მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2

დირექტორი: გ. ჟვანია

არქიტექტორი: ლაშა ქობულია

არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი

შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ"
2015წ.

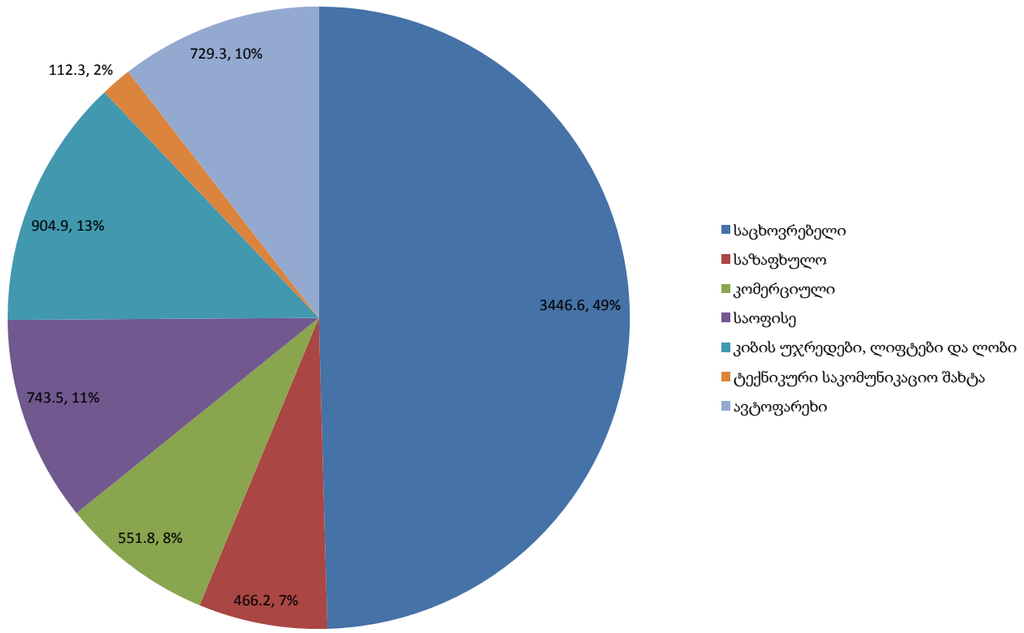


განმარტებითი ბარათი

გთხოვთ "გაპში" შეიტანოთ ცვლილება და ნაცვლად საოფისე შენობის ფუნქციისა დააფიქსიროთ მრავალფუნქციური შენობა.
შენობაში ფუნქციები გადანაწილდეს შემდეგნაირად:
საცხოვრებელი ფუნქცია - 49%
საზოგადოებრივი ფუნქცია - 51% (კომერციული/საოფისე და სხვა)
ასევე გთხოვთ შენობის სიმაღლის საანგარიშო ფორმულაში ნაცვლათ 0.3 კოეფიციენტისა დაგვიფიქსიროთ 0.17.

