მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

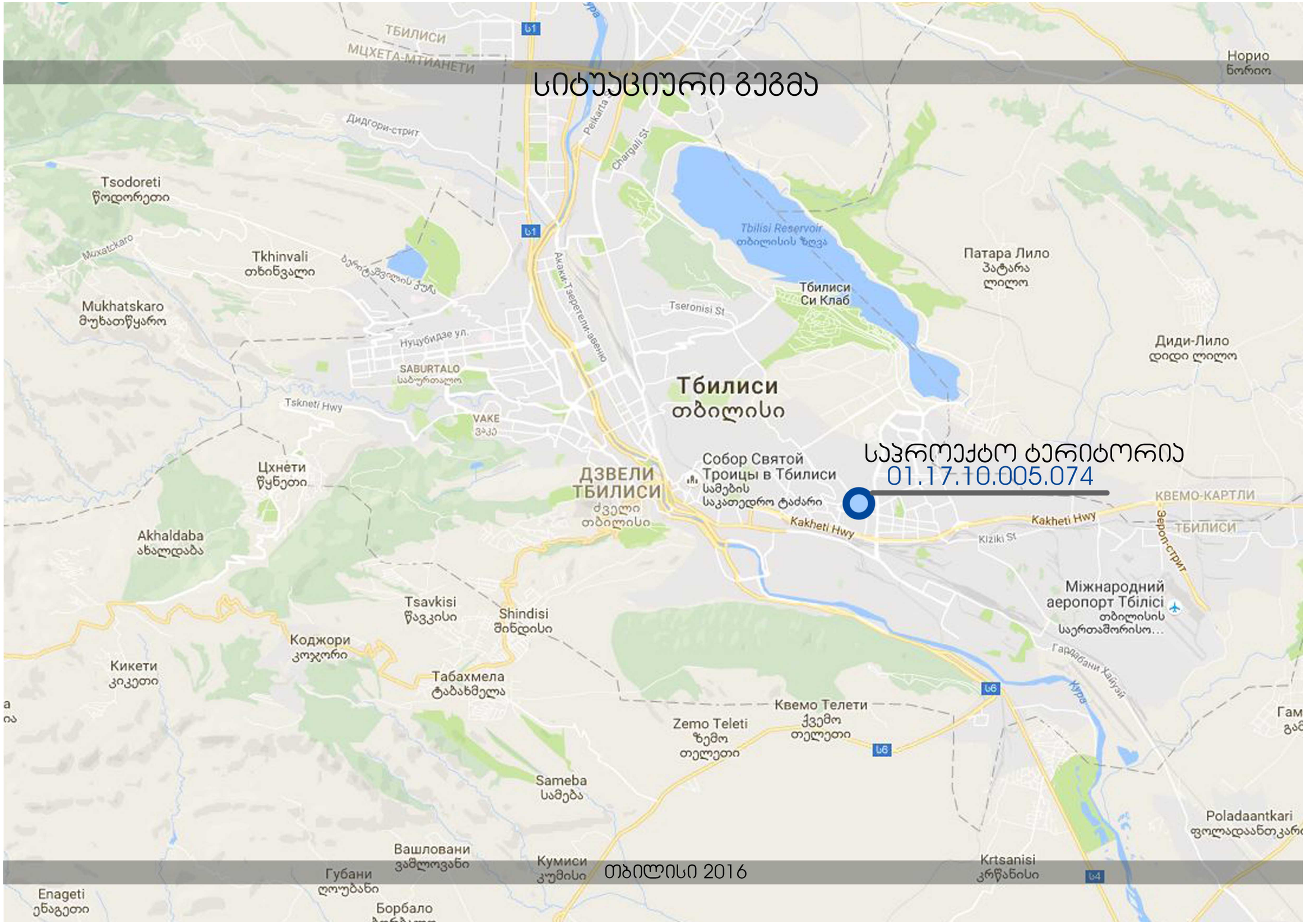


ქალაქი თბილისი, ქუჩა შანდორ პეტეფის №27

01.17.10.005.074

თბილისი 2016

სიტუაციური გეგმა



საპროექტო ტერიტორია
01.17.10.005.074

თბილისი 2016

სიტუაციური გეგმა

საპროექტო ტერიტორია

01.17.10.005.074

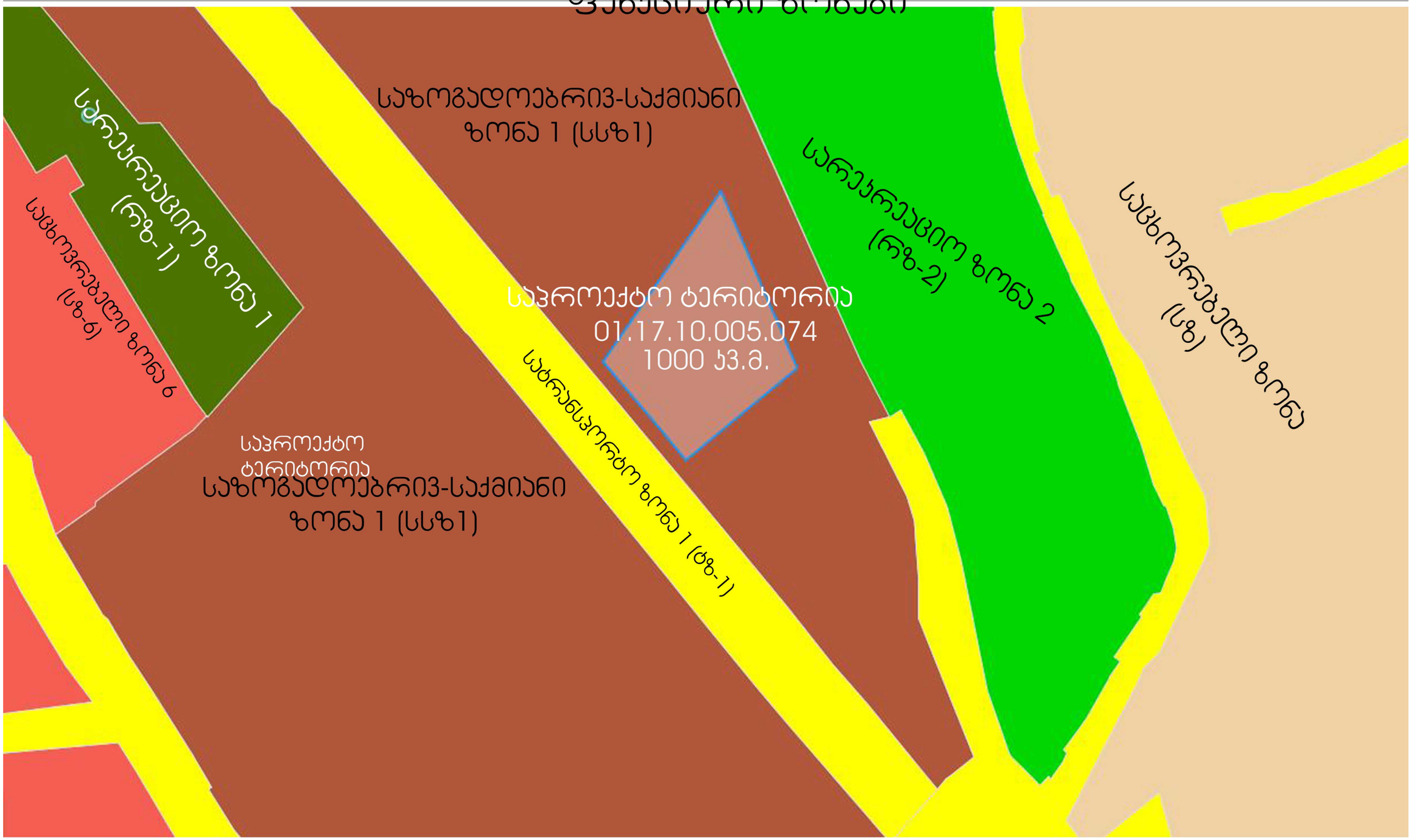
თბილისი 2016

აერო გადაღება



თბილისი 2016

ფუნქციური ზონები



თბილისი 2016

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისი, შანდორ პეტეფის №27 (ნაკვ.5/14), (ს.კ.01.17.10.005.074), რომლის ფართია 1000,0 კვ/მ. ტერიტორია სწორი ზედაპირით ხასიათდება და გარშემო ესაზღვრება მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლები (15 და 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები).

