მრავალფუნქციური კომპლექსი ყოფილი ლუდის ქარხნის ტერიტორიაზე

(ესკიუზრი პროექტი)



თბილისი 2024

მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი
(ს.კ - 01.13.08.010.125)

ესკიზური პროექტი

სატიტულო ფურცელი

საპროექტო კომპანია:	შპს "არტსტუდიო პროექტი"
დირექტორი:	ი. სკალვინი
მთ. არქიტექტორი:	გ. სულაბერიძე
არქიტექტორი:	ნ. ადამია
ვიზუალიზაცია:	დ. რუსიტაშვილი

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისში, დ. უზნაძის ქუჩა #68ა(ნაკვ. 10/34). საკადასტრო კოდი - 01.13.08.010.125; მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობი შეადგენს 4106 კვ.მ-ს. იგი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 5(სზ-5)-ში და, შესაბამისად, მოქმედებს შემდეგი კოეფიციენტები: კ-1=0.5; კ-2=2.1; კ-3=0.3. ტერიტორიას 3 მხრიდან ესაზღვრება განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები, უმეტესად საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციით, ხოლო სამხრეთ-დასავლეთის მხრიდან - მტკვრის მარცხენა სანაპირო. რელიეფის მიხედვით, საპროექტო მიწის ნაკვეთი ტერასულია და შედგება ორი დონისგან, რომელთა შორის სიმაღლეში განსხვავება დაახლოებით 7-8 მეტრია.
ტერიტორიაზე თითმის არ გვხვდება გამწვანება და ხე-ნარგავები, რისი შეცვლაც ჩვენ მიერ წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით მოხდება, კერძოდ, დაირგვება ხეები და გაჩნდება გამწვანებული ზონები.
საპროექტო შენობა წარმოადგენს მრავალფუნქციურ შენობას, კომპლექსს, რომელიც 2 მიწისქვეშა სართულზე გაერთიანებულია, ხოლო მიწისზედა სართულებზე წარმოდგენილია 2 დამოუკიდებელ ბლოკად. მათგან ერთ-ერთი 0.00 ნიშნულს ზევით 5-სართულიანია, ხოლო მეორე - 7-სართულიანი. აღსანიშნავია ისიც, რომ რელიეფის თავისებურების გამო, ორივე მიწისქვეშა სართული საზოგადოებრივი ქუჩის მხრიდან მიწის ზევით მდებარეობს, რაც მათი ნაწილობრივ ბუნებრივი განათების საშუალებას იძლევა. შენობის -2 სართულზე, საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, განთავსებულია ავტოსადგომი 39 მანქანისთვის, მათ შორის 1 მიკროავტობუსის და 1 შშმპ ადგილი. ამავე სართულზე, საზოგადოებრივი გზის მხრიდან, არის კომერციული ფართობი.
საპროექტო შენობის -1 და 1-ლი სართულები მთლიანად ეთმობა კომერციულ სივრცეებს. პირველ სართულზე შენობის ორი ბლოკი ერთმანეთთან დაკავშირებულია შიდა ეზოთი. რაც შეეხება დარჩენილ სართულებს, მათ საცხოვრებელი ფუნქცია ექნებათ. ერთ-ერთი ბლოკის(ქუჩის გასწვრივ მდგომის) სახურავზე მოეწყობა საზოგადოებრივი ტერასა, ხოლო მეორე ბლოკის სახურავი არაექსპლუატირებადია.
არქიტექტურული თვალსაზრისით, საპროექტო შენობა წარმოადგენს თანამედროვე და ძველი თბილისური სტილების სინთეზს, რაც უმეტესწილად თვალსაჩინოა შიდა ეზოს მხრიდან, სადაც მდებარეობს გახსნილი სპირალური კიბე, საზოგადოებრივი აივნები/ვერანდები ხის მოაჯირებით, რომლებიც დერეფნის ფუნქციასაც ითავსებს. ფასადებზე გამოყენებულია სხვადასხვა ფაქტურის თანამედროვე მოსაპირკეთებელი მასალები, ხე, ლითონი და მინა.
საპროექტო დოკუმენტაციაში, კერძოდ, ვიზუალიზაციაში, წარმოდგენილია კიდევ ერთი პროექტის კონცეფცია, რომელიც საპროექტო შენობის ჩრდილო-დასავლეთით, მეზობელ ნაკვეთზე მდებარეობს და რომლიც სამომავლო დამუშავებაც იგეგმება.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი - 01.13.08.010.125
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 4109 კვ.მ

