





GR■UP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე, საკადასტრო კოდი: 01.19.18.008.022





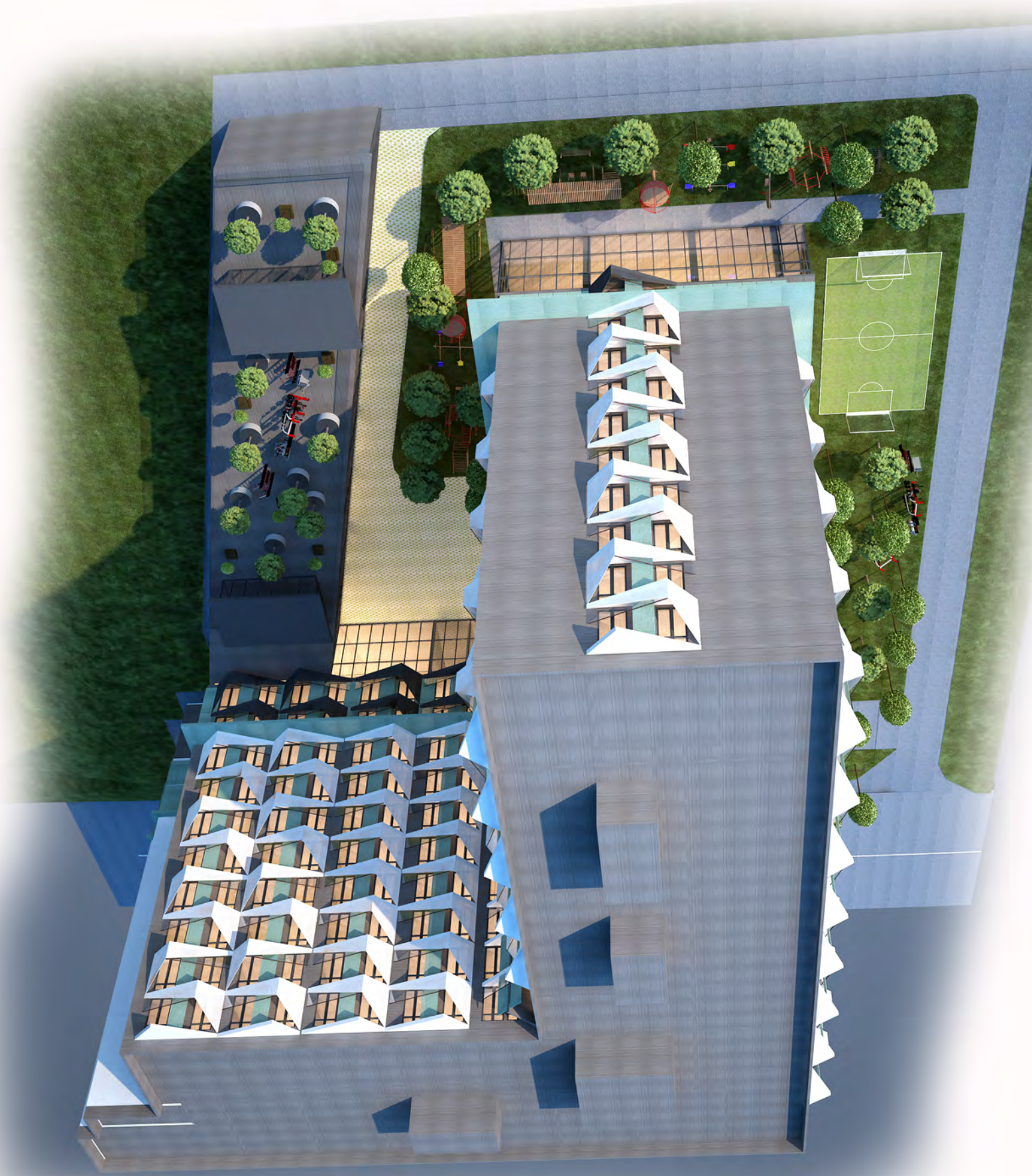
















საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, თვალჭრელიძის ქუჩაზე, ნაკვეთის საკადასტრო კოდია: 01.19.18.008.022, ტერიტორია გამოირჩევა ძირითადად სწორი ზედაპირით, მცირე ქანობით 8 % მდე, თუმცა მისი სამხრეთის მხარე მკვეთრი ქანობია 50% მდე დახრით. ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობა განაწილებით: საცხოვრებელი-75%, კომერციული 25%,

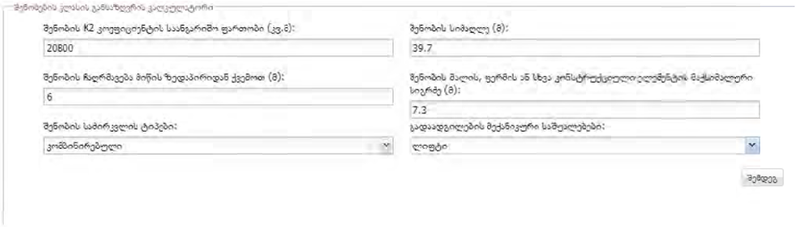
ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 2 ტერიტორიის მიმდებარედ მდებარეობს სასაწყობე და საწარმოო საოფისე სივრცეები სამხრეთით, დასავლეთით ძველი ამორტიზებული არასაცხოვრებელი შენობები, დანარჩენ ნაწილში კი ტერიტორია გარემოცულია არც ისე მჭიდროდ დასახლებული დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი განაშენიანებით.

ტერიტორიის დასავლეთით მდებარეობს ისთ პოინტის სავაჭრო კომპლექსი, აღმოსავლეთით ყავის ქარხნის საოფისე შენობა და ეროვნული ბანკის შენობა, ასევე გაყოლებაზე რამდენიმე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტია სასტუმროს ჩათვლით, სხვა ობიექტები გზის ზოლზე არ გვხვდება, თუმცა აღსანიშნავია რომ 01.19.19.009.037 გაცემულია ნებართვა საკმაოდ დიდმასშტაბიან სართულიან ძირითადად საცხოვრებელ მშენებლობაზე, ეს ტერიტორია კი ნაკვეთთან საკმაოდ ახლოს, დასავლეთით 360 მეტრში მდებარეობს, ამ ნაკვეთის შემდეგ კი თითქმის სრულ გზისპირა ზოლზე გვხვდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები მხოლოდ, კომერციული ფართებით, ჯახეთის გზატკეცილის ამ მონაკვეთის მეორე მხარეს კი ძირითადად საწყობები, მაღაზიები და საცხოვრებელი შენობებია განლაგებული, ასევე აღსანიშნავია ისიც, რომ პროექტირების შემთხვევაში საპროექტო შენობა, რომელიც 11 სართულიანად განიხილება არ არის ყველაზე მაღალი ობიექტი არსებულ მიმდებარე განაშენიანებაში და ასევე საკმაოდ დაბალია საკადასტრო კოდზე: 01.19.19.009.037 შეთანხმებულ პროექტთან მიმართებაში, რომელიც 11 სართულით მაღალია საპროექტო ობიექტზე.

შენობა 11 სართულიანია, რომლის ყველაზე ხილვადი ნაწილი, აივნები და მისი მიმდებარე მოწყობა შესრულებულია შემინული მოაჯირით, და HPL პერფორირებული პანელებით, შესაბამისად მისი ძირითადი ნაწილი მოპირკეთებულია მაღალი ხარისხის დეკორატიული მასალით, შიდა ზედაპირზე კი გამოყენებულია დეკორატიული ლესვა, პირველი სართული შემინულია, მეორე მესამე სართულებზე, სადაც ძირითადად კომერციული ფუნქციაა ფასადი მეორდება რომელიც შეესაბამება როგორც საოფისე კომერციულს, ისე საცხოვრებელ ფუნქციას, სართულებზე არქიტექტურა მეორდება რადგან შენობა წარმოადგენს ერთ მთლიან მოცულობას, და მისი ზედაპირის ცვლილება გამოიწვევს კომპოზიციურ შეუსაბამობას შენობის კომპოზიციასთან მიმართებაში.

შენობას აქვს განსხვავებული მხოლოდ პირველი სართული, რომელიც დაეთმობა სავაჭრო კომერციულ ფუნქციას და ძირითადად მოემსახურება შენობის დანარჩენ ნაწილს, ასევე დაცულია საცხოვრებელი და კომერციული ფართობების თანაფარდობა, შენობის არქიტექტურა საინტერესო და თანამედროვეა, არ არღვევს როგორც სივრცის ხაზს, ასევე კარგად ეწერება არსებულ გარემოში და არ მოდის მასთან წინააღმდეგობაში.