აღნიშნული ტერიტორია ეკუთვნის საზოგადოებრივ-საქმიანზონა 1–ს (სსზ–1) (1000,0 კვ/მ).

ობიექტი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში, რომლის კ1 არის 0.7 , ხოლო კ2 (ესკიზური პროექტის მიხედვით) - 5,2. პროექტში მოცემულია ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. შენობა გზიდან შეწეულია სიღრმეში, რაც ქმნის მეტ სივრცეს და ხელს არ შეუშლის შანდორ პეტეფის ქუჩას სამანქანო მიმოსვლაში.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 15 სართულიანია. აქედან პირველი სართული (0,00 ნიშნულზე) წარმოადგენს ნაწილობრივ კომერციულ ფართს და ნაწილობრივ – ავტოფარეხს. შენობის მეორე სართული +3,3 ნიშნულზე სულ საოფისე ფართებითაა დაგეგმარებული, დანარჩენი 13 სართული ფუნქციურად საცხოვრებლად არის დაგეგმარებული. სართულზე საშუალოდ 4 ბინაა. 13 სართულზე ჯამში 52. შესაბამისად პროექტში ამდენივე ავტოსადგომი არის საჭირო. კომერციული ფართის წინ (შ.პეტეფის ქუჩის მხარეს) 8 ადგილია პარკინგისთვის, ხოლო შენობის 0,00 ნიშნულზე – 18. ავტოფარეხისთვის ადგილები შენობის მიწისქვეშა სართულზე -3,3 ნიშნულზეცაა გამოყოფილი – 27 ადგილი. ჯამში საპროექტო ტერიტორიაზე პარკინგი 53 ავტომობილზეა გათვლილი. აქედან გამომდინარე ბინების და პარკინგების რაოდენობა ერთმანეთის შესაბამისია.

რაც შეეხება გამწვანებას, ტერიტორიაზე 100კვ.მ არის გამწვანებული, 100/1000=0,1 რაც კ3 კოეფიციენტს (0.1)–საკმაყოფილებს.

თბილისი 2016

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

წარმოდგენილი ესკიზური პროექტის ირგვლივ, მრავალი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებია. მაგ.: მეტრო(ვარკეთილი), სპორტული მოედანი, სავაჭრო ობიექტები, საცხოვრებელი სახლები და ა.შ.

ასევე უნდა ითქვას, რომ შანდორ პეტეფის ეს კონკრეტული მონაკვეთი უკვე არის მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა.

იქიდან გამომდინარე, რომ სსზ1-ში არ არის დომინირებული სახეობა, შენობა ფუნქციურად აკმაყოფილებს მიმდებარე ტერიტორიას, არ არღვევს არსებულ განაშენიანებას და ქუჩის მასშტაბს.

თბილისი 2016

ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

არსებული პარამეტრები.:

კ1 - 0.7

კ2 - 3.5

კ3 - 0.1

მოთხოვნილი პარამეტრები.:

კ1 - 0.7

კ2 - 5.2

კ3 - 0.3

კ2 კოეფიციენტრის ანგარიში.:

სართ 1. - 223.96 კ3.მ
სართ 2. - 357.53 კ3.მ
სართ 3. - 357.53 კ3.მ
სართ 4. - 357.53 კ3.მ
სართ 5. - 357.53 კ3.მ
სართ 6. - 357.53 კ3.მ
სართ 7. - 357.53 კ3.მ
სართ 8. - 357.53 კ3.მ
სართ 9. - 357.53 კ3.მ
სართ 10. - 357.53 კ3.მ
სართ 11. - 357.53 კ3.მ
სართ 12. - 357.53 კ3.მ
სართ 13. - 357.53 კ3.მ
სართ 14. - 357.53 კ3.მ
სართ 15. - 357.53 კ3.მ

