ქ. თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირი 11ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის კორექტირება

განმარტებითი ბარათი

ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია #01.14.14.011.065, მისამართი ჭავჭავაძის გამზირი 11ა, ტერიტორია მდებარეობს ჭავჭავაძის გამზირსა და ატენის ქუჩას შორის და ჭავჭავაძის გამზირიდან დაშორებულია 42 მეტრით. ტერიტორიაზე განლაგებული იყო 3-სართულიანი საცხოვრებელი სახლი და რამდენიმე ავტოფარეხი. ტერიტორიის აბსოლუტური ნიშნული არის 452.00 მეტრი, ხოლო ჭავჭავაძის გამზირის ნიშნული ამ მონაკვეთში არის 453.00 მეტრი. ტერიტორიას სამხრეთიდან ემიჯნება 6-სართულიანი საცხოვრებელ-ადმინისტრაციული შენობა და სკვერი, რომელიც მდებარეობს აღნიშნულ შენობასა და ჭავჭავაძის გამზირ #9-ში არსებულ 3-სართულიან საცხოვრებელ სახლებს შორის. აღმოსავლეთიდან და ჩრდილოეთიდან შენობას ემიჯნება ატენის ქუჩაზე მდებარე 4-სართულიანი საცხოვრებელი სახლები თავისი ეზოებით, რომელთა აბსოლუტური ნიშნული მერყეობს 445.00 მეტრიდან 448.00 მეტრამდე. დასავლეთიდან ტერიტორიას ემიჯნება ჭავჭავაძის გამზირ #9-ში არსებული 3-სართულიანი საცხოვრებელი სახლის ეზო. ტერიტორიის ფართი არის 1083მ2.

ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფილი ტერიტორია 2006 წელს გაცემული ქალაქმშენებლობითი პირობებით #ა-1/63 წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას სზ-4 (კ1=0.6, კ2=2.8, კ3=0.1).

2007 წლის 30 მაისს ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერგაიცა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ბრძანება #03/521 და შესაბამისი ბრძანება მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ #ნ/827. პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება #1-1/1254-ის, დასახლებულ ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ, ამოქმედებამდე და შესაბამისად განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის დაანგარიშება მოხდა შესაბამისი მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, მშენებლობის ინტენსივობის საანგარიშო ფართი 3080კვ.მ კ-2=2.8. 2010 წელს თბილისის არქიტექტურული სამსახურის მიერ გაიცა ბრძანება #3111 მშენებლობის თარიღში ცვლილებების შეტანის შესახებ. 2011 წლის 28 თებერვლის ქ. თბილისის მერის განკარგულება #323-ის საფუძველზე მოხდა პროექტის კორექტირება და ახალი მშენებლობის ნებართვის აღება, ბრძანება #01/1488 22.06.2011 და მშენებლობის სანებართვო მოწმობა #ნ/1569-1 22.06.2011. აღნიშნული კორექტირებისას განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის დაანგარიშება მოხდა 2007 წელს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და მშენებლობის ინტენსივობის საანგარიშო ფართმა შეადგინა 3387კვ.მ კ-2=3.2. 2012 წლის 24 იანვრის თბილისის არქიტექტურული სამსახურის მიერ გაიცა ბრძანება #484499 მშენებლობის თარიღში ცვლილებების შეტანის შესახებ.

საპროექტო შენობა ორიგინალური პროექტის მიხედვით შედგება ორი დამოუკიდებელი ბლოკისგან, რაც გამოწვეულია კონსტრუქციული და სეისმოლოგიური მოსაზრებებით, რადგან ერთი ბლოკი 4-სართულიანია, ხოლო მეორე ბლოკი 8-სართულიანი. საპროექტო შენობა 2-სადარბაზოიანია. მიწისქვეშა 2 სართულში განლაგებულია ავტოფარეხი, პირველ სართულზე

საზოგადოებრივ-კომერციული ფართი. მე-2 სართულიდან მე-8 სართულის ჩათვლით საცხოვრებელია, ხოლო ბლოკების სახურავებზე განლაგებულია ზამთრის ბაღები-ორანჟერეა და ტერასები. 8-სართულიანი ბლოკი, რომელიც სამხრეთი ფასადით უყურებს ჭავჭავაძის გამზირზე გამავალ სკვერს და აღმოსავლეთ ფასადი აქვს ყრუ, არ არის 6-სართულიან საცხოვრებელ-ადმინისტრაციულ შენობაზე მაღალი.

