

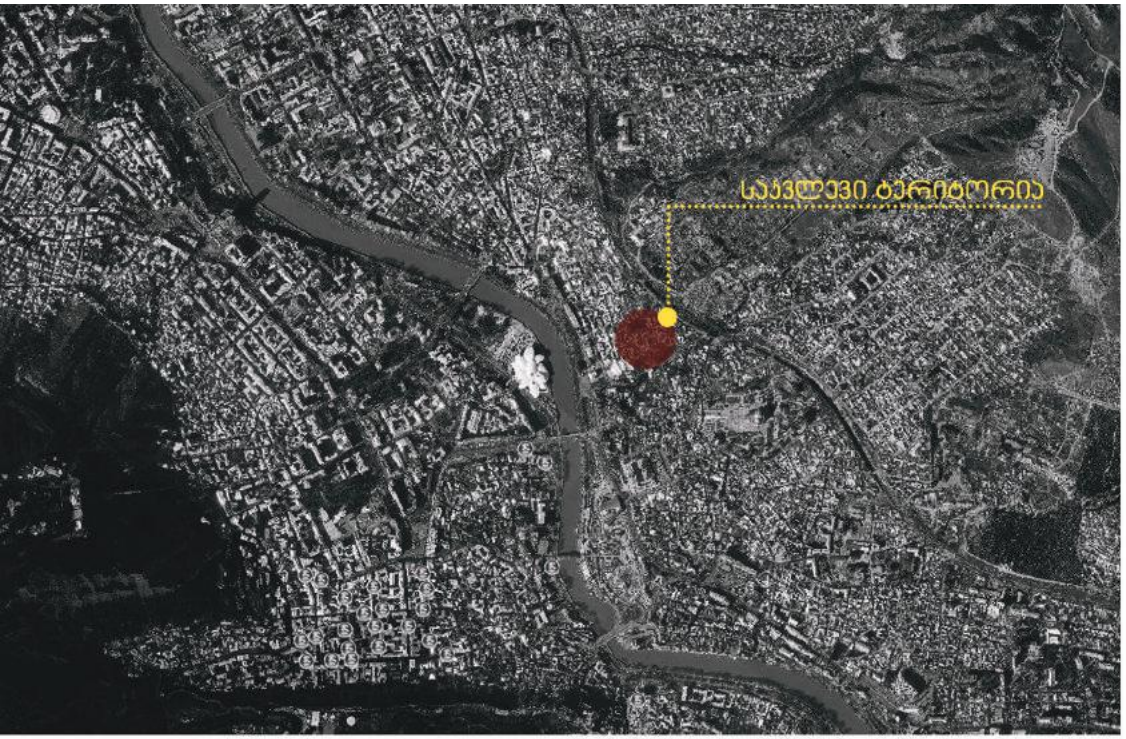
ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საცხოვრებელი სახლის დასაპროექტებლად ქალაქ თბილისში, ჯუმისის ქ. №4

ს/კ 01.16.06.057.058

არქიტექტურული კომპანია
შპს "ნეო-ა"

არქიტექტორი - ნიკოლოზ ჩხაიძე





ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საცხოვრებელი სახლის დასაპროექტებლად
ქალაქ თბილისში
ჯუმისის ქუჩა №4
ს/კ

ზოგადი მდებარეობა ქალაქის კონტექსტში:

ჯუმისის ქუჩა მდებარეობს ქალაქ თბილისში, მდინარის მარცხენა სანაპიროზე. მისი მდებარეობა განისაზღვრება რეგულირების ზონისა და გენგეგმის ფარგლებით.

საინტერესოა ტერიტორიის პოზიციონირება გენგეგმის ფარგლებში, განვითარების ინტენსიური კოეფიციენტის შესაბამისად.

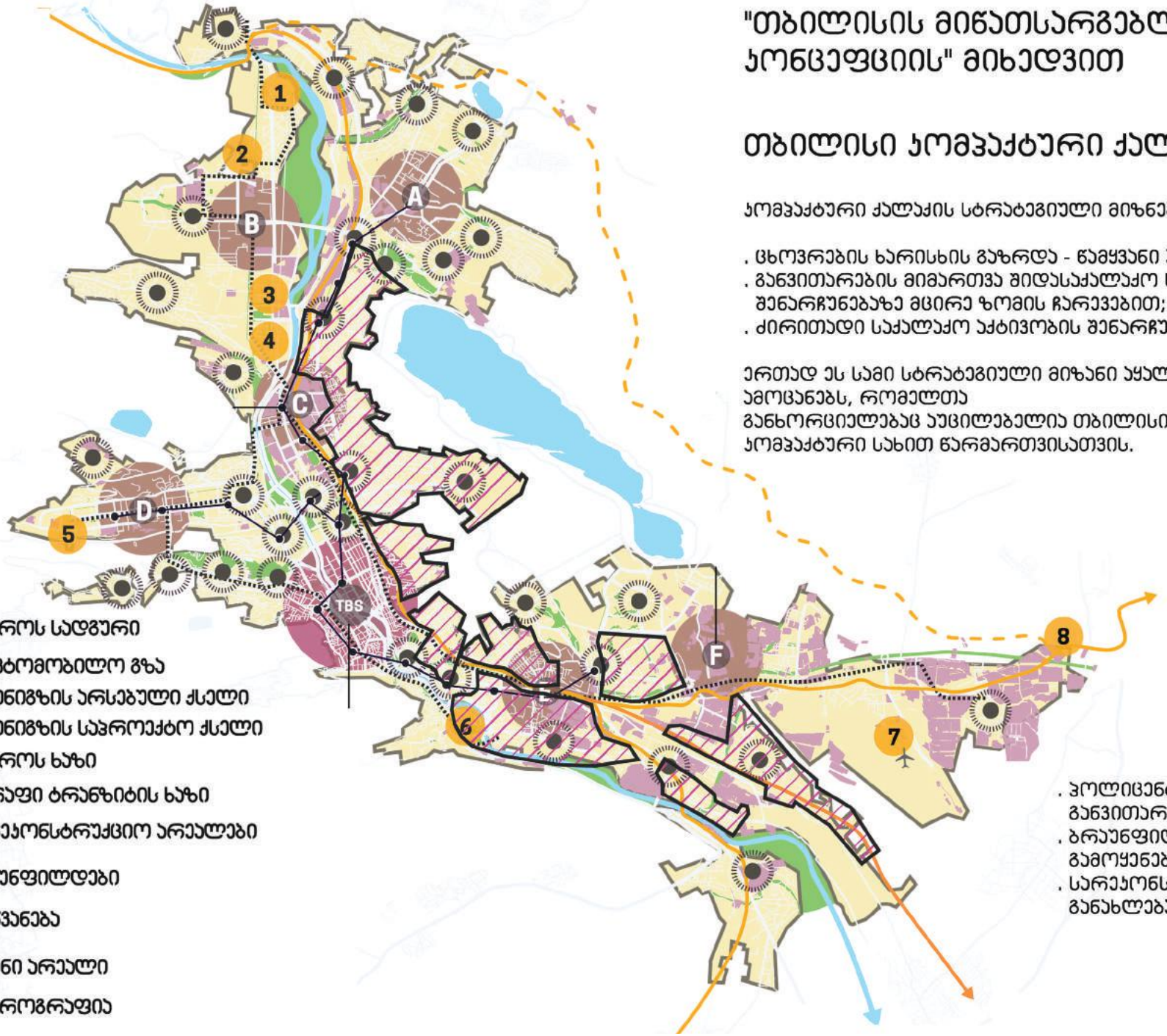
საპვლევი ტერიტორია მდებარეობს სარეკონსტრუქციო უბანში, რკინიგზის და ბუხაიძის ქუჩის პერპენდიკულარულად. აერთებს სანაპიროს და შემდგომ აკლაბარს. უკან არსებული ბრაუნფილდის განვითარების შემდგომ, მისი როლი კიდევ უფრო გაიზრდება.

სამომავლოდ გენგეგმაში გვევლინება როგორც პრესტიჟული საცხოვრებელი უბანი.

ტერიტორია იქნება გასაღები მომავალი განვითარებისათვის.

ეთანადება გენგეგმით გათვალისწინებულ კომპაქტურ ქალაქსა და რეკონსტრუქცია-განახლების კონცეფციას.

კომპაქტური ქალაქის ელემენტების ინტეგრირებული სქემა



- მეტროს სადგური
- საავტომობილო გზა
- რკინიგზის არსებული ქსელი
- რკინიგზის საპროექტო ქსელი
- მეტროს ხაზი
- სწრაფი ტრანზიტის ხაზი
- სარეკონსტრუქციო არეალები
- ბრაუნფილდები
- გამწვანება
- ნაშენი არეალი
- ჰიდროგრაფია

საკვლევი ტერიტორია "თბილისის მიწათსარგებლობის კონცეფციის" მიხედვით

თბილისი კომპაქტური ქალაქი

კომპაქტური ქალაქის სტრატეგიული მიზნებია:

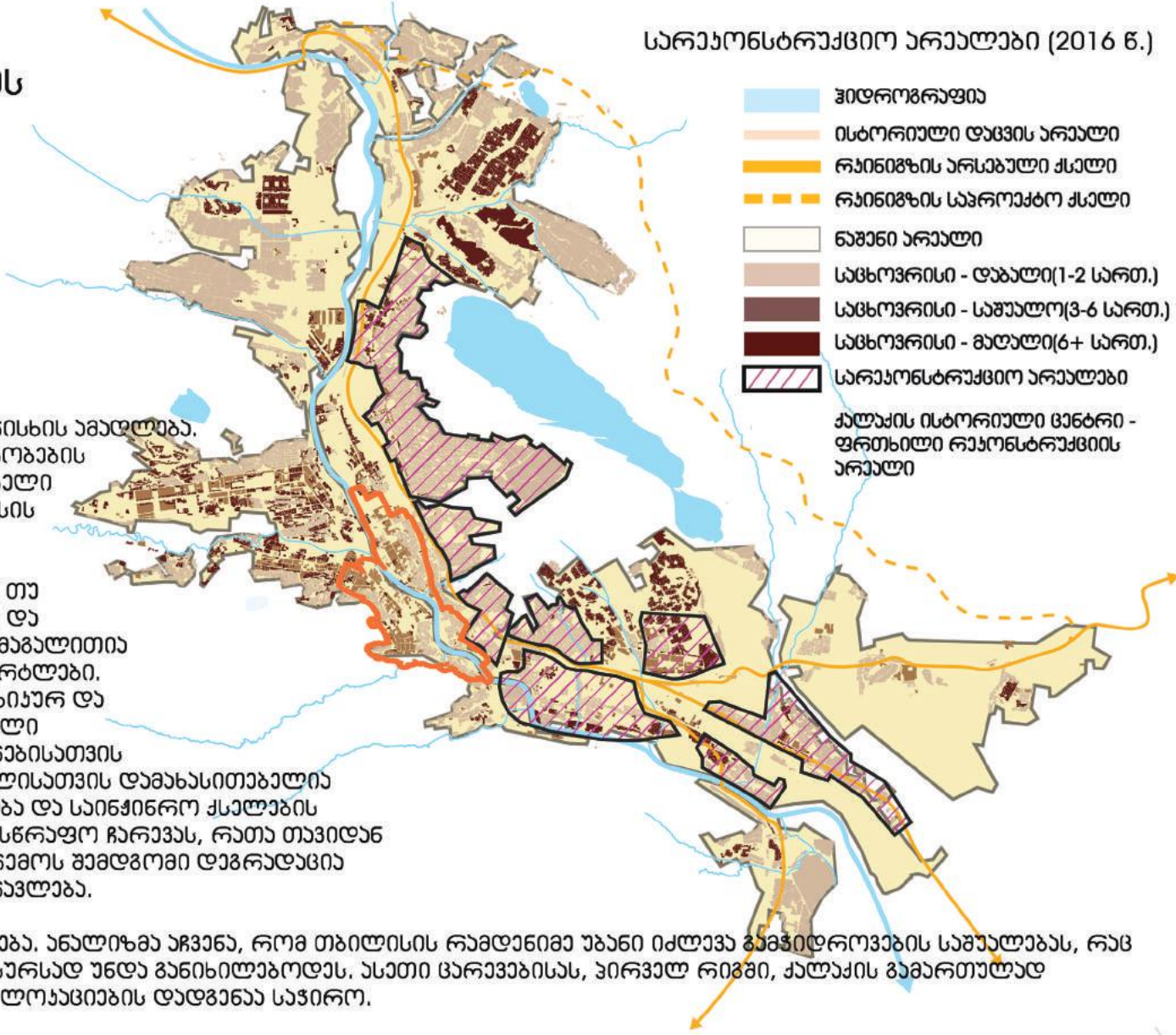
. ცხოვრების ხარისხის გაზრდა - წამყვანი პრინციპი;
. განვითარების მიმართვა შიდასაქალაქო სტრუქტურის შენარჩუნებაზე მცირე ზომის ჩარევებით;
. ძირითადი საქალაქო აქტივობის შენარჩუნება და განვითარება;

ერთად ეს სამი სტრატეგიული მიზანი აყალიბებს იმ ძირეულ ამოცანებს, რომელთა განხორციელებაც აუცილებელია თბილისის განვითარების კომპაქტური სახით წარმართვისათვის.

. პოლიცენტრული სისტემის განვითარების ხელშეწყობა;
. ბრაუნფილდების ხელახლა გამოყენება;
. სარეკონსტრუქციო უბნების განახლება.

საკვლევი ტერიტორია "თბილისის მიწათსარგებლობის კონცეფციის" მიხედვით

სარეკონსტრუქციო უბნების განახლება



ურბანული განახლების მიზნებია:

. არსებულ საცხოვრებელ უბნებში ცხოვრების ხარისხის ამაღლება. ეს ელემენტი გულისხმობს როგორც შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციას, ასევე უბნების დონეზე აუცილებელი ფუნქციების შეტანას მიწათსარგებლობითი ბალანსის მისაღწევად.

. იმ უბნების რეგენერაცია, რომლებიც ბუნებრივი თუ ანთროპოგენული რისკების ზონაში მდებარეობს და სივრცითი სეგრეგაციის საფრთხე ემუქრება. ამის მაგალითია ჩუღურეთის და ნაზალადევის რკინიგზისპირა კვარტლები. იმის მიუხედავად, რომ ეს არეალები ქალაქის ფიზიკურ და ისტორიულ ცენტრთან ახლოს მდებარეობს, მაღალი ანთროპოგენური რისკების გამო, ისინი განვითარებისათვის არამიმზიდველ უბნებად გადაიქცა. ამასთან, არეალისათვის დამახასიათებელია არასანდოდ ნაშენი საცხოვრისი, ჭარბმოსახლეობა და საინჟინრო ქსელების გაუმართაობა. ყოველივე ეს აუცილებელს ხდის სასწრაფო ჩარევას, რათა თავიდან იქნას აუცილებელი ამ კვარტლებში ურბანული გარემოს შემდგომი დეგრადაცია სა საცხოვრებლად გამოუსადეგარი ბინების მომრავლება.

. ახალი, წერტილოვანი მსენებლობების წახალისება. ანალიზმა აჩვენა, რომ თბილისის რამდენიმე უბანი იძლევა გამჭიდროვების საშუალებას, რაც ქალაქის შიდა განვითარებისათვის დამატებით რესურსად უნდა განიხილებოდეს. ასეთი ცარიელებისას, პირველ რიგში, ქალაქის გამართულად ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი ობიექტების ლოკაციების დადგენაა საჭირო.

. თბილისის ისტორიული ბირთვის რეგენერაცია. არსებული ისტორიული განაშენიანების რეკონსტრუქცია ქალაქისათვის პრიორიტეტულ მიმართულებას უნდა წარმოადგენდეს. ამ არეალში რეკონსტრუქცია - რევიტალიზაციის ჩარჩო განსაზღვრული უნდა იყოს შესაბამისი პროექტით; რომელიც, თავის მხრივ, უნდა შეესაბამებოდეს ჰოლიცენტრული განვითარების კონცეფციის ფარგლებში საქალაქო ცენტრის განვითარების ხედვას.



საპვლევი ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)



საპვლევი ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

სარეკრეაციო ზონა 1 (რზ-1)



საპვლევი ტერიტორია

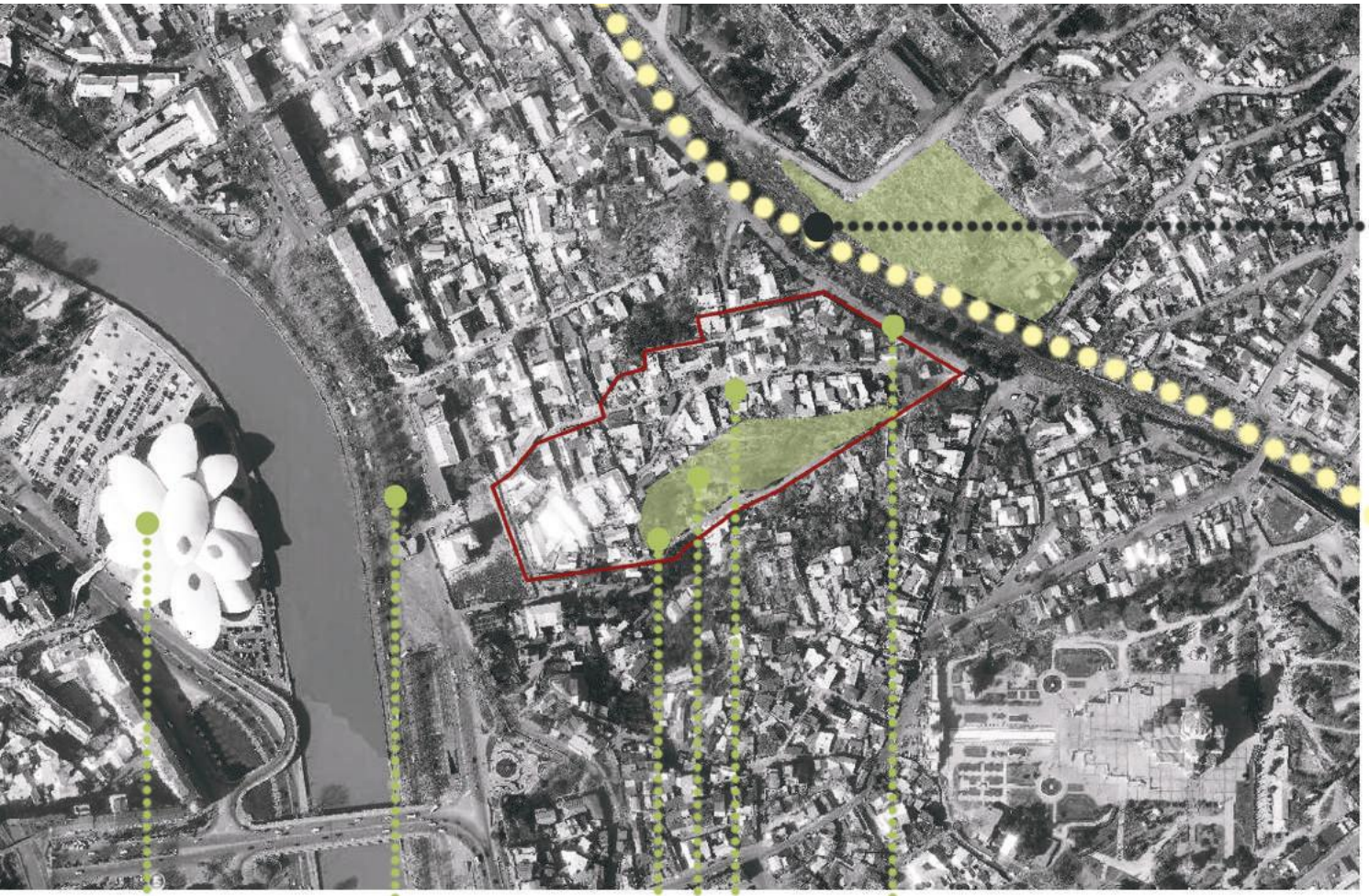
საპროექტო ტერიტორია

ფუნქციური ზონები საპვლევ ტერიტორიაზე

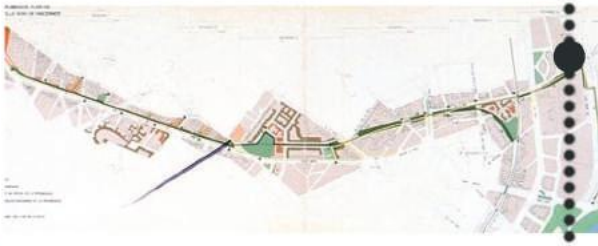
რუკების მიხედვით, ქუჩის ნაწილები ხვდებიან სხვადასხვა ფუნქციურ ზონებში.

