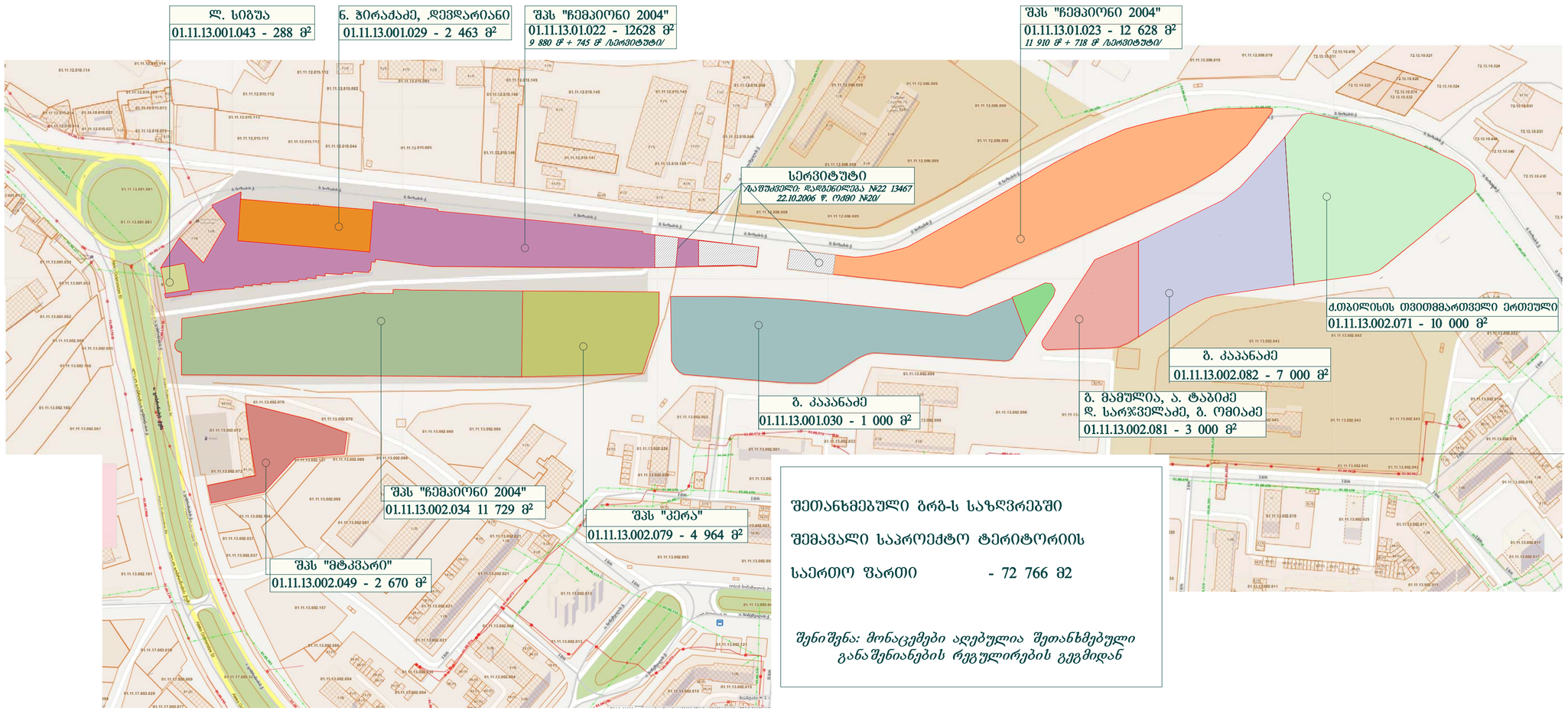
ტერიტორიის ფოტომასალა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	8	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით გამიჯვნის სქემა



შეთანხმებული გრგ-ს საზღვრებში

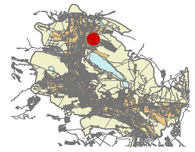
შემავალი საპროექტო ტერიტორიის

საერთო ფართი - 72 766 მ2

შენიშვნა: მონაცემები აღებულია შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმიდან

ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

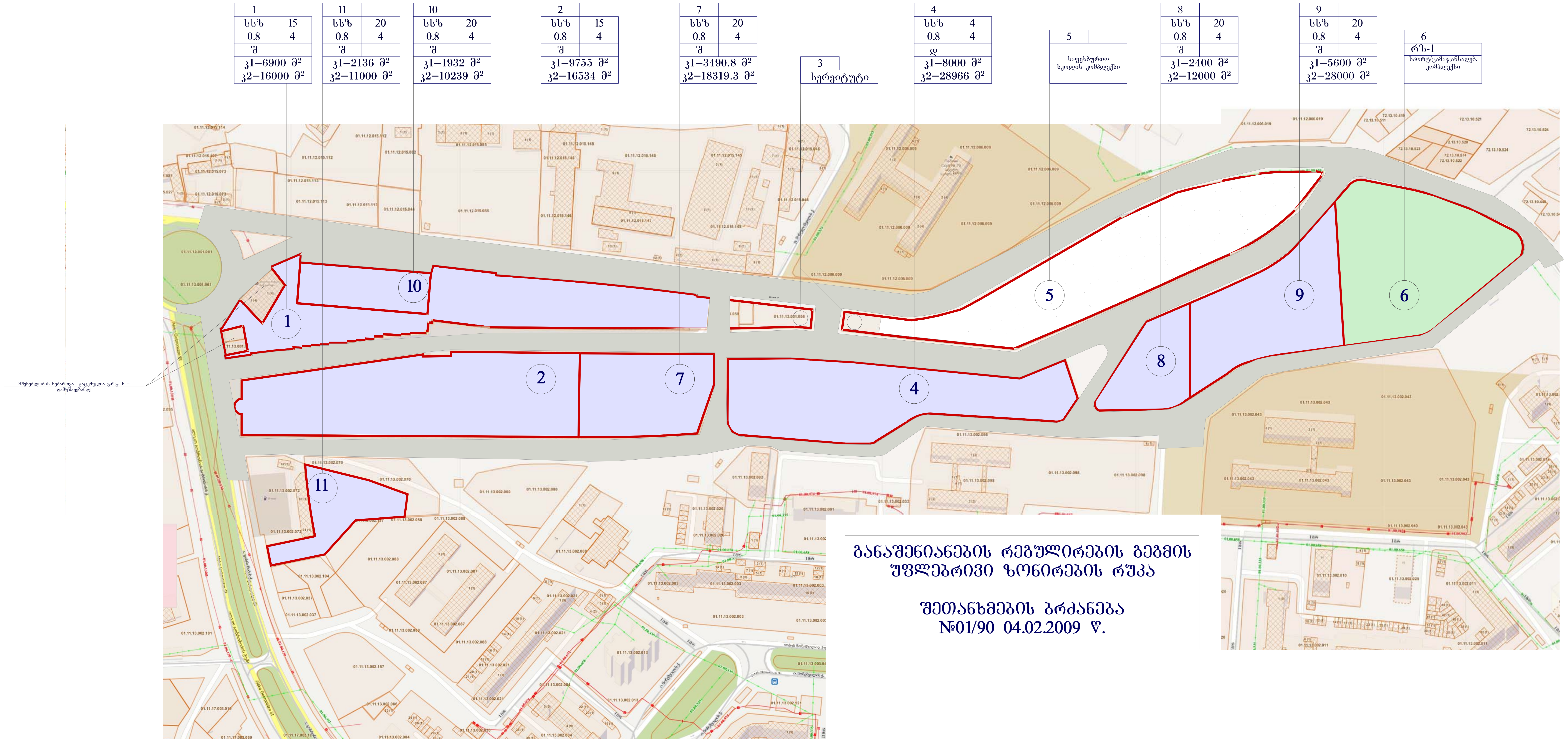
შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით გამიჯვნის სქემა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	9	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013



საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართი - 72 766 მ²

გზებისა და ტროტუარების ფართი - 25 965.0 მ²
სავაჭრო ზონის ფართი - 63 616.0 მ²
რეკრეაციის ფართი - 1 915.0 მ²

მთლიანი განაშენიანების ფართი - 40 213.8 მ2
მთლიანი საანგარიშო ფართი - 141 058.7 მ2

კ1=0.55
კ2=1.93

შენიშვნა: მონაცემები აღებულია შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმიდან

№	
სსზ	H
კ1	კ2
გ.ტ.	

სსზ - ზონის სახეობა

H - შენობის კეხის მაქსიმალური სიმაღლე

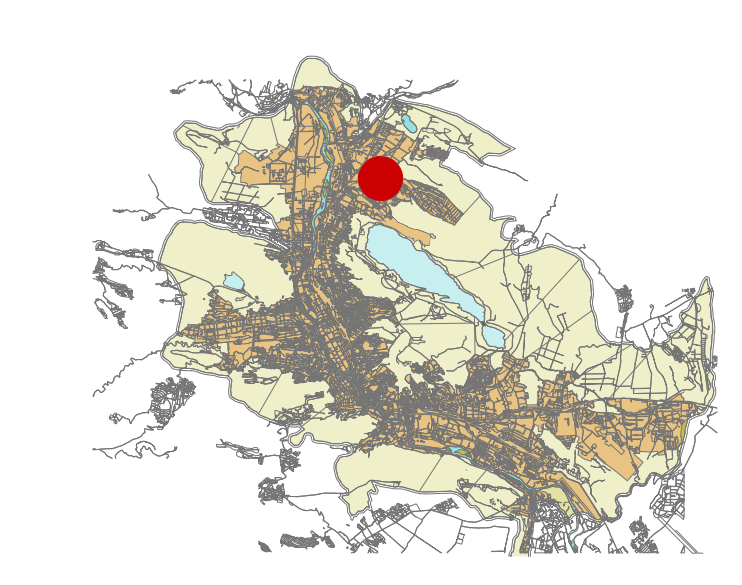
კ1 - განაშენიანების ფართობი

კ1 - განაშენიანების ინტენსივობა

გ.ტ. - განაშენიანების ტიპი (ღია, დახურული, შერეული)

ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის
I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის
არსებული ტერიტორია

დამკვეთი - გ. მოისწრაფიშვილი
ა. ბერიშვილი
დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით
უფლებრივი ზონალური რუკა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	10	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა და ზონირების დეტალური სავალდებულო რუქა

მ 1 : 2000

11	
სსზ	20
0.8	4
მ	

k1=2136 m2
k2=11000 m2

1	
სსზ	15
0.8	4
მ	

k1=6900 m2
k2=16000 m2

10	
სსზ	20
0.8	4
მ	

k1=1932 m2
k2=10239 m2

2	
სსზ	15
0.8	4
მ	

k1=9755 m2
k2=16534 m2

3 სერვისტუტი

4	
სსზ	4
0.8	4
დ	

k1=8000 m2
k2=28966.4 m2

5 საშტაბო ბინის კომპლექსი

6	
რკ.ზ. I	
სპორტული დანიშნულების	
კომპლექსი	

7	
სსზ	20
0.8	4
მ.	

k1=3490.8 m2
k2=18319.3 m2

8	
სსზ	20
0.8	4
მ.	

k1=2400 m2
k2=12000 m2

9	
სსზ	20
0.8	4
მ.	

k1=5600 m2
k2=28000 m2

მიწლიანი მოედნების ფარიო---402ე3.8
მიწლიანი საანგარიშო ფარიო---141058.7

ავტოსერვისი
ბაზარი
ქარხანა
ტრამვაის
მუხიანი
I მიკრორაიონი
II მიკრორაიონი
№44 საარჩევნო უბანი
ბაღი №175
საბავშვო ბაღი №
ნონეშვილის ქ.
ავტოსადგომი
მეწისქვილეს სერგეევი გამოყენებული ავტოსადგომისთვის
მრავალსართულიანი ავტოსადგომი და მასთან დაკავშირებული საჭირო ფართები

ქალაქი თბილისი

ზონირების დეტალური სავალდებულო რუქა

შეთანხმებულია
გენერალური გეგმის დეპარტამენტის დეპარტამენტის სამსახურის უფროსი ნ. ჭანტურია
საქალაქო სამსახურის უფროსი ნ. ჭანტურია
სსიპ-თბილისის არქიტექტურის სამსახური
ბრძანებით №_____ _____ 200

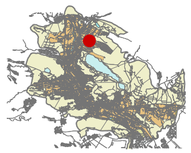
არქიტექტორი

სსზ	ზღუდის საბაზისო (სზმ; სზპ; სზმ; სზპ; სზრ; სზნ;)	
H	შენობის ჯამის მაქსიმალური სიმაღლე	
ძ1	მაქსიმალური შენობის	
ძ2	მაქსიმალური ინტენსიურია	
მ.ფ.	მაქსიმალური ფასი (ფასი; ფასიანურის შენობა)	

შპს. კოორდინატი			
დირექტორი	ა. მელაშვილი		ზონირების დეტალური სავალდებულო რუქა
არქიტექტორი	ლ. სვანიძე		