ჩვენს მიერ განმეორებით წარმოდგენილი წინამდებარე მოთხოვნა ეფუძნება თქვენს მიერ 2015 წლის 14 ივლისით დათარიღებულ შუალედურ გადაწყვეტილებას #2001487, რომელშიც ასახულია ზონალური საბჭოს წევრების შენიშვნები და წინადადებები.
სწორედ ხსენებული შენიშვნებისა და წინადადებების გათვალისწინებით მოგახსენებთ, რომ ჩვენს მიერ მოთხოვნილი შენობის ფუნქციური გადანაწილება (საცხოვრებელი ფუნქცია - 49% საზოგადოებრივი ფუნქცია - 51% (კომერციული/საოფისე და სხვა) სრულად ასახავს ზონალური საბჭოს წევრების მიერ გამოთქმულ შენიშვნებსა და მოსაზრებებს.
უფრო კონკრეტულად ზონალური საბჭოს წევრების მიერ გამოითქვა სამი ძირითადი შენიშვნა/მოსაზრება შენობასთან დაკავშირებით, მათ შორის შენობის სიმაღლესთან დაკავშირებით, რომელიც ჩვენი წარმოდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად შეადგენს 57.7 მეტრს მიწის ზევით. ამასთან დაკავშირებით მოგახსენებთ, რომ ეს ნიშნული სრულ შესაბამისობაშია ჩვენი მშენებარე შენობის მეზობლად მდებარე სხვა შენობა-ნაგებობებთან, კერძოდ მის პირდაპირ ჭავჭავაძის ქუჩის გადაღმა მდებარეობს მაღალ-სართულიანი ლიბერთი ბანკის სათაო ოფისი, ჭავჭავაძის ქუჩის გასწვრივ კი ასევე მაღალ-სართულიანი საცხოვრებელი და ქართუ ბანკის სათაო ოფისის შენობები, ხოლო ყიფშიძის ქუჩის გადაღმა კი მდებარეობს გალაქტიონის სკვერი - საზოგადოებრივი სივრცე და მის გაყოლებაზე ჩვენს შენობაზე გაცილებით მაღალი მშენებარე შენობა-ნაგებობები. რაც შეეხება მის უკან მდებარე ყიფშიძის ქუჩის გასწვრივ სივრცეს იქ მდებარეობს ბენზინგასამართი სადგური, რომლის იერსახეც დაგვეთანხმებით სრულ შეუსაბამობაშია ჭავჭავაძე-ყიფშიძის საცხოვრებელ რაიონთან და ეს ერთადერთი შენობა-ნაგებობაა, რომლის ნაწილობრივი გადაფარვა ხდება ჩვენი მშენებარე შენობით, რაც მხოლოდ პოზიტიურ მოვლენად შეიძლება ჩაითვალოს.
რაც შეეხება ზონალური საბჭოს ზოგიერთი წევრის მიერ გამოთქმულ შენიშვნას შენობის საერთო ეზოსთან და ღია/გამწვანებულ ფართობთან დაკავშირებით, მოგახსენებთ, რომ წარმოდგენილი ფუნქციური განაწილების შესაბამისად საცხოვრებელ ფართზე მოდის ჯამში 658 მ^2 ეზო, რაც საცხოვრებელი ფართის 19.1 პროცენტს შეადგენს ხოლო ერთ მობინადრეზე კი 6.3 მ^2-ს. ეს ვფიქრობთ ასევე სრულად აკმაყოფილებს საბჭოს წევრების მიერ გამოთქმულ შენიშვნას. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ამ ფართიდან 330 მ^2 -ის გამწვანებას ჩვენ თვითონ ვუზრუნველყოფთ. ასევე არანკლებ მნიშვნელოვანია, რომ შენობა მდებარეობს ვაკის პარკთან, რომელიც წარმოადგენს შენობის მობინადრეთათვის საუკეთესო რეკრეაციულ ზონას. ასევე, შენობის გვერდით როგორც ავღნიშნეთ მდებარეობს საზოგადოებრივი სივრცე - გალაქტიონის სკვერი.
და ბოლოს ზონალური საბჭოს წევრების მიერ გამოთქმულ ყველაზე საგულისხმო შენიშვნაზე, რომელიც შეეხება შესაძლო სატრანსპორტო მოძრაობის გადატვირთვას მოგახსენებთ, რომ ჩვენს მიერ შემოთავაზებულია საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა 3446.6 მ^2 -ის ოდენობით (მთლიანი ფართის 49%), რაც შეადგენს 26 ბინას, ხოლო კომერციულ და საოფისე ფართს 1295.3 მ^2 უკავია, დანარჩენი ფართი კი სხვადასხვა ტექნიკური დანიშნულებისაა; სწორედ ასეთ დაყოფას მინიმუმამდე დაჰყავს შენობის მშენებლობის გამო შესაძლო სატრანსპორტო გადატვირთვა.
26 ბინის პირობებში, ჭავჭავაძე/ყიფშიძის კვეთის უბანს შეემატება დაახლოებით 104 მობინადრე რაც დაგვეთანხმებით უაღრესად დაბალი ნიშნულია. იმ შემთხვევაში თუ ჩვენ დამატებით გავზრდით კომერციული/საოფისე ფართობს, მხოლოდ მცირედით შემცირდება მობინადრეთა რაოდენობა ხოლო შენობაში მომსვლელთა პოტენციური ოდენობა კი საგრძნობლად იზრდება ყოველ დამატებით ათეულ კომერციულ/საოფისე ფართზე. თუ 33 მ^2 საცხოვრებელ ფართზე მხოლოდ 1 მობინადრე მოდის, 33 მ^2 საოფისე ფართზე შეიძლება მივიღოთ 6-7 თანამშრომელი (5 მ^2 სამუშაო ფართობი) და დაახლოებით ამდენივე კლიენტი, ანუ საუბარია დაახლოებით 13 ადამიანზე, შესაბამისად ერთი და იმავე ფართზე საოფისე ფართის დატვირთვა მოსარგებლეების მიხედვით 13-ჯერ აღემატება საცხოვრებელი ფართის დატვირთვას ეს, კი პროპორციულად აისახება სატრანსპორტო გამტარუნარიანობაზე. ამდენად ვფიქრობთ, რომ ჩვენს მიერ მოთხოვნილი ფუნქციური გადანაწილება სრულ შესაბამისობაშია საბჭოს წევრების მიერ გამოთქმულ არგუმენტაციასთან.

ფართის განაწილება. არსებული.



ფართის განაწილება. არსებული.