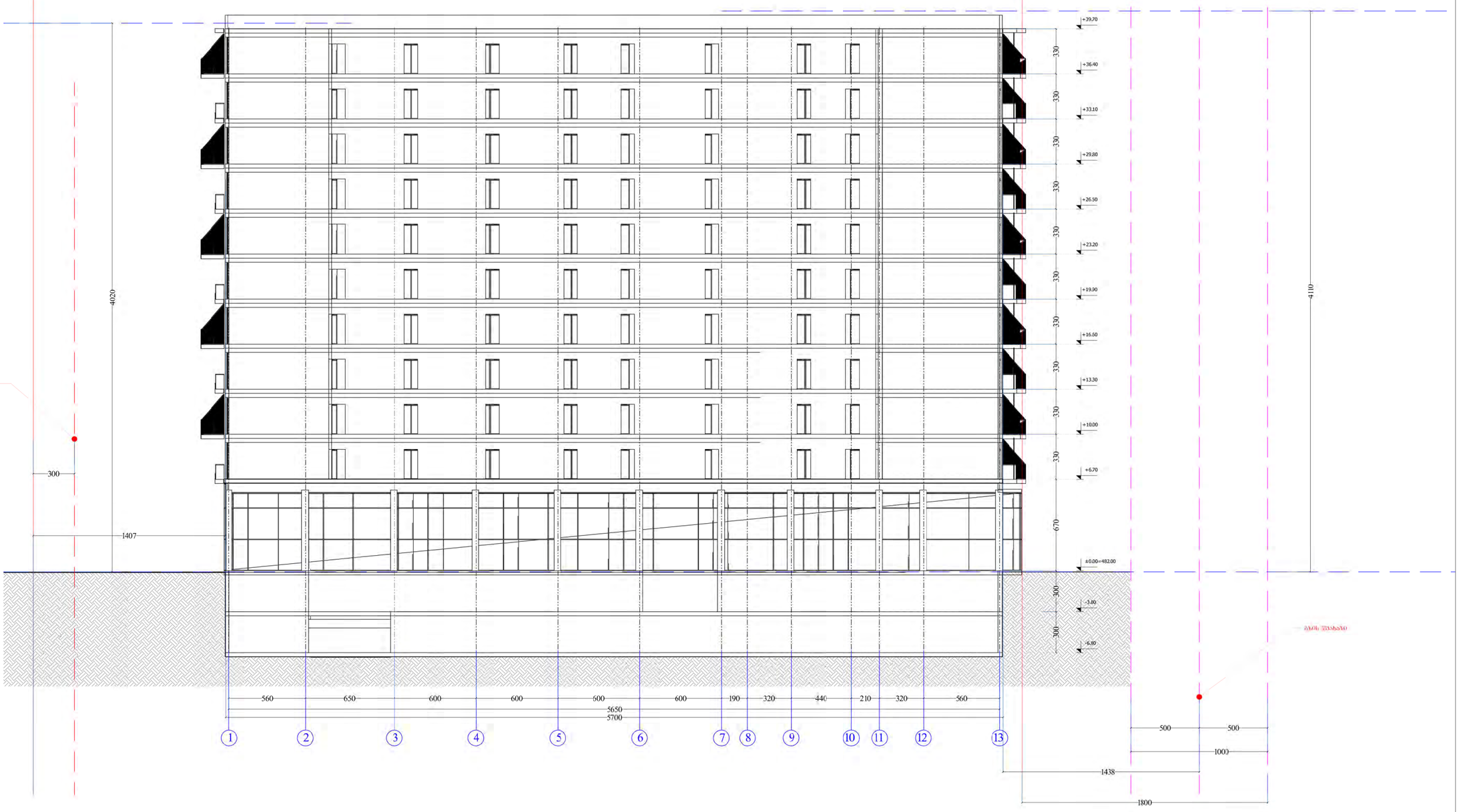
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:	კვ.მ.	კ1	კ2
ნაკვეთის ფართობი:	4524		
განაშენიანების ფართობი:	2395	0.5	
განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი:	20116.1		4.5
სამშენებლო ფართობი (მიწის ზემოთ):	19846		
სრული სამშენებლო ფართობი (მიწის ზემოთ):	21153.3		
საერთო ფართობი:	23735.5		
მათ შორის:			
მიწისქვეშა ავტოსადგომის ფართობი:	3907.2		
კომერციული ფართობი:	4126.6		
საცხოვრებელი ფართობი:	10960		
საზაფხულო ფართობი:	1307.3		
სადარბაზოების და კიბის უჯრედის ფართობი:	2028.1		
კ3 საანგარიშო ფართობი კ3=0.3	1406.3		
გასაყიდი ფართობი (პარკინგის გამოკლებით):	17800.2		
გასაყიდი ფართობის შეფარდება განაშენიანების ინტენსივობის ფართობთან %	88.48733		
სამშენებლო ფართობი:	22941.2		
სრული სამშენებლო ფართობი:	24248.5		




300
1407
300
120
120
120

H=L/Y
H=14.07/0.35=40.20 მ.

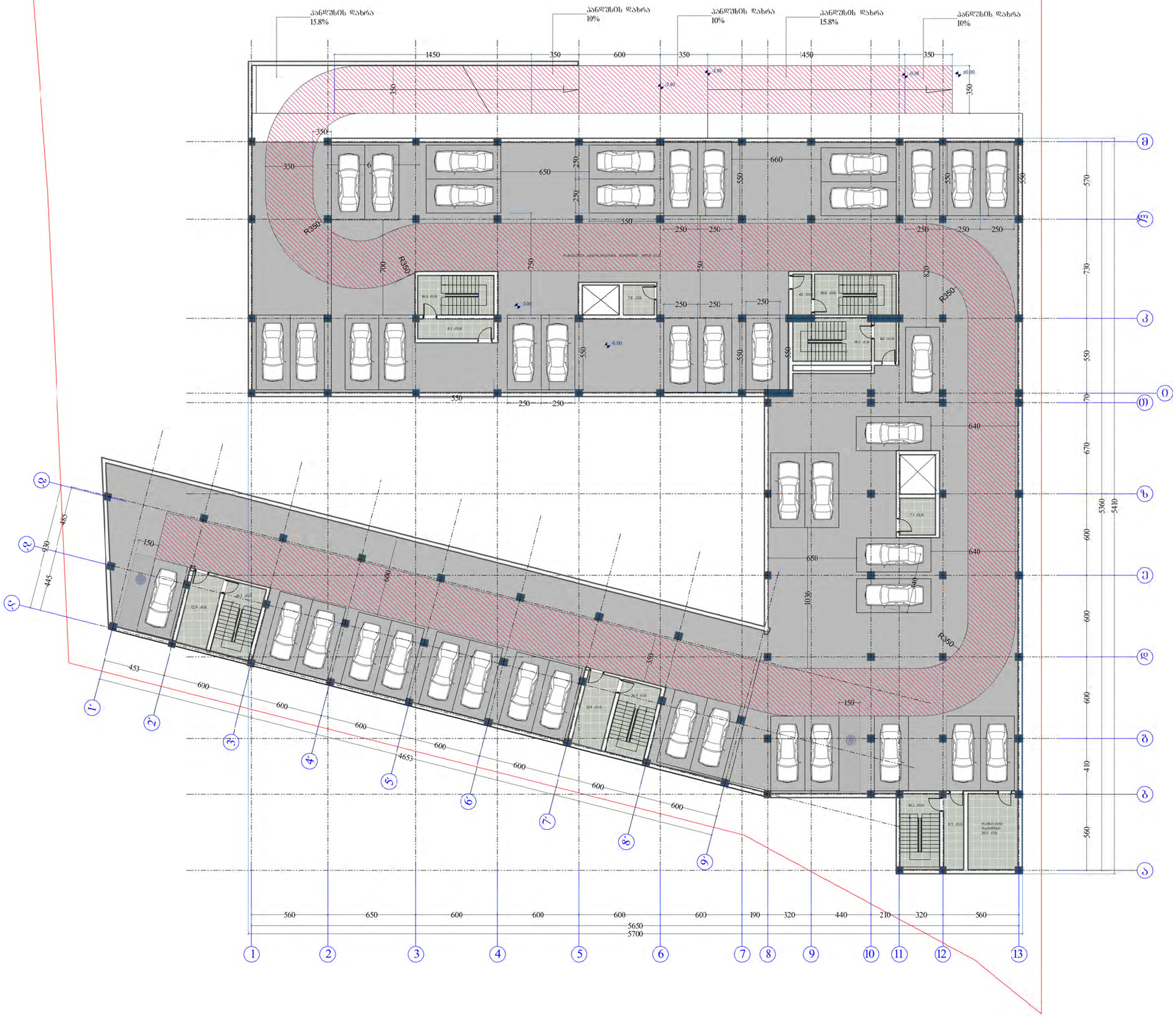
H=L/Y
H=14.38/0.35=41.10 მ.



