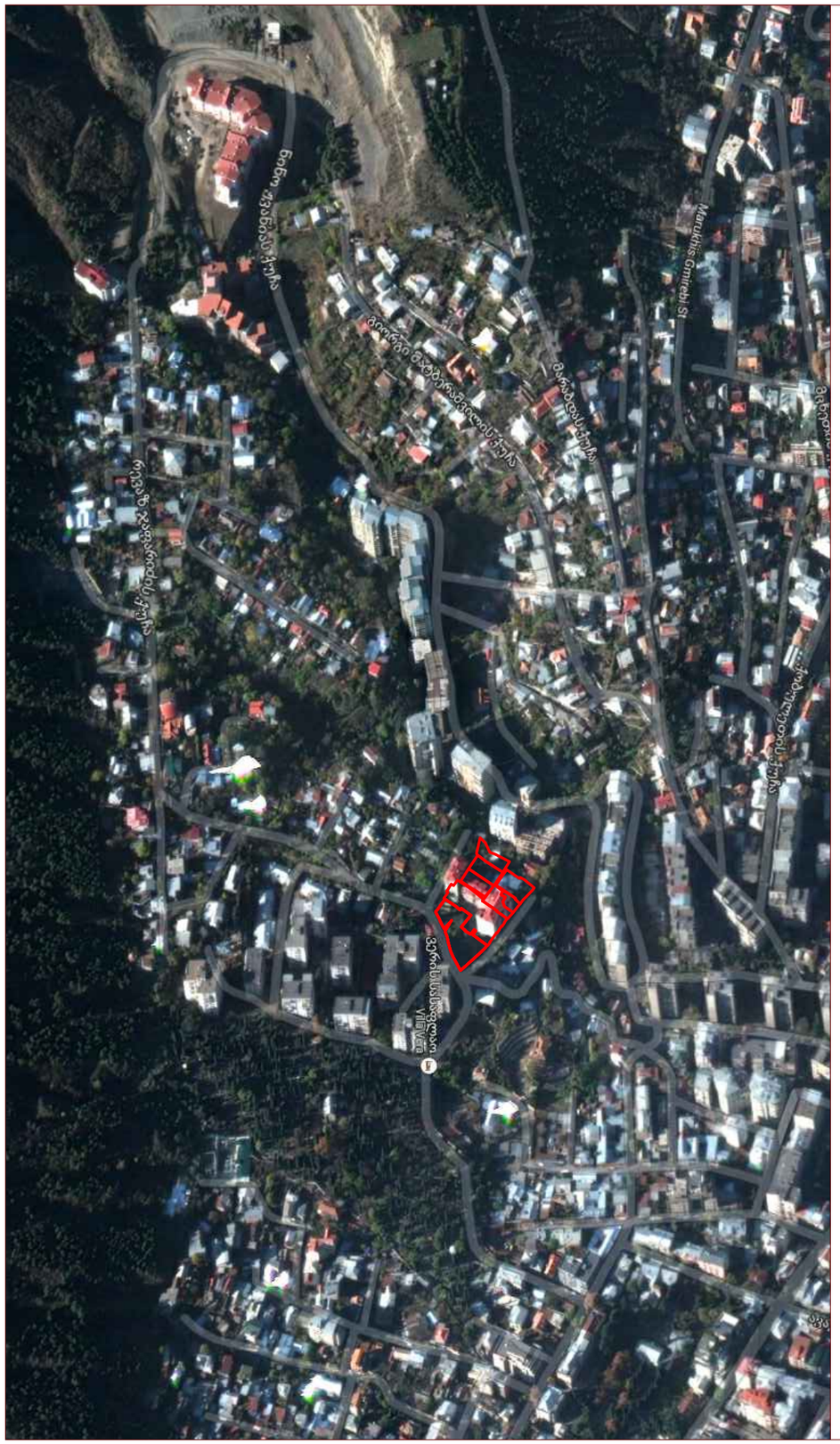
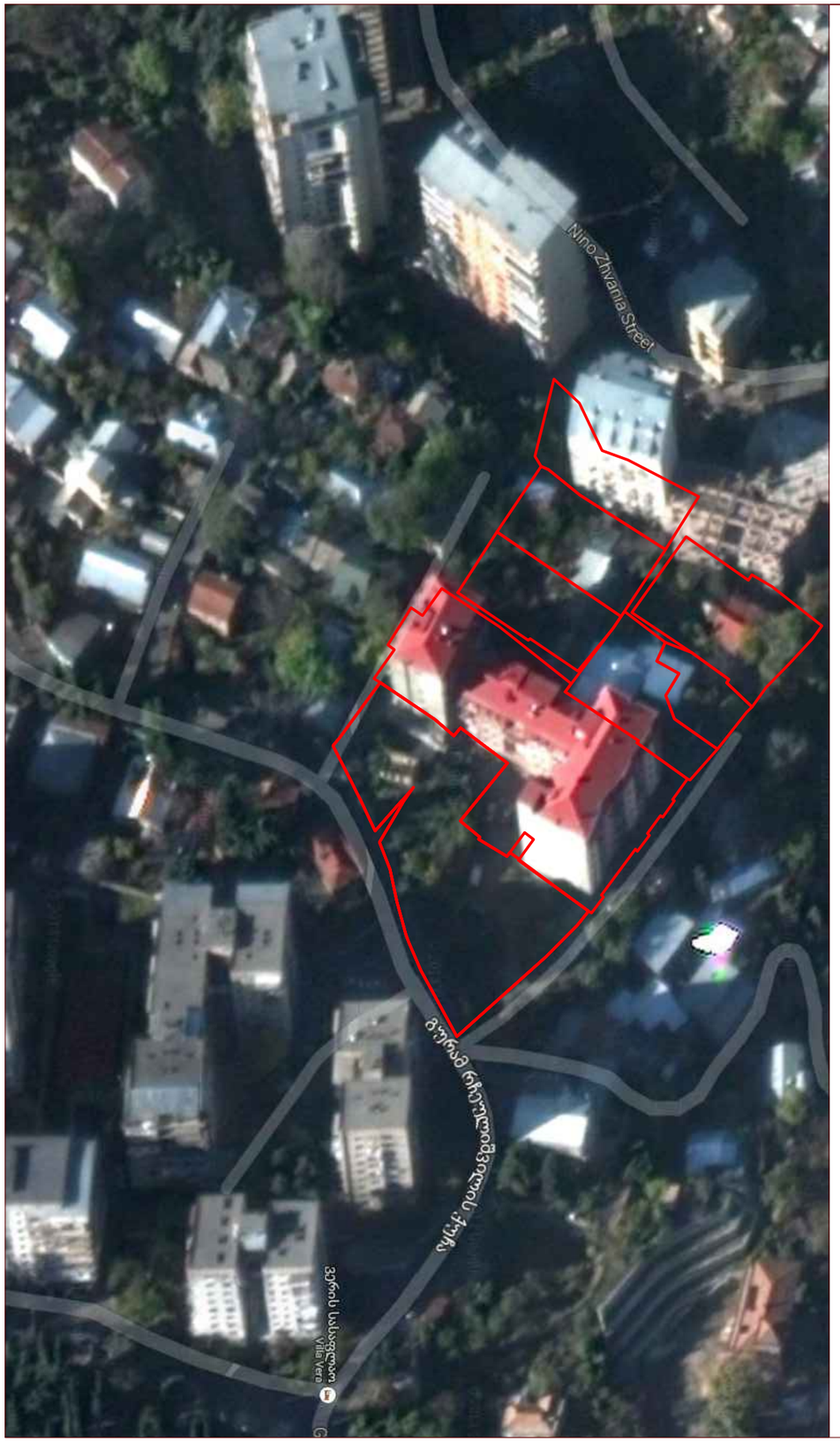


ქ. თბილისი, საბურთალოს რ. რჩეულიშვილის ქ. №2 ჩიხი განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს "დემარკი"

თბილისი 2014 წელი



ქ.თბილისი, რჩეულიშვილის ქ. II ჩიხი ტელ: 577 43-43-90

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

დამპროექტებელი: შპს "დემარკი"

ქ.თბილისი, აფაძიძის ქ. №11 ტელ: 571 36-01-36

მისამართი, საკონტაქტო ტელეფონი

პროექტის ავტორი:

დ. მოძმანიშვილი

განაშენიანების რეგულირების გებმა დამუშავებულია საქართველოს კანონმდებლობისა და ნორმატული დუკუმენტების მოთხოვნების შესაბამისად

