essa
architecture@design



ქ. თბილისში ასპინძის I ქ. №13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე k1 და k2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

2017 წ

essa
architecture@design

ქ. თბილისში ასპინძის I ქ. №13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე ს1 და ს2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

ალბომის შემადგენელი ნაწილები

01 - განმარტებითი ბარათი
02 - მდებარეობა ქალაქში
03 - სიტუაციური გეგმა
04 - ფუნქციური ზონირება
05 - არსებული სიტუაციის ფოტომასალა
06 - სატელიტური გადაღება
07 - საკადასტრი გენგეგმა
08 - საპროექტო გენ-გეგმა
09 - სპ. მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა
10 - სპ. ფასადები და სიმაღლეები
11 - 3დ მასეტი
12 - 3დ მასეტი
13 - 3დ მასეტი
14 - სპ. პერსპექტიული ხედი
15 - სპ. პერსპექტიული ხედი
16 - სპ. პერსპექტიული ხედი
17 - სპ. პერსპექტიული ხედი
18 - სპ. პერსპექტიული ხედი

განმარტებითი ბარათი

მოცემული ალბომი წარმოადგენს ქ. თბილისში, ასპინძის I ქ. №13-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ს1 და ს2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომს

მოცემული ნაკვეთი (ს/კ 01.16.04.054.002 - 2173 კვ/მ) მდებარეობს ზეგანის და ასპინძი I ქუჩებს შორის. ამჟამად ტერიტორიაზე განთავსებულია ერთსართულიანი ამორტიზებული ნაგებობები. მოცემული ნაგებობები დატვირთული იყო საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფუნქციებით.

მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში (ზოგადი საცხოვრებელი ზონა) რომელსაც ამ ეტაპზე არ აქვს განსაზღვრული ს1-ს2-ს3 კოეფიციენტები.
მოცემული ალობომიტ ვითხოვთ ს1 და ს2 კოეფიციენტების განსაზღვრას
ს1-0.6 და ს2 - 2.3 -დე იმისათვის რომ შესაძლებელი იყოს ოთხ სართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. შენობას ექნება სამი სადარბაზო, აქედან ორი გაერთიანებული შიდა დერეფნებით და ორი ლიფტი. შენობას შესასვლელი ექნება როგორც ასპინძის ასევე ზეგანის ქუჩიდან, მთავარი შესასვლელი იქნება ზეგანის ქუჩის მხრიდან.
გათვალისწინებულია დაუბრკოლებელი გადაადგილება შეზღუდული უნარის მქონე პირების და საბავშვო ეტლებისათვის.

ტერიტორიის ირგვლივ განთავსებულია ძირითადად ჯერჯერ საცხოვრებელი 1-2 სართულიანი სახლები, მოშორებით დგას ორი 3-4 სართულიანი ნაგებობა რომელთაგან ერთ-ერთი სკოლაა.

მოცემული ესკიზით წარმოდგენილი შენობის განთავსება აღნიშნულ ტერიტორიაზე მოახდენს დიდ გავლენას უბნის განვითარებაზე, ჯეთილმოწყობილი ეზო და თანამედროვე დიზაინის შენობა იქნება განმსაზღვრელი მომიჯნავე ნაკვეთების მომავალი განვითარებისათვის. ტერიტორიის მდებარეობა ქალაქის მნიშვნელოვან ქუჩებთან (მანქანით 3 წუთში ჩადიხარ აღმაშენებლის გამზირზე) და რელიეფიდან გამომდინარე თბილისის ხედები აქცევს მას საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი უბნის განვითარებისთვის შესანიშნავ პირობას. ასევე ხელს უწყობს არსებული ქუჩათა ქსელი და მომიჯნავედ არსებული 10 მეტრიანი გუმათის ქუჩა რომელსაც უერთდება ზეგანის და ასპინძის ქუჩები, აიტანოს საცოხვრებელი ერთეულების რაოდენობის მატებით გამოწვეული გაზრდილი დატვირთვა.

აქედან გამომდინარე ვთვილით რომ მოცემულ ტერიტორიაზე შესაძლებელია მოხდეს კოეფიციენტების ზრდა ს1-0.6 და ს2-2.3 -დე

essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		01



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

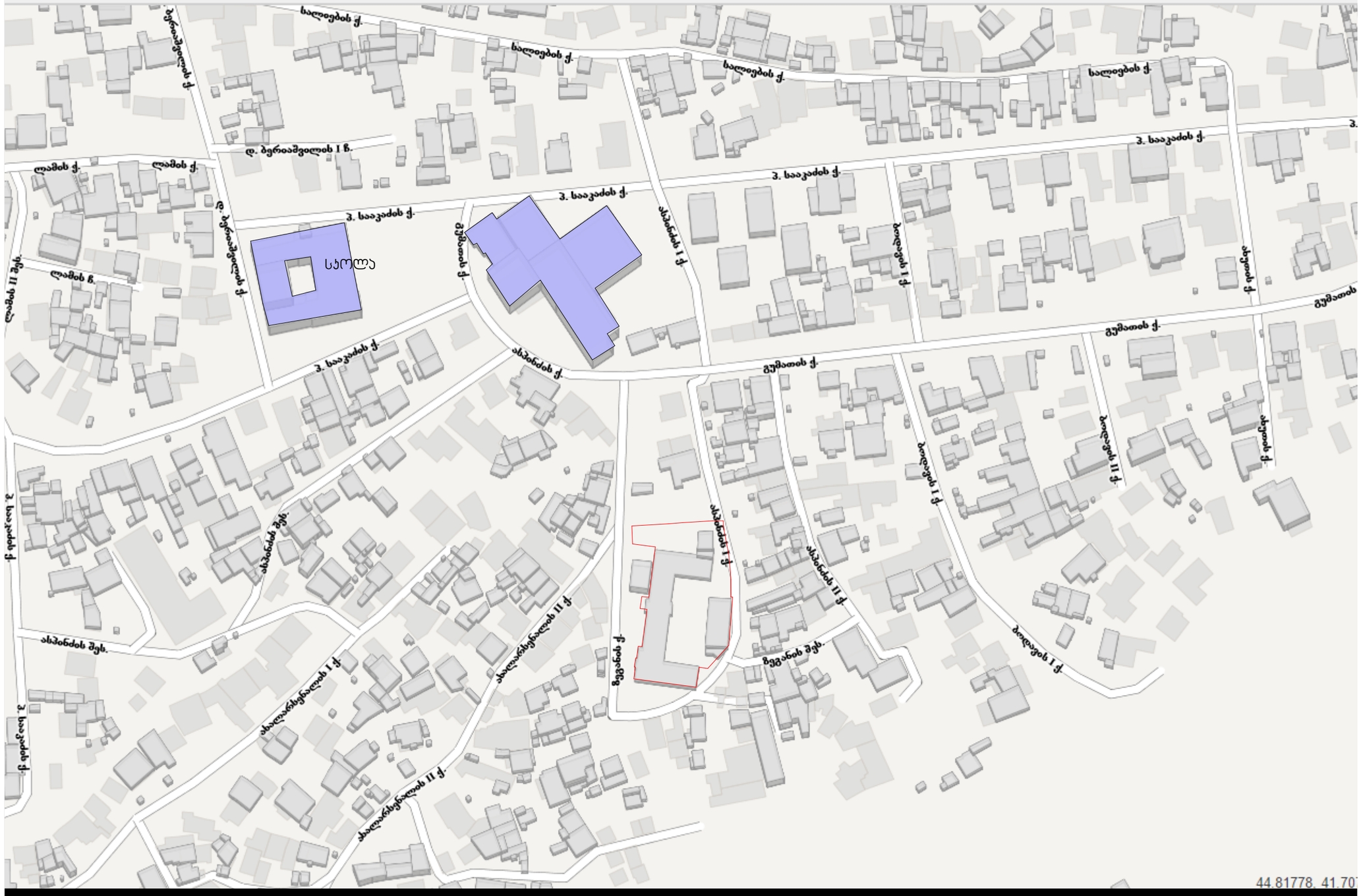
შენიშვნა:
მდებარეობა

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება
ტერიტორიის მდებარეობა

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		02



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

- 1-2 სართულიანი
- 3-4 სართულიანი
- სპა ტერიტორია

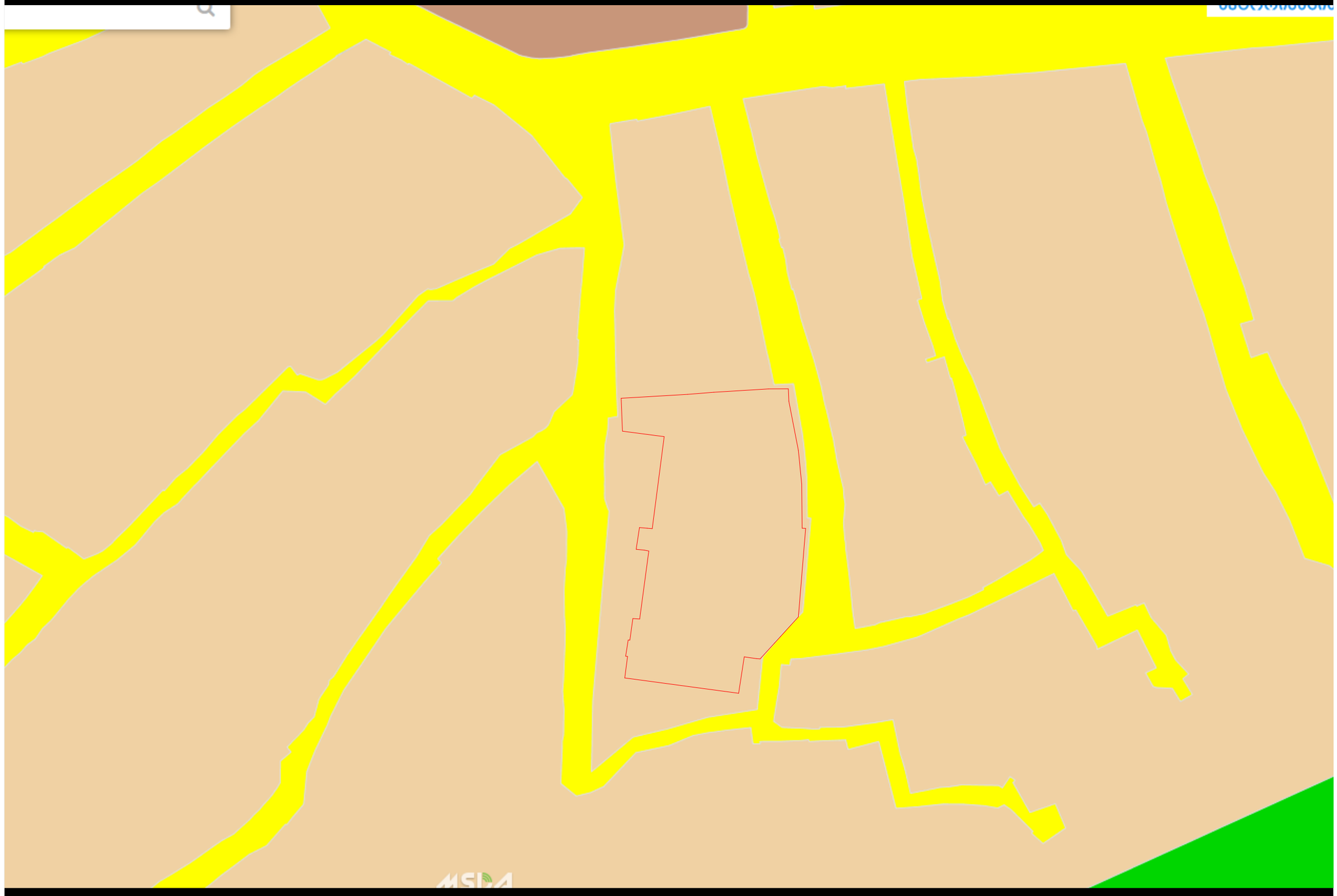
დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