ფორმატი: A2

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

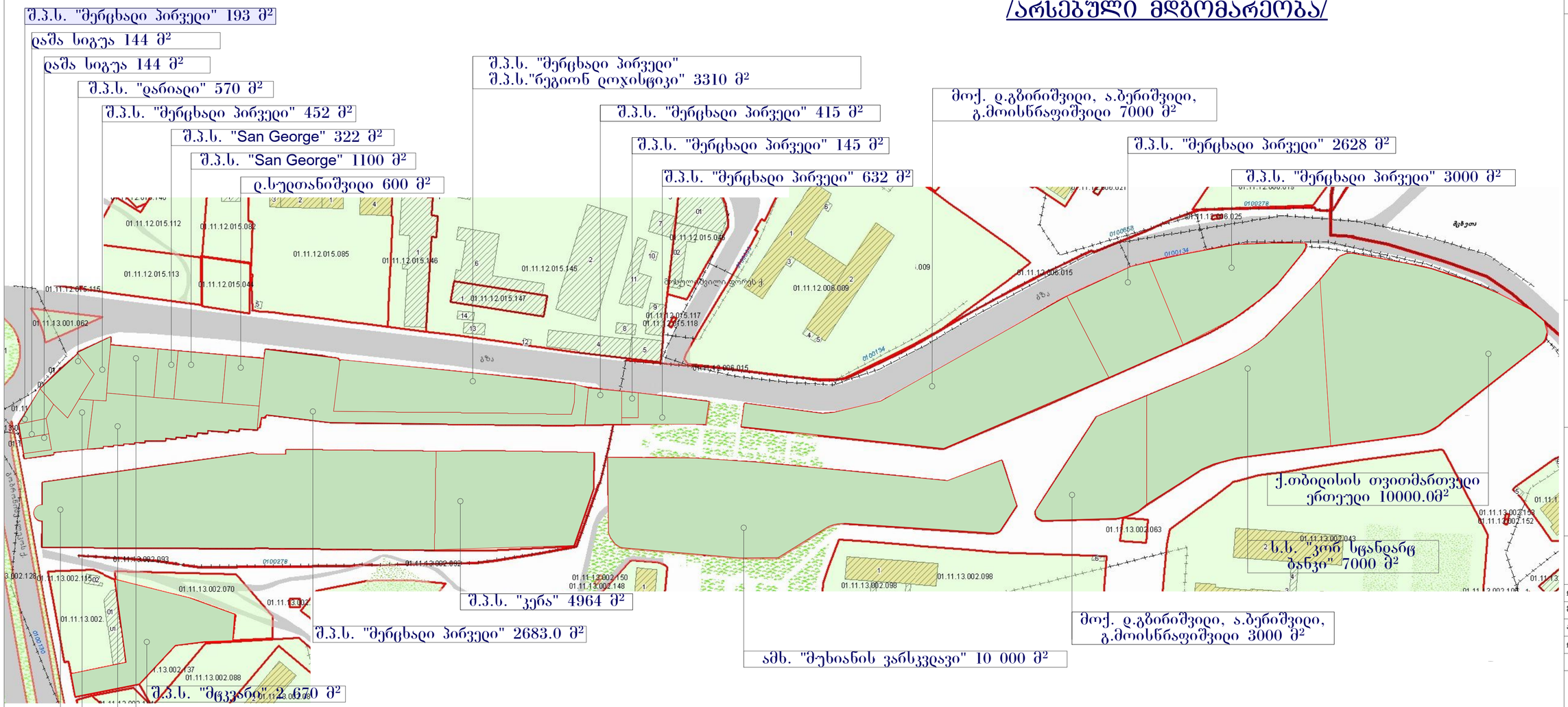
შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით უფლებრივი ზონირების დეტალური სავალდებულო რუკა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	11	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნის სქემა
/არსებული მდგომარეობა/



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები

ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთარქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირიძე	

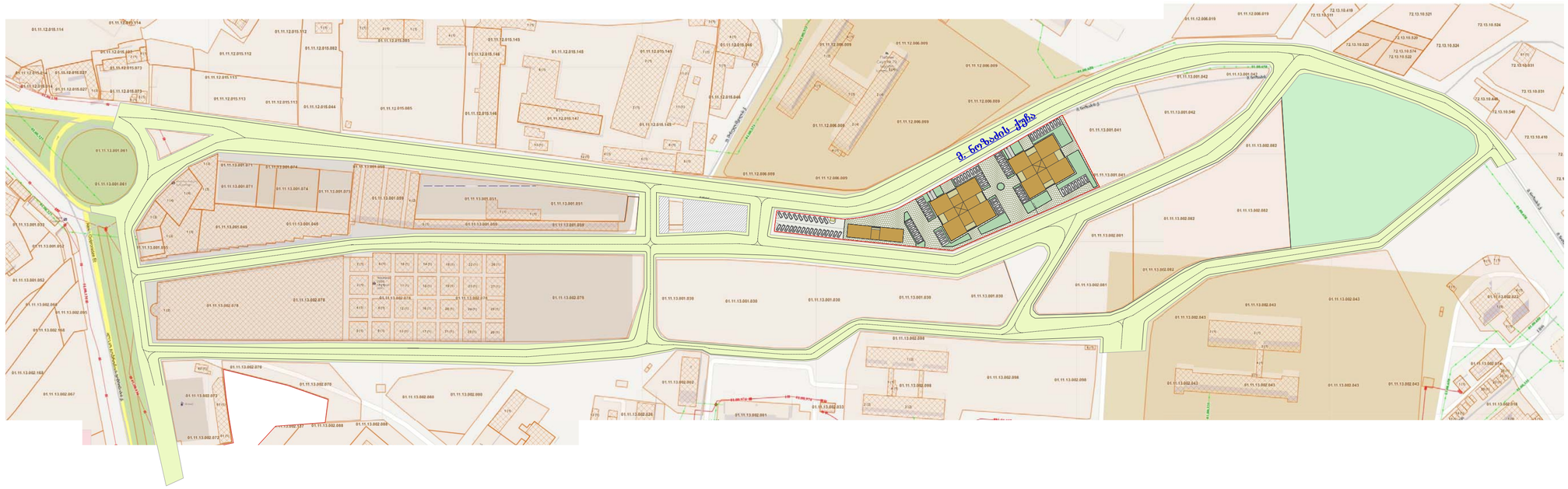
შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნის სქემა /არსებული მდგომარეობა/

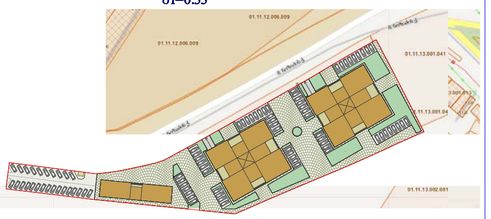
სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	12	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013



