

ნოვოტელი თბილისი

Novotel Tbilisi

schematic design

თბილისი, საქართველო / Tbilisi, Georgia

13/10/17

სიტუაციური გეგმა
PROJECT LOCATION



ნოვოტელის ბრენდი/ BRAND - NOVOTEL



ნოვოტელი მიანმარში



ნოვოტელი ნიურნბერგში, გერმანია



ნოვოტელი დენ ჰააგში, ჰოლანდია



ნოვოტელი ინდონეზიაში

განმარტებითი ბარათი/ PROJECT DESCRIPTION

03

დაგეგმარების მიზნის აღწერა

დაგეგმარების საფუძველი და მიზნები:

პროექტი მიზნად ისახავს საზოგადოებრივ-საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტის, საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო 'ნოვოტელის' დაგეგმარებას, თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების ნორმების გამოყენებით. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება მიმდინარეობს 18/05/2017-ში დაკორექტირებული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების (ბრძანება N3268838) საფუძველზე
საპროექტო მიწის ნაკვეთი ითავსებს ორ სხვადასხვა ფუნქციურ ზონას: 1) საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) - კ-1=0.5; კ-2=2.1; კ-3=0.2
2) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) - კ-1=0.5; კ-2=4.6; კ-3=0.2
საპროექტო დოკუმენტაციით მოიაზრება შემდეგი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების გამოყენება: კ-1=0.5; კ-2=1.9; კ-3=0.2

მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, აღწერა:

საპრორექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ავლაბარში (მისამართი: ცისკრის ქუჩა N6, ცისკრის შესახვევი N4, გურჯაანის ქუჩა N1; საკადასტრო კოდი 01.17.01.046.005) ხუთკუთხა კონფიგურაციის ნაკვეთს ყველა მხარეს (ძირითადად) ესაზღვრება საზოგადოებრივი ქუჩები, სამხრეთ-აღმოსავლეთ კუთხეში კი ასევე მცირე ზომის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული სამსართულიანი სასტუმროს ტიპის შენობა. საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობია 4990 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება მეტწილად მართივი რელიეფით, ქანობი ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით დაახლოებით 3.20 მ-ს შეადგენს ჩრდილო-დასავლეთის მრიდან ვარდის მოედნის ქუჩის მიმდებარედ ნაკვეთზე არის წიწვოვანი და ფოთლოვანი ხეები, რომლებიც პროექტის მიხედვით სრულად ნარჩუნდება. მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში ასევე ვხვდებით ძველ კატლავანში დროთა განმავლობაში ველურად გაზრდილ ხე-მცენარეებსაც, რომელთა გადარგვაზე არსებობს საქართველოს ეროვნული ბოტანიკური ბაღის შესაბამისი დასკვნა. (ასევე, გათვალისწინებულია 2017 წლის 19 მაისის ახალი დადგენილება ხეებთან მიმართებაში, კერძოდ დაშორება ხიდან საპროექტო შენობამდე მინიმუმ 3 მ). პროექტის მიხედვით შენობის აბსოლუტური ნიშნული უტოლდება 330,20 მ-ს, რომელიც შეესაბამება შენობის პირველი სართულის + 0.00 ნიშნულს.

პროექტის შინაარსი და აღწერა:

ძირითადი შენობა

შენობის ძირითადი პერიმეტრული ნაწილი განკუთვნილია სასტუმრო ნომრებისა და მასთან მიბმული შესაბამისი ფუნქციებისთვის და მოიცავს A,B და C ბლოკებს, რომლის პირველი სართული უკავია საკონფერენციო დარბაზებს, რეცეფციას, ბარს, სპას, ფიტნესს და რამოდენიმე სასტუმრო ნომერს. მე-2, მე-3 და მე-4 სართულებზე მეტნაკლებად ტიპური გეგმარებით განთავსებულია სასტუმრო ნომრები, ხოლო მე-5 სართულზე მოიაზრება რესტორნის, ბარის და აუზის ტერასის მოწყობა. შენობის მთელ პერიმეტრზე 2-4 სართულები გეომეტრიულად კონსოლის სახით გამოყოფილია შენობის დანარჩენი ნაწილიდან და ღიობების შორის გაჩენილი დამატებითი აგურის ვერტიკალური წყობა ხაზს უსვამს შენობის რითმს და სტრუქტურულ გეომეტრიას. კომპლექსის ეს ნაწილი დამახასიათებელ არქიტექტურულ ელემენტებს შეიცავს, რაც გამოხატულია ფასადზე სხვადასხვა ტიპის აგურის წყობების, შავი მეტალის პანელებისა და აივნების კომბინაციით, შენობის სამივე კუთხის გამოკვეთა ხდება უბნისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურული ელემენტებისა და გადაწყვეტების მეშვეობით. გამოყენებული ელემენტების სიმრავლე საშუალებას იძლევა შევქმნათ უბნისთვის დამახასიათებელი კოლორიტი და მასშტაბი, თანამედროვე არქიტექტურისთვის ესთეტიკისა და სიმარტივის ფარგლებში. აგურის წყობის ელემენტები მოაზრებულია გარე კედლის ანაწყობის ნაწილად, რომელიც მოიცავს 20 სმ-იან ბეტონის ბლოკს, თბოსაიზოლაციო ფენას და აგურის მოპირკეთებისა და წყობის ვარიაციებს. შენობის მეხუთე სართული კონფიგურაციით და შერჩეული საფასადე მასალით ნაკლებად აქცენტირებულია, 'შევარდნილია' სიღრმეში შენობის დანარჩენ ნაწილთან შედარებით, ფასადზე და სახურავზე კი გამოყენებულია ნაცრისფერი მეტალის ფირფიტებიანი კედლისა და სახურავის ერთიანი ანაწყობი. შენობის -1 სართული დიდ წილად მიწისქვეშ მდებარეობს და დათმობილია პერსონალის,დატვირთვისა და საინჟინრო დანადგარების განსათავსებლად.