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

ხელმოწერა

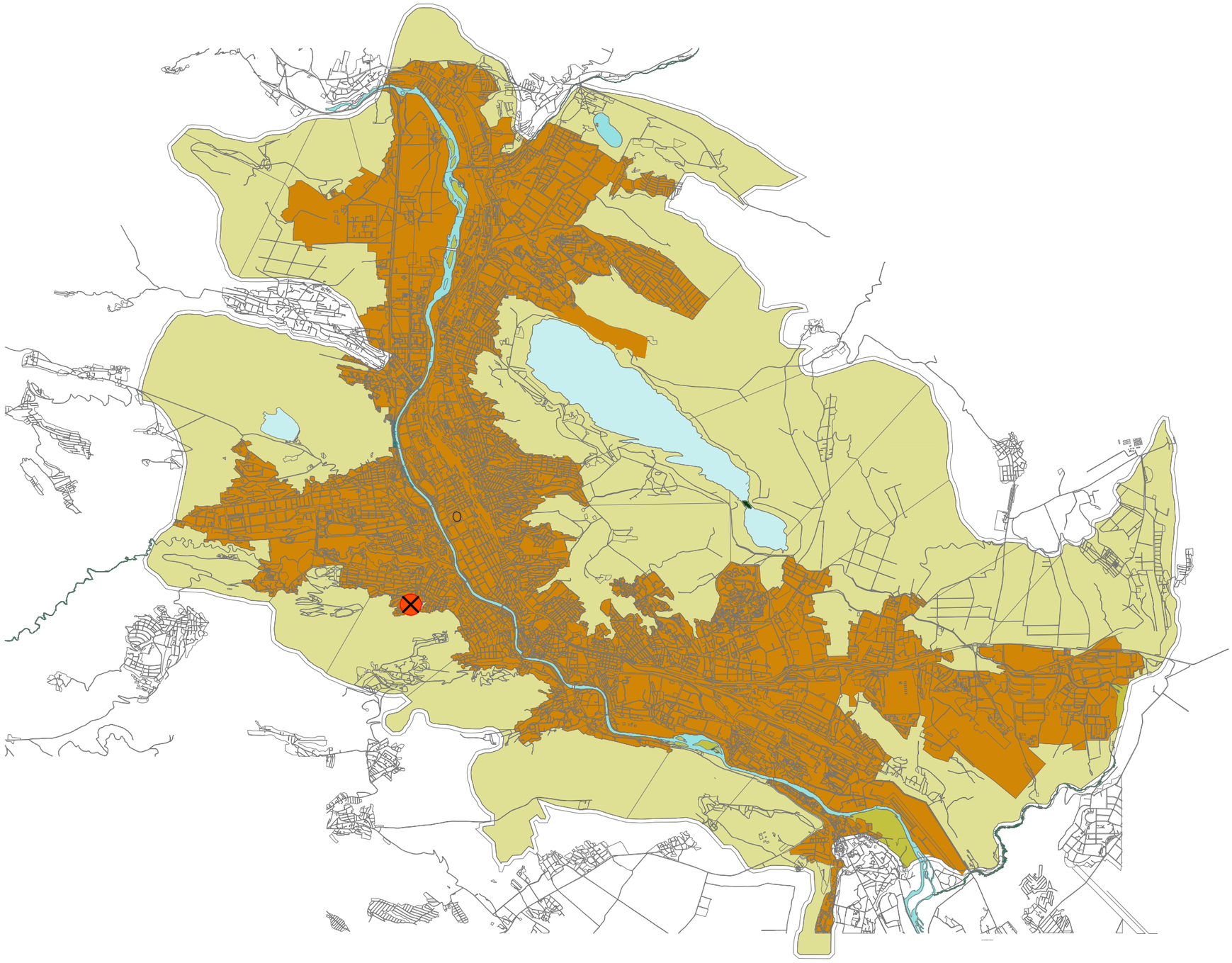
პროექტის შემადგენლობა

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

– დამკვეთის განაცხადი
– შრბანული დაბებმარების 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)

ნაწილი II

2. სიტუაციური გეგმა
3. ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების საორიენტაციო სქემა გეგმა
4. სოციალური ინფრასტრუქტურა
5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - ქუჩების ქსელი
6. საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები, საკადასტრო ერთეულები და მათი მისამართები
7. არსებული მიმდებარე შენობების სიმაღლეები
8. არსებული შენობების სიმაღლეების ურთიერთმიმართება
9. გეგმარებითი ერთეულები
10. გეგმარებითი ერთეულების უფლებრივი ზონირება. შეუსაბამო ობიექტები და მიწის ნაკვეთები
11. ფოტოფიქსაციის სქემა
12. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- განაშენიანების გენგეგმა
13. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- კოეფიციენტები
14. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- მიწისქვეშა სართული -3.00 ნიშნულზე
15. ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- 7.00 ნიშნულზე
16. ქუჩების სიგანეებისა და შენობების სიმაღლეების ურთიერთმიმართება
17. განაშენიანების რეგულირების გენერალური გეგმა



საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა

0 1000 2000 3000 4000

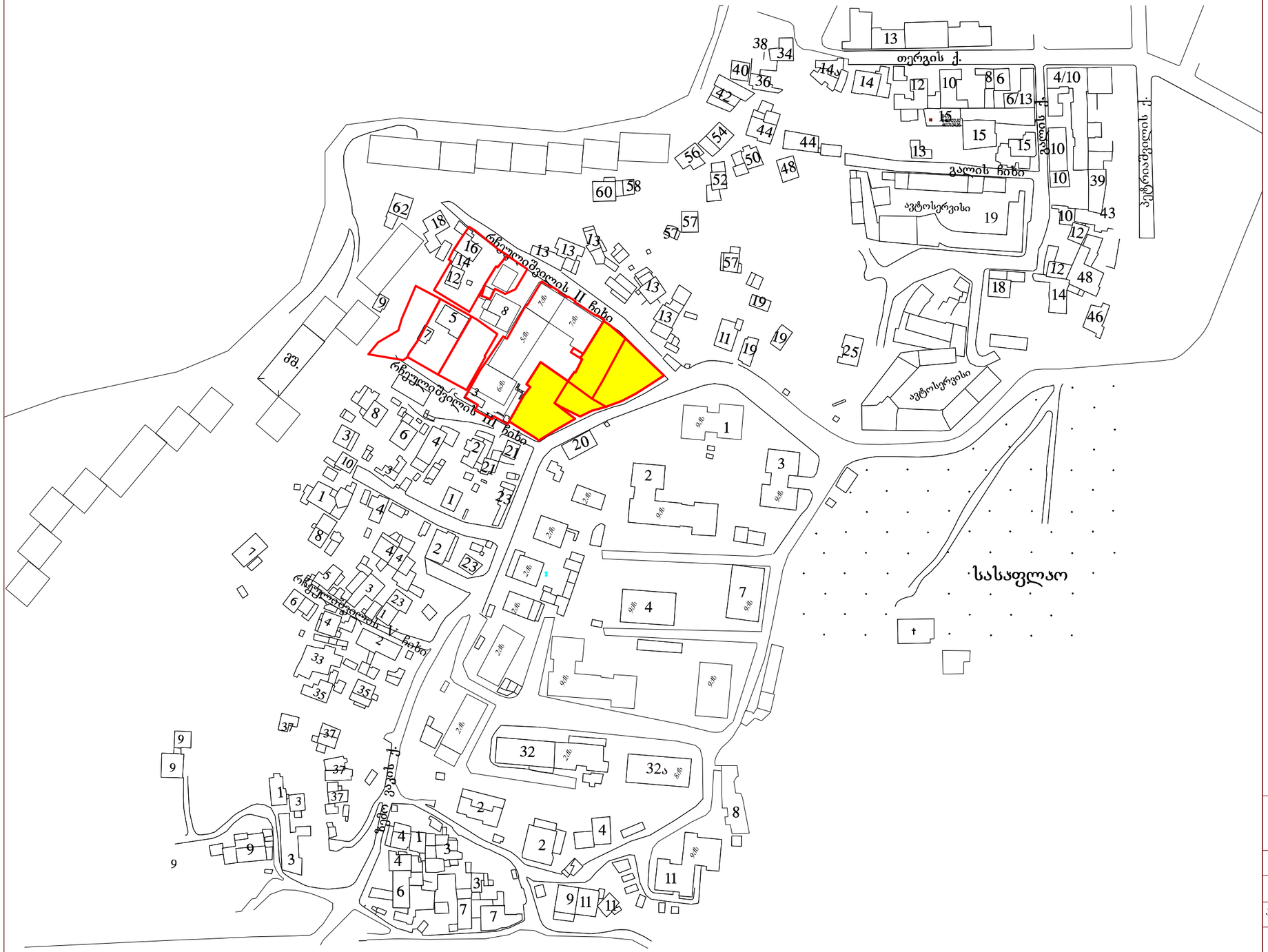
N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
ტერიტორიის მდებარეობის საორიენტაციო სქემა გეგმა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-1	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



I. საპროექტო ტერიტორია

0 10 30 50 100 200

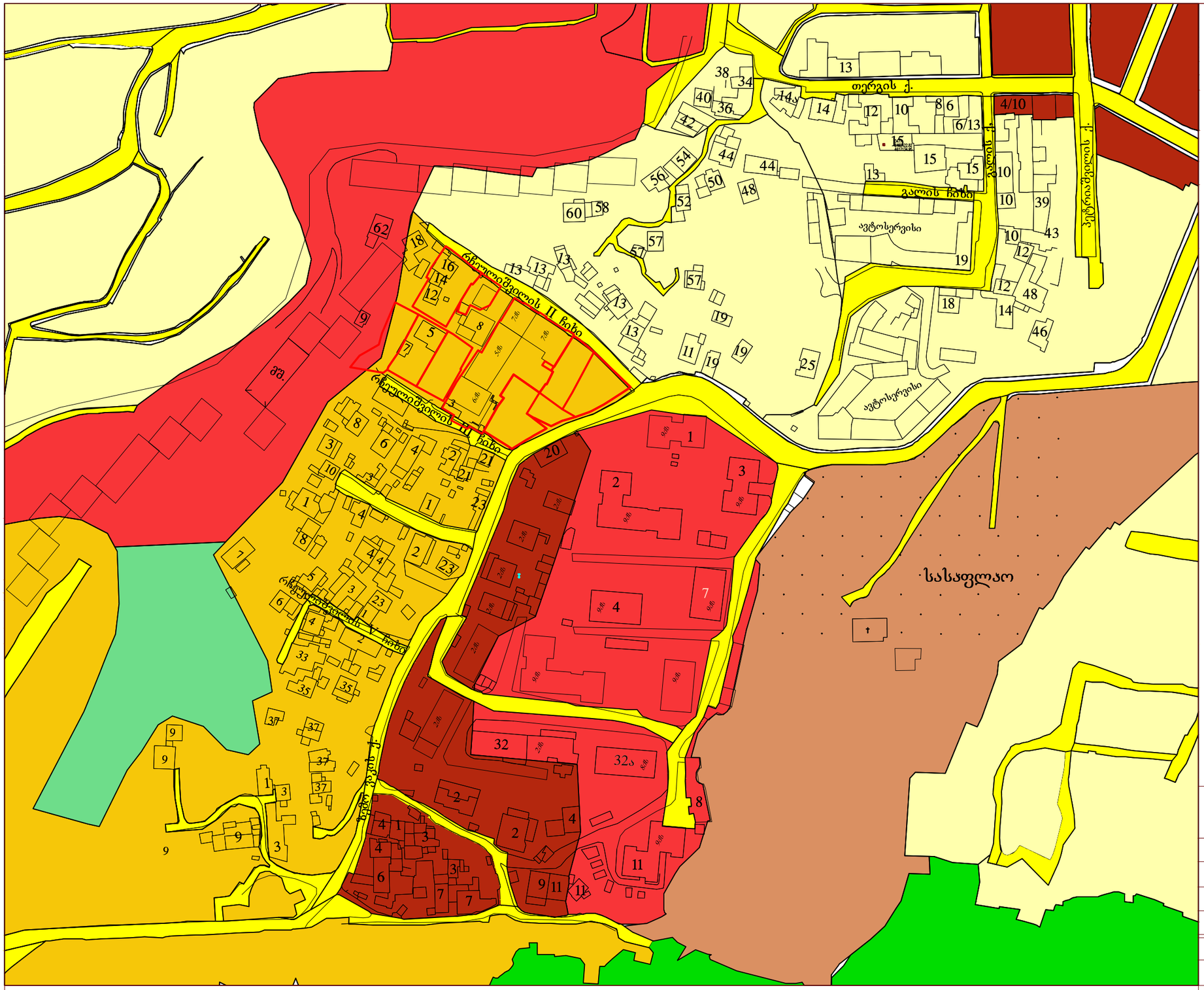
N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
სიტუაციური გეგმა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-2	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



