შ.პ.ს. "იერი 2008"

ქ.თბილისი, ვ. ნინუას ქუჩა №3. ს/კ - 01.12.12.001.199 ბამბის ნართის დასახლება

პროექტის სტატუსი - ბ.რ.ბ. (ესკიზი)

დამკვეთი:

ს.ს. ბამბის ნართი

საპროექტო ორგანიზაცია: შ.პ.ს. "იერი 2008"

email: o.japaridze@yahoo.com

დირექტორი	მ.ბოლქვაძე ო.ჯაფარიძე
მთ. არქიტექტორი	მ. ბოლქვაძე
შეასრულა	ო. ჯაფარიძე

ქ. თბილისი 2017

1 სატიტულო ფურცელი.
2 პროექტის შემადგენლობა.
3 განმარტებითი ბარათი.
4 SWOT ანალიზი.
5 საინფორმაციო ვბანერის ფოტოები.
6 ფოტოფიქსაციის ნერტილები.
7 ფოტოფიქსაცია.
8 საპროექტო ტერიტორიის ქალაქში განთავსების სქემა.
9 სიტუაციური გეგმა.
10 გეგმარებითი შეზღუდვების ზონირება.
11 მიწათსარგებლობის გეგმის ფრაგმენტი.
12 გენგეგმა.
13 შენობათა განთავსების სავარაუდო სქემა.
14-15 განაშენიანების აქსონომეტრიული ხედები
16 ტოპო გეგმა საპროექტო არეალის მონიშვნით.

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.
ექსპლიკაცია:	
შენიშვნები:	
პროექტის სახელწოდება	
ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საპ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის განაშენიანების ესკიზი	
პროექტის შემადგენლობა	

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
გრგ-ესკიზი			

საპროექტო ტერიტორია, რომელიც წარმოადგენს ს.ს "ბამბის ნართი"-ს კუთვნილ მიწას, და მდებარეობს ქ, თბილისის პერიფერიულ სტრუქტურულ ზონაში, ვ. ნინუას ქ. #3, (მეტროს სადგურ „გოცირიძე“-დან 50 მეტრში) საკადასტრო კოდი 01.12.12.001.199. საერთო ფართით 10828 კვ.მ. არსებული მდგომარეობით ტერიტორია მიეკუთვნება საწარმოო ს1 ფუნქციურ ზონას.

სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 23,12,2016 #3015203 წერილისა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 20,12,2016 #394 განკარგულებით ტრიკოტაჟის ქ. #3. ნინუას ქ. #3 მდებარე საკ. # 01,12,12,001,176 ნაკვეთზე დამტკიცდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება. დავალება გაცემული იქნა ესკიზში წარმოდგენილი გრგ-ს საპროექტო არეალის საზღვრებში, რომელიც მდებარეობდა ხსენებული ნაკვეთის სამხრეთ ნაწილში ფართით 15330 კვ.მ. რომელშიც შედიოდა არსებული საფეხბურთო მოედანი.

25,02,2017 #AR1481726 განაცხადზე, რომელშიც ვითხოვდით გრგ-ს შეთანხმებას. მივიღეთ უარყოფითი პასუხი სადაც უარის ძირითადი მოტივი და ზონალური საბჭოს 25.02.2017 #3212455 გადაწყვეტილების რეკომენდაცია იყო, არსებული ფეხბურთის მოედნის შენარჩუნების აუცილებლობა.

ამა წლის მაისის თვეში ზონალური საბჭოს რეკომენდაციის გათვალისწინებით #01,12,12,001,176 ნაკვეთიდან აგდ-თი დანიშნულ ნაწილს გამოიყო 10828 კვ.მ. ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 01,12,12,001,199 რომელშიც არ შედის ფეხბურთის მოედანი.

გთხოვთ დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებაში შეიტანოთ ცვლილება და საპროექტო არეალად განგვისაზღვროთ საკ. # 01,12,12,001,199 ნაკვეთი ფართით 10828 კვ.მ. რისთვისაც წარმოგიდგენთ გრგ-ს ესკიზს

წარმოდენილ განაშენიანების გეგმის ესკიზი ითვალისწინებს ტერიტორიისთვის სტატუსის შეცვლას მისთვის მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის (სზ-6) მინიჭებას

არსებული მდგომარეობით ტერიტორია გათავისუფლებულია ადრე არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან. არსებულ ტერიტორიას გააჩნია ამორტიზირებული საკანალიზაციო, წყალგაყვანილობის და საინჟინრო ქსელები რომლებიც საჭიროებს რეაბილიტაციას. ნაკვეთის რელიეფი ხასიათდება მცირედი 4%-ანი დახრით ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით.

საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით, ნაკვეთი სრულიად გამოსადეგარია მშენებლობისთვის

ვექტორული მანძილი საპროექტო ტერიტორიიდან თავისუფლების მოედნამდე შეადგენს 6.1კმ-ს. ხოლო თბილისის აეროპორტამდე, 17.1 კმ.

წარმოდგენილი ესკიზით ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებისა და ასევე საქველმოქმედო სასწავლებლის, თავშესაფრისა და სასადილოს მშენებლობა. განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს შემდეგ მონაცემებს:

კ-1 = 0,5
კ-2 = 3,0
კ-3 = 0,2
მაქსიმალური სართულიანობა - 16.

ცალკეული გამიჯნული ნაკვეთებისთვის, ეს მონაცემები იქნება სხვადასხვა.