კ2=5229.38/1000=5.229=5.2

თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



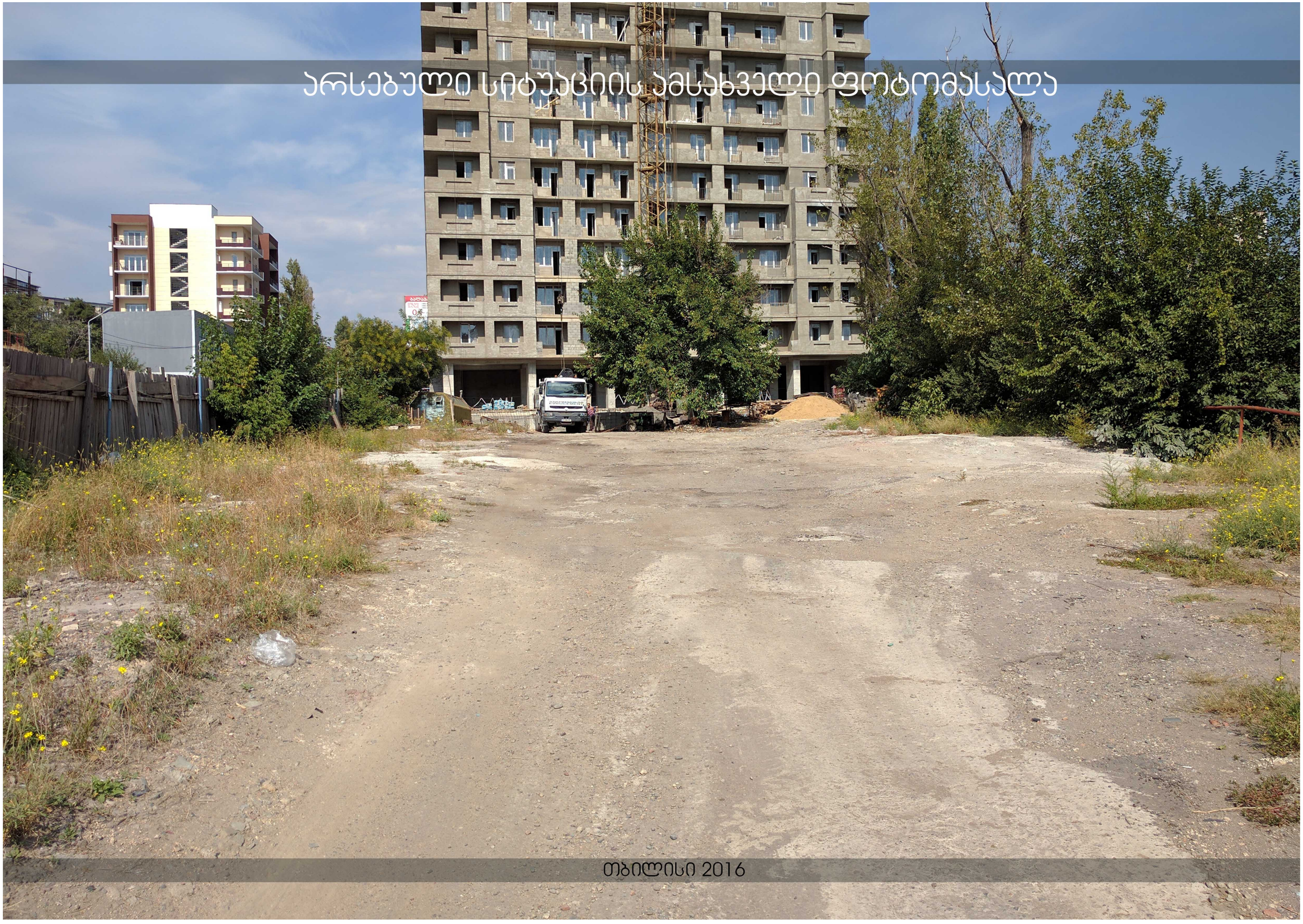
თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2018