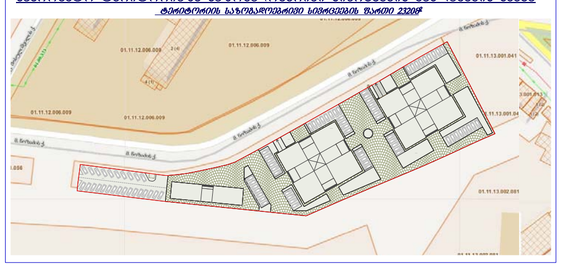
საპროექტო ტერიტორიის შეთავსებული სქემა
კ1=0.33



საპროექტო ტერიტორიაზე შენობების განლაგების სქემა



საპროექტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი სივრცეების განლაგების სქემა
ტერიტორიის საზოგადოებრივი სივრცეების ფართი 2320მ²

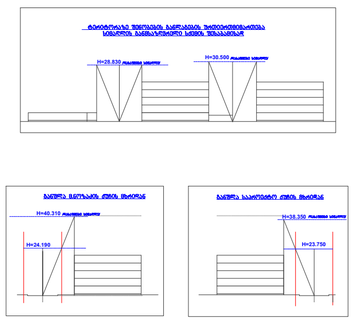


კორექტირების ნაწილში ტერიტორიის საერთო ფართი - - 7000 მ²

მათ შორის:
- განაშენიანების ფართი - 2355 მ²
- საპროექტო შენობების საერთო საანგარიშო ფართი - 10 115 მ²
- გამწვანების ფართი - 902 მ²
- მიწისზედა ავტოსადგომების ფართი - 1 423 მ²
- საზოგადოებრივი სივრცეების და საფეხმავლო ტერიტორიის ფართი - 2320 მ²

საერთო პარამეტრები იძენება.

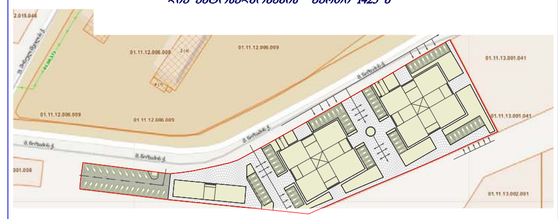
კ1= 0.3
კ2= 1.4
კ3= 0.1



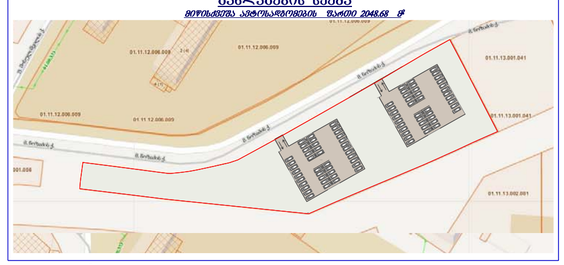
საპროექტო ტერიტორიის
განაშენიანების ფართი - 2355 მ²

საპროექტო ტერიტორიის
საერთო საანგარიშო ფართი - 10 115.0 მ²

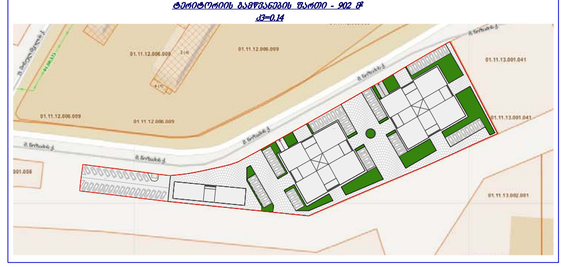
საპროექტო ტერიტორიაზე ღია ავტოსადგომების განლაგების სქემა
ღია ავტოსადგომების ფართი 1423 მ²



საპროექტო ტერიტორიაზე მიწისქვეშა ავტოსადგომების განლაგების სქემა
მიწისქვეშა ავტოსადგომების ფართი 2048.68 მ²

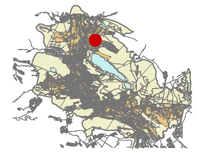


საპროექტო ტერიტორიის გამწვანების სქემა
ტერიტორიის გამწვანების ფართი - 902 მ²
კ3=0.14



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი - გ. მოისწრაფიშვილი
ა. ბერიშვილი
დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

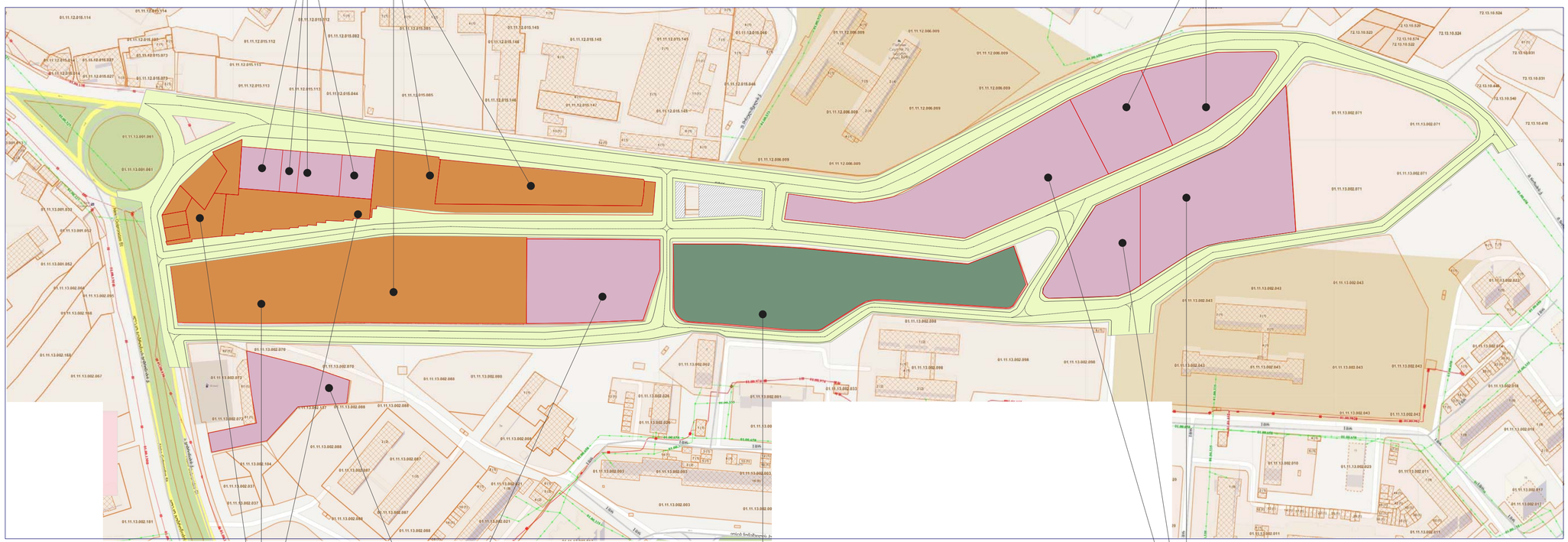
გ.რ.გ.-ს კორექტირებული ნაწილის რეგულირების გეგმა

