მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი

ალექსანდრე წურწუმიას №12

ესკიზი



2024

თბილისი: მასპინძლობის საერთაშორისო ქალაქი!
ავლაბარი: მასპინძლობის უბანი თბილისში!

შესავალი:
ქვეყნის დედაქალაქში ტურისტული ნაკადების ზრდა ითხოვს ახალი ცენტრების გაჩენას, სადაც სტუმრებზე მორგებული ინფრასტრუქტურა, არქიტექტურა, გარემო და სერვისები იქნება თავმოყრილი. კომპანია „მოედანი“ ავითარებს ისეთ ახალ პროექტებს, რომლებიც თბილისს ეხმარება კარგად შეასრულოს მასპინძლობის ქალაქის ფუნქცია.

პროექტი „მოედანი ქორთიარდი“ დამუშავებულია ყველა იმ მოთხოვნის გათვალისწინებით, რაც ესაჭიროება ტურისტულ უბანს. კერძოდ, პროექტის მიზანია ავლაბრის განახლებაში არსებითი ადგილი დაიკავოს, სადაც კონცენტრირებული იქნება მაცხოვრებლებისა და ვიზიტორებისთვის კომფორტული დასასვენებელი, სარესტორნო, სამუშაო და გასართობი სივრცეები.

საპროექტო ტერიტორია:
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, ა.წურწუმიას ქ.№12 (ს/კ 01.17.01.076.005 / 01.17.01.076.006). მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის ისტორიულ უბანში, ავლაბარში. ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება კერძო საუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა და სასტუმრო. დასავლეთით წურწუმიას ქუჩის გაყოლებაზე 2 ნაკვეთი, ხოლო ასევე დასავლეთით მომდებნო კვარტალში მდებარეობს საცხოვრებელი კომპლექსი „მოედანი“. ტერიტორიაზე გვხდება ხე-ნარგავები, რომლებსაც 100%_ით ვინარჩუნებთ. ნაკვეთი ხასიათდება მცირე რელიეფურობით, სადაც მაქსიმალური სხვაობა ნიშნულებს შორის წარმოადგენს 2 მეტრს.

არქიტექტორების ჯგუფის მიერ პროექტი განვითარდა შემდეგი მიდგომების გათვალისწინებით:

გარემოს კვლევა და ურბანული განახლება:
მიმზიდველი პროექტისა და ფუნქციური უბნის შექმნისათვის შესწავლილია მიმდებარე რაიონებში არსებული პირობები, ობიექტები და კომუნიკაციების არხები. გამოკვეთილია ძირითადი ასპექტები, რომ პროექტი სასარგებლო იყოს ადგილობრივი მაცხოვრებლების, სტუმრებისა და მთლიანად ქალაქისთვის, ისე რომ დაცული იყოს თბილისური იდენტობა;

ბაზრისა და მოთხოვნის ანალიზი:
ჩატარებული კვლევების მიხედვით ავლაბარში მაღალია მოთხოვნა თანამედროვე, ტურისტული სერვისებით აღჭურვილ უძრავ ქონებაზე. გამოიკვეთა მომხმარებლების საშუალო ასაკი და მათი საჭიროებები. შესაბამისად, პროექტში გათვალისწინებულია მუშაობის, დასვენების, აქტიური ცხოვრებისა და გართობის ინფრასტრუქტურა;

კულტურული და ისტორიული ფაქტორი:
ამჟამად თავისუფალ ტერიტორიაზე იქმნება ძველი ავლაბრის ავთენტური მემკვიდრეობა, რომ გაცოცხლდეს შეკრებებისა და სოციალიზაციის ტრადიციული კულტურა, თბილისური ეზოების სულისკვეთება

დიზაინი და ესთეტიკა:
პროექტი მორგებულია თანამედროვე ავლაბრის იდეას, ჩასმულია ამ უბნისთვის დამახასიათებელი მოცულობები, დაცულია ფასადის თბილისური აგურით მოპირკეთების, მეტალისა და მინის კომპონენტებით მოწყობის მიდგომა, რომ ვიზუალური ესთეტიკა უბნის ხელწერას ჰარმონიულად აგრძელებდეს;

საჯარო სივრცე და მოედანი:
სოციალური ურთიერთობების, ღონისძიებების, მწვანე კუთხეების, ხელოვნებისა და საზ. კვების ობიექტების კონცენტრაციით კიდევ უფრო მრავალფეროვანი ხდება ტურისტული ატმოსფერო;

მწვანე უბანი:
ახალი ხე-ნარგავების შეტანის გარდა, ტერიტორიაზე ნარჩუნდება უკლებლივ ყველა ხე, რაც ამჟამად ადგილზეა. ეს სიმწვანე, პროექტის მთავარი და გამორჩეული ნიშანი იქნება;

ქალაქის ეკონომიკა და ახალი სამუშაო ადგილები:
ურბანული განახლება, თანამედროვე გარემო და დიზაინი წაახალისებს მცირე ბიზნესებს, შექმნის სამუშაო ადგილებს, დაასაქმებს ადგილობრივ მაცხოვრებლებს და გაზრდის ავლაბრის, როგორც ტურისტული უბნის როლს ქალაქ თბილისის ეკონომიკაში. ამასთან ერთად, ბაზარს შეემატება ფუნქციურად დატვირთული და მაღალი ღირებულების მქონე უძრავი ქონება, რაც წაახალისებს გრძელვადიან კომერციულ გარიგებებს, შესაბამისად ეკონომიკურ ეფექტიც იქნება ხანგრძლივი და არა მხოლოდ დეველოპმენტის პერიოდში;

დემოგრაფიული ფაქტორი:
ახალმა პროექტებმა უნდა უპასუხონ დემოგრაფიული ცვლილებებით გამოწვეულ მოთხოვნებს, რაც მუდმივად ახლდება. მცირე ზომის, ფუნქციურად სწორად გადაწყვეტილი ბინები, ახალგაზრდა ოჯახებს, ხანგრძლივი და მოკლე პერიოდებით ჩამოსულ სტუმრებს ყველაზე კარგად მოემსახურება;

თბილისური ეზოს (ქორთიარდის) უპირატესობები:
გაზრდილი სოციალიზაცია, შეკრებების და ღონისძიებების წახალისება, ბიზნეს და სმარტ ტურიზმის ხელშეწყობა, კულინარიულის, საგამოფენო და სხვა კულტურული აქტივობების პოპულარიზაცია, ღია და დახურული სივრცეებით თანაბრად სარგებლიანობა.

კომპანია მოედანის მიდგომა, რომ შექმნას ქალაქ თბილისის უბნების განახლების საუკეთესო მაგალითები, ამ პროექტით გრძელდება. „მოედანი ქორთიარდი“ კომპანიის მიერ თითქმის დასრულებული პირველი პროექტის ერთგვარი გაფართოებაა და ავლაბრის, როგორც ევროპული ქალაქის ძველი უბნის განახლებას ემსახურება, ისე რომ შენარჩუნებული იყოს თბილისური ავთენტურობა.

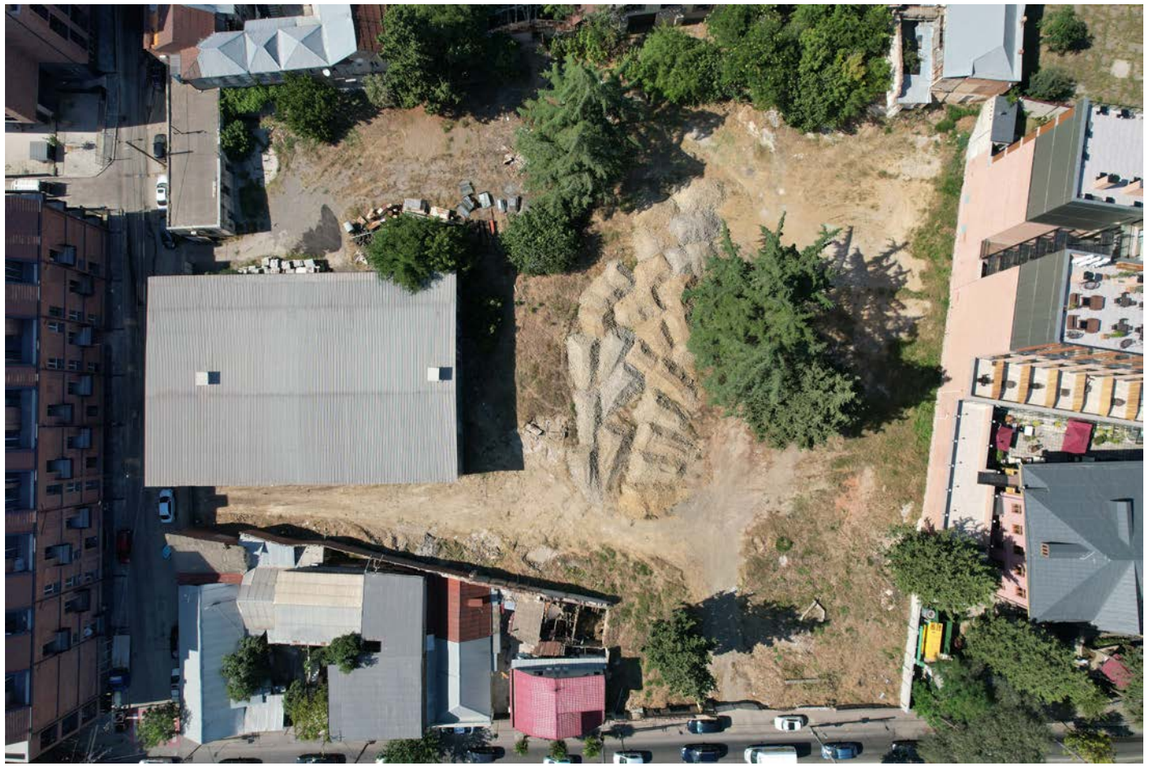
საბჭოს წევრების რეკომენდაციების შესაბამისად განხორციელებული ცვლილებები:

რეკომენდაციების შესაბამისად, წარმოდგენილი გვაქვს 2 ესკიზი.
1. საბჭოსთან კომუნიკაციის 3_ვე ეტაპის შემდეგ, შენობის მოცულობა და სიმაღლე მნიშვნელოვნად შევამცირეთ, რის ხარჯზეც გაიზარდა შიდა ეზო. (ამჟამად პროექტის მოცულობა მინიმალური ეკონომიკური მაჩვენებლის ნიშნულამდეა დაყვანილი).
2. ტერიტორიაზე არსებულ ხე/ნარგავებს ვინარჩუნებთ 100%_ით ყველა სტანდარტის დაცვით (3მ რადიუსის არეალი), ასევე დამატებით ვამწვანებთ ეზოს.
3. საპროექტო შენობები ტერიტორიის აღმოსავლეთით მოსაზღვრე ძეგლისგან მნიშვნელოვნად დავაშორეთ
4. ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში გავაჩინეთ გზა, რაც მომავალში პოტენციურად დააკავშირებს წურწუმიას ქუჩას დედოფლისწყაროს შესახვევთან და ახლად გაჩენილ ქუჩასა და დედოფლისწყაროს ქუჩას შორის მოხდება ტერიტორიის კვარტლური განვითარება.



