განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175)

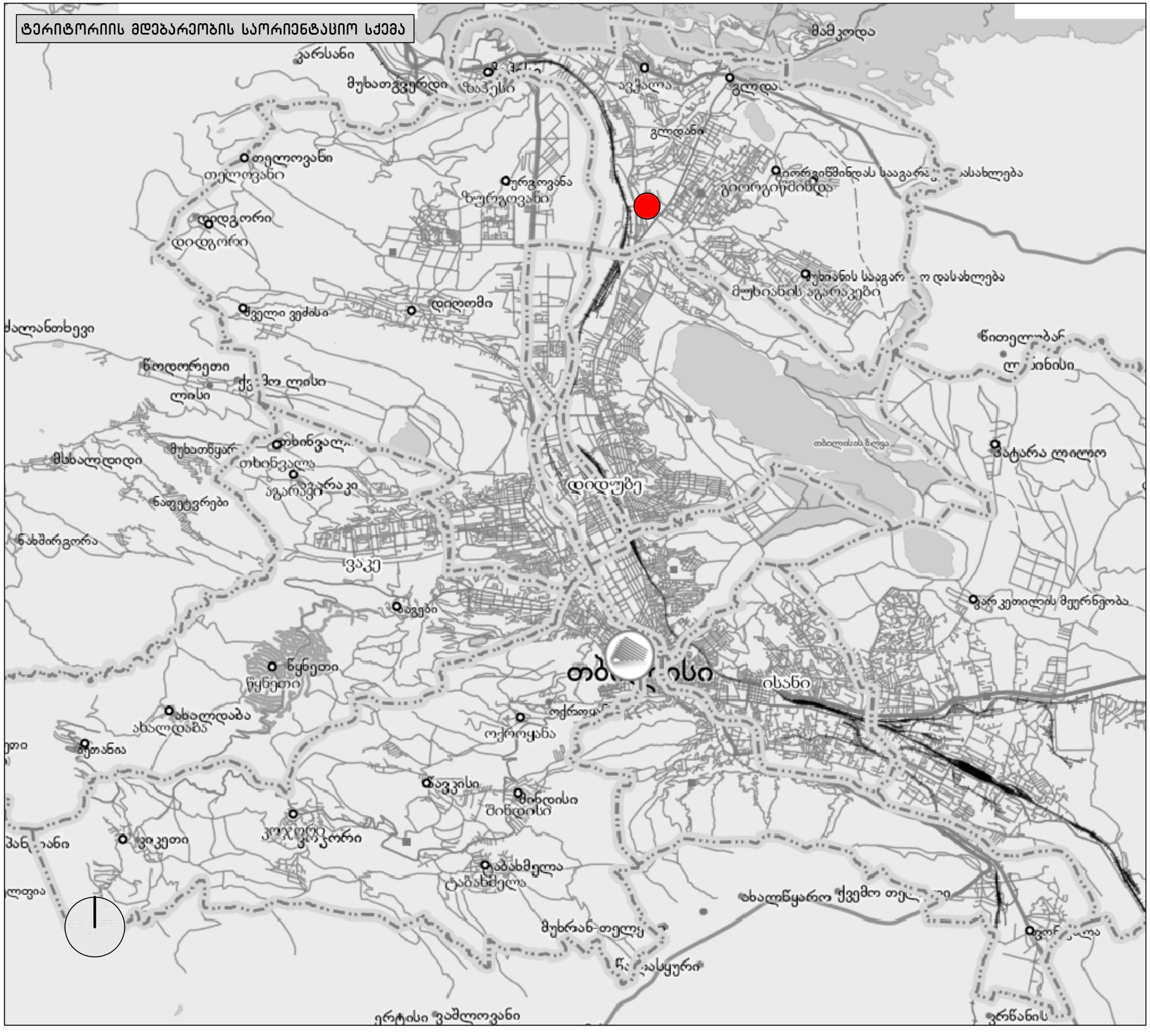
"CITY BUILDING" შპს არქიტექტურული სტუდია

დამკვეთი: "IUNIX 2" შპს

თბილისი 2015 წელი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია საქართველოს კანონმდებლობისა და ნორმატული დუკუმენტების მოთხოვნების შესაბამისად

ტერიტორიის მდებარეობის საორიენტაციო სქემა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

საპროექტო ტერიტორია

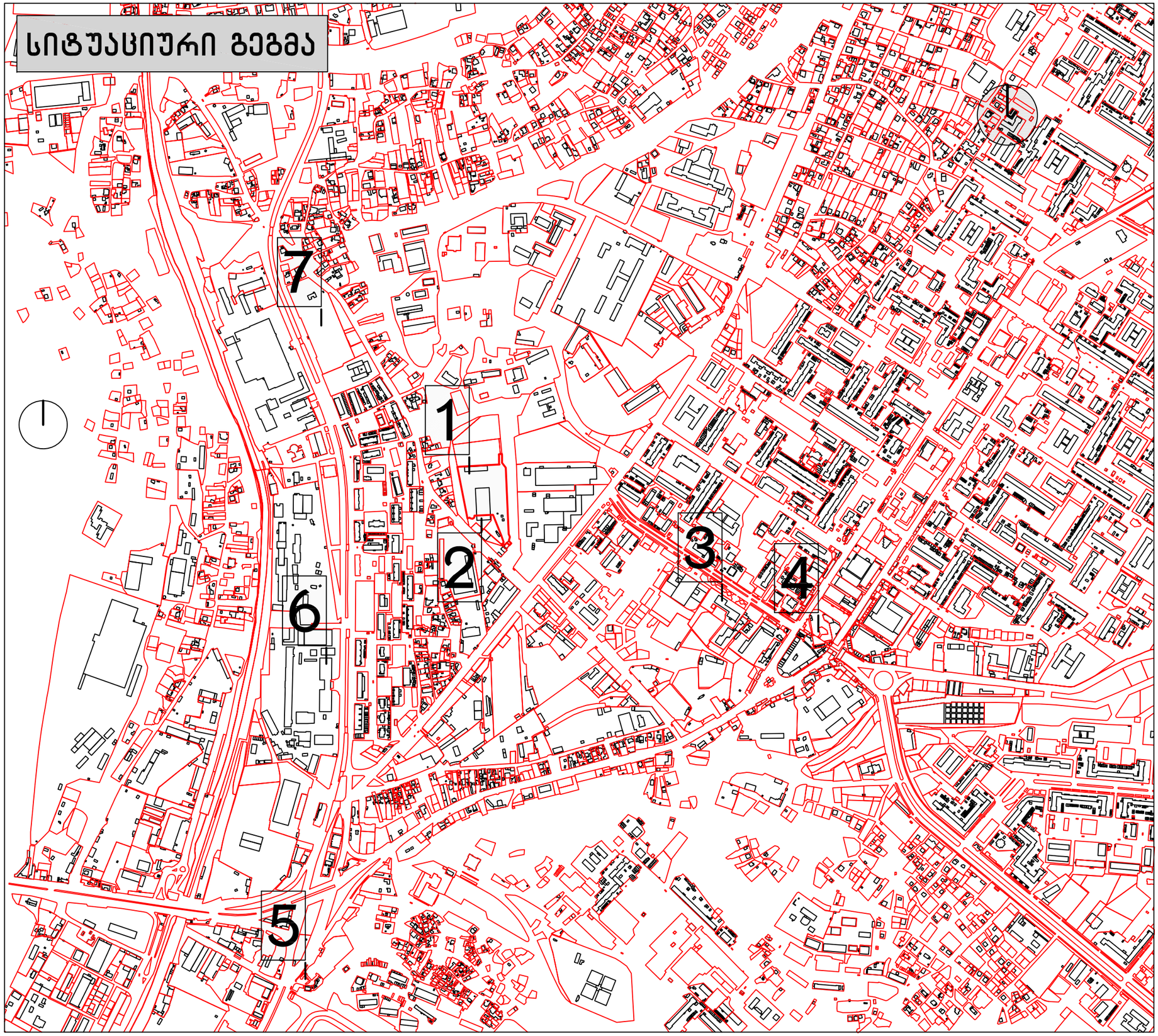
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 1	14.02.2015

სიტუაციური გეგმა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

1. საპროექტო ტერიტორია
2. გიმნაზია
3. ს. ახმეტელის სახელობის თეატრი
4. მ/ს "ახმეტელი"
5. მ/ს "სარაჯიშვილი"
6. სს "სარაჯიშვილი"
7. სტადიონი "სინათლე"

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:10 000	**გრგ - 2**	14.02.2015

ზონირების რუკა

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

- საცხოვრებელი ზონა 6
- საცხოვრებელი ზონა 3
- საცხოვრებელი ზონა 2
- სამეწარმეო ზონა 1
- სამეწარმეო ზონა 2
- სარეკრეაციო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 2
- საზ. საქმიანი ზონა 1
- საზ. საქმიანი ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა

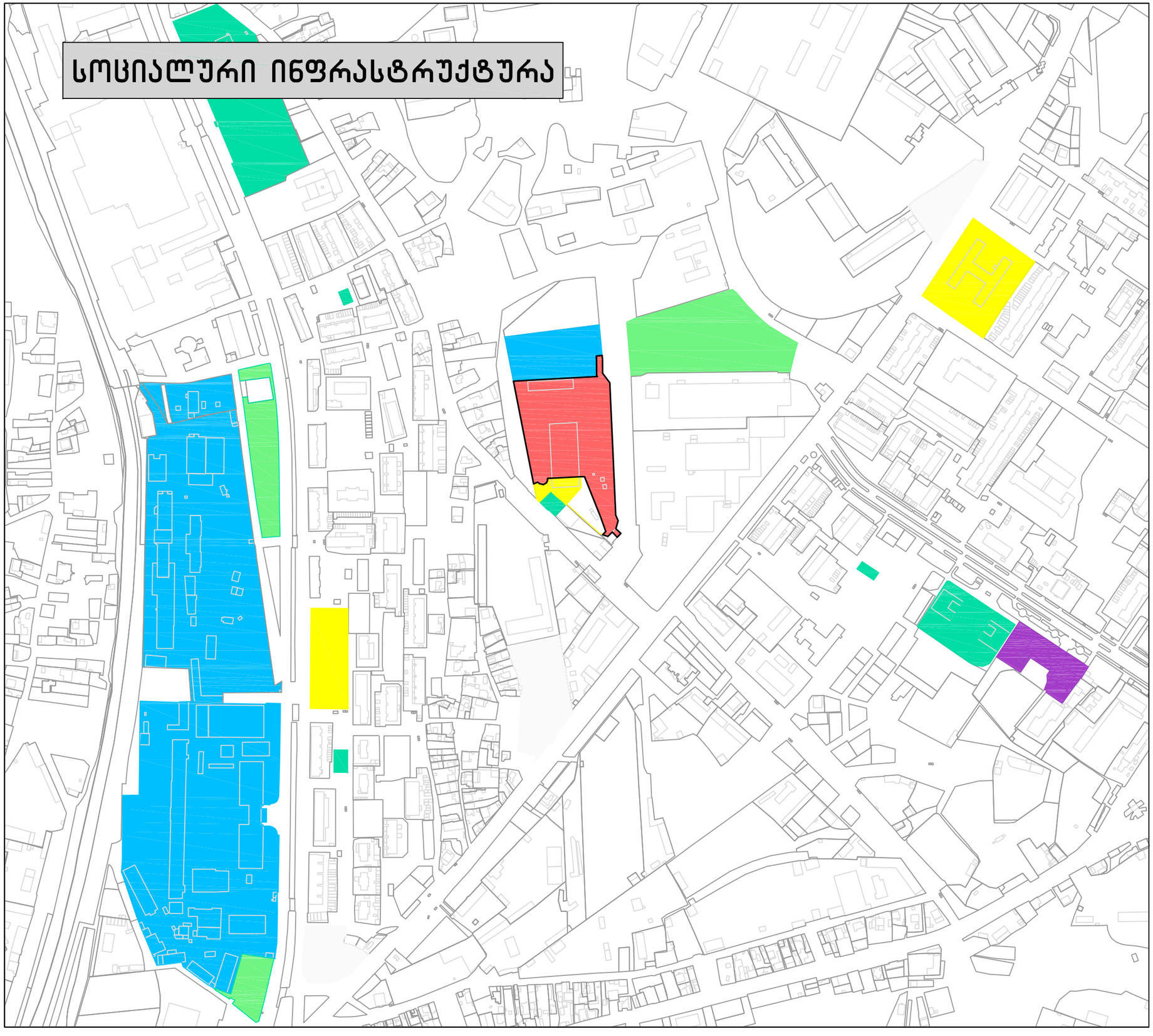
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:5000	გრგ – 3	14.02.2015

სოციალური ინფრასტრუქტურა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

- საპროექტო ობიექტი
- პარკები, სკვერები
- სპორტული მოედნები
- სასწავლო დაწესებულებები
- საწარმოო დაწესებულებები
- ადმინისტრაციული შენობები
- კულტურული ობიექტები

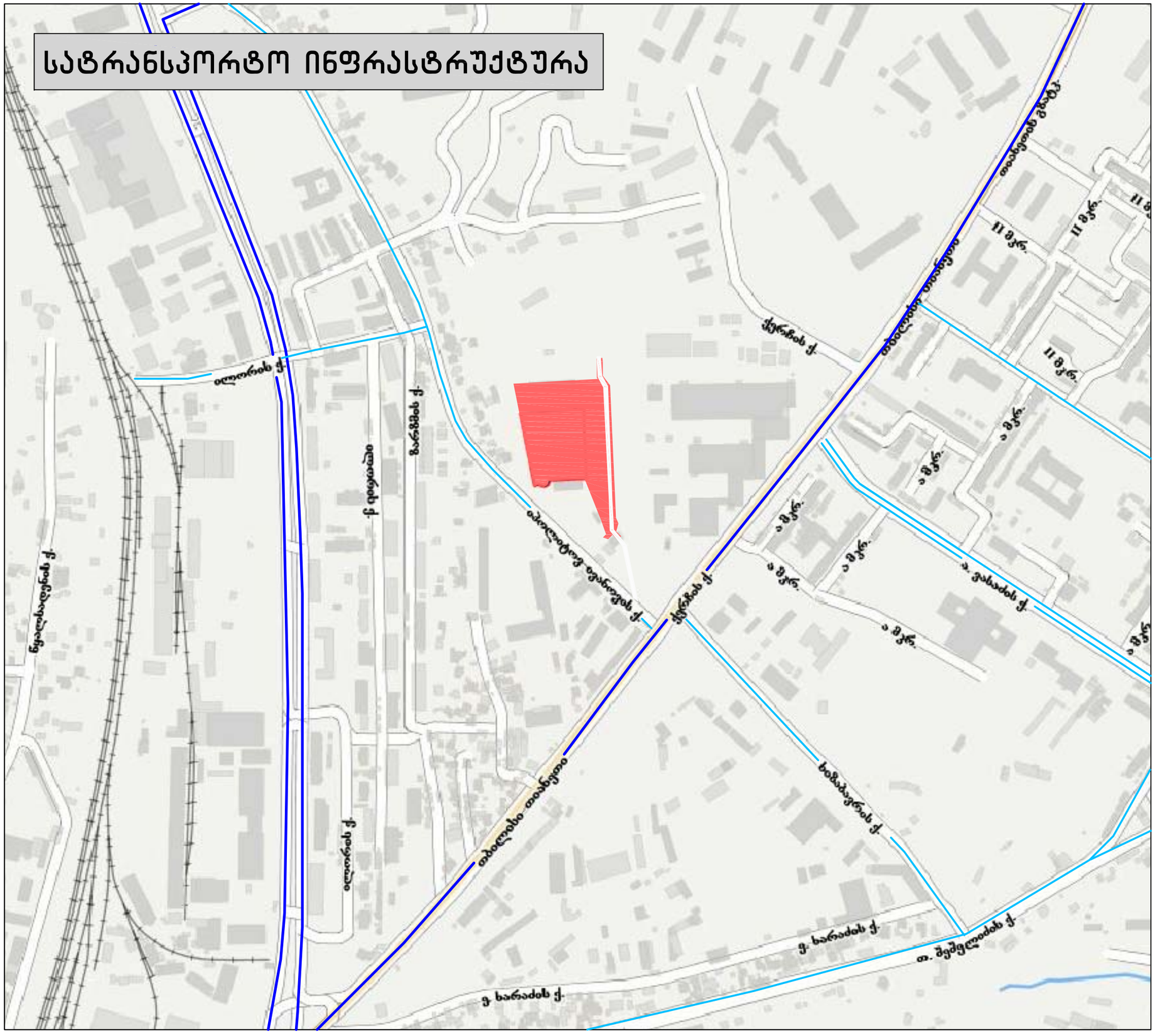
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:5000	გრგ – 4	14.02.2015

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

- საქალაქო მნიშვნელობის გზა
- რაიონული მნიშვნელობის გზა
- ქუჩები საცხოვრებელ განაშენიანებაში