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

HD GROUP



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

-2 სართულის გეგმა

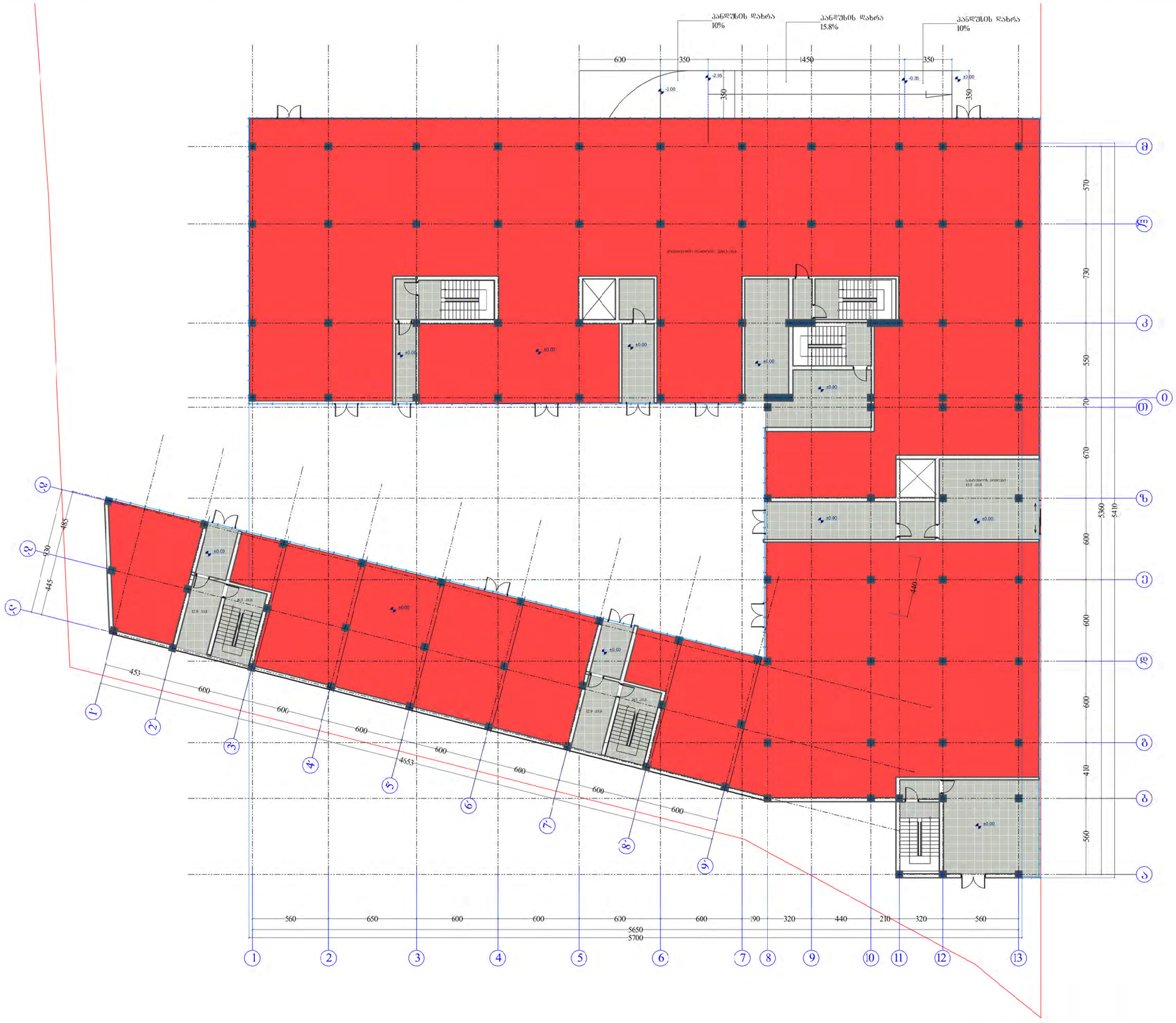
GROUP



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

-1 სართულის გეგმა

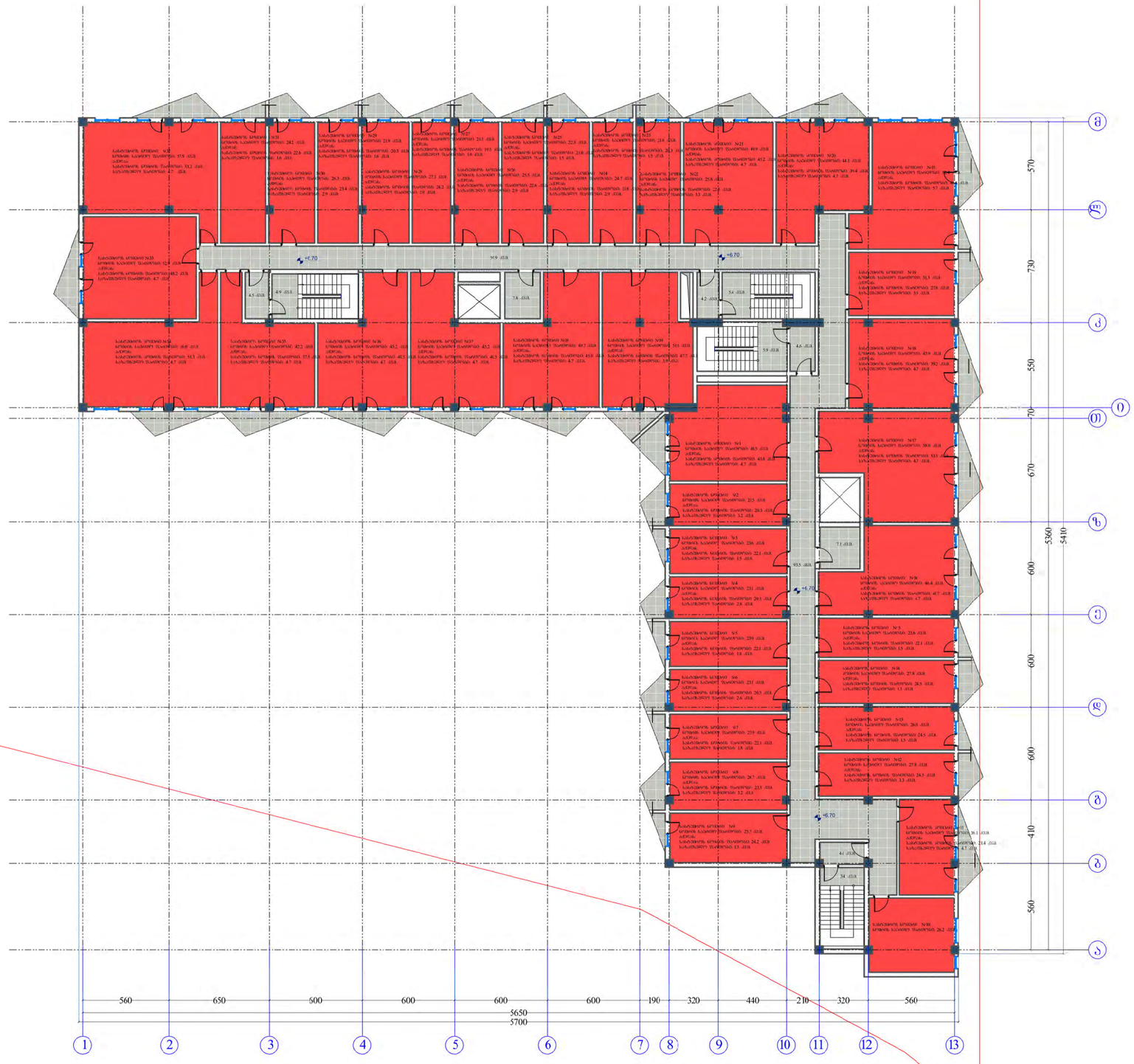
HD GROUP

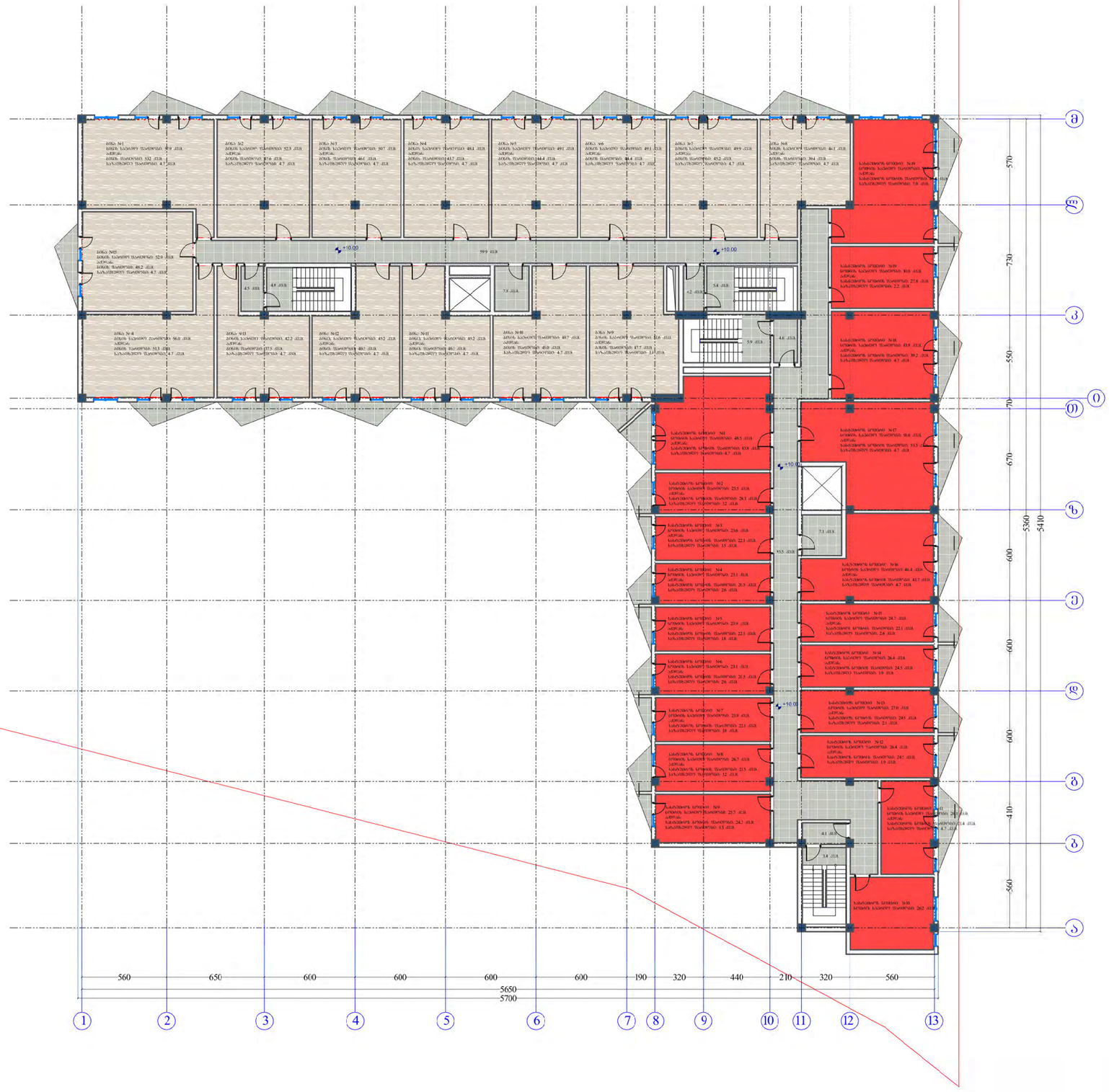