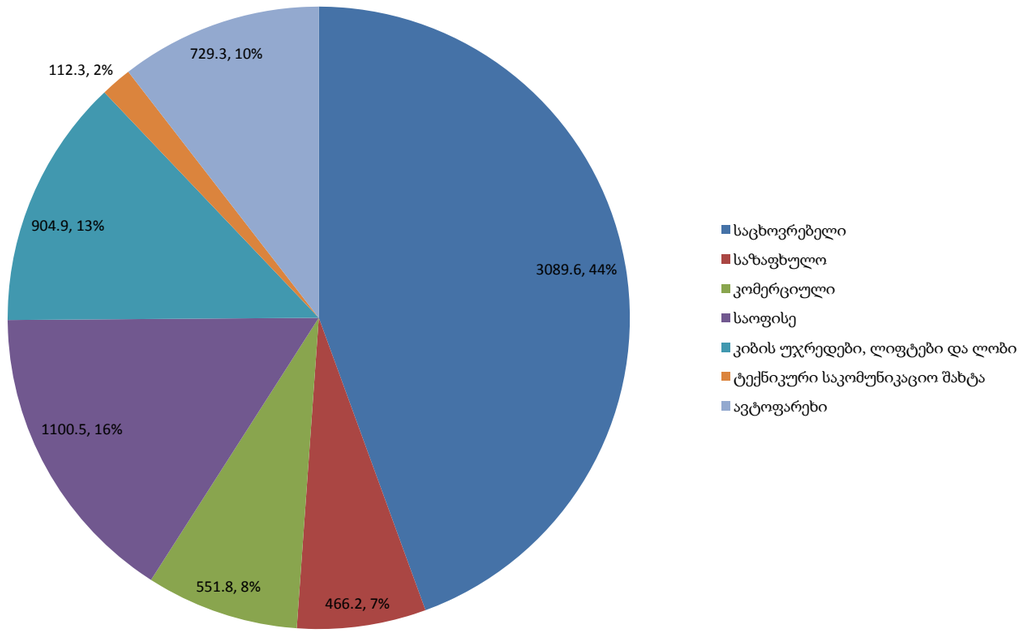
არსებული

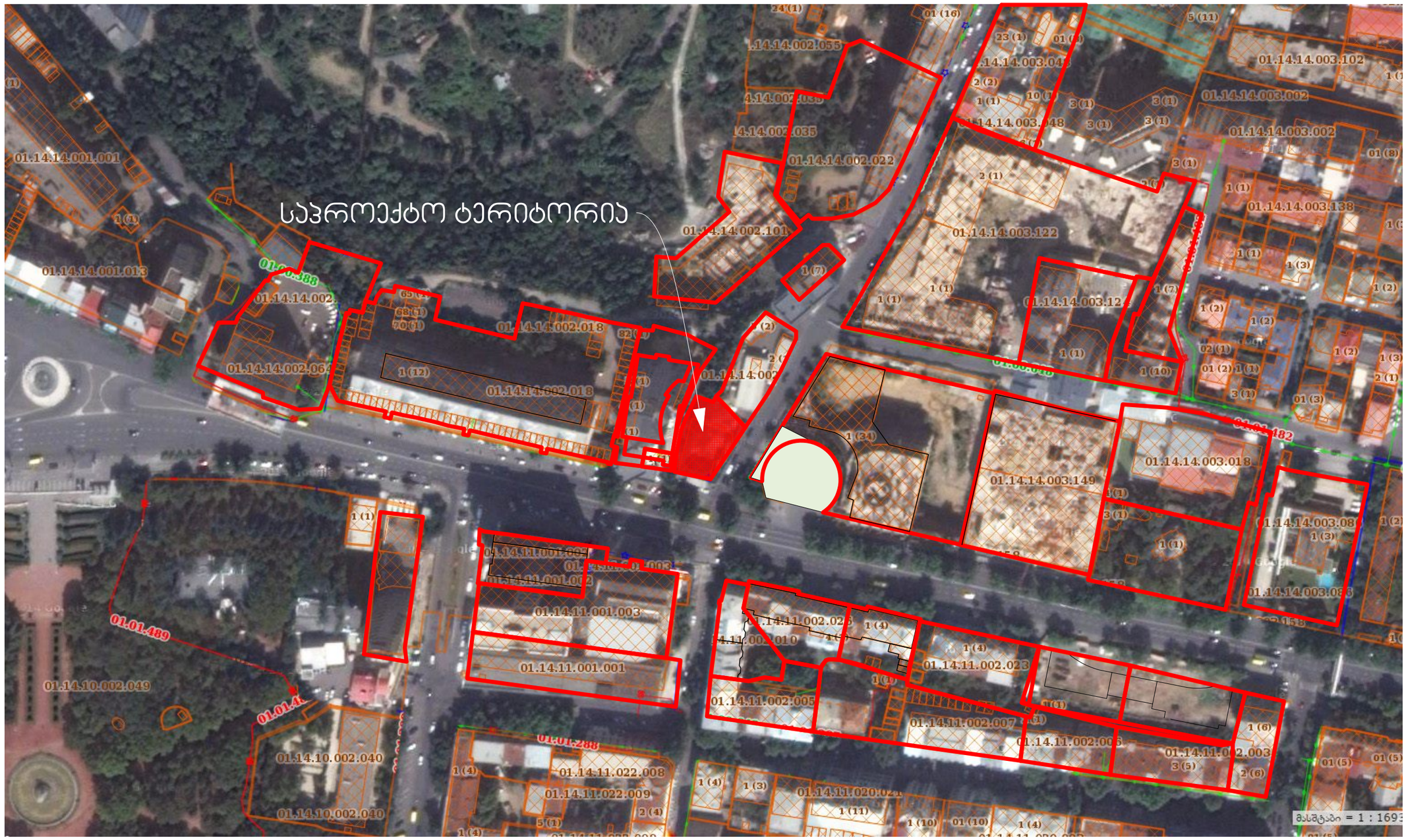
საცხოვრებელი	3446.6
საზაფხულო	466.2
კომერციული	551.8
საოფისე	743.5
კიბის უჯრედები, ლიფტები და ლობი	904.9
ტექნიკური საკომუნიკაციო შახტა	112.3
ავტოფარეხი	729.3
საერთო ფართობი	6954.6
სასარგებლო ფართი	4741.9