სიტუაციური გეგმა









საპროექტო ტერიტორიის ხედები









არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



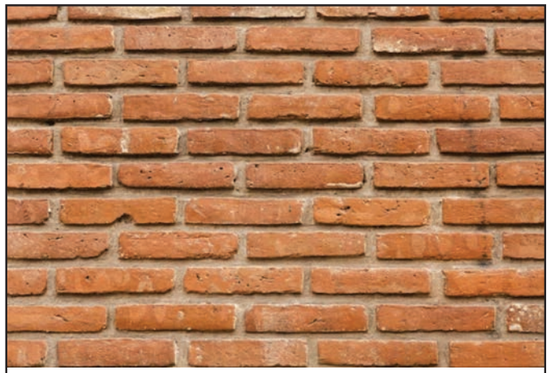
საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ არსებული მაღლივი განაშენიანება



ქორთენი



მოსაპირკეთებელი თეთრი აგური



მოსაპირკეთებელი აგური



წურწუმიას ქუჩაზე არსებული და მშენებარე პროექტები



2005 წლამდე არსებული განაშენიანება



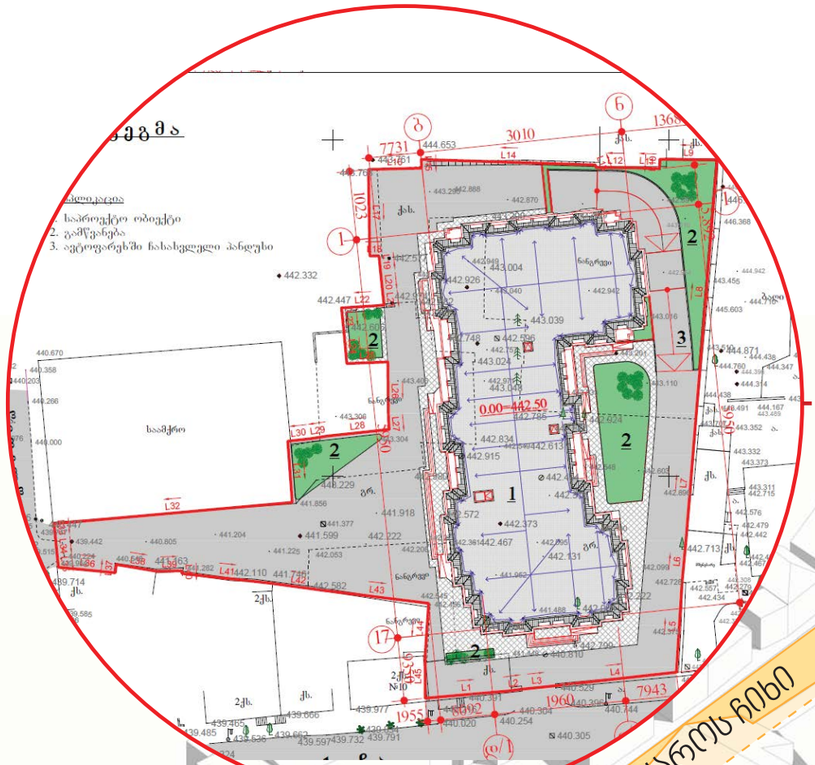






- საკადასტრო საზღვარი
- არსებული ხე-ნარგავები
- ქუჩათა ქსელი
- არსებული განაშენიანება
- 2010 წლის ორთოფოტო

საპროექტო ტერიტორია დღეის მდგომარეობით



- საკადასტრო საზღვარი
- არსებული ხე-ნარგავები
- ქუჩათა ქსელი
- არსებული განაშენიანება
- გაუნაშენიანებელი ტერიტორია
- 2012 წელს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მოცულობა
- შეთანხმებული პროექტის გენ.გეგმა

შენიშვნა:
2012 წელს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით ტერიტორიაზე შენობის განთავსებისას არ ხდებოდა არსებული ხე-ნარგავების გათვალისწინება, ასევე არ იყო გათვალისწინებული შიდა-კვარტლური გამწვანება შიდა ეზოს სახით, გენ.გეგმაზე ჩანს, რომ გამწვანებული ტერიტორიები მხოლოდ მცირე რაოდენობით, გაფანტულად გვხვდება საპროექტო ტერიტორიაზე.

2012 წელს შეთანხმებული ესკიზის მოცულობა

I ვერსია

საპროექტო ტერიტორია= 4609 მ2
(ს.კ.01.17.01.076.005= 4236 მ²/
ს.კ. 01.17.01.076.006=373 მ²)

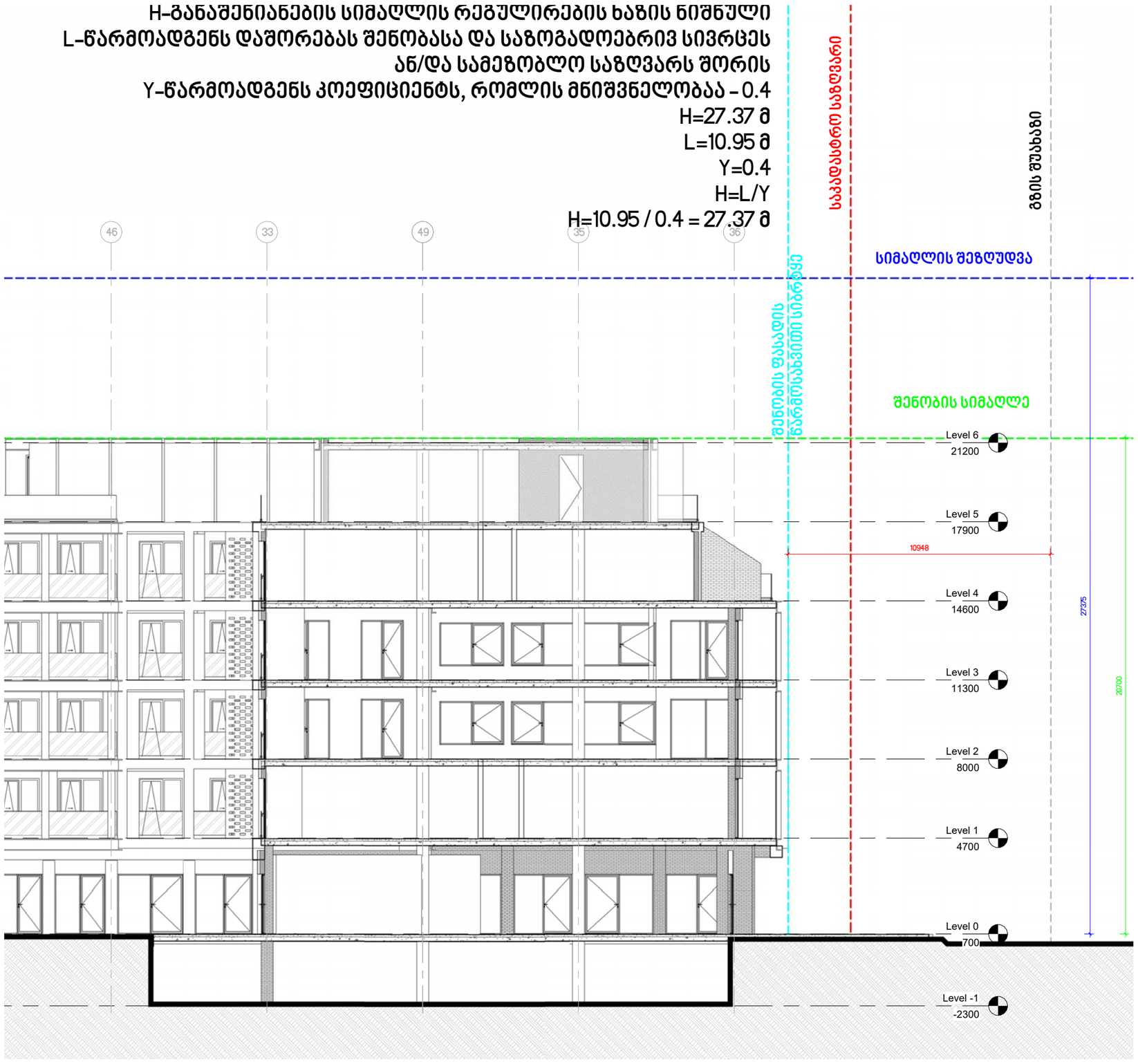
მოთხოვნილი ზონა:
საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ -5)
კ1= 0.5
კ2=2.1
კ3=0.3

საკადასტრო საზღვარი
9052
+20.70
+23.00
+26.80
შენობის ფასადის წარმოსახვითი სიბრტყე
სიმაღლის სქემის ჭრილის ხაზი
+25.82
სახანძრო მანქანის მოძრაობის სქემა
ყაზბეგის გამზირიდან
+17.20
+20.70
+20.70
+04.50
+06.20
12851
საკადასტრო საზღვარი
შენობის ფასადის წარმოსახვითი სიბრტყე
ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა
გზის შუა ხაზი

