შ.პ.ს. "არქიკოლეგიუმი"



ქ. თბილისი, აკაკი ბელიაშვილის ქ. №47-49 ს/კ 01.13.03.010.100, 01.13.03.010.022

თბილისი 2017

განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ რომ ქ,თბილისში, ბელიაშვილის ქუჩა № 49- ში მდებარე შპს “ელეგანსი”-ს საკუთრებაში მყოფ 760 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი 01.13.03.010.022), 2006 წელს გაიცა ქალაქმშენებლობითი პირობები №გ-1/223, რომელშიც 2014 წელს შევიდა ცვლილება და გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები №1561709, სადაც შენობის ფუნქციური დანიშნულებად დაფიქსირდა სავაჭრო პავილიონი, საგამოფენო დარბაზი, ადმინისტრაციული შენობა და საწყობები , კ1 კოეფიციენტი განისაზღვრა კ1=0,6. ამის საფუძველზე დამუშავდა არქიტექტურული პროექტი და ვაწარმოეთ მშენებლობა.

ჩვენი სურვილია გვერდით მდებარე ნაკვეთზეც, ბელიაშვილის №47-ში, 1674 კვ.მ ფართის ტერიტორიაზე (საკ. კოდი №01.13.03.010.100), რომელიც შპს “ ბორჯრალი”-ს საკუთრებაშია განვახორციელოთ ერთიანი საშენებლო პროექტი და სურვილი გვაქვს ამ მიწის ნაკვეთზეც გავრცელდეს ჩვენს ნაკვეთზე მინიჭებული პარამეტრები და ობიექტის ფუქნქციური დანიშნულება. ამისათვის საჭიროა შევიდეს ცვლილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში და მასში დაემატოს მეზობელი ნაკვეთის საკადასტრო კოდი, ამასთანავე ამ ნაკვეთზე არსებული განაშენიანების კოეფიციებტი კ1 გაიზარდოს და ნაცვლად არსებული კ1=0,2-სა - გახდეს კ1=0.6.

წარმოდგენილია, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე საპროექტო დოკუმენტაციის დასამუშავებლად ქალაქმშენებლობითი პარამეტრის (კ1-ის) გაზრდის დასაბუთების ალბომი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (საკ. კოდი 01.13.03.010.100), ამჟამად ფუნქციონირებს ავტოსერვისის მოძველებული ობიექტი, რომელიც როგორც ვიზუალური, ასევე არქიტექტურული თვალსაზრისით აღარ შეესაბამება თანამედროვე ქალაქის მოთხოვნებს, ამიტომ შპს “ბორჯღალი”-ს პარტნიორთა კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება არსებული ობიექტის დემონტაჟის და მის ნაცვლად თანამედროვე ტიპის მრავალფუნქციური შენობის საპროექტო დოკუმენტაციის დამუშავების შესახებ.

არსებული მდგომარეობით საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონა არის სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) შესაბამისი პარამეტრებით კ1=0.2; კ2 განსაზღვრული არ არის, კ3=0.8

ვინაიდან ნაკვეთის გარშემო მდინარეობს ახალი მრავალსართულიანი ნაგებობების მშენებლობები და გაზრდილია კ1 კოეფიციენტი 0.7; 0.8 და ზოგ შემთხვევაში 1.0-მდე, ჩვენი სურვილია ავაშენოთ არსებული შენობის ანალოგიურად 2 სართულიანი ნაგებობა, რომელიც არსებულ შენობასთან ერთად წარმოადგენს ერთიან კომპოზიციას , რისთვისაც გვესაჭიროება არსებული კ1 კოეფიციენტი გაიზარდოს და ნაცვლად 0,2-ისა, გახდეს კ1=0,6.