სანაპიროსპენ მიმავალი ტერიტორია მიეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა 5-ს (სზ-5), ხოლო ბუხაიძის ქუჩის მეორე მხარე (ბუხაიძის ქუჩისპენ მდებარე ტერიტორია) - საცხოვრებელ ზონა 3-ს (სზ - 3). ტერიტორიის უპანა მხარეს, ხევის მხარეს მინიჭებული აქვს სარეკრეაციო ზონა 1 (სზ-1).

სექტორი - ქუჩა



რკინიგზის ტერიტორიის
კონვერსიის ანალოგები



ნიუ ნიორკი



პარიზი



ბუხაიძის ქუჩა

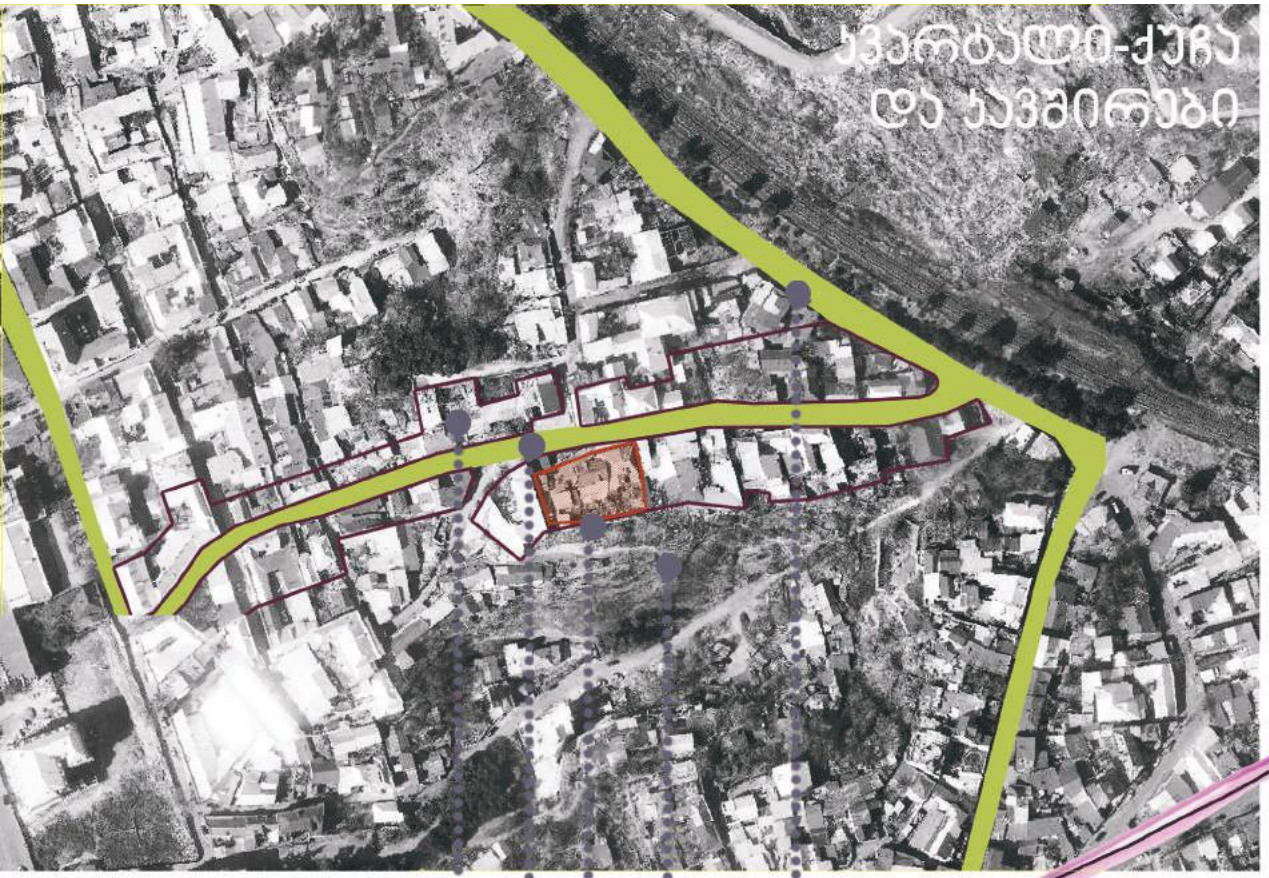
კუმისის ქუჩა

კიბალჩიჩის ხევი

ელენე ახვლედიანის ქუჩა

მტკვრის მარცხენა სანაპირო

იუსტიციის სახლი



საპროექტო შენობიდან
ელენე ახვლედიანის ქუჩამდე მაქსიმალური
დისტანცია 50 მეტრია

ჯუმისის ქუჩაზე საპროექტო
შენობიდან მოპირდაპირე შენობამდე
მინიმალური დისტანცია 14 მეტრია

საპროექტო შენობა

ჯუმისის ქუჩაზე
საპროექტო შენობიდან
მოპირდაპირე შენობამდე
მაქსიმალური დისტანცია
22 მეტრია

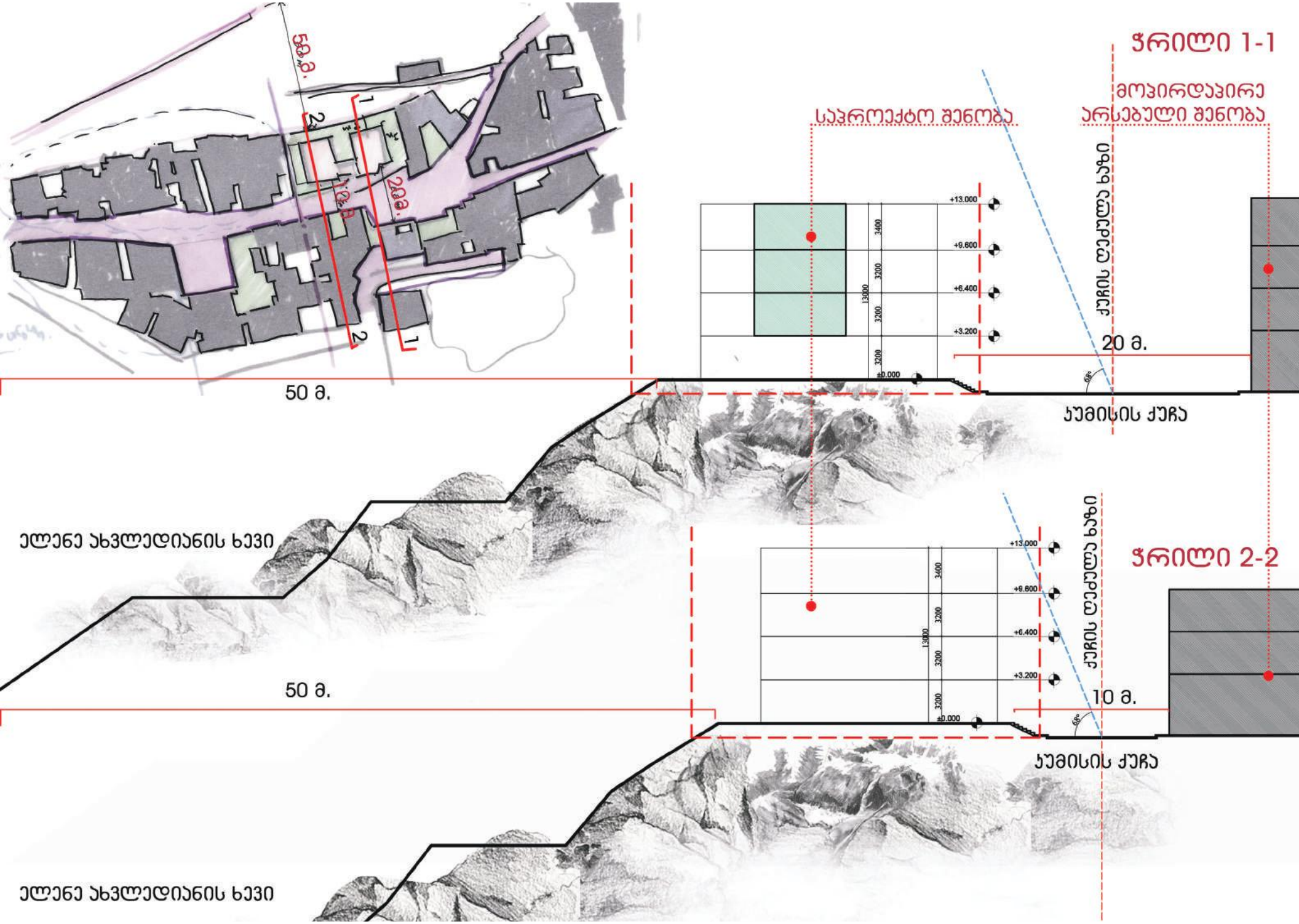


ჯუმისის ქუჩა

საპროექტო ტერიტორია

ჯიბალჩიჩის ხევი

ელენე ახვლედიანის ქუჩა


50 მ.
20 მ.
1
2
1
2
ჭრილი 1-1
საპროექტო შენობა
მოპირდაპირე არსებული შენობა
ქუჩის დერძის ხაზი
+13.000
+9.600
+6.400
+3.200
±0.000
3400
3200
3200
3200
13000
20 მ.
ჯუმისის ქუჩა
50 მ.
ელენე ახვლედიანის ხევი
ჭრილი 2-2
ქუჩის დერძის ხაზი
+13.000
+9.600
+6.400
+3.200
±0.000
3400
3200
3200
3200
13000
10 მ.
ჯუმისის ქუჩა
50 მ.
ელენე ახვლედიანის ხევი

ქუჩა-ნაკვეთი
საპროექტო შენობა და ზომები

ქუმისის ქუჩაზე საპროექტო შენობიდან მოპირდაპირე შენობამდე მინიმალური დისტანცია 14 მ-ია, მაქსიმალური - 22 მ.