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



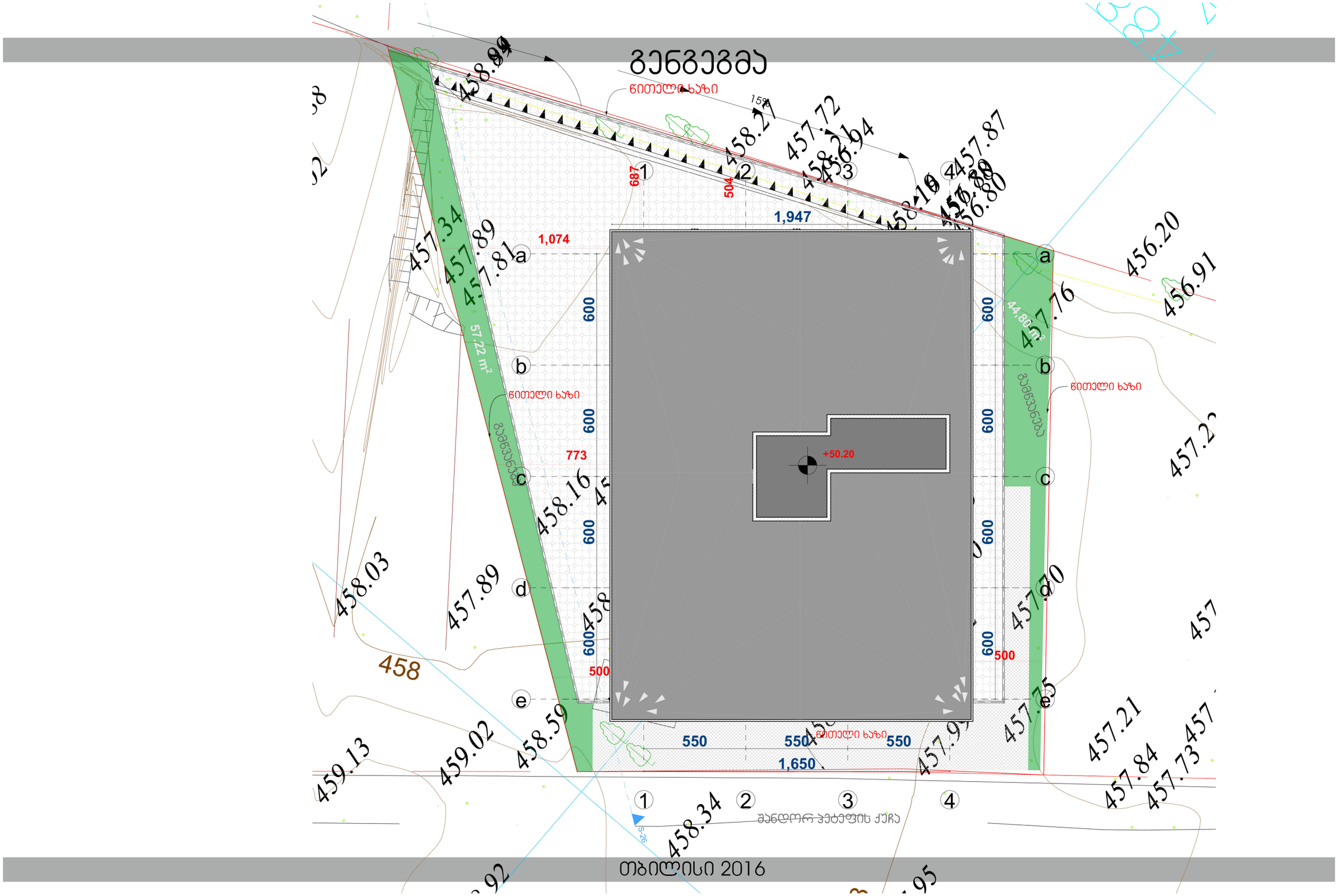


