ქ. თბილისში, გლდანი, III მ/რ-ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება და განაშენიანების რეგულირების საპროექტო წინადადება

პროექტის ავტორი : რ. ტყემალაძე

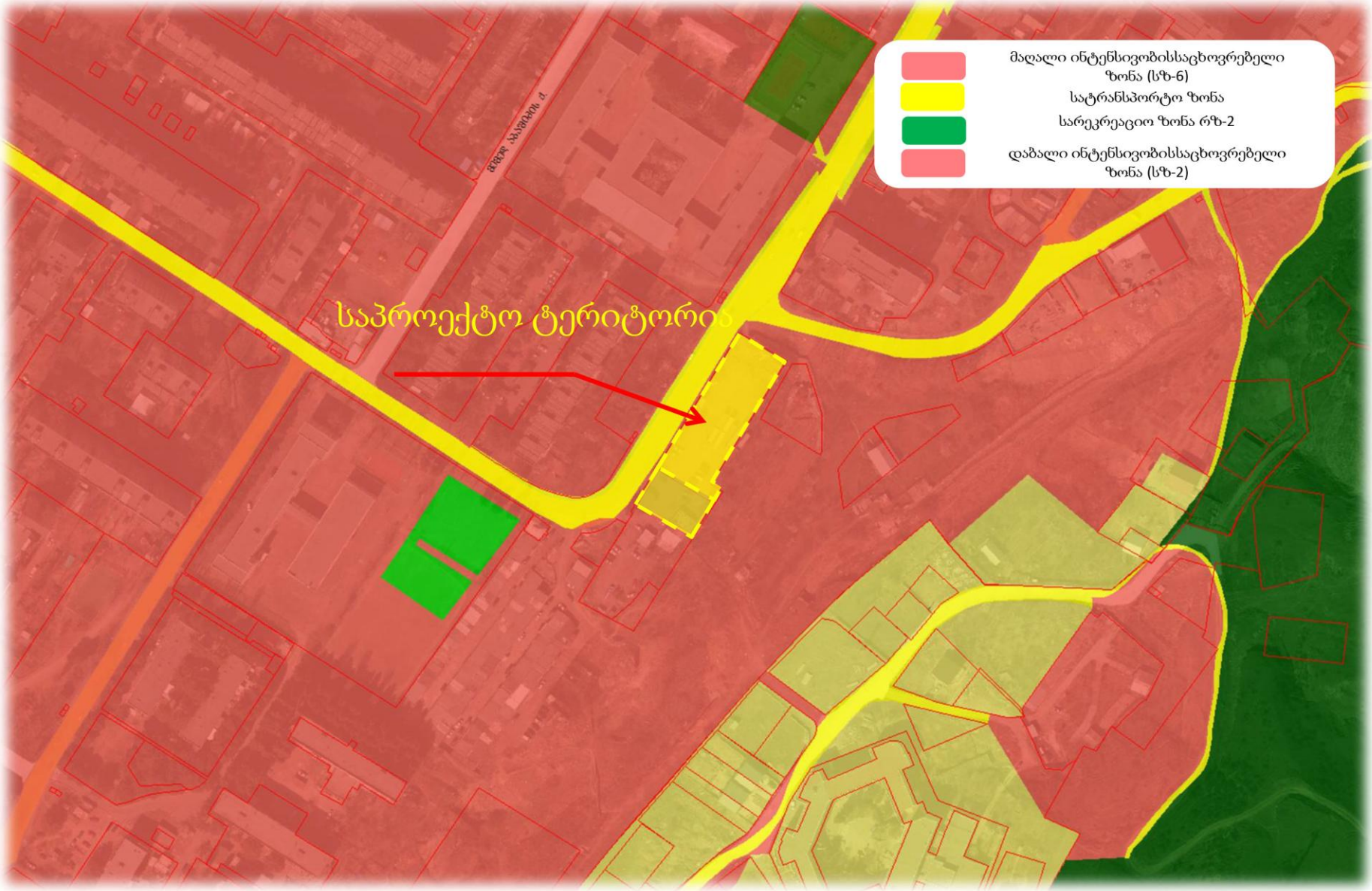
სიტუაციური რუკა



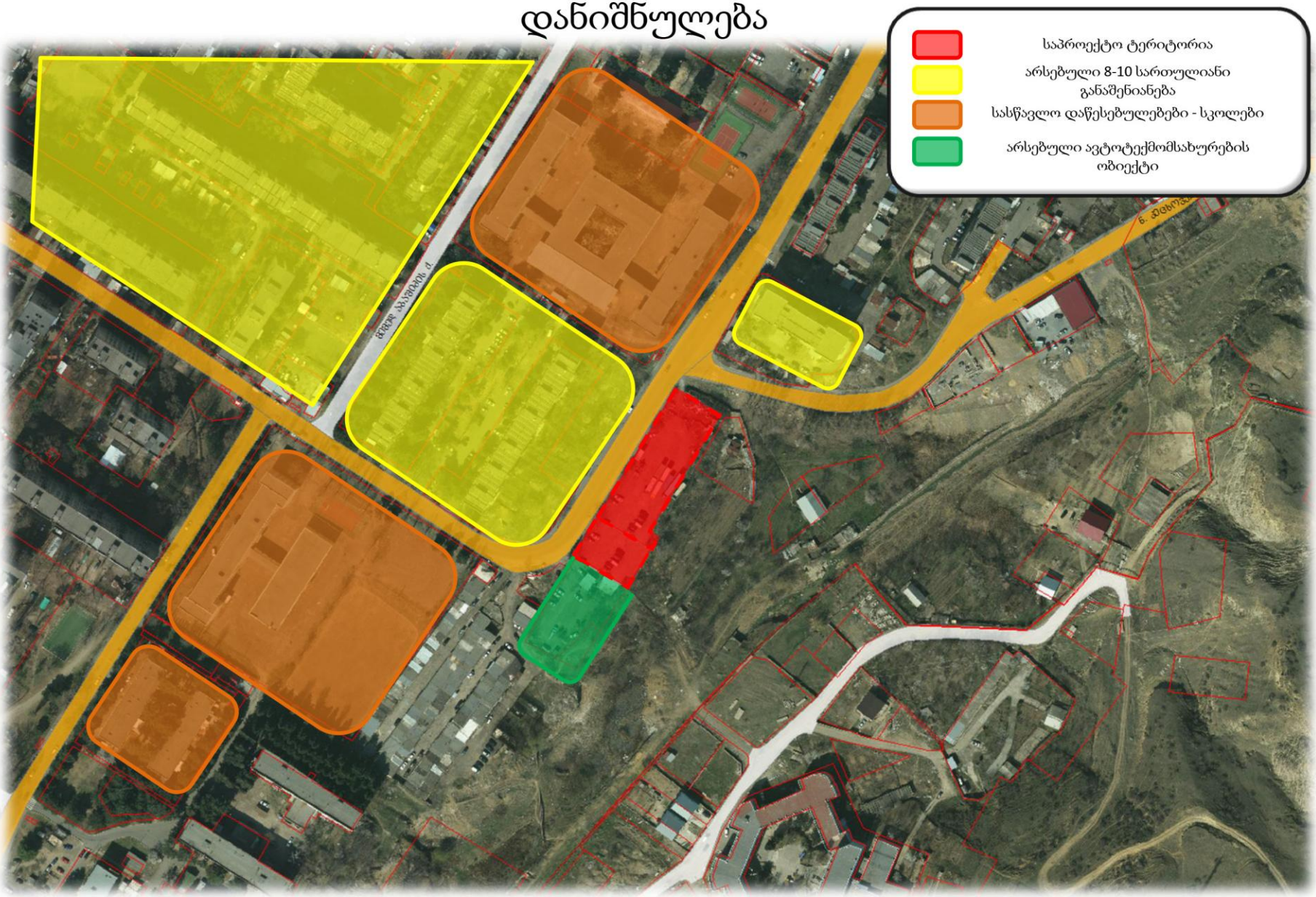
საკვლევი ტერიტორიის მისამართი, წითელი ხაზები, ტერიტორიის ფართი