გენ.გეგმა

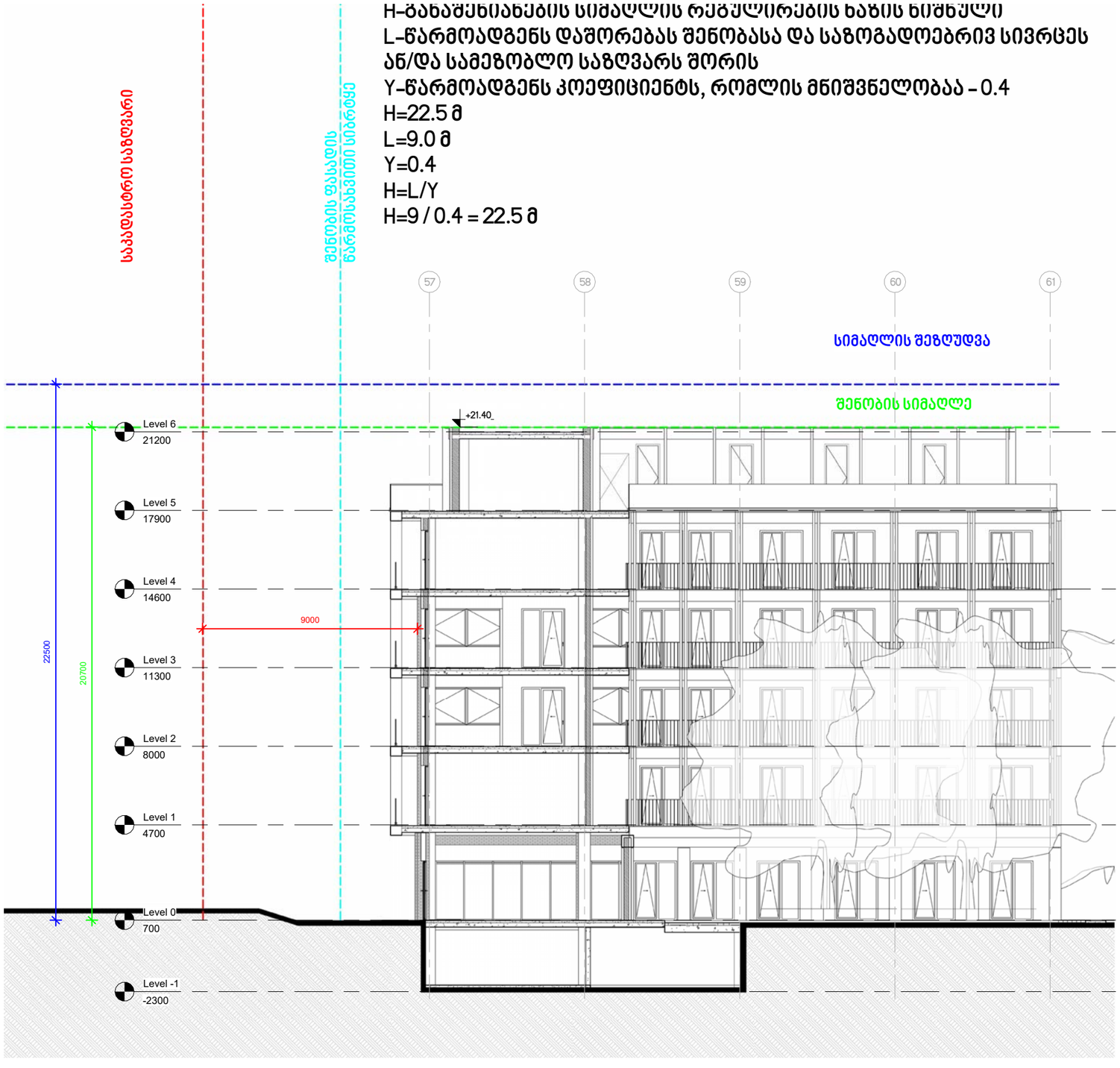
2024

H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს
ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=27.37 მ
L=10.95 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=10.95 / 0.4 = 27.37 მ

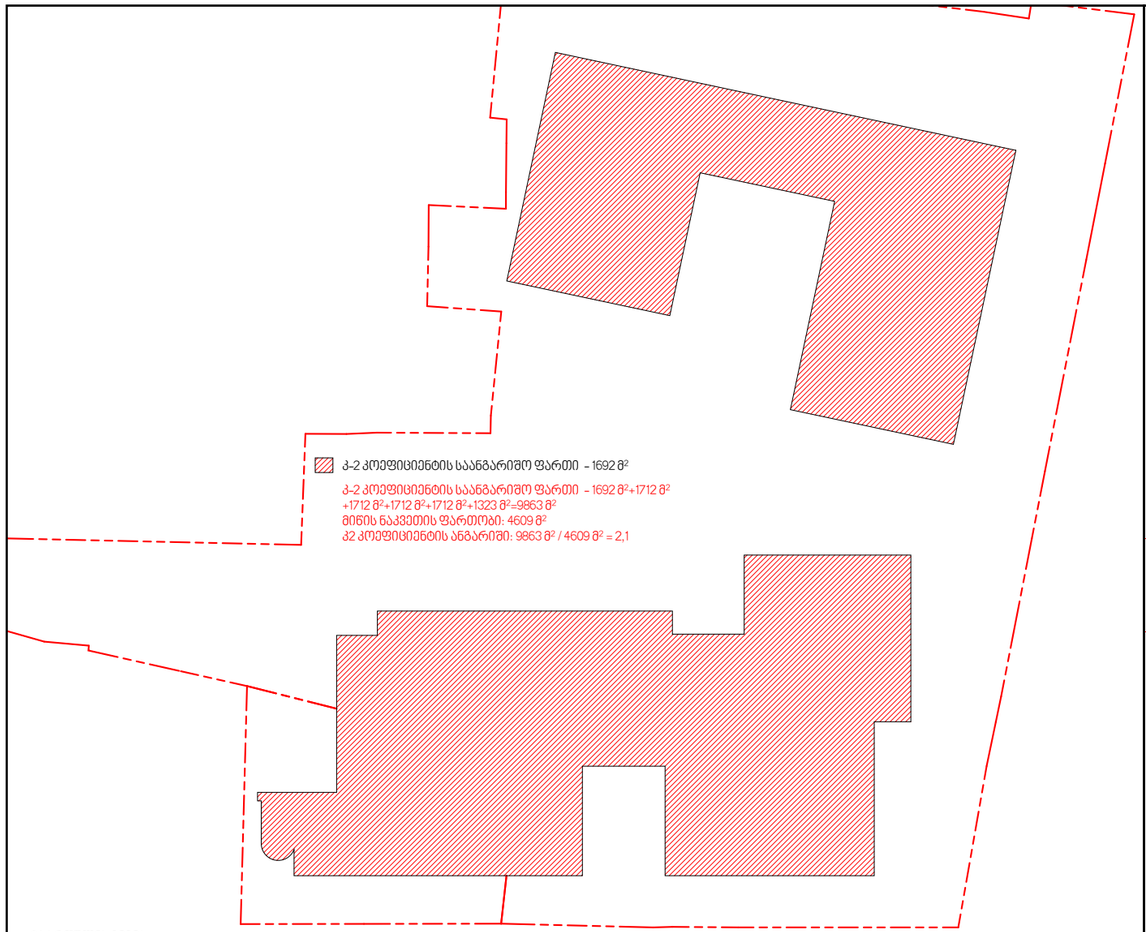


სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

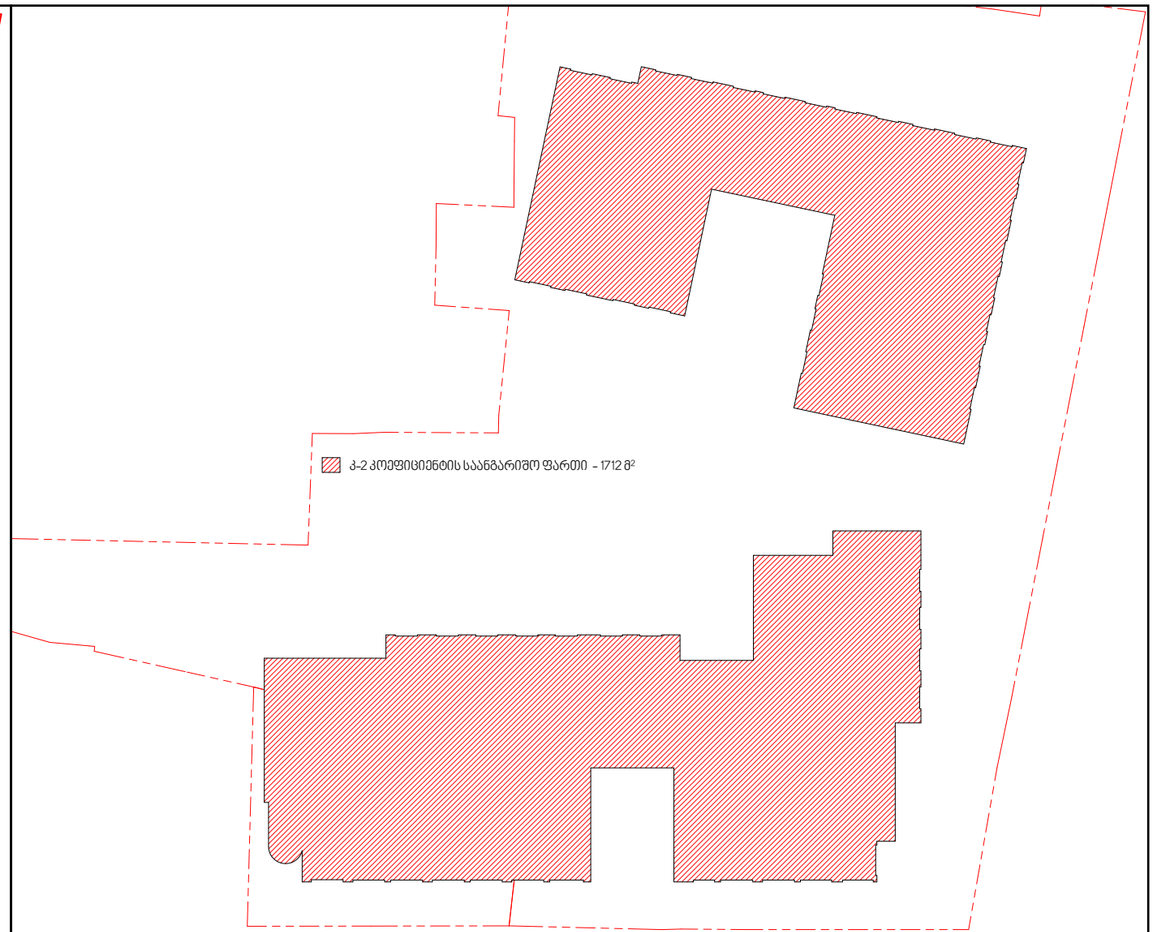
H-ბანაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=22.5 მ
L=9.0 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=9 / 0.4 = 22.5 მ