თბილისი 2016

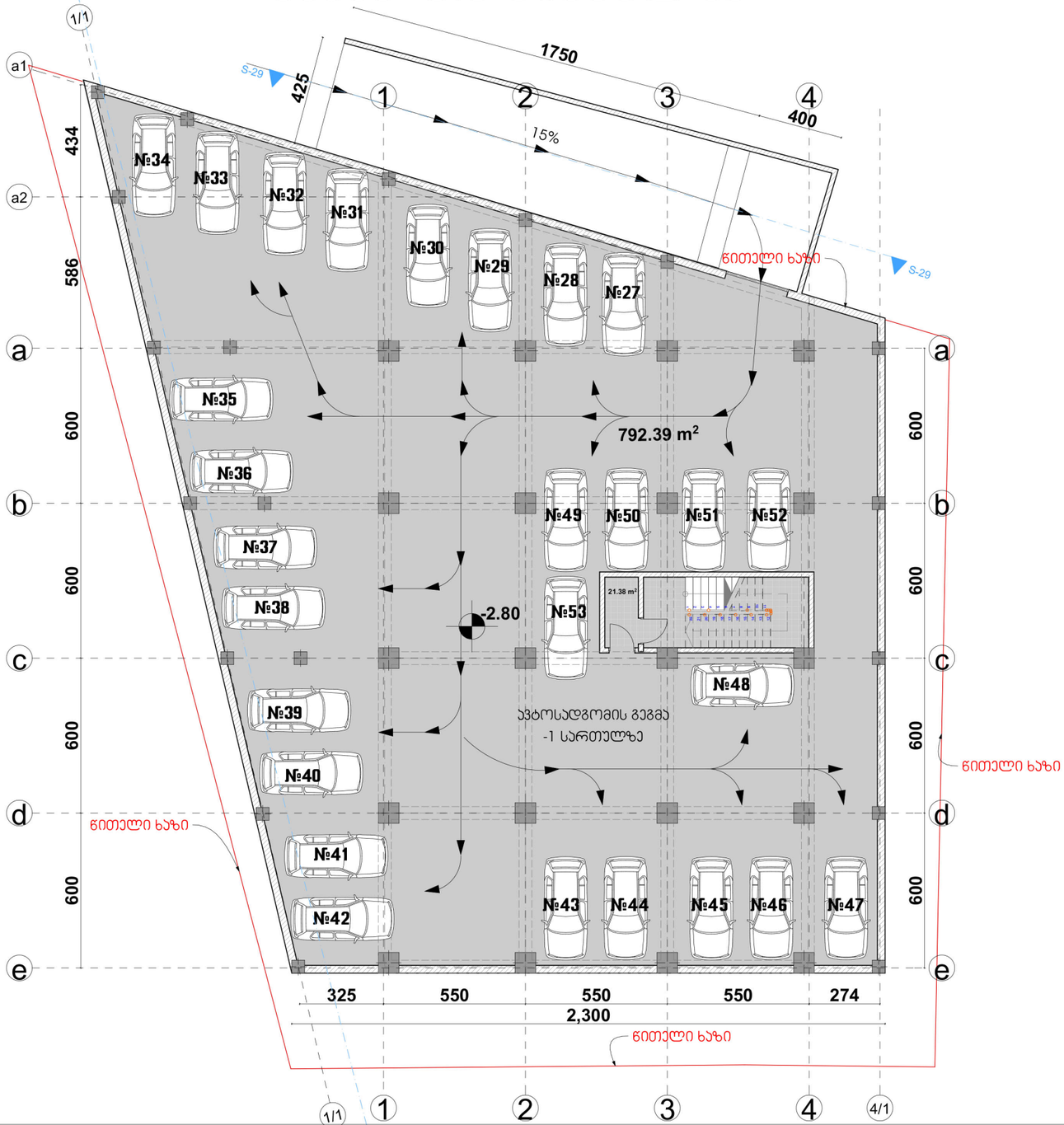
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016