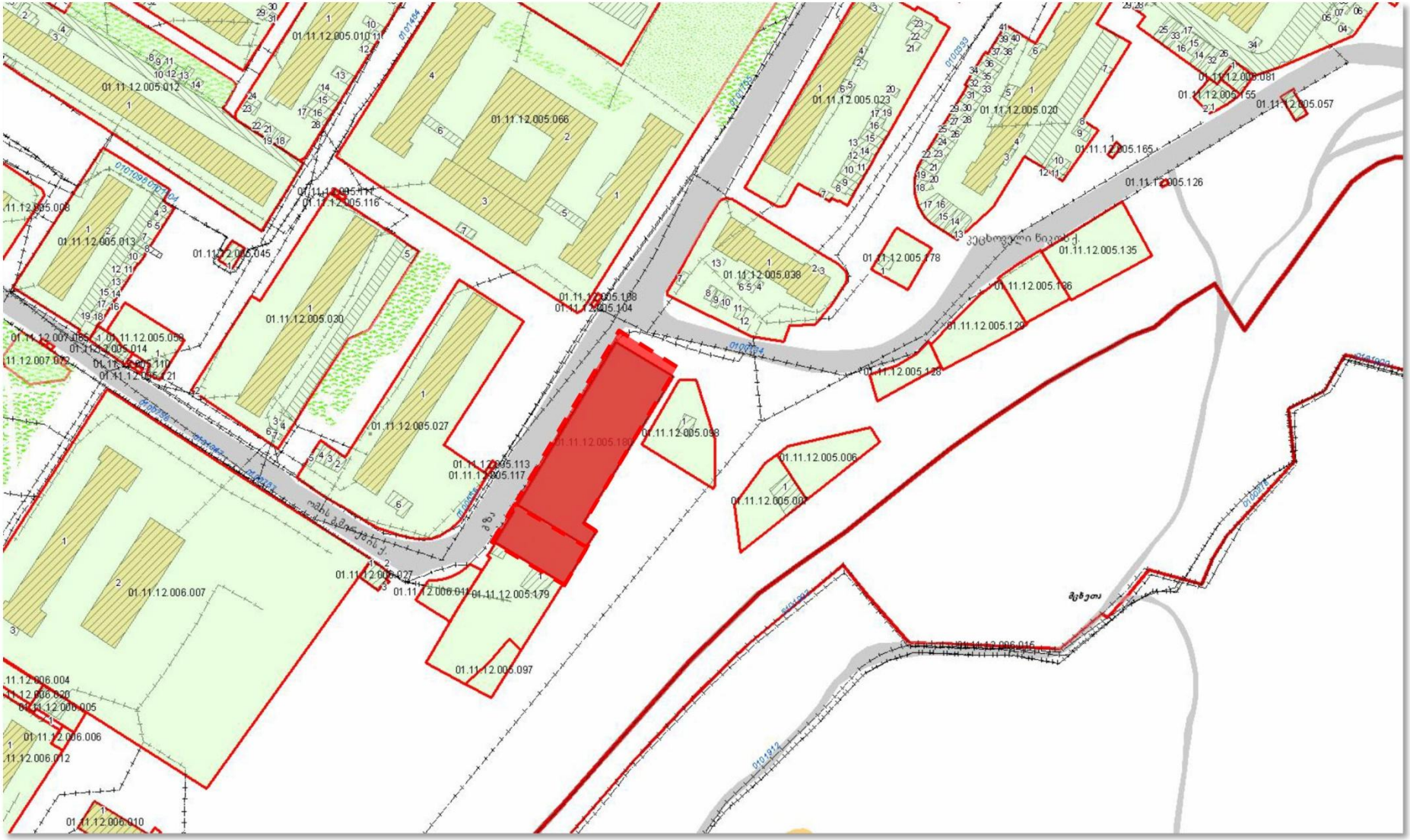
საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური ზონირება