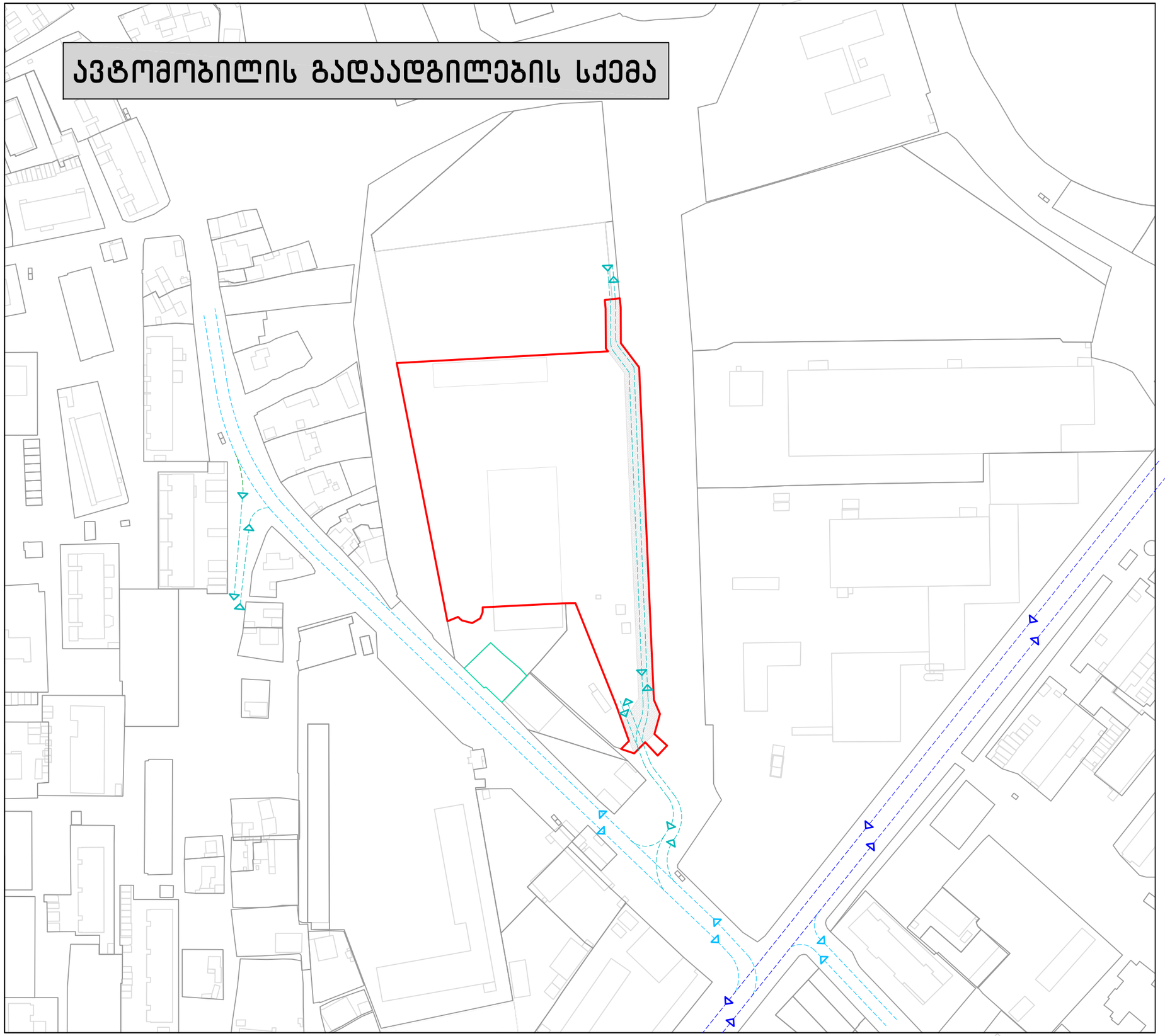
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:5000	გრგ – 5	14.02.2015

ავტომობილის გადაადგილების სქემა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

საქალაქო მნიშვნელობის გზა

რაიონული მნიშვნელობის გზა

საცხოვრებელ განაშენიანებაში

ჩვენ საკუთრებაში მყოფი საკადასტრო საზღვარი

სერვიტუტი

მოქმედი რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვარი

მოქმედი არსებული შენობა ნაგებობები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

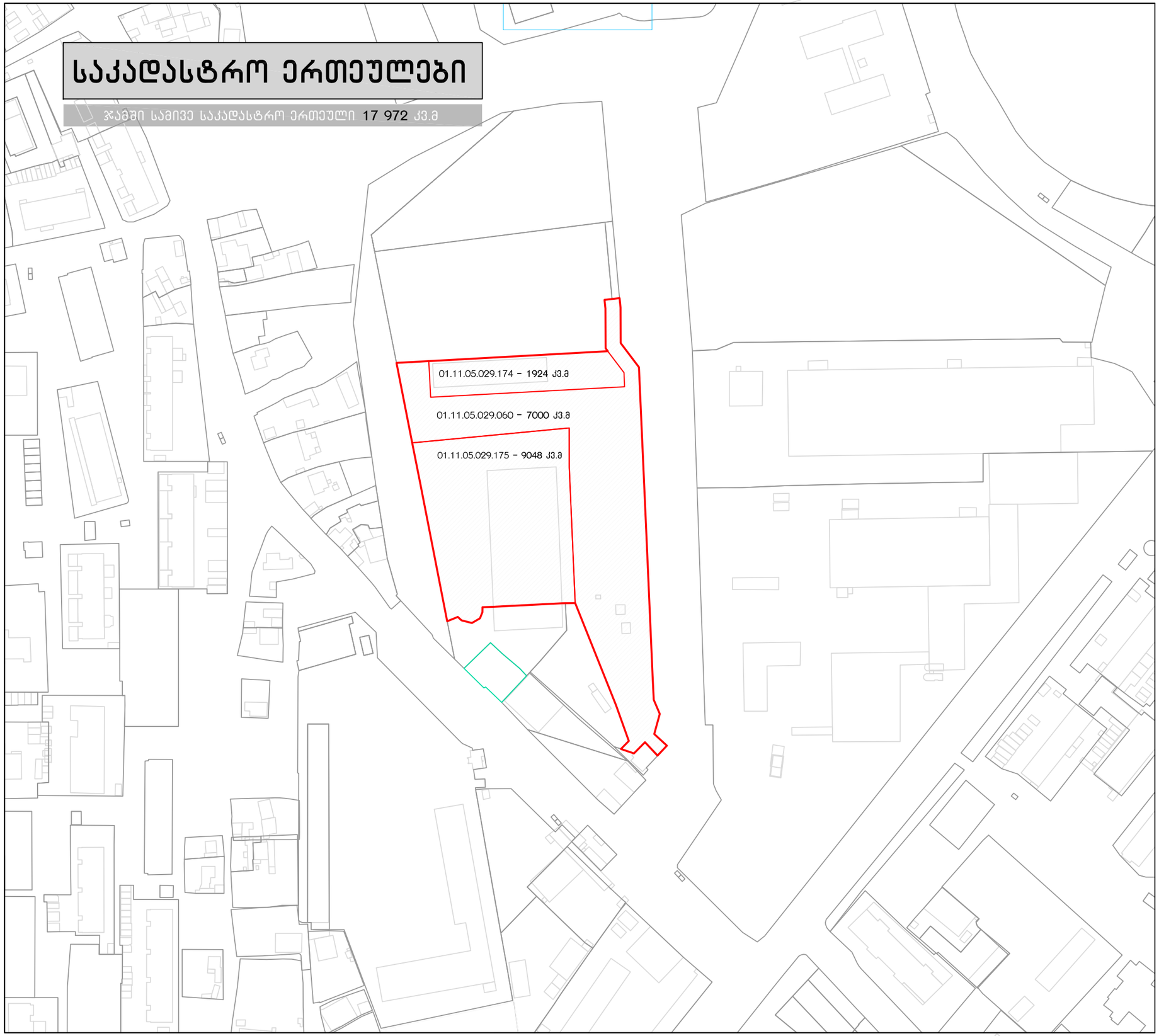
"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:2000	გრგ - 6	14.02.2015

საკადასტრო ერთეულები

ჯამში სამივე საკადასტრო ერთეული 17 972 კვ.მ



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

- ჩვენ საკუთრებაში მყოფი საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- მომიჯნავე რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვარი
- მომიჯნავე არსებული შენობა ნაგებობები