მრავალფუნქციური შენობა თვალჯრელიძის ქუჩაზე

პირველი სართულის გეგმა

HD GROUP

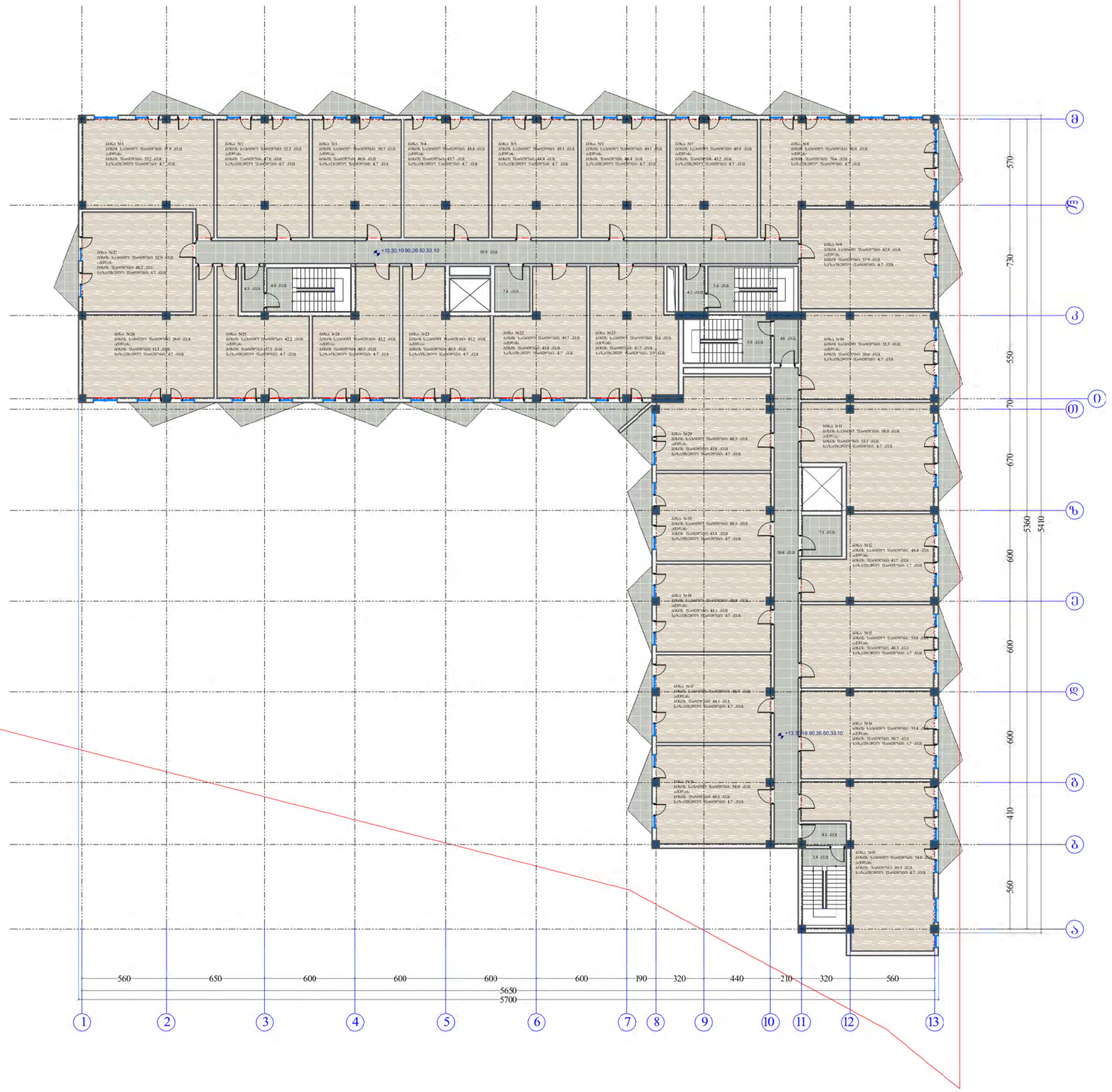

+6.70
+6.70
+6.70



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

მესამე სართულის გეგმა

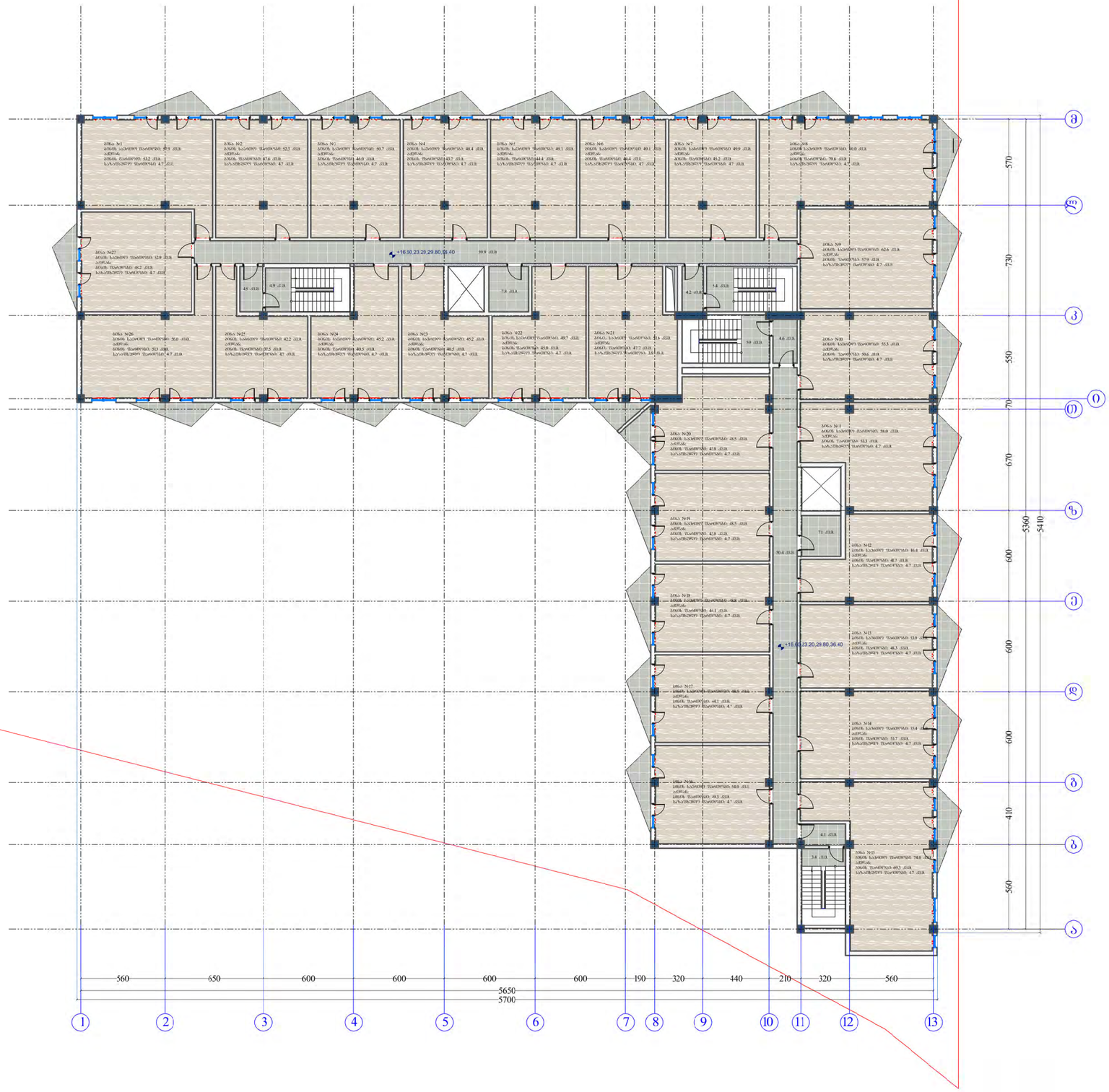
HD GROUP



HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ტიპიური (IV, VI, VIII, X) სართულის გეგმა