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	13	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

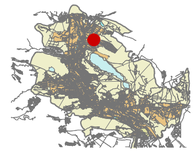
თბილისი 2013

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განუხორციელებელი, დამთავრებული და დაწყებული მშენებლობები



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ№47

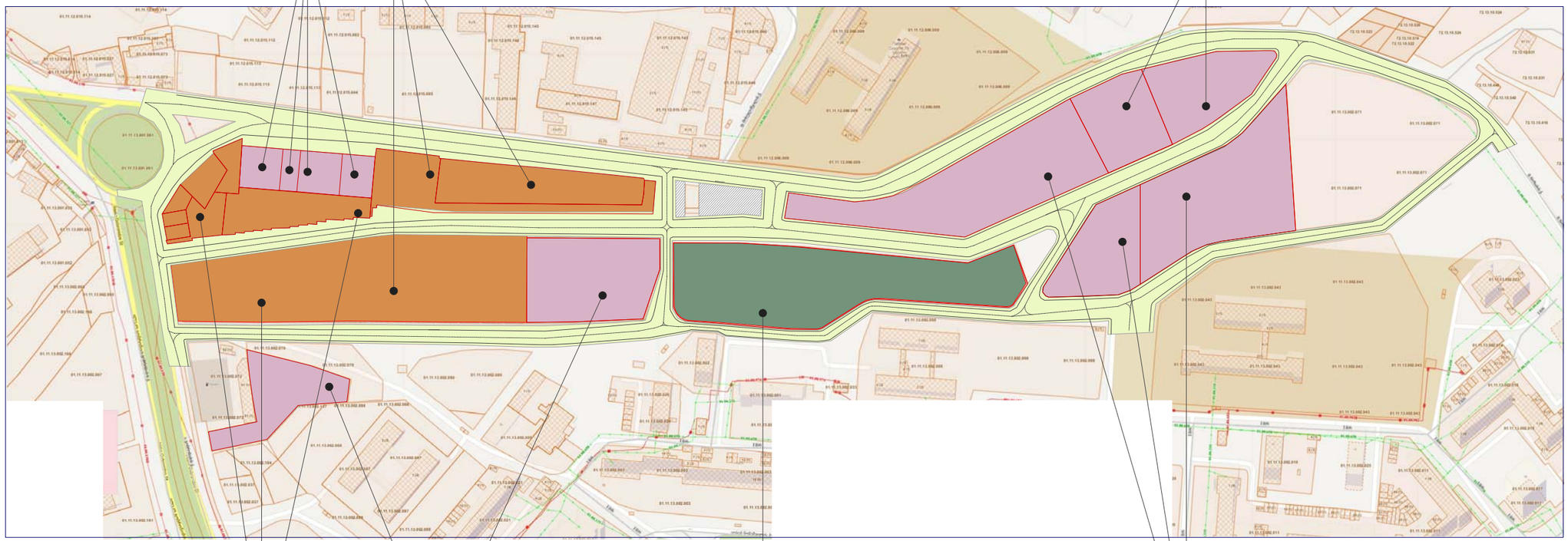
შეთანხმებული გრგ-ის მიხედვით განუხორციელებელი, დამთავრებული და დაწყებული მშენებლობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	14	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

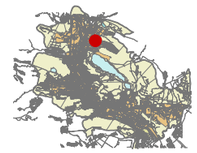
თბილისი 2013

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განუხორციელებელი, დამთავრებული და დაწყებული მშენებლობები



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ№47

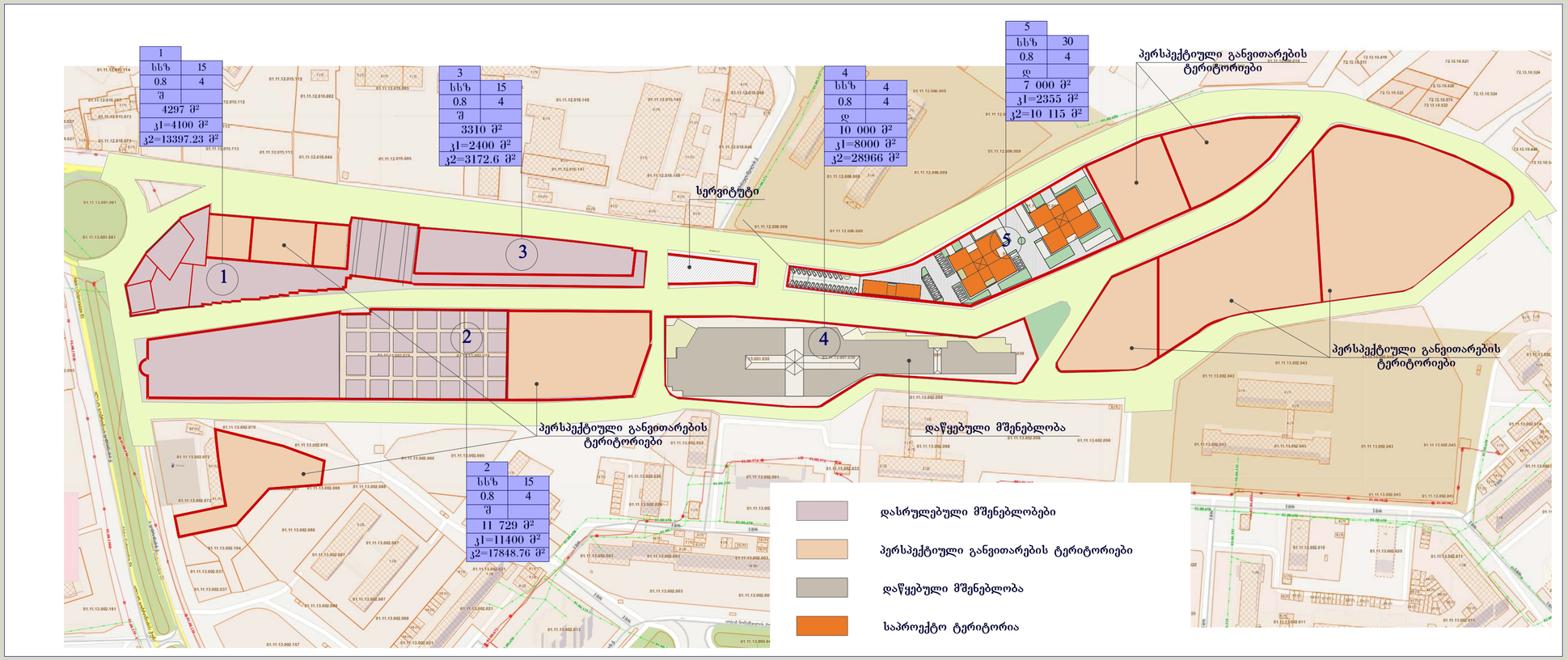
შეთანხმებული გრგ-ის მიხედვით განუხორციელებელი, დამთავრებული და დაწყებული მშენებლობები