რზ-1	სარეკრიაციო ზონა
ლზ	სარეკრიაციო ზონა
სპეც-ზ	სპეციალური ზონა
სზ-2	საცხოვრებელი ზონა
სზ-3	საცხოვრებელი ზონა
სზ-5	საცხოვრებელი ზონა
სზ-6	საცხოვრებელი ზონა
ტზ	სატრანსპორტო ზონა

0 10 30 50 100 200 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

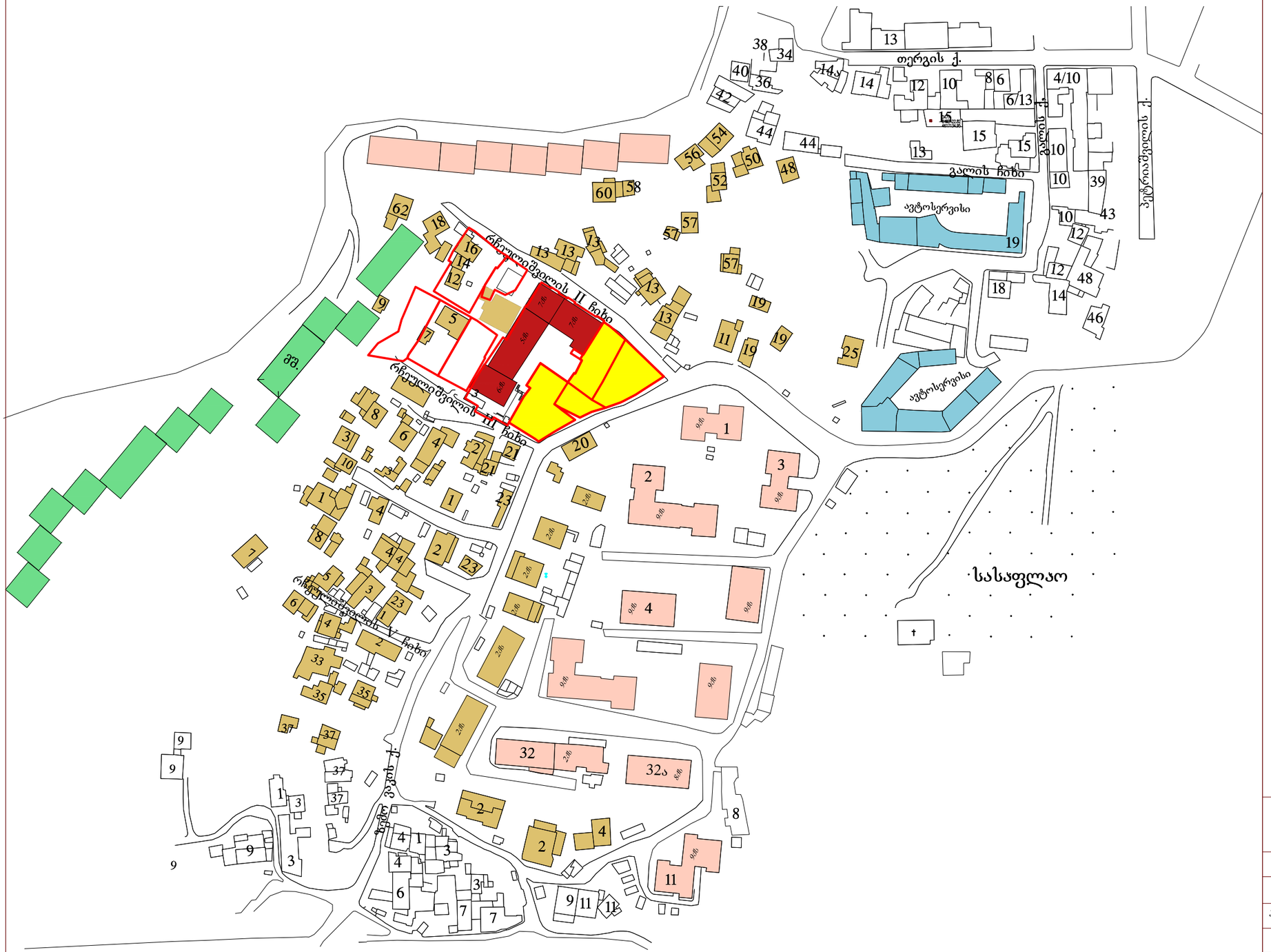
ზონირების რუკა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-3	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



საპროექტო ტერიტორია

1-2 სართ. სახლ. შენობები

5-6-7 სართ. სახლ. შენობები

8-9 სართ. სახლ. შენობები

10-12 სართ. სახლ. შენობები

1-2 სართულიანი შენობები

0 10 30 50 100 200

N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

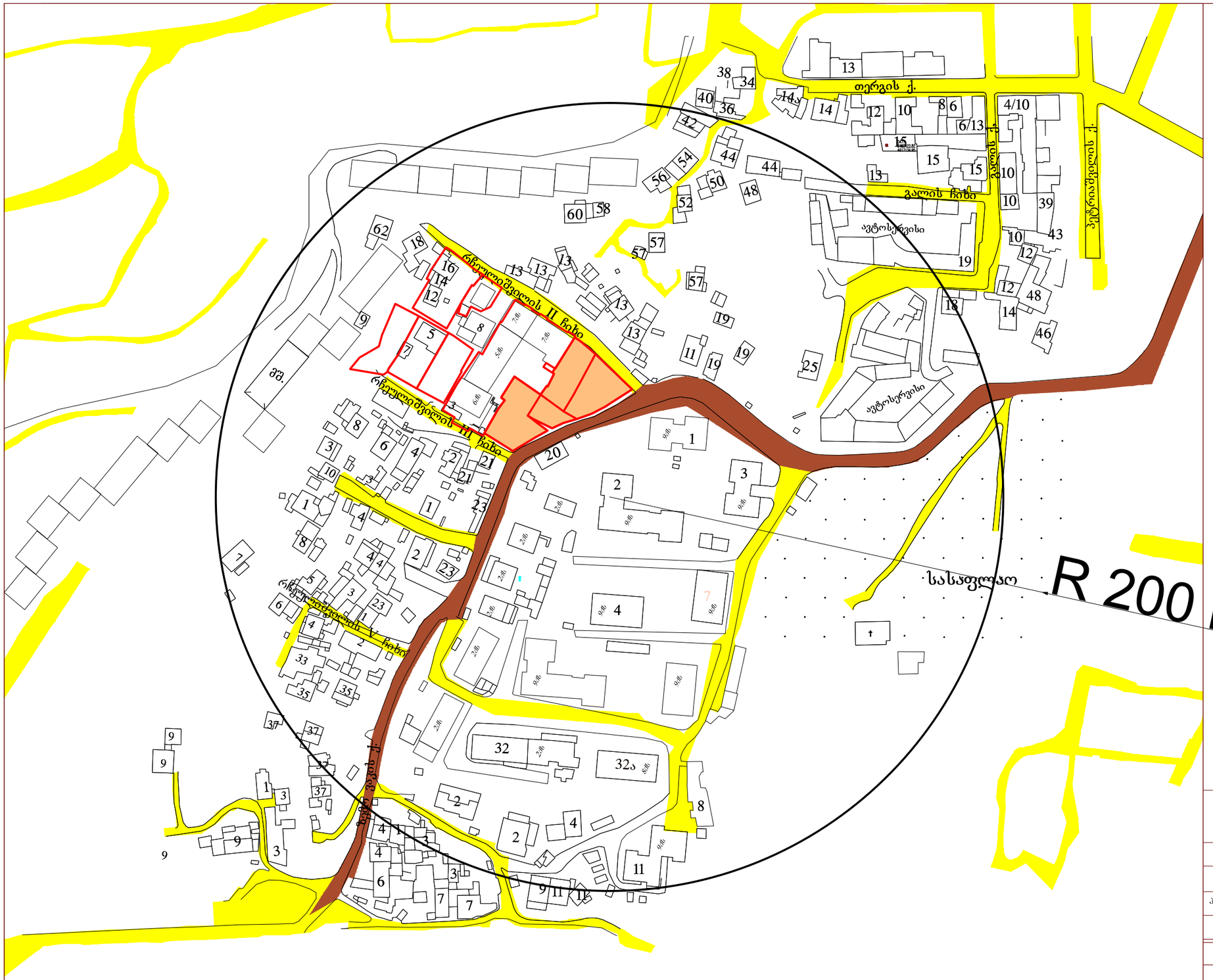
სოციალური ინფრასტრუქტურა

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამუშავა	ბ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-4	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

