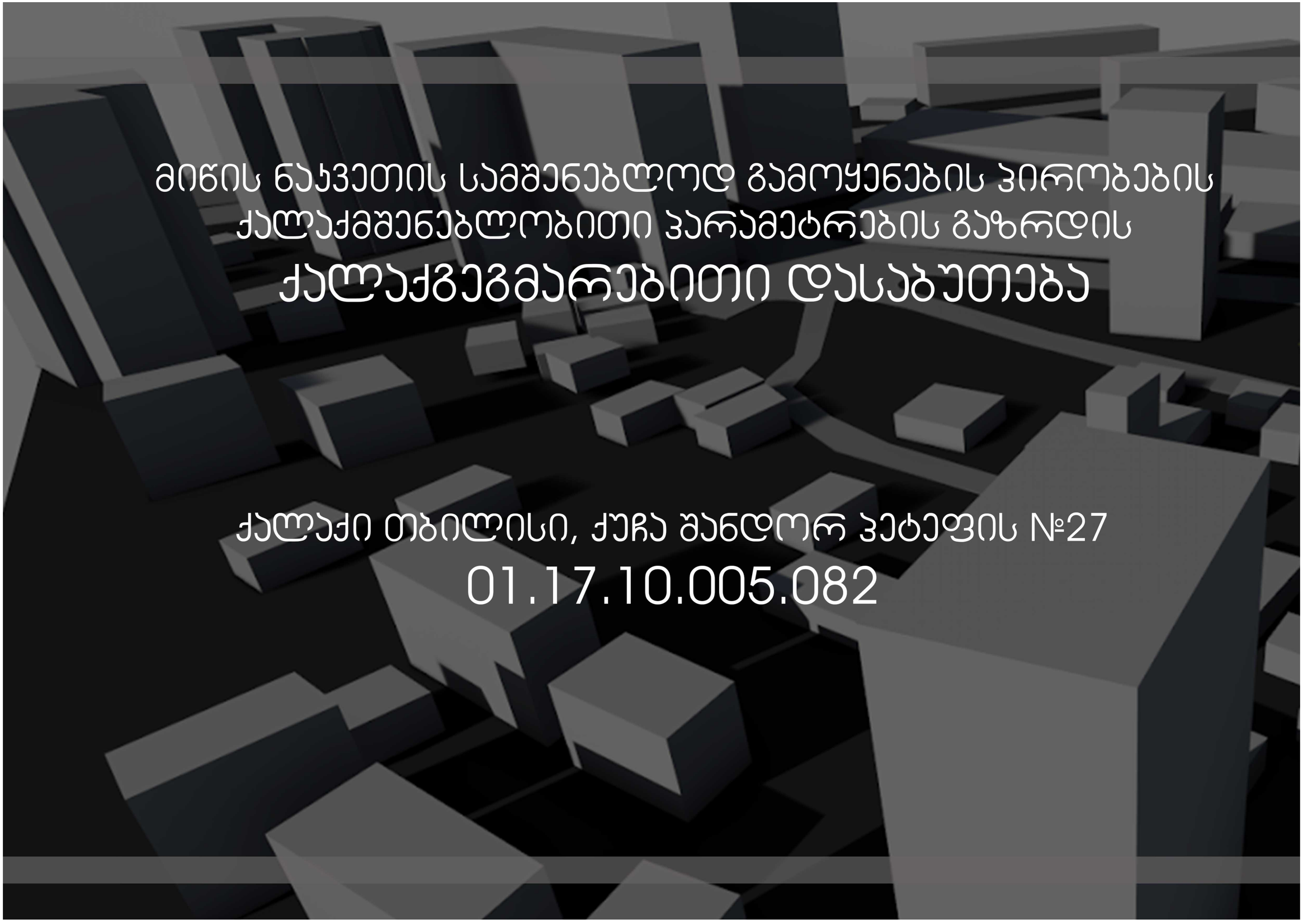


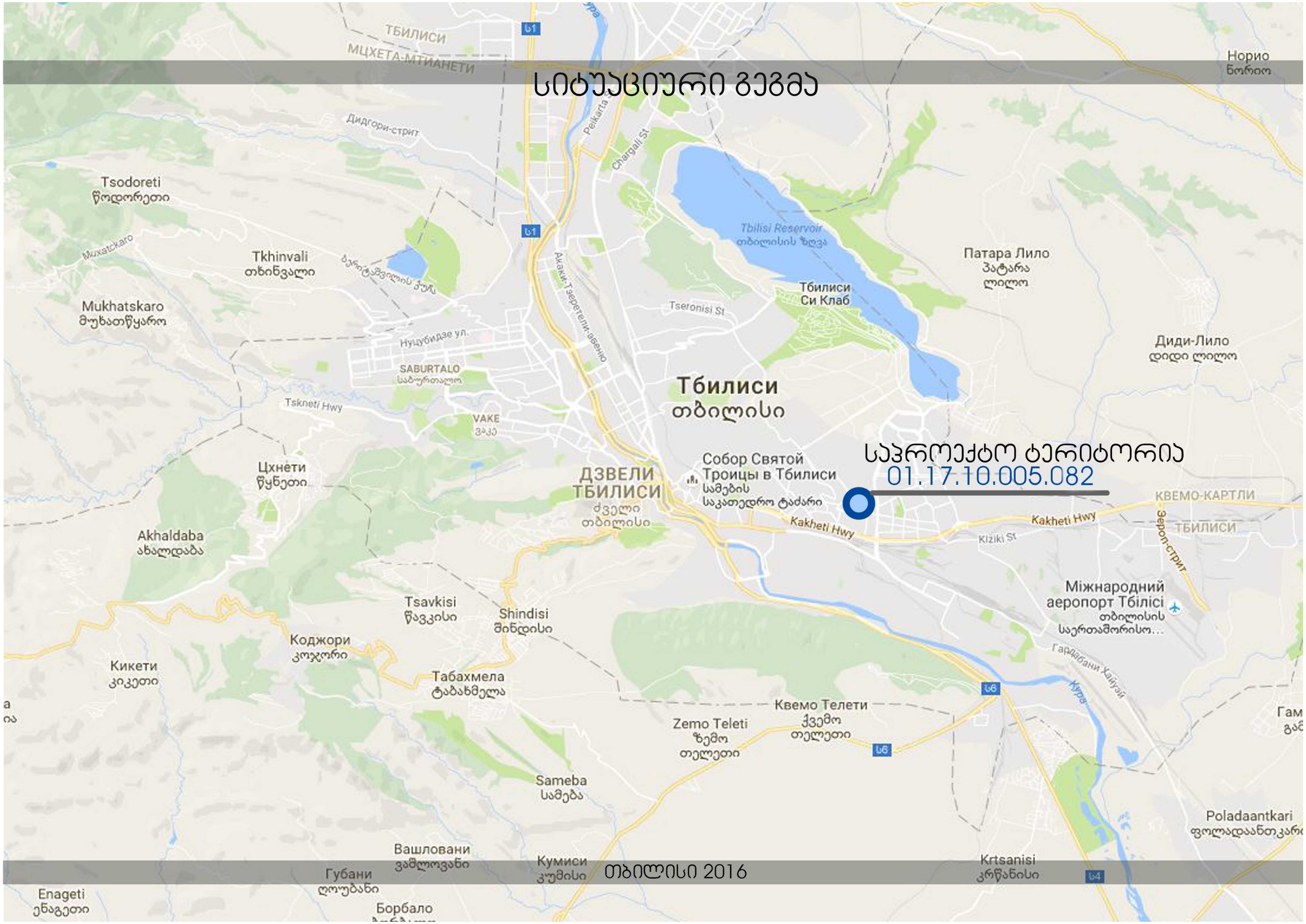
მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების
ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდის

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ქალაქი თბილისი, ქუჩა შანდორ პეტეფის №27