სიტუაციური გეგმა

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
ფურც. რ.		21
ფურც. №		03



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

- საცხოვრებელი ზონა
- სპეც ზონა 1
- ტზ -1
- რზ 2

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

ფუნქციური ზონირება

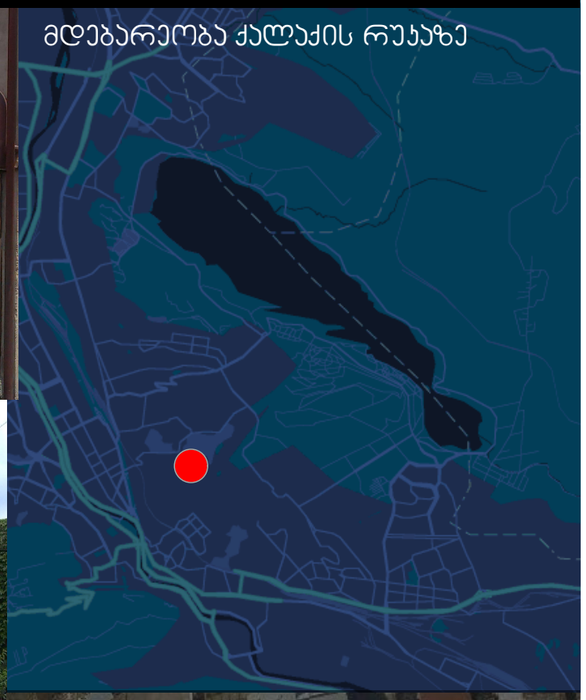
სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		04







მდებარეობა ქალაქის რუკაზე



ხედვის წერტილები



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

არსებული სიტუაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		**05**



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

საპ ტერიტორია

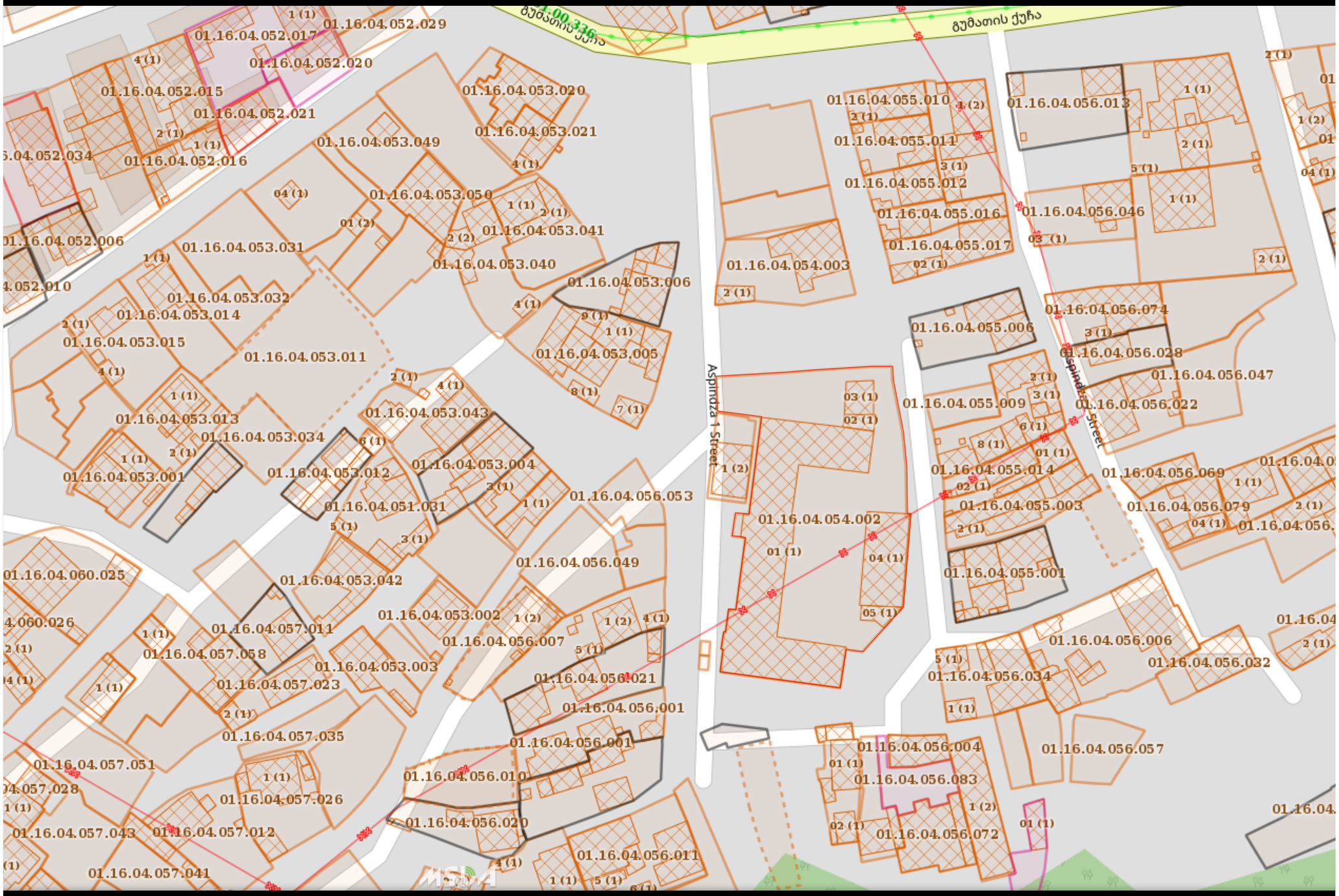
დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