საპროექტო შენობა განთავსდება ქუჩიდან შიგნით შეწევით წითელი ხაზების ფარგლებში ქუჩის მხარეს გამავალი საკანალიზაციო კოლექტორის დამცავი 3 მეტრიანი ზოლის დაცილებით. ამჟამად შპს "ელეგანსი"-ს ტერიტორიაზე არსებული ორსართულიანი შენობის გასწვრივ, დარჩენილი 6 მეტრიანი ზოლი გამოყენებული იქნება ავტოსადგომებისათვის. არსებული შენობა "ა" ბლოკი და საპროექტო შენობა "ბ" ბლოკი იქნება ერთიანი არქიტექტურული გადაწყვეტით და ერთნაირი სიმაღლის, რაც ობიექტის ერთიან კომპლექსად აღქმის საშუალებას იძლევა.

დასაბუთების ალბომში წარმოგიდგენილია საპროექტო წინადადების ვიზუალური მასალა.

არსებული კოეფიციენტებია კ1=0.2; კ2=0;

მოთხოვნილი კოეფიციენტებია კ1=0.6; კ2=0;

არსებული კოეფიციენტით განაშენიანების საანგარიშო ფართია 334,80 კვ.მ, ხოლო მომატების შემთხვევაში 1350.0 კვ.მ.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს პერიფერიულ ზონაში (პზ), და საპროექტო შენობის ინტენსივობა არ აღემატება 2700 კვ.მ-ს, პარკინგისათვის საჭიროა 15 ავტოსადგომი, რომელიც განთავსდება შენობის წინ არსებულ თავისუფალ ტერიტორიაზე წითელი ხაზების ფარგლებში.