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	14	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013

უფლებრივი ზონირების დეტალური სავალდებულო რუკა





კორექტირების ნაწილში ტერიტორიის საერთო ფართი - - 7000 მ²

მათ შორის:
- განაშენიანების ფართი - 2355 მ²
- საპროექტო შენობების საერთო საანგარიშო ფართი - 10 115 მ²
- გამწვანების ფართი - 902 მ²
- მიწისზედა ავტოსადგომების ფართი - 1 423 მ²
- საზოგადოებრივი სივრცეების და საფეხმავლო ტერიტორიის ფართი - 2320 მ²

ტერიტორიის საერთო პარამეტრები:

კ1= 0.3
კ2= 1.4
კ3= 0.1

გამაშენიანების რეგულირების გებმის ფარგლებში არსებული საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართი - 76 258 მ²
მათ შორის:
- განაშენიანებული ტერიტორიის ფართი - 22 164 მ2
- მშენებარე ტერიტორიის ფართი - 10 000 მ2
- საპროექტო (კორექტირებული) ტერიტორიის ფართი - 7 000 მ2
- პერსპექტიული განაშენიანების ტერიტორიის ფართი - 37 094 მ2

საავჭრო და საქოფაცხოვრებო
დანიშნულების ფართი - 73 498.76 მ²
რეკრეაციის ფართი - 1 500.0 მ²

მთლიანი განაშენიანების ფართი - 28 255 მ2
მთლიანი საერთო საანგარიშო ფართი - 91 509 მ2

კ1=0.4
კ2=1.2
კ3=0.1

№	
სსზ	H
კ1	კ2
გ.ტ.	
ტერიტ.ფართი	
კ1 ფართი	
კ2 ფართი	

სსზ - ზონის სახეობა

H - შენობის კეხის მაქსიმალური სიმაღლე

კ1 - განაშენიანების ფართობი

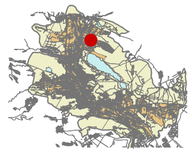
კ1 - განაშენიანების ინტენსივობა

გ.ტ. - განაშენიანების ტიპი (ღია, დახურული, შერეული)

შეთანხმებულია

ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი

მ. კუნელაური



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

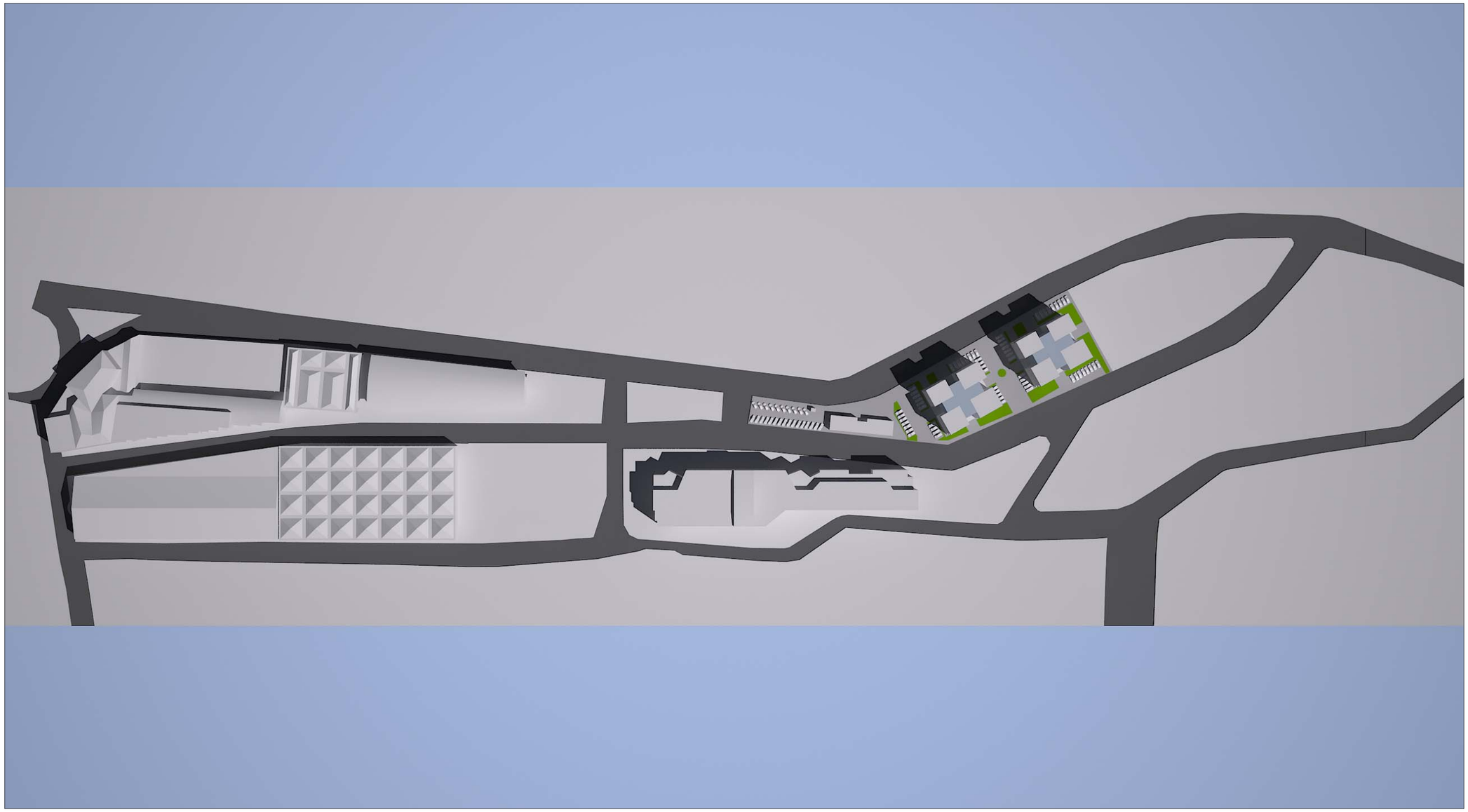
შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	16	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გებმის კორექტირებული პროექტი