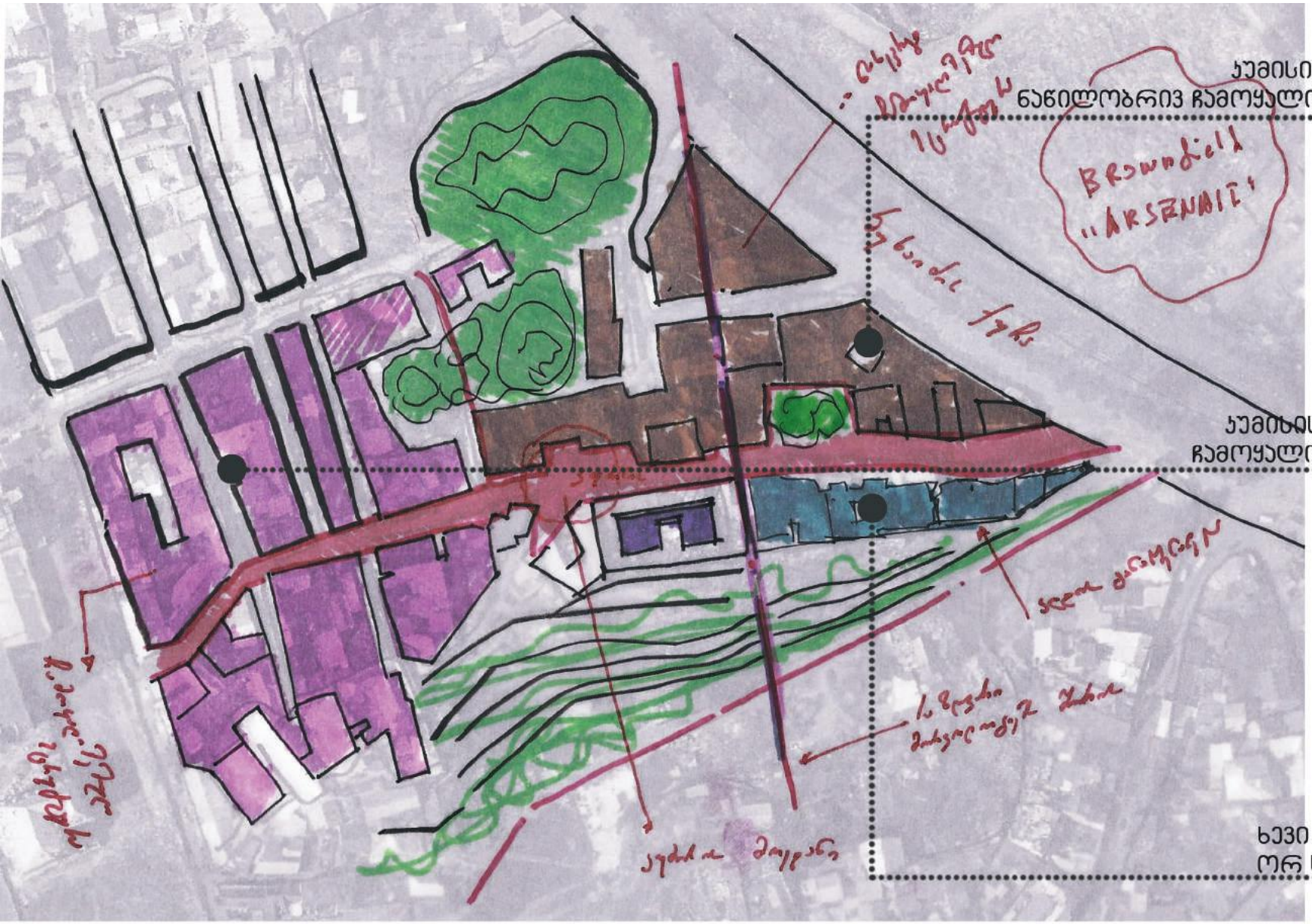


საპროექტო შენობა



ქუმისის ქუჩა

საპროექტო შენობა



საპროექტო ტერიტორიის გარემო

ჯუმისის ქუჩის გარემო შეიძლება დაიყოს სამი ტიპის
სტრუქტურად: ჩამოყალიბებული, ნახევრად ჩამოყალიბებული
და ჩამოუყალიბებელი (ულდის განაშენიანება).

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები

ჯუმისის ქუჩის ზედა მხარე ნაწილობრივ ჩამოყალიბებული სტრუქტურა






ჯუმისის ქუჩის ზედა მხარე ჩამოყალიბებული სტრუქტურა







ხევი - როგორც ჯავშირი ორ სტრუქტურას შორის





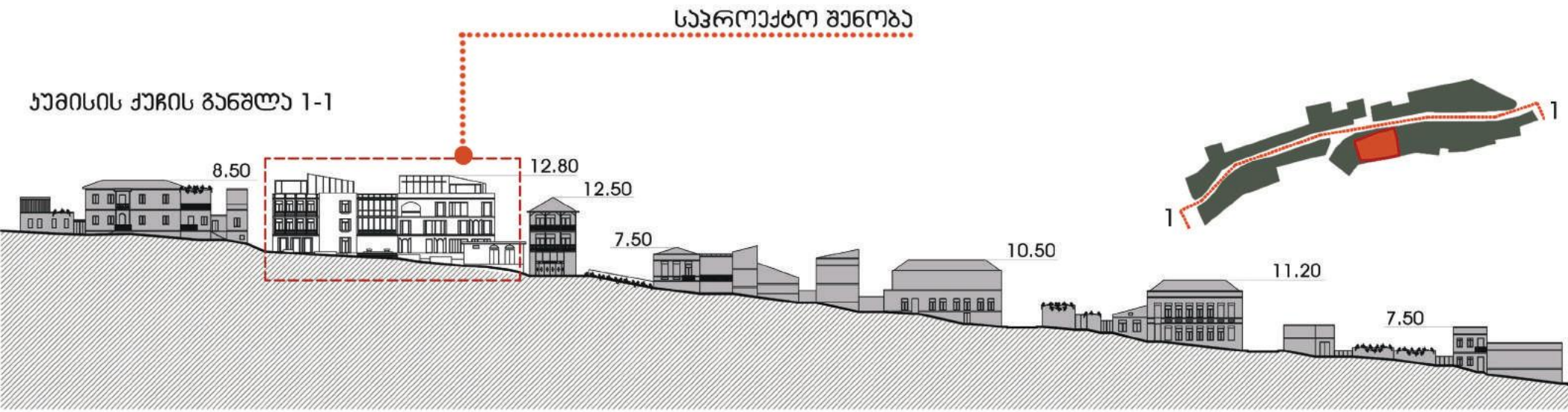

ხევის სტრუქტურა

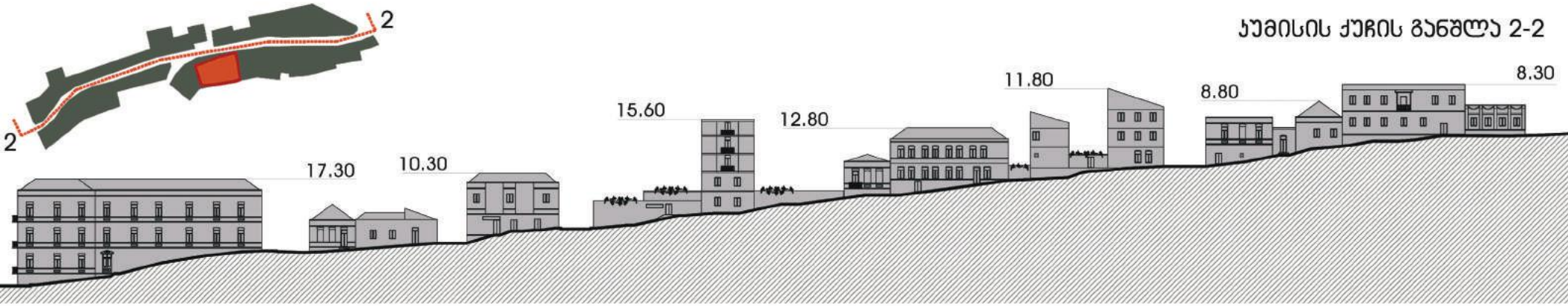




საპროექტო ტერიტორიის გარემო
ქუმისის ქუჩის განშლები

ქუმისის ქუჩის სამი ტიპის გარემო: ჩამოყალიბებული, ნახევრად ჩამოყალიბებული და ჩამოუყალიბებელი (ლდის განაშენიანება).





მიმდებარე საკადასტრო საზღვრები და გეგმარებითი სტრუქტურა

ჰირობითი აღნიშვნები

მიმდებარე განაშენიანება

საპროექტო შენობა

საკადასტრო საზღვრები

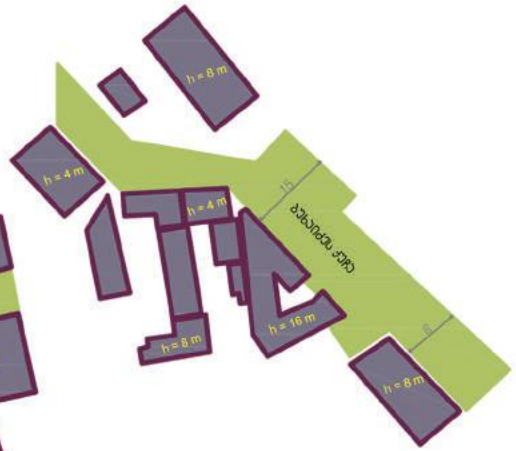


საპროექტო მიწის ნაკვეთი
ს/კ 01.16.06.057.058

ჯუმისის ქუჩა

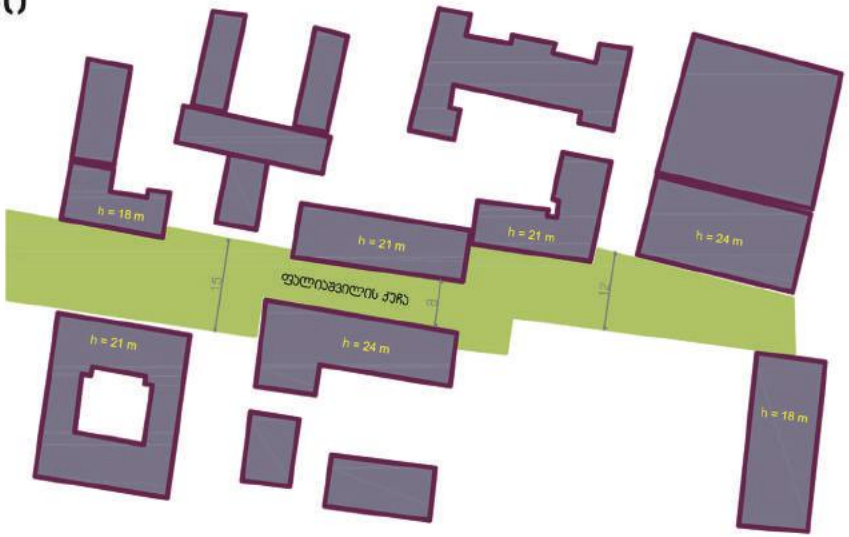
ჯუმისის ქუჩის გაბარიტები და შენობის სიმაღლეები თბილისის ქუჩებთან მიმართებაში





ბუხაიძის ქუჩა

ბუხაიძის ქუჩის შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 16 მ-ია. შენობებს შორის მანძილი 8-15 მეტრამდე მერყეობს .

