

პროექტი შესრულებულია შ.პ.ს „ა ენდ დ" -ს მიერ,
პროექტის ავტორები არქ. გ.ქუთათელაძე
არქ. ვლ. ცხვიტარია
ინშ. ზ. მაისურაძე
შეასრულა; ვლ. ცხვიტარია

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსი "ოდა"-ს

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

თბილისი 2011 წელი

პროექტის შემადგენლობა

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

– დამკვეთის განაცხადი
– ურბანული დაგეგმარების სამსახურის მიერ გაცემული ქალაქთმშენებლობითი პირობები (ცნობა განაშენიანების სახეობის შესახებ)
– ტექნიკური პირობები
–საკადასტრო მასალები
–ზოგადი გეოლოგიური პირობები
–ტოპოგრაფია მიწისქვეშა და მიწის ზედა საინჟინრო ქსელებით (UTM კოორდინატთა სისტემაში)
–სერვიტუტით დატვირთვის ხელშეკრულება

ნაწილი-II
განაშენიანების რეგულირების გეგმა-ტექსტური და გრაფიკული ნაწილები

– განმარტებითი ბარათი
– ეტაპები და რიგითობა
– გრაფიკული ნაწილი:

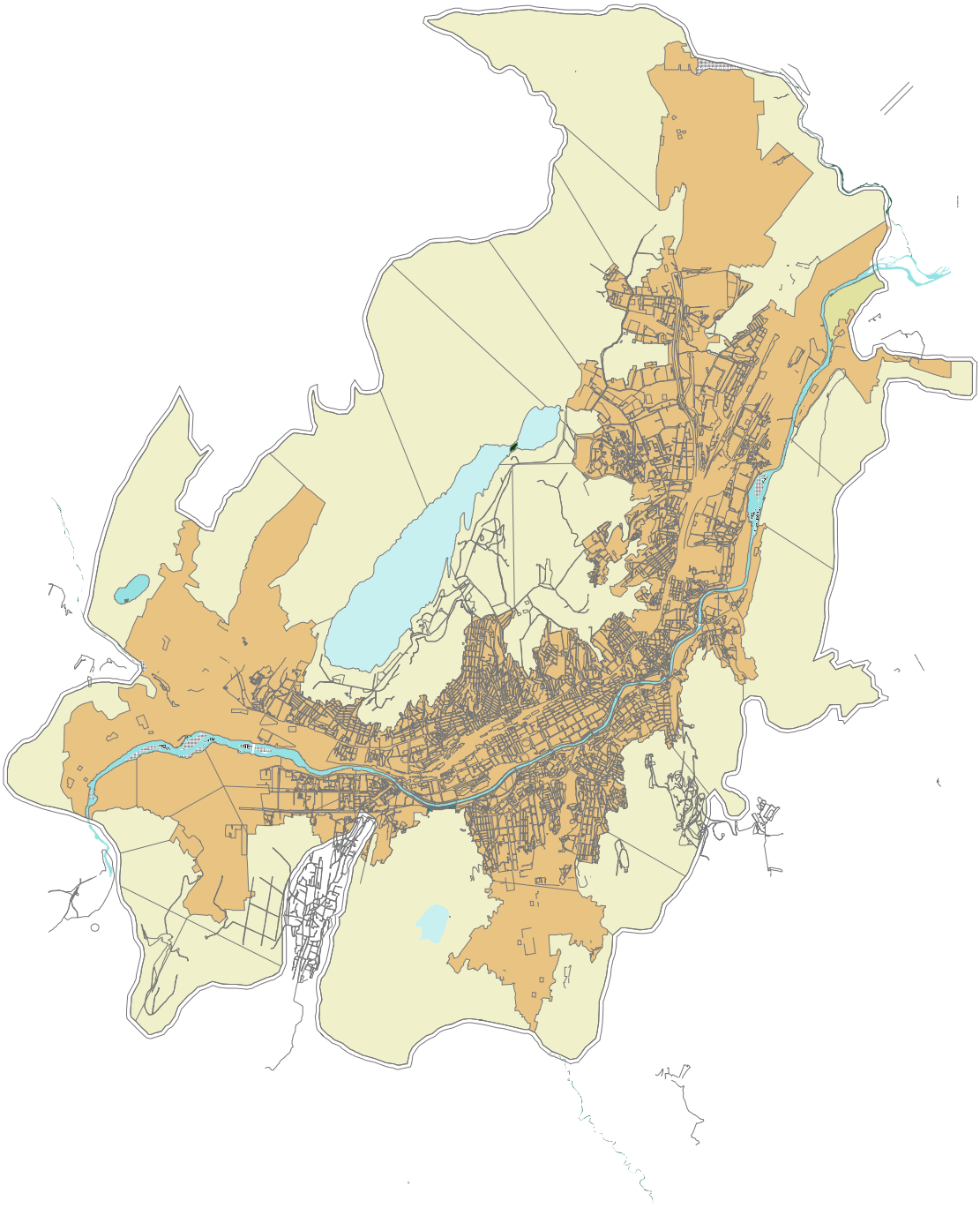
1. საწყისი მონაცემები

1. საპროექტო ტერიტორია ქალაქის სტრუქტურაში
2. სიტუაციური გეგმა
3. ზონირების რუკა
4. სოციალური ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
6. საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები, საკადასტრო ერთეულები და მათი მისამართები
7. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სივრცით-გეგმარებითი პირობები, წითელი და ლურჯი ხაზები. შენობა ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულება
8. შენობა-ნაგებობების სართულიანობა
9. ნაკვეთზე არსებული ხე-ნარგავები (განლაგების სქემა, ფიზიკური მდგომარეობა)
10. გეგმარებითი ერთეულები და მონაცემები ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების შესახებ
11. განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის (კ-2) არსებული მაჩვენებლები
12. განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) არსებული მაჩვენებლები
13. გეგმარებითი ერთეულების ზონირება
14. საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა
- ფოტომასალა

2. საპროექტო გადაწყვეტები

15. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია – განაშენიანების გენგეგმა
16. ტრანსპორისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა
17. მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა
18. ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება
19. ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარება
20. საპროექტო შენობების სიმაღლეებისა და ძუჩის სიგანეების ურთიერთმიმართება (საპროექტო განაშენიანების სქემატური განშლები და ჭრილები)
21. საპროექტო გადაწყვეტების ციფრული მაკეტირება

ტერიტორიის დეტალური უფლებრივი ზონირების რუკა– განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძირითადი ნახაზი



პროექტის შემადგენლობა

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

– დამკვეთის განაცხადი
– შრბანული დაბეგმარების სამსახურის მიერ გაცემული ქალაქთმშენებლობითი პირობები (ცნობა განაშენიანების სახეობის შესახებ)
– ტექნიკური პირობები
–საკადასტრო მასალები
–ზოგადი გეოლოგიური პირობები
–ტოპოგრაფია მიწისძვეშა და მიწის ზედა საინჟინრო ქსელებით (UTM კოორდინატთა სისტემაში)
–სერვიტუტით დატვირთვის ხელშეკრულება

ნაწილი-II
განაშენიანების რეგულირების გეგმა-ტექსტური და გრაფიკული ნაწილები

– განმარტებითი ბარათი
– ეტაპები და რიგითობა
– გრაფიკული ნაწილი:

1. საწყისი მონაცემები

1. საპროექტო ტერიტორია ქალაქის სტრუქტურაში
2. სიტუაციური გეგმა
3. ზონირების რუკა
4. სოციალური ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა (საფეხმავლო რადიუსში)
6. საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები, საკადასტრო ერთეულები და მათი მისამართები
7. საპროექტო მიწის ნაკვეთის სივრცით-გეგმარებითი პირობები, წითელი და ლურჯი ხაზები. შენობა ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულება
8. შენობა-ნაგებობების სართულიანობა
9. ნაკვეთზე არსებული ხე-ნარგავები (განლაგების სქემა, ფიზიკური მდგომარეობა)
10. გეგმარებითი ერთეულები და მონაცემები ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების შესახებ
11. განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტის (კ-2) არსებული მაჩვენებლები
12. განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1) არსებული მაჩვენებლები
13. გეგმარებითი ერთეულების ზონირება
14. საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა
- ფოტომასალა

2. საპროექტო გადაწყვეტები

15. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია – განაშენიანების გენგეგმა
16. ტრანსპორისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა
17. მიწისძვესა ავტოსადგომების სქემა
18. ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება
19. ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარება
20. საპროექტო შენობების სიმაღლეებისა და ძუჩის სიგანეების ურთიერთმიმართება (საპროექტო განაშენიანების სქემატური განშლები და ჭრილები)
21. საპროექტო გადაწყვეტების ციფრული მაკეტირება

ტერიტორიის დეტალური უფლებრივი ზონირების რუკა– განაშენიანების რეგულირების გეგმის ძირითადი ნახაზი



ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კვმ			
მისამართი	მოშენების ფართი	სართ.	სულ გარე კონტურში
სახლი №9	200.60 კვმ	2	401.2 კვმ
სახლი №10	190.60 კვმ	2	380.0 კვმ
	391.2 კვმ		781.2 კვმ

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია

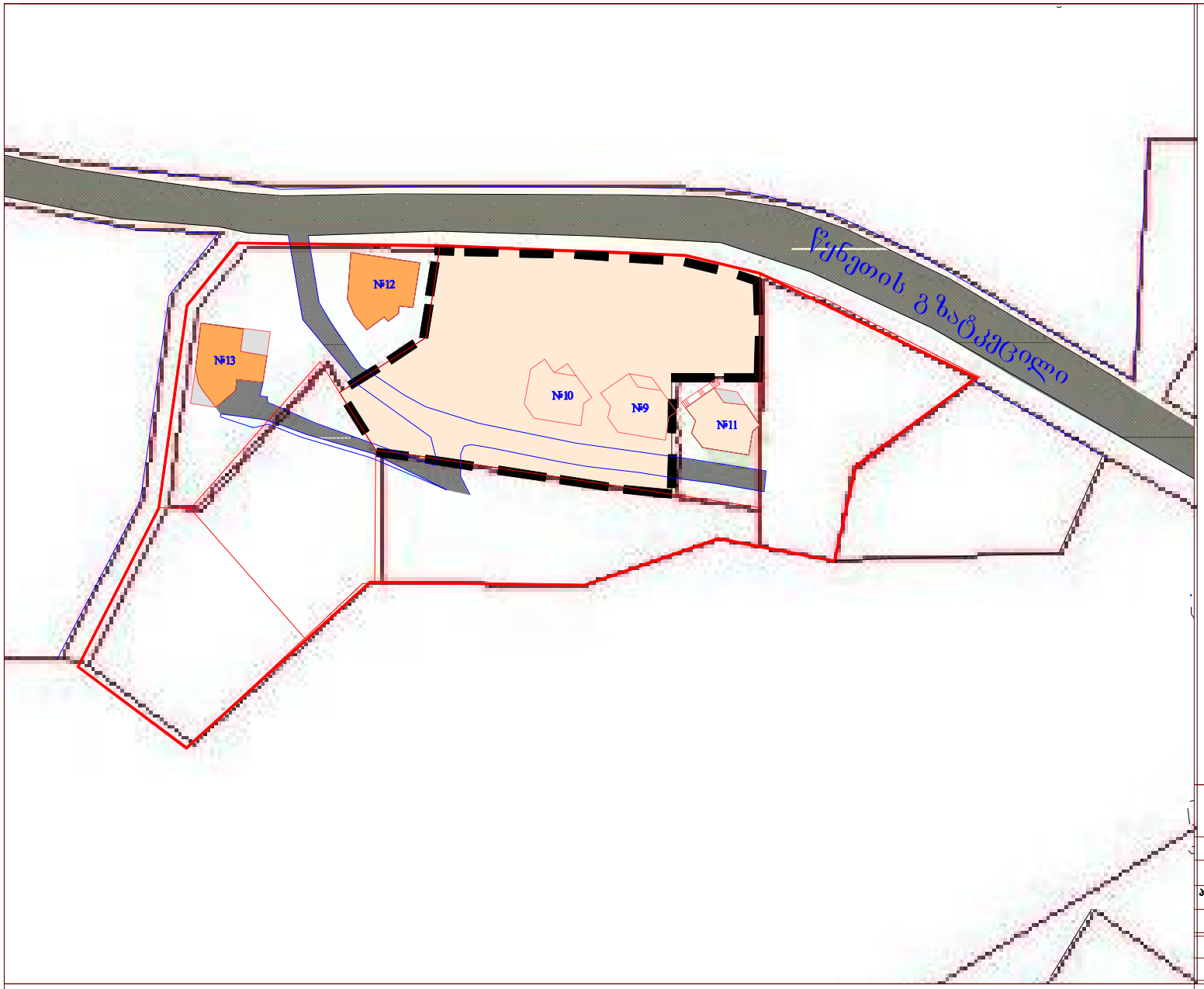
გეგმარებითი ერთეულები

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-10	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს
"ა ენდ დ"