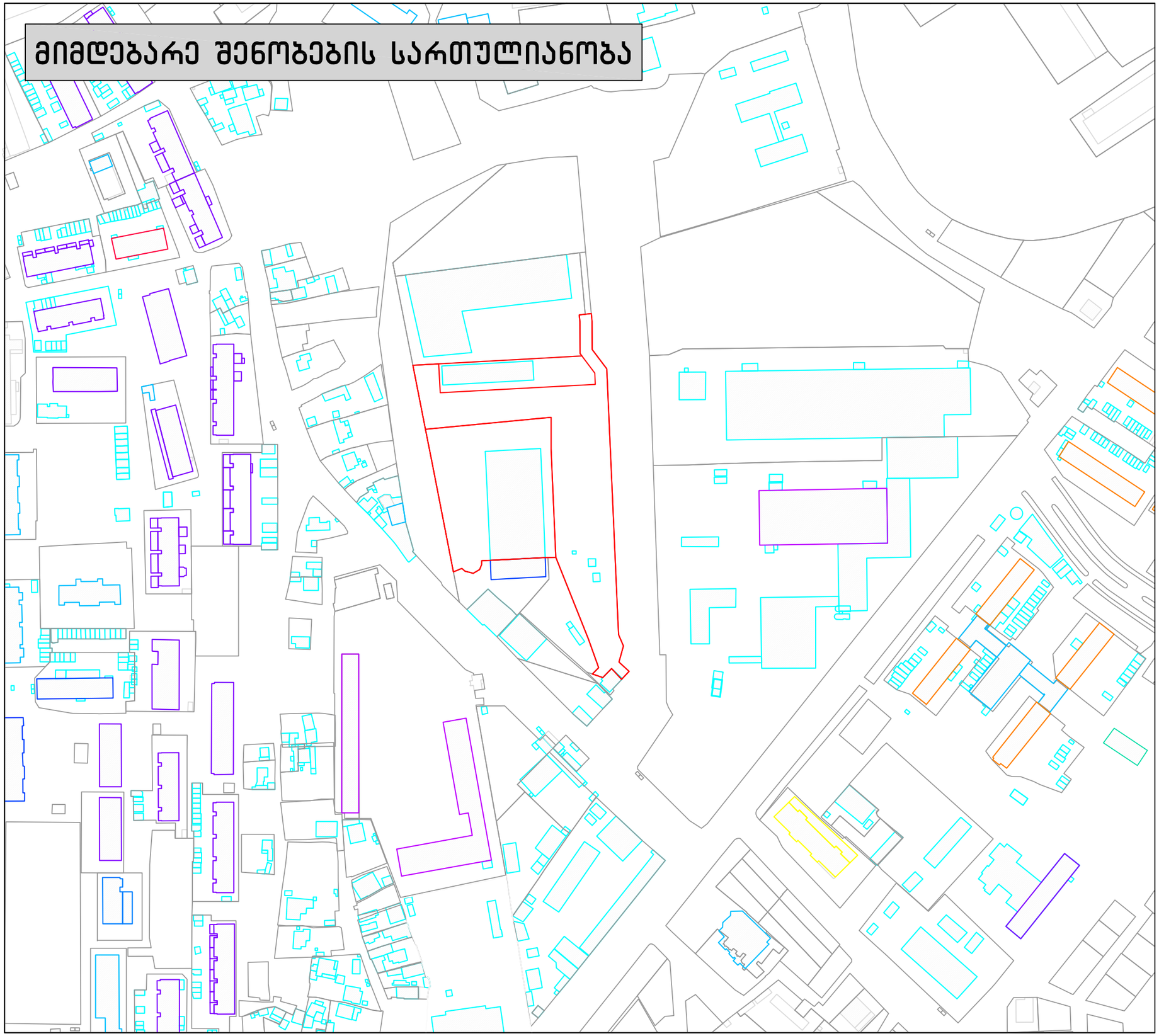
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:2000	გრგ - 7	14.02.2015

მიმდებარე შენობების სართულიანობა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

- 1 სართულიანი
- 2 სართულიანი
- 3 სართულიანი
- 4 სართულიანი
- 5 სართულიანი
- 6 სართულიანი
- 7 სართულიანი
- 8 სართულიანი
- 9 სართულიანი
- 10 სართულიანი
- 11 სართულიანი

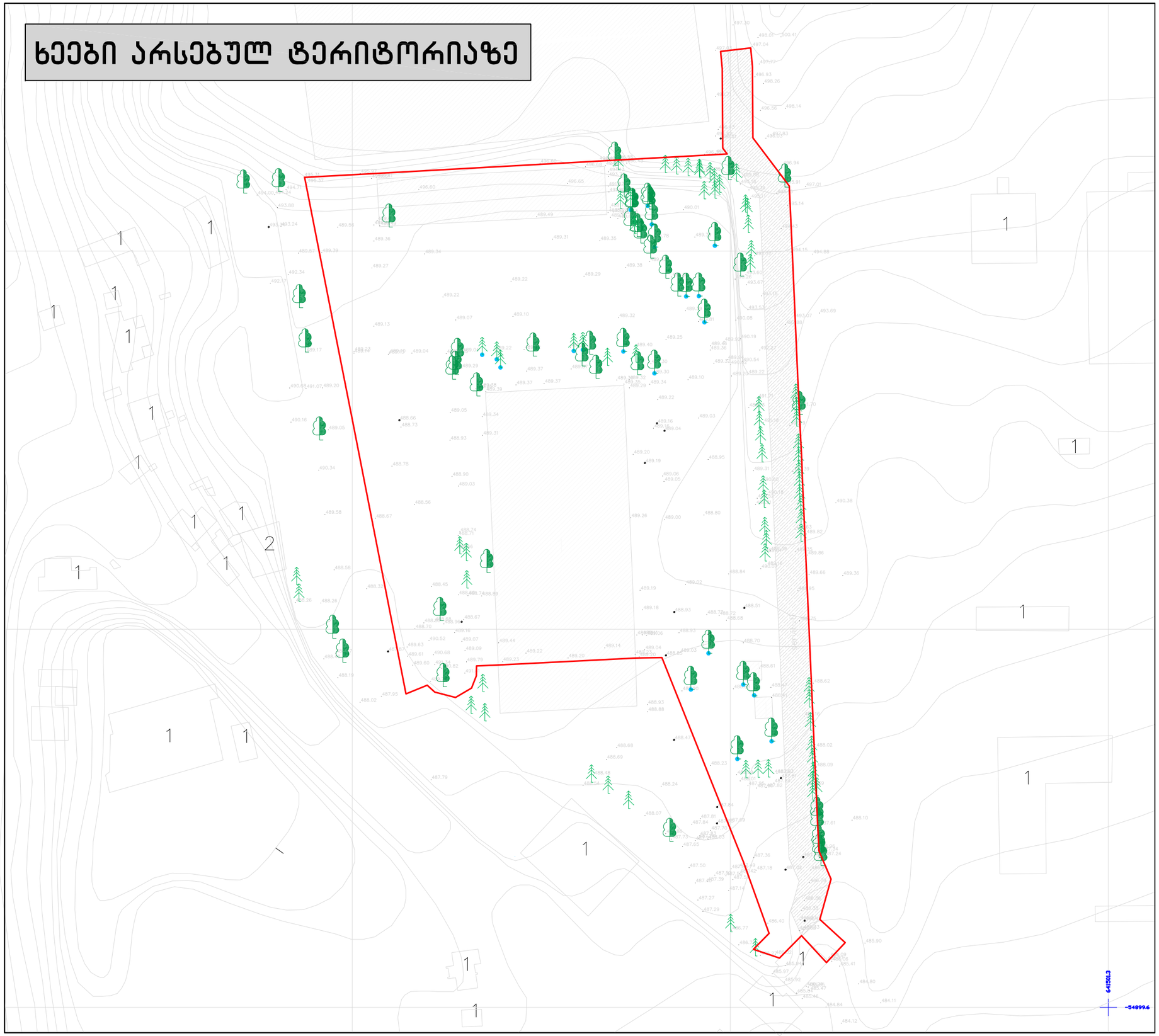
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:2000	გრგ - 8	14.02.2015