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ტიპიური (V, VII, IX, XI) სართულის გეგმა

HD GROUP

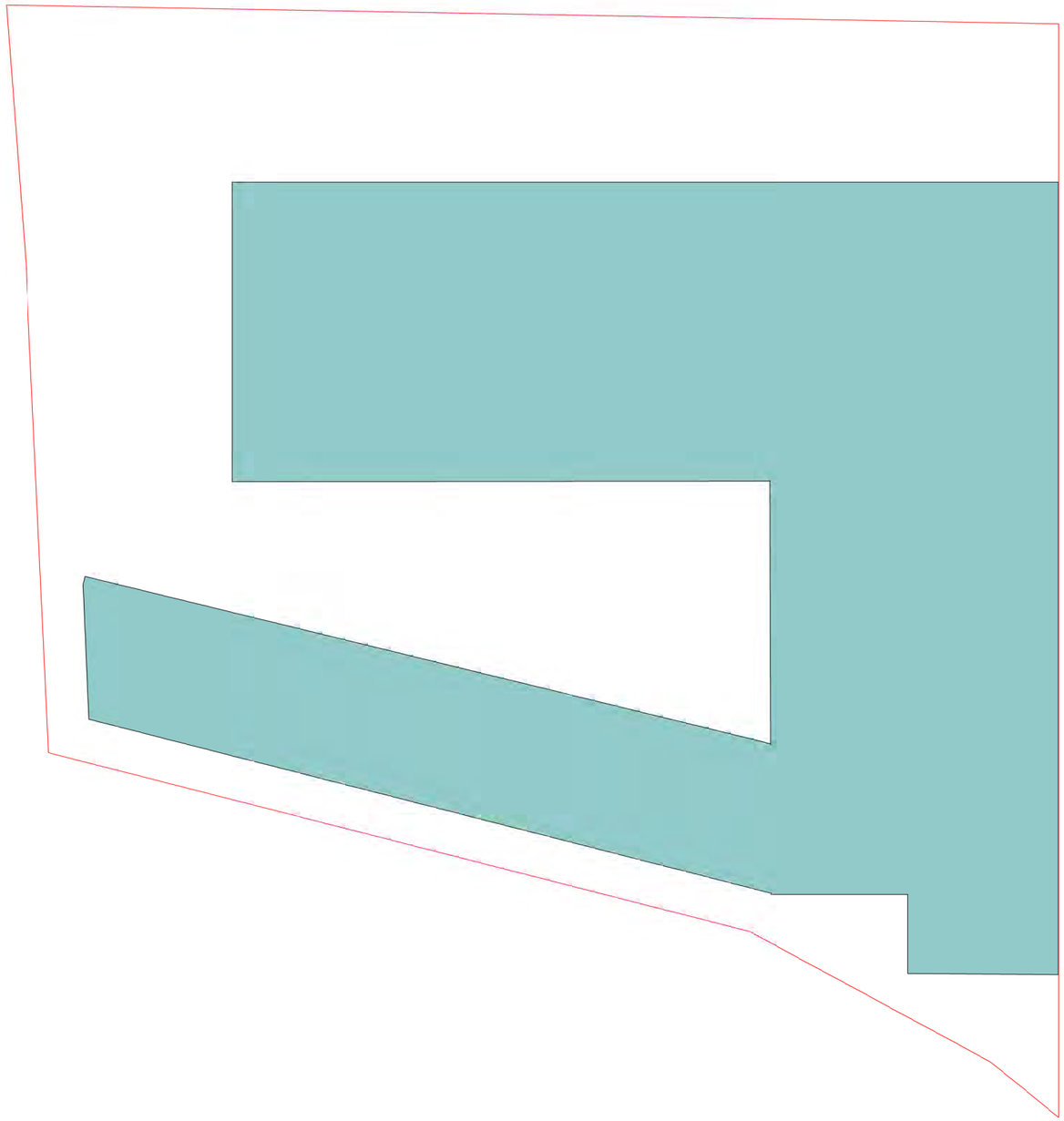


მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

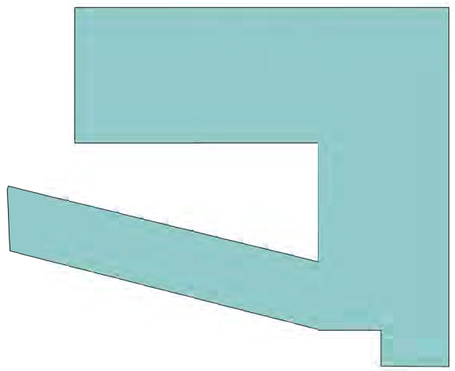
საპროექტო გენგეგმა

HD GROUP

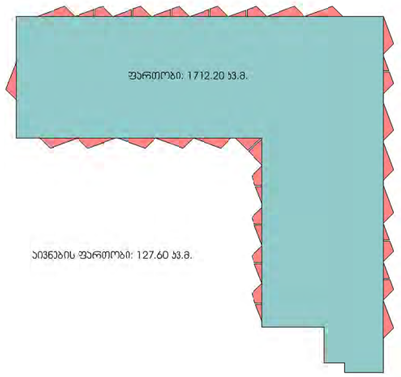
შენობის კ-1 კოეფიციენტის ფართობის
საანგარიშო პროექი
ფართობი: 2395.00 კვ.მ.
კ-1=2395.00/4524=0.5



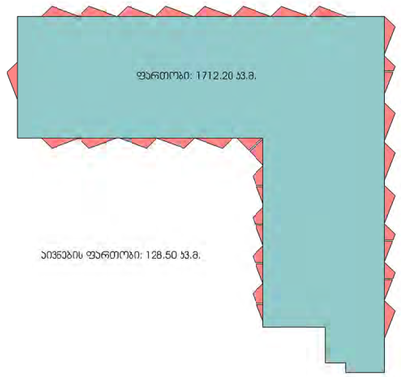
I სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 2395.00 კვ.მ.



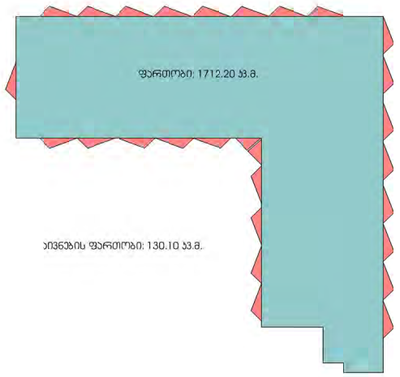
II სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



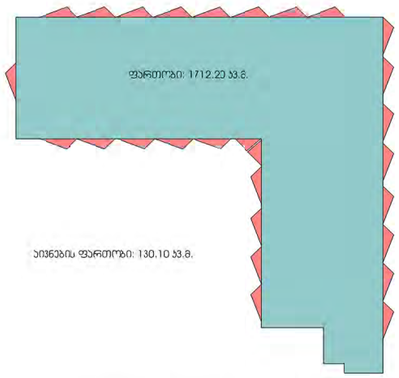
III სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



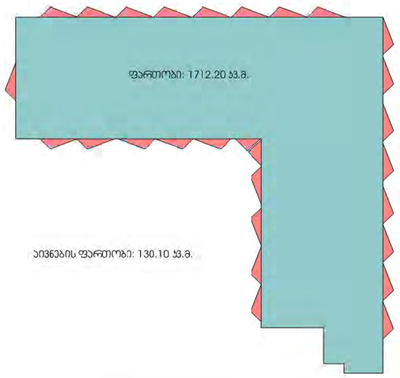
IV სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



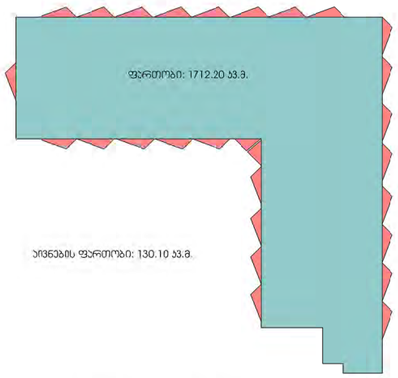
V სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