შემოთავაზებული

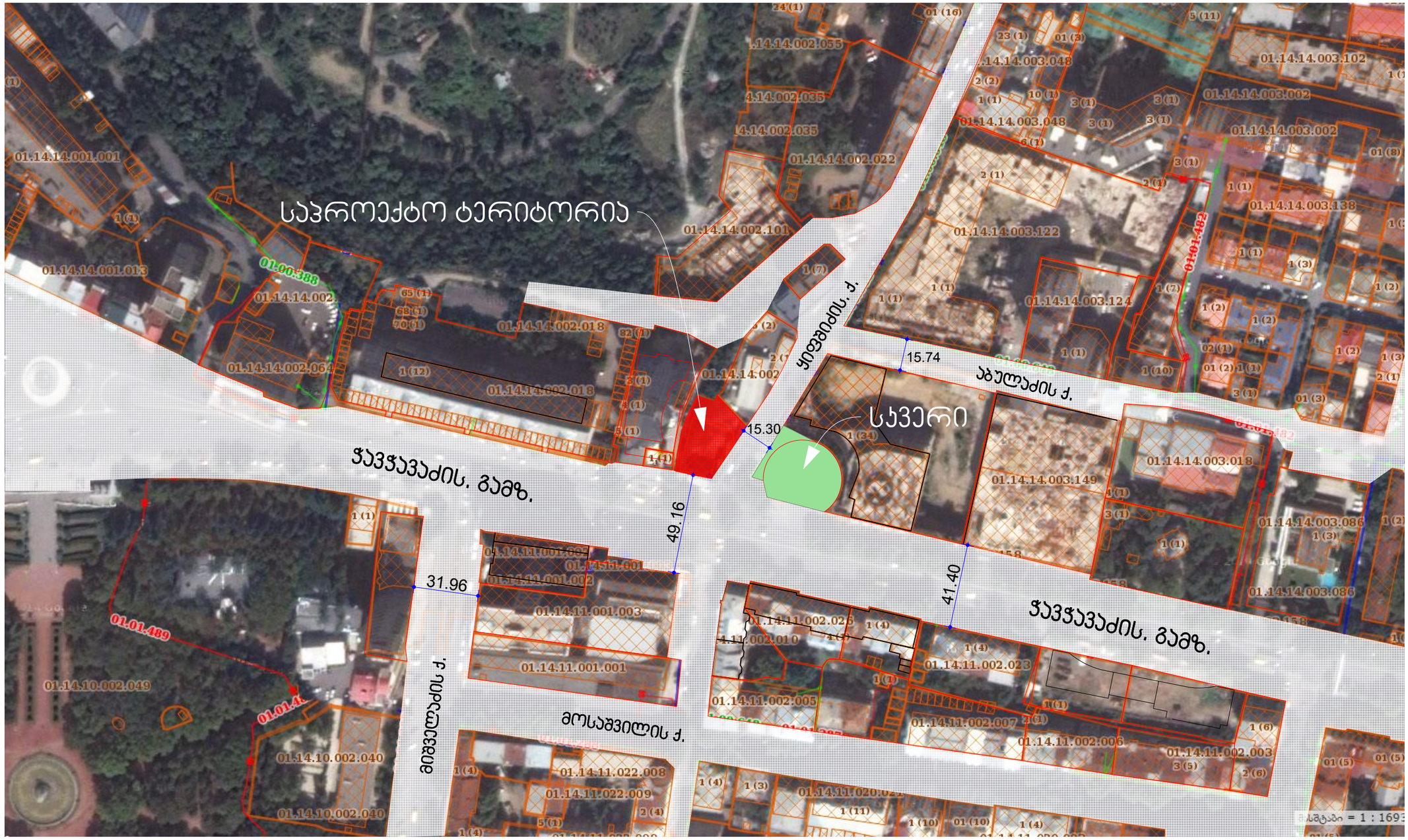
საცხოვრებელი	3089.6
საზაფხულო	466.2
კომერციული	551.8
საოფისე	1100.5
კიბის უჯრედები, ლიფტები და ლობი	904.9
ტექნიკური საკომუნიკაციო შახტა	112.3
ავტოფარეხი	729.3
საერთო ფართობი	6954.6
სასარგებლო ფართი	4741.9