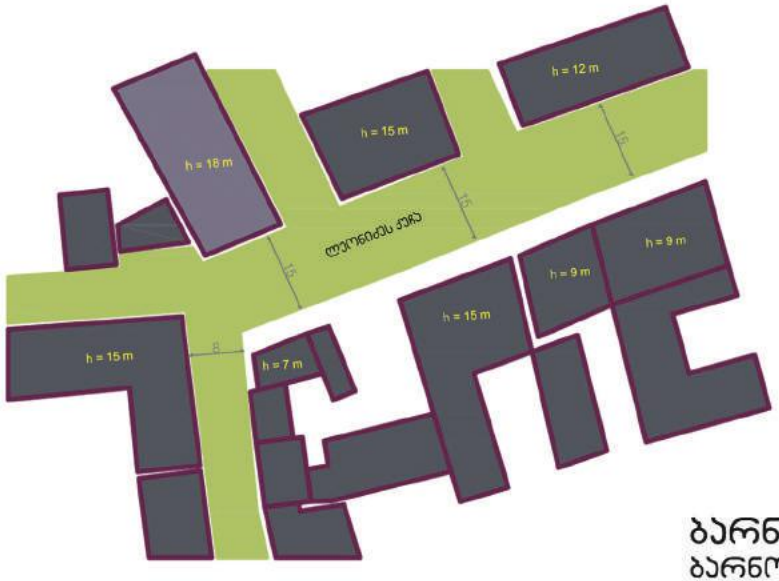


ფალიაშვილის ქუჩა

ფალიაშვილის ქუჩის შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 24 მ-ია. შენობებს შორის მანძილი 8-15 მეტრამდე მერყეობს .

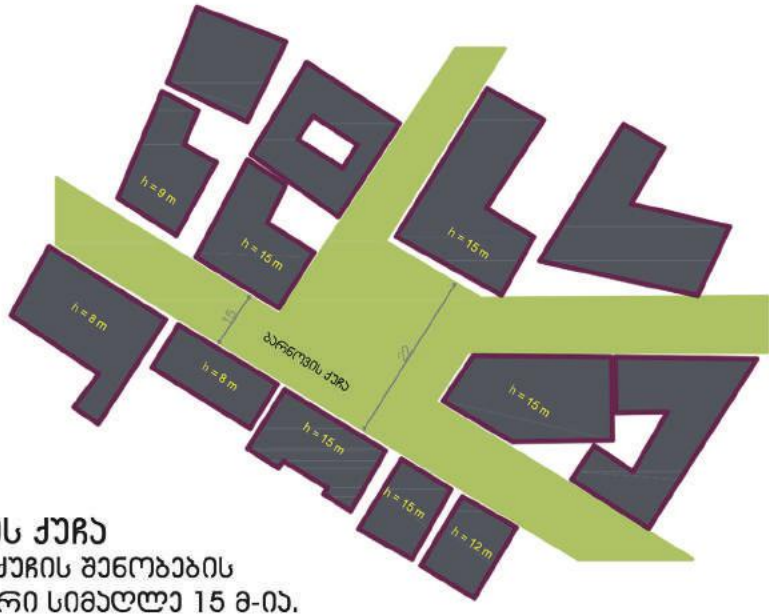
ჯუმისის ქუჩა

ჯუმისის ქუჩის შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 13 მ. ხოლო მინიმალური 5 მ.-ია. საპროექტო შენობასა მის მოპირდაპირე შენობას შორის მანძილი 22 მეტრი.



ლეონიძის ქუჩა

ლეონიძის ქუჩის შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 18 მ-ია. შენობებს შორის მანძილი დაახლოებით 15 მეტრია.



ბარნოვის ქუჩა

ბარნოვის ქუჩის შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 15 მ-ია. შენობებს შორის მანძილი დაახლოებით 15-22 მეტრს შორის მერყეობს..

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

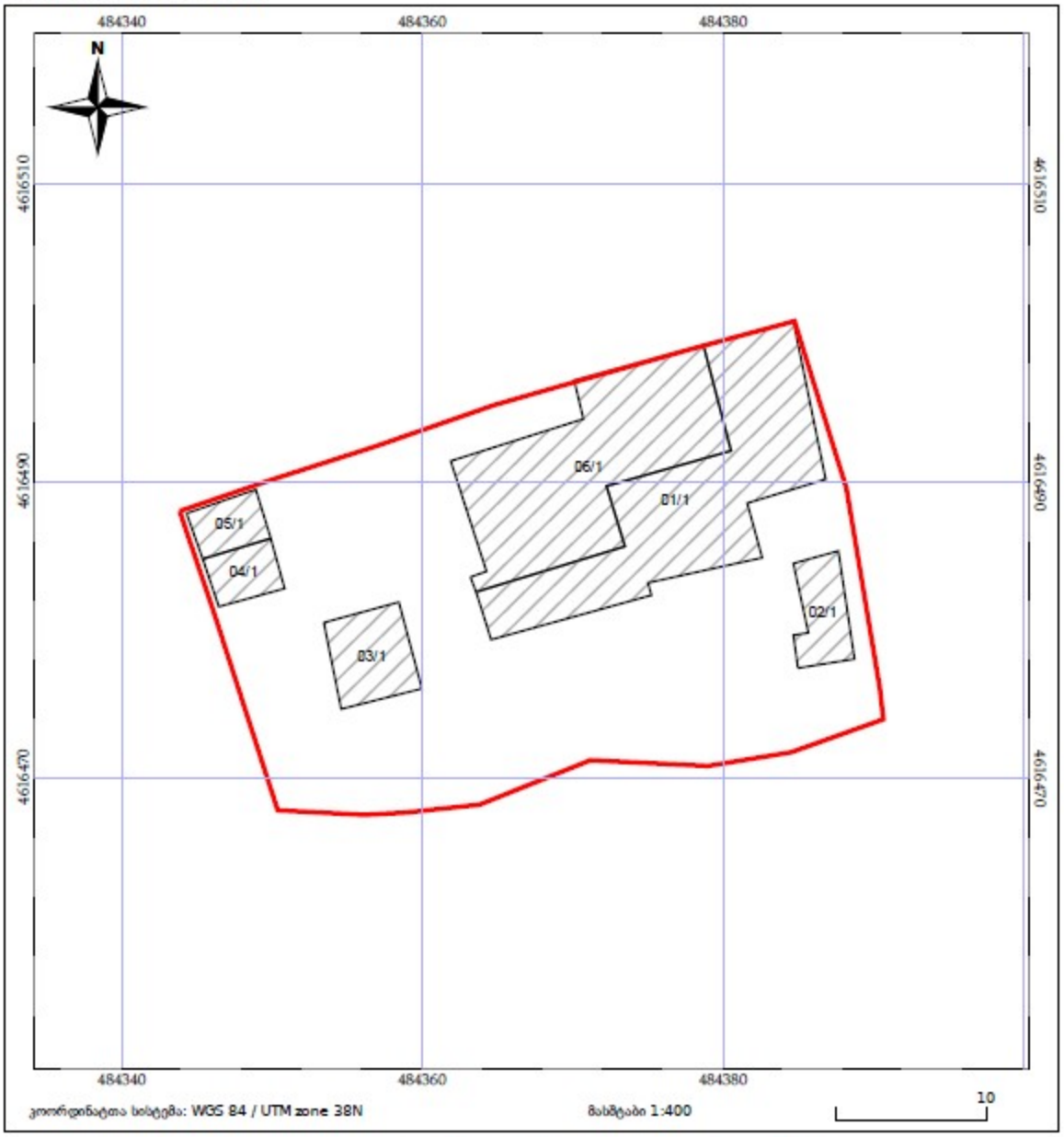
საკადასტრო კოდი: **01.16.06.057.058**

განცხადების ნომერი: **882019437968**

მომზადების თარიღი: **24/06/2019**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**