ხეები არსებულ ტერიტორიაზე



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

ფოთლოვანი ხე

წიწვოვანი ხე

2 მ.-მდე სიმღლის ფოთლოვანი ხე

2 მ.-მდე სიმღლისწიწვოვანი ხე

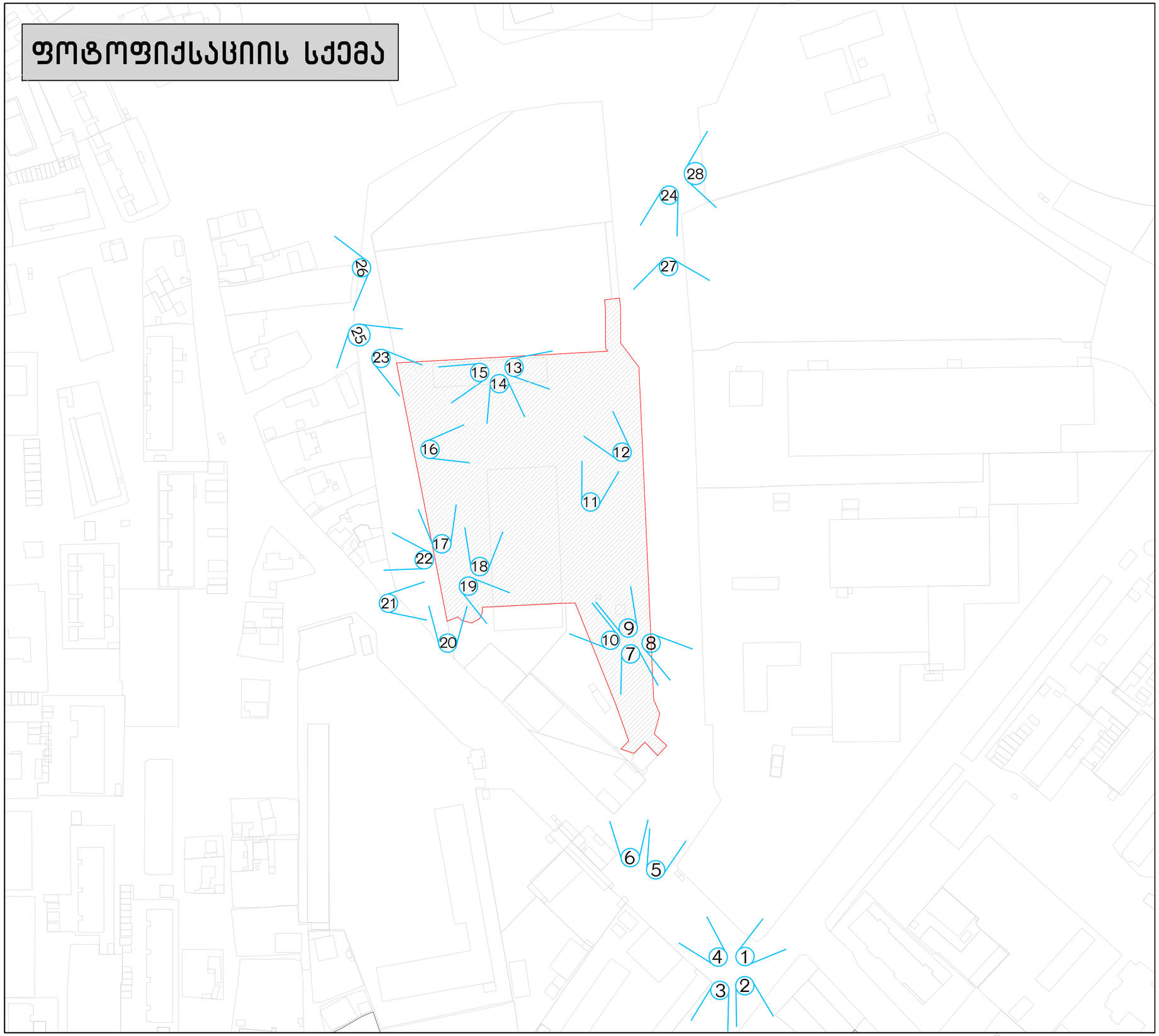
დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -9	14.02.2015

ფოტოფიქსაციის სქემა



რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

5 ფოტოფიქსაციის წერტილები

ჩვენ საკუთრებაში მყოფი საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო ტერიტორია

მომიჯნავე რეგისტრირებული საკადასტრო საზღვარი

მომიჯნავე არსებული შენობა ნაგებობები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:2000	**გრგ – 10**	14.02.2015













რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 11	14.02.2015













რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 12	14.02.2015













ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 13	14.02.2015













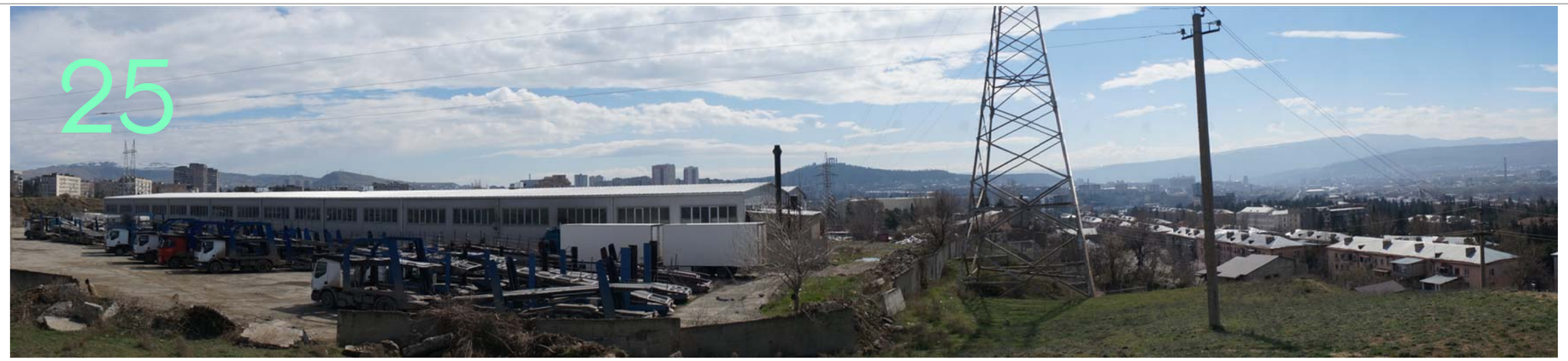
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 14	14.02.2015









ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგულირების გეგმა

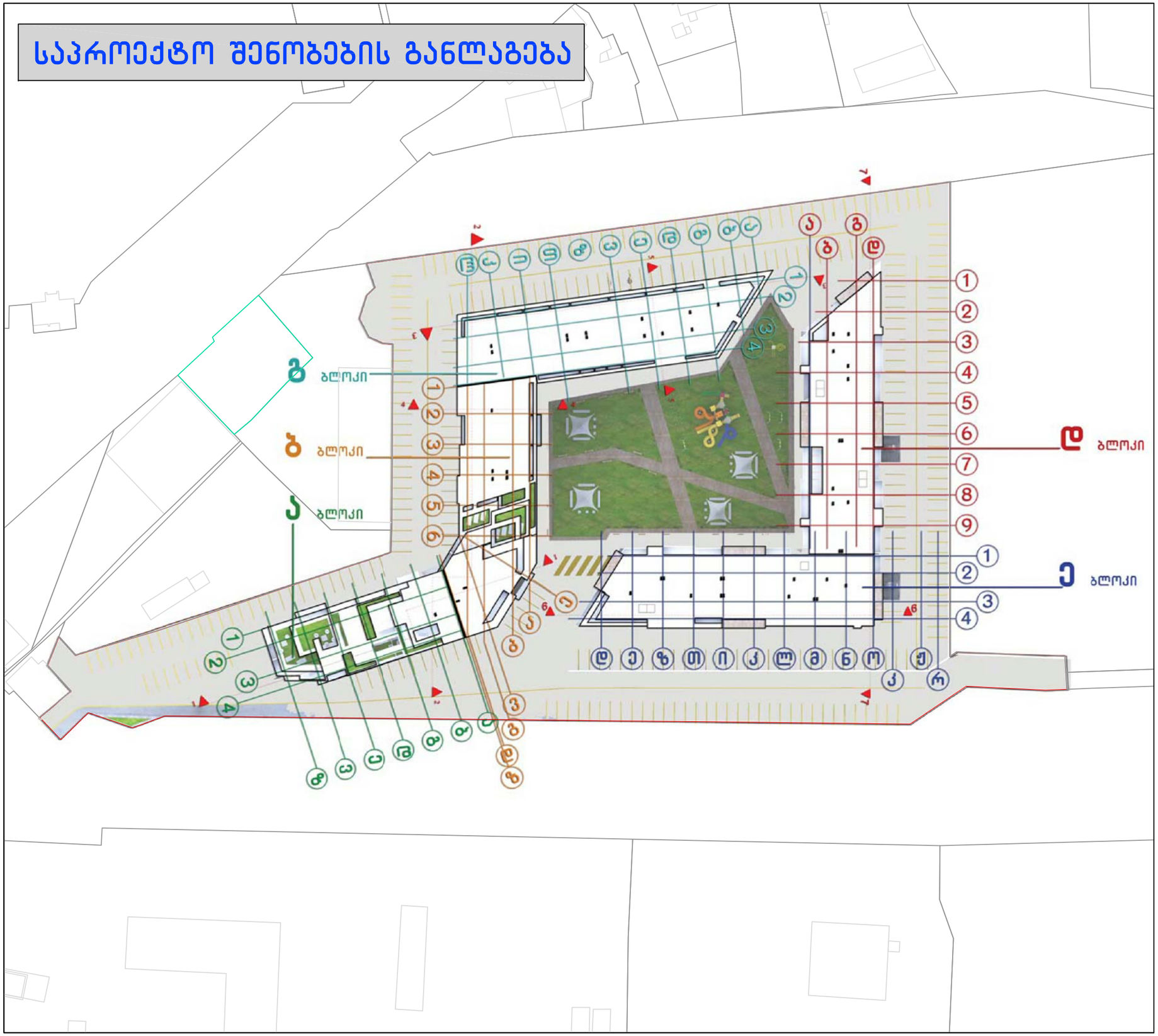
რეგულირების გეგმის საწყისი მონაცემები

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

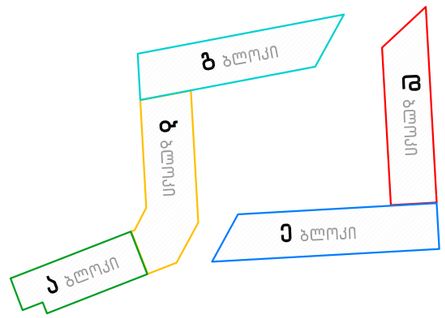
"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ – 15	14.02.2015