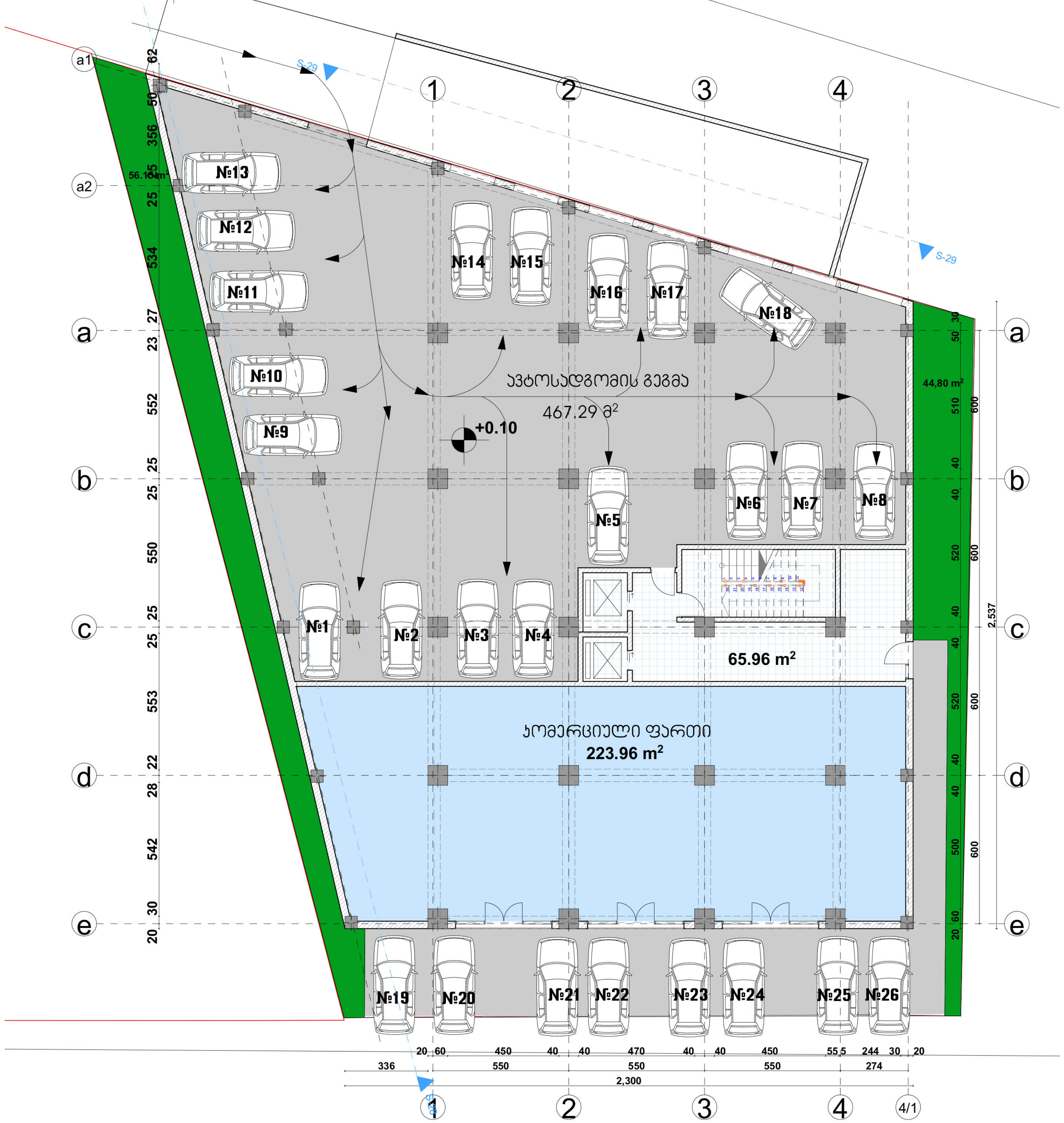

გენგეგმა
წითელი ხაზი
1,947
1,074
1,650
600
773
+50.20
550
500
687
504
57.22 m²
44.80 m²
457.34
457.89
457.81
458.27
457.72
458.21
456.94
457.87
456.80
456.20
456.91
457.76
458.16
458.03
457.89
458
459.13
459.02
458.59
458.34
457.95
457.75
457.21
457.84
457.73
457.70
გამწვანება
შანდორ ჰეტენის ქუჩა
თბილისი 2016

გეგმა -3.3 ნიშნულზე



თბილისი 2016

გეგმა ±0.00 ნიშნულზე



გეგმა 0.00 ნიშნულზე



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016

ვიზუალიზაცია



თბილისი 2016