შენობის საერთო ფართობი - 14717.8 კვ.მ
მათ შორის:
ავტოსადგომი 39 მანქანაზე - 1498.5 კვ.მ 10.2 %
კომერციული ფართობი - 3132.0 კვ.მ 21.3 %
საცხოვრებელი ფართობი - 5335.0 36.2 %
საზაფხულო ფართობი (საზოგადოებრივი) - 2741.2 18.6 %
საზაფხულო ფართობი (კერძო) - 654.0 4.4 %
დამხმარე/ტექნიკური ფართობი - 593.3 4.0 %
სადარბაზო/კიბე/დერეფანი - 763.8 5.2 %

კ-1 = 2137.6/4109 = 0.5
კ-2 = 8617.6/4109 = 2.1
კ-3 = 1636.3/4109 = 0.4

შენობის კ 2 ფართობი - 8617.6 კვ.მ

კომერციული ფართობი - 3 102.3 კვ.მ 36%
საცხოვრებელი ფართობი - 5 515.3 კვ.მ 64 %

შენობის სიმაღლე 31.40 მ
მათ შორის:
0.00 ქვემოთ - 7.80 მ
0.00 ზემოთ - 23.60 მ


11/03/2023


ჩვენ რომ ვიცით
11/03/2023


11/03/2023


სანაპიროს
ცოცხალი ლუდი
ჩვენ რომ ვიცით
11/03/2023





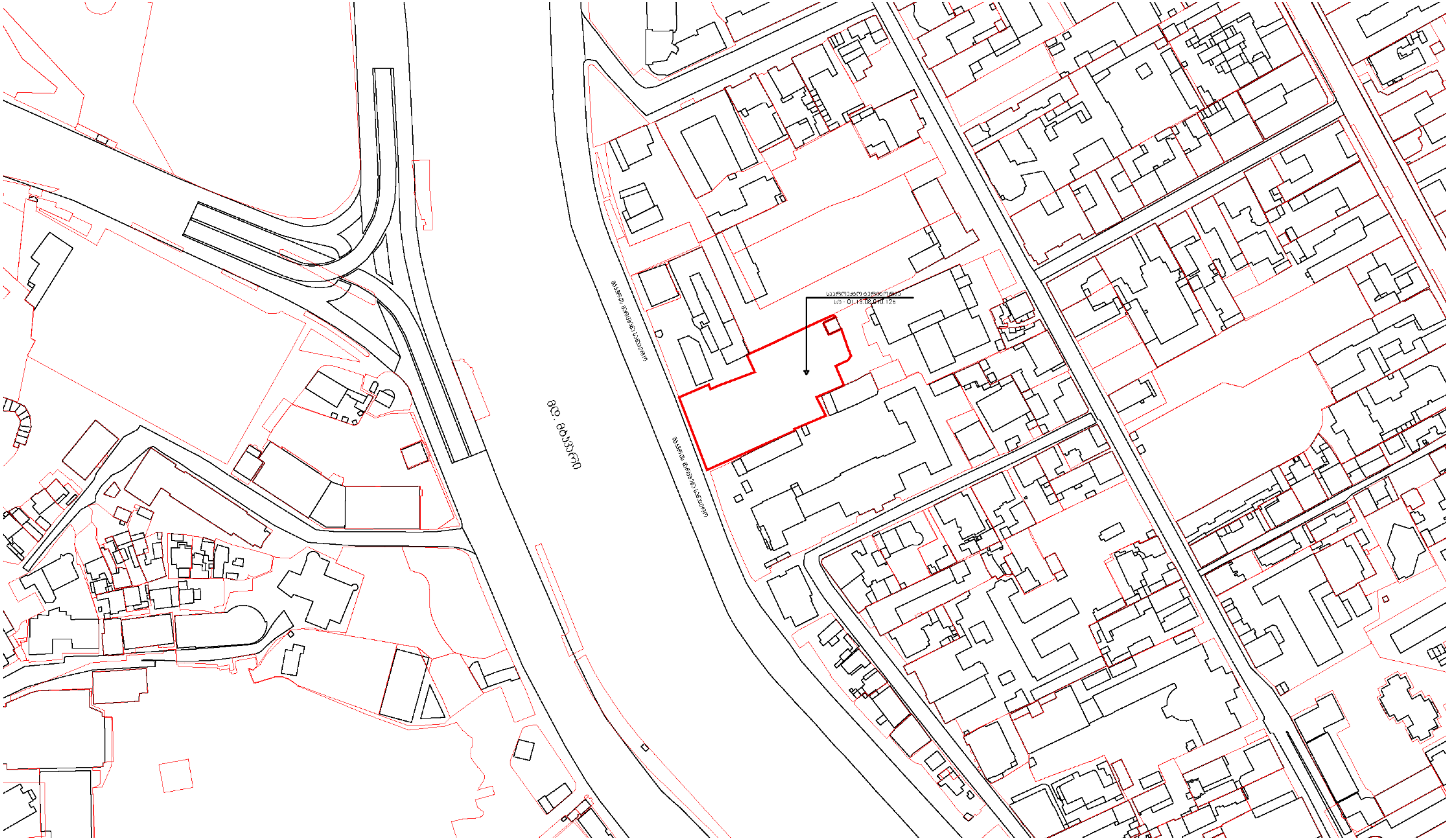


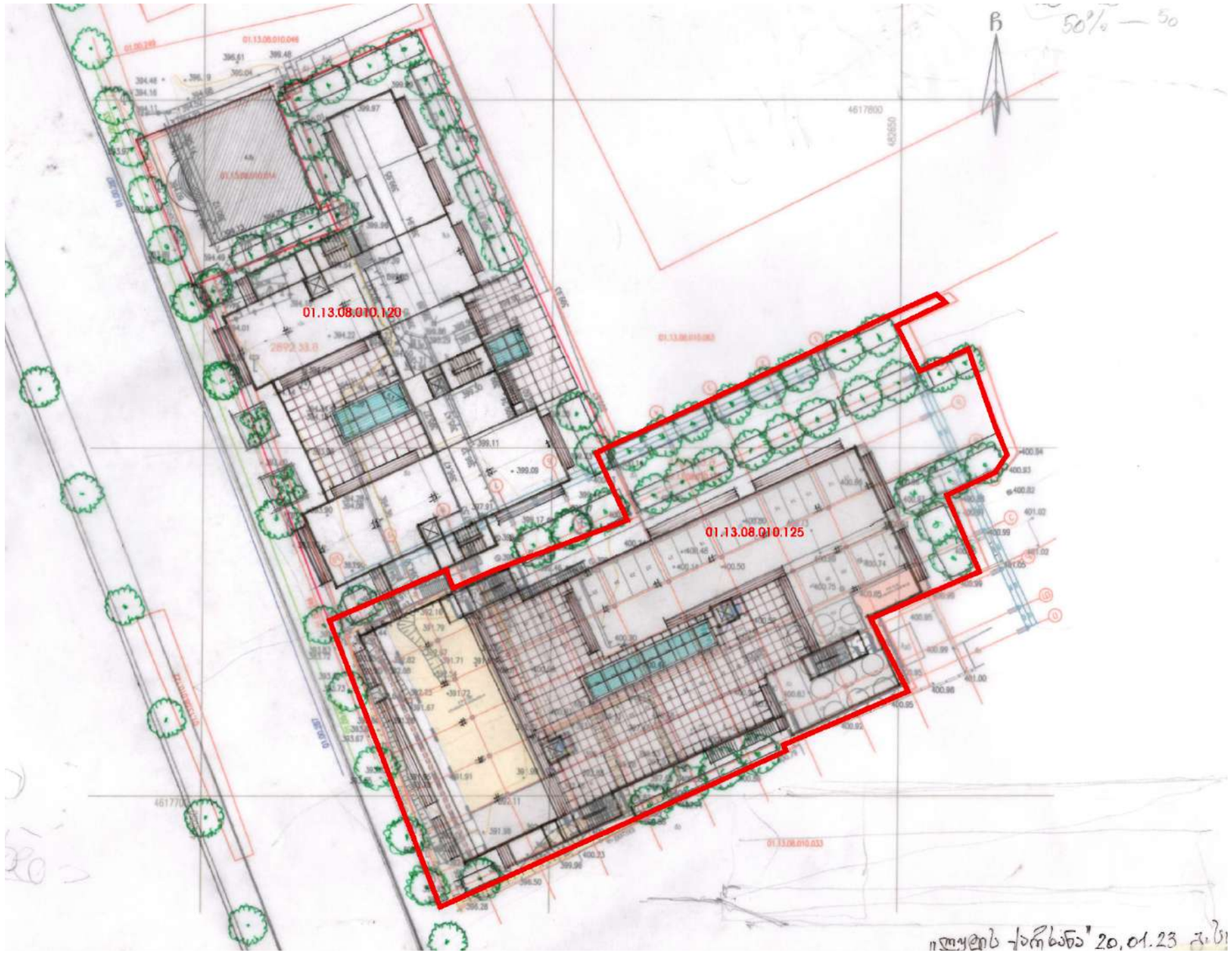


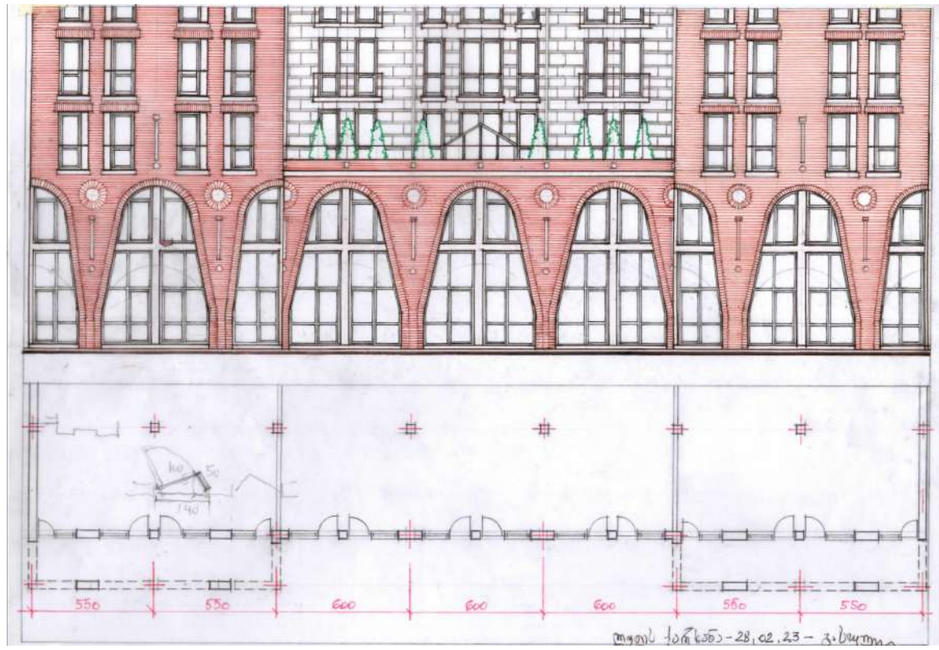