უნდა აღინიშნოს, რომ 19,11,2016 AR1457899 განაცხადში წარმოდგელი ესკიზში განსაზღვრული იყო მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი რომლის ქალაქმშენებლობითი პარემეტრები იყო

კ-1 = 0,5
კ-2 = 3,5
კ-3 = 0,2

საცხოვრებელი შენობების პირველი სართულებზე განსაზღვრულია კომერციული ობიექტების დაგეგმარება. სარდაფის სართულებზე კი გათვალისწინებულია ავტსადგომები

საპროექტო ტერიტორიაზე მოწყობილია დასასვენებელი, სპორტული და სარეკრეაციო ზონები, სატრანსპორტო გზები და იფრასტრუქტურა, გათვალისწინებულია ტერასული გამწვანება და "მწვანე სახურავი".

საცხოვრებელი კომპლექსის ფარგლებში განსაზღვრულია ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარე დიზაინის სამუშაოების შესრულება, რაც გულისხმობს საცხოვრებელი კორპუსების გამიჯნულ ნაკვეთებზე ყველა საჭირო ღონისძიების ჩატარებას: გამწვანების, ზედაპირის მოშანდაკების, გარე განათების და სხვა სამუშაოების შესრულებას. კეთილმოწყობის სამუ შაოების განხორციელება მოხდება გარე საინჟინრო ქსელების მოწყობის შემდეგ.

გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე მოხვედრა გათვალისწინებულია ზესტაფონისა და ნინუას ქუჩებიდან. პარკირების ადგილების რაოდენობა საცხოვრებელ კომპლექსში მიღებულია 1ადგილი -180 კვ.მ-ზე-ზე რაც საერთო ჯამში შეადგენს 140 ადგილს. ამას გარდა საქველმოქმედო სკოლის, თავშესაფრისა და სასადილოსთვის დაახლოებით 30 ავტოსადგომი. ინდივიდუალური ტრანსპორტის პარკირება კომპლექსის ფარგლებში გათვალისწინებულია, როგორც ღია ასევე დახურული სადგომების სახით,

ობიექტების ნომენკლატურა მკაცრად არის რეგლამენტირებული დამკვეთის მიერ და ეფუძნება "ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებს", (იხილე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება # 14-39, 2016 წლის 24 მაისი)

გენერალური გეგმით გათვალისწინებული საპროექტო ობიექტის მშენებლობა შესაძლებელია როგორც ცალკეული ეტაპებით, ასევე ერთდროულად.

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		
ექსპლიკაცია:			

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის განაშენიანების ესკიზი

2008

განმარტებითი ბარათი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
გრგ-ესკიზი			

s	W	o	T
მდებარეობა			
1 - მდებარეობს მეტროს სადგურის მიმდებარედ 2 - ქალაქის საავტომობილო საგზაო ქსელთან კავშირი. 3 - სიახლოვე პერსპექტიულ ცენტრალურ მულტიფუნქციურ ზონასთან	1 - ტერიტორიაზე ადრე ფუნქციონირებდა საწარმოო ობიექტი ძაფის სართავი ფაბრიკა		
ეკოლოგია			
1 - ტერიტორიაზე საწარმოო ს1 ზონის ცვლილება საცხოვრებელი ს\ზ-6 ზონით		1 - საქველმოქმედო თავშესაფრის, სასადილოსა და სასწავლებლის მშენებლობა	
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა			
1 - მდებარეობს რკინიგზის ხაზისა და მეტროს სადგურის მომდებარედ 2 - ქალაქის საავტომობილო საგზაო ქსელთან კავშირი.			1 - მშენებლობის დროს სატვირთო მოძრაობის გაზრდა
საინჟინრო ქსელები			
1 - ადრე აქ მოქმედი საწარმოები უზრუნველყოფილი იყო ქვესანაირო საინჟინრო ქსელებით, რაც დღესაც შესაძლებელია	1 - საინჟინრო ქსელების რეაბილიტაცია საჭიროებს ხარჯებს.		
ტერიტორიის განვითარება			
1 - საპროექტო ტერრიტორიაზე იგეგმება საცხოვრებელი განაშენიანებისა და საქველმოქმედო ფუნქციის ობიექტების მშენებლობა. ეს უკანასკნელი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სოციალურად დაუცველი მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესებისთვის 2 - საპროექტო ობიექტები უზრუნველყოფილი იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით			

ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		
ექსპლიკაცია:			

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის ბანაშენიანების ესკიზი

SWOT ანალიზი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი	1:5000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
ბრბ-ესკიზი			





ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		
ექსპლიკაცია:			
შენიშვნები:			
პროექტის სახელწოდება			
ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის ბანაშენიანების ესკიზი			
2008	საინფორმაციო ბანერის ფოტოები		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
გრგ-ესკიზი			



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.		
ექსპლიკაცია:			
შენიშვნები:			
პროექტის სახელწოდება			
ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის განაშენიანების ესკიზი			
ფოტოფიქსაციის სქემა			

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		შურცლები	შურცელი
გრბ-ესკიზი			











ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	
ექსპლიკაცია:		