საბანკეტო დარბაზი

კომპექსის დამოუკიდებელ ნაწილად განვიხილავთ მრავალფუნქციურ საბანკეტო დარბაზს, რომელსაც პირობითად შენობის D ბლოკად მოვიაზრებთ. შენობის არქიტექტურული იერსახე მკვეთრად განსხვავდება კომპლექსის დანარჩენი ნაწილისაგან, რასაც რამოდენიმე ძირითადი ფაქტორი განაპირობებს: 1) 450-500 სტუმარზე გათვლილი ერთიანი დარბაზი კოლონების გარეშე; 2) სივრცე რომელიც იქნება ბუნებრივად განათებული, თუმცა ფუნქციიდან გამომდინარე საჭირო სიმყუდროვეს შეითავსებს და მხოლოდ სტრუქტურისა და სილუეტების აღქმა იქნება შესაძლებელი; 3) კონსტრუქცია, რომელიც სივრცის მართივი ტრანსფორმაციისა და სხვადასხვა ღონისძიებისთვის ადაპტაციის საშუალებას მოგვცემს. საბანკეტო დარბაზის დაახლოებით 3/4 კონსოლურად არის განთავსებული, რაც ერთის მხრივ შთამბეჭდავ ვიზუალურ ეფექტს, ხოლო მეორეს მხრივ მის ქვეშ ღია ავტოსადგომის (25 მანქანაზე) მოწყობის საშუალებას იძლევა. შენობის ძირითადი სტრუქტურული ელემენტების დინამიური მიმართულებები პოლიკარბონატის ტიპის საფასადე მასალასთან კომბინაციაში განსაკუთრებულ შთაბეჭდილებას მოახდენს კომპლექსის სტუმრებზე.

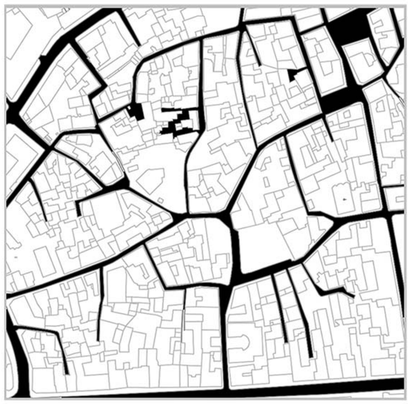
საზოგადოებრივი სივრცეები

პროექტის კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია საზოგადოებრივი სივრცეების ჩამოყალიბება; ერთის მხრივ ვარდის მოედნის ქუჩის მხრიდან საპროექტო განაშენიანება უზრუნველყოფს მიმდებარე საზოგადოებრივი მოედნის ჩამოყალიბებას, დამატებით იქ განთავსებული ხე-მცენარეების სარეკრეაციო პოტენციალის გათვალისწინებით. შედეგად უნდა ჩამოყალიბდეს მნიშვნელოვანი და აქტიური საზოგადო სივრცე, რომელიც გამოაცოცხლებს სოციალურ აქტივობას. მეორეს მხრივ პროექტის გეგმარებითი სტრუქტურა ითვალისწინებს საკმაოდ დიდი ზომის (1100 კვ.მ) შიგა ეზოს შექმნას, რომელიც მოედნისგან განსხვავებულ სიმყუდროვეს და გამოცდილებას შესთავაზებს მომხმარებლებს. ეზოს ატმოსფერო ძველ-თბილისური ბაზრობებისთვის დამახასიათებელ ელემენტებს შეითავსებს დიზაინის მხრივ. ეზოში მოხვედრა შესაძლებელია იქნება როგორც სასტუმროს რეცეფციის გავლით, ასევე ცისკარის შესახვევის მხრიდან მოეწყობა ეზოს მთავარი შესასვლელი კიბე-პანდუსი, ეზოსა და ქუჩას შორის კავშირის განსამარტივებლად.

პროექტის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერა:

შენობის A, B და C ბლოკების სტრუქტურას წარმოადგენს ხიმინჯის ტიპის საზირკველზე დაფუძნებული სტრუქტურული მზიდი პილონების სქემა, რკინა-ბეტონის მონოლითური, ურიგელო კარკასით და მონოლითური გადახურვის ფილებით. შენობას გააჩნია ორი სეისმური ნაკერი.შენობის სახურავის ნაწილი ბრტყელია, თბო და ჰიდროიზოლაციის დამცავი ფენით და წყლის გადაყვანისთვის აუცილებელი მცირე ქანობებით; ნაწილს კი გააჩნია ორქანობიანი გადახურვა, საშუალოდ 25% ქანობით, ბურულად კი გამოყენებულია გალვანიზირებული ფოლადი.
პროექტის დ ბლოკის სტრუქტურას წარმოადგენს ფილის ტიპის საძირკველზე დაფუძნებული მონოლითური რკინაბეტონის კარკასის და ლითონის სტრუქტურული ელემენტების კომბინაცია, დარბაზის გადახურვა მოეწყობა ლითონის სტრუქტურლ ფერმებზე დაყრდნობილი ბრტყელი გადახურვის სახით.