beko

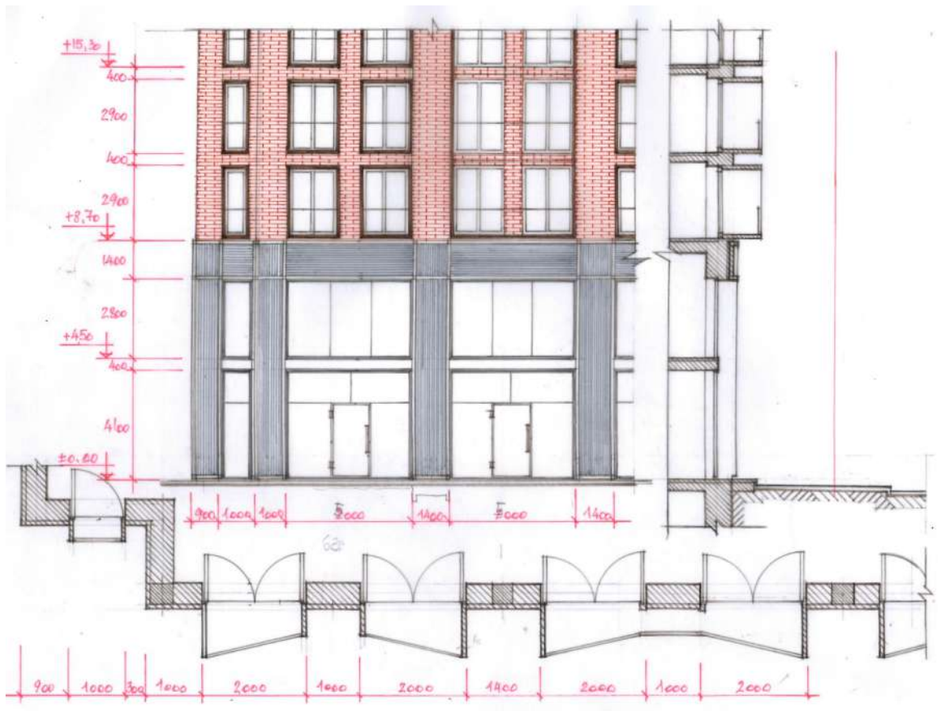

ფურცლის ზომა - A3
მასშტაბი - 1:1000
01.13.08.010.060
01.13.08.010.023
01.13.08.009.006
01.13.08.010.061
01.13.08.010.049
4817800
საკუთარი ტერიტორია
ს/კ - 01.13.08.010.126
01.13.08.010.120
01.13.08.010.040
01.13.08.010.029
4817700
01.13.08.010.033
01.13.08.011.034
01.13.08.011.010
01.13.08.011.018
01.13.08.011.011
01.02.116


01.13.08.010.023
01.13.08.010.049
01.00.249
01.13.08.010.014
01.13.08.010.063
01.13.08.010.125
01.13.08.010.033
01.13.08.010.122
4617800
482650
4617700
482550
ჩ
ბაღი
ნახდარეული
ფიქალი
ფილა
ბეტონი
ასფალტი
ქვაფენილი
ბეტონის ტროტუარი
ბეტონის ბორდიური
ასფალტის ბორდიური
ბეტონის ღობე
ქვის ღობე
ბადის ღობე
ელექტრო ბოძი
ელექტრო ქსელი
ტელეფონის ქსელი
ელექტრო ქსელი მიწისქვეშა
ტელეფონის ქსელი მიწისქვეშა
ელექტრო ქსელი ჰაერში
ტელეფონის ქსელი ჰაერში
ელექტრო ქსელი ჰაერში