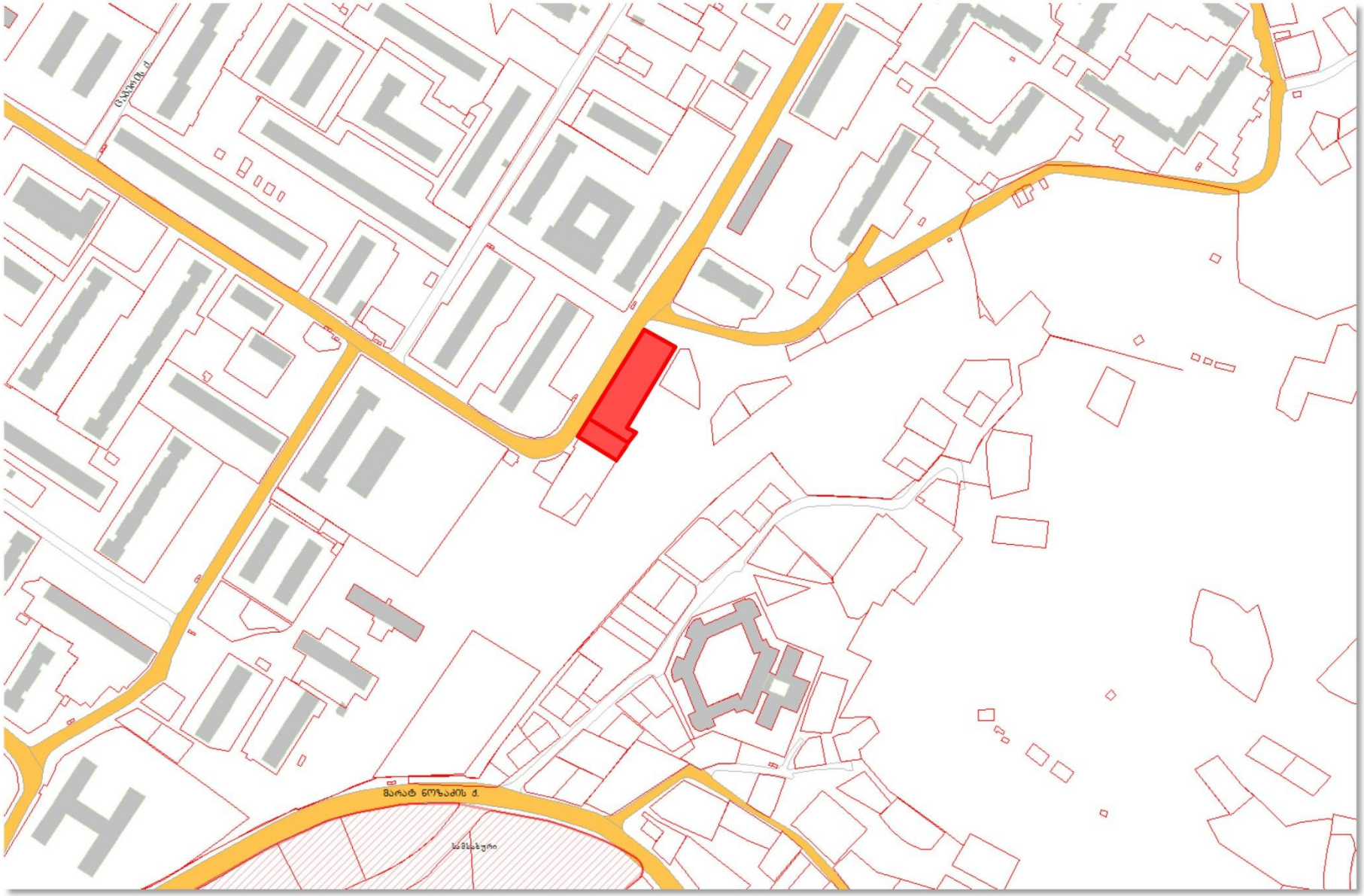
საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული შენობების დანიშნულება



საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საკადასტრო ერთეულები



საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული განაშენიანება



განმარტებიტი ბართი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გლდანში, III მ/რ-ში, ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.11.12.005.180 ნაკვეთის ფართია 2300 კვ.მ 01.11.12.005.245 ნაკვეთის ფართია 550 კვ.მ. კვლევის თემას წარმოადგენს კოეფიციენტის მომატება დამკვეთის მოთხოვნით. ქალაქგეგმარებითი კვლევა ითვალისწინებს როგორც დამკვეთის მოთხოვნას ასევე ტერიტორიის სწორ განვითარებას, როგორც არსებულ კანონმდებლობასთან და ნორმებთან მიმართებაში, ასევე მოცულობით სივრცითი ბალანსის დაცვას არსებული გარემოს და ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით. საკვლევი ტერიტორიის მომიჯნავედ განაშენიანება თითქმის არ არის, საპროექტო ნაკვეთის უკანა მხარეს მდებარეობს ხევი, სადას დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაა.ზონირების სქემაზე საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში - სზ-6, კოეფიციენტებით კ1=0.5, კ2=2.5,(4.5) კ3=0.1, Y=0.4. ტერიტორიის კვლევის პროექტში აშკარად ჩანს რომ საპროექტო შენობა არ არღვევს ტერიტორიის მოცულობით სივრცით სახეს უარყოფითი კუთხით, შენობის სართულების მატება პირიქით დააბალანსებს გარემოს არქიტექტურული თვალსაზრისით და მეტ ნაკლებად სართულიანობა თანაბრად განისაზღვრება რაც უფრო მისაღები იქნება საკვლევი ტერიტორიისათვის, ვიდრე მოცულობით ასე მკვეთრად განსხვავებული ობიექტები, რომელიც მეტად არღვევს სივრცით მონახაზს მოცემულ ტერიტორიაზე, შესაბამისად სართულიანობის გაზრდა გამართლებულად მიგვაჩნია. მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარეობს მაღალსართულიანი შენობები და საპროექტო შენობა ამ შენობების გაგრძელებად აღიქმება. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების განვითარების შედეგად, არსებული და საპროექტო შენობებით კვარტლის კოეფიციენტი მთლიანობაში არ გადააჭარბებს დაშვებულს.