A&D
არქიტექტურა და დიზაინი



სზ-3 დაბალი ინტენსიურობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

0 5 15 35 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები არსებული სიტუაცია		
გეგმარებითი ერთეულების უფლებრივი ზონირება. შეუსაბამო ობიექტები და მიწის ნაკვეთები		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ჟუთაიშვილი	
დაამუშავა	მ.ლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეცველი	თარიღი
	ბრბ-13	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ტერიტორია

№9 საერთო ფართი ბარემონტში	401.2m²
№10 საერთო ფართი ბარემონტში	381.2m²
ჯამური საერთო ფართი ბარემონტში	782.4m²
ტერიტორიის ფართი	4895,0
ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=0.16	

0 5 15 35 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია

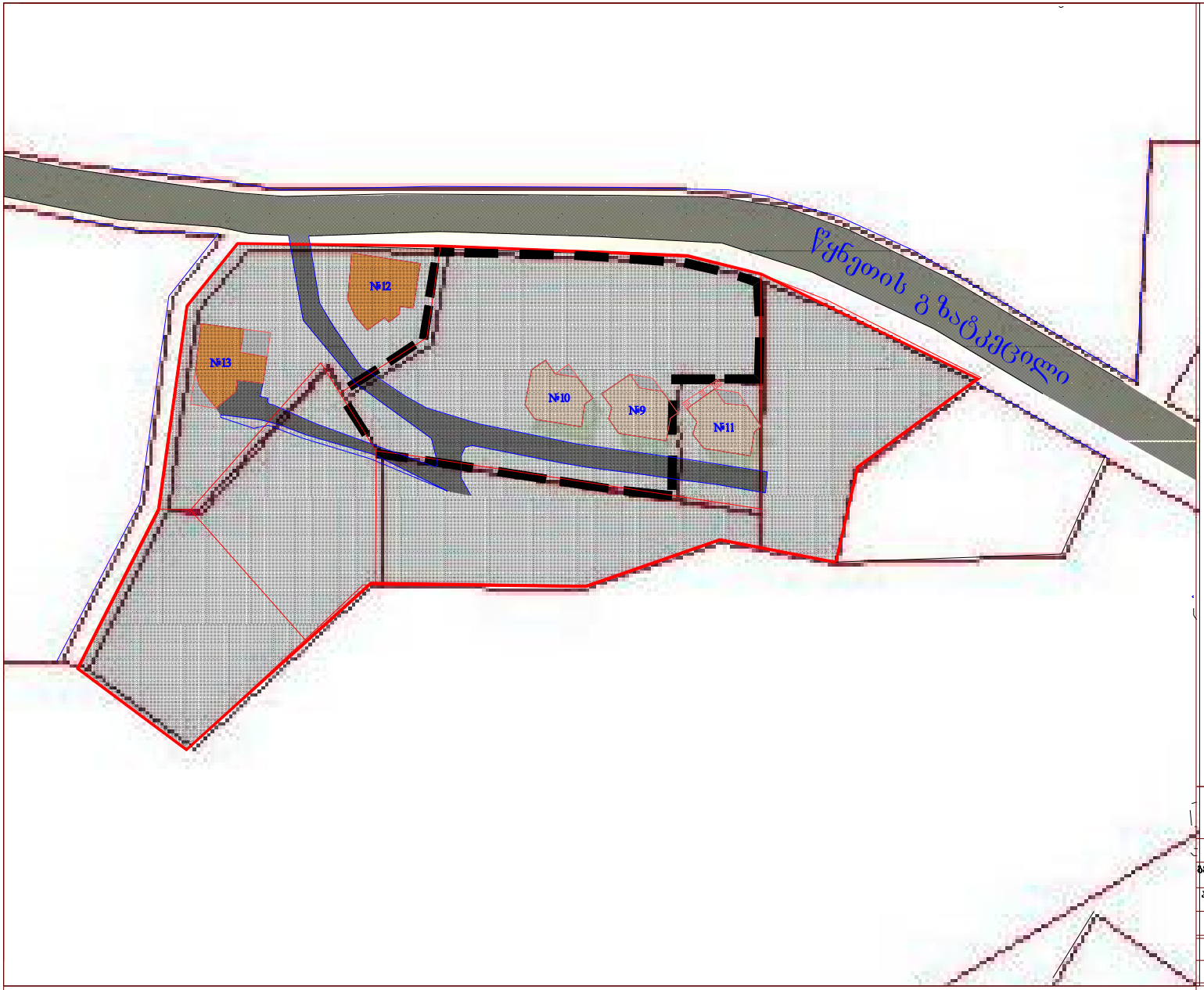
გეგმარებითი ერთეულების ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ-2

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ბ.ტუსიშვილაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-11	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ტერიტორია

№9 მოშენების ფართი	200.6 m²
№10 მოშენების ფართი	190.6 m²
ჯამური მოშენების ფართი	391.2 m²
ტერიტორიის ფართი	4895,0
მოშენების კოეფიციენტი კ-1=0.08	

0 5 15 25 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია

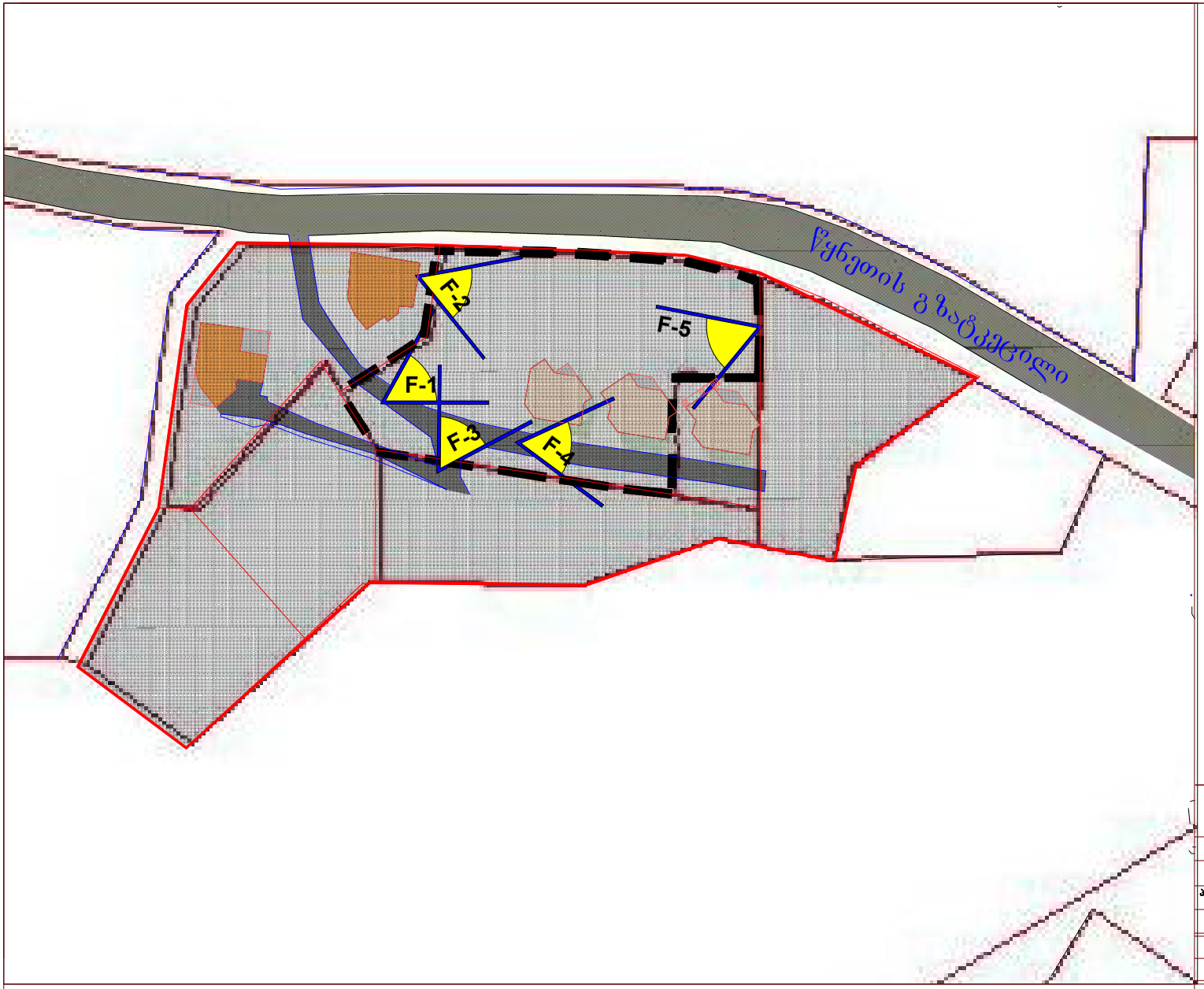
გეგმარებითი ერთეულების განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ბ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-12	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, ჭყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



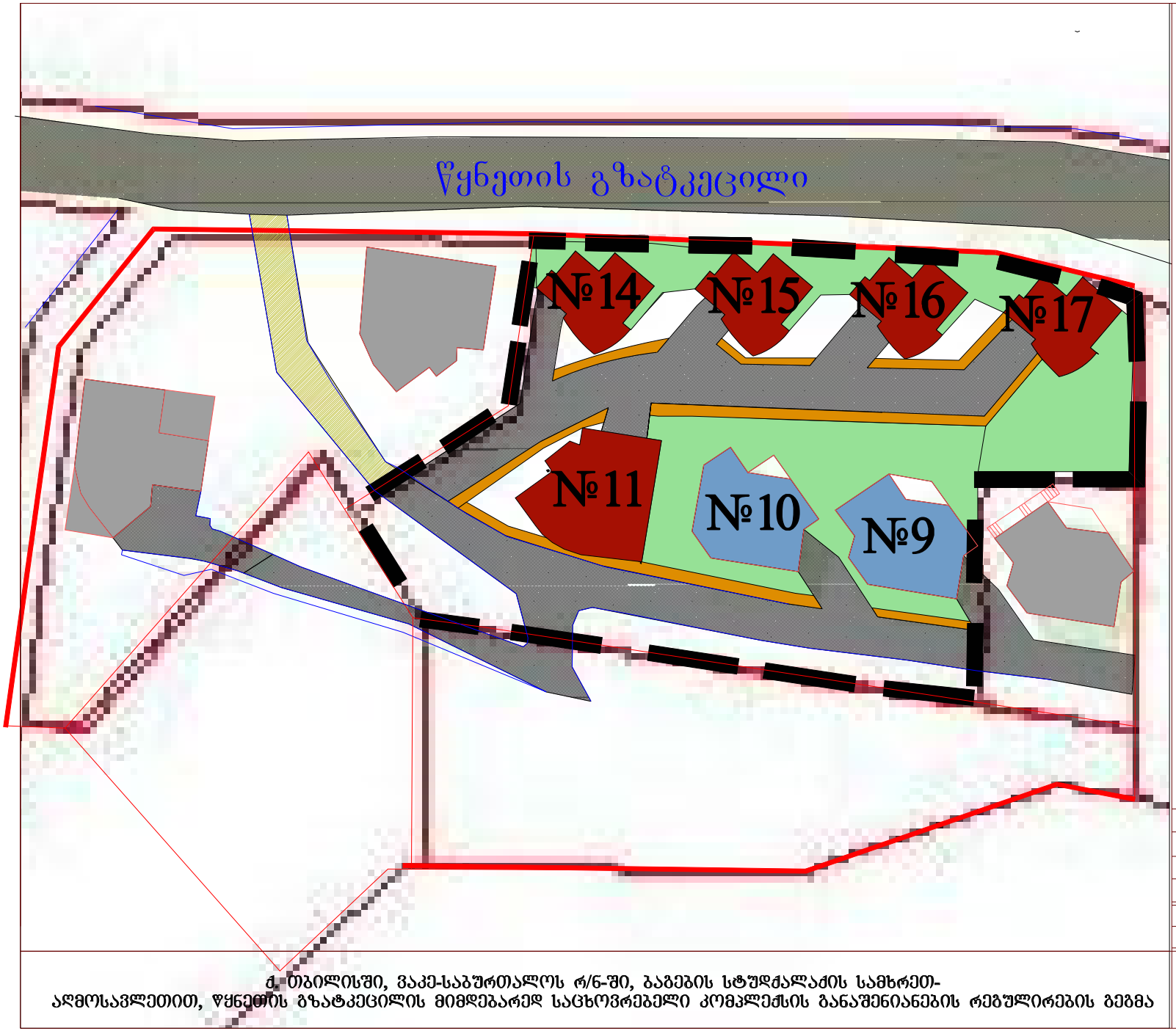
ფოტოფიქსაციის წერტილები

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები არსებული სიტუაცია		
ფოტოფიქსაციის სქემა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ჟუთაიშილაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა გრგ-14	თარიღი