01.17.10.005.082

სიტუაციური გეგმა



საპროექტო ტერიტორია

01.17.10.005.082

თბილისი 2016

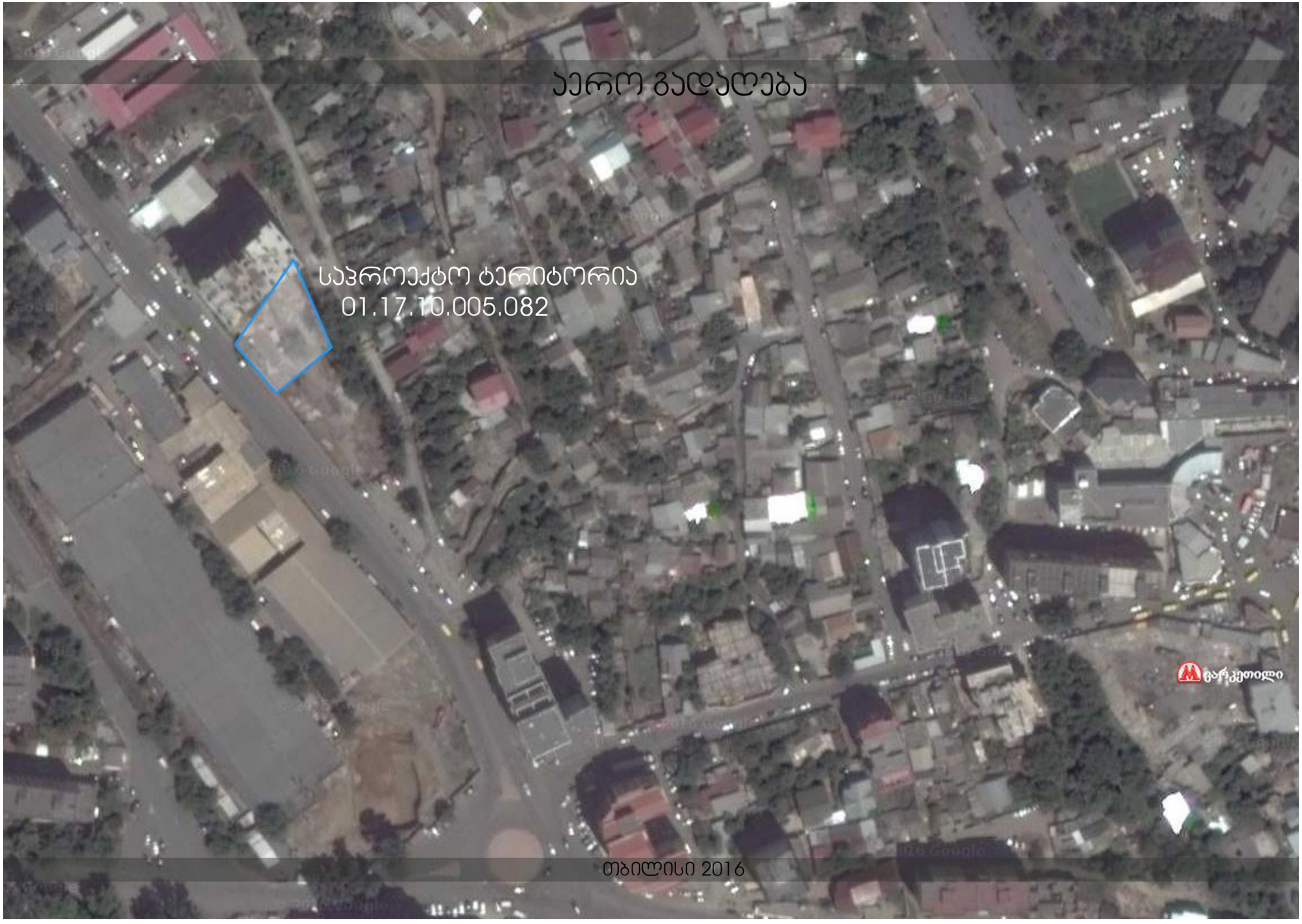
სიტუაციური გეგმა

საპროექტო ტერიტორია

01.17.10.005.082

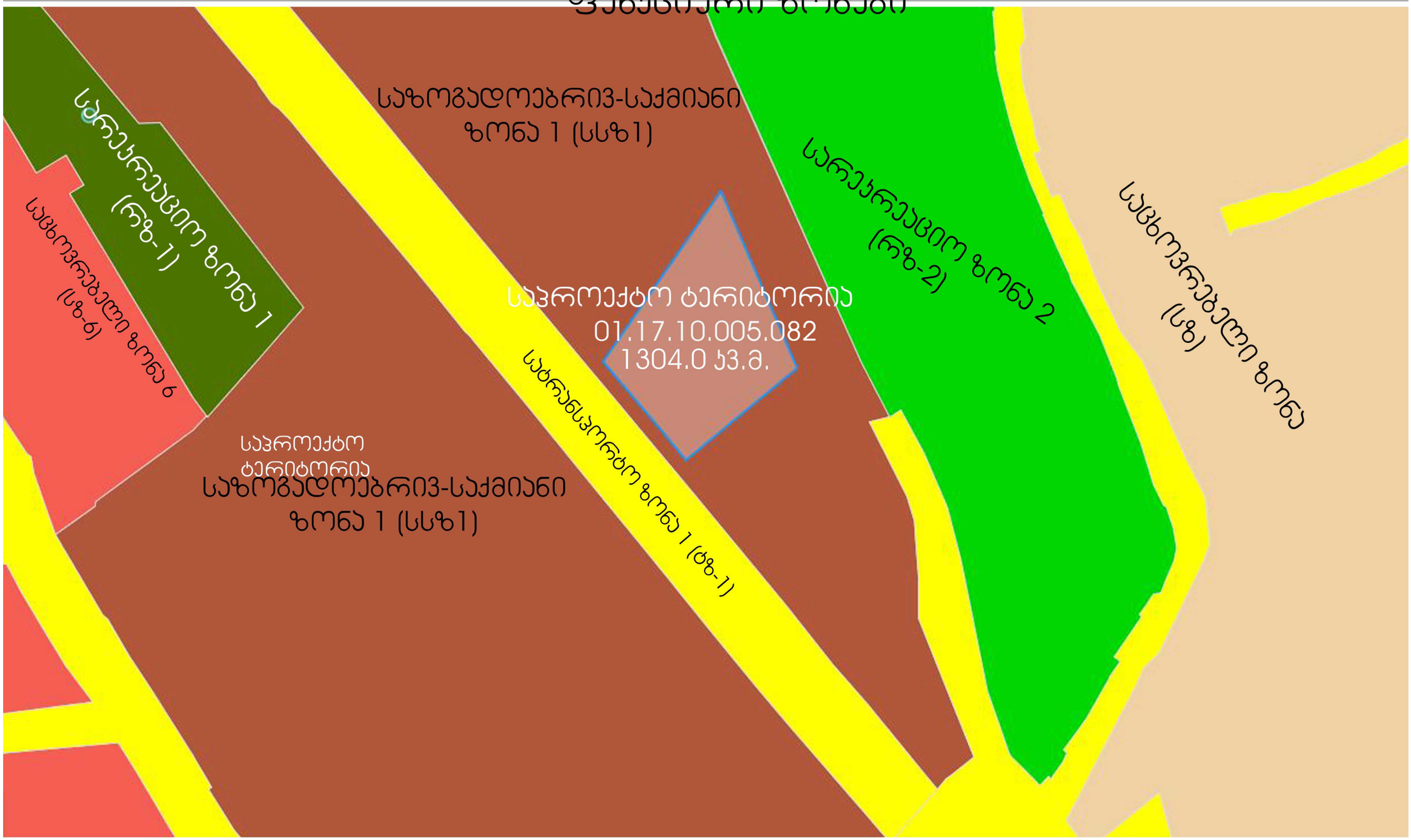
თბილისი 2016

აერო გადაღება



თბილისი 2016

ფუნქციური ზონები



თბილისი 2016

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისი, შანდორ პეტეფის №27 (მაკვ. 5/14) ს.კ. 01.17.10.005.082, რომლის ფართი 1304 კვადრატული მეტრია. ტერიტორია სწორი ზედაპირით ხასიათდება და გარშემოპ ესაზღვრება მაღალსართულიანი საცხოვრებელი სახლები (15–16 სართულიანი შენობები).