URBAN ANALYSIS
ურბანული ანალიზი

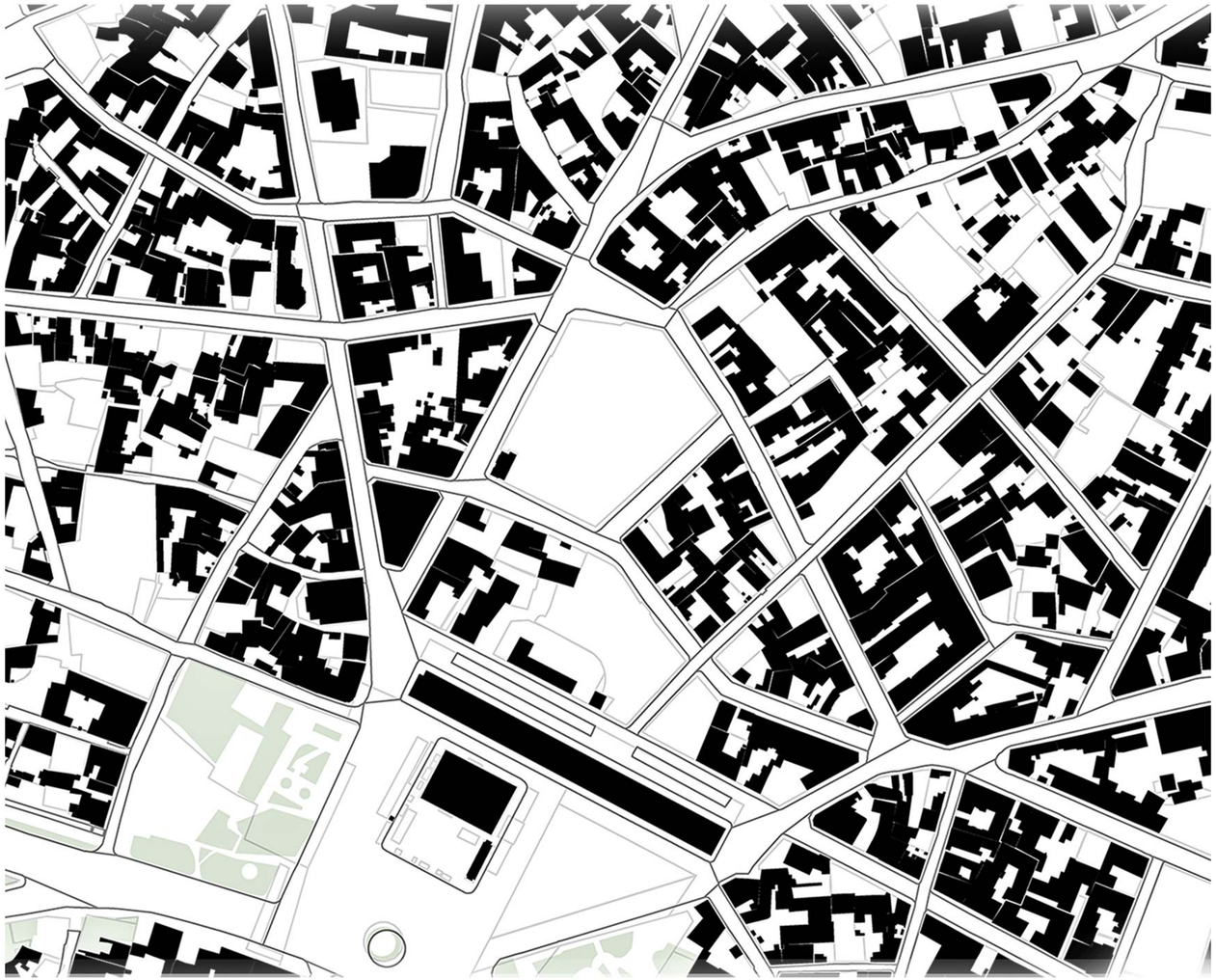


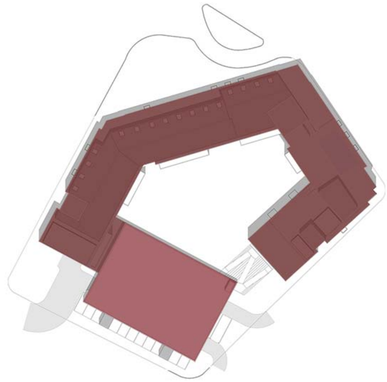




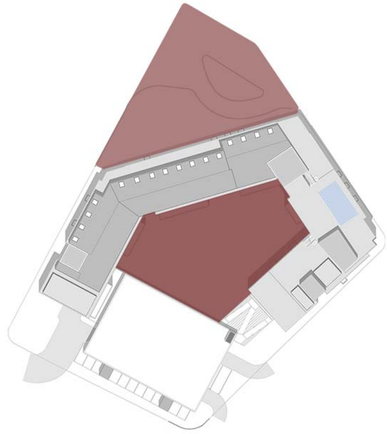
ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი ქუჩათა ქსელი და უბნის სტრუქტურა