ძ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო შენობები

მშენებარე შენობები

მომიჯნავე ტერიტორიებზე არსებული შენობები

ქუჩის სავალი ნაწილი

ტროტუარი

გამწვანება

სერვიტუტი

საპროექტო კოეფიციენტები კ¹ და კ²			
ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კვმ			
მისამართი	მოშენების ფართი	სართ.	სულ ბაღი კონდიციონერი
სახლი №9	200.60 კვმ	2	401.2 კვმ
სახლი №10	190.60 კვმ	2	380.0 კვმ
სახლი №11	300.0 კვმ	7	2100 კვმ
სახლი №14	150 მკმ	3	450 კვმ
სახლი №15	150 მკმ	2	300 კვმ
სახლი №16	150 მკმ	2	300 კვმ
სახლი №17	150 მკმ	2	300 კვმ
	1291.2 კვმ		4231.2 კვმ
	კ-1=0.26		კ-2=0.86

საპროექტო გადაწყვეტა

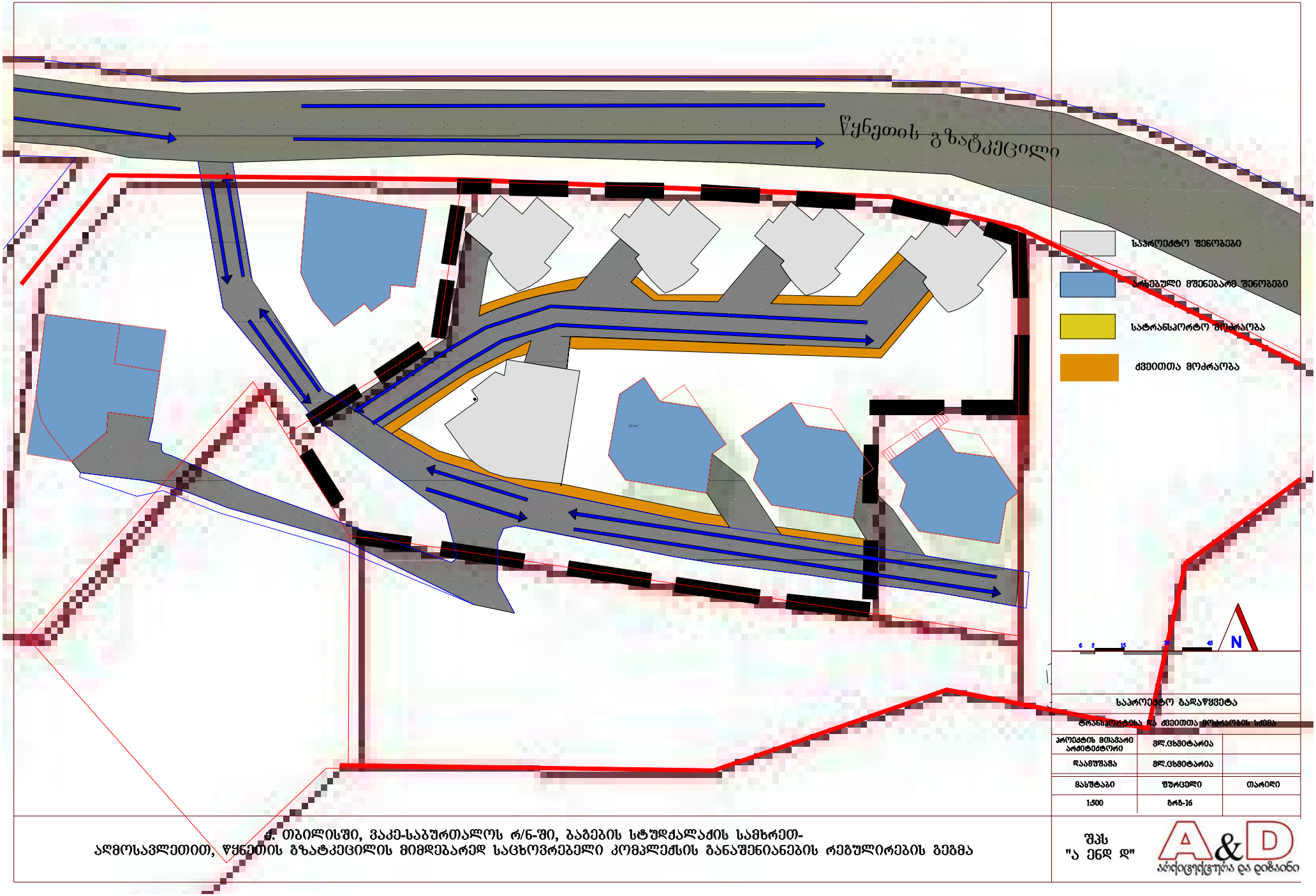
ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- ბანაშენიანების მენეგმა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ფუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
1:500	გრგ-15	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ბადაწყვეტა

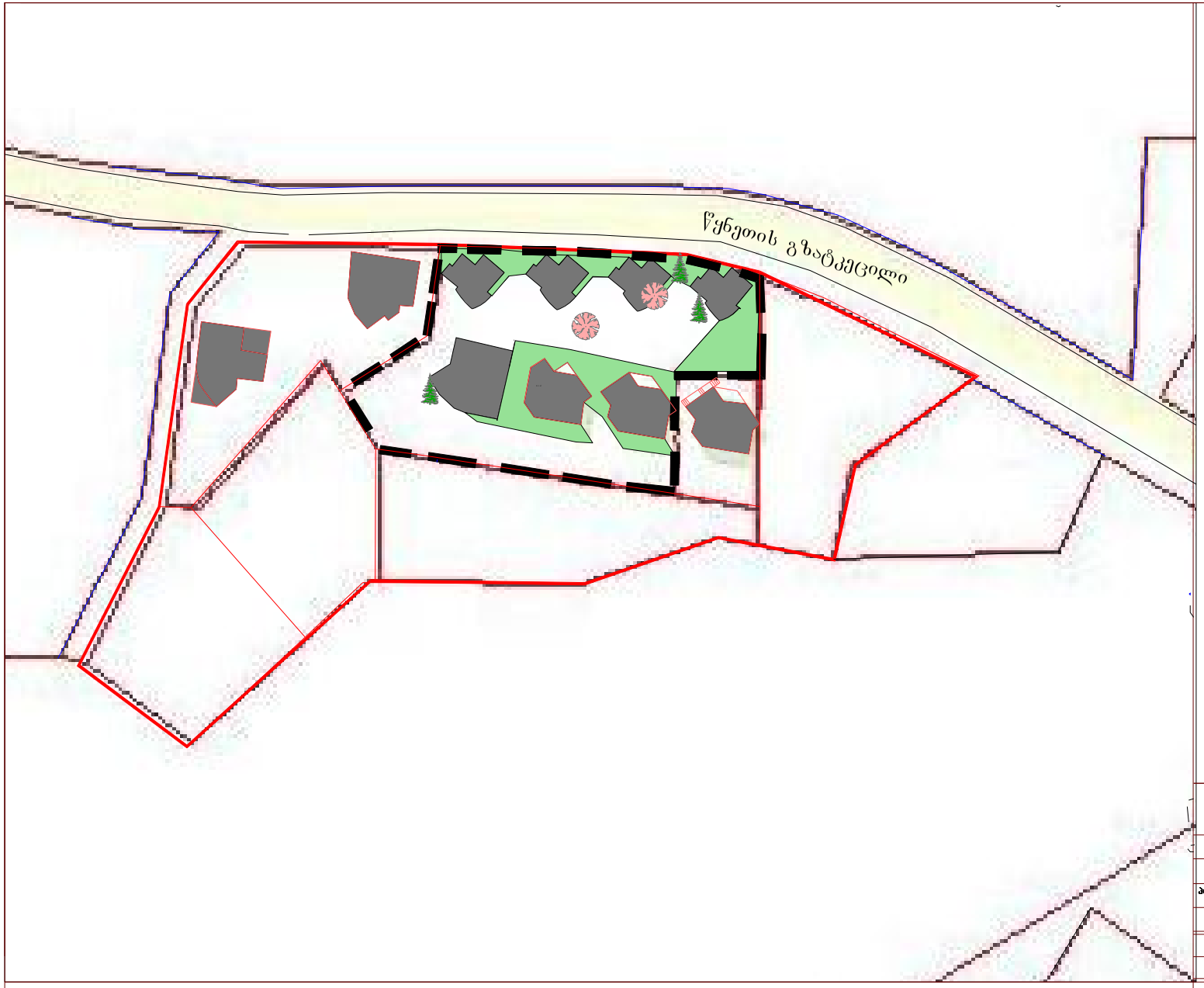
ტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	მლ.ცხვიტარია	
დაამუშავა	მლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
1:500	ბრბ-16	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