აღნიშნული ტერიტორია ეკუთვნის საზოგადოებრივ –საქმიან ზონა 1–ს (სსზ–1) (1304,0 კვ.მ) ობიექტი მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონაში, რომლის კ1 არის 0,7, ხოლო კ2 (ესკიზური პროექტის მიხედვით) – 4,9. პროექტში ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. შენობა გზიდან შეწეულია სიღრმეში, რაც ქმნის მეტ სივრცეს და ხელს არ უშლის შანდორ პეტეფის ქუჩას სამანქანო მიმოსვლაში.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 14 სართულიანია. აქედან პირველი სართული ნაწილობრივ კომერციულ, ხოლო ნაწილობრივ ავტოფარეხს წარმოადგენს (9 ადგილი პარკირებისთვის). დანარჩენი 13 სართული ფუნქციურად საცხოვრებელია (ჯამში 52 ბინა). შენობის -2,7 ნიშნულზე არის მიწისქვეშა ავტოფარეხი (24 ადგილი პარკირებისთვის). ეზოში კი, 19 ადგილია მანქანების გასაჩერებლად. ჯამში (9+24+19) პროექტში 52 ადგილია მანქანების განაჩერებლად. შესაბამისად, ბინების და პარკირების რაოდენობა ერთმანეთის იდენტურია.

რაც შეეხება გამწვანებას, ტერიტორიაზე 223 კვ.მ–ა გამწვანებული. რაც ნიშნავს იმას, რომ კ3=0,2. წარმოდგენილი ესკიზური პროექტის ირგვლივ მრავალი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებია. მაგ.: მეტრო (ვარკეთილი), სპორტული მოედანი. სავაჭრო ობიექტი, საცხოვრებელი სახლები და ა.შ.

ასევე უნდა ითქვას, რომ შანდორ პეტეფის ქუჩის 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.

ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გაზრდა

არსებული პარამეტრები.:

ჯ1 - 0.7

ჯ2 - 3.5

ჯ3 - 0.1

მოთხოვნილი პარამეტრები.:

ჯ1 - 0.7

ჯ2 - 4.9

ჯ3 - 0.1

ჯ2 კოეფიციენტის ანგარიში.:

სართ1.: 230.1 ჯ3.მ

სართ2.: 473.7 ჯ3.მ

სართ3.: 473.7 ჯ3.მ

სართ4.: 473.7 ჯ3.მ

სართ5.: 473.7 ჯ3.მ

სართ6.: 473.7 ჯ3.მ

სართ7.: 473.7 ჯ3.მ

სართ8.: 473.7 ჯ3.მ

სართ9.: 473.7 ჯ3.მ

სართ10.: 473.7 ჯ3.მ

სართ11.: 473.7 ჯ3.მ

სართ12.: 473.7 ჯ3.მ

სართ13.: 473.7 ჯ3.მ

სართ14.: 473.7 ჯ3.მ

ჯამი.: 6389.6 : 1304 = 4.9

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



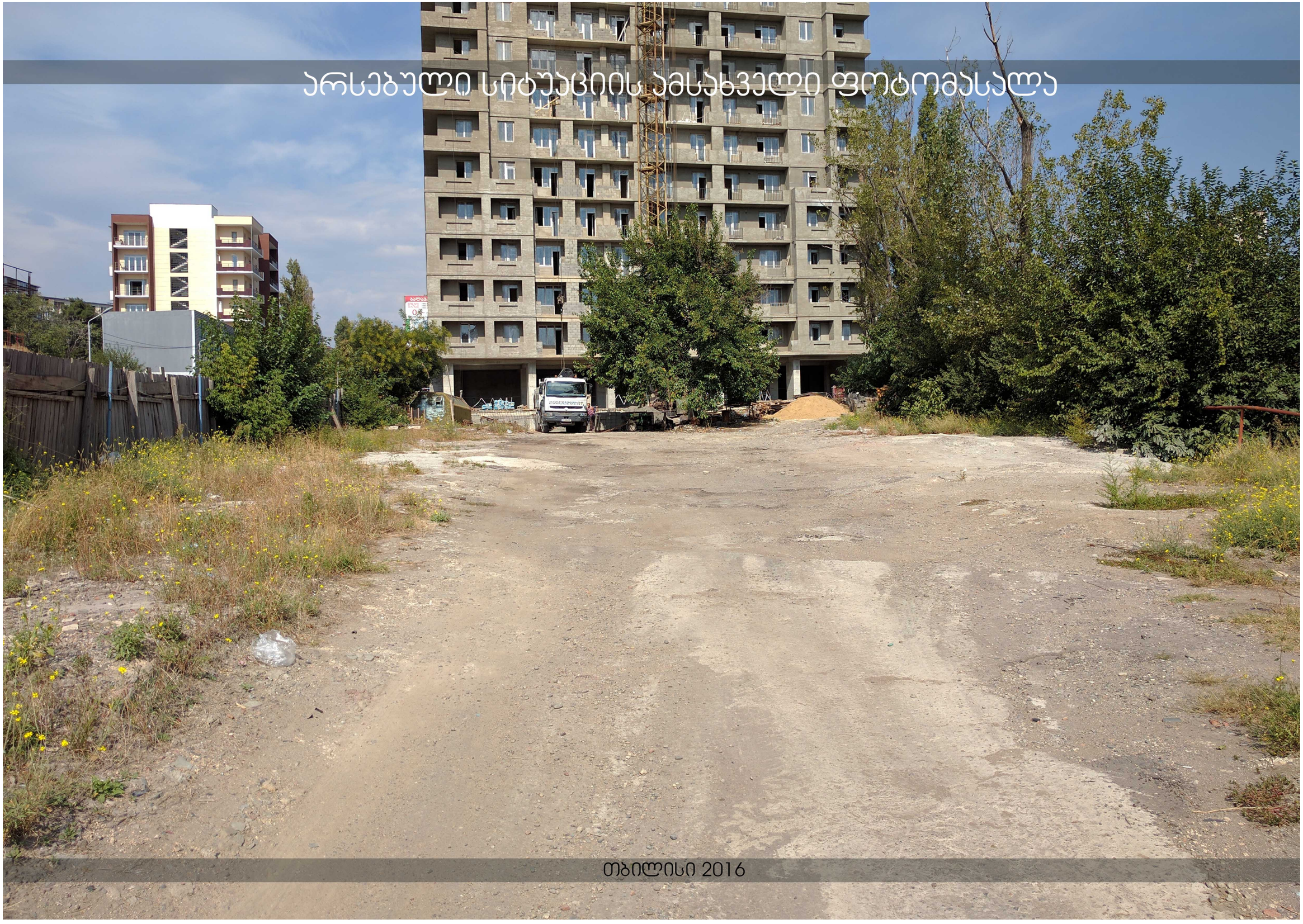
თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2018