URBAN PATERN AND STRUCTURE IN OLD TBILISI

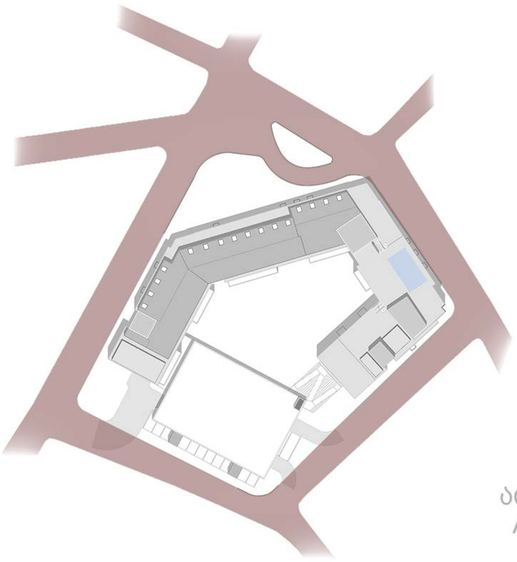




პერიმეტრული
განაშენიანება

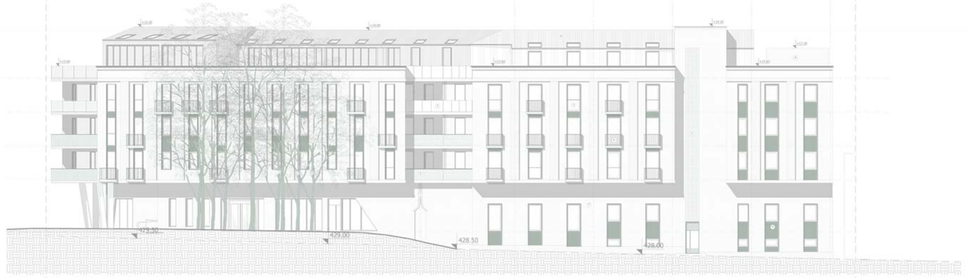


საზოგადოებრივი
სივრცეები



ქუჩათა ქსელი

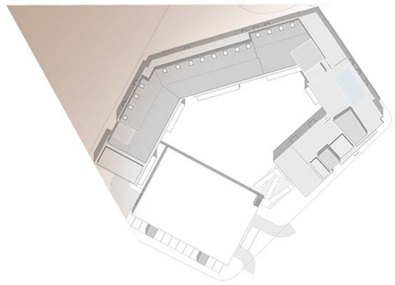
გარე ფასადები / EXTERIOR FACADES



05

ფასადის მთავარი მახასიათებელია
ტრადიციული აგურის გამოყენება

MAIN FEATURE OF FACADE USING
TRADITIONAL BRICK MASONRY



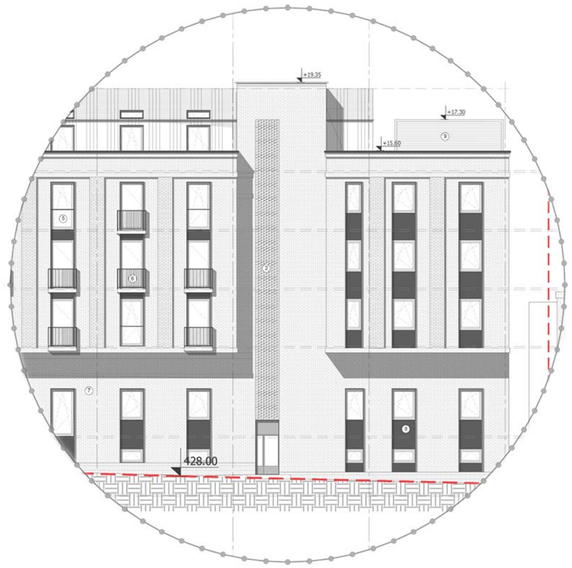


მეტალის ჩარჩო
METAL FRAME

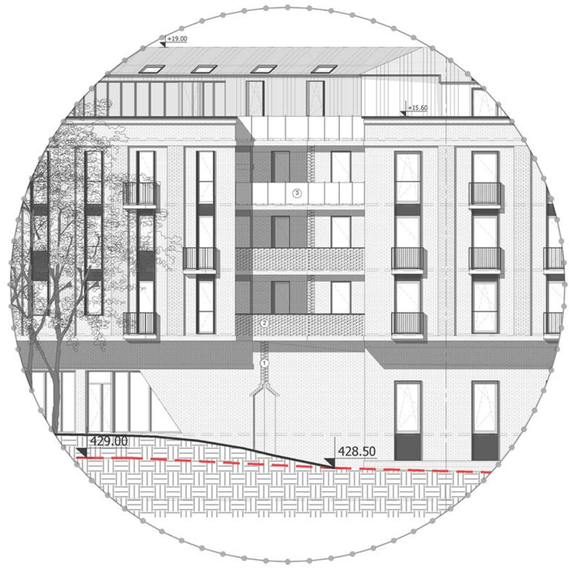


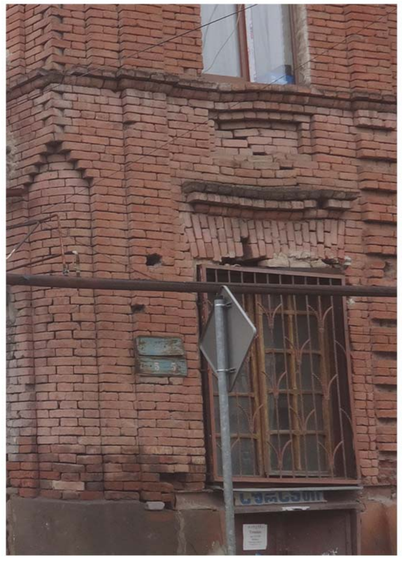
აგურის წყობა
BRICK MASONRY

ფასადის ფრაგმენტი 1
FACADE FRAGMENT 1

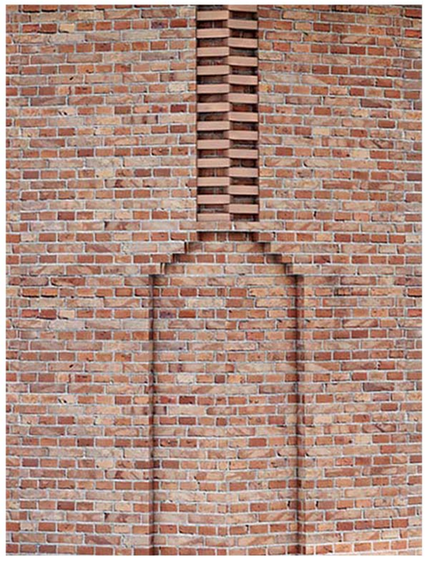


ფასადის ფრაგმენტი 2
FACADE FRAGMENT 2

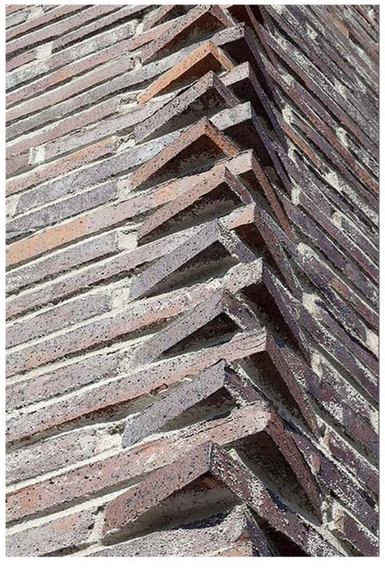




აგურის წყობა
BRICK MASONRY



აგურის წყობა
BRICK MASONRY



აგურის წყობა
BRICK MASONRY

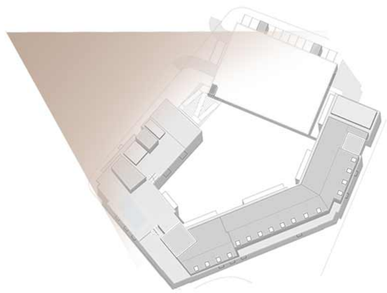
გარე ფასადები / EXTERIOR FACADES



ფასადის მთავარი მახასიათებელია
ტრადიციული აგურის გამოყენება

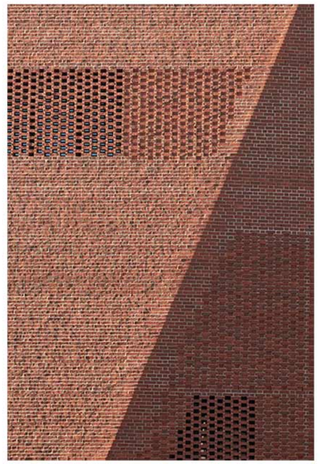
06

MAIN FEATURE OF FACADE USING
TRADITIONAL BRICK MASONRY



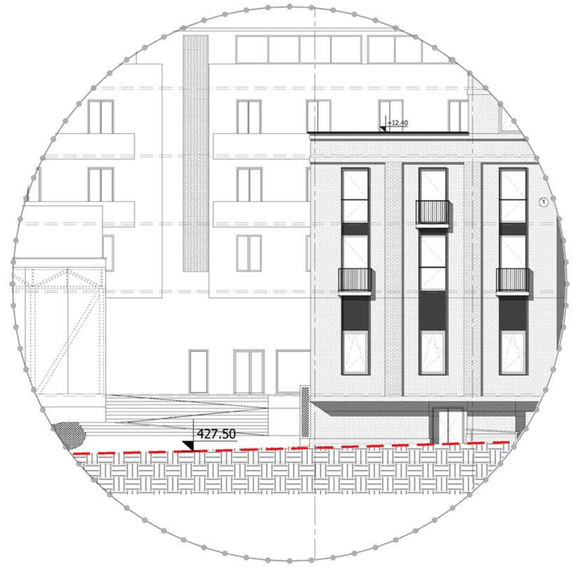


მეტალის ჩარჩო
METAL FRAME



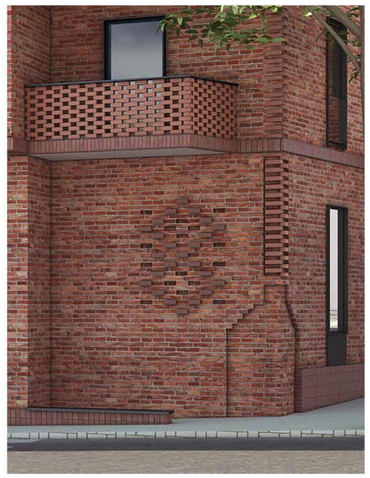
აგურის წყობა
BRICK MASONRY