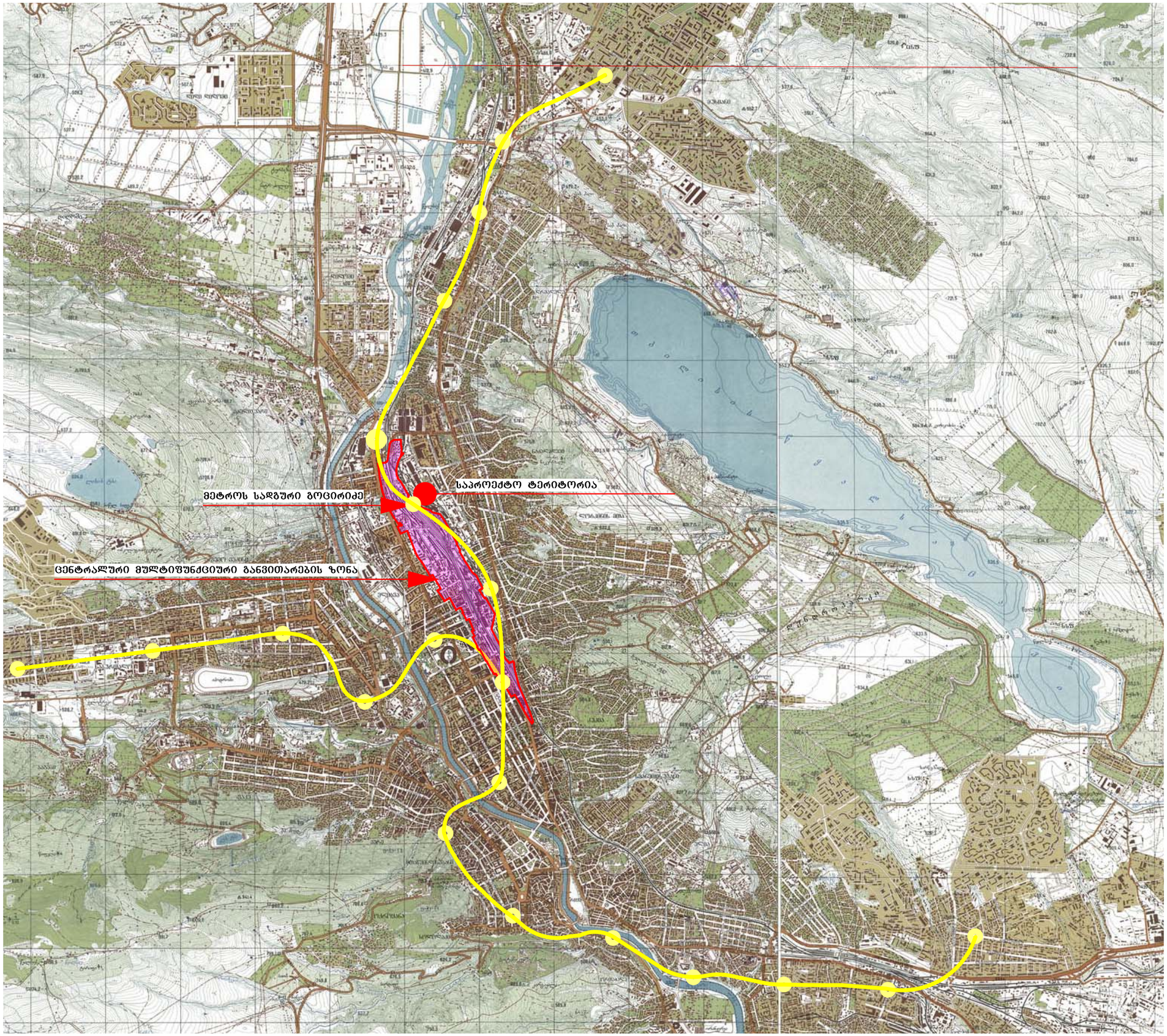
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის ბანაშენიანების ესკიზი

ფოტოფიქსაცია

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი		თარიღი	
სტადია		შეცვლები	შეცვლილი
ბრბ-ესკიზი			



ფორმატი A3	თბილისი 2017 წ.	

ექსპლიკაცია:

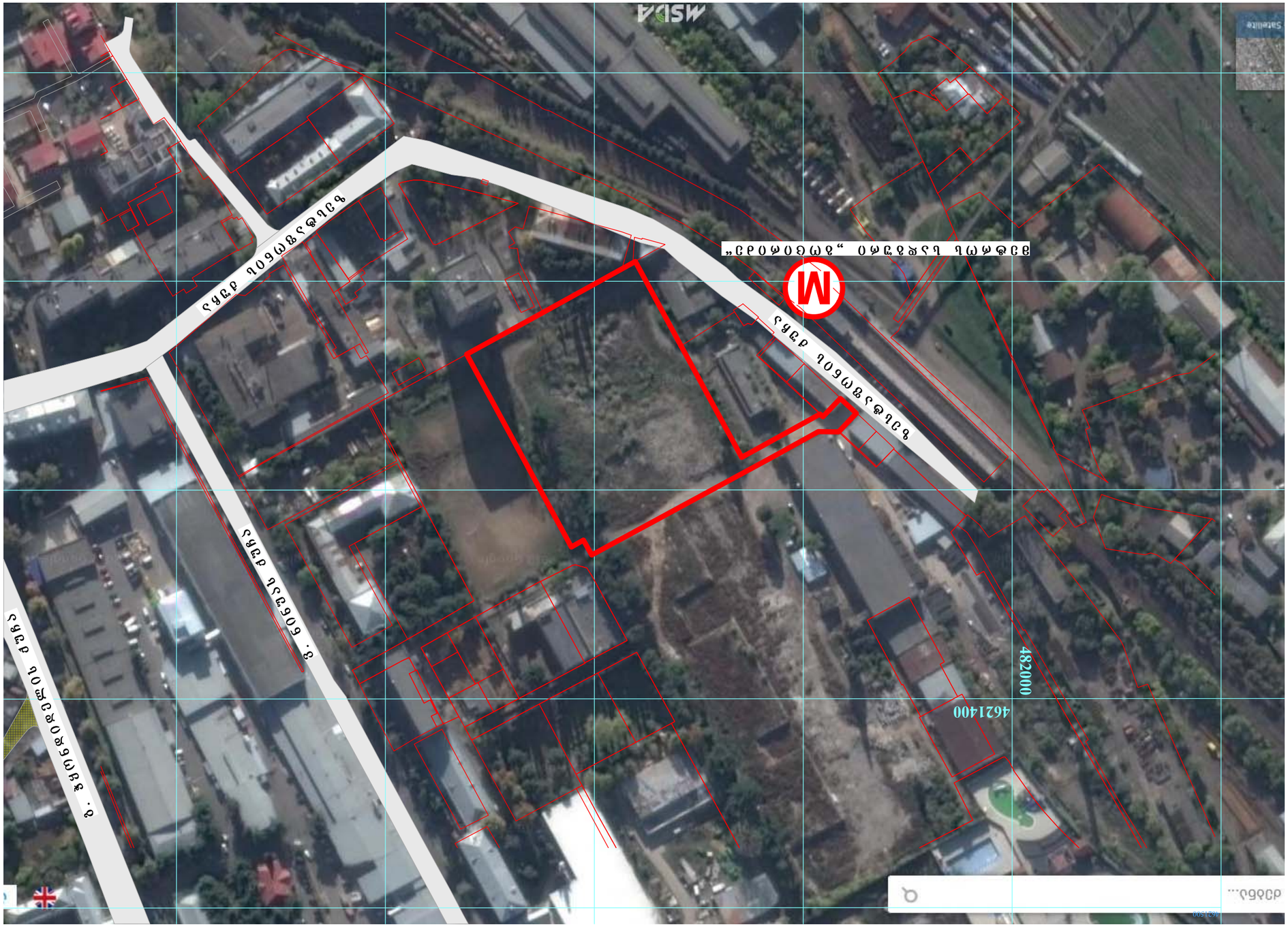
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

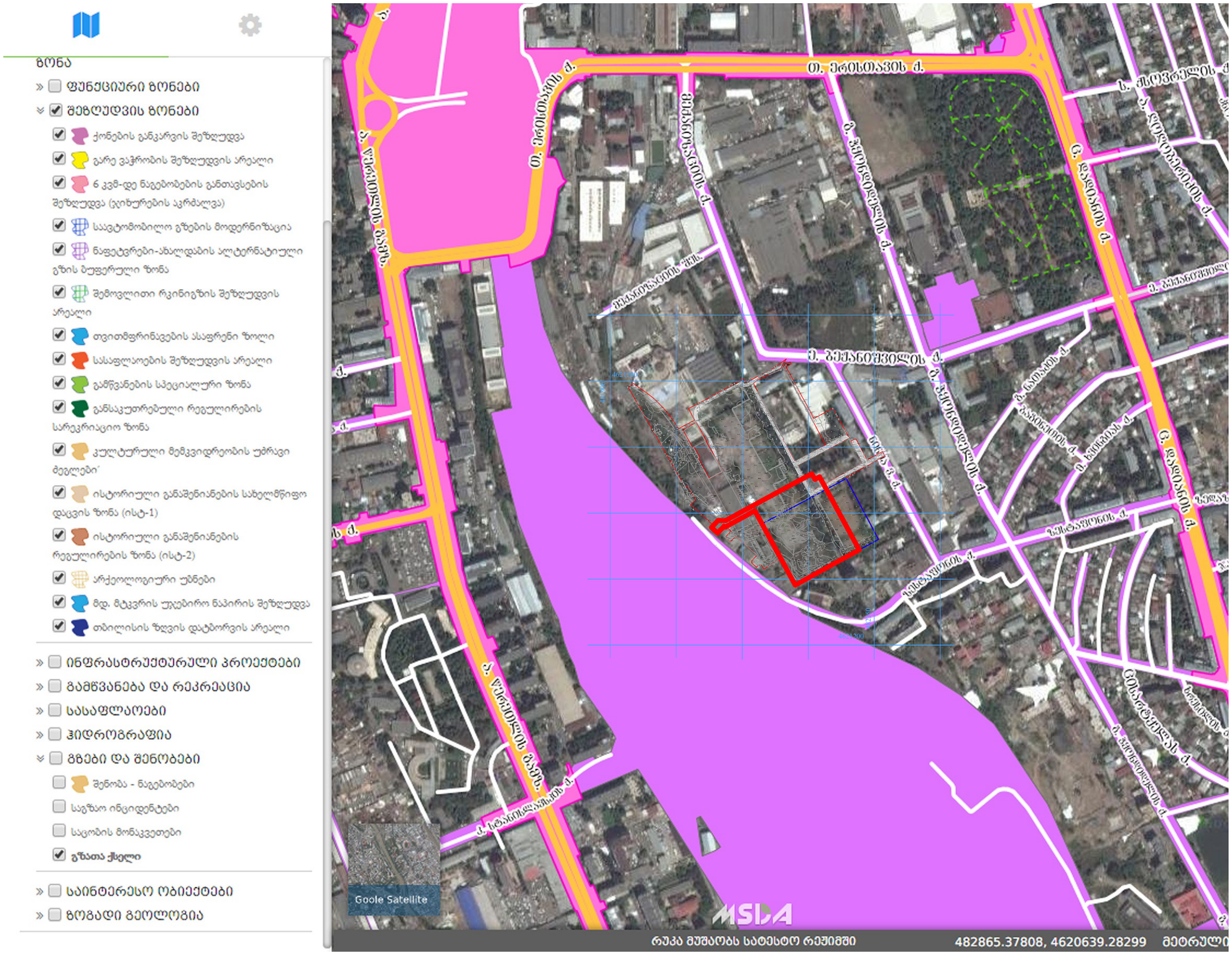
ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი
საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის
ბანაშენიანების ესკიზი