ფართობი: **1076 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



05/25 მშენებარე ნაგებობა

05/25 შენობა/ნაგებობა

ტყის ფონდი

ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

ხაზობრივი ნაგებობა

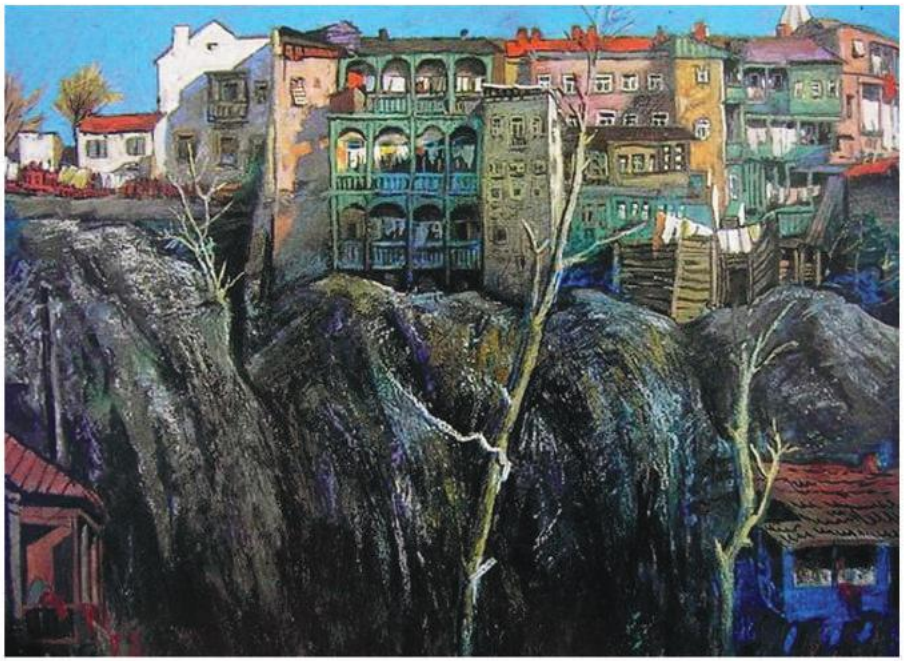
ვალდებულება

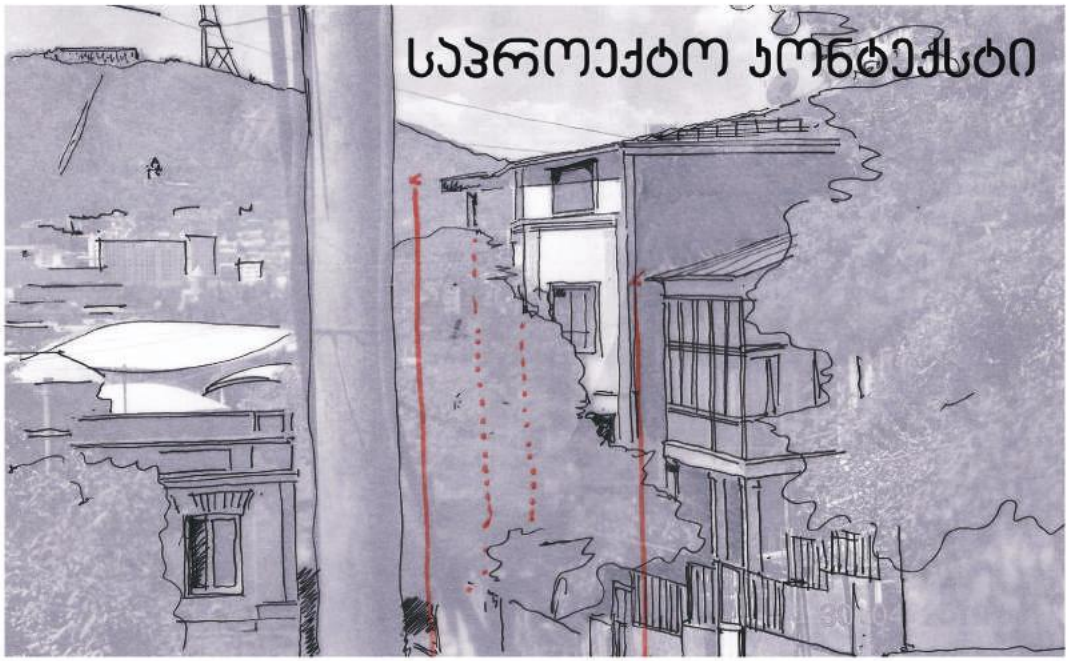
საპროექტო შენობა





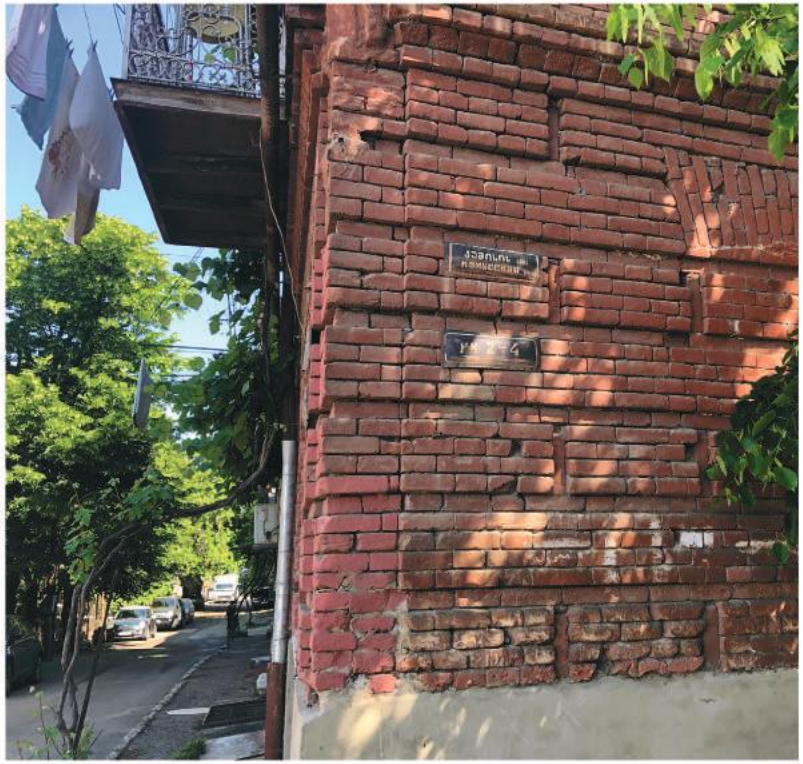





საპროექტო კონტექსტი







ქალაქგეგმარებითი დასაბუთების დასკვნა

ამრიგად, პროექტის მიზანშეწონილობის კუთხით ჩარევის სამი დონეა:

.გენგეგმის
.არეალის
.კონკრეტული გარემოს

და ამასთან ერთად მიდგომის სამი კრიტერიუმი:

. მორფოლოგიური - ნაკვეთის ფორმა და ლოკაცია არის იდეალური იმისათვის, რომ შენობის მოცულობა ამ გაბარიტით და განაშენიანებით განთავსდეს ნაკვეთზე.
. სოციოლოგიური
. ეკონომიკური

გენგეგმის თვალსაზრისით კუმისის ქუჩა და მისი მიმდებარე ტერიტორია პასუხობს ორ ძირითად ქალაქმსენებლობით სტრატეგიას "თბილისი კომპაქტური ქალაქი" და "სარეკონსტრუქციო უბნების განახლებას".
ამრიგად ინტენსიური განვითარების სტრატეგიის თანახმად, თბილსის პოტენციალი არ არის ამოწურული, არამედ კონცენტრირებულია მარჯვენა სანაპიროზე და ისიც არათანაბრად. სწორედ გენგეგმის პოლიტიკის მიზანია ეს კონცენტრაცია გადაიტანონ სხვადასხვა განვიტარების არეალებში. კუმისის ქუჩა და მისი არეალი სწორედ ასეთია.

ძირითადად დაბალი ინტენსივობის დეგრადირებული (თითქმის ბარაკული) განაშენიანება, რკინიგზის ფაქტორი, ე.წ. "არსენალის" ბრაუნფილდი, სუსტი კავშირი მარჯვენა სანაპიროსთან (ინფრასტრუქტურის ნაკლებობა) - ეს ფაქტორები დაბრკოლებად შეიძლება იქნეს განხილული.
მეორე მხრივ, თუ განვიხილავთ, კონკრეტული არეალის თვალსაზრისით, ტერიტორია საკმაოდ მნიშვნელოვანი ღირებულებებით არის აღჭურვილი: კარგი ხედები, განიავება, სარეკრეაციო ზონა, ხევი, შიდაკვარტალური კარგი კავშირები, და გარემონტებული ინფრასტრუქტურა. ბუხაიძის ქუჩის მასტრუქტურებელი როლი.

კონკრეტული გარემოს სწორი განვითარების და განაშენიანების მასშტაბის ლოგიკური ცვლა გვაძლევს საშუალებას მივიღოთ საკმაოდ საინტერესო და საცხოვრებლად სასიამოვნო უბანი.

დაწყებული არსენალის "ბრაუნფილდებით", ე. ახვლედიანის ხევის და მისი მიმდებარე ტერიტორიების ჩათვლით.
სწორედ ამ განვიტარების სტრატეგიის გათვალისწინებით და ე.წ. "ინფილის" ხერხით ხდება ჩვენს მიერ ნაკვეთის განვითარება.
ქუჩის ანალიზის შედეგად აღმოჩნდა, რომ ადგილზე გვაქვს სამი სახის სტრუქტურა. ქუჩის ნაწილი, რომელიც სანაპიროდან იწყება უფრო ურბანულია და განვიტარების სწორ ვექტორს წარმოადგენს.

ასევე ჩვენი ნაკვეთის შემდგომ არის შედარებით უფრო "რურალური" სტრუქტურები და ბუხაიძის ქუცამდე ე.წ. ბარაკული ტიპის ან ერთსართულიანი სახლები გვხვდება. ჩემი აზრით, ეს სტრუქტურა დაუღვინებელია და სამომავლო ინტენსიური განვითარების პოტენციალში სწორედ ის უნდა ჩაითვალოს.

ასევე არის მესამე ტიპის სტრუქტურა, რომელიც "ახვლედიანის ხევის" განაშენიანებას წარმოადგენს და ყლდეზე არის შეზრდილი, როგორც თბილისის სხვა ადგილებში. ამით არის განპირობებული ჯუმისის ქუჩაზე ერთსართულიანი, ზოგჯერ ჯი მხოლოდ სახურავს დონის განაშენიანება.

ამრიგად ჩვენი და ჯვლევის დასკვნების გათვალისწინებით, შეიქმნა პროექტის მორფოლოგია, გარკვეული კონცეფცია, რომელიც ჰარმონიულად ჩაეწერება ჩვენს ნაკვეთზე და გარემო კონტექსტში.

საპროექტო შენობა

ნაკვეთის ფართობის არის 1076 მ^2 . პროექტი შექმნილია კონცეფციის ფარგლებში. ტერიტორიის წინ განთავსებულია მოედანი, როელიც სიგანეში 20 მ-ია. შენობის სიმაღლე 12.80 - 13 მ-ს აღწევს. ტერიტორიას დასავლეთით ესაზღვრება ე. ახვლედიანის სახელობის ხევი. ხევის ფსკერი 50 მ-ით არის დაშორებული ნაკვეთის ეზოდან.

გარშემო განაშენიანება სხვადასხვა სიმაღლის არის, რაც დამახასიათებელია ძველი თბილისასთვის. საპროექტო შენობა უფრო დაბალია ვიდრე, უფრო ნაკლები კ2 კოეფიციენტის მქონე იდენტური ზონის შენობები.
საპროექტო შენობა ორ მოცულობად არის დაყოფილი, რათა არ შეიქმნას მასიური არქიტექტურა. შენობებს ერთმანეთთან აკავშირებს ხიდი, რაც დამახასიათებელია ძველი თბილისის არქიტექტურისათვის. შენობა ჩაწერილია გარემოსი ფერებიტა და დეტალებით.

გამწვანება და ლანდსაფტური არქიტექტურა, პროექტის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს. ის ავსებს და მყუდრო ატმოსფეროს უქმნის შენობას. საზოგადოებრივი სივრცე წყლის სარკით არის გამოყოფილი. მოწყობილია მცირე არქიტექტურული ფორმები.

შენობის სოციალური და ეკონომიკური მიმზიდველობა წარმოდგენილიახეირიანობის შეფასებასა და SWOT ანალიზში.

დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება პროექტის განხორციელების სარგებლობა ჯერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში:

ჯერძო და საჯარო ინტერესების ჭრილში, პროექტის განხორციელება მხოლოდ დადებით ეფექტს გამოიწვევს.
მოგახსენებთ, რომ ტერიტორია წარმოადგენს თბილისის ცენტრს. ისტორიული გარემო და მნიშვნელოვანი მიზიდულობის ცენტრების სიახლოვე ტურისტული ნაკადების კონცენტრაციას იწვევს, თუმცა პრობლემური გარემოს გამო (დეგრადირებული საცხოვრებელი ფონდი, ეკონომიკურად სუსტი მოსახლეობა, ინფრასტრუქტურული სიმწირე, რკინიგზის პრობლემა) ქმნის დაბრკოლებას ტერიტორიის ეკონომიკური განვითარებისათვის.

ამრიგად მარალი კლასის საცხოვრებელი სახლის გაჩენა, მნიშვნელოვანი ბიძგი იქნება მიმდებარე გარემოს განვითარებისათვის. ასევე აღსანიშნავია, რომ სახლის გაჩენა დადებითად იმოქმედებს გენტრიფიკაციის პროცესზეც. ადგილობრივი მაცხოვრებლების მიერ მცირე ბიზნესის განვითარებას შეეწყობა ხელი და სწორი სტრატეგიის შედეგად, უბნის მასშტაბის ცვლილების გარეშე განვითარდება უბანი.

ქალაქი ამრიგად მიიღებს ერთ მცირე, მაგრამ ეფექტურ ადგილობრივი განვითარების მაგალითს.

SWOT ანალიზი
ადგილმდებარეობა:

ძლიერი მხარეები STRENGTH	სუსტი მხარეები WEAKNESSES	შესაძლებლობები OPPORTUNITIES	რისკები THREATS
ტერიტორია ახლოს არის: ისტორიულ ცენტრთან; ორი მისასვლელი; მეტროს სსიახლოვე; შენარჩუნებულია ისტორიული გარემო. ტურიზმის თვალსაზრისით მიმზიდველი გარემო; ხედები.	ტერიტორიას გარშემო დეგრადირებული საცხოვრებელი ფონი აქვს. ნაწილებრივ დეგრადირებულია საზოგადოებრივი სივრცე; ინფრასტრუქტურის სიმწირე	შესაძლებლობა აქვს ჰარმონიულად ჩაეწეროს უბნის გარემოში და ბიძგი მისცეს ადგილობრივ განვითარებას.	გარშემო ტერიტორიების მაღალი ინტენსივობით განვითარება. ჯენტრიფიკაცია.

SWOT ანალიზი
ეკოლოგია:

ძლიერი მხარეები STRENGTH	სუსტი მხარეები WEAKNESSES	შესაძლებლობები OPPORTUNITIES	რისკები THREATS
გამწვანებული ტერიტორია. შენარჩუნებულია ნარგავები. ტერიტორიას გააჩნია სარეკრეაციო სივრცე ე. ახვლედიანის ხევის სახით.	არ არსებობს ქუჩის ერთიანი საზოგადოებრივი დიზაინი. არ არსებობს სანიაღვრე ქსელები. ყოფილი სამხედრო "ბრაუნფილდი" რკინიგზა	სასურველია გაჩნდეს კავშირები ყლდეზე აგებულის ხევის განაშენიანებასა და ქუჩას შორის; უფრო გამწვანდეს ხევი და ეკოლოგიური კონცეფცია "ბრაუნფილდის"; ტერიტორიის ლანდშაფტური კეთილმოწყობა.	ყოფილი არსენალიდან ჩამონადენი სანიაღვრე და ხევი

SWOT ანალიზი
ტრანსპორტი:

ძლიერი მხარეები STRENGTH	სუსტი მხარეები WEAKNESSES	შესაძლებლობები OPPORTUNITIES	რისკები THREATS
ბუხაიძის და მიმდებარე ქუჩების საჯაოდ მსხვილი მასშტაბი. ჯუმისის ქუჩის მსხვილი მასშტაბი. მწყობრი, იერარქიული სატრანსპორტო სისტემა. დაბალი მოთხოვნა პარკირებაზე.	საფეხმავლო ქუჩაზე მიმავალი მომხმარებლების ავტომობილების სადგომად გამოყენება.	დადგინდეს ქუჩაზე ვისთვის შეიძლება პარკირების გამოყენება.	ცუდი კავშირი მარჯვენა სანაპიროსთან.

SWOT ანალიზი
განვითარება:

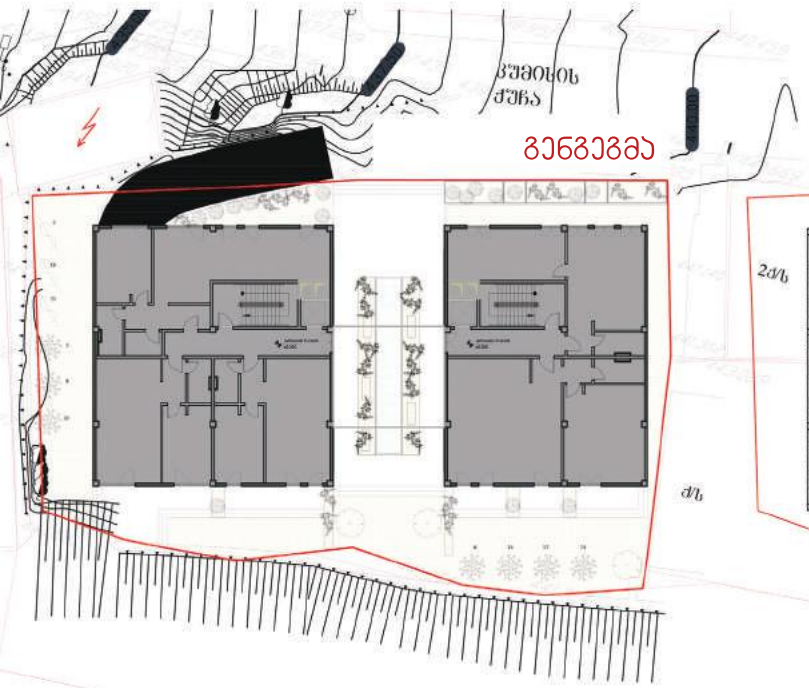
ძლიერი მხარეები STRENGTH	სუსტი მხარეები WEAKNESSES	შესაძლებლობები OPPORTUNITIES	რისკები THREATS
არ იცვლება უბნის მასშტაბი. იქმნება უბნისთვის შესაფერისი ფუნქციის და მასშტაბის შენობა. ადგილობრივების მიერ მაღაზიების და სხვა მომსახურების ობიექტების გახსნა დადებითად იმოქმედებს ჯენტრიფიკაციის შემცირებაზე.	ამ შემთხვევაში სუსტი მხარეები ძირითადად გარშემო ტერიტორიების არასწორ განვითარებაში შეგვიძლია მოვიაზროთ.	მარალი ჯლასის შენობის მშენებლობა მისცემს ბიძგს გარშემო ტერიტორიებს უფრო მეტი ყურადღება მიექცეს იერსახესა და თავიანთი ტერიტორიების ხარისხობრივ განვითარებას. ასეთი სახლის გაჩენა გაზრდის გარშემო ტერიტორიების ღირებულებას.	რისკები ისევ და ისევ გარშემო ტერიტორიების არასწორ განვითარებაში შეიძლება იყოს.

სახელოვნებათმცოდნეო ჯვლევის რეკომენდაციები

ჯუმისის ქუჩა №19 ნაგებობა არ წარმოადგენს ისტორიულ-კულტურულ ღირებულებას. სახლის მიმდებარე მიწის ნაკვეთზე ასევე არ ფიქსირდება ისტორიული ნაგებობები, შესაბამისად: საცხოვრისის ჩანაცვლება ან რეკონსტრუირება შესაძლებელია ისტორიული ზონის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ნიშნით, კერძოდ; ამ მონაკვეთისთვის სასურველია რელიეფთან მჭიდროდ დაკავშირებული არქიტექტურული გადაწყვეტის მორგება.
პროექტის არქიტექტურული კომპოზიცია სასურველია შედგებოდეს განსხვავებული სიმაღლისა და გადახურვის მქონე ნაწილებისაგან,რომლებიც ორგანულად შეეთვისება „წარბის" ისტორიული განაშენიანების ზოგად ხასიათს.
ნაგებობების სტილისტური გადაწყვეტა უნდა მოხდეს თანამედროვე არქიტექტურული ფორმებით, რადგანაც ფსევდოისტორიული მიმართება ამ შემთხვევაში არამიზანშეწონილია.
მნიშვნელოვანია მოცულობების საფასადე მოკირკეთების და საშენი მასალების შესაბამისობა როგორც ისტორიული განაშენიანების მახასიათებლებთან, ასევე ბუნებრივ ლანდშაფტურ გარემოსთან. უკირატესად გამოსაყენებელია აგური და ქვის შერეული წყობის, დაჭანგული ლითონის, ხის და სხვ. ბუნებრივ ფაქტურებთან მისადაგებული მასალები.
არქიტექტურული კომპოზიციის ქვედა მხარე ვფიქრობ, უმჯობესია ვიზუალურად შეერწყას მთის რელიეფს, რისთვისაც გამოსაყენებელია შესაბამისი საშენი მასალა, ხოლო ზედა სართულები მსგავსად მეზობელი ნაგებობებისა, უნდა გადაწყდეს ღია სივრცითი ელემენტების _ აივნების, შუშაბანდების ან ღიობების რიტმით დანაწევრებული საფასადე ელემენტებით.
ნაგებობების გადახურვის ნაწილში სასურველია დაფერდებული ან წაკვეთილი ფორმის სახურავების თემის გამოყენება გადახურვის მასალა უნდა მიესადაგოს ძველი უბნების სახურავების ფერსა და ფაქტურას.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალი ანდრონიკაშვილი

საცხოვრებელი სახლი
ჯუმისის ქუჩაზე №4



-I სართულის გეგმა
პარკინგი



0 სართულის გეგმა



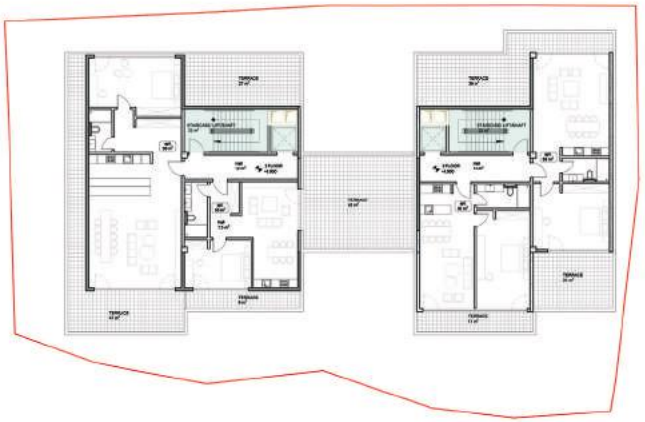
I სართულის გეგმა



II სართულის გეგმა



III სართულის გეგმა



საცხოვრებელი სახლი

ჯუმისის ქუჩაზე №4

ვიზუალიზაცია



საცხოვრებელი სახლი

ჯუმისის ქუჩაზე №4

ვიზუალიზაცია



საცხოვრებელი სახლი

ჯუმისის ქუჩაზე №4

ვიზუალიზაცია



საცხოვრებელი სახლი
ჯუმისის ქუჩაზე №4
ვიზუალიზაცია



საცხოვრებელი სახლი
ჯუმისის ქუჩაზე №4
ვიზუალიზაცია



საცხოვრებელი სახლი

ჯუმისის ქუჩაზე №4

ფოტომონტაჟი



საცხოვრებელი სახლი
ჯუმისის ქუჩაზე №4
ფოტომონტაჟი



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტრანსპორტის სქალაქო სამსახურს

შ.პ.ს. „კუმისი რეზიდენსის“

განცხადება

მოგმართავთ თქვენი №16-011091973263 წერილის საპასუხოდ. წერილი ეხება ჩვენს საინვესტიციო პროექტს კუმისის ქუჩაზე. (ს.კ. 01.16.06.057.058).