სატელიტური გადაღება

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		06



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაბრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

საკ ტერიტორია

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

საკადასტრო გეგმა

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		07

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები (არსებული)

ზონა - სზ
(ზოგადი საცხოვრებელი)

კ1 - 0.0

კ2 - 0.0

კ3 - 0.0

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები (საპროექტო)

ზონა - სზ
(ზოგადი საცხოვრებელი)

კ1 - 0.6

კ2 - 2.3

კ3 - 0.2

შენობის სავარუდო საერთო ფართი აივნებით და მიწისქვეშა ავტოსადგომებით - 8 200 კ3/მ

ბინების სავარაუდო რაოდენობა - 52

მიწის ნაკვეთის ფართი 2173 კ3/მ



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

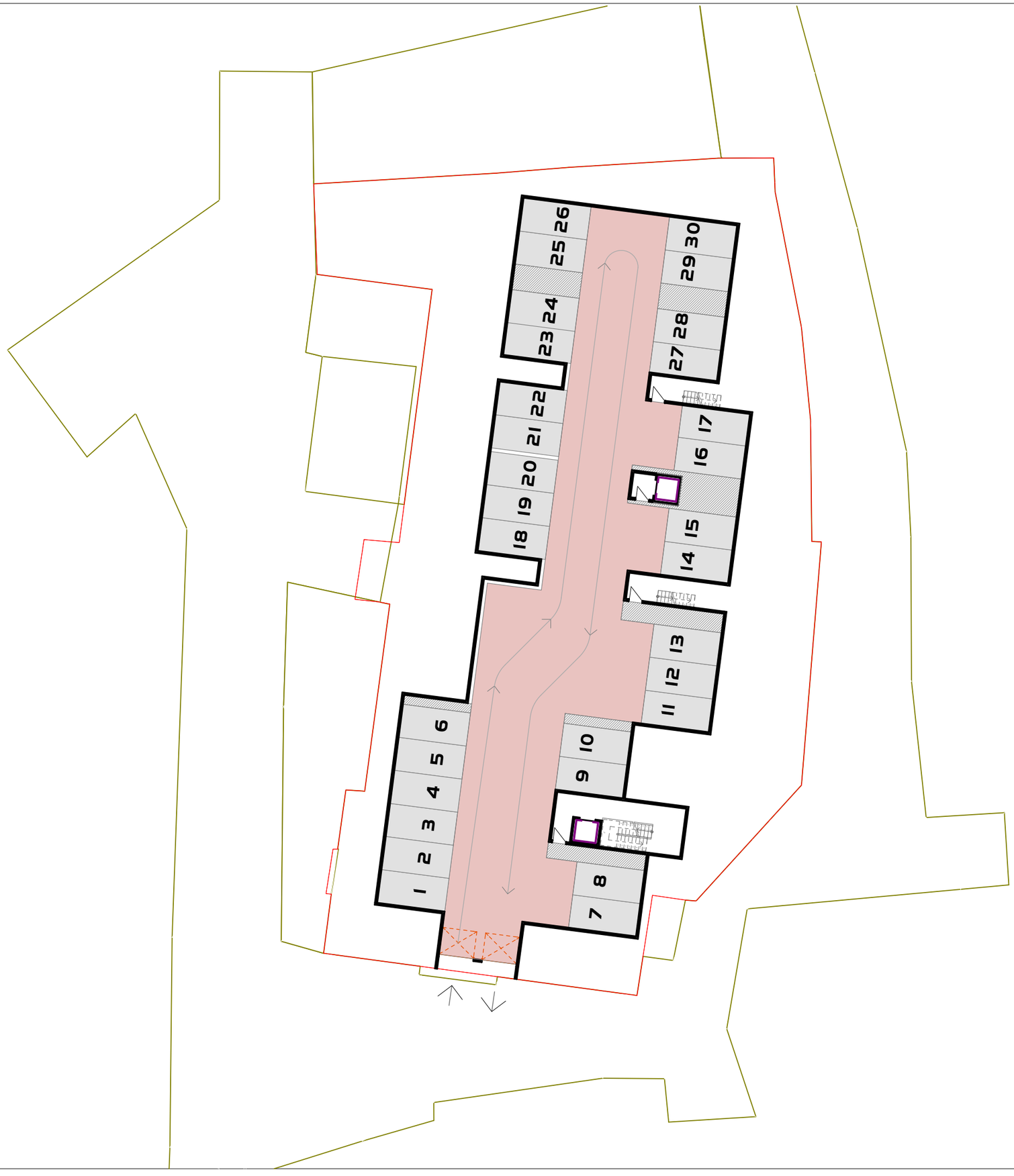
გენ-გეგმა - I სართული
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		08