ფასადის ფრაგმენტი 1
FACADE FRAGMENT 1

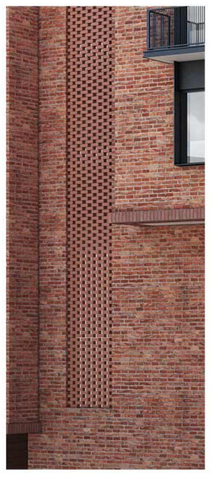




ეზოს მთავარი შესასვლელი
პიბე -პანდუსი
COURTYARD MAIN ANTRANCE
STAIRS

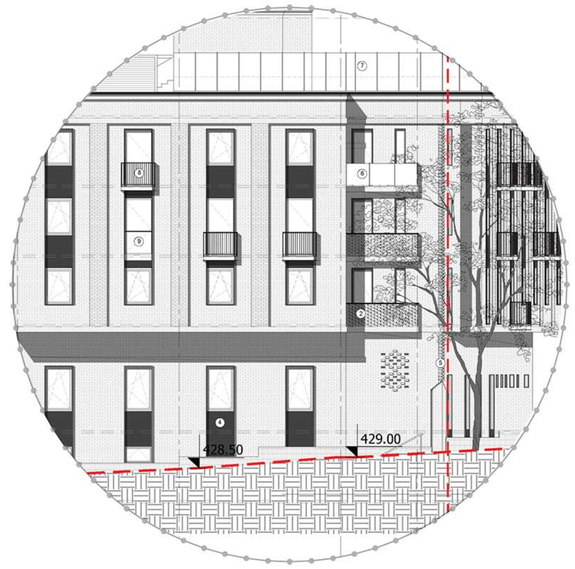


აგურის წყობა
BRICK MASONRY



აგურის წყობა
BRICK MASONRY

ფასადის ფრაგმენტი 2
FACADE FRAGMENT 2



შიგა ეზო/ COURTYARD

საბანკეტო დარბაზის ტერასა
BALLROOM TERRACE AREA

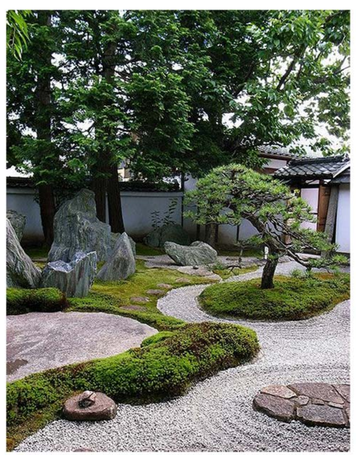








მწვანე სივრცეები
GREEN AREAS







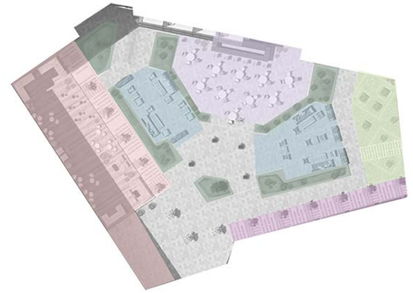
BALLROOM AREA

GREEN AREA

LOUNGE AREA

BAR AREA

RESTING AREA

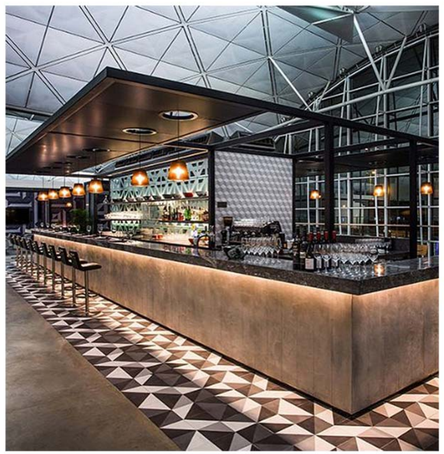


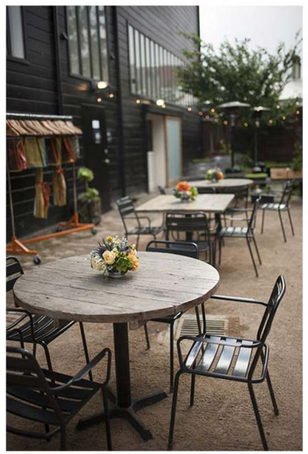
HOTEL ROOM
TERRACE AREA

შიგა ეზო მოიცავს საბანკეტო დარბაზის ტერასას, ლაუნჯის სივრცეებს, ბარის განყოფილებას, დასასვენებელ ზონასა და სასტუმროს ნომრების ტერასების სივრცეს. ეზოს ფუნქციური მრავალფეროვნება გამწვანებული სივრცეებით მეტად საინტერესოსა და მიმზიდველს ხდის შიგა გარემოს. ეზოს მრავალფეროვნება საშუალებას იძლევა შევქმნათ თბილისური გარემო
COURTYARD CONTAINS BALLROOM TERRACE, LOUNGE AREA, BAR AREA, RESTING ZONE AND HOTEL ROOM TERRACE AREA. COURTYARD FUNCTIONAL VARIETY WIRH GREEN AREAS IS INTERESTING AND ATTRACTIVE. VARIETY OF COURTYARD CREATES CHARACTERISTIC ATMOSPHERE OF TBILISI.