5 არსებული ხეები

2 არსებული მოსაჭრელი ხეები

საპროექტო გამწვანება

საპროექტო ნარგავები

0 5 15 35 45

N

საპროექტო გადაწყვეტა

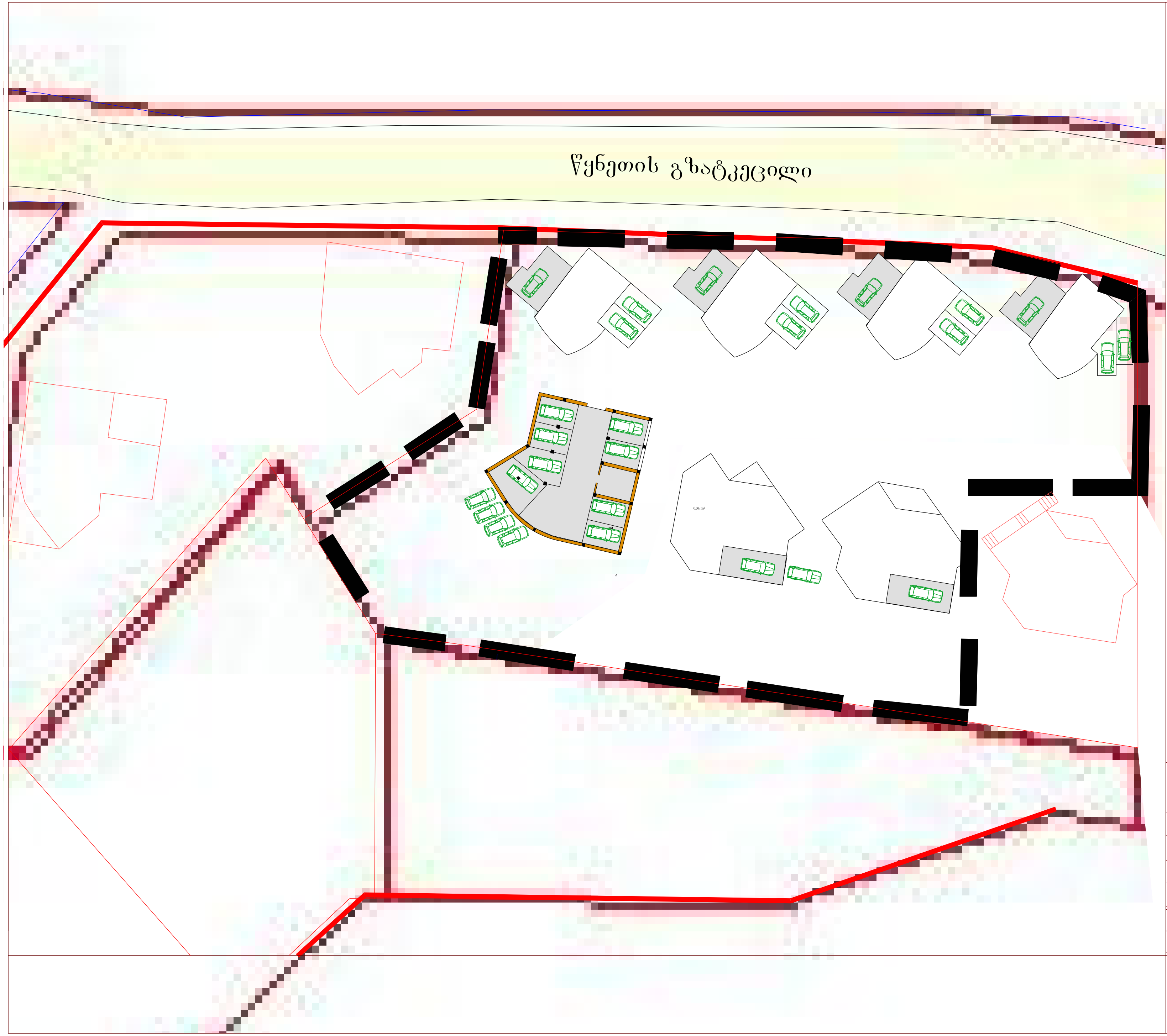
ტერიტორიის გამწვანება

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ჟუთაითელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
	გრგ-18	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდძალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



ღია სადგომების სქემა 13ცალი

დახურული ავტოსადგომი 14ცალი

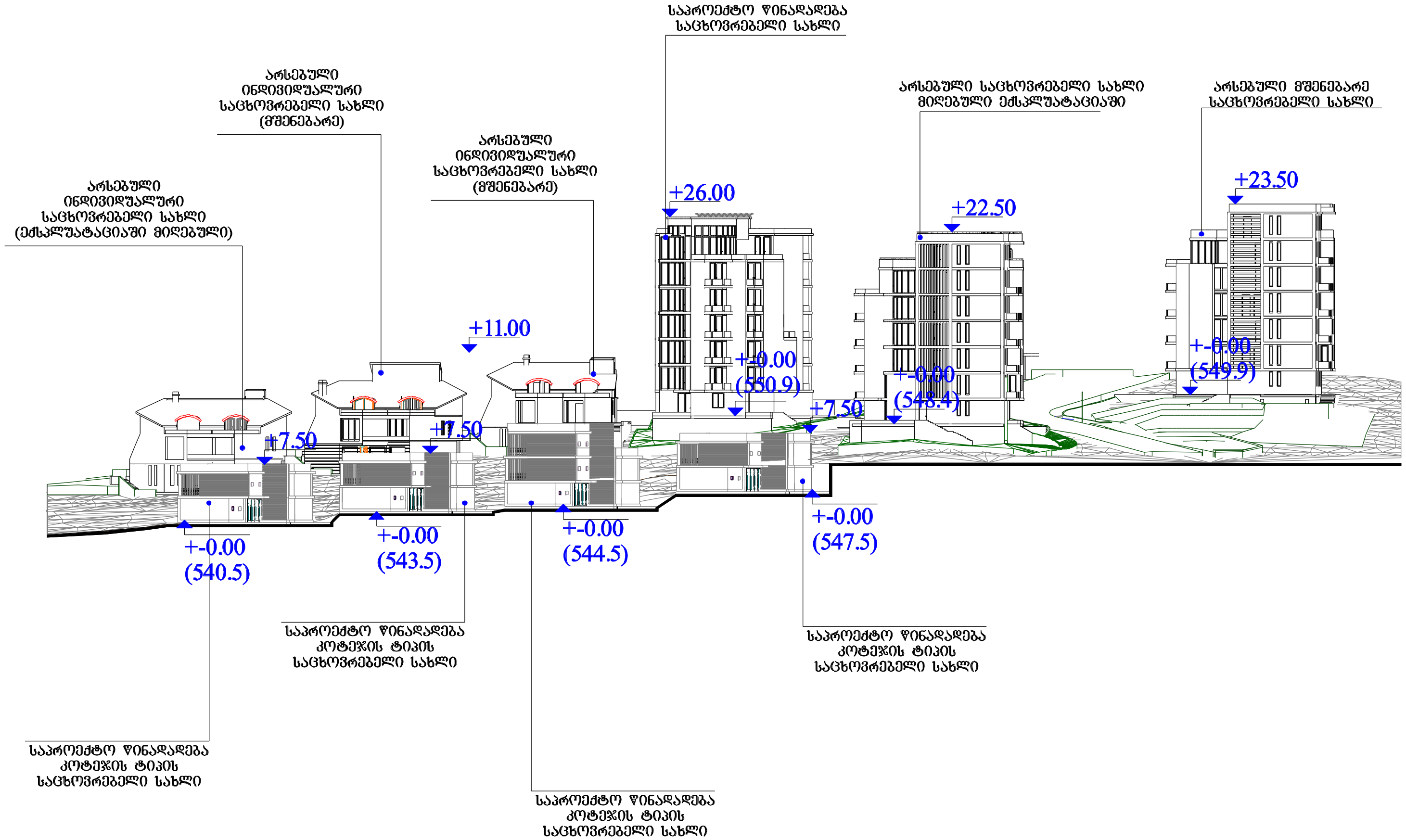
27ცალი ავტოსადგომების საორიენტაციო რაოდენობა

0 5 15 35 45 N

საპროექტო გადაწყვეტა		
მიწისქვეშა ავტოსადგომების გეგმარების სქემა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:500	გრგ-17	

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო გადაწყვეტები		
ვერტიკალური დაგეგმარება საპროექტო და არსებული შენობების		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-19	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს
"ა ენდ დ"

ა&დ არქიტექტურა და დიზაინი

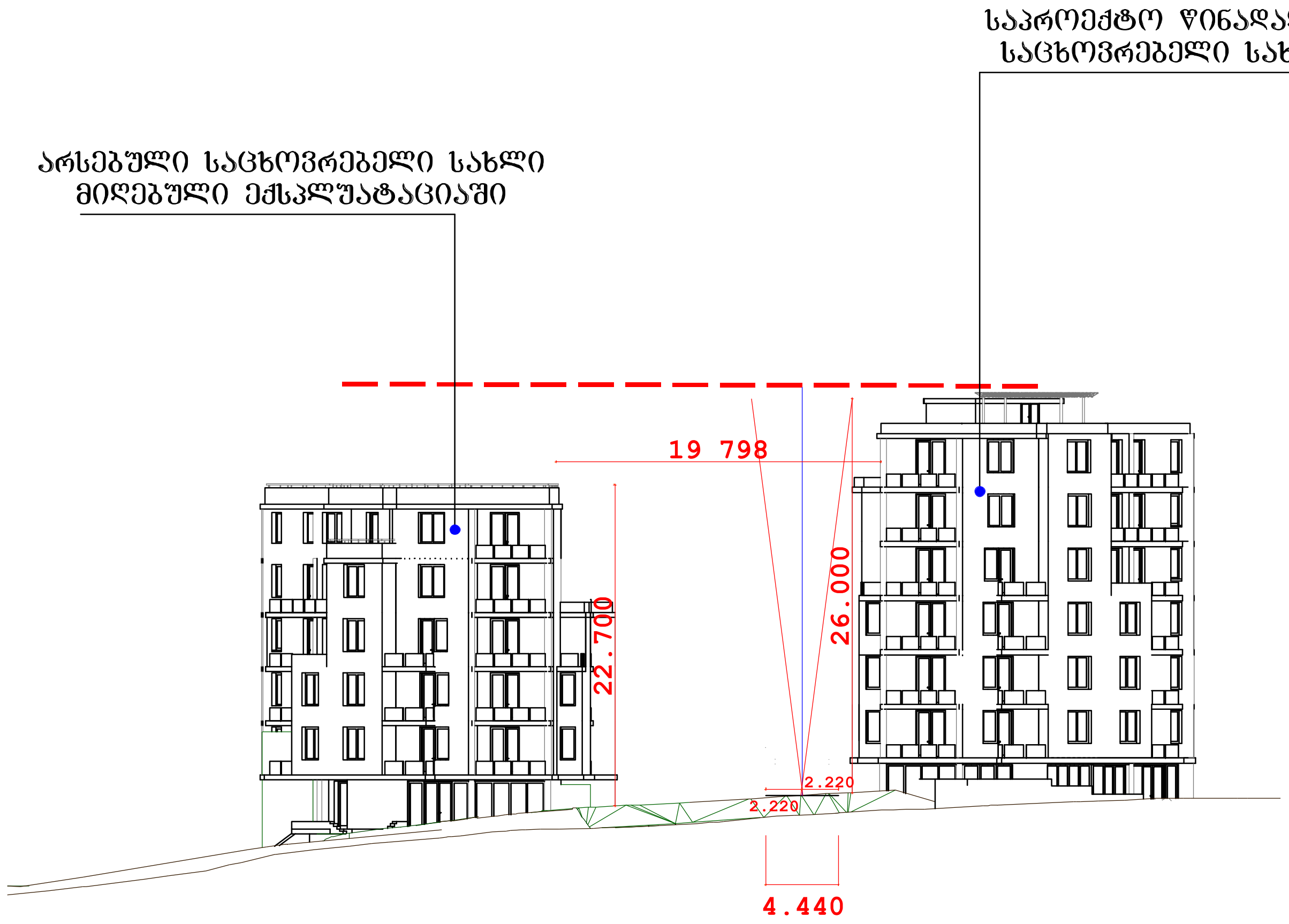


რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
არსებული სიტუაცია		
სიტუაციური გეგმა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ბ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-2	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"





საპროექტო გადაწყვეტები		
ქუჩების სიგანეებისა და შენობების სიმაღლეების ურთიერთმიმართება		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-20	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



დამკვეთი:

შ.პ.ს "ა ენდ დ დირექტორი; გ. ჟუთათელაძე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

ჭავჭავაძის №1 შესახვევი, ტელ 22 59 97 მობ. 8 55 22 59 97

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

დამპროექტებელი: შპს "ა ენდ დ"

შ.პ.ს "ა ენდ დ დირექტორი; გ. ჟუთათელაძე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

ჭავჭავაძის №1 შესახვევი, ტელ 22 59 97 მობ. 8 55 22 59 97

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

პროექტის ავტორები:

არქ. გ. ჟუთათელაძე

არქ. ვლ. ცხვიტარია

პროექტის მონაწილეები:

– ძალაძებმარებითი ნაწილი	გ.ჟუთათელაძე
– ტოპოგრაფია-გეოდეზია	თ.მამულაშვილი
– საინჭინრო გეოლოგია	გ.ბიძინაშვილი
– საინჭინრო ნაწილი	ზ.მაისურაძე
–ვერტიკალური გეგმარება	გ.ჟუთათელაძე
–გამწვანება დენდროლოგია	ვ.ვისოცკაია
– ტრანსპორტი	ზ.მაისურაძე

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია საქართველოს კანონმდებლობისა და ნორმატული დუკუმენტების მოთხოვნების შესაბამისად

პროექტის მთავარი არქიტექტორი _____

ხელმოწერა

F-1



F-2



F-3



F-4



ფოტო

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ქ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთილი	თარიღი