სიმაღლის განსაზღვრის სქემა



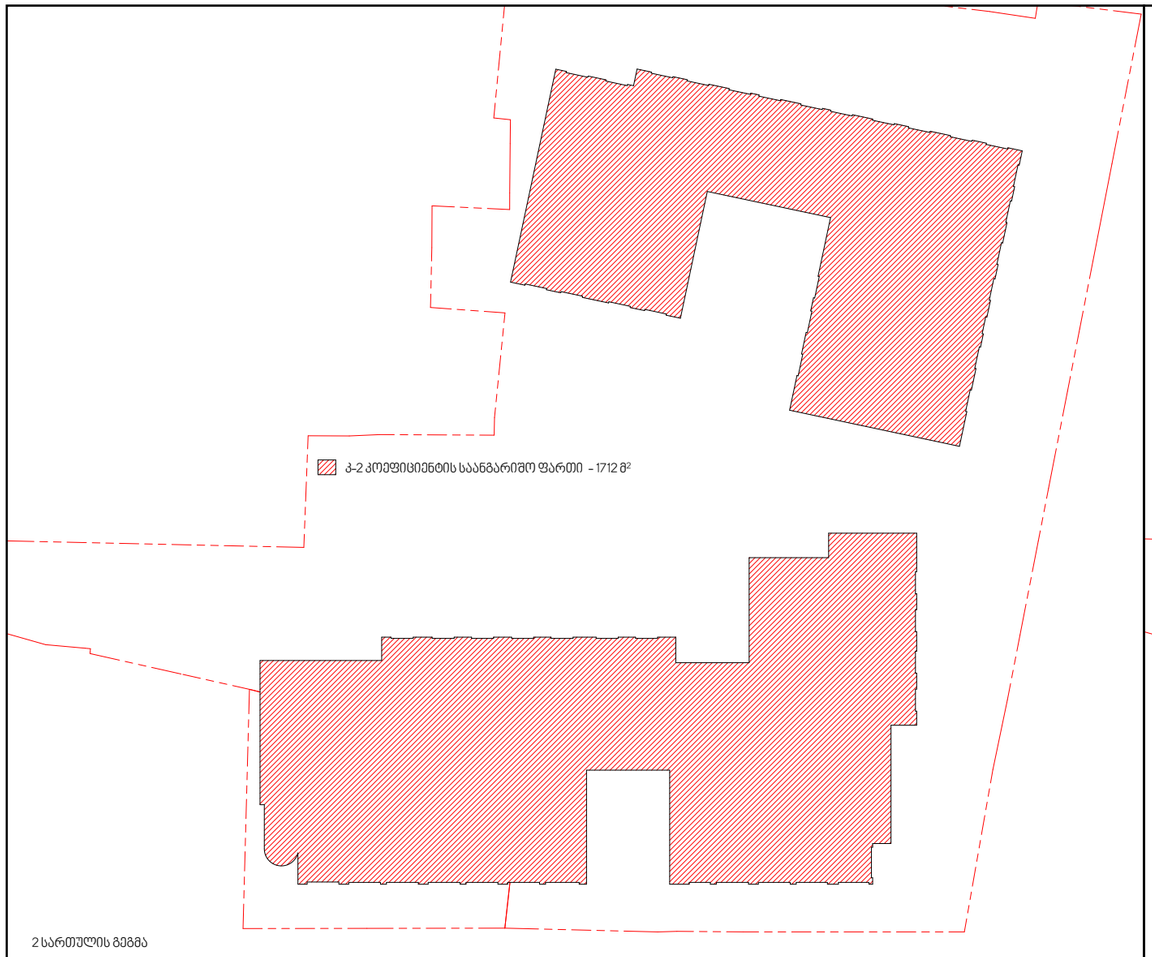
0 სართულის გეგმა



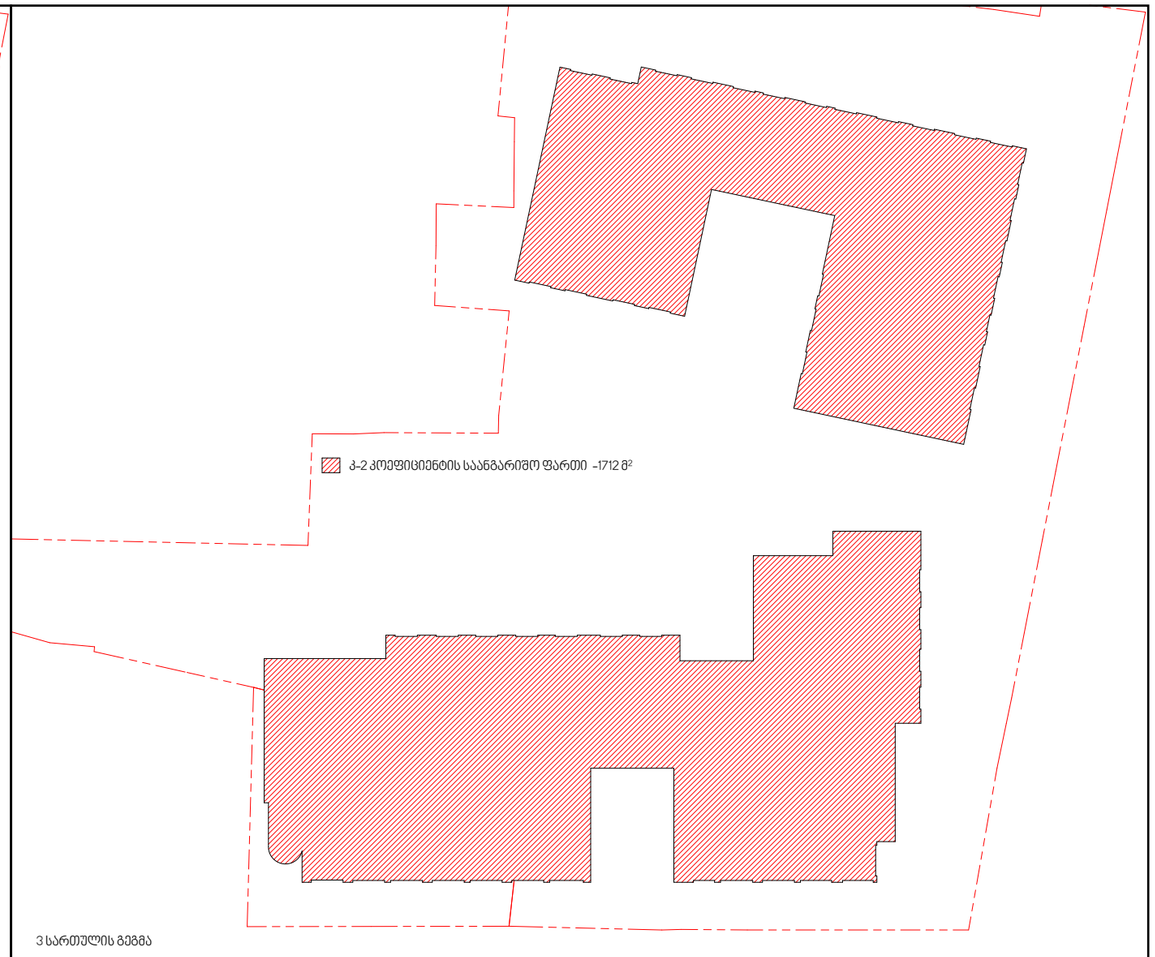
1 სართულის გეგმა

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო პროექტი

2024



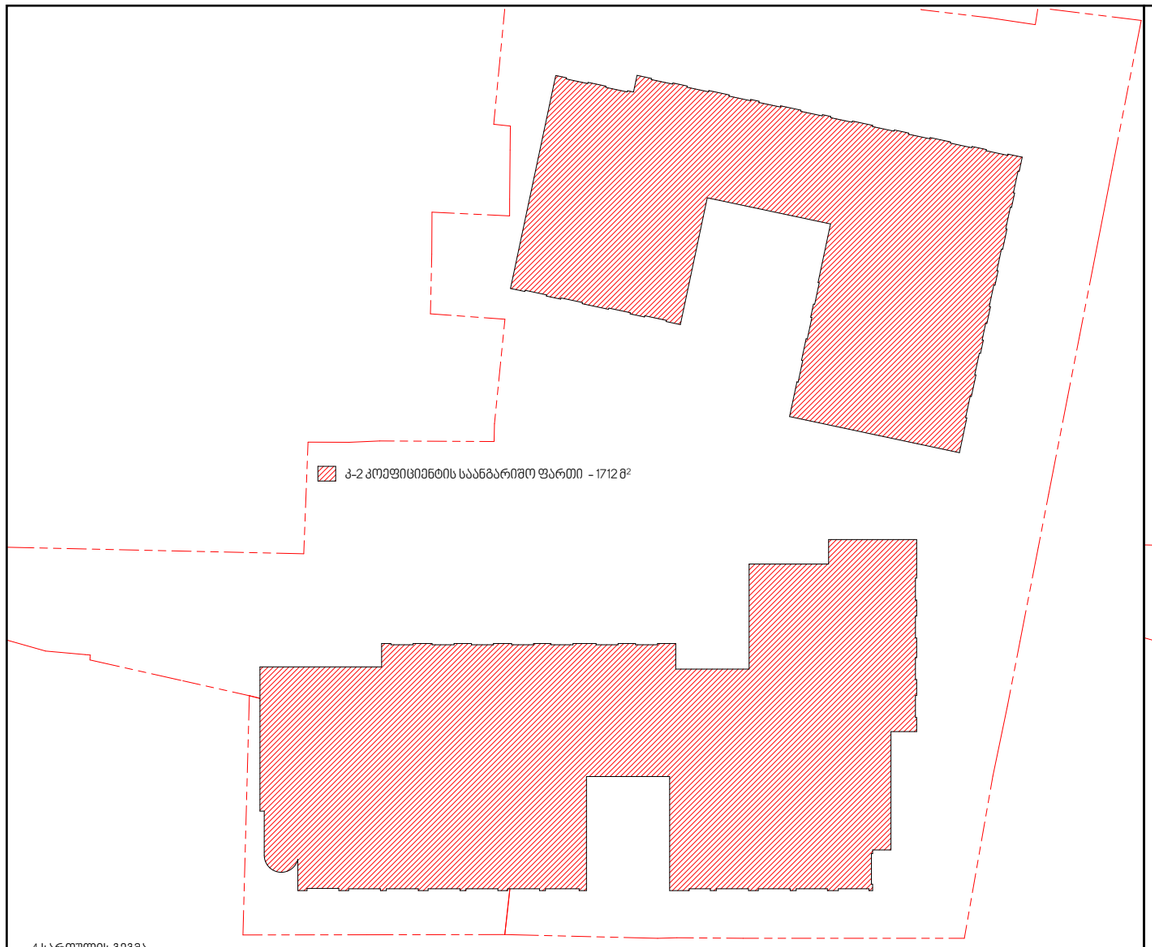
2 სართულის გეგმა



3 სართულის გეგმა

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო პროექი

2024



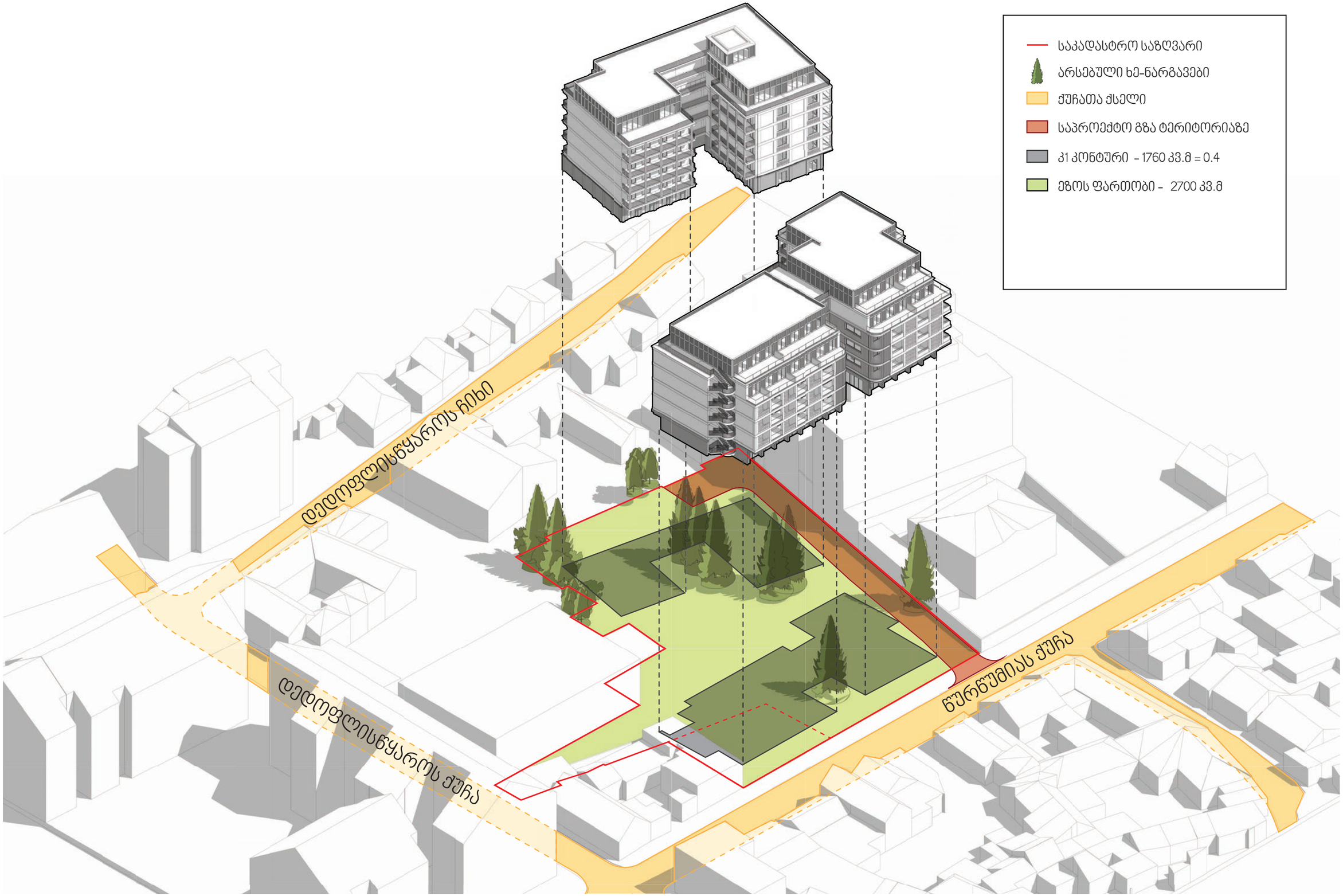
4 სართულის გეგმა