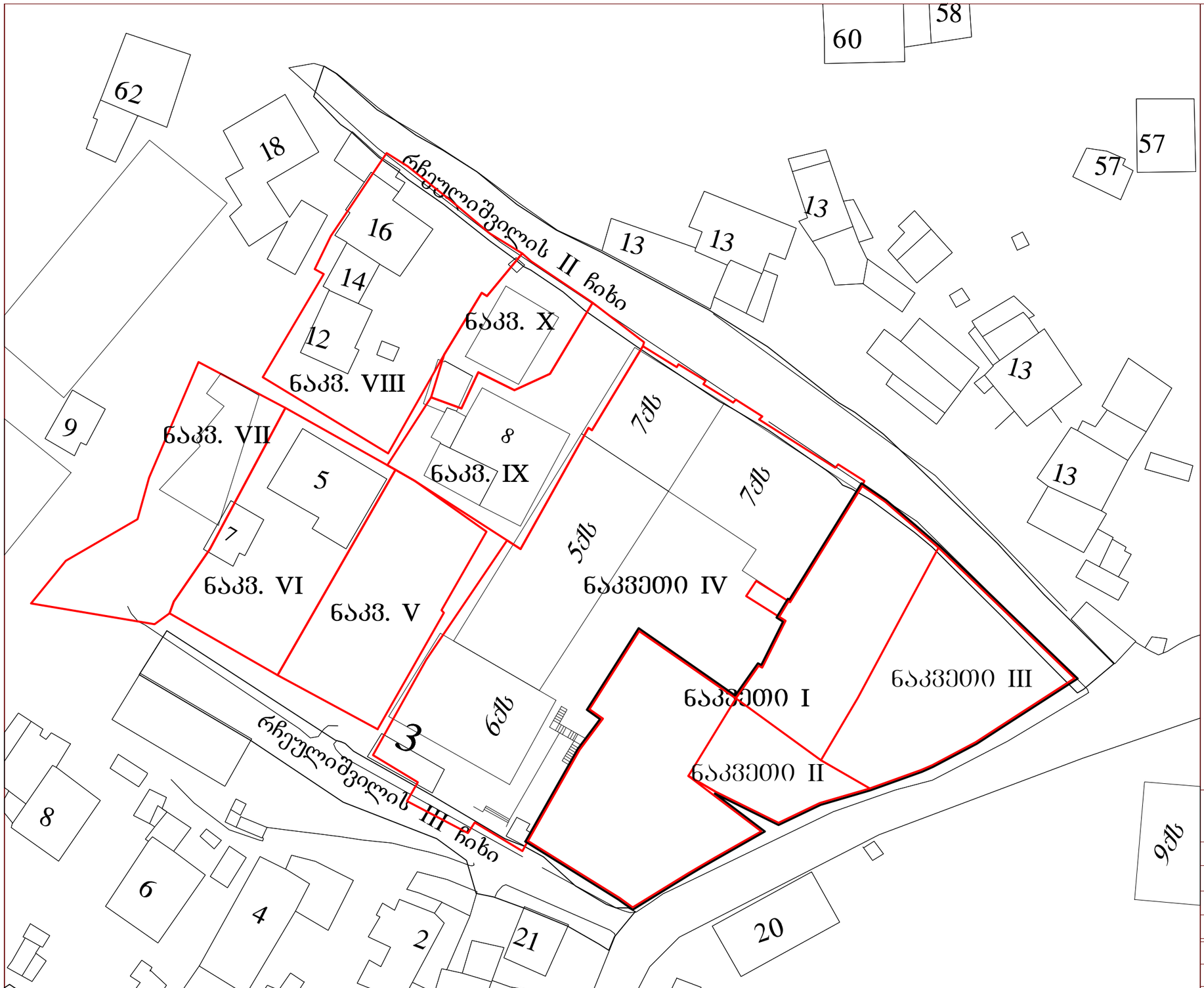
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა -ქუჩების ქსელი

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ-5	10/02/2014

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



საპროექტო ტერიტორია

მისამართი

საბურთალო რ. რჩეულიშვილის ქ. ჩიხი №2

საკადასტრო საზღვარი

1641 m ² საკადასტრო ერთეულის ფართობი

0 5 15 35 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები, საკადასტრო ერთეულები და მათი მისამართები

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამშვაბა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-6	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს
" დემარკი"

Dmark architectural company



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

არსებული მიმდებარე შენობების სიმაღლეები

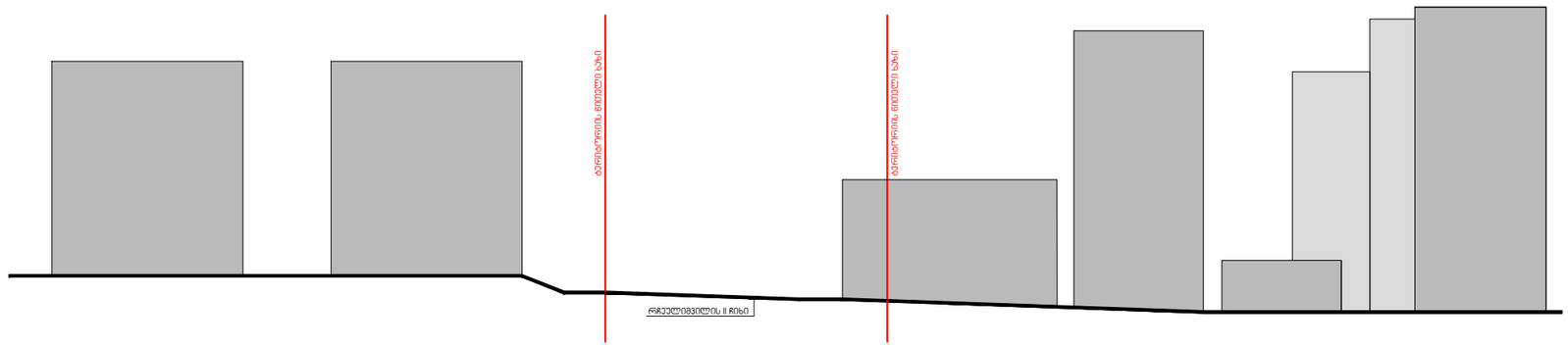
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-8	10/02/2014

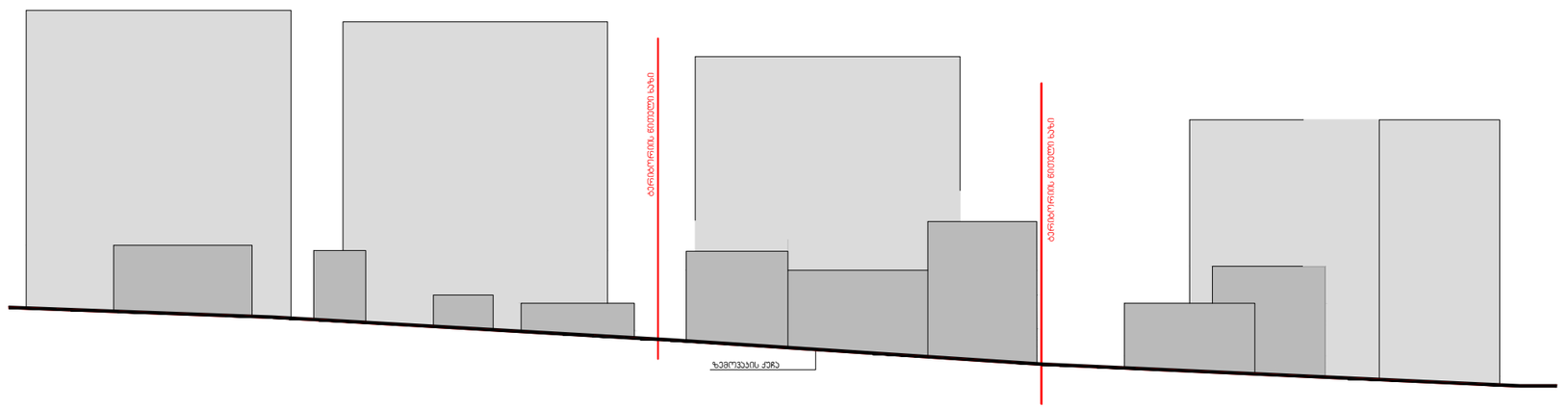
ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company