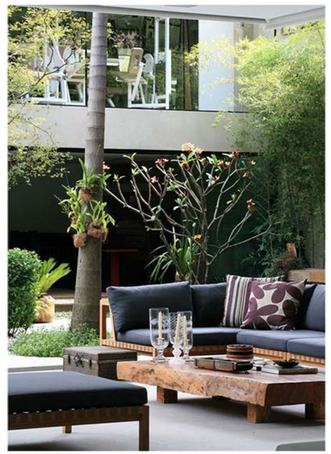
შიგა ეზო/ COURTYARD

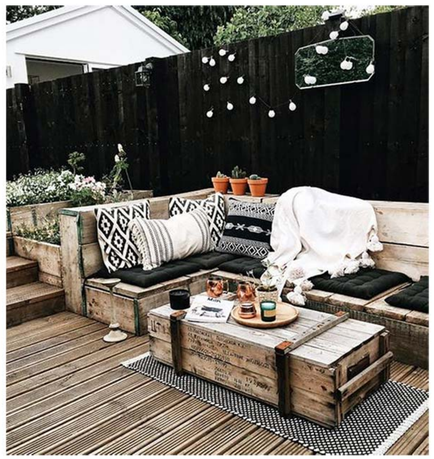
ბარი
BAR AREA





ლაუნჯი
LOUNGE AREA

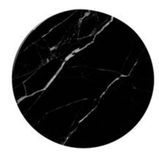




ხის მასალა ავეჯისთვის
WOOD FOR FURNITURE



მარმარილო ბარისთვის
MARBLE FOR BAR TOP

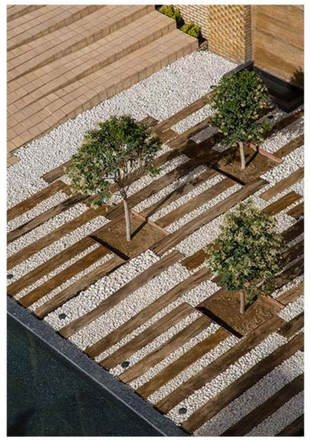


ბეტონი ბარისა და
ფილებისთვის
CONCRETE FOR BAR
STAND AND TILES



სასტუმროს ნომრების ტერასები
HOTEL ROOMS TERRACE AREA





დასასვენებელი სივრცე
RESTING AREA

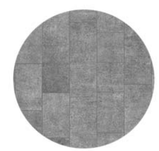




ხის მასალა ტერასისთვის
WOOD FOT TERACCE AND
SOME TILES



ბეტონის ფილები
მოკირწყლისთვის
CONCRETE TILES FOR
PAVEMENT

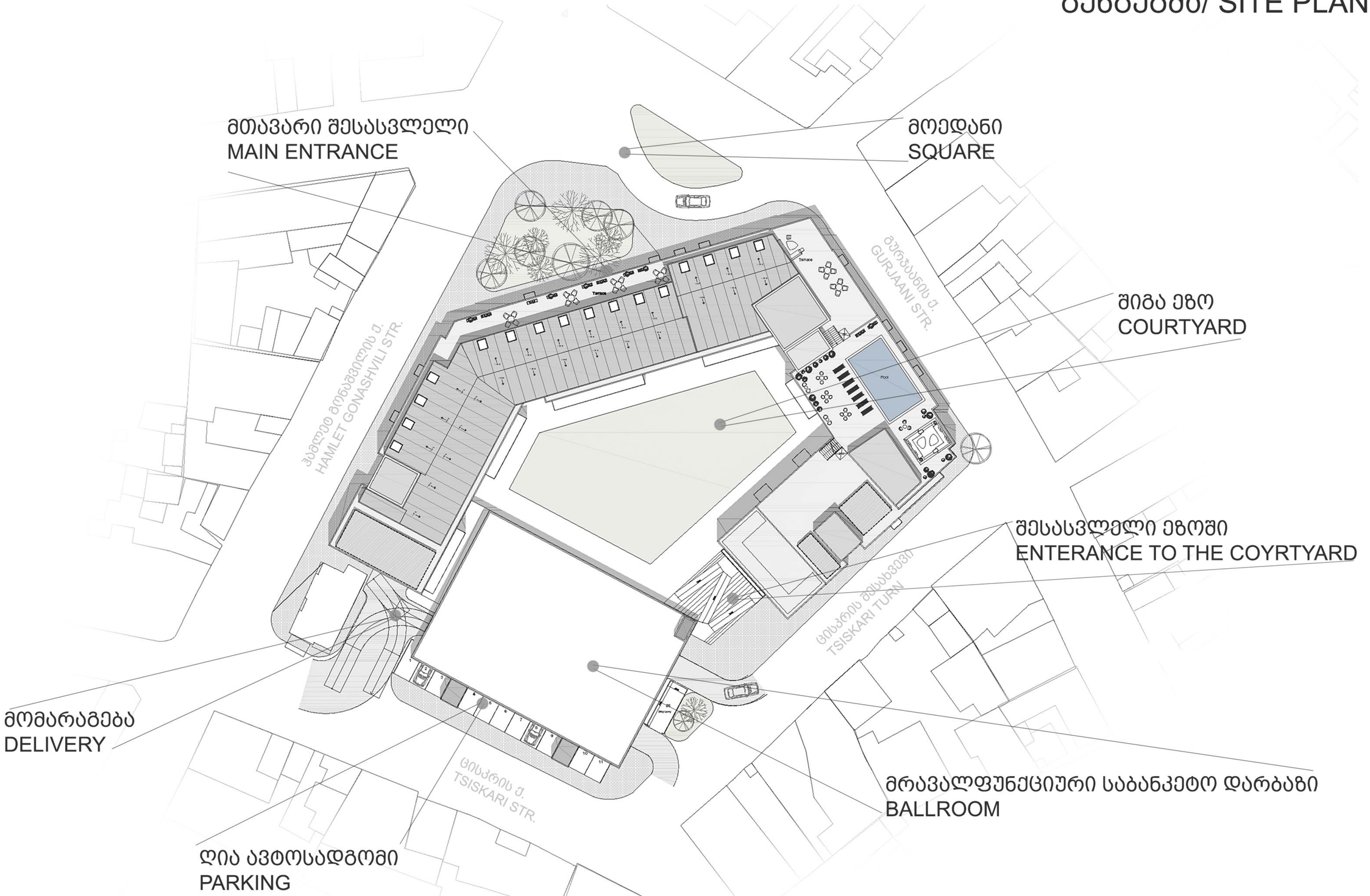


დეკორატიული ფილები
მოკირწყლისთვის
DECORATIVE TILES FOR
PAVEMENT



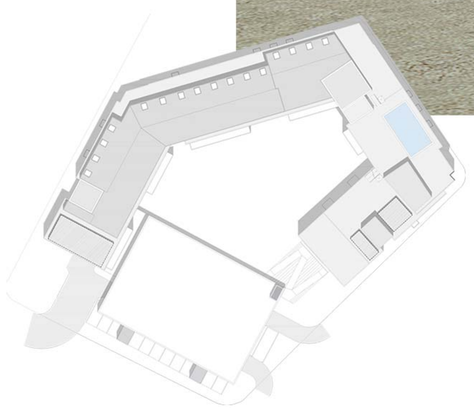
შიგა ეზოში გაერთიანებულია სხვადასხვა ფუნქციური ზონები.არჩეული მასალები და დეკორატიული ელემენტები, რომლებიც ძველ თბილისურ მოტივებზე იქნება შერჩეული, საშუალებას მოგვცემს შევქმნათ მყუდრო და თბილისისთვის დამახასიათებელი სტუმართმოყვარე გარემო.
COURTYARD CONTAINS DIFFERENT FUNCTIONAL AREAS. WE WILL CHOOSE MATERIALS AND DECORATIVE ELEMENTS, WHICH IS TYPICAL FOR OLD TBILISI, TO CREATE COSY AND WELLCOMING ATMOSPHERE.