პრ. მთავარი არქიტექტორი: /თ. მურვანიძე/

ორთოფოტო მ. 1:1000



კ1=0.6



კ1=0.5



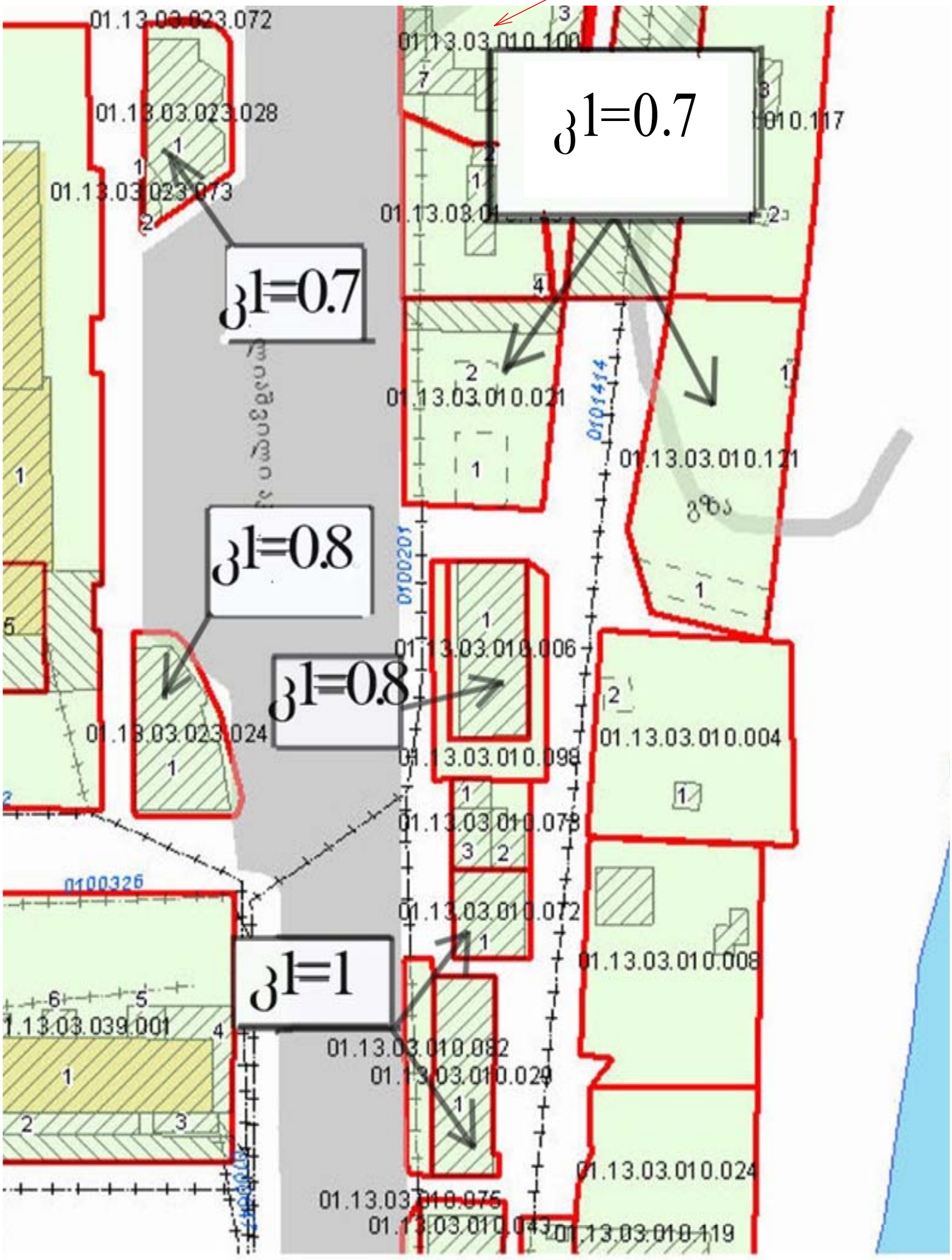
საპროექტო ტერიტორია

გალფის ავტოგასამართი სადგური



კ1=0.7

სიტუაციური გეგმა



საქართველოს რესპუბლიკა

ქ. თბილისის მერია

ქ. თბილისის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური

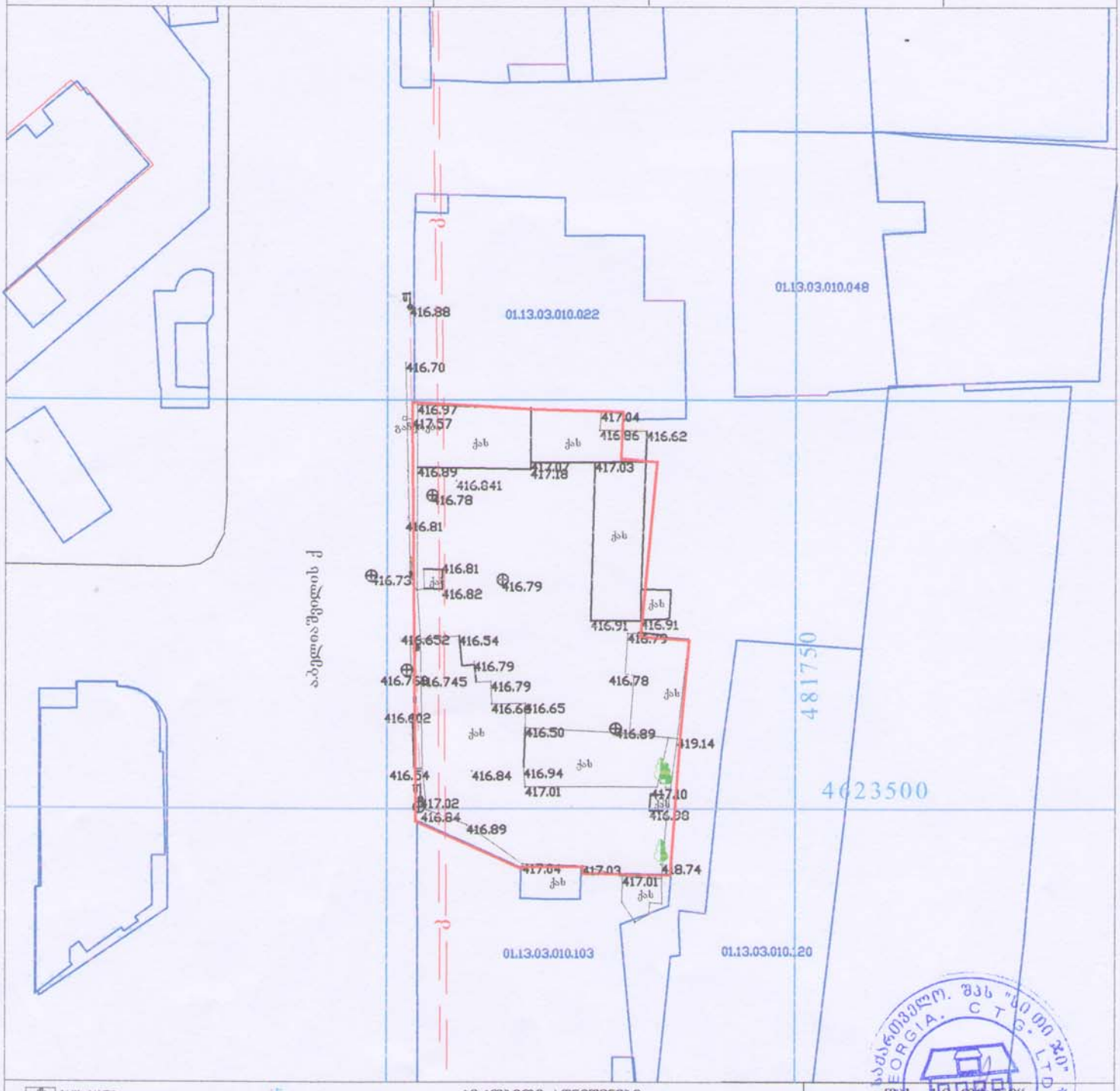
სამსახურის უფროსი

მისამართი: ქ. თბილისი, აკაკი ბელიაშვილის ქ. №7

ფართობი : 1674 კვმ

დამკვეთი: ზ.შენგელია

განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		



პირობითი აღნიშვნები

შშ	საცხ. სახლი	წარმდგარი	წყალგაყვანილობა
სშ	არასაცხ. სახლი	მშენებარე შენობა	კანალიზაცია
	ხის ღობე		სანაპირო
	ქვის ღობე	განზოგადებული	ელ. გადამცემი ბაზა
	ქვის კედელი	ფილტი	საბურავის
	ელ. გადამცემი ბაზა	რეზერვუარი	ტრანსფორმატორი
	სატრანსფორმატორო ჯიხური	ბაქი სანაფთეი	ხე
	ხეები	საინჟინერო ქსელი	

საქართველო
ქ. თბილისის მერია
სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