განშლა რჩეულიშვილის II ჩიხი-ს მხრიდან





ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

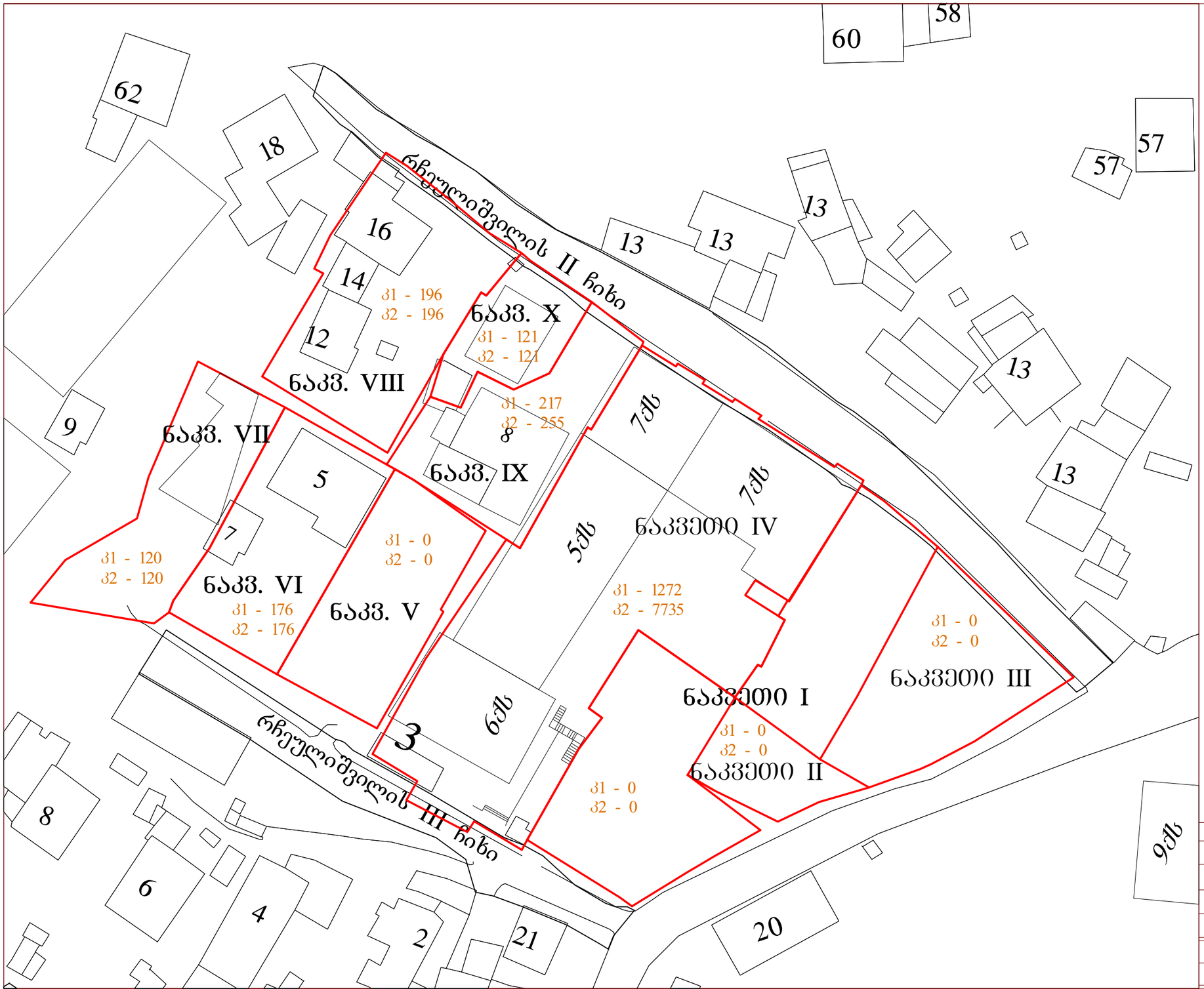
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

არსებული შენობების სიმაღლეების ურთიერთმიმართება

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-9	10/02/2014

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



	ვ1	ვ2
ნაკვეთი I	0 მკმ / 0.0	0 მკმ / 0.0
ნაკვეთი II	0 მკმ / 0.0	0 მკმ / 0.0
ნაკვეთი III	0 მკმ / 0.0	0 მკმ / 0.0
ნაკვეთი IV	1272 მკმ / 0.6	7735 მკმ / 3.9
ნაკვეთი V	0 მკმ / 0.0	0 მკმ / 0.0
ნაკვეთი VI	176 მკმ / 0.3	176 მკმ / 0.3
ნაკვეთი VII	120 მკმ / 0.2	120 მკმ / 0.2
ნაკვეთი VIII	196 მკმ / 0.3	196 მკმ / 0.3
ნაკვეთი IX	217 მკმ / 0.4	255 მკმ / 0.5
ნაკვეთი X	121 მკმ / 0.5	121 მკმ / 0.5

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

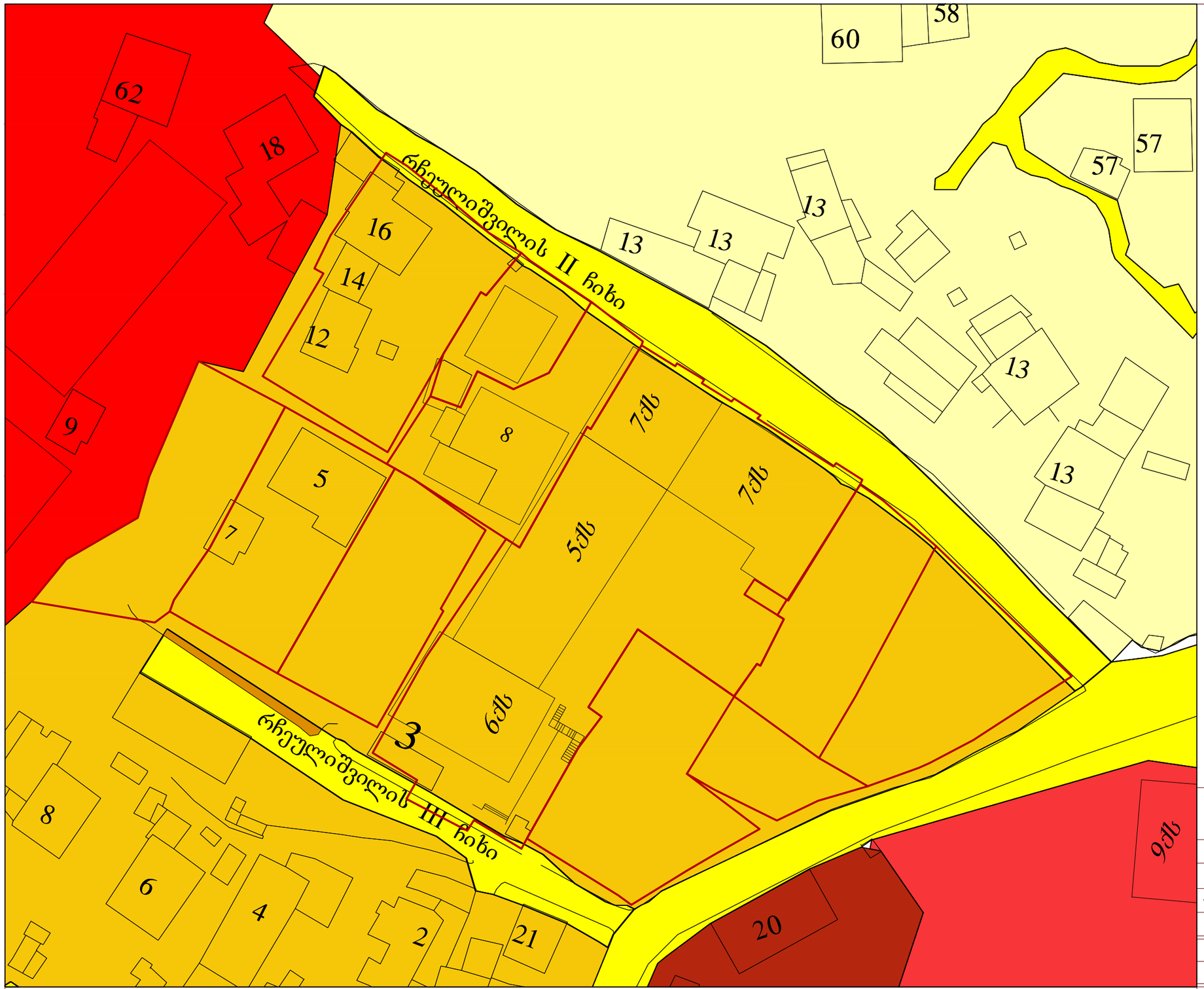
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