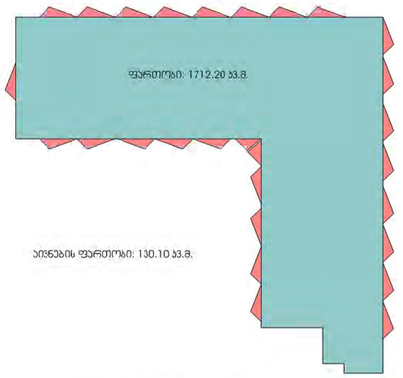
VI სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



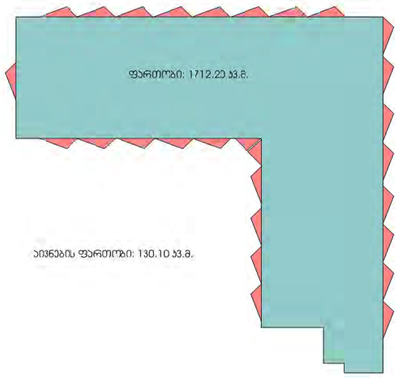
VII სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



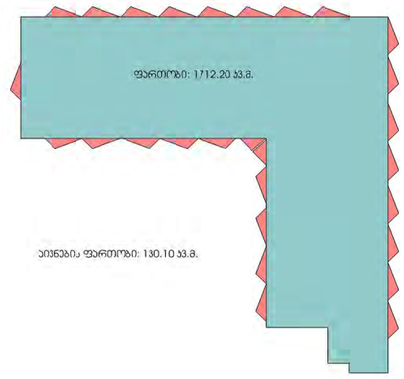
VIII სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



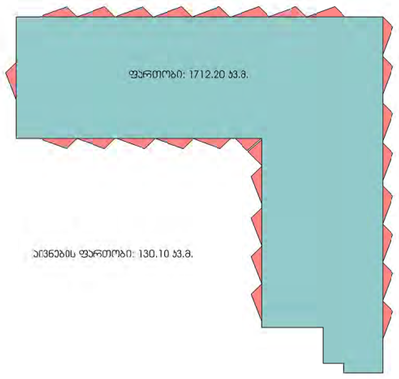
IX სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



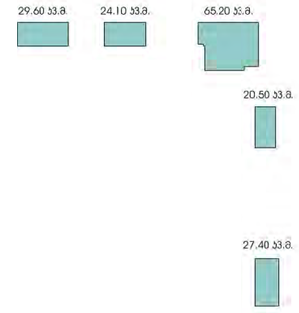
X სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



XI სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის
საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 1712.20 კვ.მ.



სახურავის სართულის ბ-2 პოლფუნქციონალის
ფართობის საანგარიშო პროექტი
ფართობი: 166.80 კვ.მ.



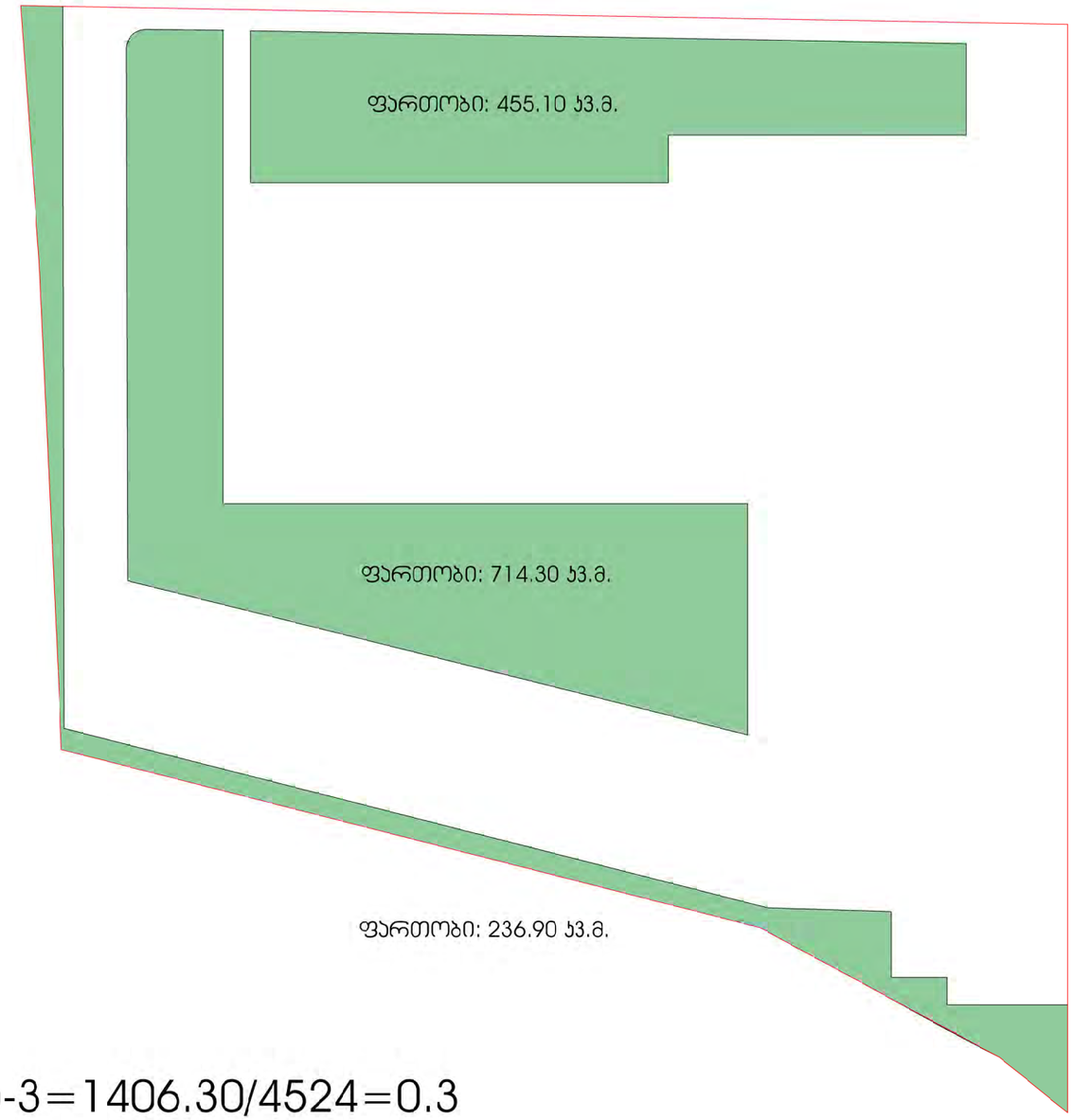
აივნების ფართობი ყველა სართულზე: 1296.9 კვ.მ. (1296.9/3=432.3 კვ.მ.)
შენობის ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობი: 20116.10 კვ.მ. (19683.8+432.3 კვ.მ.)
ბ-2=20116.10/4524=4.4

HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

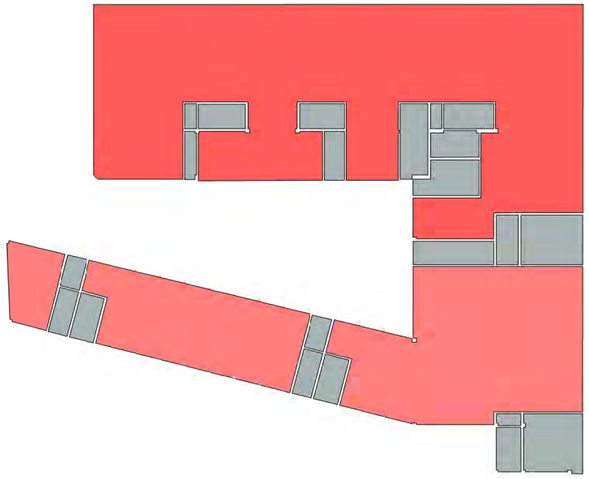
ბ-2 პოლფუნქციონალის ფართობის საანგარიშო პროექტები

კ-3 კოეფიციენტის ფართობის საანგარიშო
პროექი
ფართობი: 1406.30 კვ.მ.