საპროექტო ტერიტორიის
ძალაში განთავსების სქემა

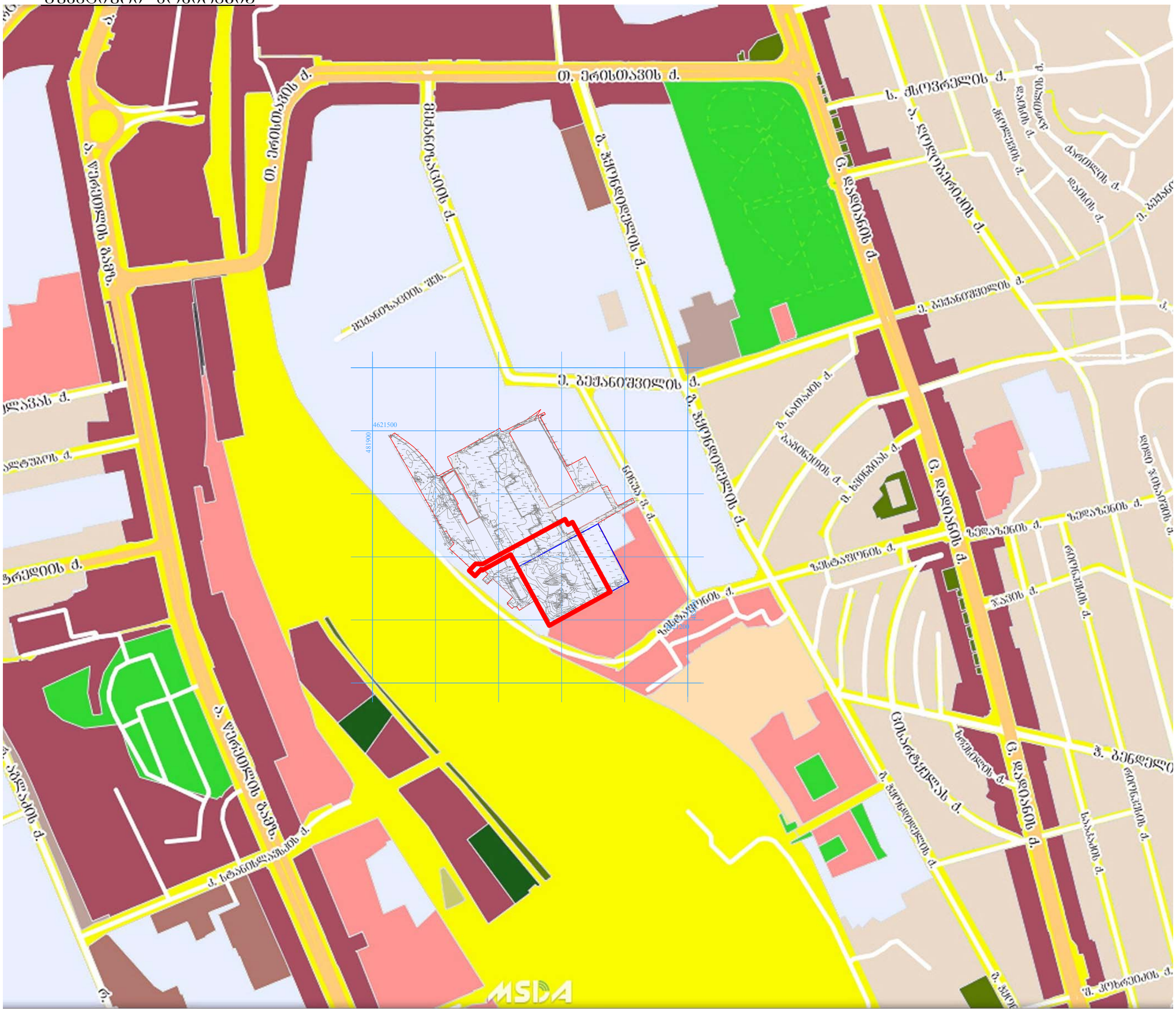
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. გოლძვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი	1:50000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
ბრგ-ესკიზი			