ძ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



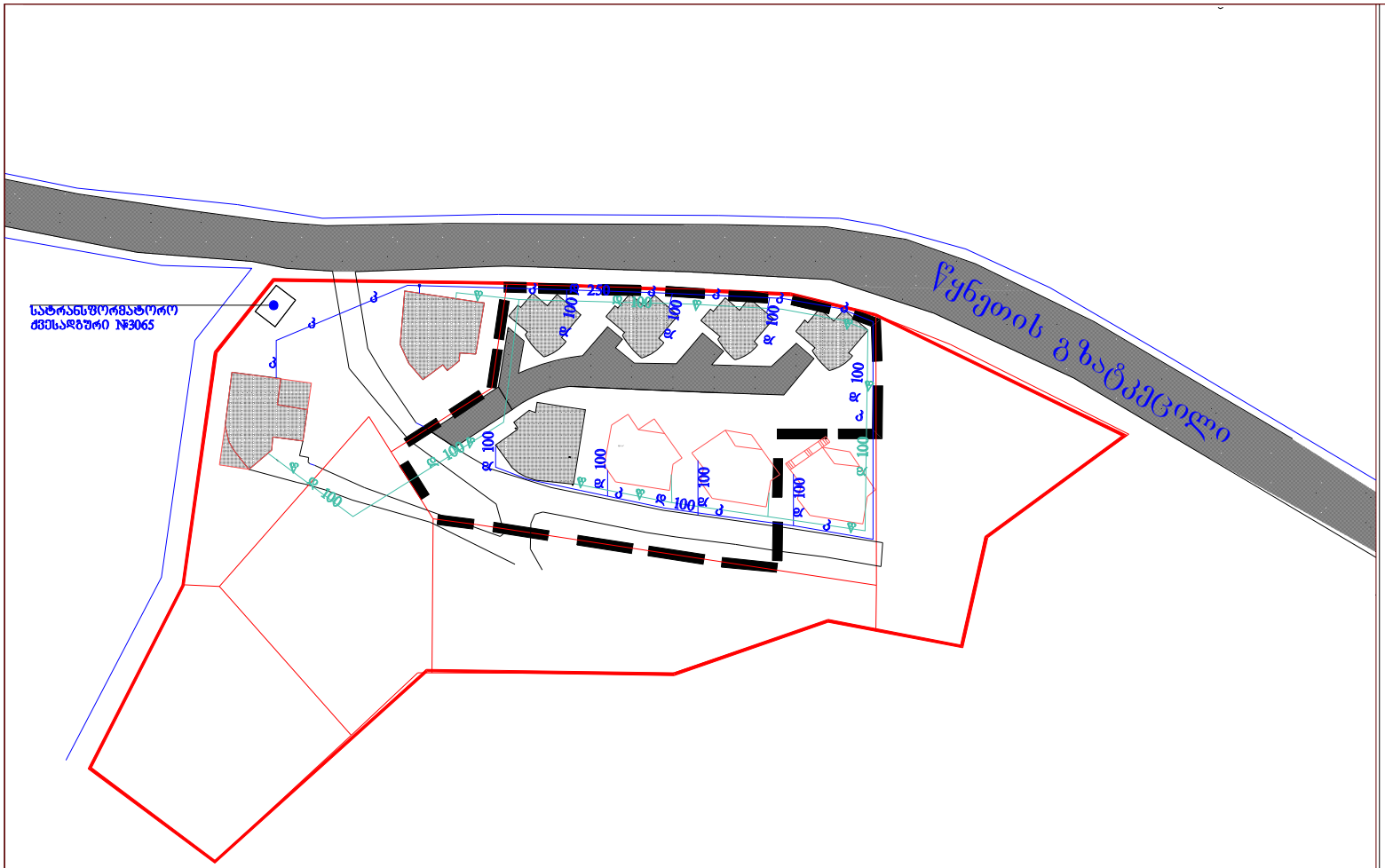
ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-
აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ფოტო

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვ.ლეკვეიშვილი	
მასშტაბი	შეკვეთილი	თარიღი

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



0 5 15 35 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
ტერიტორიაზე წყლის და კანალიზაციის მოწყობის სკიზური ნახაზი		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ვლ.ცხვიტარია	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
	8რბ-17	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "A ენდ D"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი





რეგულირების გემბის საწყისი მონაცემები

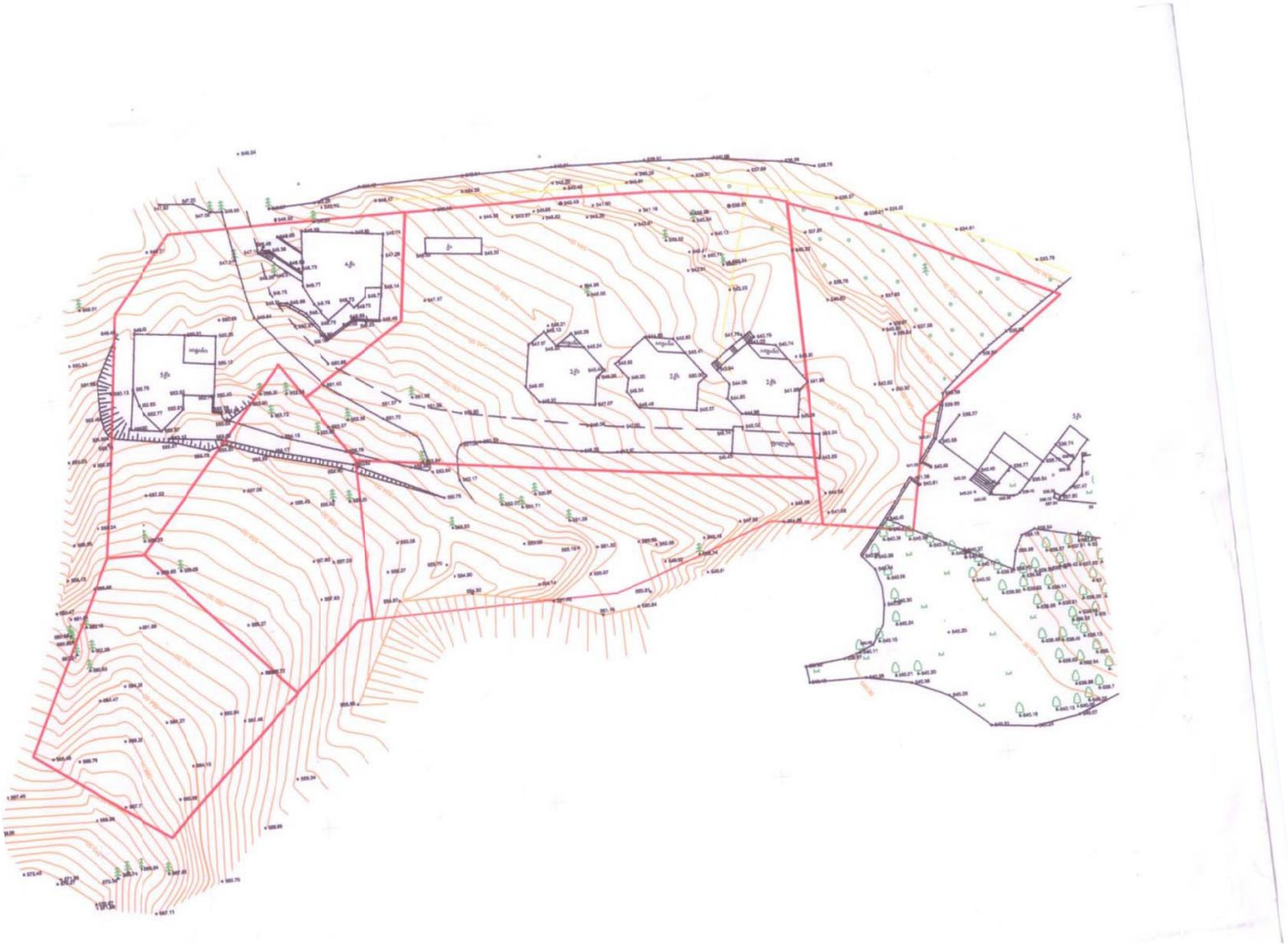
გაზის მაგისტრალის სქემატური გეგმა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ვლ.ცხვიტარია	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
	ბრბ-17	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"





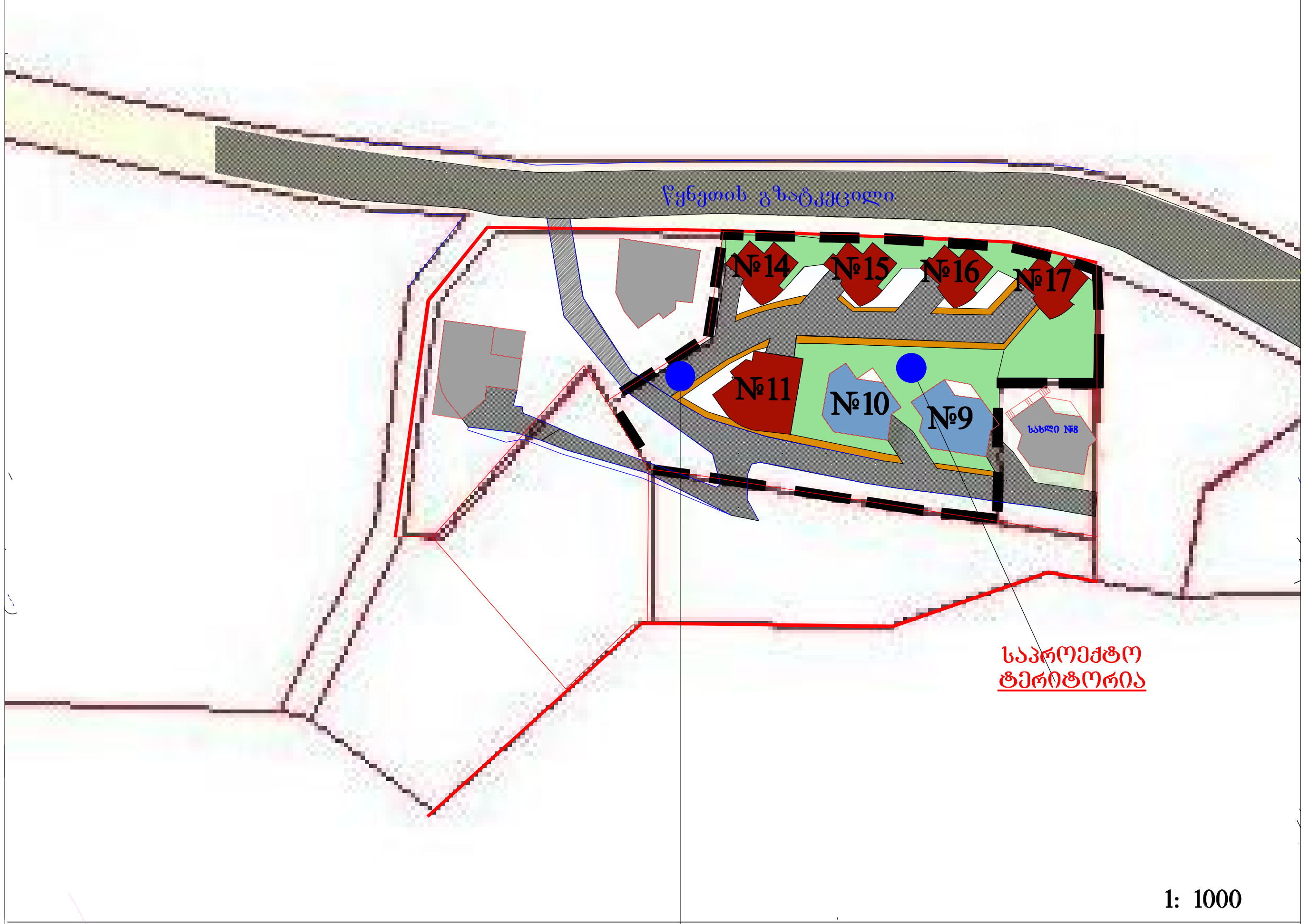
ტოპოგრაფიული გეგმა

თ.გამოსაშვილი

შპს
"ა ენდ დ"

A&D
არქიტექტურა და დიზაინი

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელ კომპლექს ოდა-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმა



სზ-3	118-26,08
0.26	0.86
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

1.1.საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

ა) ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობები:
- ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა)
- განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლი.
- საბავშვო მოედნები;
- აფთიაქები
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზიები;
- ხეივნები
- საფოსტო განყოფილებები;
- ამბულატორია
- ღია ავტოსადგომები;

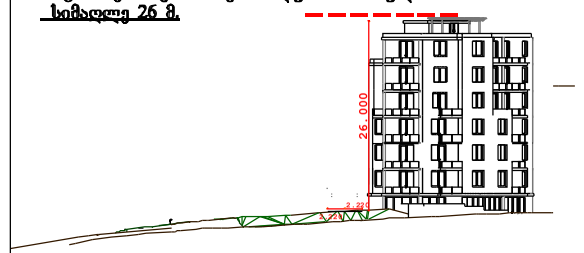
ბ) ტერიტორიებისა და უძრავი ობიექტების დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ ნებართვას):
- ოფისები;
- დაწესებულებები და ორგანიზაციები;

12. განაშენიანების დაბალი ინტენსიურობის საცხოვრებელი ზონის (სზ-3) ტერიტორიებისა და უძრავი ქონების გამოყენების სახეობები მიღებულ იქნას "ქ. თბილისის ტერიტორიებისა გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების" დანართი 1-ის შესაბამისად.