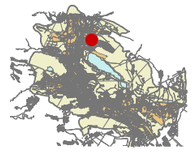
თბილისი 2013

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

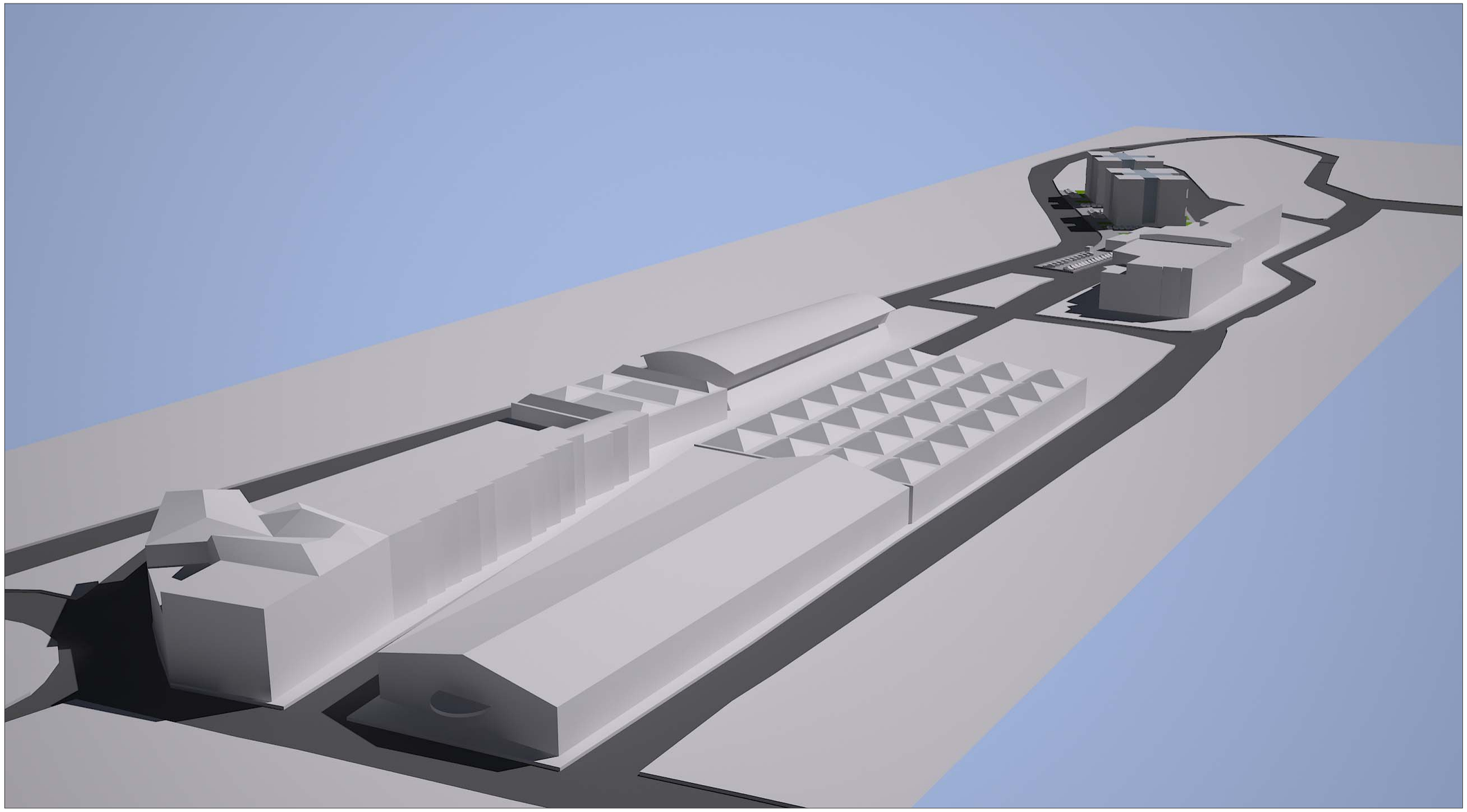
შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	17	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

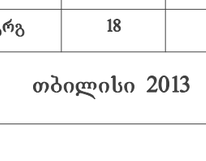
თბილისი 2013

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

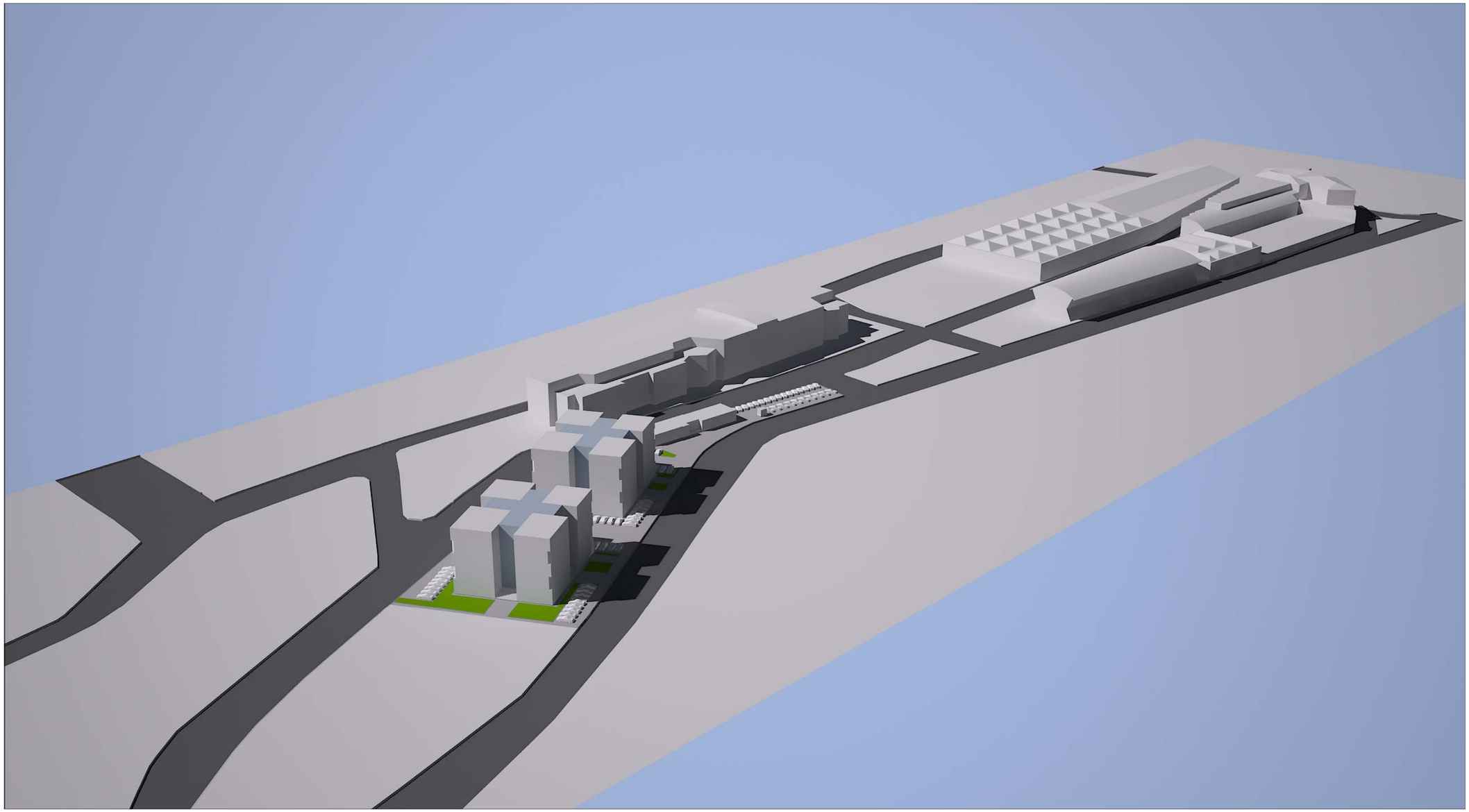
შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	18	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

