განმარტებითი ბარათი

საპროექტო მრავალბინიანი კომპლექსი მდებარეობს თბილისის გარეუბანში, ისნის რაიონში, ვაზისუბანში, IV მიკრორაიონ-ში, პატარიძის ქუჩის მიმდებარედ #01.17.07.024.050 საკადასტრო ერთეულზე. არსებული მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთი მიეკუთვნება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა 6-ს (სზ-6). აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2016 წლის 3 ნოემბრის N 1-2034 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანებით, გაიზარდ განაშენიანების ინტენსივობის მაჩვენებელი, რის შედეგადაც საპროექტო არეალის განვითარება იგეგმება შემდეგი კოეფიციენტებით:კ1- 0.5, კ2 = 5.0, კ3 =0.1. საპროექტო მიწის ნაკვეთის საერთო ფართია 3564 კვ.მ. მასზე არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 2 თებერვლის N **3076745** ბრძანების თანახმად უკვე მიმდინარეობს (ა)ბლოკის მშენებლობა. ამჟამად წარმოება განახლებულია 2018 წლის განკარგულებით, აღსრულების ფარგლებში. საკითხის განხილვის მსვლელობისთვის ჩასწორდა სამსახურის AR1558243 შუალედურით და 2018 წლის 26 აპრილის N 60-0118116338 წერილით მოწოდებული ხარვეზები, რასთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ ტერიტორიის განვითარება იგეგმება, მიმდებარე არეალზე ჩამოყალიბებული მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი განაშენიანების მსგავსი სივრცით მოცულობითი გადაწყვეტით. ანალოგიური სიმჭიდროვის განაშენიანების პრეცენდენტი უკვე დაინერგა დედაქალაქის აღნიშნულ გარეუბანში, რასაც გარკვეულ წილად ბიძგი მისცა საპროექტო არეალის საკარკასო მაგისტრალზე მდებარეობის გარემოებამ და ჩრდილო-აღმოსავლეთით მშენებარე ე.წ „ჰუალინგი“-ს დასახლებამ თავისი მრავალფეროვანი ინფრასტრუქტურით. ნაკვეთს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება პატარიძის ქუჩა, გზის მიმდებარედ ბუფერული არეალის ფარგლებში სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1) და საცხოვრებელი ზონა 6, აღმოსავლეთის მხრიდან - თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი სარეკრეაციო ზონა 2 რზ2- და სზ 6 ზონებით. დასავლეთის მხრიდან - საცხოვრებელი ზონა 6 შესაფერისი ინტენსივობის განაშენიანებით.

ტერიტორიაზე იგეგმება ორი სამშენებლო ბლოკის განთავსება. როგორც უკვე ავღნიშნეთ (ა) ბლოკის მშენებლობა დაწყებულია ამა და ამ ნებართვის ფარგლებში, ხოლო ამჟამად მოთხოვნილია იმავე საპროექტო ერთეულში (ბ) ბლოკის პროექტის შეთანხმება. რომელიც განთავსდება მიწის ნაკვეთის სამხრეთ-დასავლეთის მხარეს. შენობა 10 მიწის ზედა, ერთი მიწისპირა და ერთი მიწისქვეშა სართულისგან შედგება. ±0.00 და -2.80 ნიშნულზე განთავსდება ავტო სადგომი, +2,80 ნიშნულზე სართულის 54,1მ^2 დაეთმობა კომერციულ ფართს. დანარჩენი ფართი კი სრულად დაეთმობა 20 ბინას.

როგორც უკვე ავღნიშნეთ, სამშენებლო ტერიტორიაზე ჩვენს მიერ შემოთავაზებული პროექტის სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტა, მისი სიმაღლე და სართულიანობა ფონური/მიმდებარე განაშენიანების მასშტაბის შესატყვისია.

ობიექტზე მოხვედრა ხდება პილსუდსკის ქუჩისა და IV მ/რ II კვარტლიდან. მიწისქვეშა და გარე პარკინგებზე ავტომობილი გადაადგილდება საკადასტრო საზღვრების შიდა გზებით.

საკრებულოს 4-13 დადგენილების თანახმად, რომელიც საფუძვლად უდევს 2014 წლის 11 ივისის N1304015 გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშნეებლოდ გამოყენების პირობებს და მასში შესულ ცვლილებებს, განსაზღვრულია ბინების და ავტოსადგომების რაოდენობის თანხვედრა. რაც გათვალისწინებულია წარმოდგენილ პროექტში.