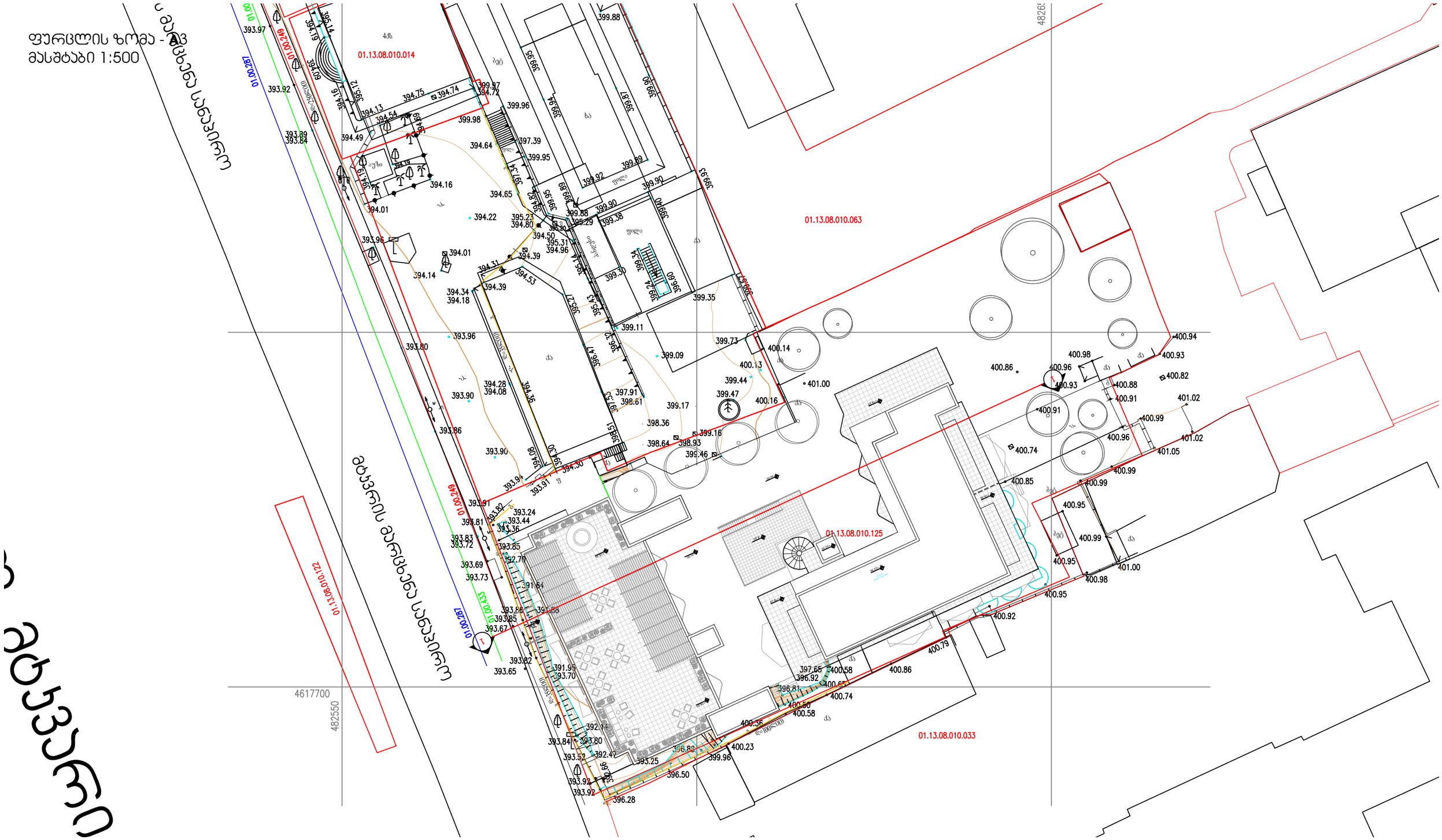

საპროექტო ტერიტორია
ს/ნ - 01.13.08.010.125
მდ. მტკვარი

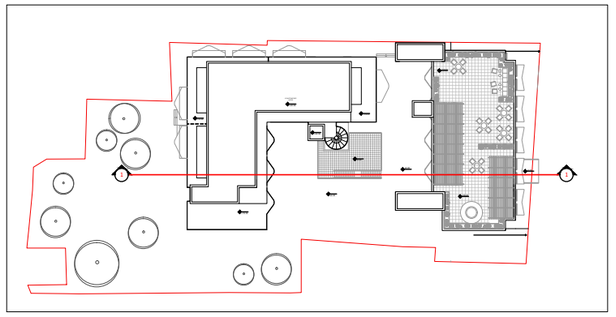

01.13.08.010.120
01.13.08.010.125
ქუთაისი 20.01.23 წ.