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



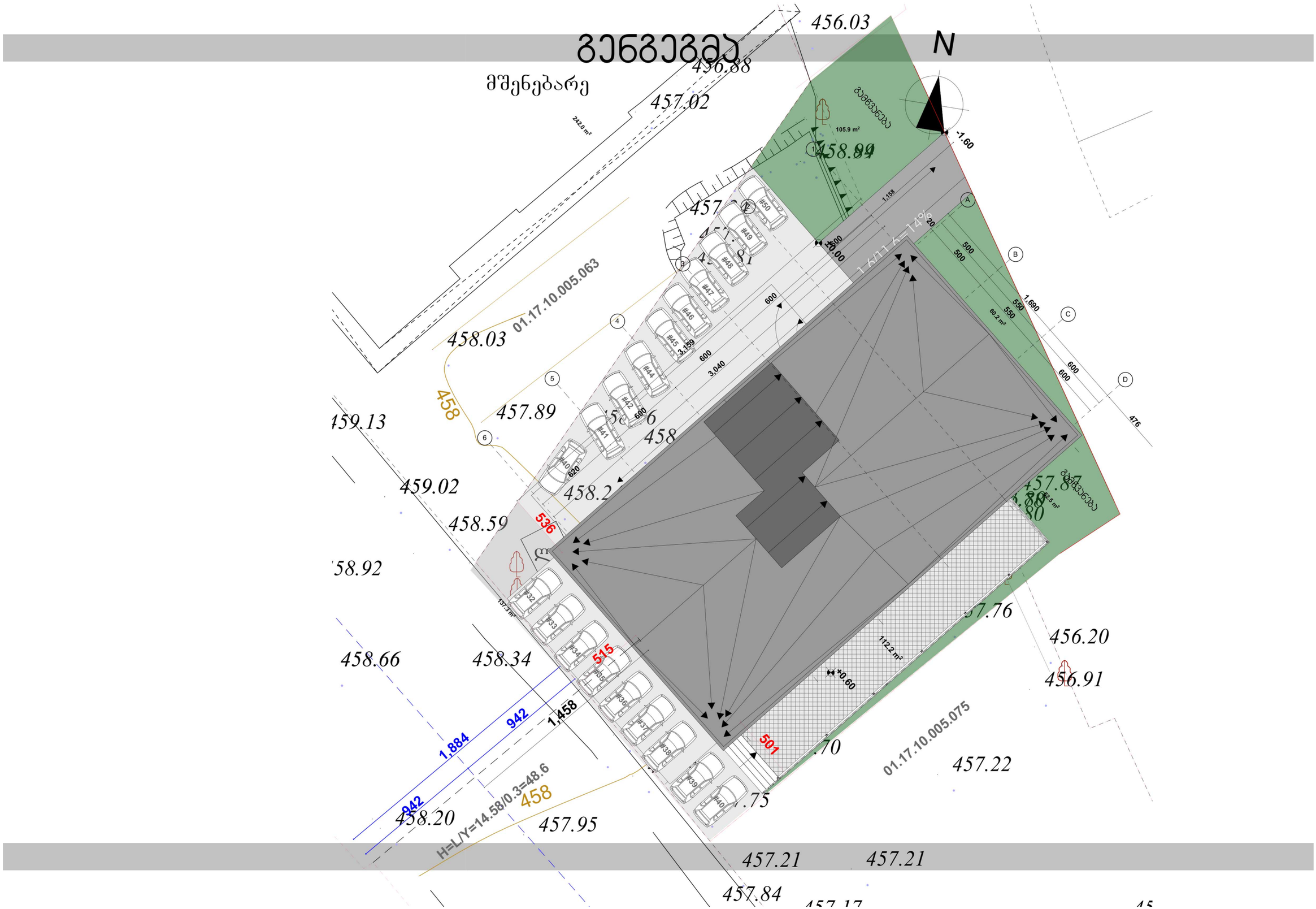


თბილისი 2016

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



თბილისი 2016


N
მშენებარე
456.03
456.88
457.02
242.0 m²
01.17.10.005.063
458.03
457.89
459.13
459.02
458.59
458.92
458.66
458.34
458.20
457.95
457.21
457.21
457.84
458
458
458
458.2
457.89
457.76
456.20
456.91
457.22
457.75
105.9 m²
458.89
60.2 m²
137.3 m²
112.2 m²
1.158
1.690
3.159
3.040
600
500
550
620
536
515
501
942
1,884
1,458
H=L/Y=14.58/0.3=48.6
-1.60
±0.00
±0.60
I=17.1%=14%
01.17.10.005.075

გეგმა - 2.7 ნიშნულზე



ชั้นล่าง ±0.00 โกดังสินค้า

N

1:80

1.6/11.6=14%

+0.00

1,690

476

500 550 600

20 60 400 40 40 470 40 40 500 60 20

A B C D

1,158

3,159

20 60 520 40 40 520 40 40 520 600 520 600 520 600 500 40 40

1 2 4 5 6

#1 #2 #3 #4 #5 #6 #7 #8 #9 #33 #34 #35 #36 #37 #38 #39 #40 #41 #42 #43 #44 #45 #46 #47 #48 #49 #50 #51

231.5 m²

216.4 m²

48.3 m²

60.2 m²

112.2 m²

52.6 m²

110.2 m²

+0.60

494

ტიპიური სართულის გეგმა



ფოტომონტაჟი



ռուդշռռոռռոռ դևռդշաշռվդշ սԱշդգեցռաթգռագաթ


ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՇԵՆՔԵՐԻ ԵՎ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ՊԵՏԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ვიზუალიზაცია