ავტოსადგომები

ტერიტორია მდებარეობს ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონის ჰერიჰერიულ ნაზილში, აქედან გამომდინარე ავტოსადგომებს ვითვლით ½ კოეფიციენტის ყოველ 180 კვ/მ -ზე თითო ადგილს.
5000 კვმ / 180 = 28 ავტოსადგომს

მოცემული ნახაზი წარმოადგენს სქემას, რაც პროექტირების დროს დაიხვეწება



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემა

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		09

ფასადები და სიმაღლეები







essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

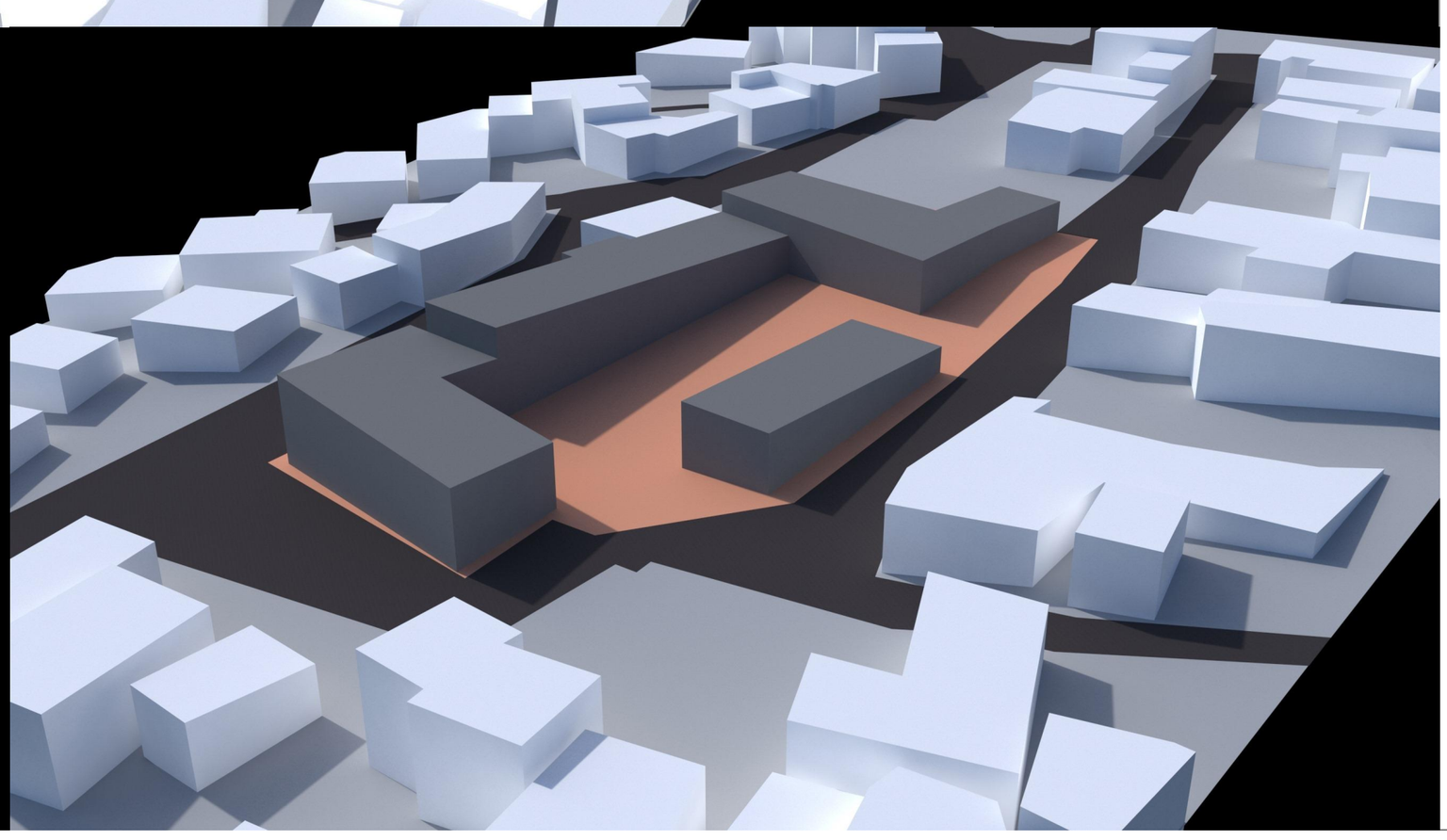
ნახაზის დასახელება

ფასადები და სიმაღლეები

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		10



პროექტი



არსებული

essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

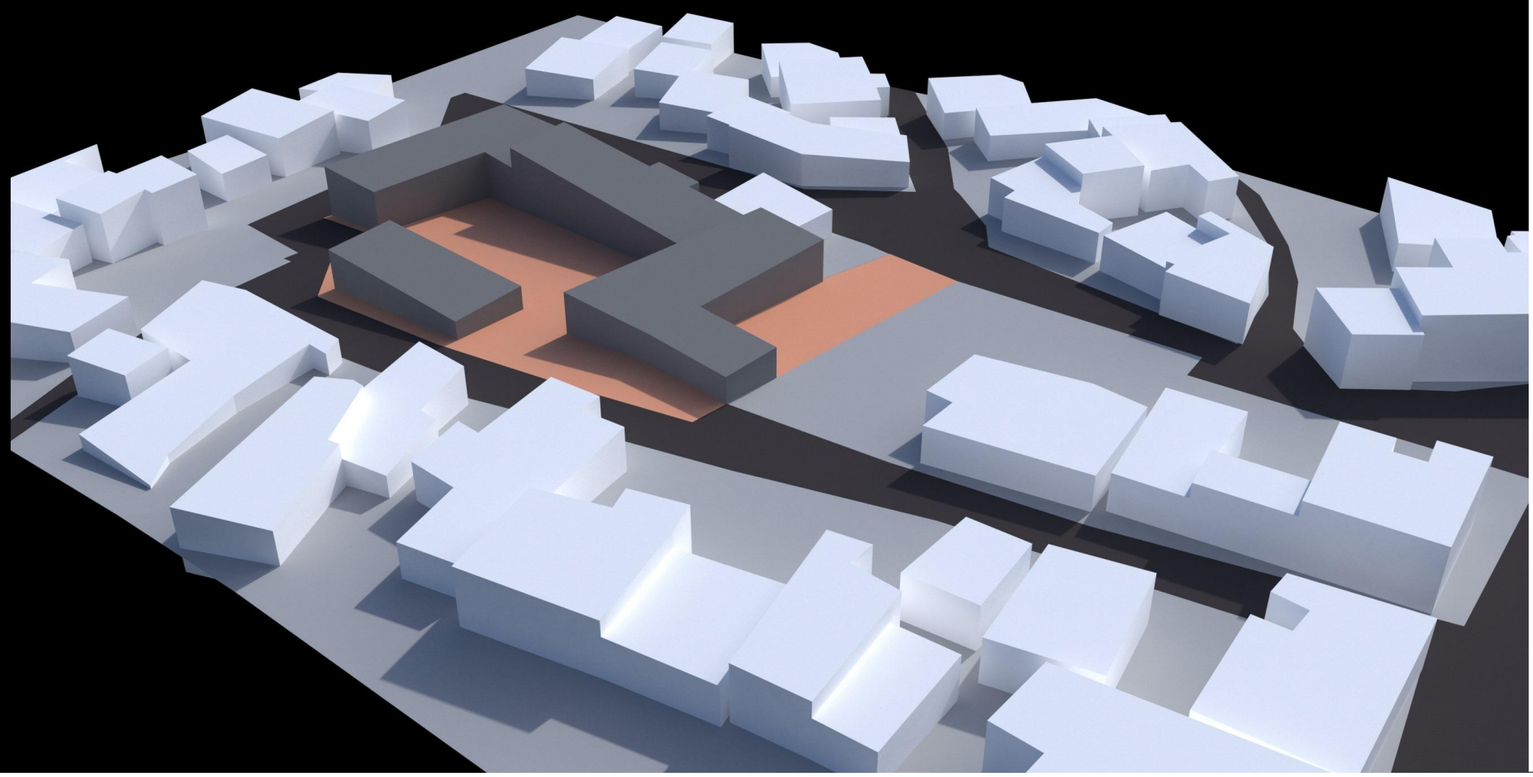
ტერიტორიის ვდ მაჯეტი

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		11

საპროექტო



არსებული



essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"
დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