საპროექტო შენობების განლაგება



საპროექტო გადაწყვეტები



დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

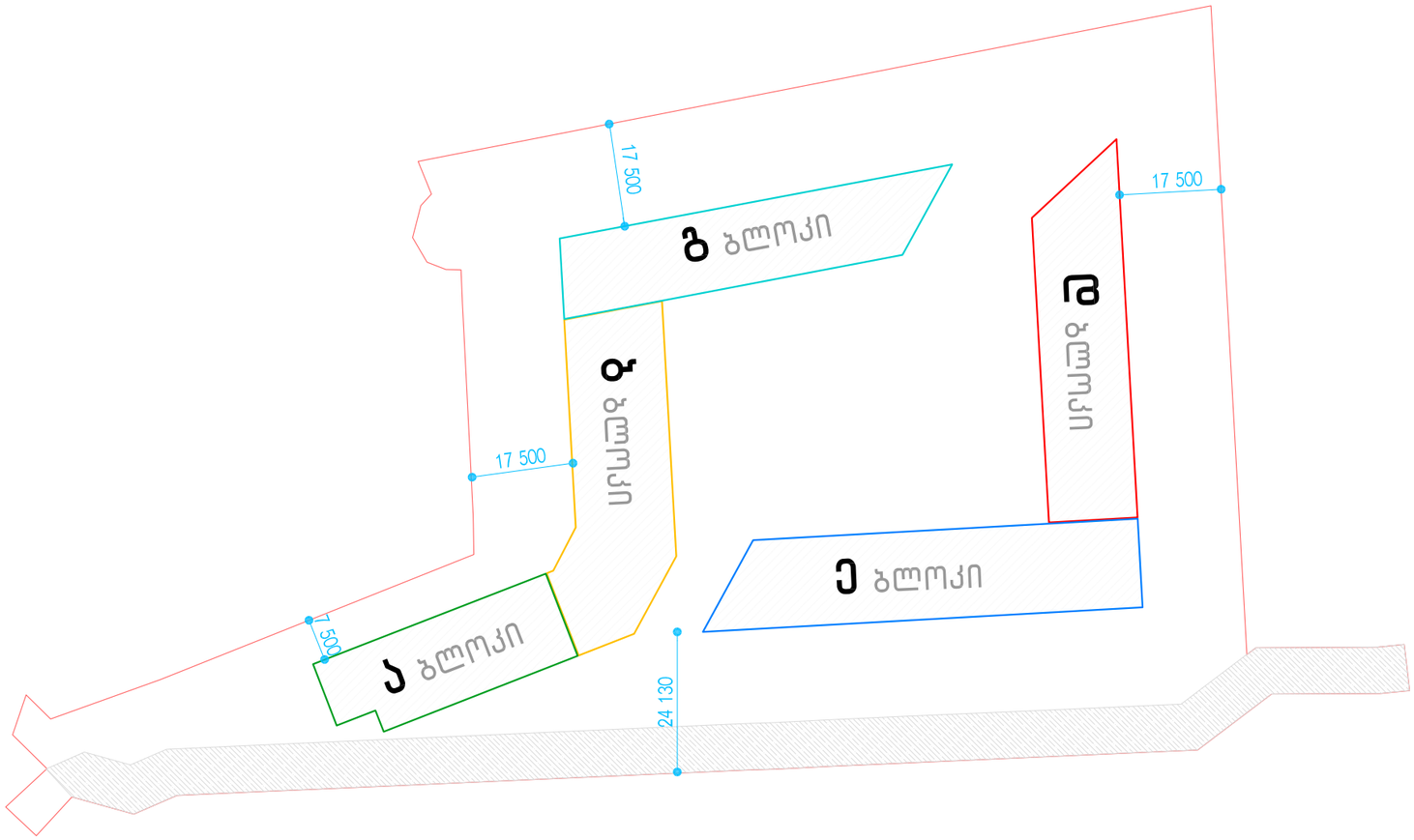
"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **გაერთიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ – 16	14.02.2015

საპროექტო შენობების განლაგება

შენიშვნა: საპროექტო ტერიტორიას არ ესაზღვრება გზა,ხოლო საკადასტრო საზღვრიდან საპროექტო შენობის კიდემდე დაშორება ყველაზე მოკლე მანძილზე 7.5 მ.-ია გამომდინარე აქედან არ საჭიროებს Y კოეფიციენტის განსაზღვრას.



რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

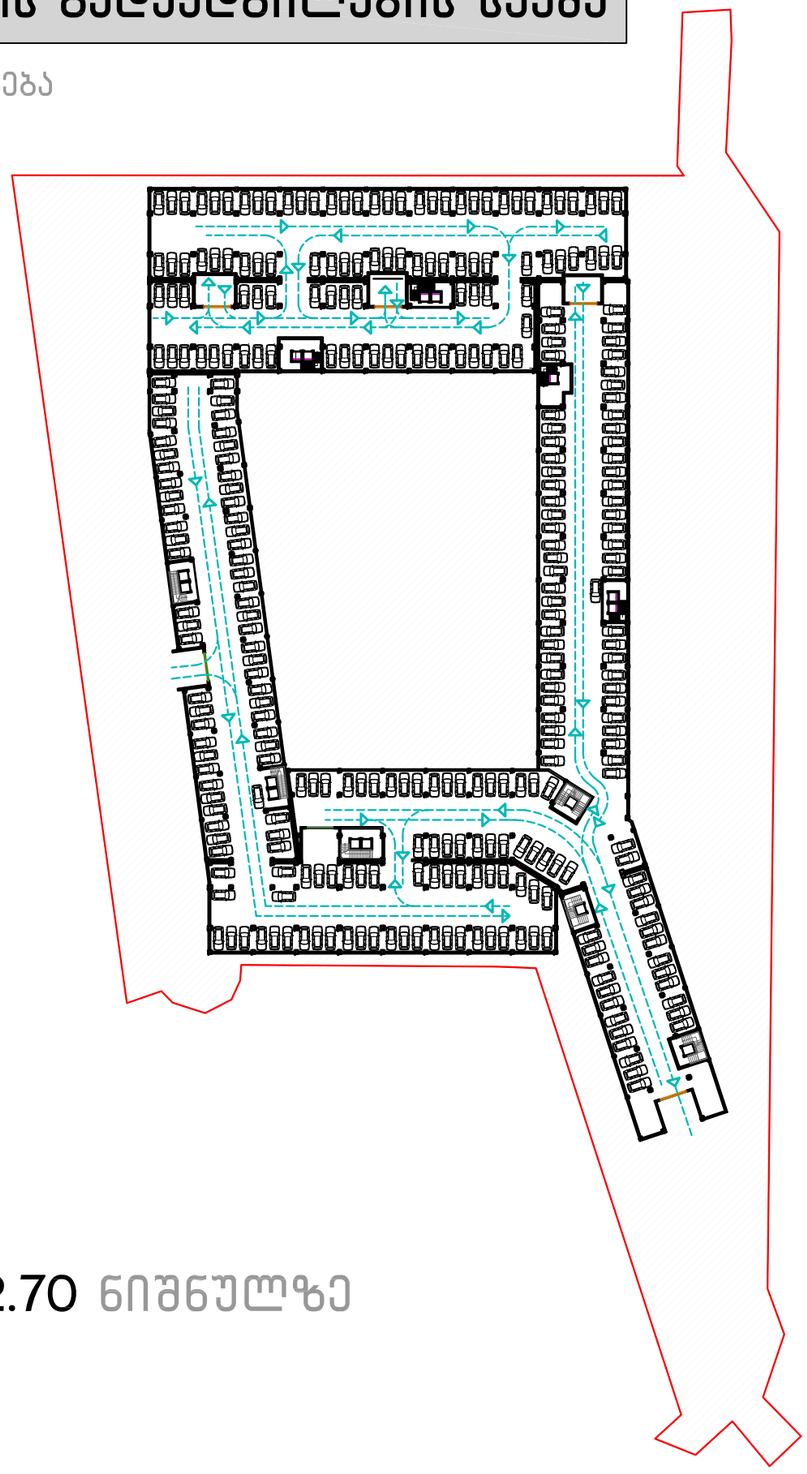
"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -17	14.02.2015