ფართის განაწილება. შემოთავაზებული.

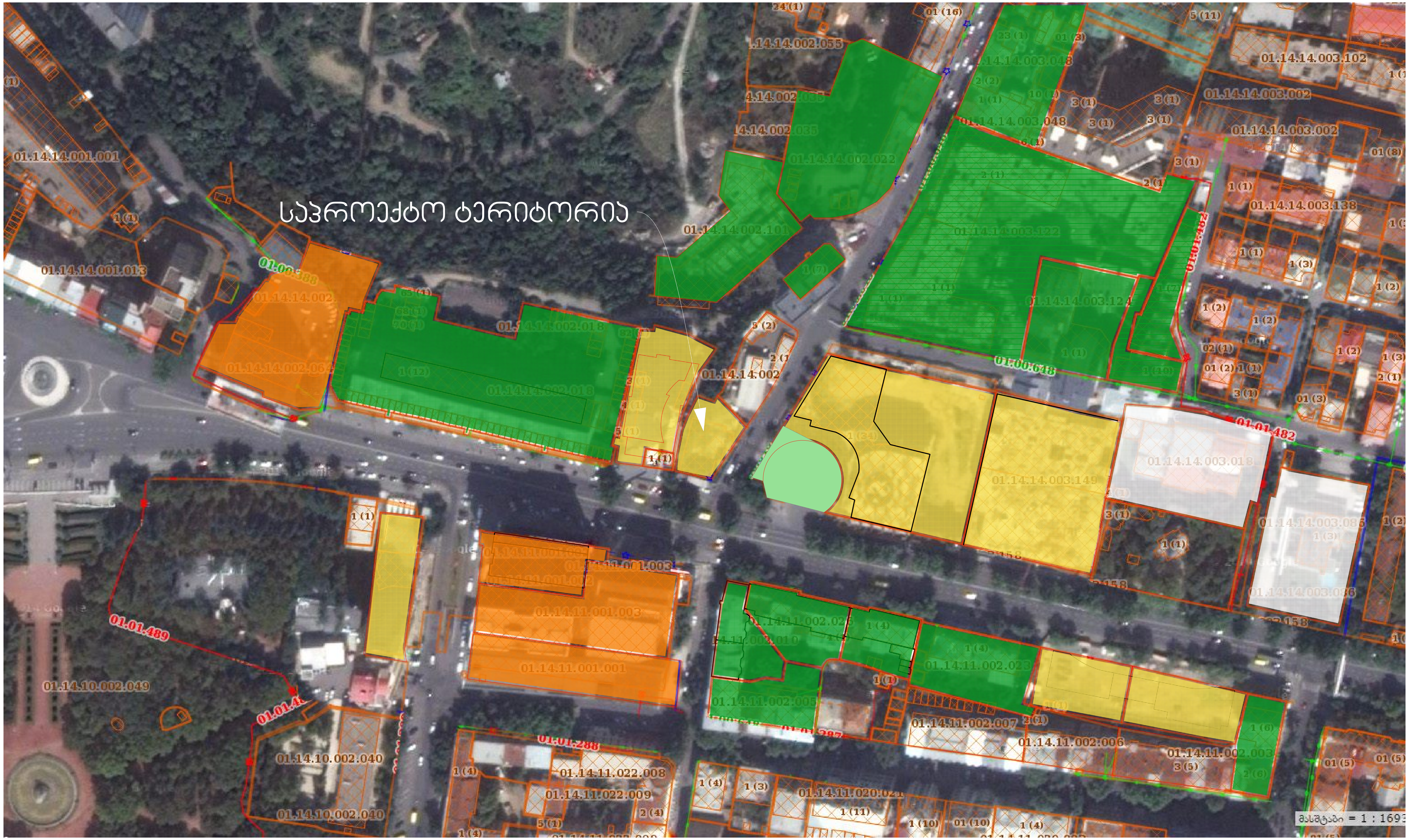




შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	აერო ფოტოგადაღება	მასშტაბი 1:2000	
				გვერდი 2	სულ გვერდები 37



შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღიანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	ქუჩების ქსელი	მასშტაბი 1:2000 გვერდი 3	სულ გვერდები 37



მრავალფუნქციური — საოფისე

საცხოვრებელი — საზოგადოებრივი

შენიშვნა: მრავალფუნქციურ შენობებში 50% ან მეტი ფართობი უკავია საცხოვრებელ ბინებს.