საპროექტო კოეფიციენტები $კ^1$ და $კ^2$			
ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კვმ			
მისამართი	მოშენების ფართი	სართ.	სულ გარე კონტურში
სახლი №9	200.60 კვმ	2	401.2 კვმ
სახლი №10	190.60 კვმ	2	380.0 კვმ
სახლი №11	300.0 კვმ	7	2100 კვმ
სახლი №14	150 მკვ	3	450 კვმ
სახლი №15	150 მკვ	2	300 კვმ
სახლი №16	150 მკვ	2	300 კვმ
სახლი №17	150 მკვ	2	300 კვმ
	1291.2 კვმ		4231.2 კვმ
	კ-1=0.26		კ-2=0.86

კოეფიციენტები $კ^1$ და $კ^2$ არსებული მდგომარეობით			
ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კვმ			
მისამართი	მოშენების ფართი	სართ.	სულ გარე კონტურში
სახლი №9	200.6 m^2	2	401.2m^2
სახლი №10	190.6 m^2	2	381.2m^2
ჯამი	391.2 m^2		782.4m^2
	კ-1=0.08		კ-2=0.16

3. განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა 7 სიმაღლე 26 მ.



4. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით, საპროექტო ტერიტორიისათვის დადგენილია "დახურული"- კვარტალური ტიპის სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა.

5. გამწვანების ფართი – გამწვანების კოეფიციენტი

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

6. ავტომანქანების ხელმისაწვდომი ადგილების რაოდენობა

6.1. განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია ავტოსადგომების მოწყობა.

შენიშვნები:

1. ნახაზზე განცალკევებით ნაჩვენები საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი და წითელი ხაზები რეალურად ფარავს ერთმანეთს და ემთხვევა ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარს.

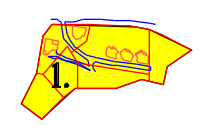
შეთანხმებულია
ქ. თბილისის, მერიის არქიტექტურის სამსახურის უფროსი

ბნ. არისი ბოჭორიძე

ქუჩების სავალი ნაწილი	(ყვითელი)
გამწვანება	(მწვანე)
ტროტუარი	(ნარინჯისფერი)
არსებული მშენებარე შენობები	(ცისფერი)
სერვიტუტი	(დაშტრიხული)
ლურჯი ხაზები	(ლურჯი შტრიხ-პუნქტირი)
წითელი ხაზები	(წითელი შტრიხ-პუნქტირი)
საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები	(შავი შტრიხი)

1	2
3	4
5	6

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

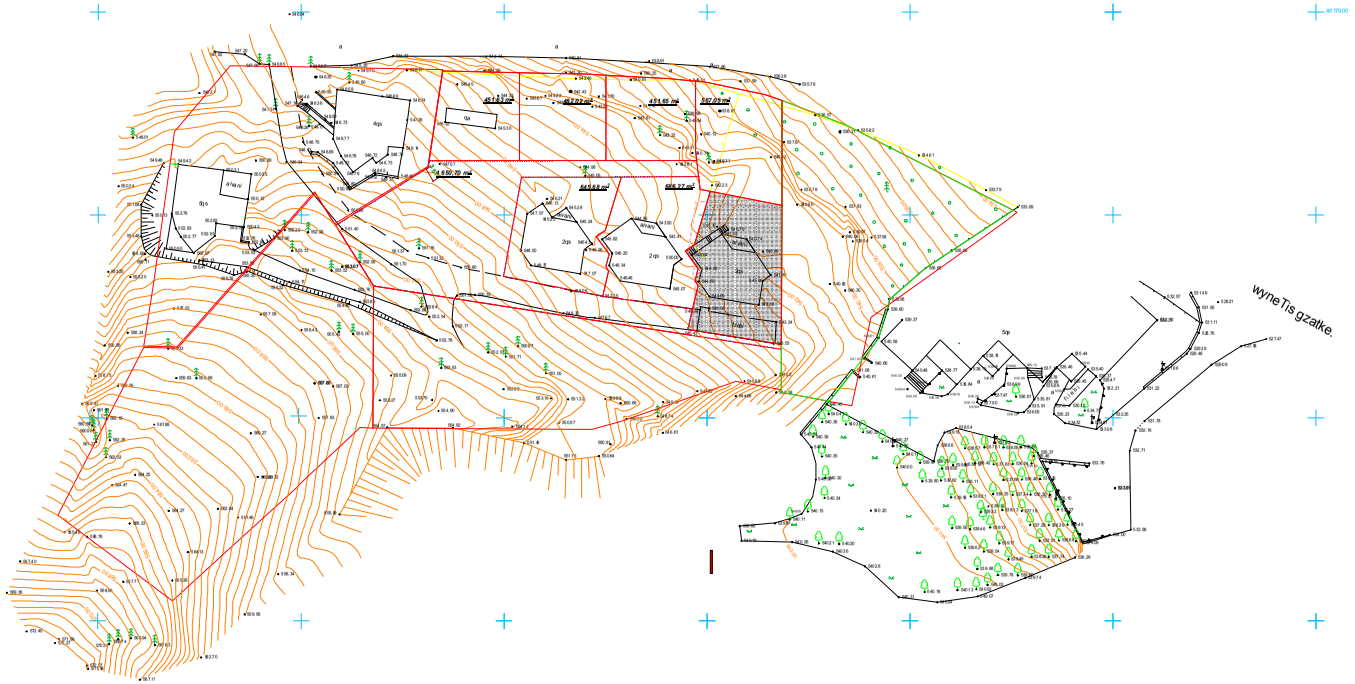


0 5 15 35 45 N

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი

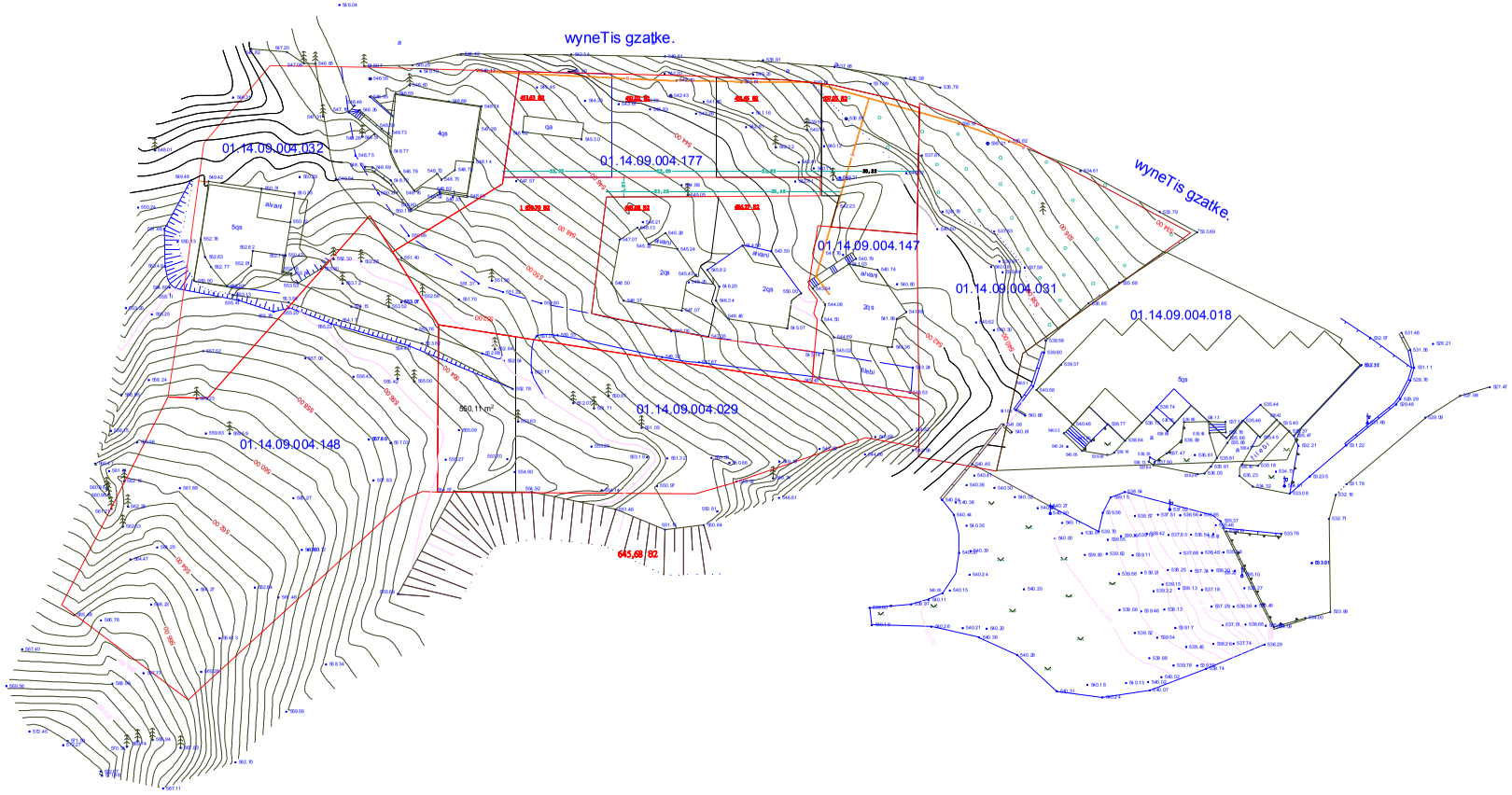


wy wyalgayvaniloba
g gazi
k kanalizacia
k kavSirgabmuloba
el. qselebi
sk saniaRvre

UTM (saerTaSoriso) sistemis koordinantebi
arasacxovrebeli Senoba
sacxovrebdi Senoba
Senebadi nageboba
farduli
satransforma- toro jixuri
rezervuari
borduri
Robe
kedeli
rkinigza
maRali Zabvis eleqtro gadamcemi xazi
xebi
sameTvalyureo Webi
reliefi

topo gadaReba

			S.p.s. ,,geoidi~		
obieqtis dasaxeleba misamarTi	bagebi studqalaqis samxreT aRmosavleTiT wyneTis gzatkecilis mimdebared		direqtori		T. mamulaSvili
			Seasrula		T. mamulaSvili
aizoma: 05.02.2013			masStabi 1:500	gaica:	10.02.2013