5 სართულის გეგმა

კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო პროექი

2024



შემოთავაზებული ესკიზი (I ვერსია)

2024

MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET







ვიზუალიზაცია



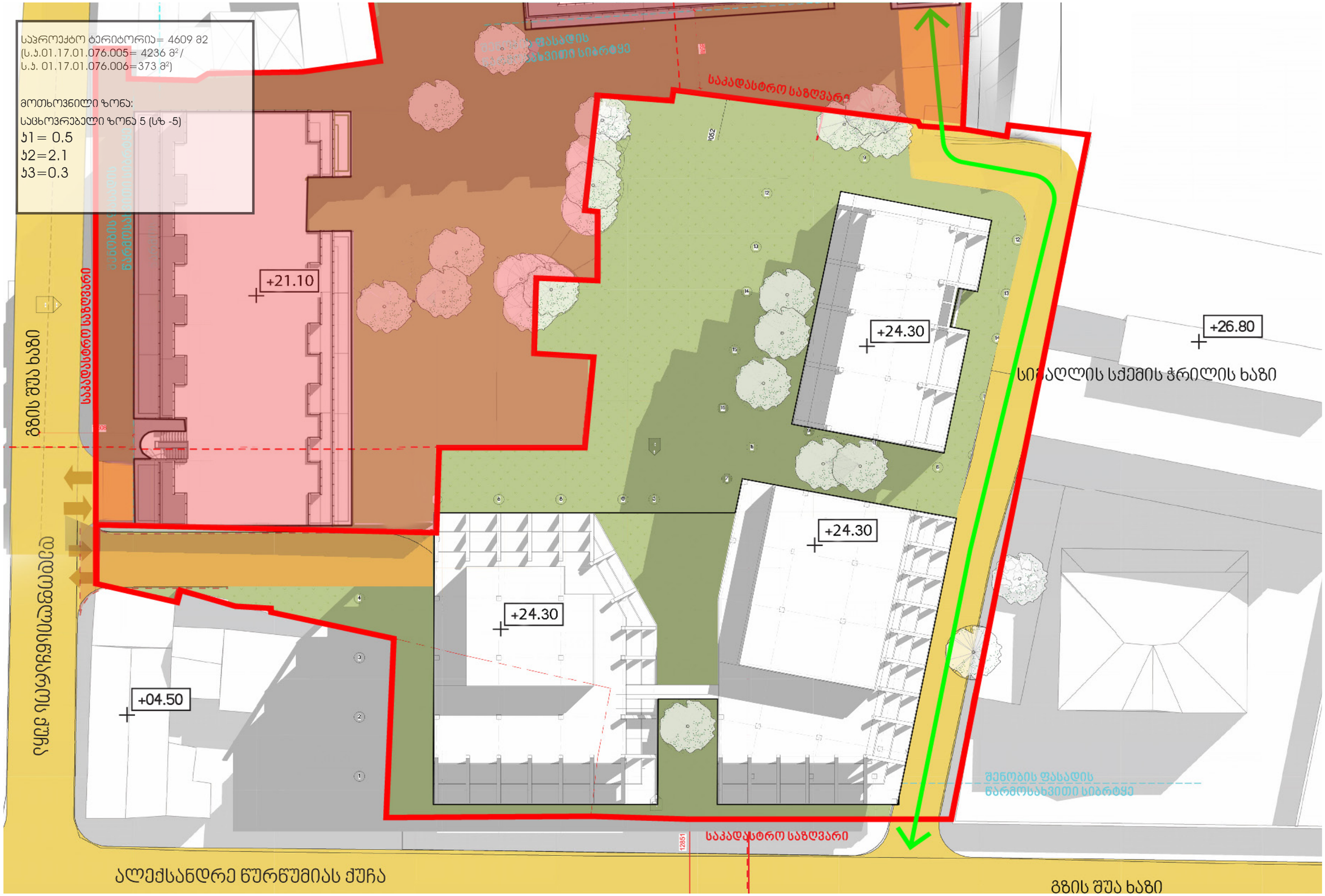
ფოტო-მონტაჟი



ფოტო-მონტაჟი


+26.80
+23.00
+20.70
+21.10
+20.70
+17.20
+20.70
+06.20
+04.50
+21.10
ვაჟა ფშაველას გამზირი
ნიკიფორე ირბახის ქუჩა
ნიკიფორე ირბახის ქუჩა
ნიკიფორე ირბახის ქუჩა