შ.პ.ს. "ვაკე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭვანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	მიმდებარე შენობების ფუნქციები	მასშტაბი 1:2000	
				გვერდი 4	სულ გვერდები 37



4-6 სართული | 9-11 სართული | 15-17 სართული | 25 და მეტი სართული

7-8 სართული | 12-14 სართული | 18-22 სართული

შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	შენობების სართულიანობა	მასშტაბი 1:2000 გვერდი 5 / სულ გვერდები 37





შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლზ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	საპროექტო შენობის მოდელი	მასშტაბი	
				გვერდი 6	სულ გვერდები 37



შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	საპროექტო შენობის ფოტომონტაჟი	მასშტაბი	
				გვერდი 7	სულ გვერდები 37



შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა, თბილისი, ყიფშიძის ქუჩა №2	საპროექტო შენობის ფოტომონტაჟი	მასშტაბი	
				გვერდი 8	სულ გვერდები 37

სიმაღლის განსაზღვრა ჭავჭავაძის ქუჩის მხრიდან

აღნიშნულ ადგილას ჭავჭავაძის გამზირის სიგანე

დაახლოებით 50 მეტრია

პირობითი ღერძიდან საპროექტო შენობა მდებარეობს 26.70 მ-ში.

შენობის სიმაღლის საანგარიშო ფორმულის მიხედვით

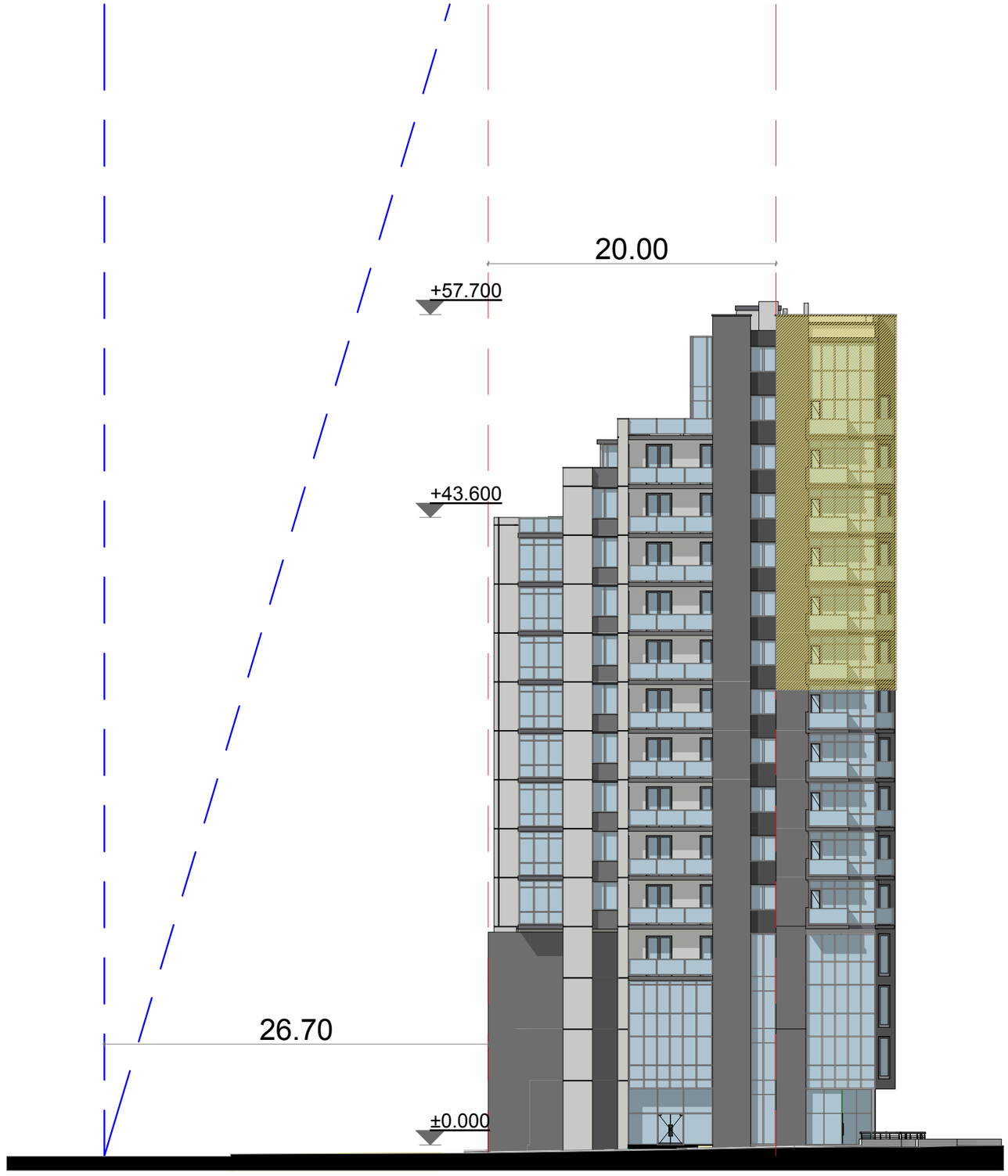
H=L/Y

H=შენობის სიმაღლე

L=26.7

Y=0.3 (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა)

H=26.7/0.3=89.0მ



შ.პ.ს. "ვაჟა ჭილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭვანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	შენობის სიმაღლის განსაზღვრა	მასშტაბი 1:333.33	
				გვერდი 9	სულ გვერდები 37

სიმაღლის განსაზღვრა ყიფშიძის ქუჩის მხრიდან

აღნიშნულ ადგილას ყიფშიძის ქუჩუს სიგანე 16 მეტრია

პირობითი ღერძიდან საპროექტო შენობა მდებარეობს 9.50 მ-ში.

შენობის სიმაღლის საანგარიშო ფორმულის მიხედვით

H=L/Y

H=შენობის სიმაღლე

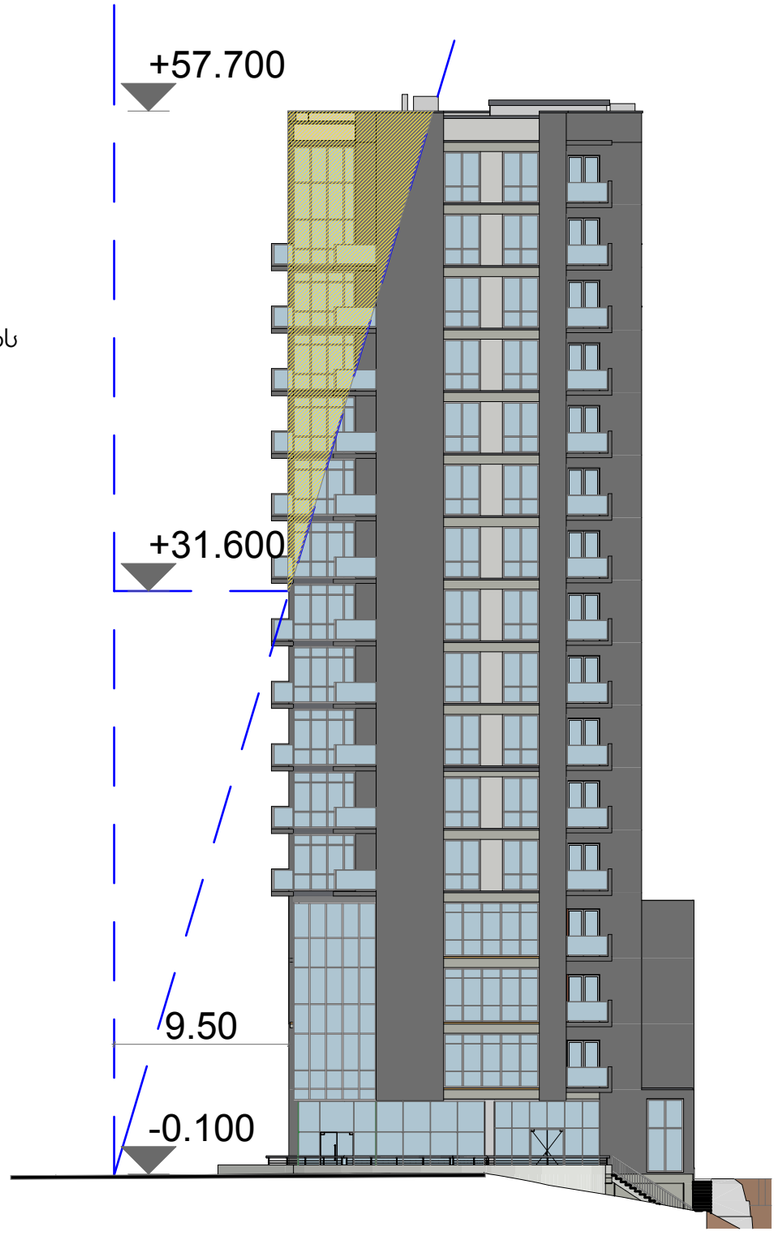
L=9.50

Y=0.3 (სსზ2)