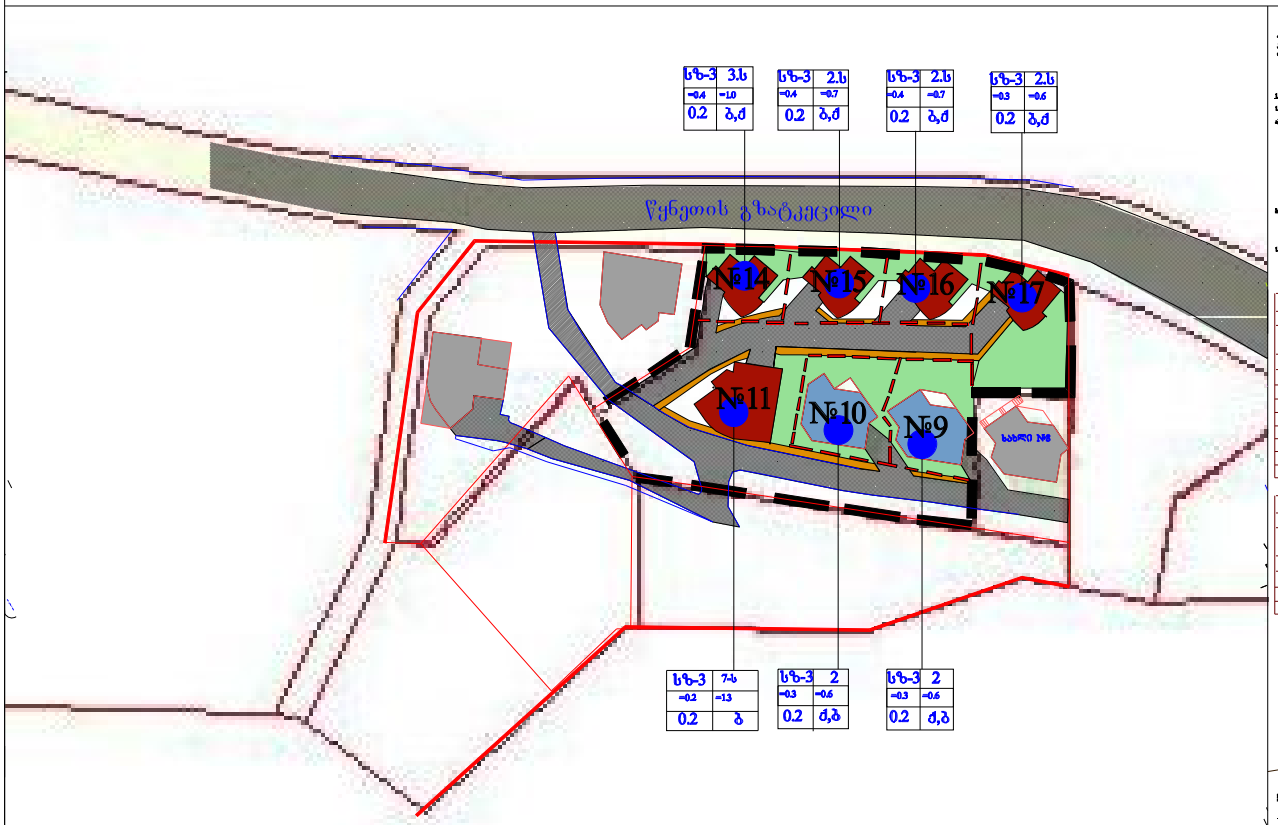
wy	wyalgayvaniloba
g	gazi
k	kanalizacia
k	kavSirgabmuloba
	el. qselebi
sk	saniaRvre

UTM (saerTaSoriso) sistemis koordinantebi	rezervuari
arasacxovrebeli Senoba	borduri
sacxovrebeli Senoba	Robe
Senebadi nageboba	kedeli
farduli	rkinigza
satransforma-toro jixuri	maRali Zabvis eleqro gadamcemi xazi
	xeebi
	sameTvalyureo Webi
	reliefi

topo gadaReba

obieqtis dasaxeleba misamarTi	bagebi studqalaqis samxreT aRmosavleTiT wyneTis gzatkecilis mimdebared		S.p.s. ,,geoidi~
		direqtori	T. mamulaSvili
		Seasrula	T. mamulaSvili
aizoma: 05.02.2013		masStabi 1:500	gaica: 10.02.2013

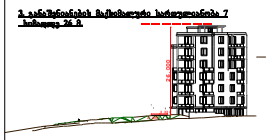
ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელ კომპლექს ოდა-ს განაშენიანების რეგულირების გეგმა



1: 1000

საპროექტო კომპლექსის ქ¹ და ქ²						
საერთო ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კმ				საბოლოო ტერიტორიის ფართი		
მოსახლეობა	მოსახლეობის ფართი	სარ.	სულ საერთო	კმ	ქ 1	ქ 2
სახლი №9	200.60 კმ	2	401.2 კმ	686,27 მ2	=0.3	=0.6
სახლი №10	190.60 კმ	2	380.0 კმ	645,68 მ2	=0.3	=0.6
სახლი №11	300.0 კმ	7	2100 კმ	1 650,70 მ2	=0.2	=1.3
სახლი №14	150 ბმ	3	450 კმ	451,63 მ2	=0.4	=1.0
სახლი №15	150 ბმ	2	300 კმ	452,02 მ2	=0.4	=0.7
სახლი №16	150 ბმ	2	300 კმ	451,65 მ2	=0.4	=0.7
სახლი №17	150 ბმ	2	300 კმ	537,05 მ2	=0.3	=0.6
	1291.2 კმ		4231.2 კმ			
	ქ-1=0.26		ქ-2=0.9			

კომპლექსის ქ¹ და ქ² პარამეტრი მოსახლეობით			
ტერიტორიის ფართი = 4895,0 კმ			
მოსახლეობი	მოსახლეობის ფართი	სარ.	სულ საერთო
სახლი №9	200.6 m²	2	401.2m²
სახლი №10	190.6 m²	2	381.2m²
ჯამი	391.2 m²		782.4m²
	ქ-1=0.1		ქ-2=0.2



შენიშვნები

1. ნახაზის ელექტრონული სახით გადმოტანის შემთხვევაში ზომები და ფიგურული სიგრძეები ნაგებობის სიგრძეები.

შემთანხმებელია
ქ. თბილისის, მცხეთის არქიტექტურის სამსახურის უშროსის მოვალეობის შემსრულებელი;

ძნ. მ. კუნელაური

- ობიექტის საპროექტო ნაგებობა
- ბაღოვანება
- ტროტუარი
- არსებული მშენებარე შენობები
- სქემატურად
- ღია ხაზები
- წითელი ხაზები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

1	2
3	4
5	6

1. ზონის სახელობა (სზ-3 ზონალური ინტენსიფიკაციის საცხოვრებელი ზონა)
2. საპროფილიანობა ან სიმაღლეები
3. ბაბაშვილიანების კომპლექსი ქ-1
4. ინტენსიფიკაციის კომპლექსი ქ-2
5. ბაბაშვილის კომპლექსი ქ-3
6. სახნავების ფაქი (ასფალტი, ბეტონი)

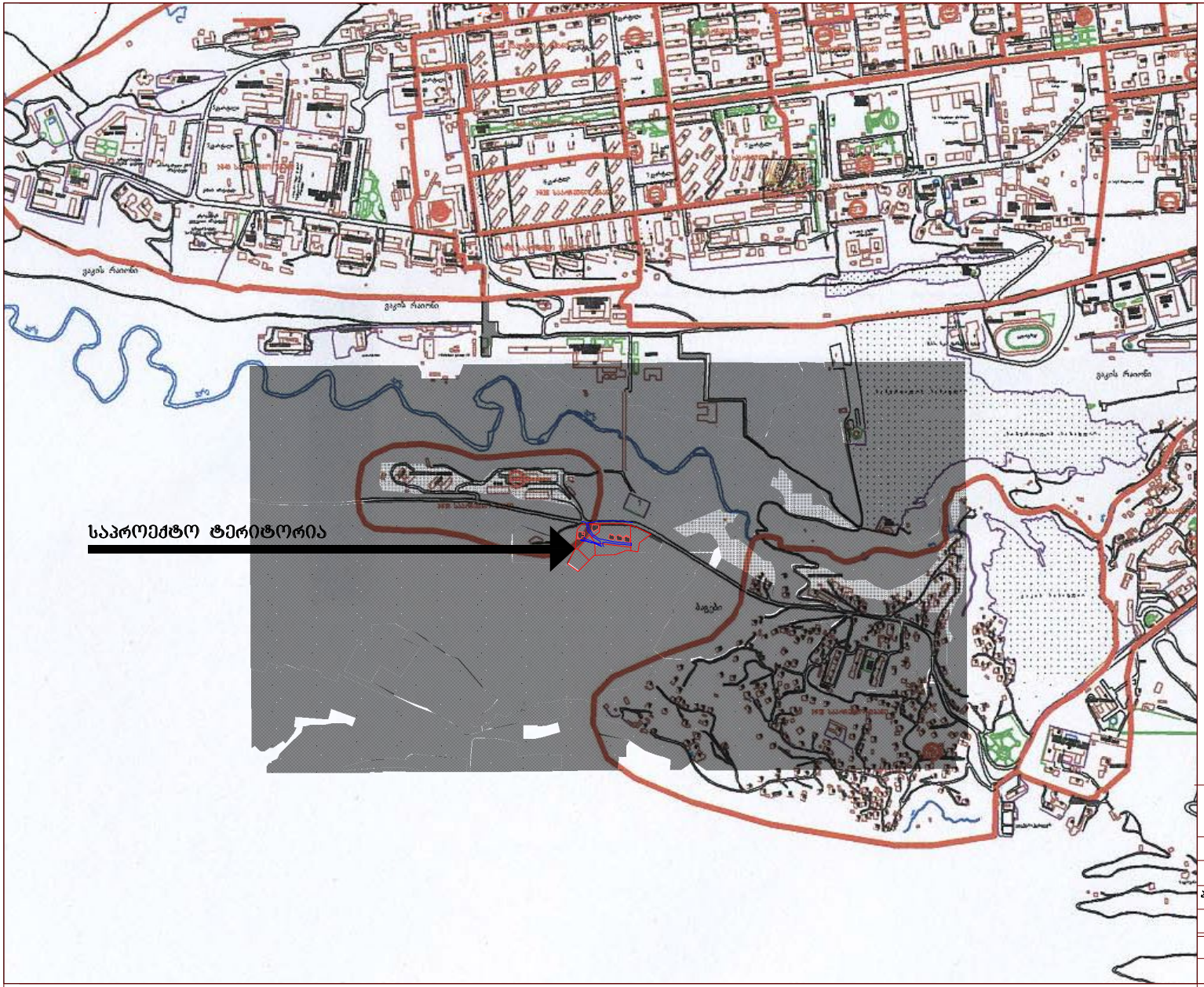




პროექტის ხელმძღვანელი არქიტექტორი	გ.ქოთანელაძე

შპს "ა ენდ დ"





სპეცზ	სპეციალური ზონა (სპეცზ)
სზ3	საცხოვრებელი ზონა
ლ.ს.ზ	ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლ.ს.ზ.)
რზ	სარეკრეაციო ზონა (რზ-1)
სსზნ	საზოგადოებრივ საქმიანი (სსზ)
ტზ	სატრანსპორტო (ტზ)