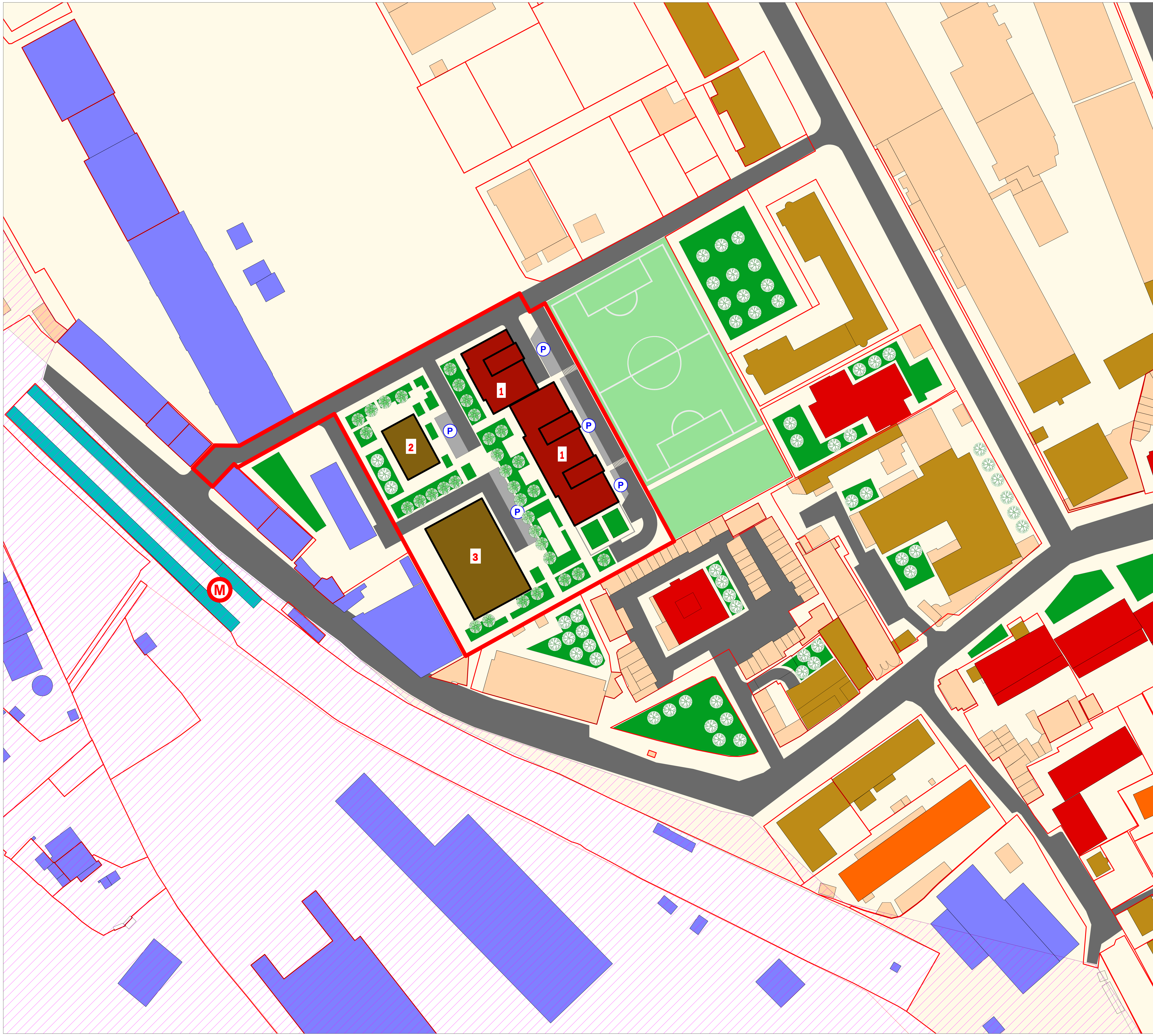

ზესტაფონი - ცაგერი - ონის გზა
ზესტაფონი - ცაგერი - ონის გზა
ზესტაფონი - ცაგერი - ონის გზა

გეგმარების შემზღუდავი ზონირება


ზონა
ფუნქციური ზონები
შეზღუდვის ზონები
ქონების განკარგვის შეზღუდვა
გარე ვაჭრობის შეზღუდვის არეალი
6 კვმ-დე ნაგებობების განთავსების შეზღუდვა (ვიხურების აკრძალვა)
საავტომობილო გზების მოდერნიზაცია
ნაფეტვრები-ახალდაბის ალტერნატიული გზის ბუფერული ზონა
შემოვლითი რკინიგზის შეზღუდვის არეალი
თვითმფრინავების ასაფრენი ზოლი
სასაფლაოების შეზღუდვის არეალი
გამწვანების სპეციალური ზონა
განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრიაციო ზონა
კულტურული მემკვიდრეობის უბრალო ძეგლები
ისტორიული განაშენიანების სახელმწიფო დაცვის ზონა (ისტ-1)
ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა (ისტ-2)
არქეოლოგიური უბნები
მდ. მტკვრის უკუბირო ნაპირის შეზღუდვა
თბილისის ზღვის დატბორვის არეალი
ინფრასტრუქტურული პროექტები
გამწვანება და რეკრეაცია
სასაფლაოები
ჰიდროგრაფია
გზები და შენობები
შენობა - ნაგებობები
საგზაო ინციდენტები
საცობის მონაკვეთები
გზათა ქსელი
საინტერესო ობიექტები
ზოგადი გეოლოგია
თ. ერისთავის ქ.
ვ. ბერიძის ქ.
ვ. ჭეიშვილის ქ.
ზ. ფალიაშვილის ქ.
ნ. ლომოურის ქ.
ვ. ბერიძის ქ.
ნ. ლომოურის ქ.
ვ. ჭეიშვილის ქ.
ვ. ბერიძის ქ.
ვ. ჭეი

ფუნქციური ზონირება


თ. ერისთავის ქ.
ბ. ჯორჯიაშვილის ქ.
ბაქანიშვილის შეს.
ე. ბაქანიშვილის ქ.
ს. ცხოვრებლის ქ.
ე. ბაქანიშვილის ქ.
ბ. ნოზაძის ქ.
ბაბანაშვილის ქ.
ი. ხვინგიას ქ.
ზესტაფონის ქ.
ჯაჯის ქ.
ზემაზანის ქ.
ზემაზანის ქ.
ბ. ჯორჯიაშვილის ქ.
ე. ბაქანიშვილის ქ.
ბრილისშვილის ქ.
ბრილისშვილის ქ.
ბრილის



ფორმატი **A2**	თბილისი 2017 წ.