H=9.5/0.3=31.6მ

აღნიშნული მონაკვეთისთვის

Y = 0.17





შ.პ.ს. "ვაჟე ჰილლ" 2015წ.	არქიტექტორი: ლაშა ქობულია არქიტექტორი: მარიამ სამარღანიშვილი დირექტორი: გ. ჭყანია	მრავალფუნქციური შენობა. თბილისი. ყიფშიძის ქუჩა №2	შენობის სიმაღლის განსაზღვრა	მასშტაბი 1:333.33	
				გვერდი 10	სულ გვერდები 37

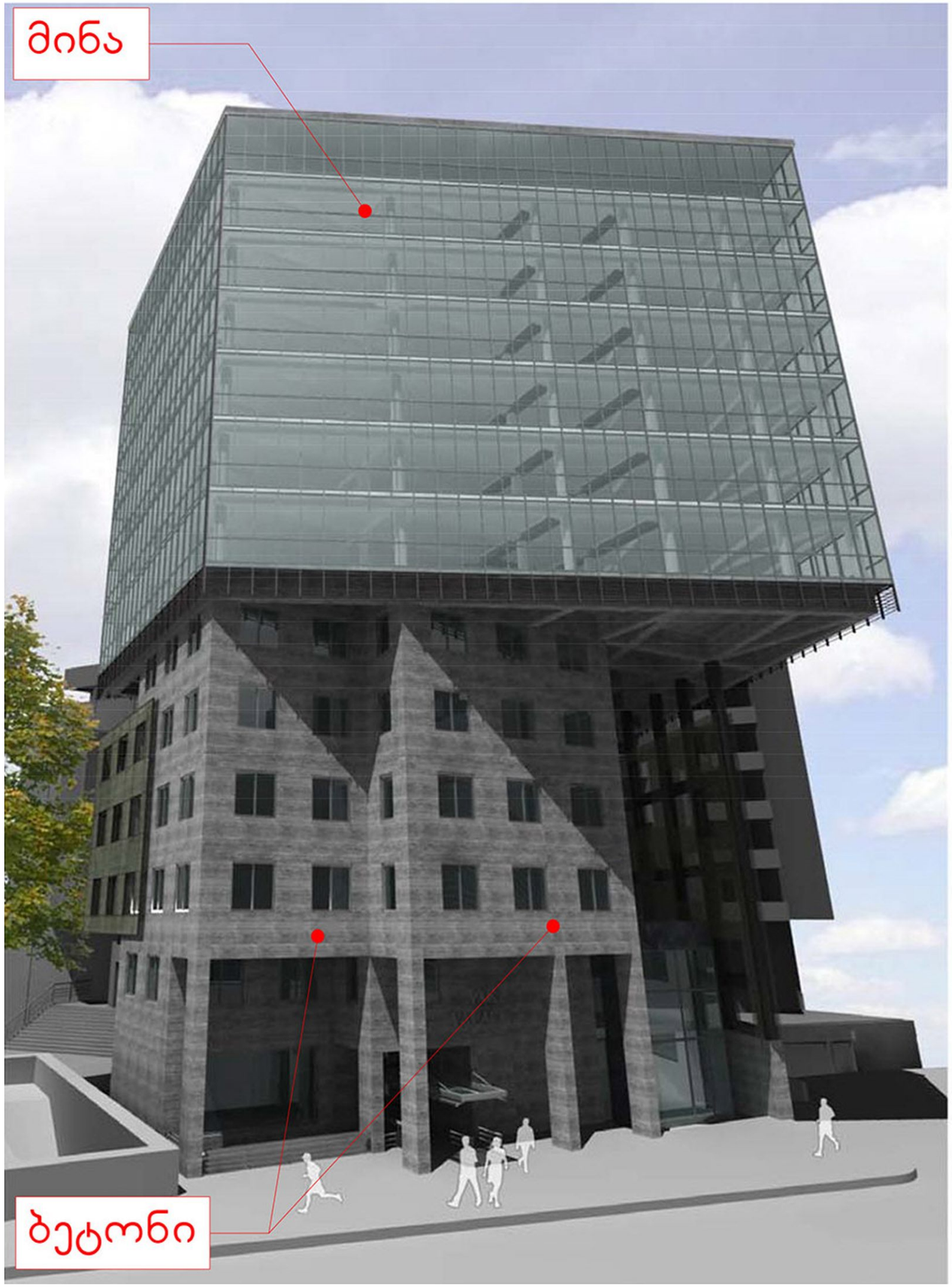
2012 წელს შეთანხმებული პროექტი





2012 წელს შეთანხმებული პროექტი




მინა
ბეტონი


მინა
2004 წელს შეთანხმებული
საოფისე შენობა
ლითონის ბადე