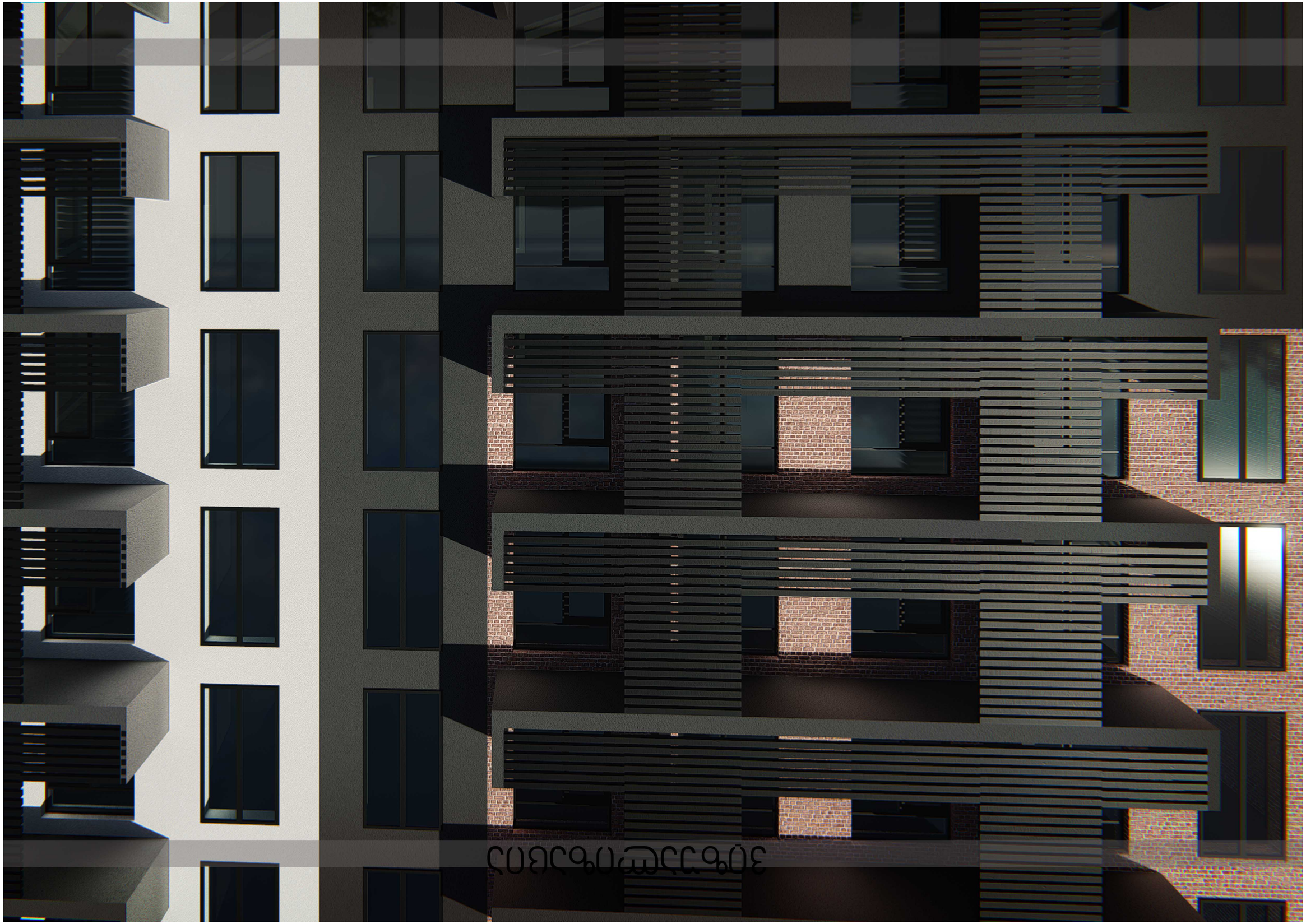






ვიზუალიზაცია







ვიზუალიზაცია