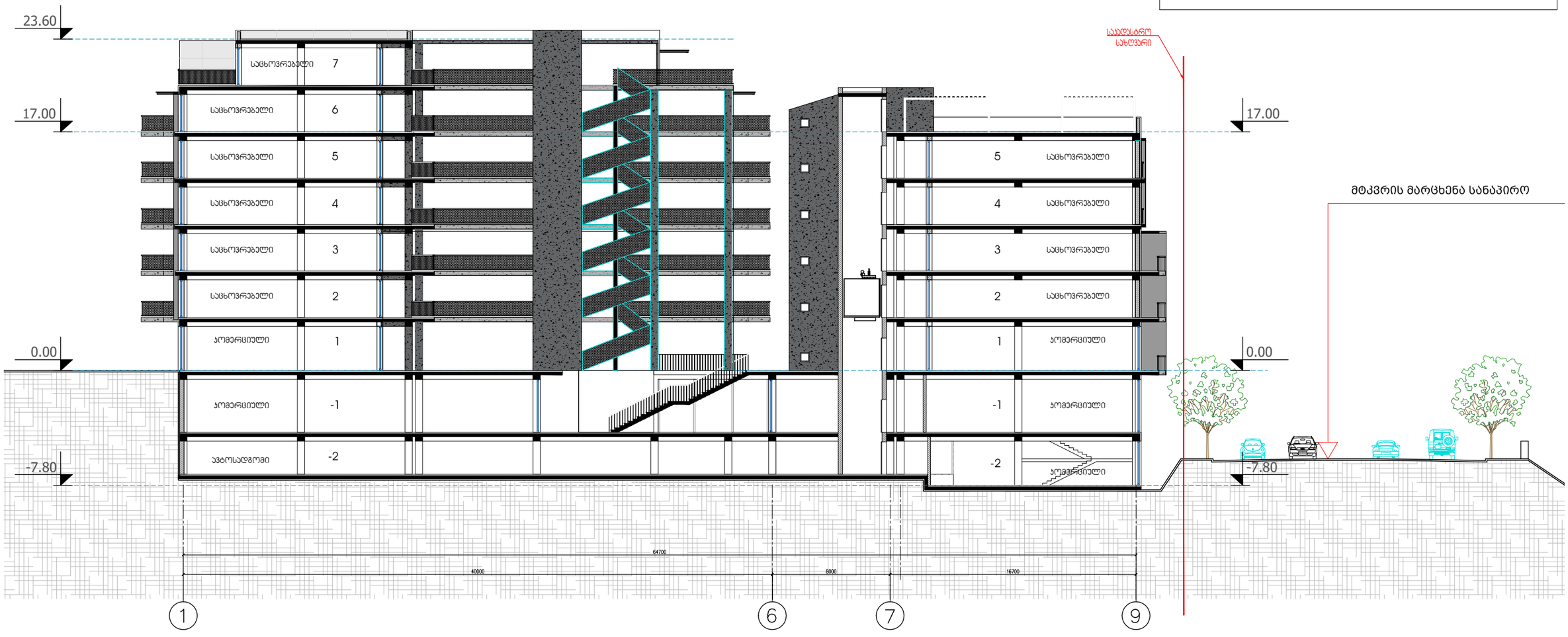

550
550
600
600
600
550
550


+15,30
400
2900
400
2900
+8,70
1400
2800
+450
400
4100
±0.00
900
1000
1000
5000
1400
5000
1400
900
1000
300
1000
2000
1000
2000
1400
2000
1000
2000

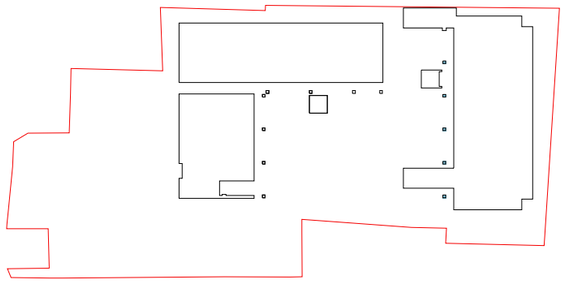
ფურცლის ზომა - A0
მასშტაბი 1:500



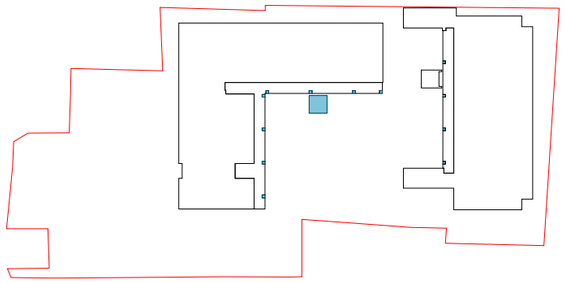



23.60
17.00
0.00
-7.80
საცხოვრებელი 7
საცხოვრებელი 6
საცხოვრებელი 5
საცხოვრებელი 4
საცხოვრებელი 3
საცხოვრებელი 2
პომერციული 1
პომერციული -1
ავტოსადგომი -2
5 საცხოვრებელი
4 საცხოვრებელი
3 საცხოვრებელი
2 საცხოვრებელი
1 პომერციული
-1 პომერციული
-2 პომერციული
სასაზღვრო ხაზი
მტკვრის მარცხენა სანაპირო
64700
40000
8000
16700
1
6
7
9