ექსპლიკაცია:

1. საპროექტო 16 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები
2. საპროექტო საქველმოქმედო თავშესაფარი-სასადილო
3. საპროექტო საქველმოქმედო სასწავლებელი

პირობითი აღნიშვნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- რეგისტრირებული ნაკვეთები
- საპროექტო 16 სართულიანი საცხ.შენობები
- საპროექტო 4-5 სართულიანი შენობები (საქველმოქმედო სასადილო, თავშესაფარი და საქველმოქმედო სასწავლებელი)
- არსებული 6-16 სართულიანი შენობები
- არსებული 3-5 სართულიანი შენობები
- არსებული 1-2 სართულიანი შენობები
- არსებული 1-2 საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები
- მეტროს სადგური „გოცირიძე“
- სამანქანო გზები
- საფეხმავლო გზები
- გამწვანება
- ფეხბურთის მოედანი
- ავტო სადგომები
- განხილვის პროცესში მყოფი ქ. თბილისის განახლებული მგგ-ს მიერ დანიშნული ცენტრალური მულტიფუნქციური განვითარების ზონა (უპირატესი რეკრეაციული ფუნქციით)

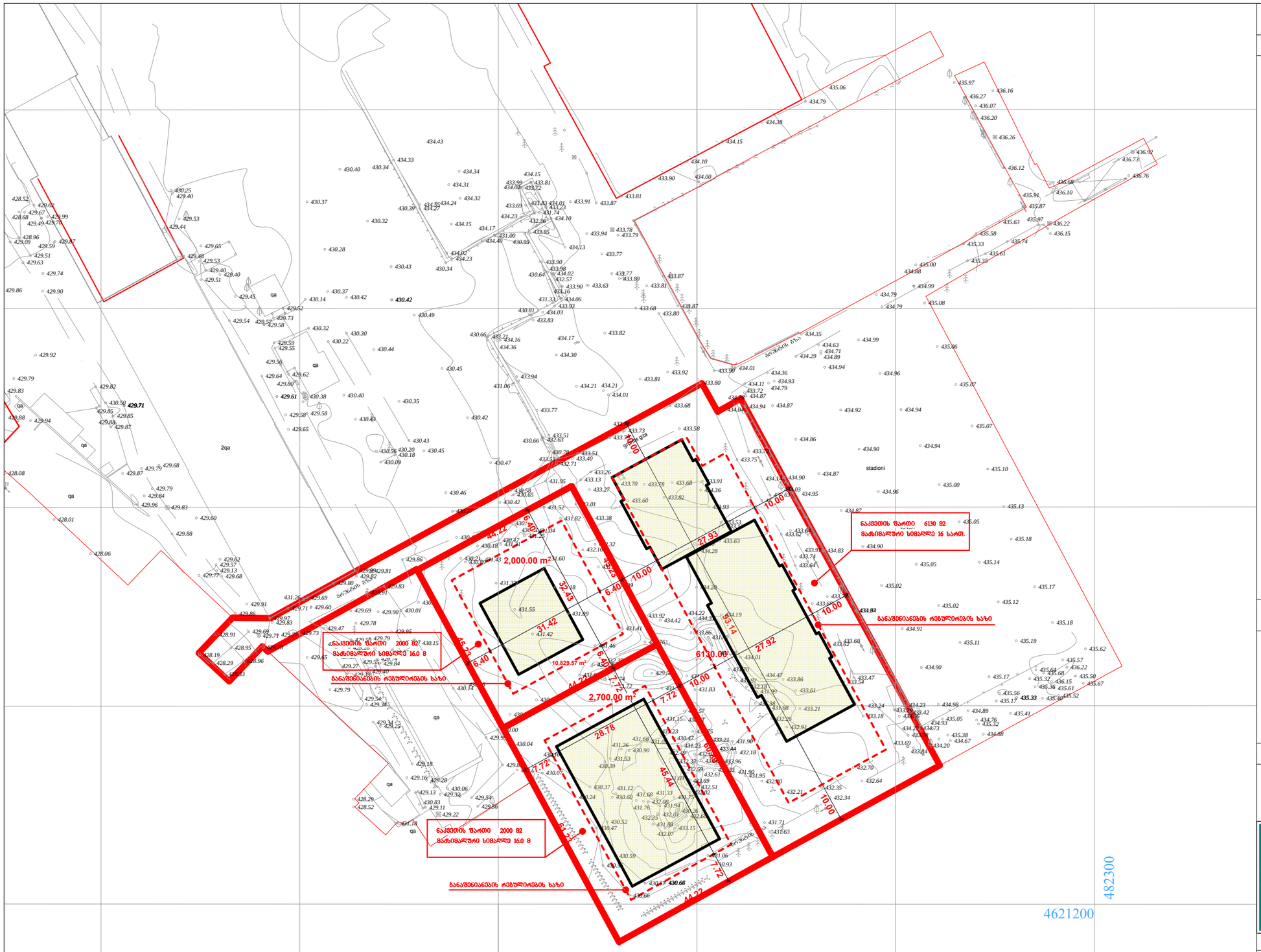
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის განაშენიანების ესკიზი

გენგეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი	მ. 1:1000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
გრგ-ესკიზი			



ფორმატი A3

თბილისი 2017 წ.