თბილისი, ბელიაშვილის ქ.
№49 760 კვ.მ მიწის ნაკვეთის

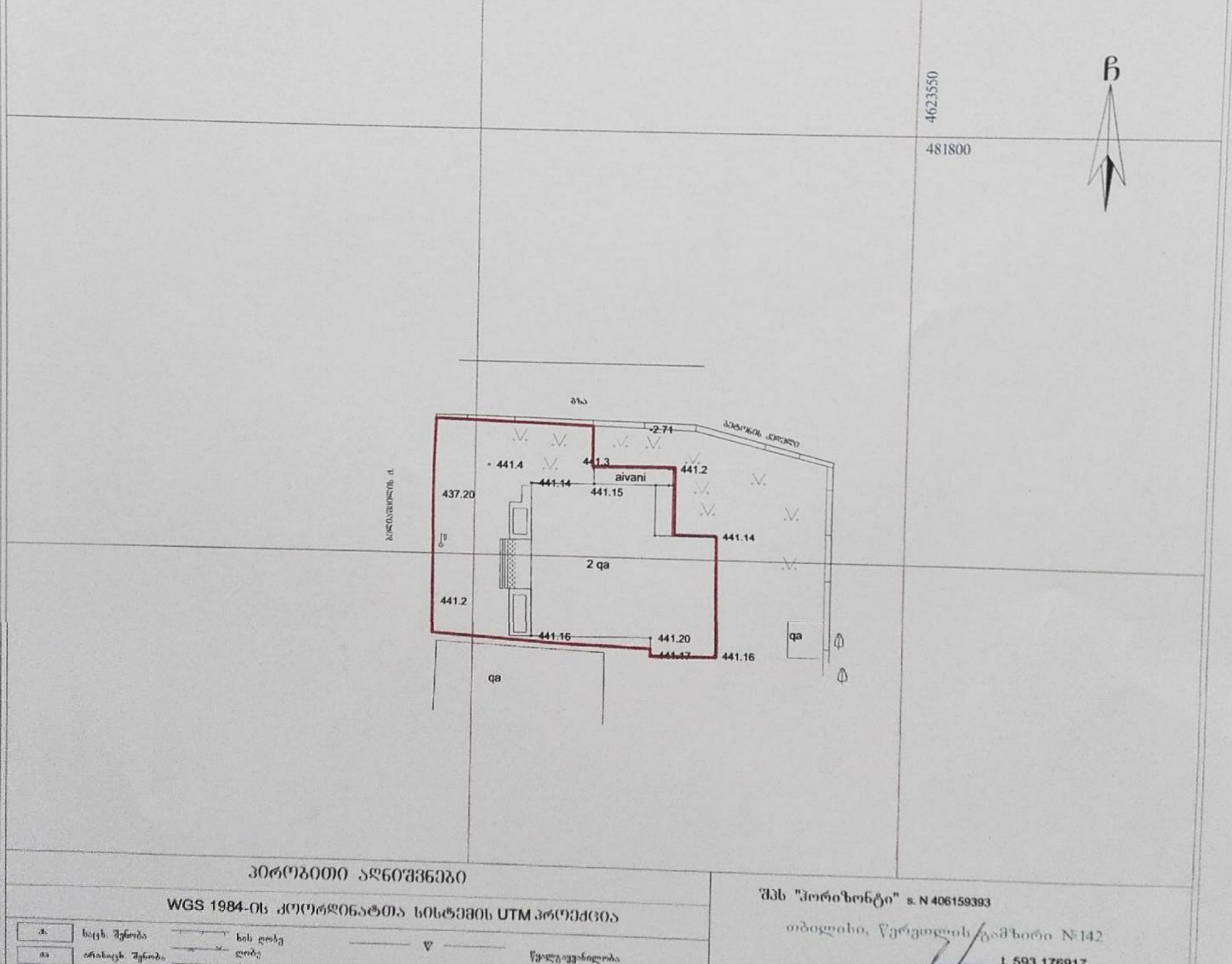
სამსახურის უფროსი /----------------/

გეგმა

საფუძველი: ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს წერილი №

situaciuri sqema	maStabi: 1:2000

qalaqgegmarebis ganyofileba		
განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		
sainvesticio ganyofileba		
განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		
მიწის ნაკვეთის ფუნქცია და ქალაქმშენებლობითი პირობების პარამეტრები		



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

საცხ. შენობა
არასაცხ. შენობა
ფარდული
მშენებარე შენობა
სატრანსფორ. ჯიხური
ხეები
ხის ღობე
ღობე
ქვის კედელი
კედელი
ფლატე
რკინიგზა
სამეთვალყურეო ჭები
წყალგაყვანილობა
გაზი
კანალიზაცია
სანიაღვრე
კავშირგაბმულობა
ელ. ქსელები
განათება

შპს "ჰორიზონტი" s. N 406159393
თბილისი, წერეთლის გამზირი №142
t. 593 176917

დირექტორი:		ნ. ზედგინიძე
შემსრულებელი:		...იორგაშვილი

"HORIZONT" LTD 406159393



რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრები

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები

1 – საპროექტო ობიექტი

2 – ღია ავტოსადგომი

გაერთიანების შედეგად მიღებული ნაკვეთის ფართი 2434.0 კვ.მ

განაშენიანების ფართი – 1550.00 კვ.მ

კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართი – 1350.00 კვ.მ კ1=0.6

არსებული მდგომარეობის ფოტო



არსებული მდგომარეობის ფოტო



არსებული მდგომარეობის ფოტო



არსებული მდგომარეობის ფოტო



კომპიუტერული ვიზუალიზაცია