არსებული ფართები და კოეფიციენტები

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-11	10/02/2014

მპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



სზ-2 საცხოვრებელი ზონა

სზ-3 საცხოვრებელი ზონა

სზ-6 საცხოვრებელი ზონა

სზ-5 საცხოვრებელი ზონა

ტზ სატრანსპორტო ზონა

საკადასტრო საზღვრები

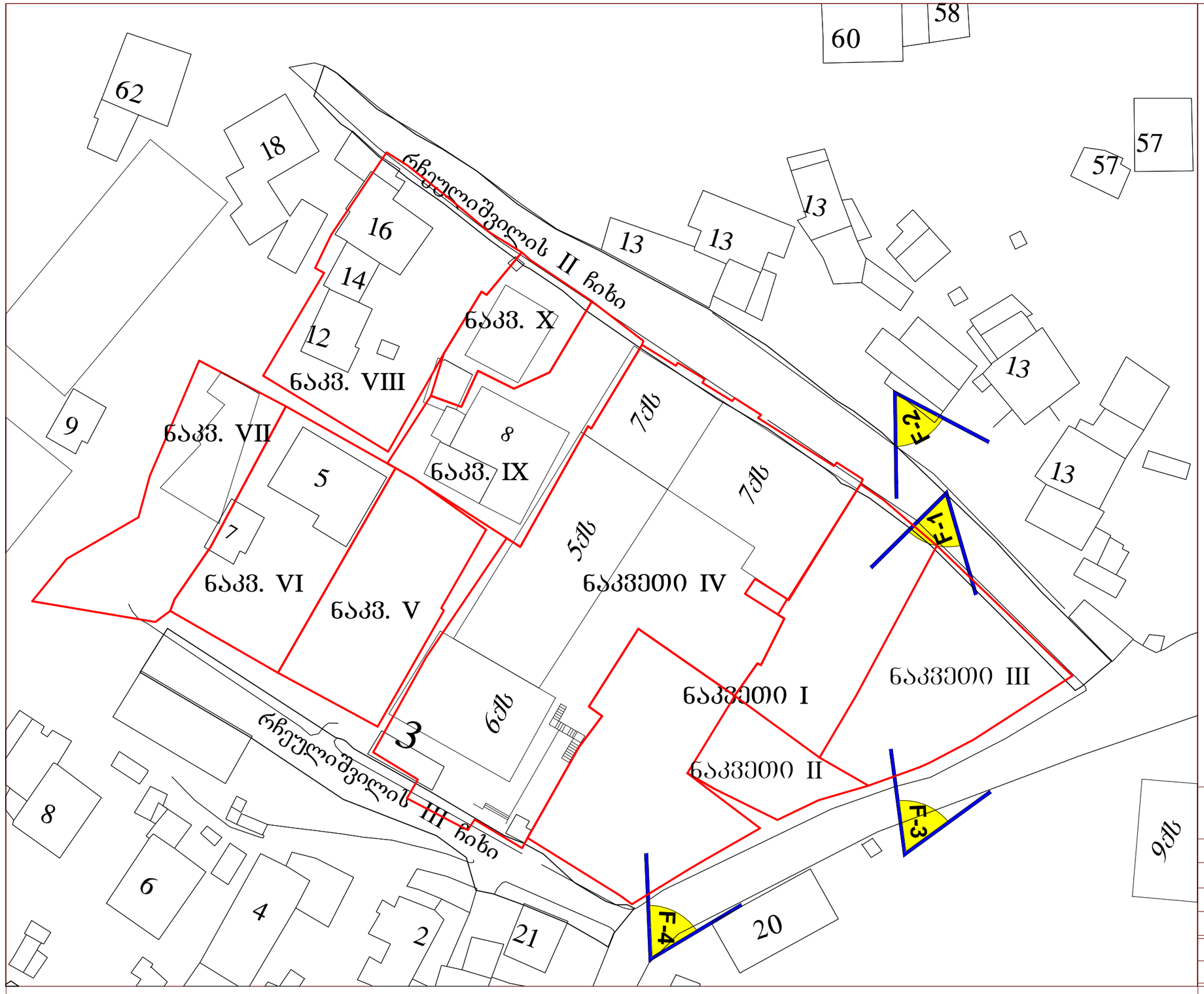
0 5 15 35 45 N

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
გეგმარებითი ერთეულების უფლებრივი ზონირება. ძეგლსაბამო ობიექტები და მიწის ნაკვეთები		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-14	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



ფოტოფიქსაციის ვერტიდები

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

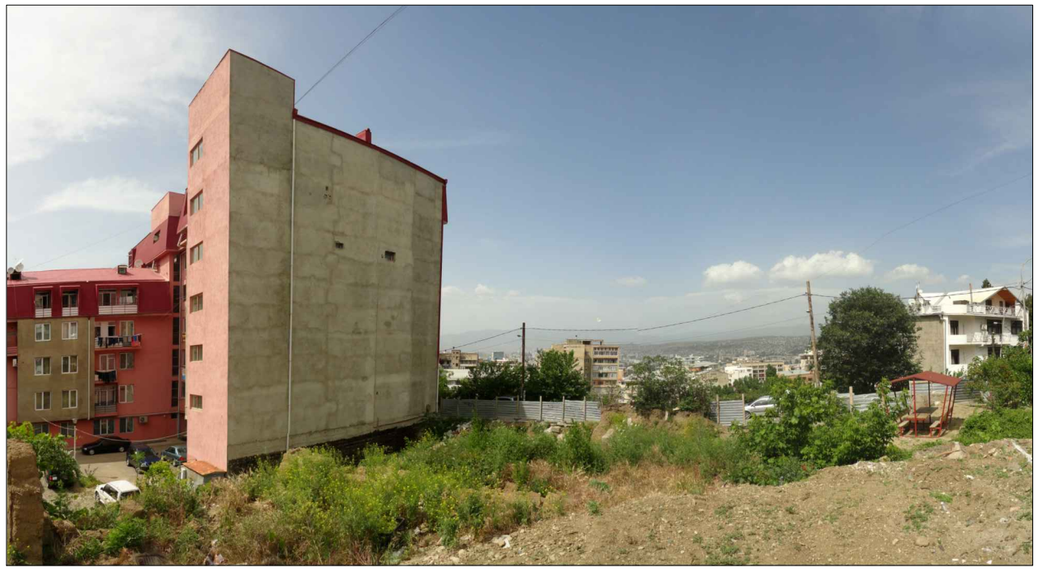
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები		
ფოტოფიქსაციის სქემა		
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-15	10/02/2014