კანონით განსაზღვრულ ფარგლებში თიოთოეული ბინა უზრუნველყოფილი იქნება - ავტოსადგომით (98 მანქანა), ბინის რაოდენობა - 82

რაც შეეხება კ2 კოეფიციენტის განსაზღვრას, წარმოდგენილი კონცეფციის საფუძველზე გთხოვთ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გაგვისაზღვროთ 4.9

მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ2=4.9

მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათების ფოტოფიქსაციის ადგილები



მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

1



მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

2

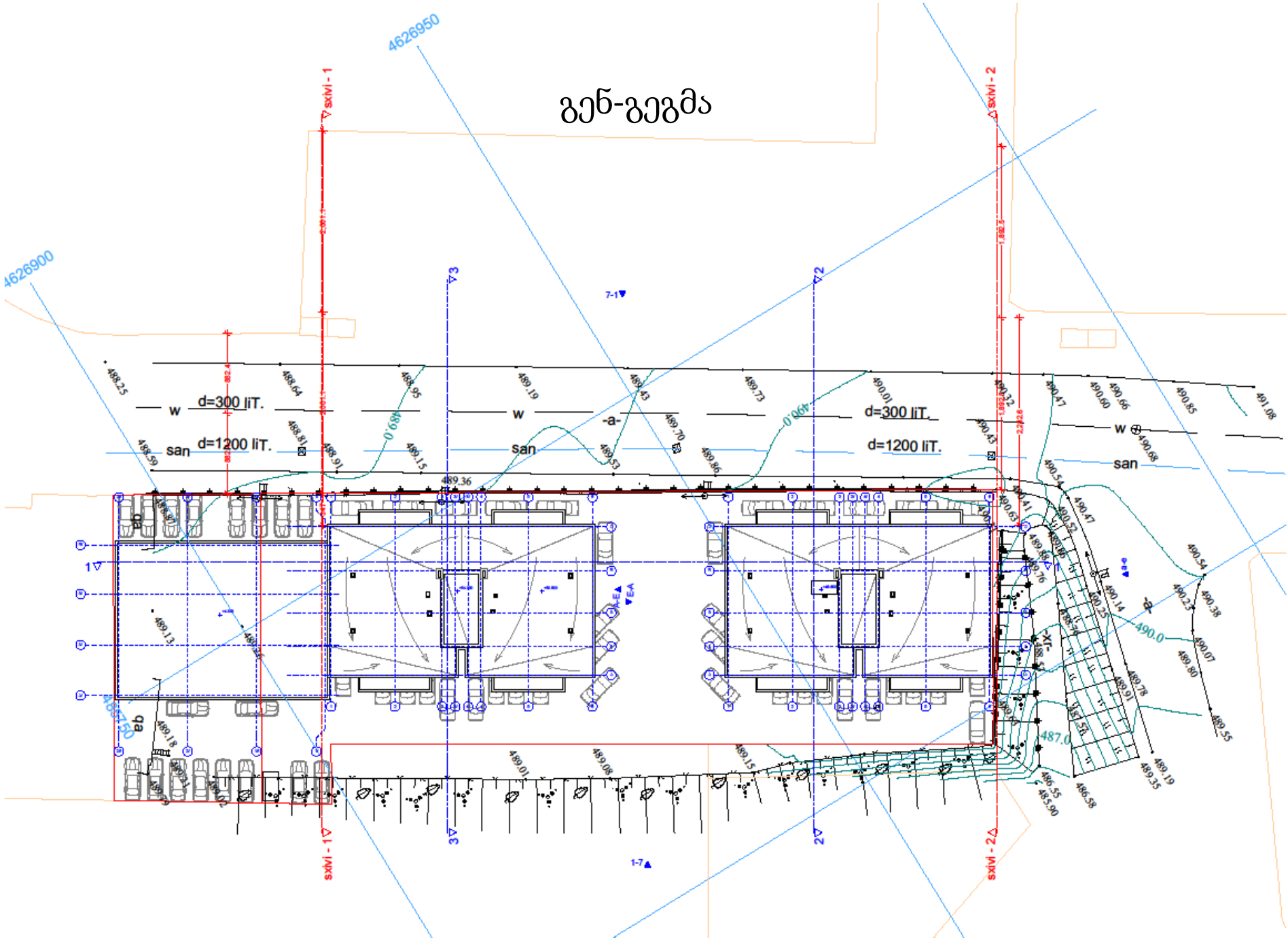


მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

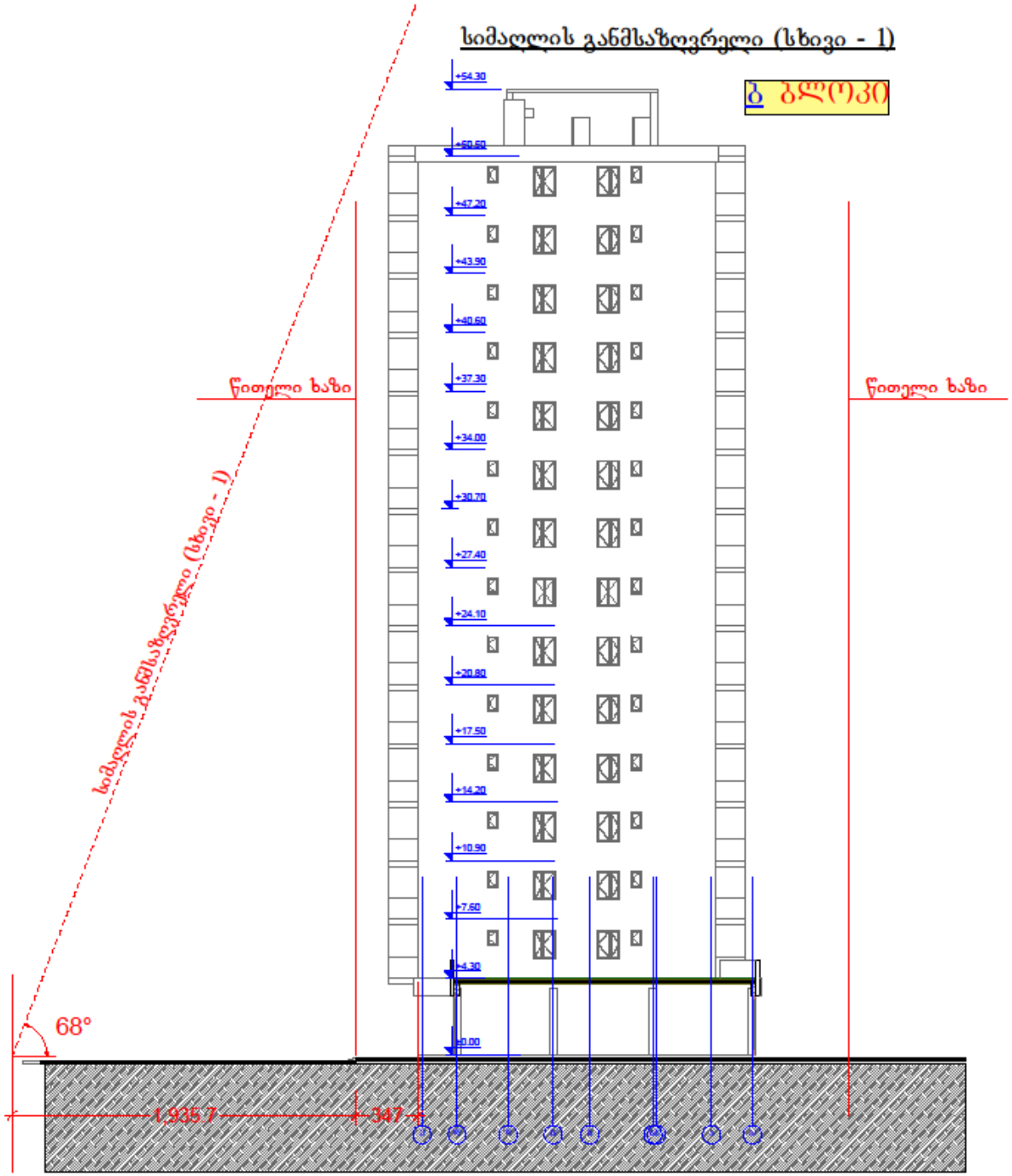
2



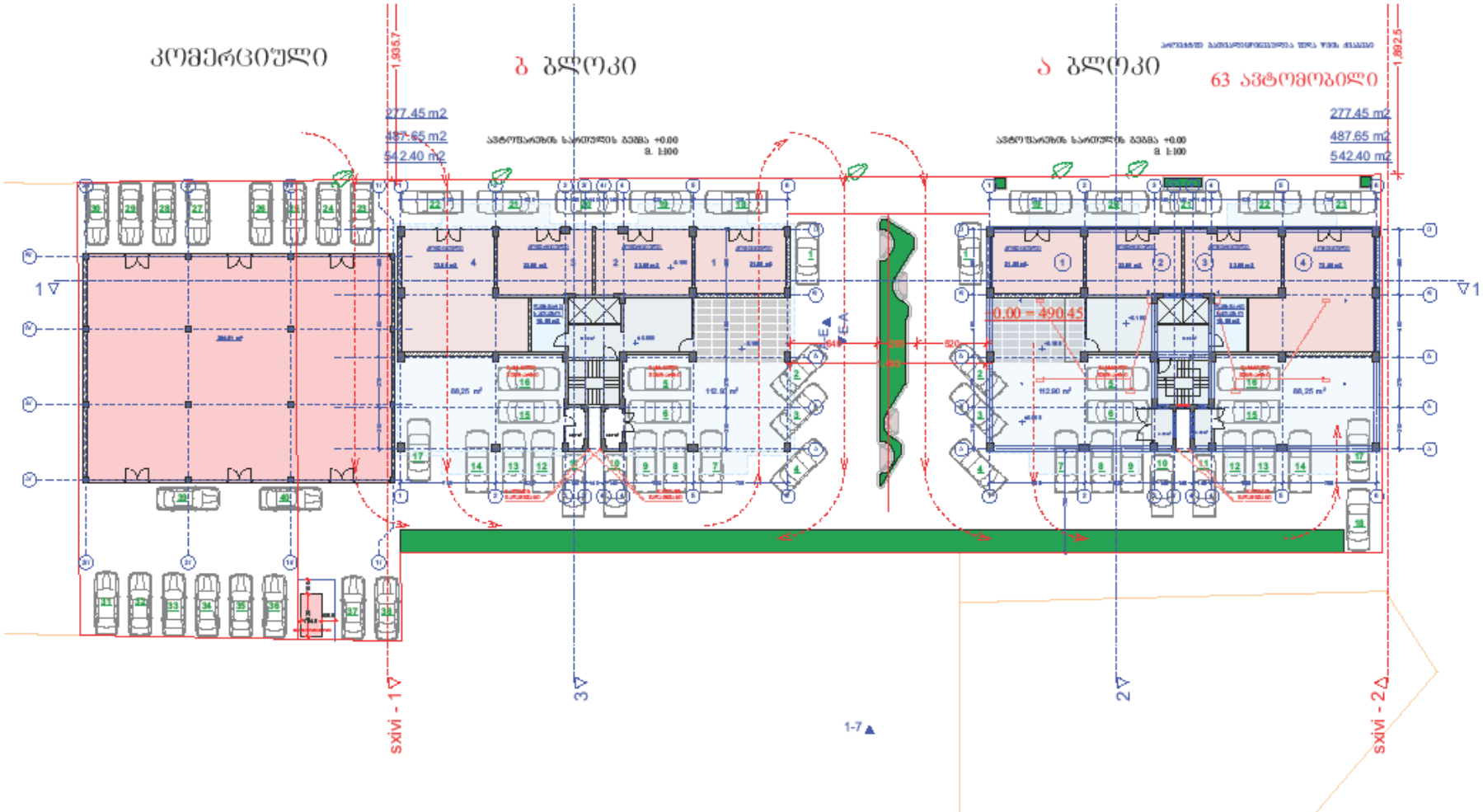
გენ-გეგმა



4626950
4626900
sxivi - 1
sxivi - 2
w
san
d=300 liT.
d=1200 liT.
-a-
qa
489.36
490.0
487.0