გენგეგმა/ SITE PLAN



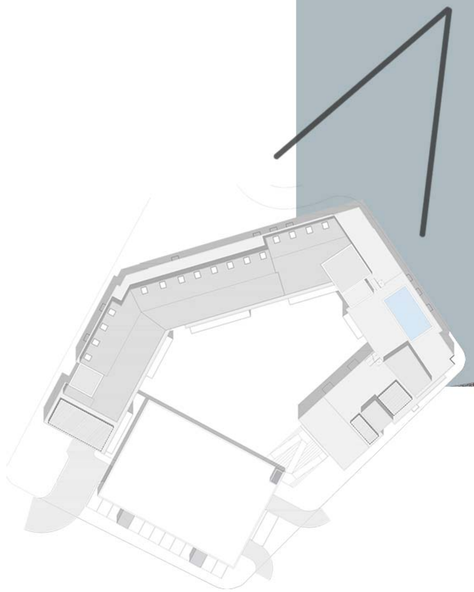
პერსპექტიული ხედი/ PERSPECTIVE





პერსპექტიული ხედი/ PERSPECTIVE

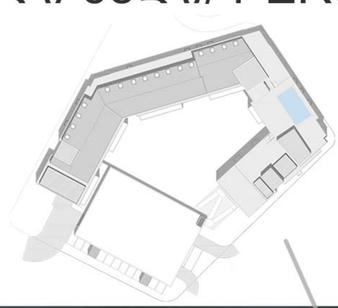




პერსპექტიული ხედი/ PERSPECTIVE



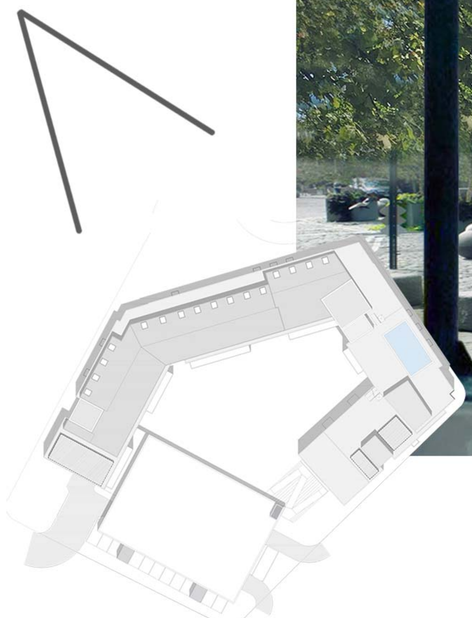






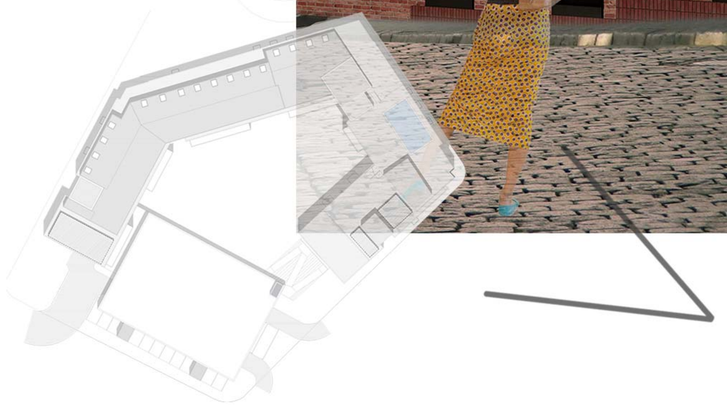
ფოტომონტაჟი/ PERSPECTIVE





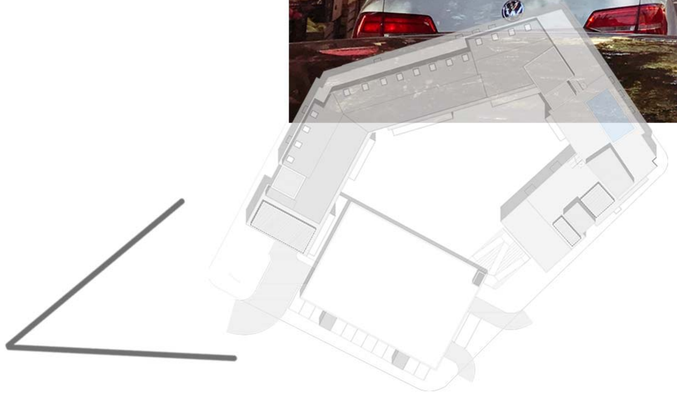
ფოტომონტაჟი/ PERSPECTIVE





ფოტომონტაჟი/ PERSPECTIVE







საპროექტო გუნდი:
ოთარ სულაბერიძე
მიხეილ ჯინჭარაძე
ქეთი სილაქაძე
შოთა შანიძე
ცია ოქროპირიძე
ბექა ხელაძე
ეკა მინდიაშვილი
ოთარ თუხარელი
დავით რუსიტაშვილი

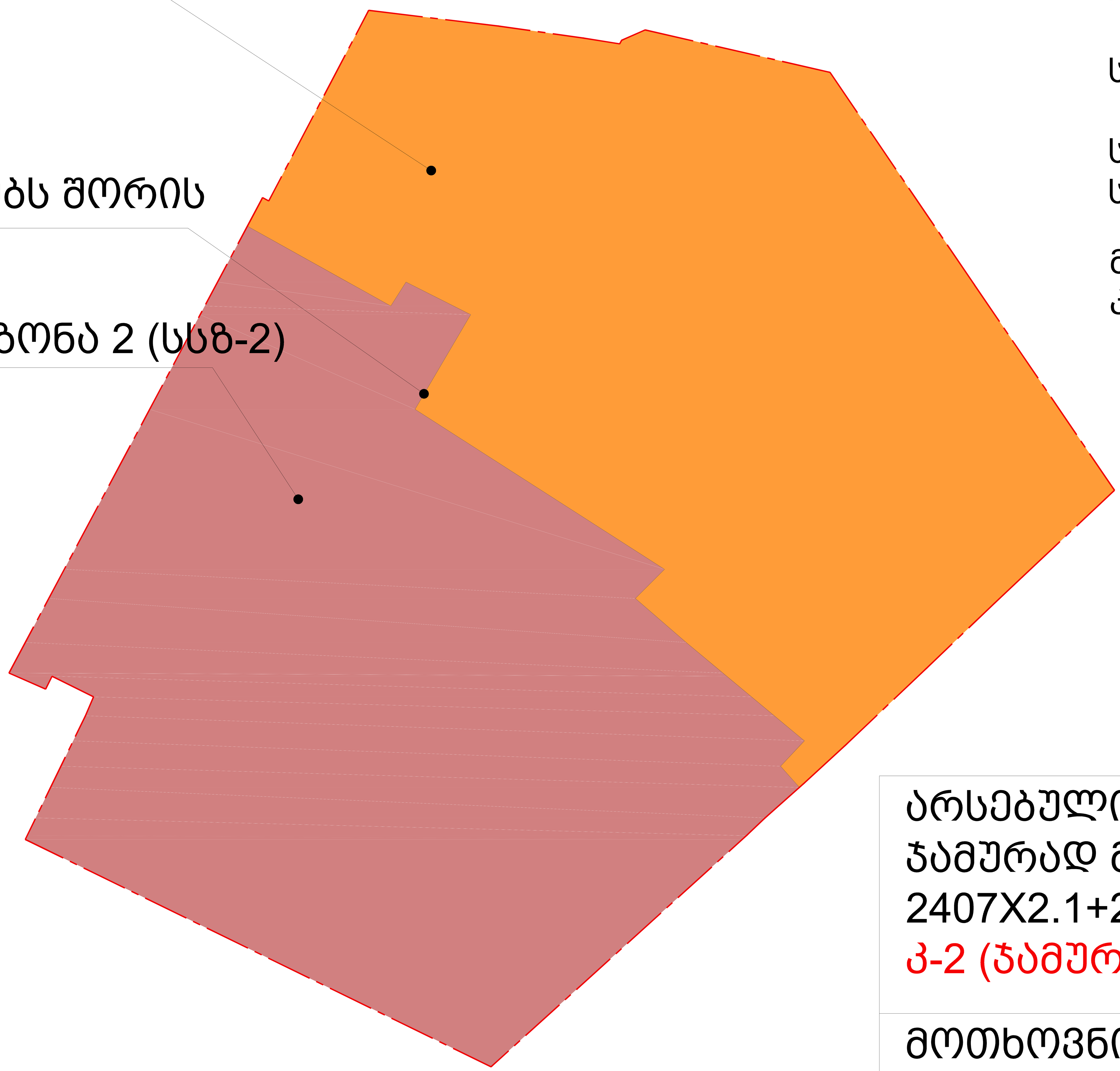
Project Team:
Otar Sulaberidze
Mikheil Jincharadze
Ketevan Silaqadze
Shota Shanidze
Tsia Okropiridze
Beka Kheladze
Eka Mindiashili
Otar Tukhareli
David Rusitashvili