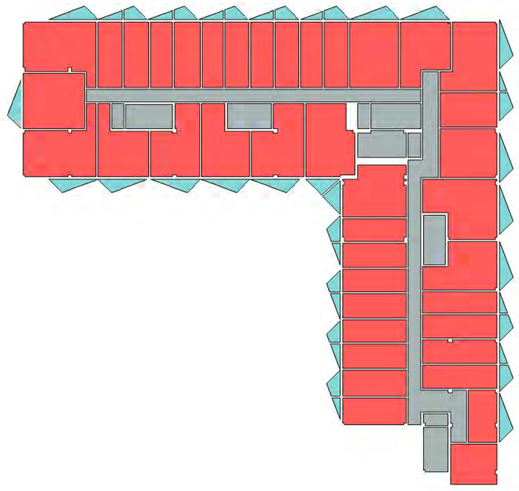


კ-3=1406.30/4524=0.3

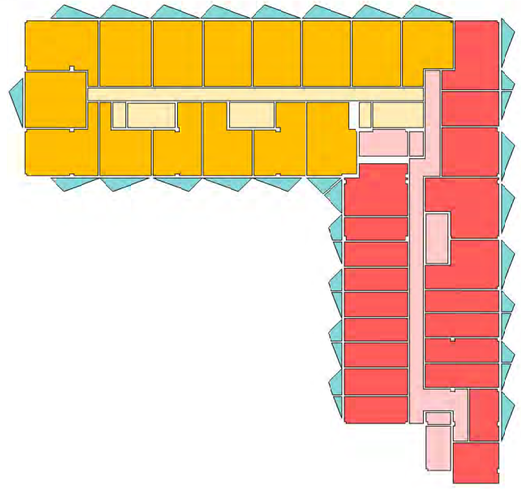
I სართულის საერთო ფართობი: 2264.10 კვ.მ.
კომერციული ფართობი: 1880.10 კვ.მ.
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი: 384.00 კვ.მ.



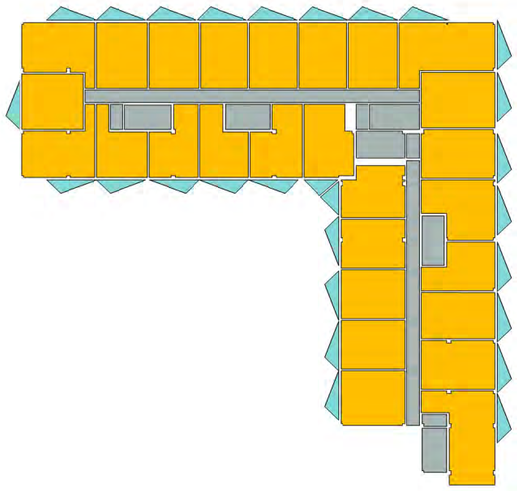
II სართულის საერთო ფართობი: 1635.20 კვ.მ.
კომერციული ფართობი: 1238.10 კვ.მ.
საზაფხულო ფართობი: 127.60 კვ.მ.
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი:: 269.50 კვ.მ.



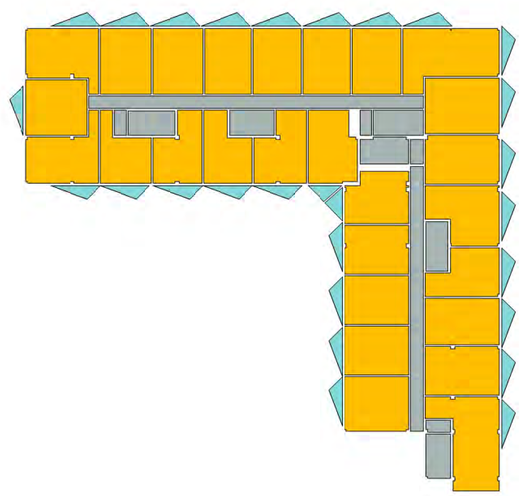
III სართულის საერთო ფართობი: 1643.90 კვ.მ.
კომერციული ფართობი: 570.80 კვ.მ.
საცხოვრებელი ფართობი: 675.10 კვ.მ.
საზაფხულო ფართობი (კომერციულისთვის): 58.90 კვ.მ.
საზაფხულო ფართობი (საცხოვრებლისთვის): 69.60 კვ.მ.
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი (კომერციულისთვის): 150.80 კვ.მ.
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი (საცხოვრებლისთვის): 118.70 კვ.მ.



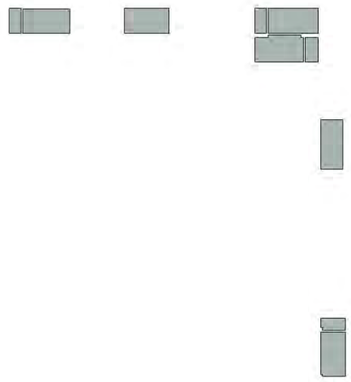
ტიპიური (IV, VI, VIII, X) სართულის საერთო ფართობი: 1660.20 კვ.მ.
(1660.2X4=6640.80 კვ.მ.)
საცხოვრებელი ფართობი: 1303.20 კვ.მ. (1303.20X4=5212.80 კვ.მ.)
საზაფხულო ფართობი: 130.10 კვ.მ. (130.10X4=520.40 კვ.მ.)
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი: 226.90 კვ.მ. (226.90X4=907.60 კვ.მ.)



ტიპიური (V, VII, IX, XI) სართულის საერთო ფართობი: 1660.20 კვ.მ.
(1660.2X4=6640.80 კვ.მ.)
საცხოვრებელი ფართობი: 1303.20 კვ.მ. (1303.20X4=5212.80 კვ.მ.)
საზაფხულო ფართობი: 130.10 კვ.მ. (130.10X4=520.40 კვ.მ.)
პიბის უჯრედის, ლიფტისა და დერეფნების ფართობი: 226.40 კვ.მ. (226.40X4=905.60 კვ.მ.)



სახურავის სართულის საერთო ფართობი: 116.20 კვ.მ.
პიბის უჯრედისა და ლიფტების ფართობი: 116.20 კვ.მ.

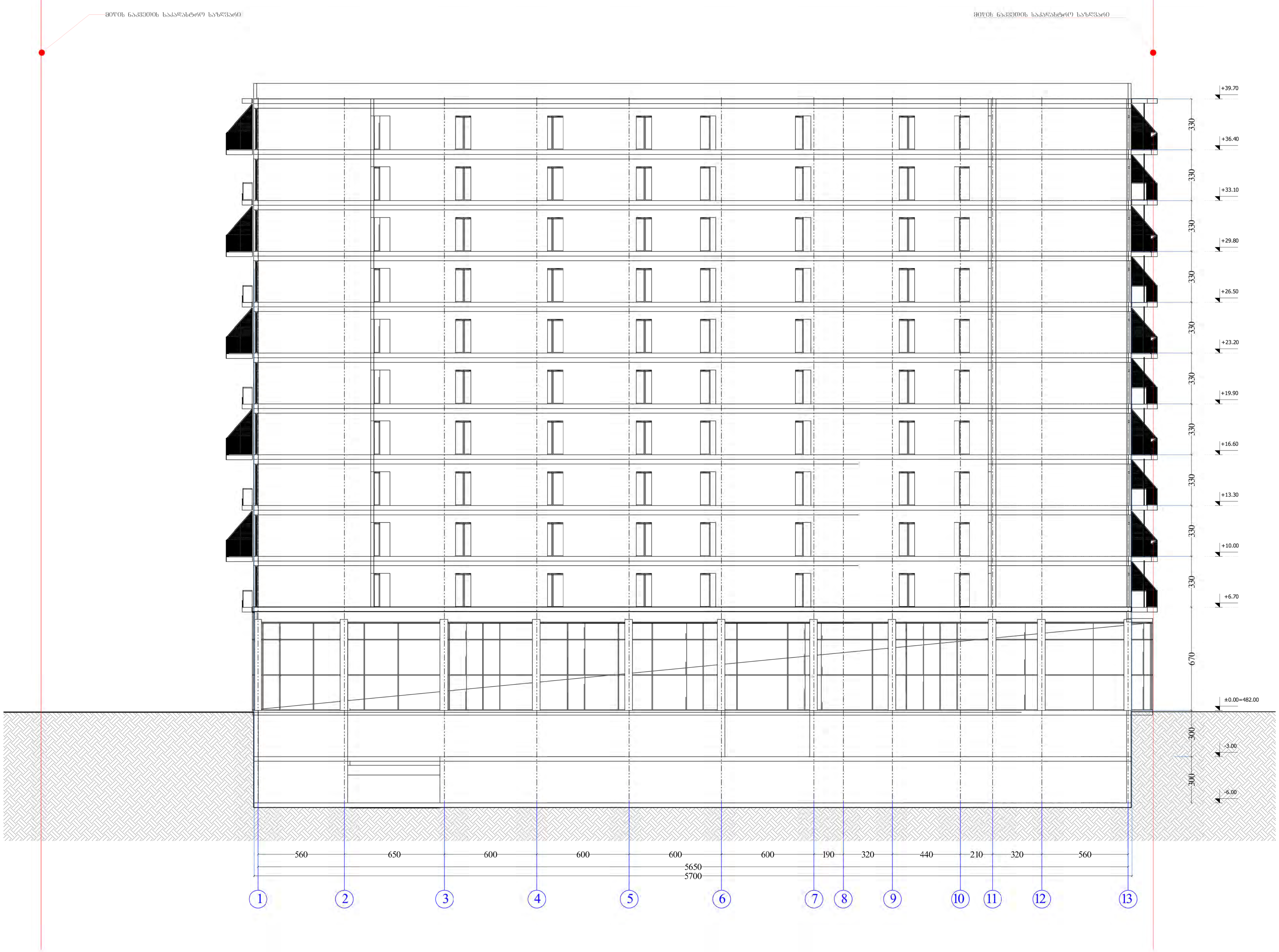


საერთო ფართობი: 18941 კვ.მ.
კომერციული ფართობი (პიბის უჯრედის, ლიფტის, დერეფნებისა და საზაფხულო ფართობის ჩათვლით): 4679.80 კვ.მ. (25%)
საცხოვრებელი ფართობი (პიბის უჯრედის, ლიფტის, დერეფნებისა და საზაფხულო ფართობის ჩათვლით): 14261.2 კვ.მ. (75%)

HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჯრელიძის ქუჩაზე

შენობის ფუნქციური დანიშნულების საანგარიშო პროექტი



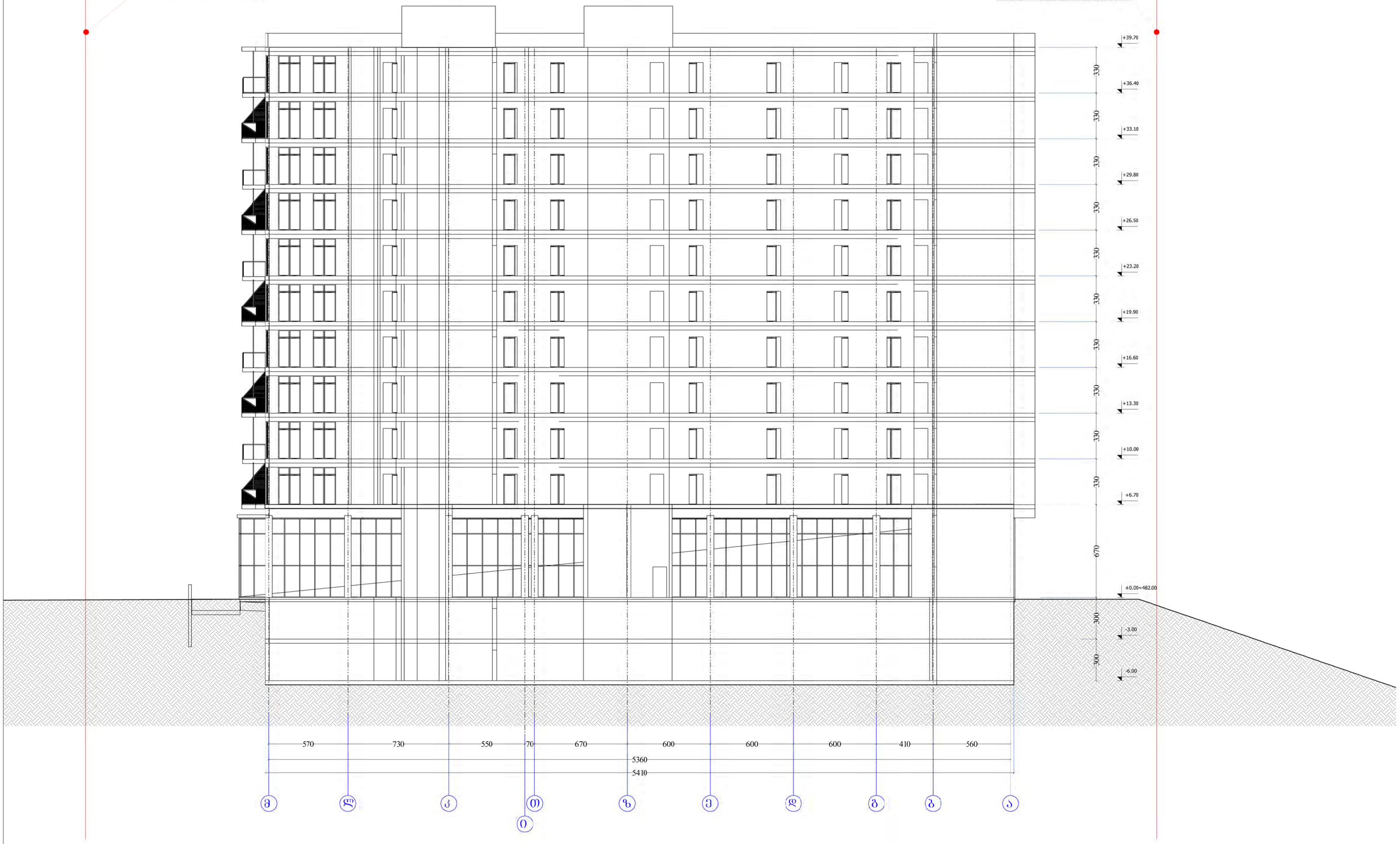
HD
GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ჭრილი 1-1

მთის ნაკვეთის საპროექტო სამხრეთი

მთის ნაკვეთის საპროექტო სამხრეთი



HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

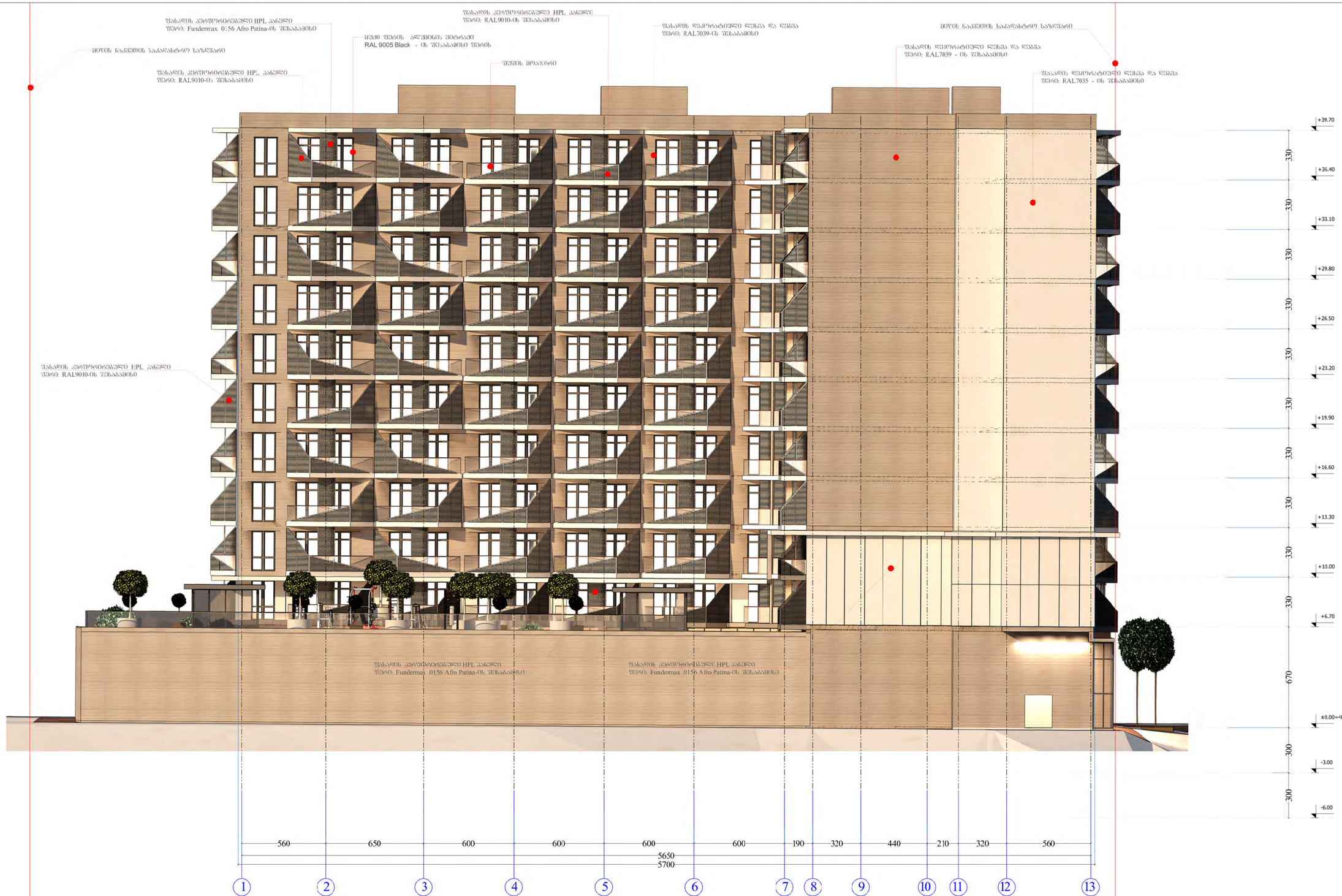
ჭრილი 2-2



HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ფასადი მ-ა ღერძებში



HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ფასადი 1-13 ღერძებში



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ფასადი 13 - 1 ღერძებში

HD GROUP



მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ფასადი ა-მ ღერძებში

HD GROUP



HD GROUP

მრავალფუნქციური შენობა თვალჭრელიძის ქუჩაზე

ვიზუალიზაცია