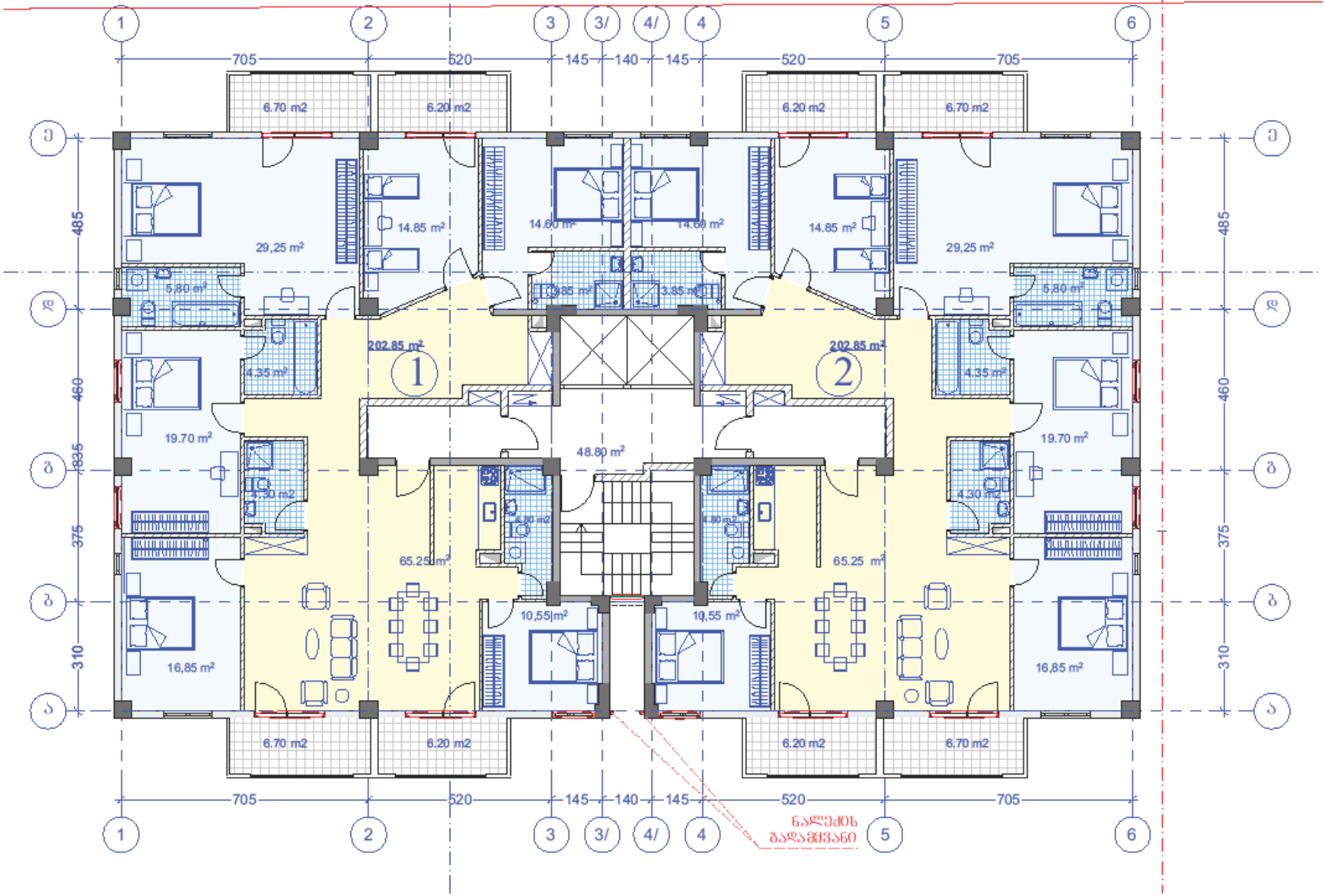

სიმაღლის განმსაზღვრელი (სხივი - 1)
ბ ბლოკი
+54.30
+50.60
+47.20
+43.90
+40.60
+37.30
+34.00
+30.70
+27.40
+24.10
+20.80
+17.50
+14.20
+10.90
+7.60
+4.30
±0.00
წითელი ხაზი
წითელი ხაზი
სიმაღლის განმსაზღვრელი (სხივი - 1)
68°
1,935.7
347

+0.00 ნიშნულზე გეგმა



ტიპიური სართულის გეგმა

484.35 m2



რენდერი



რენდერი



ფოტომონტაჟი