არტსტუდიო პროექტი
ARTSTUDIO PROJECT

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
ფართობი: 2407 კვ.მ.
დადგენილი კ-1: 0,5
დადგენილი კ-2: 2,1
დადგენილი კ-3: 0,2

საზღვარი ფუნქციურ ზონებს შორის

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
ფართობი: 2583 კვ.მ.
დადგენილი კ-1: 0,7
დადგენილი კ-2: 4.6
დადგენილი კ-3: 0,2



საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საპროექტო კ-1: 1260/2407=0,52
საპროექტო კ-2: 5576/2407=2,31

მაქსიმალური ფართობი დადგენილი კ-2
კოეფიციენტის მიხედვით: 2407x2.1=5054.7 კვ.მ.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)

საპროექტო კ-1: 1443/2583=0,56
საპროექტო კ-2: 3884.9/2583=1.50

მაქსიმალური ფართობი დადგენილი კ-2
კოეფიციენტის მიხედვით: 2583x4.6=11881.8 კვ.მ.

არსებული კ-2 კოეფიციენტი
ჯამურად მიწის ნაკვეთისთვის:
2407X2.1+2583X4.6=5054.7+11881.8=16936.5
კ-2 (ჯამურად) = 16936.5/4990=3,4

მოთხოვნილი კ-2 კოეფიციენტი
ჯამურად მიწის ნაკვეთისთვის:
2407X2.4+2583X4.6=5776.8+11881.8=17658.6
კ-2 (ჯამურად) = 17658.6/4990=3,5

საპროექტო კ-2 კოეფიციენტი
ჯამურად მიწის ნაკვეთისთვის:
კ-2 (ჯამურად) = 9460/4990=1,9

მიწის ნაკვეთის ფართობი: 4990 კვ.მ.

საერთო კ-1 = 2704/4990=0.5

საერთო კ-2 = 9460.9/4990=1.9

მიწის ნაკვეთის k-2 კოეფიციენტის
მაქსიმალური დასაშვები
ფართობი/საპროექტო ფართობი:
16940 კვ.მ. / 9460 კვ.მ.

ARTSTUDIO PROJECT

ფაქტიური მისამართი: ქ. თბილისი, ბაგების მიმდებარედ, ზ. საკანდელიძის ქ. 3, წყნეთის გზატკეცილი, მეტრა პარკის კორპუსი #4, 0179
ტელ: (+995 32) 91 52 54
ელ-ფოსტა: info@artstudio.ge , artstudio_project@yahoo.com
www.artstudio.ge
Legal Address: G. Tabidze 3/5, 0105, Tbilisi, Georgia
Actual Address: Bagebi, Tskneti Hightway, Z. Sakandelidze Str.#3, Metra Park settlement, Block # 4, 0179, Tbilisi, Georgia
Tel: (+995 32) 91 52 54
E-mail: info@artstudio.ge , artstudio_project@yahoo.com
www.artstudio.ge

შპს 'კუბიკონი'
ჭავჭავაძის გამზ. 55
თბილისი, საქართველო

LTD CUBICON
CHAVCHAVADZE AVE. 55
TBILISI, GEORGIA

დამგეგმარებელი(მეწ)
ქუჩა#,საფოსტო ინდექსი
ქალაქი, ქვეყანა

DOMSON'S ENGENEERING
SANAPIRO ST. N 8
TBILISI, GEORGIA

დამგეგმარებელი(სახანძრო უსაფრთ.)
ქუჩა#,საფოსტო ინდექსი
ქალაქი, ქვეყანა

FIRELIFEANDSAFELY
FIRELIFEANDSAFELY1
FIRELIFEANDSAFELY2

დამგეგმარებელი(ინტერიერი)
ქუჩა#,საფოსტო ინდექსი
ქალაქი, ქვეყანა

INTERIORDESIGN
INTERIORDESIGN1
INTERIORDESIGN2

შპს 'კაზმა'
KAZMA LLC

ცისკრის ქ. N 6, გურჯაანი ქ. N 1
თბილისი, საქართველო
TSISKARI ST. N 6, GURJAANI ST. N 1
TBILISI, GEORGIA

შენიშვნები:

N	თარიღი	აღწერა
1	თარიღი1 DATE1	აღწერა1 DESCRIPTION1
2	თარიღი2 DATE2	აღწერა2 DESCRIPTION2
3	თარიღი3 DATE3	აღწერა3 DESCRIPTION3
4	თარიღი4 DATE4	აღწერა4 DESCRIPTION4
5	თარიღი5 DATE5	აღწერა5 DESCRIPTION5
6	თარიღი6 DATE6	აღწერა6 DESCRIPTION6

გამოცემა: გამოცემა

პროექტის N: PROJECT N: 2.69.17
CAD DWG FILE: TITLEBLOCK/IBC
შეასრულა: ISSUE: შეასრულა ISSUE
შეამოწმა: CHECKED: შეამოწმა CHECKED

საავტორო უფლებები: არტსტუდიოპროექტი
COPYRIGHT HALL ARCHITECTS: ARTSTUDIO PROJECT

სათაური
TITLE: AREA CALCULATION
კ-2-ს საანგარიშო დასაბუთება

A-003

A0