მოგახსენებთ, რომ ჩვენი კომპანიის დამფუძნებლები წარმოადგენენ ლუქსემბურგში რეგისტრირებულ საინვესტიციო ფონდს. ჩვენი აქციონერების დაინტერესება საქართველოში ინვესტიციით, გამოწვეულია თქვენი ქვეყნის ეკონომიკური მიზიდულობით და ევროპული სიახლოვით. როგორც ევროპელ ინვესტორებს, გვსურს წვლილი შევიტანოთ თქვენი ქვეყნის და ქალაქის განვითარებაში.

კომპანია უკვე ახორციელებს რამოდენიმე პროექტს საქართველოში და ჩვენი მთავარი პოსტულატია ხარისხობრივად მაღალი დონის პროდუქტის შექმნა.

სწორედ ამიტომ, საინვესტიციოდ ჩვენს მიერ შეირჩა ნაკვეთი კუმსისის ქუჩაზე.

ინვესტირების დაწყებამდე, ჩვენ მაქსიმალურად შევისწავლეთ ტერიტორიის ირგვლივ არსებული ფიზიკური თუ დოკუმენტური გარემო.

პირველ რიგში მივმართეთ თბილისის ახალ გენგეგმას, სადაც ტერიტორია საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონად არის დაფიქსირებული.

ასევე ჩავატარეთ ისტორიულ-არქიტექტურული და ქალაქგეგმარებითი კვლევები.

შესაბამისი კვლევების საფუძველზე, შევადგინეთ არქიტექტურული ესკიზები. მოცულობის კუთხით დადებითი პასუხი მივიღეთ ისტორიულ-არქიტექტურული საბჭოდან.

რაც შეხება თქვენი სამსახურის პოზიციას. ნება მოგვეცით არ დავეთანხმოთ თქვენს მიერ გამოთქმული რეკომენდაციას.

ჩვენ ზემოთ მოგახსენეთ, რომ ინვესტიციის განხორციელებამდე მაქსიმალურად შევისწავლეთ გარემო. გენგეგმაში, მიმდებარე ტერიტორიაზე მხოლოდ რამოდენიმე ნაკვეთს აქვს მინიჭებული საშუალო ინტენსივობის პარამეტრები. დანარჩენი ტერიტორია არის დაბალი ინტენსივობის. ეს არის გენგეგმის სწორი პოზიცია. სწორედ ასეთი საშუალო ინტენსივობის ნაკვეთებს აკისრიათ უბნის ეკონიმიკური განვითარების ბერკეტის როლი.

სწორედ ეს არის ჩვენი შემთხვევა. დამერწმუნეთ, საკმაოდ არარეალისტური მიწის ფასების მიუხედავად, ჩვენ მაინც ვენდეთ თბილისის მერიის პოლიტიკას და განვახორციელეთ ინვესტიცია ამ ტერიტორიაზე. ეს მნიშვნელოვანი რისკია, იმის გათვალისწინებით თუ რა რთული მარკეტინგული კამპანიის ჩატარება მოგვიწევს **მაღალი დონის საცხოვრებლისათვის,** რომელიც პრაქტიკულად « მიწურების » უბანში მდებარეობს.

გვჯერა, რომ ჩვენს მიერ აშენებული **მაღალი დონის საცხოვრებელი სახლი**, ბიძგს მისცემს ამ ტერიტორიის განვითარებას. სწორედ ასეთი პოლიტიკაა გაცხადებული თბილისი გენგეგმაშიც. იმისათვის, რომ განვტვირთოთ ცენტრი, გადმოვიტანოთ ინვესტიციები მარცხენა სანაპიროზე, შევცვალოთ უბნის მონოფუნქციურობა – ამისათვის ამ ტიპის პროექტებს უნდა მივცეთ საშუალება განხორციელდნენ **თავის კუთვნილ პარამეტრებში.**

რაც ეხება ქუჩათა ქსელს და საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მომსახურებას – ჩვენ ასევე ჩავატარეთ მოკლვლევა და აქაც ჩვენი პოზიცია ემთხვევა გენ-გეგმის პოზიციას. კუმისის ქუჩა საკმაოდ ფართეა და ჩვენი ნაკვეთის წინ 22 მეტრსაც კი აღწევს სიგანეში. ასევე ის საკმაოდ კარგად ჩართულია წრიულ სატრანსპორტო ნაკადში, რომელიც აკავშირებს ბუხაიძის ქუჩას და მარცხენა სანაპიროს. საერთოდ ეს ურბანული მორფოლოგია ახასიათებს ძველ თბილისს, რაც სწორედ მის შარმს და იდენტურობას წარმოადგენს.

რაც შეეხება საზ.ტრანსპორტით მომსახურებას- ჩვენს მიერ ჩატარებული ანალიზით ის აკმაყოფილებს მოცემულ სტანდარტებს და 400 მეტრიან მომსახურების ზონაშია. ასეც რომ არ იყოს, დამერწმუნეთ უბნის განვითარება გამოიწვევს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარებას ბუხაიძის ქუჩის მხრიდან რაც საკმაოდ ადვილი გასაკეთებელია. ბუხაიძის ქუჩის განვითარება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის კუთხით გარდაუვალია, რადგანაც ის იქნება ერთერთი მთავარი არტერია "ბრაუნფილდებისთვის", რომლებიც ამ ქუჩის ჩრდილოეთით მდებარეობს.

რაც ეხება ინტენსივობას. მოგახსენებთ, ჩვენი ნაკვეთის პარამეტრებს. ნაკვეთი არის 1000 კვ.მ. და მინიჭებული აქვს კ2 2.1. თუმცა ამ პარამეტრებით ჩვენ მაინც ვერ ვაშენებთ 2000 კვადრატსაც კი, რადგანაც საბჭომ სართულიანობა და სიმაღლე დაგვიდგინა. ეს სიმაღლე დაბალი ინტენსივობის ზონაში დაშვებულ სიმაღლემდეც კი არ ადის.

ამრიგად, თუკი მოხდება შეზღუდვა და კ2 დაიკლებს 1.5 მდე ჩვენ შევძლებთ ავაშენოთ 1500 კვ.მ დაგეგმილი 1900 ის ნაცვლად. სხვაობა მხოლოდ 500კვ.მ-ს წარმოადგენს. ასვე, ჩვენ პროექტში გაგვაჩნია მიწისქვეშა პარკინგი 20 ავტომობილზე. დამერწმუნეთ, პარამეტრების შეზღუდვის შენთხვევაში ბინების რაოდენობა არ შეიცვლება, შეიცვლება მხოლოდ მათი ზომები. ამრიგად, ავტომობილების რაოდენობა დარჩება უცვლელი.

ბატონებო, მესმის და ვეთანხმები თქვენს პოლიტიკას, რომ საზოგადოებრივი ტრანსპორტი პრიორიტეტი უნდა გახდეს. ასევე ვეთანხმები იმ პოზიციას, რომ თბილისის ის ნაწილები სადაც სუსტია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის წილი, არ უნდა გახდეს კიდევ უფრო მეტად ავტომპბილზე დამოკიდებული.

თუმცა გარწმუნებთ, რომ ეს ის შემთხვევა არ არის. ჩვენნაირი ინვესტიციები, მხოლოდ დადებით ეფექტს მოახდენს უბნის განვითარებაზე და ცენტრის(მარჯვენა სანაპიროს) განტვირთვის პოლიტიკის ერთერთი პატარა ნაწილი იქნება.

პატივისცემით: შპს" კუმისი რეზიდენს" ს.კ. 404578186

დირექტორი გიორგი შარაშიძე

თბილისი. 24.07.2019

საგადახდო დავალება N40

რეფერენსი

8217789248

გადამხდელის დასახელება: ქანდელაკი ლევანი

ანგარიში (დებეტი) GE02BG0000000161176265
საკომისიოს ანგარიში GE02BG0000000161176265

თანხა

4000-00

გადამხდელის ბანკი:
სს "საქართველოს ბანკი"

ბანკის კოდი

BAGAGE22

თანხა სიტყვებით

ოთხი ათასი ლარი 00 თეთრი

გადასახადის გადამხდელის დასახელება: ქანდელაკი ლევანი

საიდენტ. კოდი 01012011111

საკომისიო: 2 (ორი) ლარი 80 თეთრი

მიმღების დასახელება: ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიანი ანგარიში

ანგარიში/სახაზინო კოდი 300773263
(კრედიტი) 200122900 (ძველი ანგ.)

მიმღების ბანკი:
სახელმწიფო ხაზინა

ბანკის კოდი

TRESGE22

ბანკის ალნიშვნები

წარდგენის თარიღი: 23.07.2019

გადახდის დანიშნულება: დაფგენილება ნომერი: 000859. ლევან ქანდელაკი პ/ნ 01012011111

მიღების თარიღი: 23.07.2019

თუ საგადახდო დავალების შესრულების თარიღი ემთხვევა არასამუშაო დღეს, მისი შესრულება განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს

დამატებითი ინფორმაცია:

ხელმოწერა

ხელმოწერები:

ხელმძღვანელი

ბ.ა.

შტამპის ადგილი

მთ. ბუღალტერი

JSC BANK OF GEORGIA SOLO BAGAGE