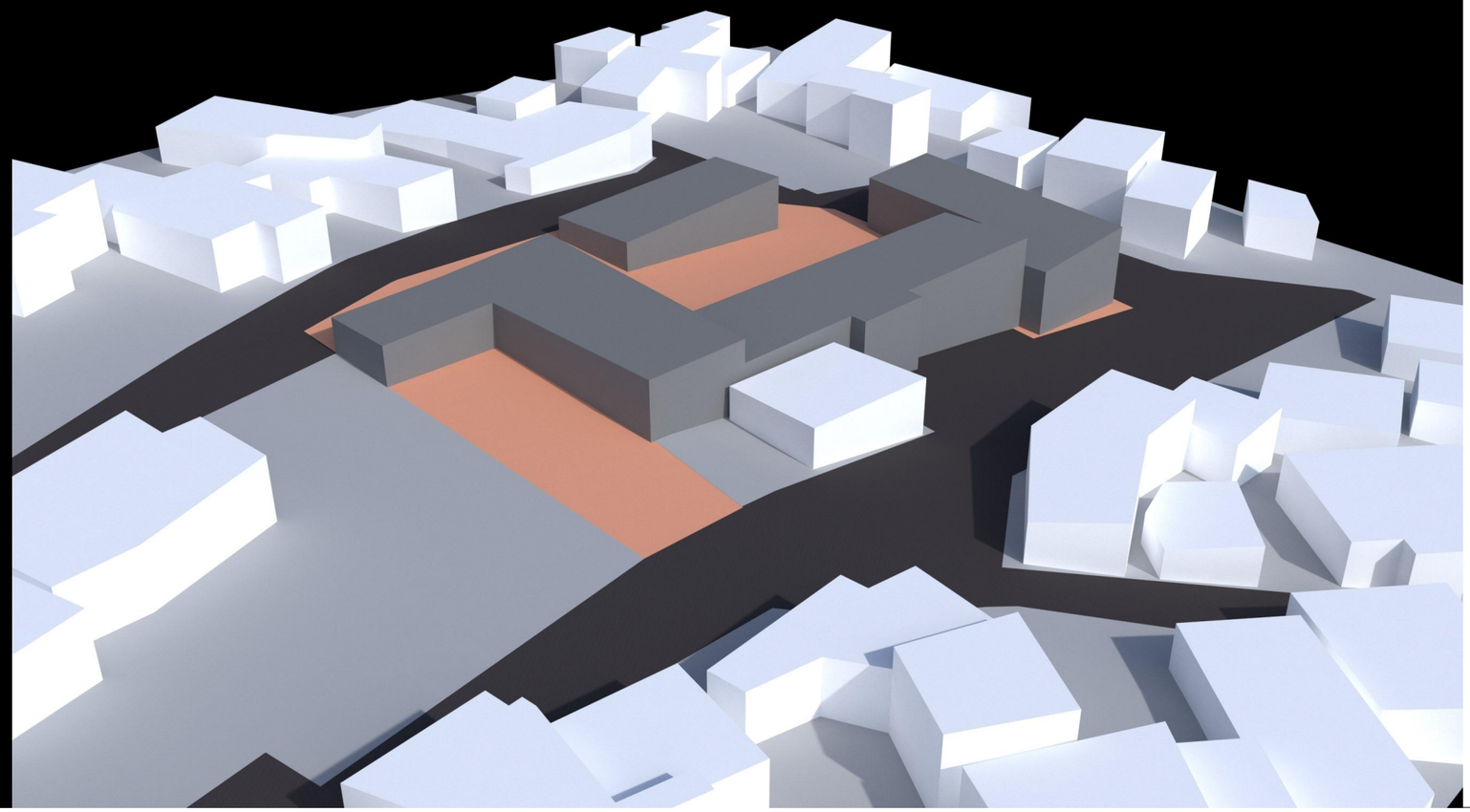
ნახაზის დასახელება

ტერიტორიის ვდ მაჯეტი

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		12



პროექტი



არსებული

essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

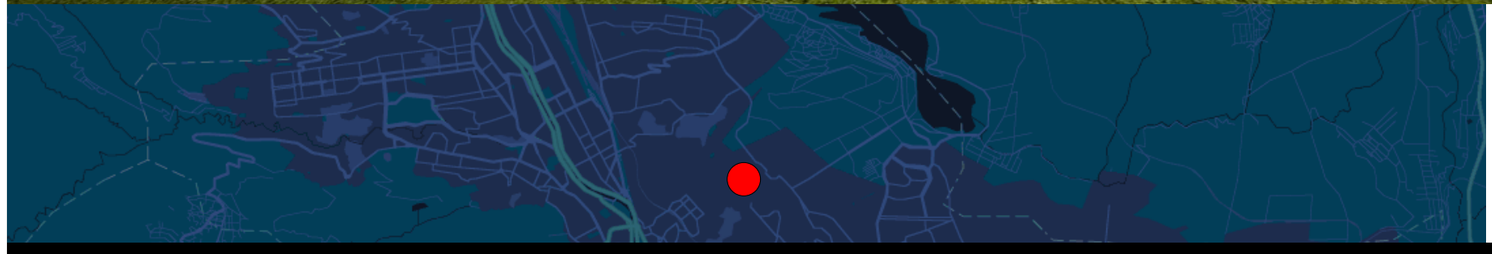
პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

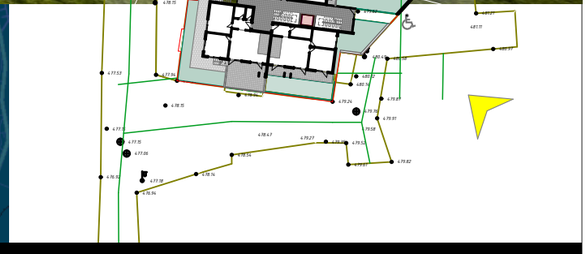
ნახაზის დასახელება

ტერიტორიის ვდ მაჯეტი

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		13







essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

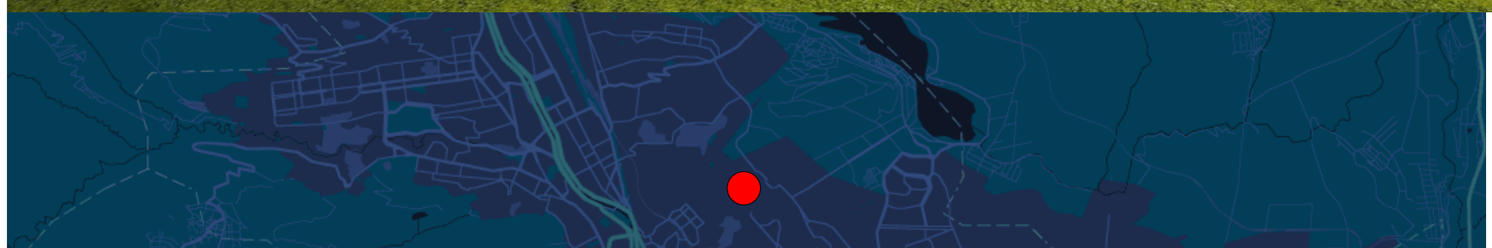
პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