II ვერსია

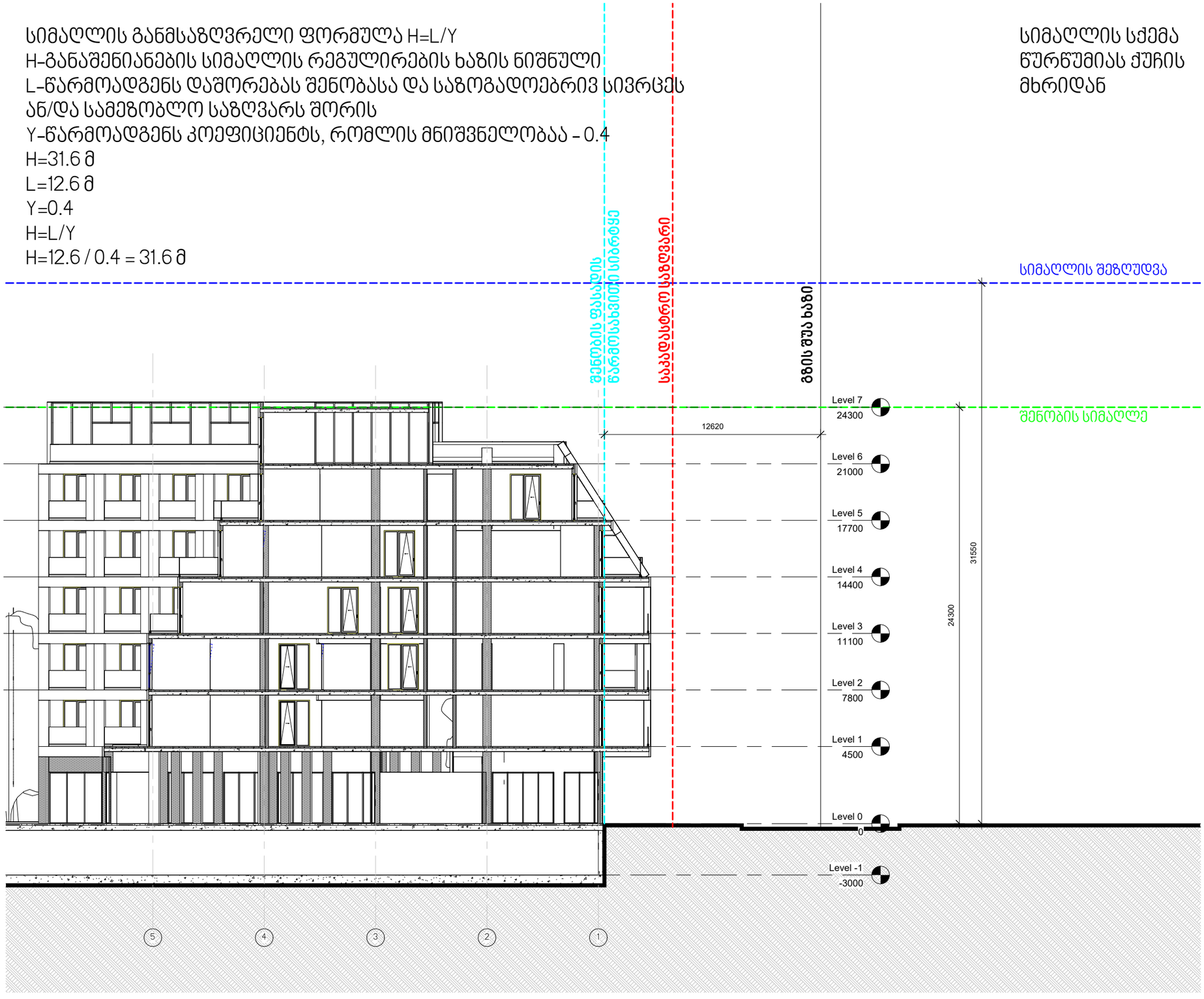


გენ.გეგმა

2024

სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა H=L/Y
H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=31.6 მ
L=12.6 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=12.6 / 0.4 = 31.6 მ

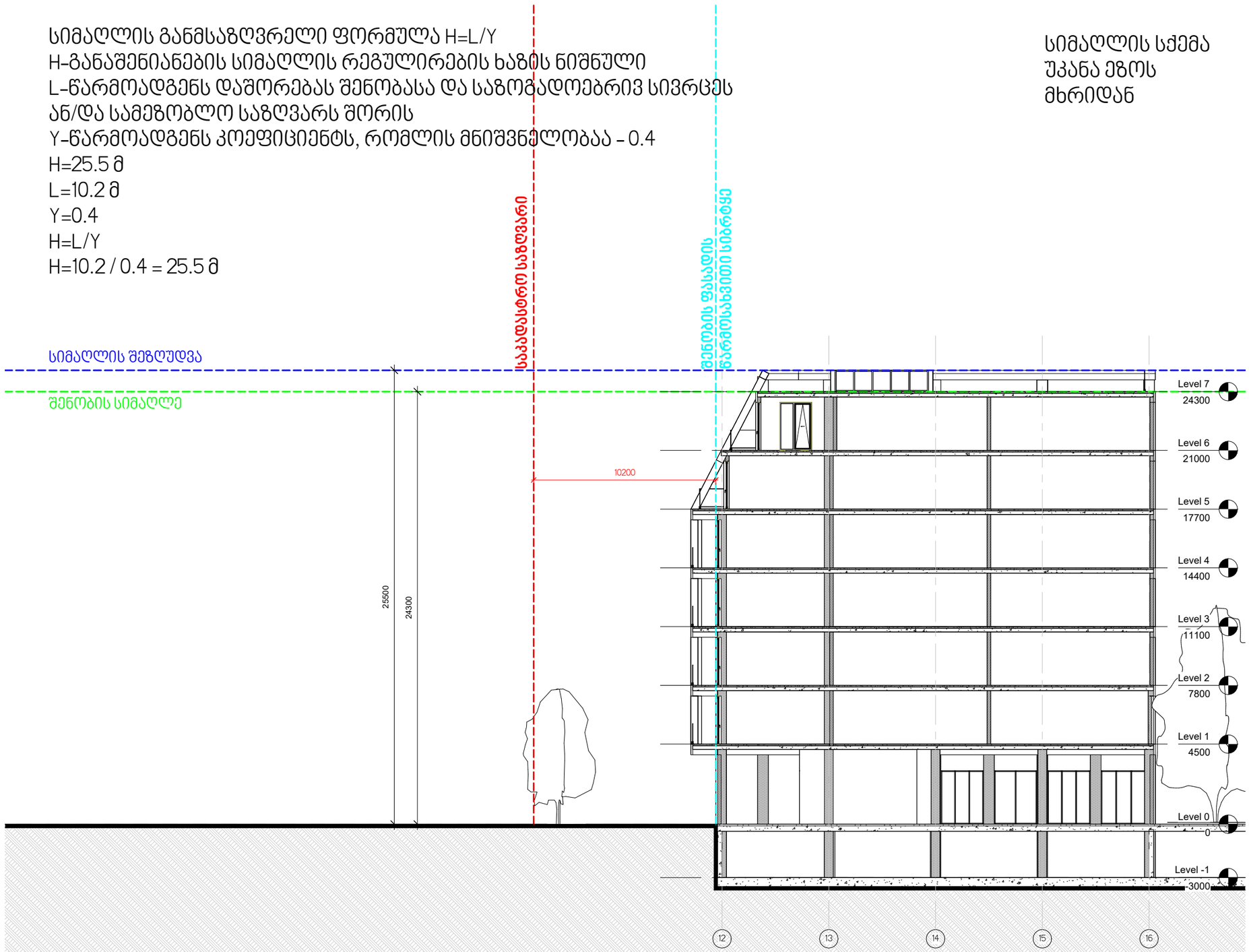
სიმაღლის სქემა წურწუმიას ქუჩის მხრიდან



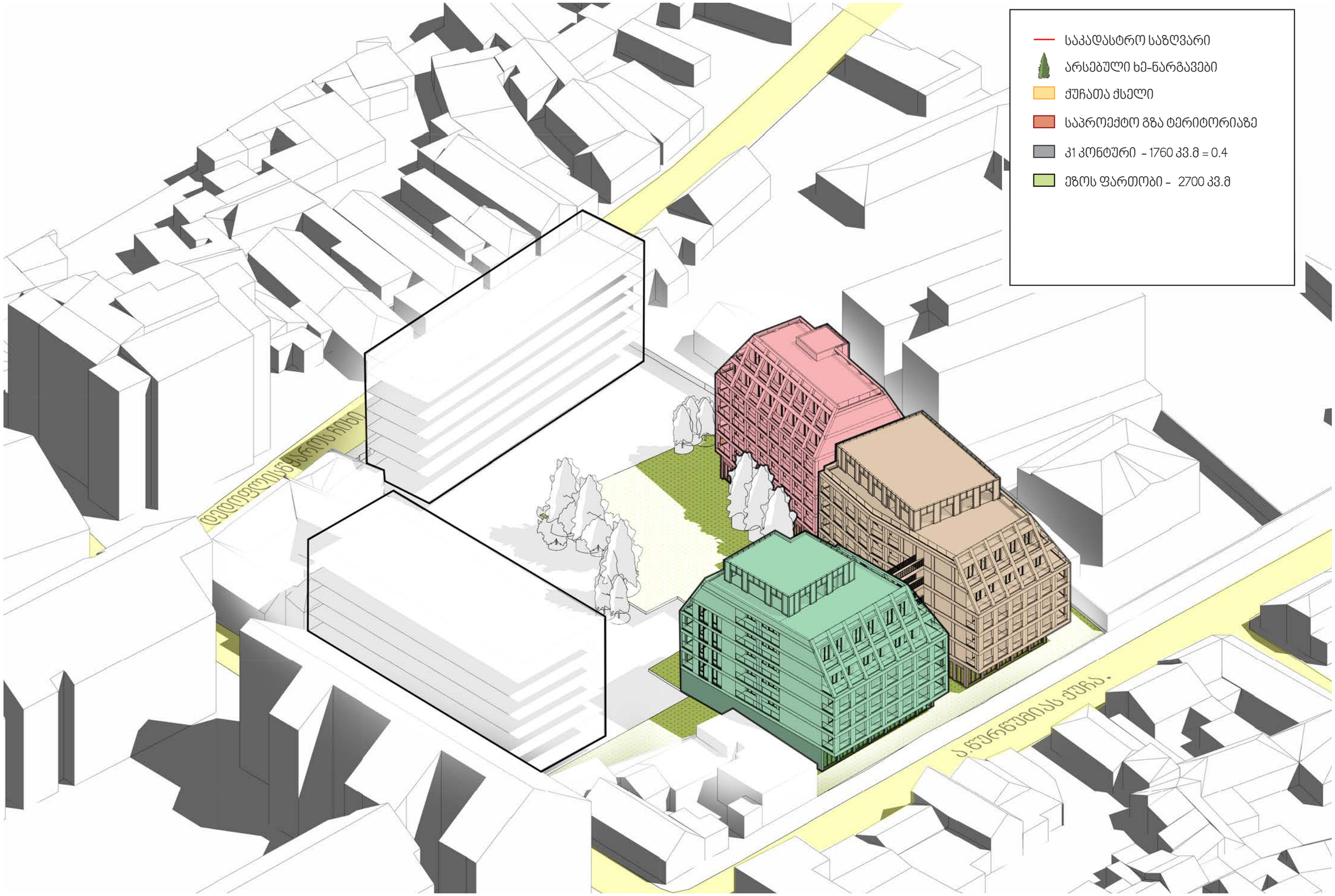
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა H=L/Y
H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს
ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=25.5 მ
L=10.2 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=10.2 / 0.4 = 25.5 მ