პროექტის კორექტირება ძირითადათ ითვალისწინებს 8-სართულიან ბლოკზე ზამთრის ბაღების ნაცვლად მსუბუქი კონსტრუქციის მეტალის კარკასით, ძირითადათ შემინული, მანსარდის ტიპის დახრილ სახურავიანი სართულის დამატებას და მე-8 სართულის ბინებიდან ამოსასვლელი შიდა კიბეების კონფიგურაციის შეცვლას (ეს ცვლილება ასახულია და დამატებულია კორექტირებულ კ-2 კოეფიციენტში). ”6-7” და “8-10” ღერძებში განლაგებული მანსარდული ტიპის ბინის სახურავი მოწყობილია ლითონის კოჭებზე და ხის ნივნივებზე და გადახურულია კრამიტით. “7-8”-“გ-ე” ღერძებში მანსარდული ტიპის ბინის სახურავი ეწყობა მონოლითური რკინა ბეტონის ფილით რომელიც წარმოადგენს კიბის უჯრედის გადახურვის გაგრძელებას. არკაში “5-7” ღერძებში 2.50 ნიშნულზე დაემატა კომერციული ფართი, ხოლო 0.00 ნიშნულზე დაცვის ოთახი. ამავე ბლოკში V-VI სართულზე “6-7” ღერძებში მდებარე აივანის ნაწილი ამოშენდა და მისი ფართი მიემატა საცხოვრებელ სივრცეს (ეს ცვლილება ასახულია და დამატებულია კორექტირებულ კ-2 კოეფიციენტში). რამოდენიმე ადგილას შეიცვალა ვიტრაჟის და კარის ნახატი (ორფრთიანი კარი გადაკეთდა ერთფრთიანად). ყველა ფასადზე გაუქმდა კარ ფანჯრების ზედა ფრამუგების გაღება. 4 სართულიან ბლოკში სახურავზე 15.45 ნიშნულზე ფილაში დაემატა ღიობები შიდა კიბისთვის რომლებიც ბინას აკავშირებს ზამთრის ბაღთან “გ-დ” და “დ-ე” ღერძებში. “3-4”- და “ე” ღერძებში შეიცვალა ფანჯრების და ვიტრაჟების რაოდენობა და გაბარიტები (I სართულზე დაემატა ვიტრაჟი II-III-IV სართულებზე ფანჯარა). ”4-5” და “გ-დ” ღერძებში 18.50 ნიშნულზე კიბის უჯრედის მონოლითურ გადახურვაზე მოეწყო ტერასა. პირველ სართულზე კომერციულ სივრცეში გ-დ” ღერძებში ვიტრაჟს დაემატა კარი. “დ-ე” და “6” ღერძზე შეიცვალა კედლის განლაგება და გადაადგილდა არკის სივრცეში, „6-7“ ღერძებს შორის 2.80მ ნიშნულზე არკაში დაემატა ანტრესოლის სართული, შესაბამისად გაიზარდა კომერციული ფართი და შემცირდა არკის სიგანე და გახდა 5.10 მ. (ეს ცვლილება ასახულია და დამატებულია კორექტირებულ კ-2 კოეფიციენტში). დანარჩენი ცვლილებები ეხება ორივე ბლოკის ბინების შიდა გეგმარებას და მინიმალურად აისახება შენობის ვიზუალურ მხარეზე და მის არქიტექტურულ იერსახეზე.

ქ. თბილისის მერის განკარგულება #238 18.02.2013 -ის საფუძველზე განხორციელებული პროექტის კორექტირების შედეგად მოხდა განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის დაანგარიშება 2007 წელს მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე და მშენებლობის ინტენსივობის საანგარიშო ფართმა შეადგინა 3582.8კვ.მ კ-2=3.3.