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



F-1



F-3



F-2

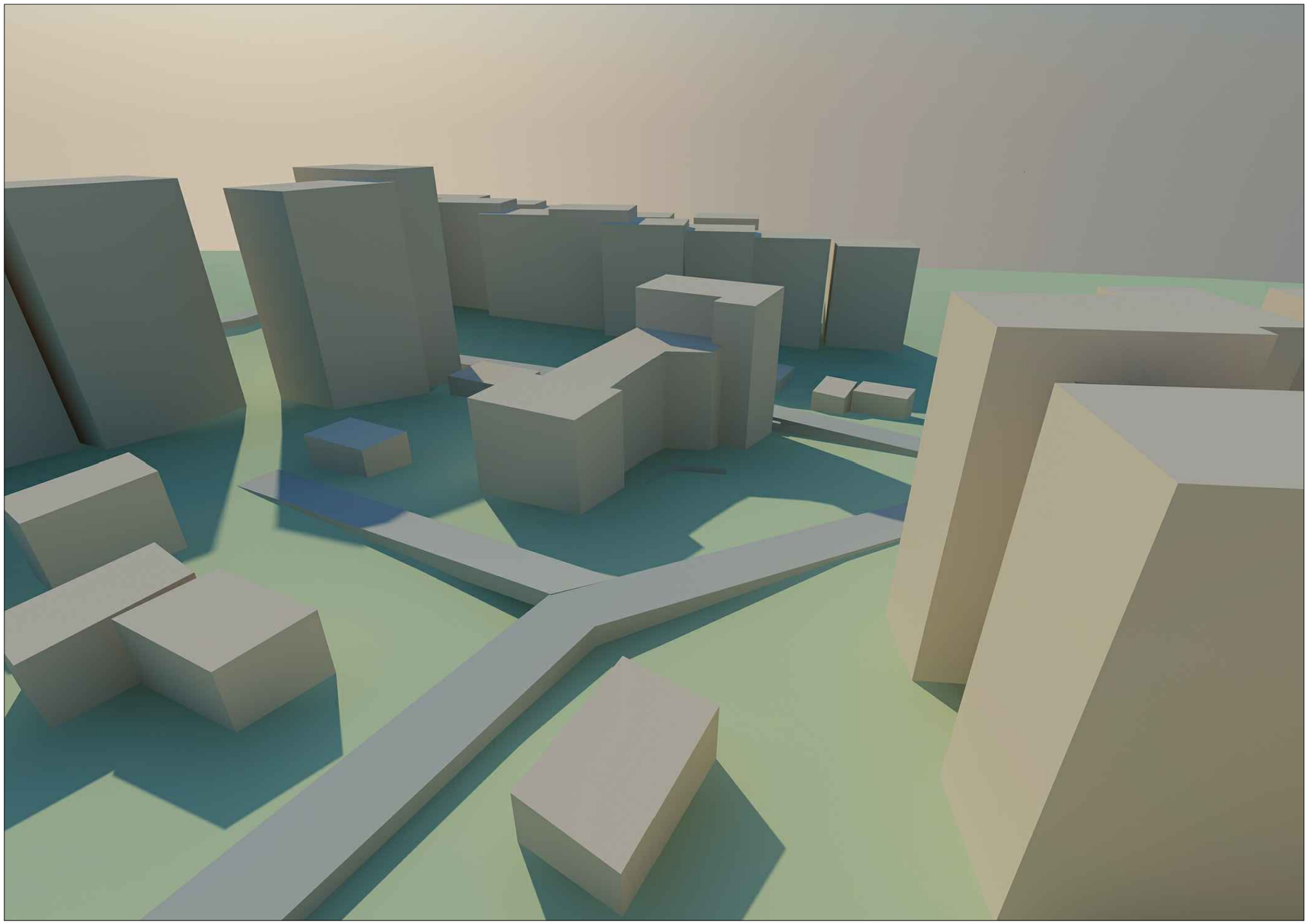


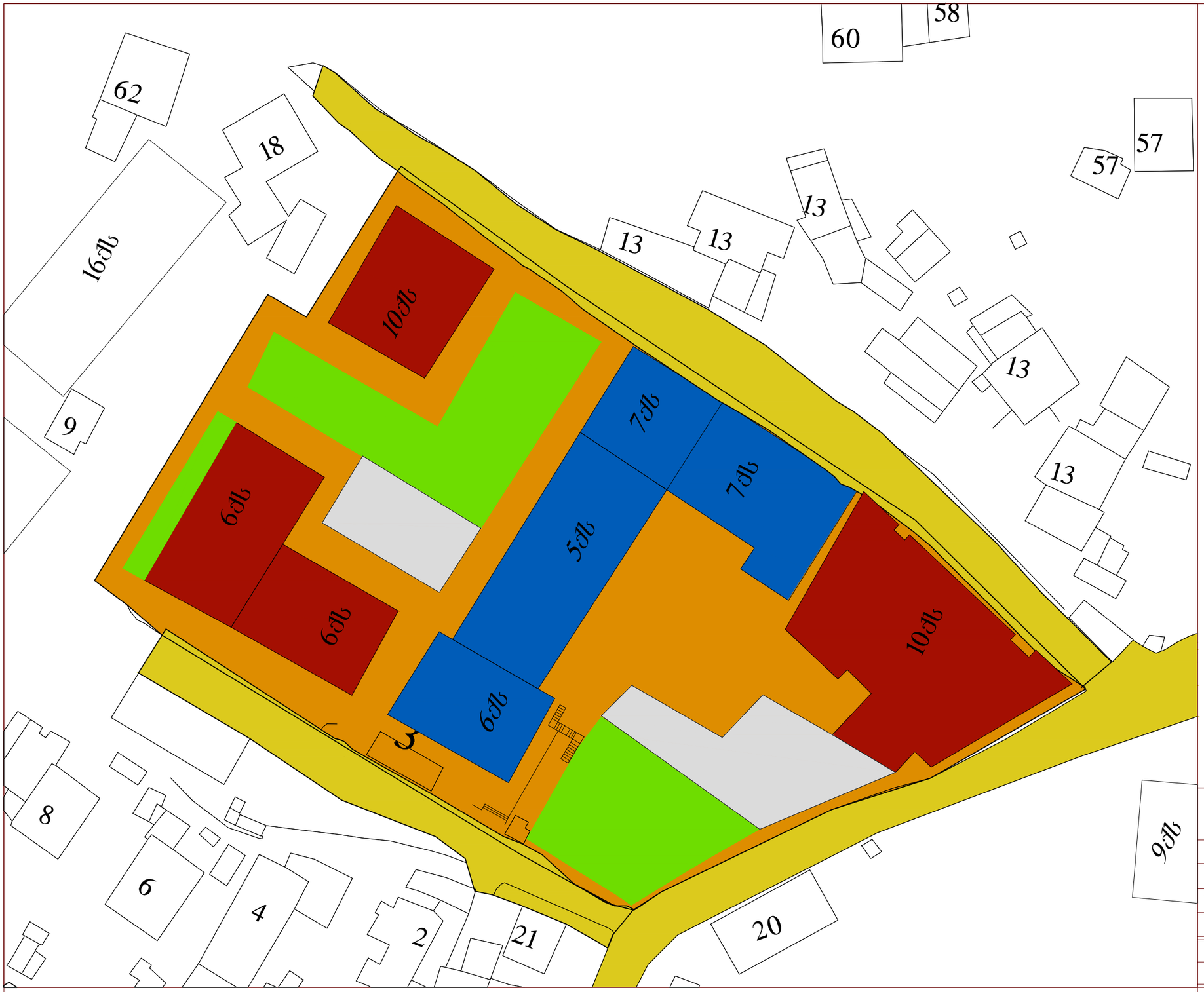
F-4

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company





საპროექტო შენობები

არსებული შენობები

პარკინგი

ჭუჭის სავალი ნაწილი

ტროტუარი / ეზო

გამწვანება

0 5 15 35 45

N

საპროექტო გადაწყვეტები

ტერიტორიის განვითარების ქალაქთმშენებლობითი კონცეფცია- განაშენიანების რეგულირება

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამშპაპა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-16	10/02/2014

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



5 268 m ² — საპროექტო შენობები / კ2

1 641 m ² — მიწის ნაკვეთის ზღუდარი

429 m ² — გამწვანების ზონა

k1 = 0.4 m ²
k2 = 3.2 m ²
k1 = 0.3 m ² — საპროექტო კ1,კ2,კ3

0 5 15 35 45

N

საპროექტო გადაწყვეტები

ტერიტორიის განვითარების ძალაქმიშენებლობითი კონცეფცია- კოეფიციენტები

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოქმანიშვილი	
დაამშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-17	10/02/2014

ტერიტორიის განვითარების ძალაქმიშენებლობითი კონცეფცია- კოეფიციენტები

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის ბანაშენიანების რებულირების გეგმა



12 ავტომანქანის სადგომი

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

0 5 15 35 45 N

საპროექტო გადაწყვეტები

ტერიტორიის განვითარების ძალაქმედებლობითი კონცეფცია- მიწისქვეშა ავტოსადგომი -3.00 ნიშნულზე

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. ვოქმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრგ-17	10/02/2014

ტერიტორიის განვითარების ძალაქმედებლობითი კონცეფცია- კოეფიციენტები

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



11 ავტომანქანის ადგილი

0 5 15 35 45

N

საპროექტო გადაწყვეტები

ტერიტორიის განვითარების ქალაქმშენებლობითი კონცეფცია- მიწისქვეშა ავტოსადგომი -7.00 ნიშნულზე

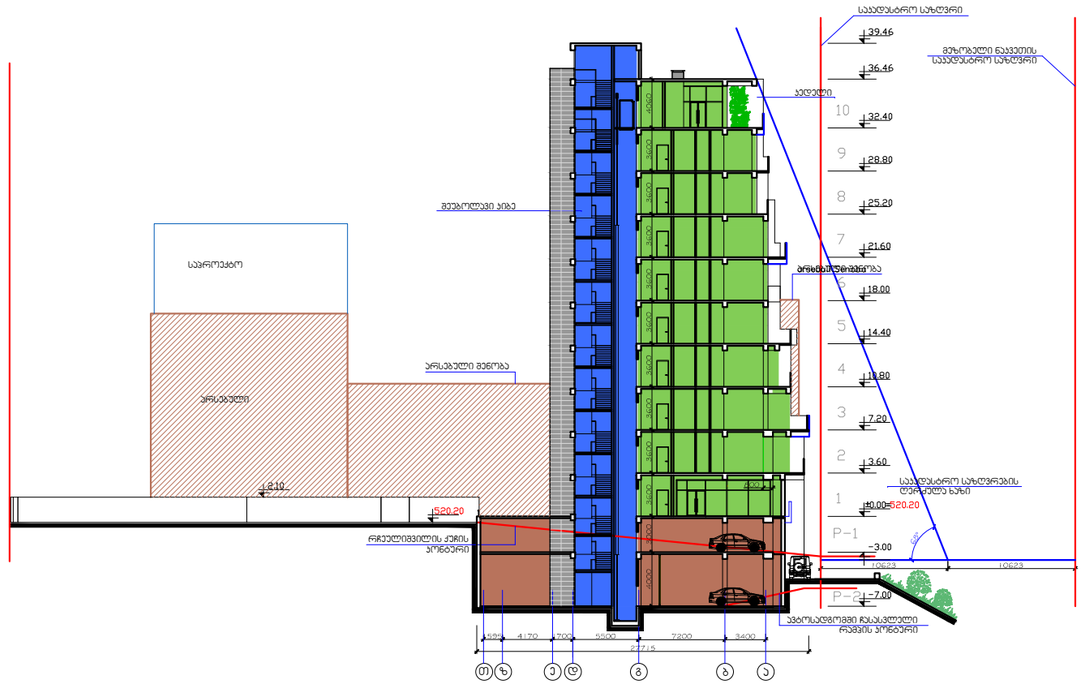
პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. მოძმანიშვილი	
დაამუშავა	გ. ნანავა	
მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	ბრბ-17	10/02/2014

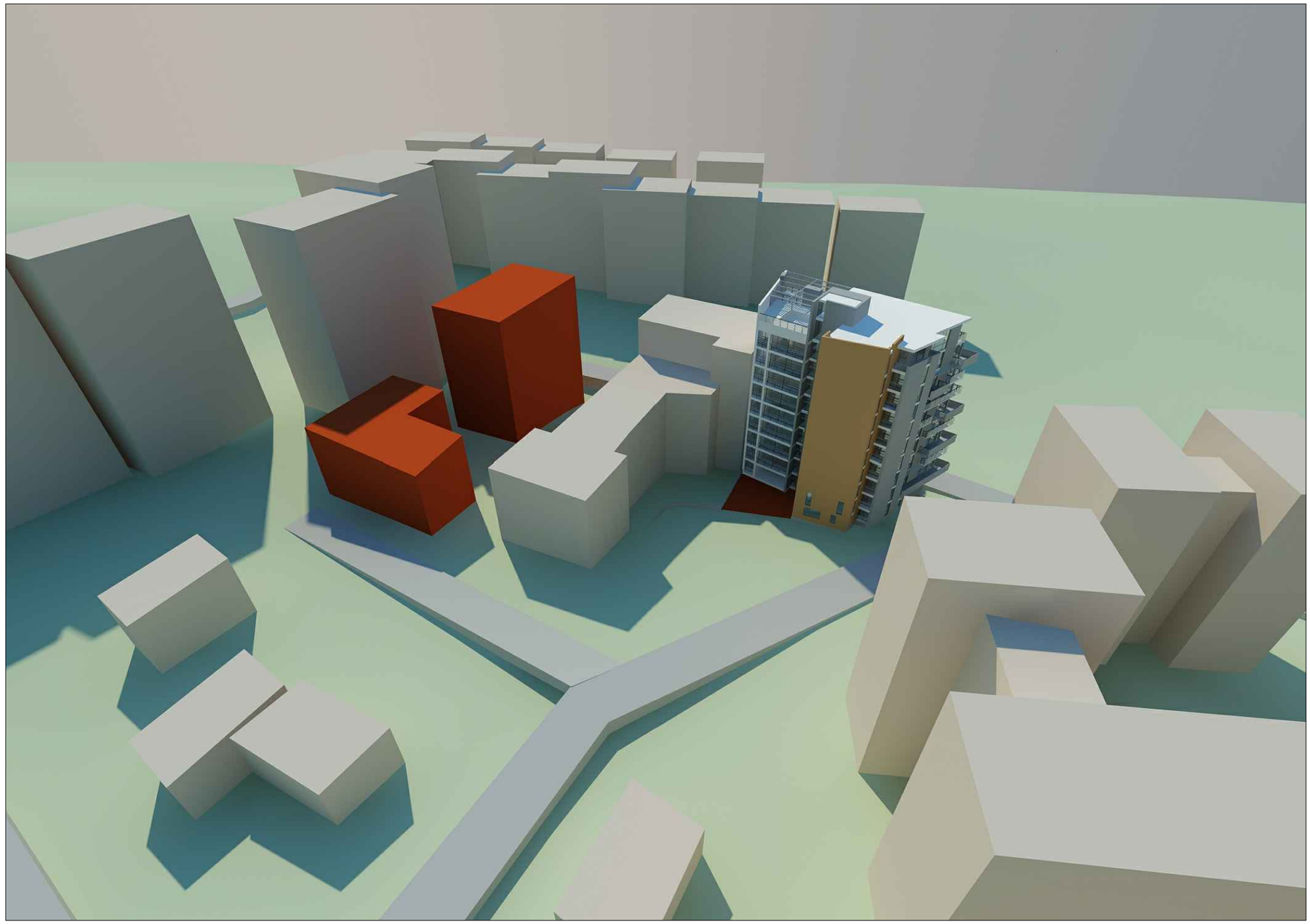
ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company