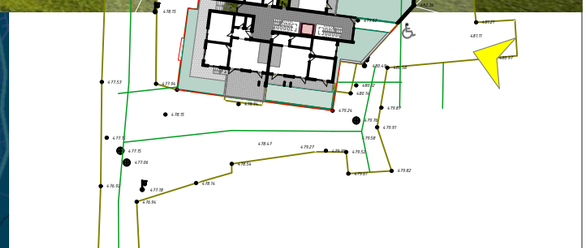
ნახაზის დასახელება

საპროექტო ვიზუალიზაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		14







essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

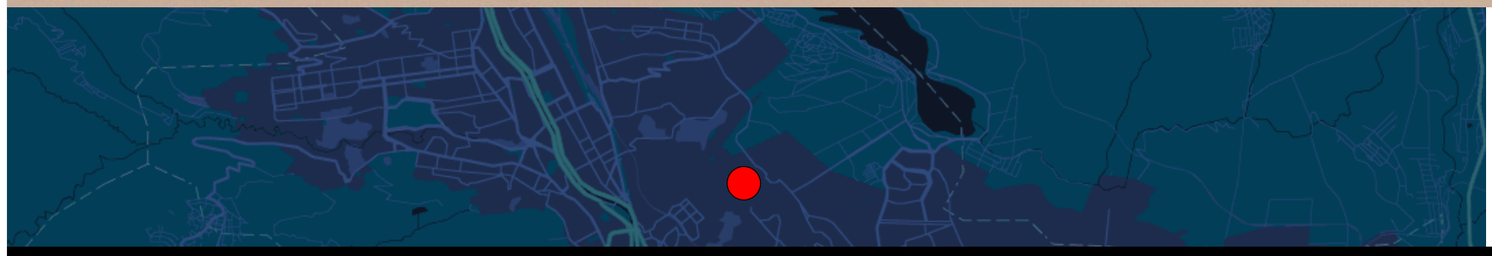
პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

საპროექტო ვიზუალიზაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		15





essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

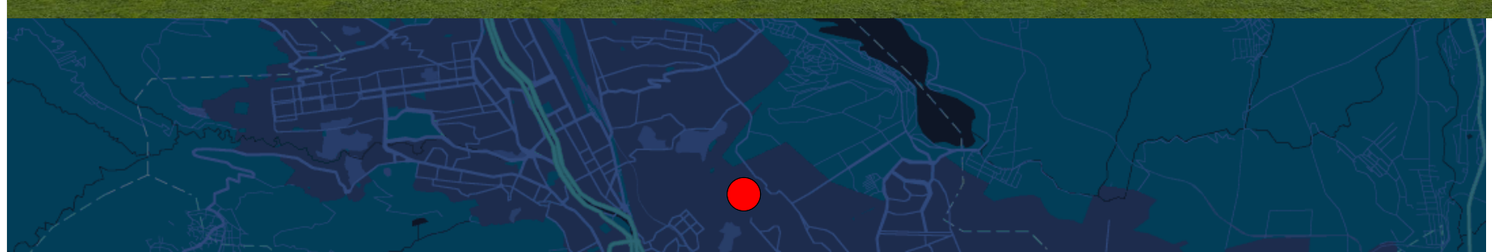
პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

საპროექტო ვიზუალიზაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		16







essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

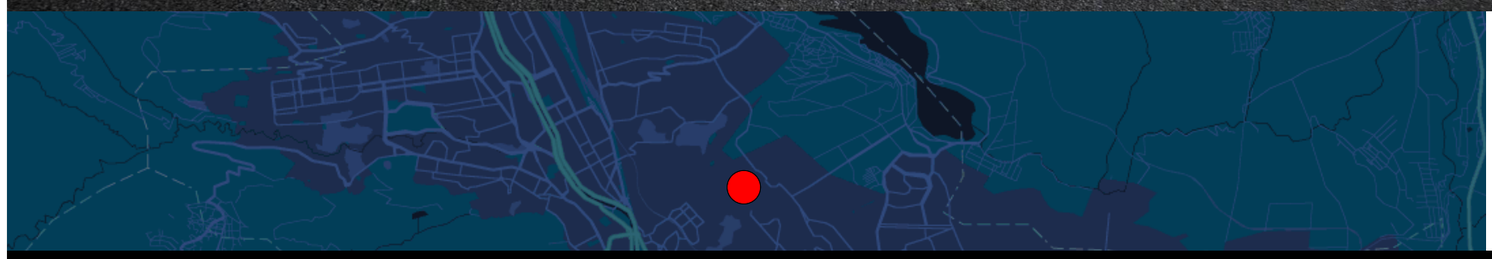
პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

საპროექტო ვიზუალიზაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
ფურც. რ.		21
ფურც. №		17





essa
architecture@design

შ.პ.ს. "ესსა"

დირექტორი:
გიორგი ნანავა
მის.: პეკინის გამზ. №34
ტელ.: 237 39 54
მობ.: 595 777 101

დამკვეთი:
შპს. "ბი ემ ჯი დეველოპმენტი"

ქ. თბილისი, ასპინძის I ქ. № 13 - ში მდებარე მიწს ნაკვეთზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების გაზრდის დასაბუთების ალბომი

შენიშვნა:

დირექტორი
გიორგი ნანავა

პროექტის ავტორი:
გიორგი ნანავა

ნახაზის დასახელება

საპროექტო ვიზუალიზაცია

სტადია:	ა	დას-ალბ
მასშტაბი		
შურც. რ.		21
შურც. №		18

მადლობა ყურადღებისათვის

essa
architecture@design