კიბის უჯრედში დამონტაჟებული ჟალუზები უზრუნველყოფენ მის განიავებას. შენობის კონსტრუქციული სქემა კარკასულია, რკინა-ბეტონის მონოლითური კარკასით და გადახურვის ფილებით.

გათბობა-კონდიცრების სისტემის დანადგარები დამონტაჟდება კორპუსის ფასადზე და შეიფუთება დეკორატიული კედლებით.

შენობის სახურავი ბრტყელია, თბო და ჰიდროიზოლაციის დამცავი ფენით და წყლის გადაყვანისთვის აუცილებელი მცირე ქანობებით.

შენობისთვის არჩეული ფერები არის სადა და უპრეტენზიო, რის გამოც ობიექტი მარტივად ჩაეწერება ტერიტორიის არსებულ თუ შემდგომ განაშენიანებაში. მთავარი ფასადის მხარეს არჩეულია ყავისფერი აგურის დეკორატიული ლესვა. დანარჩენ მოცულობისთვის კი შეირჩა კრემისფერი და რუხი დეკორატიული ლესვა. (დეტალები იხილეთ მონტაჟებზე).

პროექტში გამოსწორებულია 2017 წლის 27 ნოემბერს გაცემული გადაწყვეტილებით N 3702332 (AR1558243) და 2018 წლის 25 აპრილს გაცემული გადაწყვეტილებით N 3930239 (AR1589884) დადგენილი ყველა ხარვეზი.

სატიტულო ინფორმაციაში შევიდა ორგანიზაციის ცვლილება, შპს „ პრაიმ არქი“ შეიცვალა შპს „არქი პრომოუშენით“ (ს/კ 405205344).

ასევე ატვირთულია კონსტრუქციული დასკვნა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის შესახებ.

გაცნობებთ პროექტში ჩვენს მიერ შეტანილ ცვლილებებს:

1. შენობას მცირედით შეეცვალა ფასადები. არ მომხდარა ფერების და დამუშავების ცვლილება მხოლოდ სხვაგვარად მოხდა დეკორატიული კედლების გადანაწილება.
2. შენობის ±0.00 ნიშნული შეიცვალა 0.3 სმ-ით. იყო 555.64 და გახდა 555.34.
3. შენობაში მცირედით შეიცვალა ტიხრების მდებარეობა რამაც გამოწვია შიდა ფართების ცვლილება.
4. ტექნიკური ხარვეზის გამო სართულის საერთო ფართი არასწორად იყო მითითებული. სხვაობა არის 0.1 მ². მოცემული გვქონდა 388,6მ² რეალურად კი არის 388.5მ² რაც ასევე კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართს ამცირებს მცირედით.
5. ასევე ტექნიკური ხარვეზის გამო შემცირდა კ3 კოეფიციენტის გამოსათვლელი ფართი. იყო 664.1მ² და გახდა 651.6მ².
6. მცირედით შეიცვალა ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები.
7. შენობის პერიმეტრზე მოხდა აივნების გაზრდა მცირედით.

8. უმნიშვნელოდ შეიცვალა წითელ ხაზებამდე მანძილი.
9. შენობის სიმაღლე გაიზარდა 50 სმ-ით. იყო 37,45მ და კორექტირების შედეგად გახდა 37,95მ.
10. მცირედით შეიცვალა ღერძების განლაგება.
11. კორექტირების შედეგად შემცირდა კომერციული ფართი.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები (მეათედების სიზუსტით).:

- მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).: 3564,0
- განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).: 431
- საერთო ფართობი (კვ.მ).: 5732,6
- საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).: 3194,3
- კომერციული ფართობი (კვ.მ).: 54,1
- საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).: 1255,5
- კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი (კვ.მ).: 454,6
- ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).: 774,1
- სამშენებლო მოცულობა (კუბ.მ).: 18777,15
- 0,00 ნიშნულის ზევით (კუბ.მ).: 17570,35
- 0,00 ნიშნულის ქვევით (კუბ.მ).: 1206,8
- შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).: 40,75
- 0,00 ნიშნულის ზევით (მ).: 37,95
- 0,00 ნიშნულის ქვევით (მ).: 2,8
- კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში).: 431/0,1
- კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში).: 3870,5/1,0
- კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში).: 651,6/0,2

გთხოვთ განიხილოთ პროექტი და გასცეთ ნებართვა.