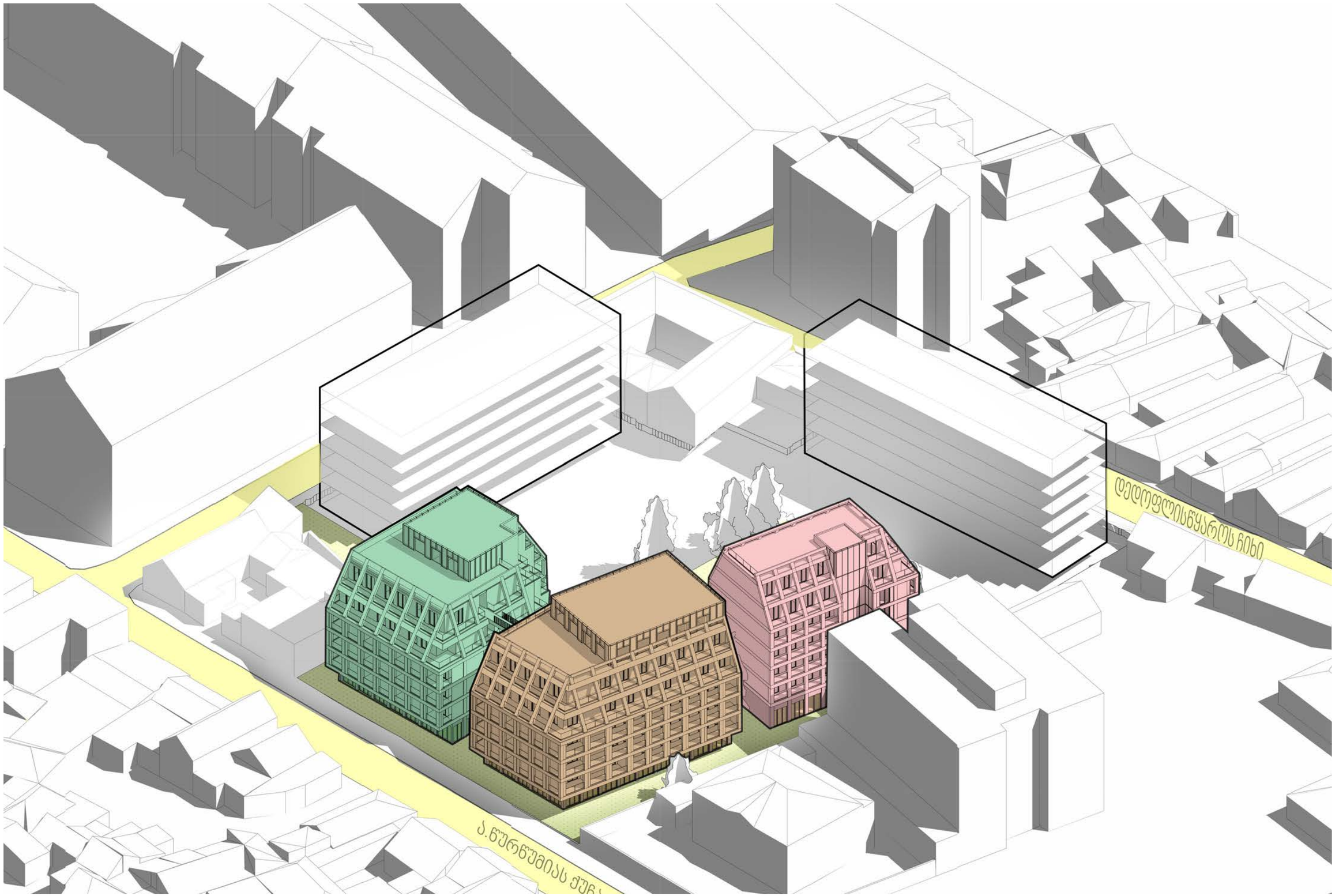
სიმაღლის სქემა
უკანა ეზოს
მხრიდან



სიმაღლის განსაზღვრის სქემა



შემოთავაზებული ესკიზი (II ვერსია)



შემოთავაზებული ესკიზი (II ვერსია)