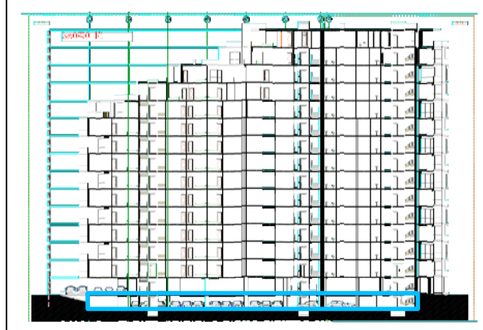
ავტომობილის გადაადგილების სქემა

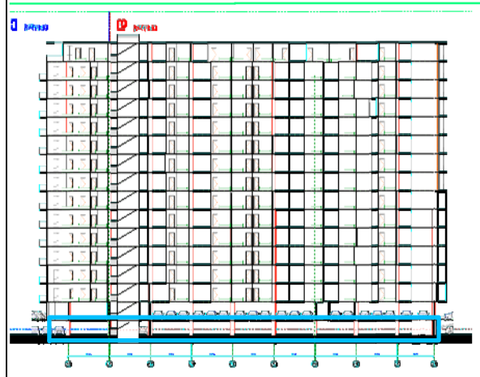
პარკირების განლაგება



გეგმა -2.70 ნიშნულზე

რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება





საცხოვრებელ განაშენიანებაში

საკადასტრო საზღვარი

პარკირების ადგილი

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

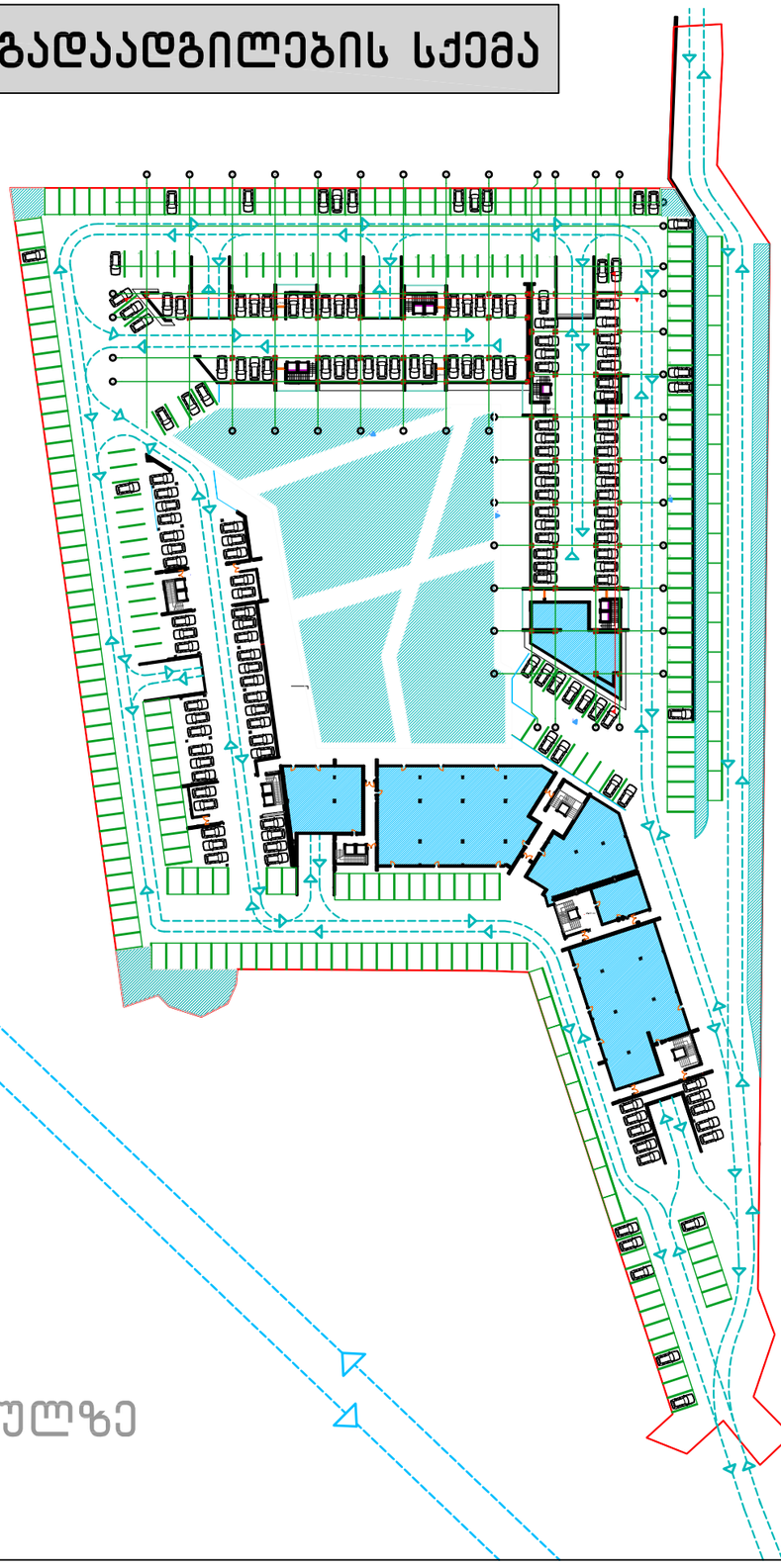
"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -18	14.02.2015

ავტომობილის გადაადგილების სქემა

პარკირების განლაგება

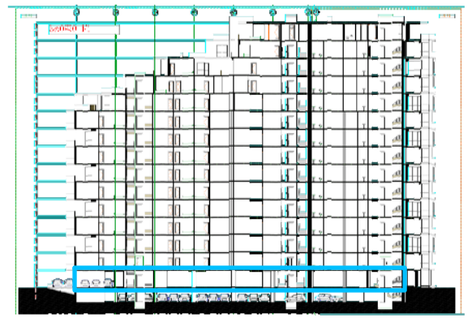


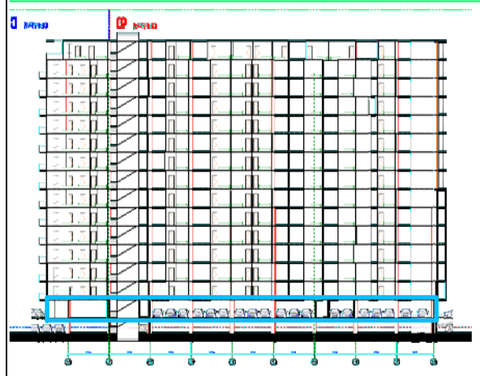
გეგმა 0.00 ნიშნულზე

რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

რაიონული მნიშვნელობის გზა

საცხოვრებელ განაშენიანებაში





საკადასტრო საზღვარი

გამწვანება

კომერციული ფართი

პარკირების ადგილი

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -19	14.02.2015

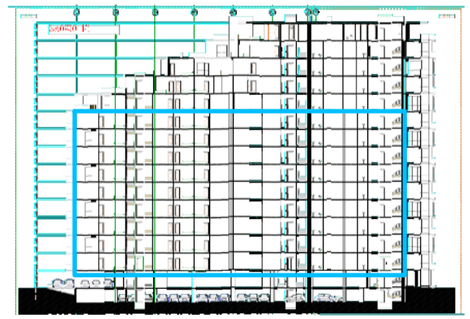


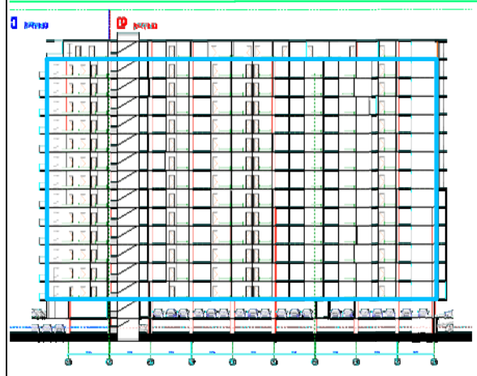
სტანდარტული სართულის გეგმა 3.24 ნიშნულზე

რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

რაიონული მნიშვნელობის გზა

საცხოვრებელ განაშენიანებაში





საკადასტრო საზღვარი

გამწვანება

კომერციული ფართი

პარკირების ადგილი

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -20	14.02.2015





რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

	ფურცელი	თარიღი
	გრგ -21	14.02.2015





რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ -22	14.02.2015

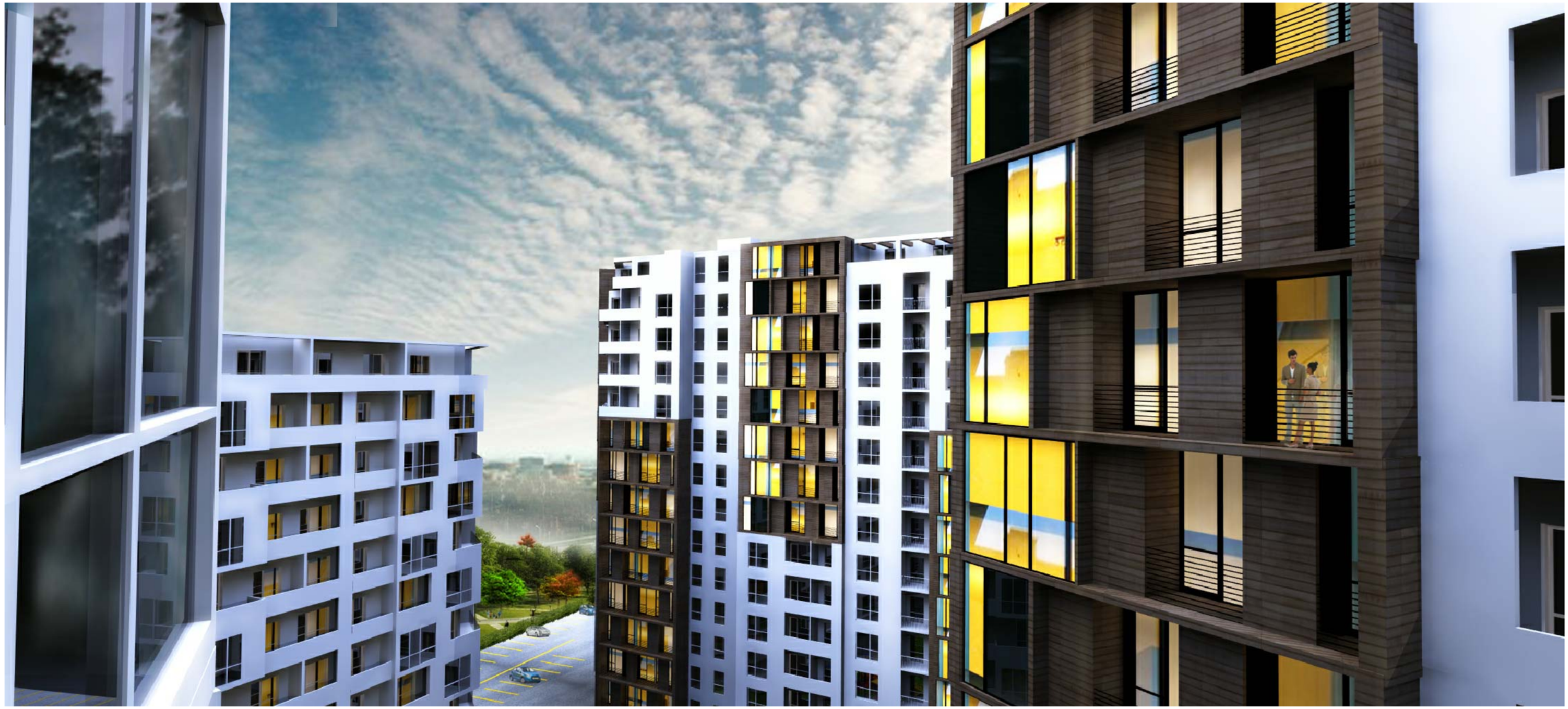


რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -23	14.02.2015





რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -24	14.02.2015







რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯიჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	გრგ -25	14.02.2015

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელი

მიწის ნაკვეთის ფართობი – 17 972 კვ.მ

არსებული განაშენიანების ფართი კ1–0.5
საპროექტო განაშენიანების ფართი კ1–0.3 4732 კვ.მ

აქედან
ა ბლოკი 685 კვ.მ
ბ ბლოკი 991 კვ.მ
გ ბლოკი 1030 კვ.მ
დ ბლოკი 1020 კვ.მ
ე ბლოკი 1030 კვ.მ

არსებული განაშენიანების ინტენსივობის ფართი კ2–2.5
საპროექტო განაშენიანების ინტენსივობის ფართი კ2–3.9 69 520 კვ.მ

აქედან
ა,ბ,გ (ცალკე მდგომი ბლოკები) 36 203 კვ.მ
დ,ე (ცალკე მდგომი ბლოკები) 33 260 კვ.მ

სამშენებლო კვადრატულობა 78 912 კვ.მ

მათ შორის

ა ბლოკი	10 390 კვ.მ	აქდან მიწისქვეშა ფართი	627 კვ.მ	მიწისზედა ფართი	9 763 კვ.მ
ბ ბლოკი	15 533 კვ.მ	აქდან მიწისქვეშა ფართი	1 755 კვ.მ	მიწისზედა ფართი	13 778 კვ.მ
გ ბლოკი	14 410 კვ.მ	აქდან მიწისქვეშა ფართი	1 250 კვ.მ	მიწისზედა ფართი	13 160 კვ.მ
დ ბლოკი	19 069 კვ.მ	აქდან მიწისქვეშა ფართი	2 215 კვ.მ	მიწისზედა ფართი	16 854 კვ.მ
ე ბლოკი	19 510 კვ.მ	აქდან მიწისქვეშა ფართი	1 284 კვ.მ	მიწისზედა ფართი	18 226 კვ.მ

საერთო გამოყენებადი ფართობი – 71 518,96 კვ.მ

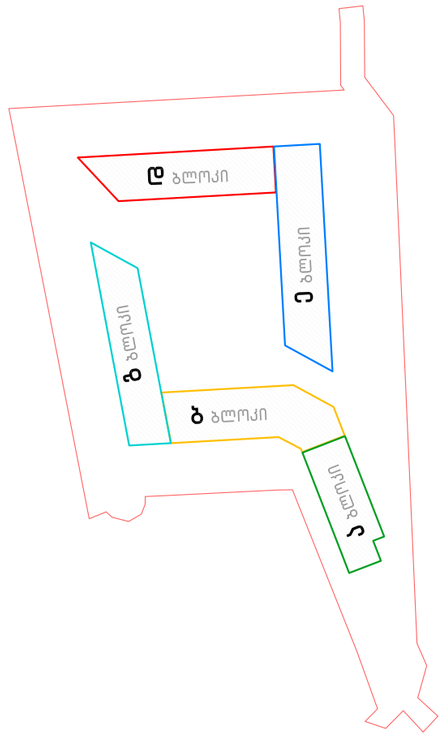
მათ შორის
ბინების საერთო ფართობი 53 921,58 კვ.მ
აქედან
– საცხოვრებელი ფართი 44 177,48 კვ.მ
– საზაფხულო ფართობი 9 744,10 კვ.მ

კომერციული ფართობი 15 079,8 კვ.მ შედგება 6 ნაწილისგან
სადარბაზოს ფართობი 7 003,6 კვ.მ 10 სადარბაზო 16 ლიფტი
დახურული პარკინგის ფართობი 8 733,6 კვ.მ 121+331=452 ავტომობილი

ბინების რაოდენობა 809 ც.
აქედან
ა,ბ,გ ბლოკში 422 ბინა
დ,ე ბლოკში 387 ბინა

ბინები დაჯგუფების მიხედვით

45 კვ.მ-დან 65 კვ.მ-მდე ——— 503 ც.
65 კვ.მ-დან 85 კვ.მ-მდე ——— 171 ც.
85 კვ.მ-დან ——————— 135 ც.



ეზოს საერთო ფართობი 13 240 კვ.მ

აქედან
შიდა ეზო – 3 010 კვ.მ
მათ შორის
სარეკრეაციო ფართობი 1 960 კვ.მ
ბილიკები 1 050 კვ.მ

ღია ავტოსადგომის ფართი – 4 750 კვ.მ
გარე სარეკრეაციო ზონა – 1 640 კვ.მ
სავალი ნაწილი – 3 840 კვ.მ

პარკირება 810 ავტომობილზე

რეგულირების გეგმის საპროექტო შეთავაზება

დირექტორი:	გ.როსტიაშვილი	
არქიტექტორი:	ა.გინტური	
არქიტექტორი:	ი.ჯინჯიეიშვილი	

"CITY BUILDING" შპს
არქიტექტურული სტუდია

ქ.თბილისი, იპოლიტოვ-ივანოვის ქ. № 10 (ნაკ. №29/68,29/60,29/175) არსებული მიწის ნაკვეთების **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
	გრგ –26	14.02.2015