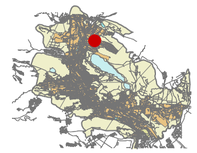
თბილისი 2013

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	19	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

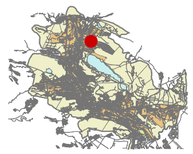
თბილისი 2013

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი - გ. მოისწრაფიშვილი
ა. ბერიშვილი
დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

შეთავსებული განაშენიანების პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	20	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

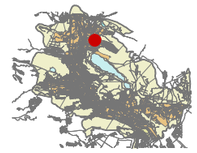
თბილისი 2013

კორექტირებული ნაწილის პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი	
დირექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯავჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ.№47

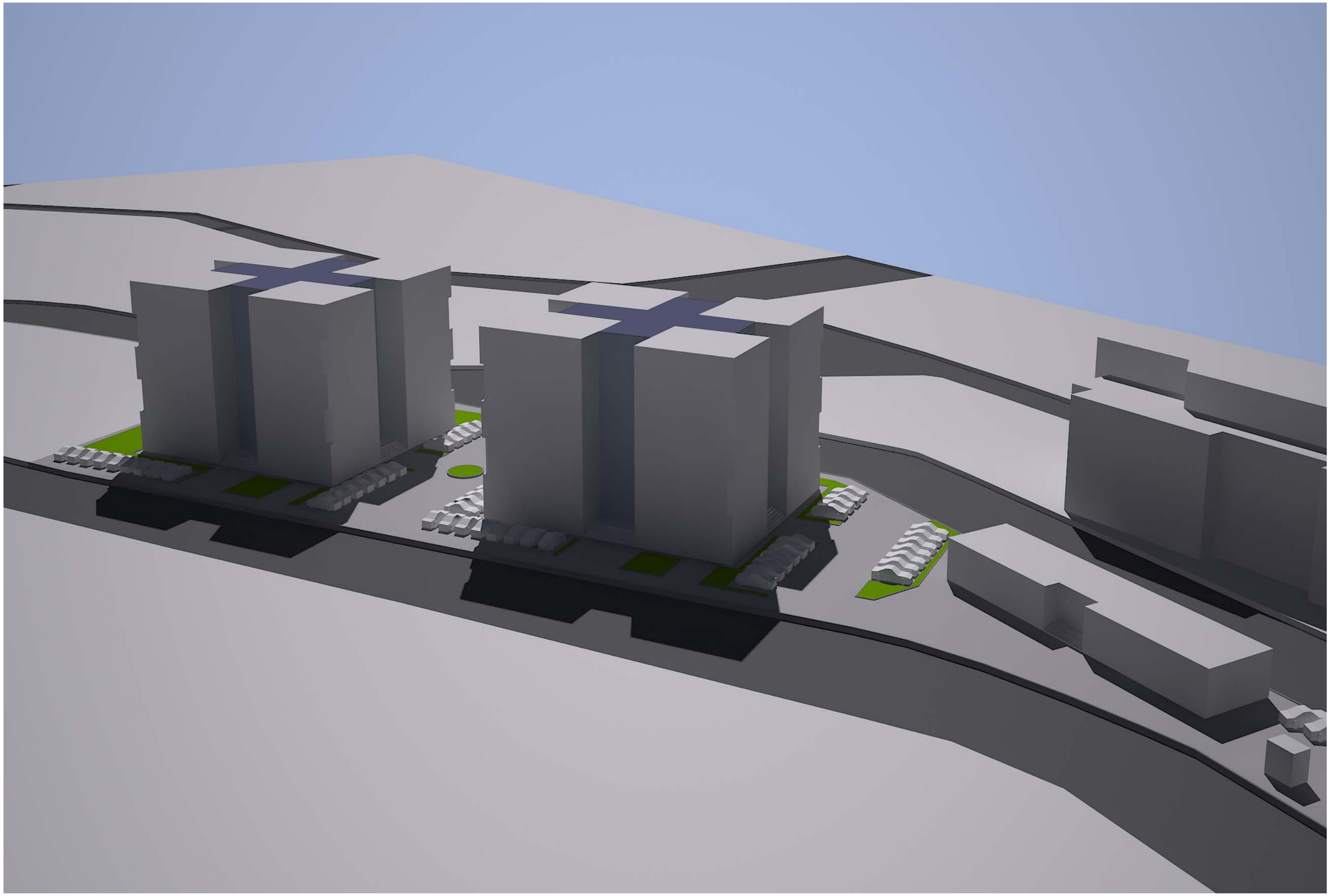
კორექტირებული ნაწილის პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	21	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

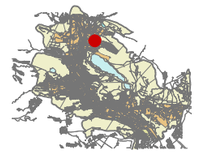
თბილისი 2013

კორექტირებული ნაწილის პერსპექტიული ხედი



ფორმატი		
A2		

პირობითი აღნიშვნები



ქ.თბილისში, გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორია

დამკვეთი -	გ. მოისწრაფიშვილი ა. ბერიშვილი დ. გზირიშვილი

დირექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
მთ.არქიტექტორი	მ. კურცხალია	
არქიტექტორი	თ. ჯაჯანიძე	
დაამუშავა	ნ. გოცირელი	

შპს "NBC group"
თბილისი, კოსტავას ქ№47

კორექტირებული ნაწილის პერსპექტიული ხედი

სტადია	პოზიცია	ფურცლები
გრგ	22	22

გლდანის I მ/რ და მუხიანის I მ/რ შორის არსებული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი

თბილისი 2013