N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია

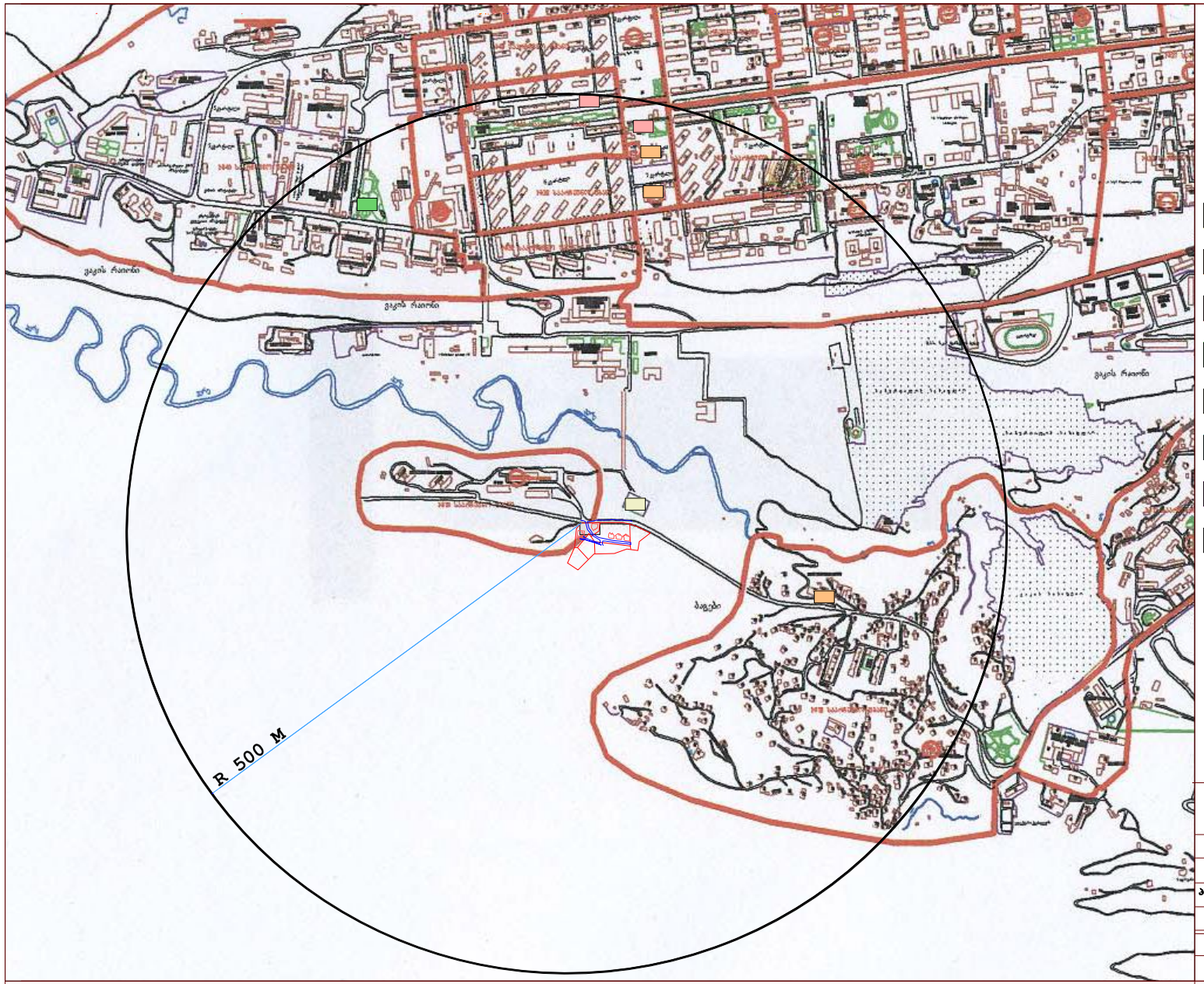
ზონირების რუკა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	მ.ცხვიტარია	
ვასუტაბი	შეკვეთილი	თარიღი
	ბრბ-3	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ტერიტორია

სკოლები- საბავშვო ბაღები

ჯანდაცვის ობიექტები

პარკები, ბაღები. სკვერები

სპორტული მოედნები

მეტროს სადგურები

კულტურის ობიექტები

საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები არსებული სიტუაცია		
სოციალური ინფრასტრუქტურა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	ბ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვეტარია	
მასშტაბი	შეკვეთა	თარიღი
	ბრბ-4	

ძ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაბების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ტერიტორია

საქალაქო მნიშვნელობის გზები

რაიონული მნიშვნელობის გზები

ძეგლები საცხოვრებელ განაშენიანებაში

N

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები არსებული სიტუაცია

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა ძეგლების ჩამონათვალი

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ჯუთათელაძე	
დაამუშავა	მ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შუალედი	თარიღი
	ბრბ-5	

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



საპროექტო ტერიტორია

ბაგები სტუდ.ქალ.
სამხ.აღ. წყნეთის გზატ. მისამართი
მიმდებარედ.

საკადასტრო საზღვარი

4/146 საკადასტრო ნომერი

372.69 საკადასტრო ერთეულის ზომები

4 895 m² საკადასტრო ერთეულის ფართობი

N

0 5 15 35 45

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია

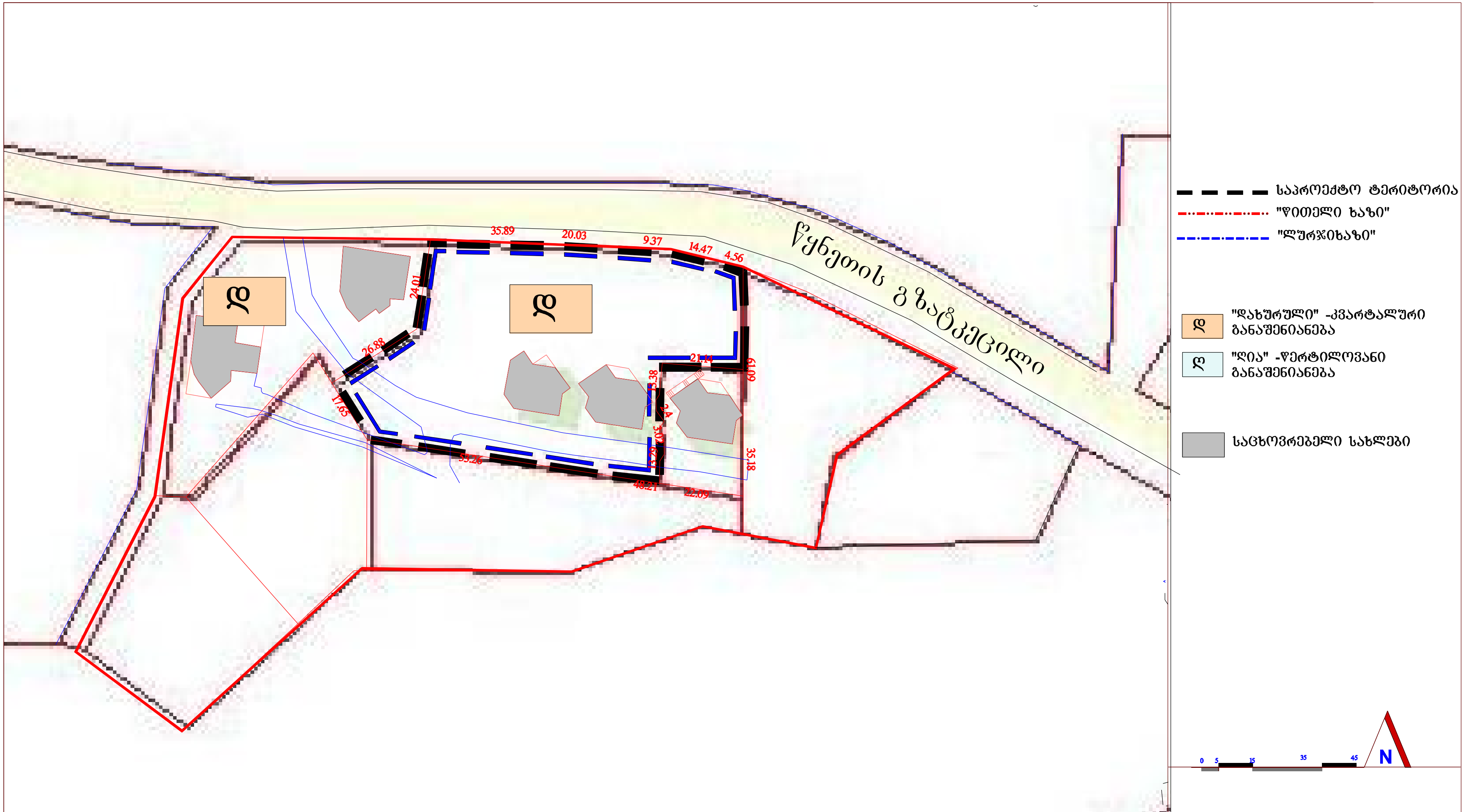
მისამართები და საკადასტრო ერთეულები

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	შკრცელი	თარიღი
	ბრმ-6	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი



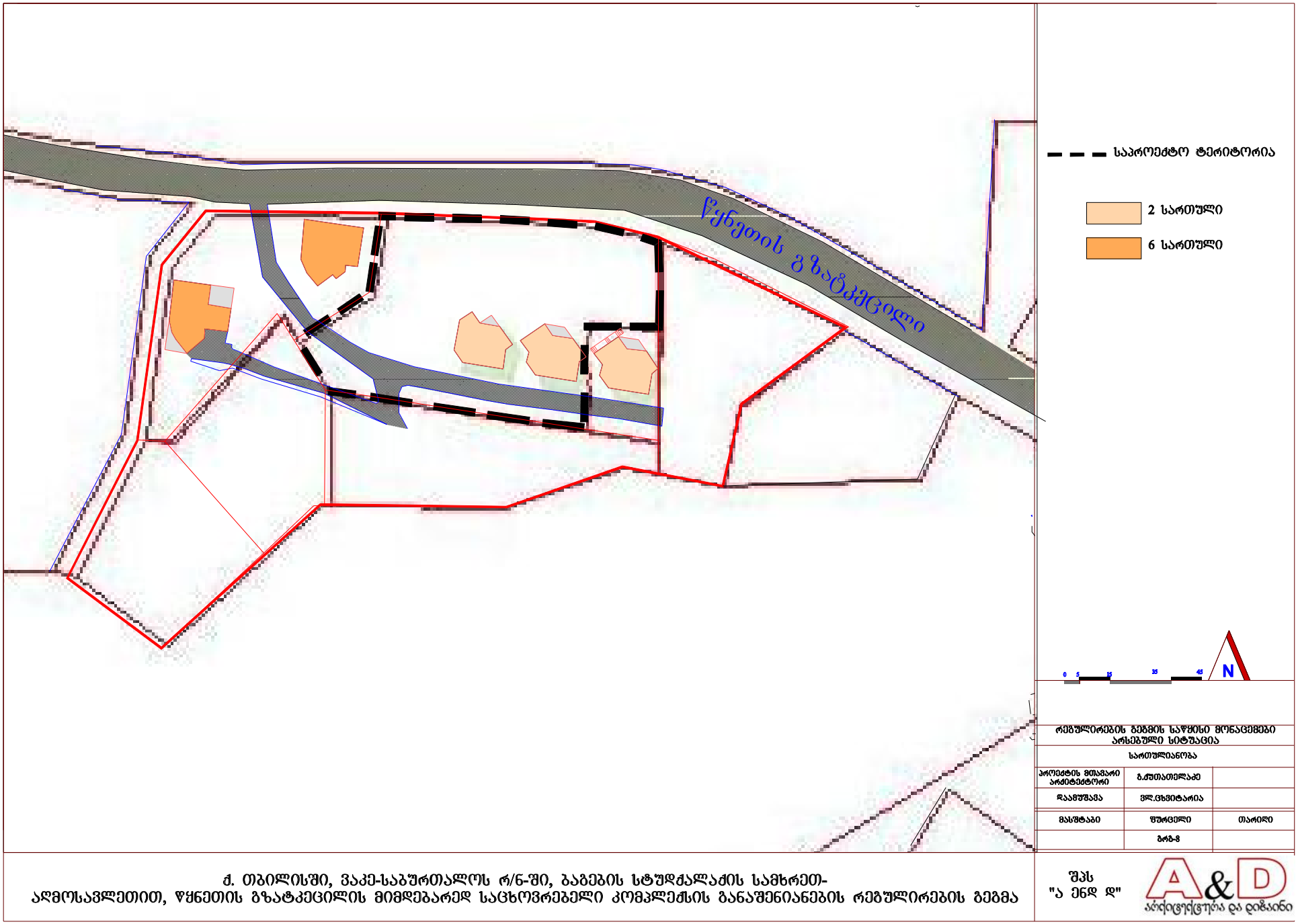
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები
არსებული სიტუაცია
სივრცით გეგმარებითი პირობები, წითელი და ლურჯი ხაზები.
შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულება

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ქუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-7	

ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს
"ა ენდ დ"

A&D
არქიტექტურა და დიზაინი



ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ/ნ-ში, ბაგების სტუდქალაქის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, წყნეთის გზატკეცილის მიმდებარედ საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "ა ენდ დ"

A&D არქიტექტურა და დიზაინი

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები არსებული სიტუაცია		
საართულიანობა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	გ.ფუთათელაძე	
დაამუშავა	ვლ.ცხვიტარია	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-8	