ექსპლიკაცია:

შენობების საძარაუდო კონტური

ბანაშენიანების რეგულირების ხაზი

სექტორის საძარაუდო საზღვარი

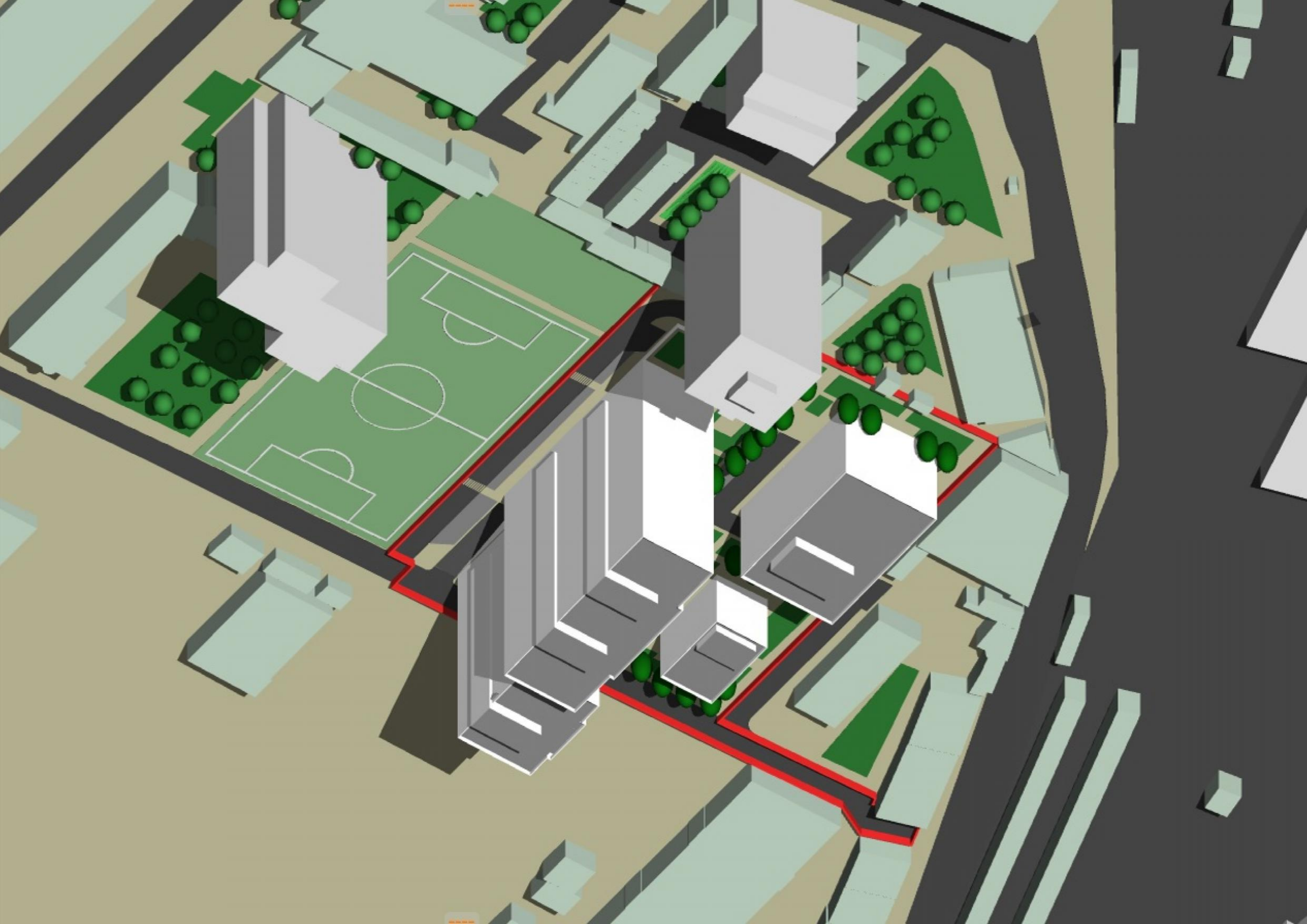
შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი სპ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის ბანაშენიანების ესკიზი

შენობების განთავსების საძარაუდო სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	
სტადია		შეცდომები	შეცდომები
ბრბ-ესკიზი			





ფორმატი **A2**

თბილისი 2017 წ.

ექსპლიკაცია:

საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები:

პროექტის სახელწოდება

ს.ს. „ბამბის ნართის“ კუთვნილი საკ. №01.12.12.001.199 ნაკვეთის ბანაშენიანების ესკიზი

ტოპოგრაფიული გეგმა საპროექტო არეალის დატანით

თანაავტორობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	მ. ბოლქვაძე		
	ო. ჯაფარიძე		
პროექტის ავტორი			
მასშტაბი	მ. 1:1000	თარიღი	
სტადია		ფურცლები	ფურცელი
ბრბ-ესკიზი			

საპროექტო არეალი ნაკვ. №01.12.12.001.199 10830 მ²

4621200

482300