საპროექტო შენობა პერსპექტიული ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებით


საპროექტო
არსებული
არსებული შენობა
მეზობელი ნაკვეთი
+39.46
+36.46
+32.40
+28.80
+25.20
+21.60
+18.00
+14.40
+10.80
+7.20
+3.60
±0.00
-3.00
-7.00
+20.20
+2.10
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
P-1
P-2
4200
3400
5200
7200
3400
27715
41.70
700
1000
1000
1000



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

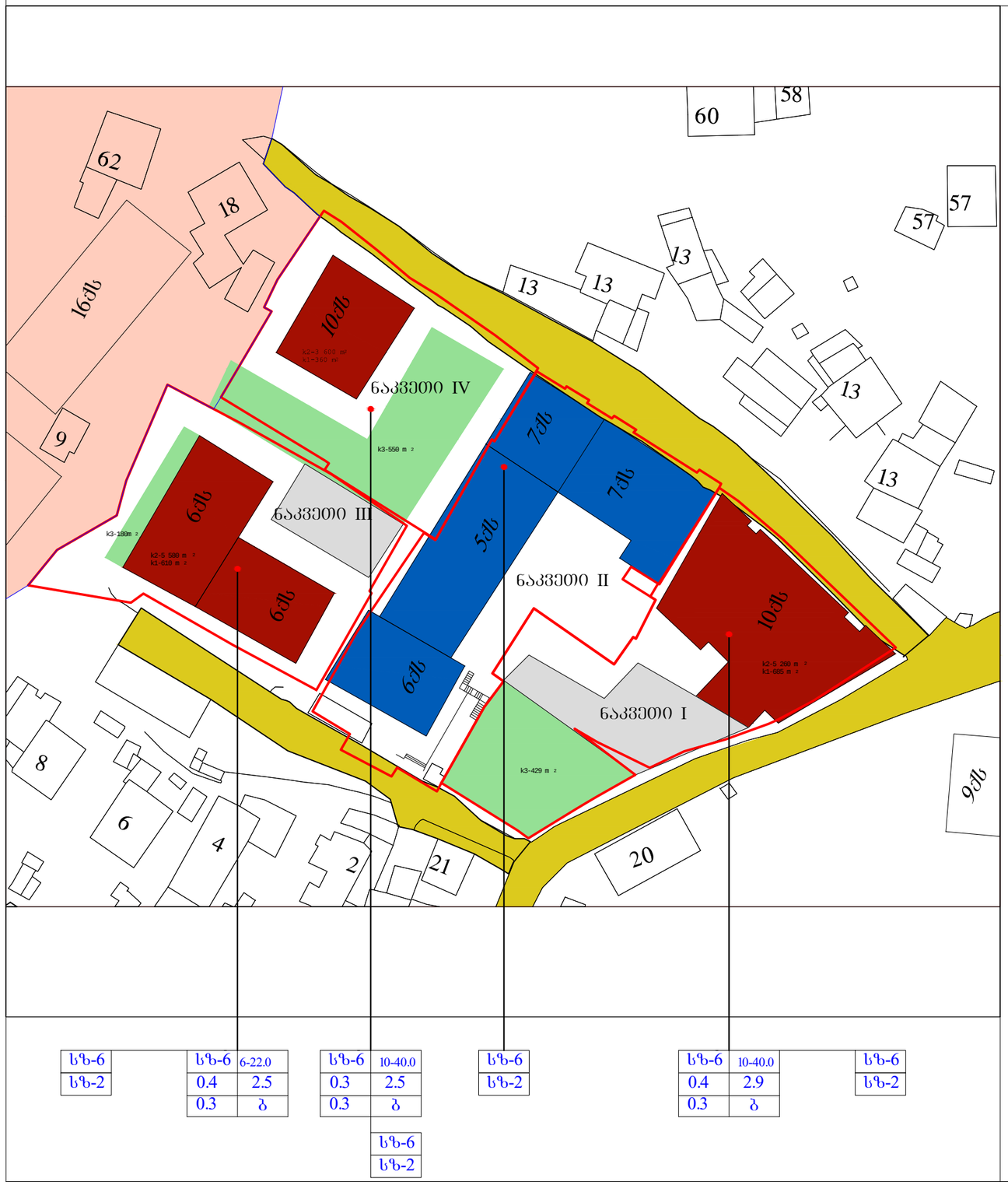
Dmark architectural company



ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილი №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

შპს.
"დემარკი"

ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, რჩეულიშვილის №2 ჩიხში მდებარე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმა



სზ-6		სზ-6	6-22.0	სზ-6	10-40.0	სზ-6		სზ-6	10-40.0	სზ-6	
სზ-2		0.4	2.5	0.3	2.5	სზ-2		0.4	2.9	სზ-2	
		0.3	ბ	0.3	ბ			0.3	ბ		
				სზ-6							
				სზ-2							

ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განვითარების ძირითადი პარამეტრები ("თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" თავიIV. მუხლი 19.)

14. საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6):

ა) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი -1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური ზონალური ნებართვით დაშვებული სახეობები.

ბ) კოეფიციენტები:

ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0.5

ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 2,5

ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,1

2. ზონების ტერიტორიებზე განაშენიანების ფართისა და განაშენიანების ინტენსიურობის მაჩვენებლები

2.1. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1

საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი I)		
განაშენიანების ფარდი	682.2 მ²	კ-1=0,4
ტერიტორიის ფარდი	1 843 მ²	

არსებული ტერიტორია (ნაკვეთი II)		
განაშენიანების ფარდი	1272.0 მ²	კ-1=0,6
ტერიტორიის ფარდი	2 008.0 მ²	

საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი III)		
განაშენიანების ფარდი	610.0 მ²	კ-1=0,4
ტერიტორიის ფარდი	1 508.0 მ²	

საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი IV)		
განაშენიანების ფარდი	360 მ²	კ-1=0,3
ტერიტორიის ფარდი	1 444.0 მ²	

2.2 განაშენიანების ინტენსიურობის კოეფიციენტი კ-2

საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი I)		
შენობა ბარე კონტურში	5 260.0 მ²	კ-2=2.9
ტერიტორიის ფარდი	1 843.0 მ²	

არსებული ტერიტორია (ნაკვეთი II)		
შენობა ბარე კონტურში	7 735.0 მ²	კ-2=3.9
ტერიტორიის ფარდი	2 008.0 მ²	

საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი III)		
შენობა ბარე კონტურში	3 700.0 მ²	კ-2=2.5
ტერიტორიის ფარდი	1 508.0 მ²	

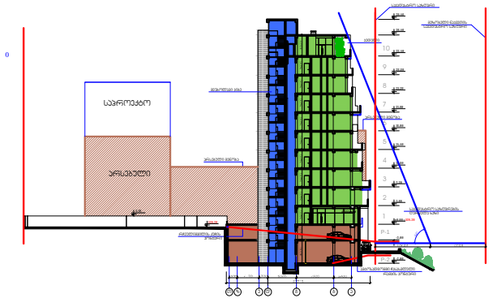
საპროექტო ტერიტორია (ნაკვეთი IV)		
შენობა ბარე კონტურში	3 600.0 მ²	კ-2=2.5
ტერიტორიის ფარდი	1 444.0 მ²	

საცხოვრებელი ფართობი ------ 20 295.0 მ ²(100 %)
ტერიტორიის ფართი ---------- 6 803 მ²

საშუალო კ-1 მიღწეული საპროექტო ტერიტორიებისთვის =0,4 (2 924.2 (განაშენიანების ფარდი) : 6 803 (ტერიტორიის ფარდი)

საშუალო კ-2 მიღწეული საპროექტო ტერიტორიებისთვის =3.0 (20 295 (შენობა ბარე კონტურში) : 6 803 (ტერიტორიის ფარდი)

3. განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე



4. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმით, საპროექტო ტერიტორიისათვის დაფიქსირდა "ღია"- ტიპის სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა.

5. გამწვანების ფართი – გამწვანების კოეფიციენტი

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

6. ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა

6.1. განაშენიანების რეგულირების გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია 69 მანქანაზე და 35 მანქანაზეა ავტოსადგომი

შეთანხმებულია

ქ. თბილისის მერიის ს.ს.ი.ს. არქიტექტურის სამსახურის უფროსი

მ/შ
ა. ბოჭოიძე

	საპროექტო შენობები
	არსებული შენობები
	ქუჩების საკვალი ნაწილი
	გამწვანება
	საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
	ზონის ცვლილების არეალი
	მოქმედი სზ-6 ზონა

სზ-6	მოთხოვნილი ზონა
სზ-2	არსებული ზონა

1	2
3	4
5	6

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

0 5 15 35 45 N

პროექტის მთავარი არქიტექტორი	დ. ფოქმანოშვილი	

შპს.
"დემარკი"

Dmark architectural company