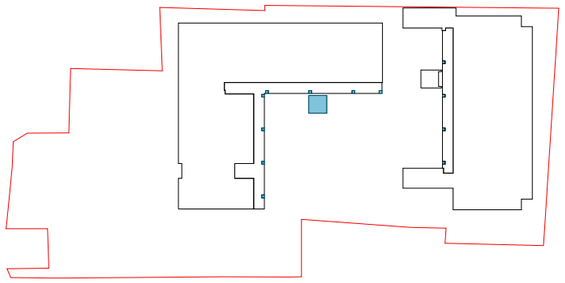
1-ლი სართული



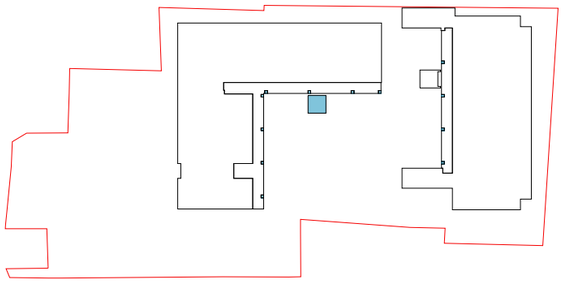
მე-2 სართული



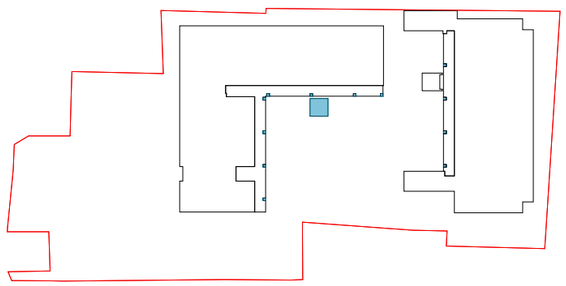
მე-3 სართული



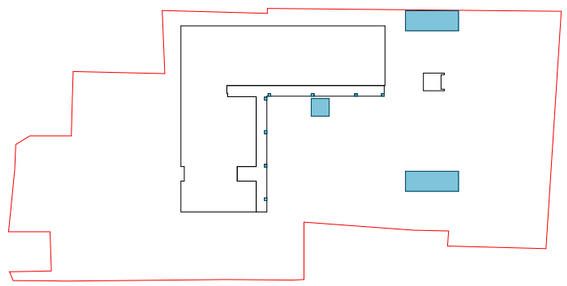
მე-4 სართული



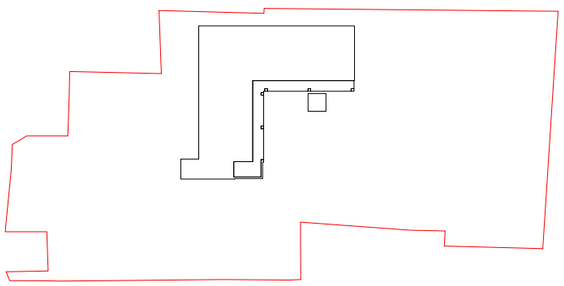
მე-5 სართული



მე-6 სართული

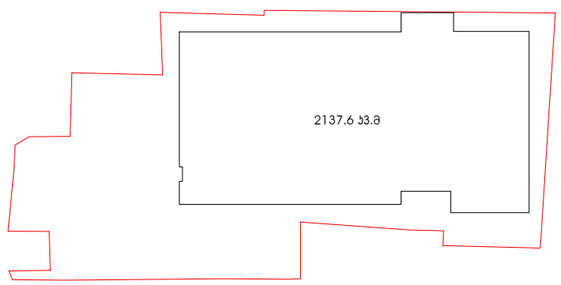


მე-7 სართული



ჯ-2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი = 8617.6/4109 = 2.1

ჯ-1 განაშენიანების კოეფიციენტი = 2137.6/4109 = 0.5



ჯ-3 გამწვანების კოეფიციენტი = 1636.3/4109 = 0.4