2024



MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET







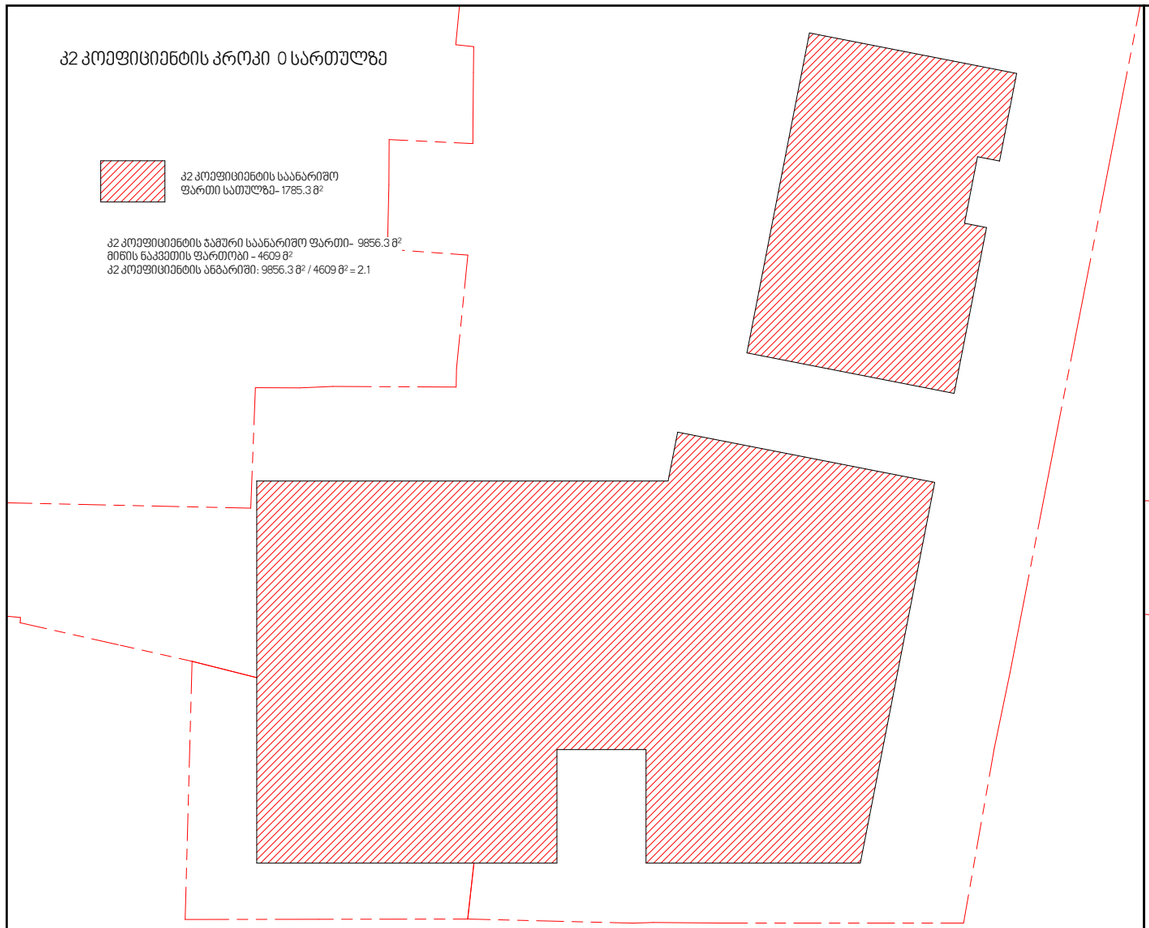
ვიზუალიზაცია

2024

კ2 კოეფიციენტის კროკი 0 სართულზე

კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სათულზე- 1785.3 მ²

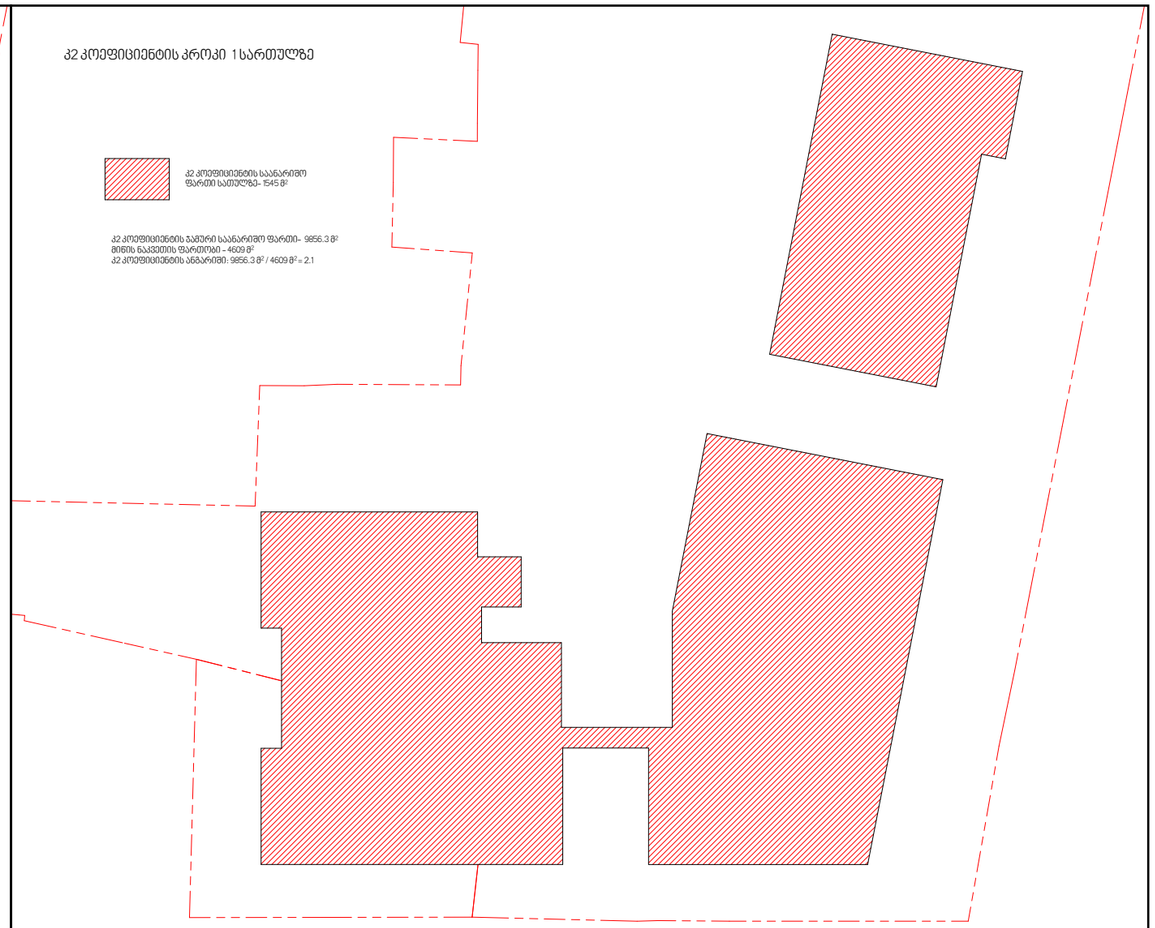
კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1



კ2 კოეფიციენტის კროკი 1 სართულზე

კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სათულზე- 1545 მ²

კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1



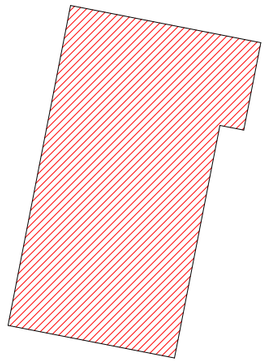
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი

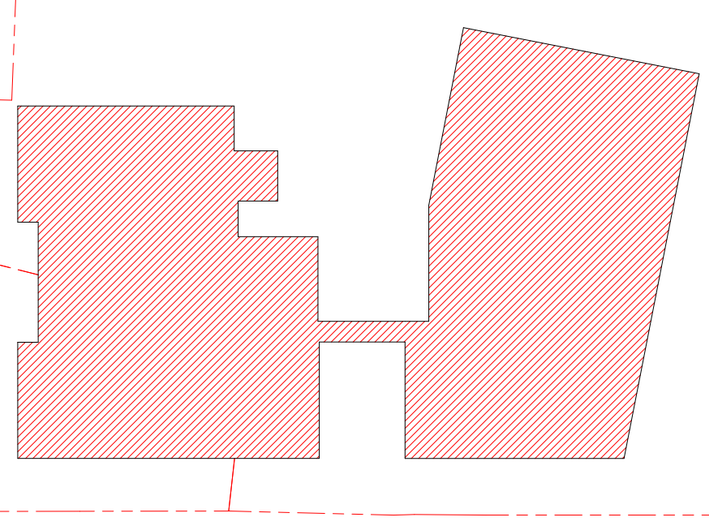
2024

კ2 კოეფიციენტის კროკი 2 სართულზე

კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სათულზე- 1545 მ²

კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1

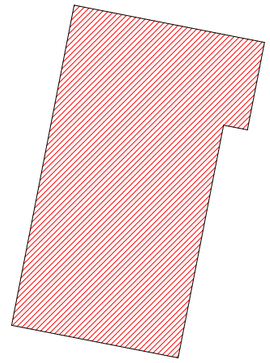


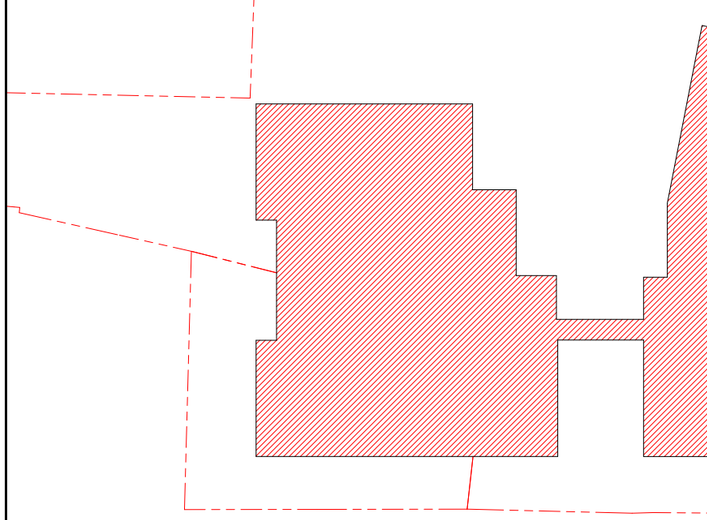


კ2 კოეფიციენტის კროკი 3 სართულზე

კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სათულზე- 1543.5 მ²

კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1





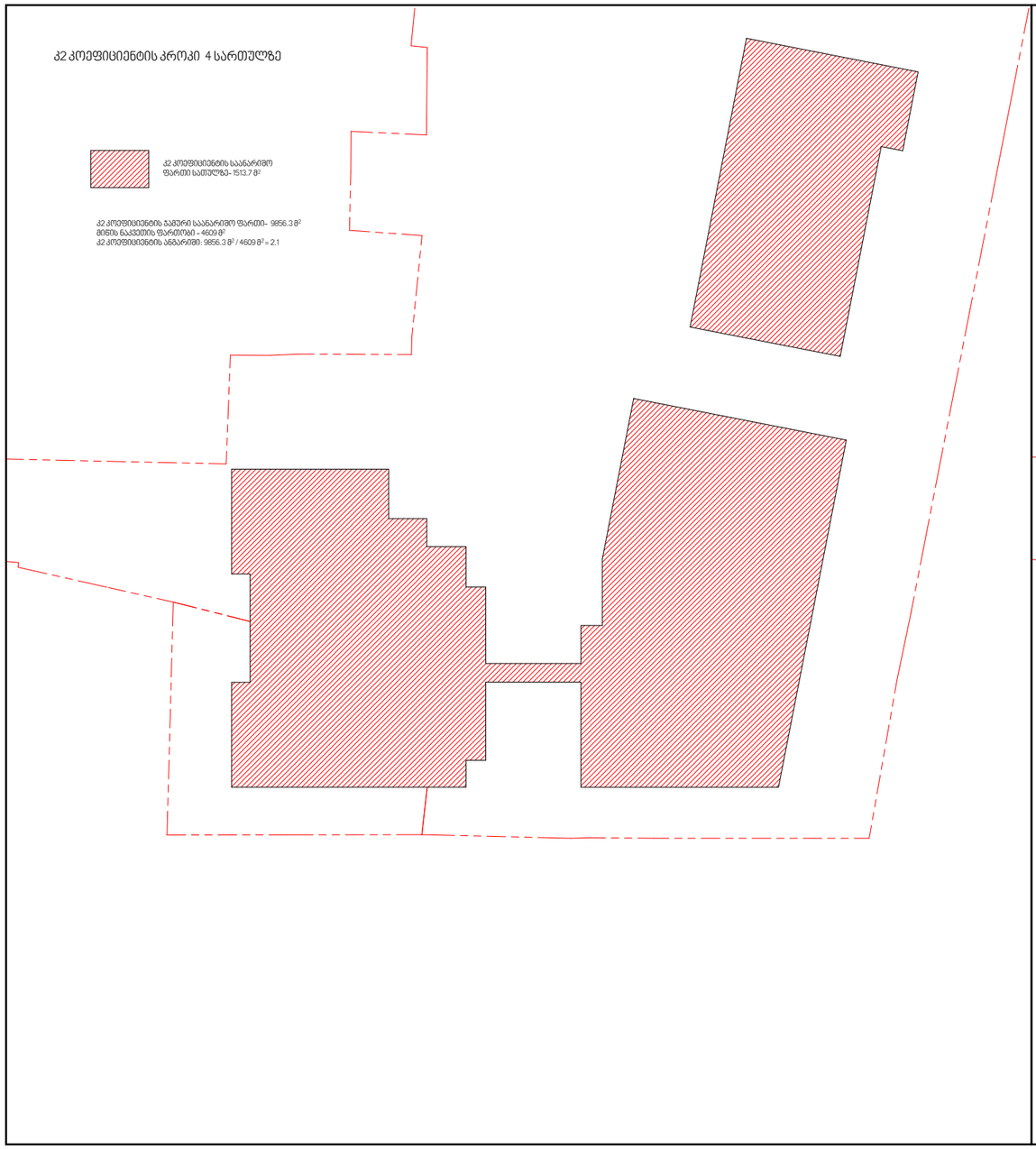
კ2 კოეფიციენტის სანგარიშო კროკი

2024

კ2 კოეფიციენტის კროკი 4 სართულზე

კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სართულზე- 1513.7 მ²

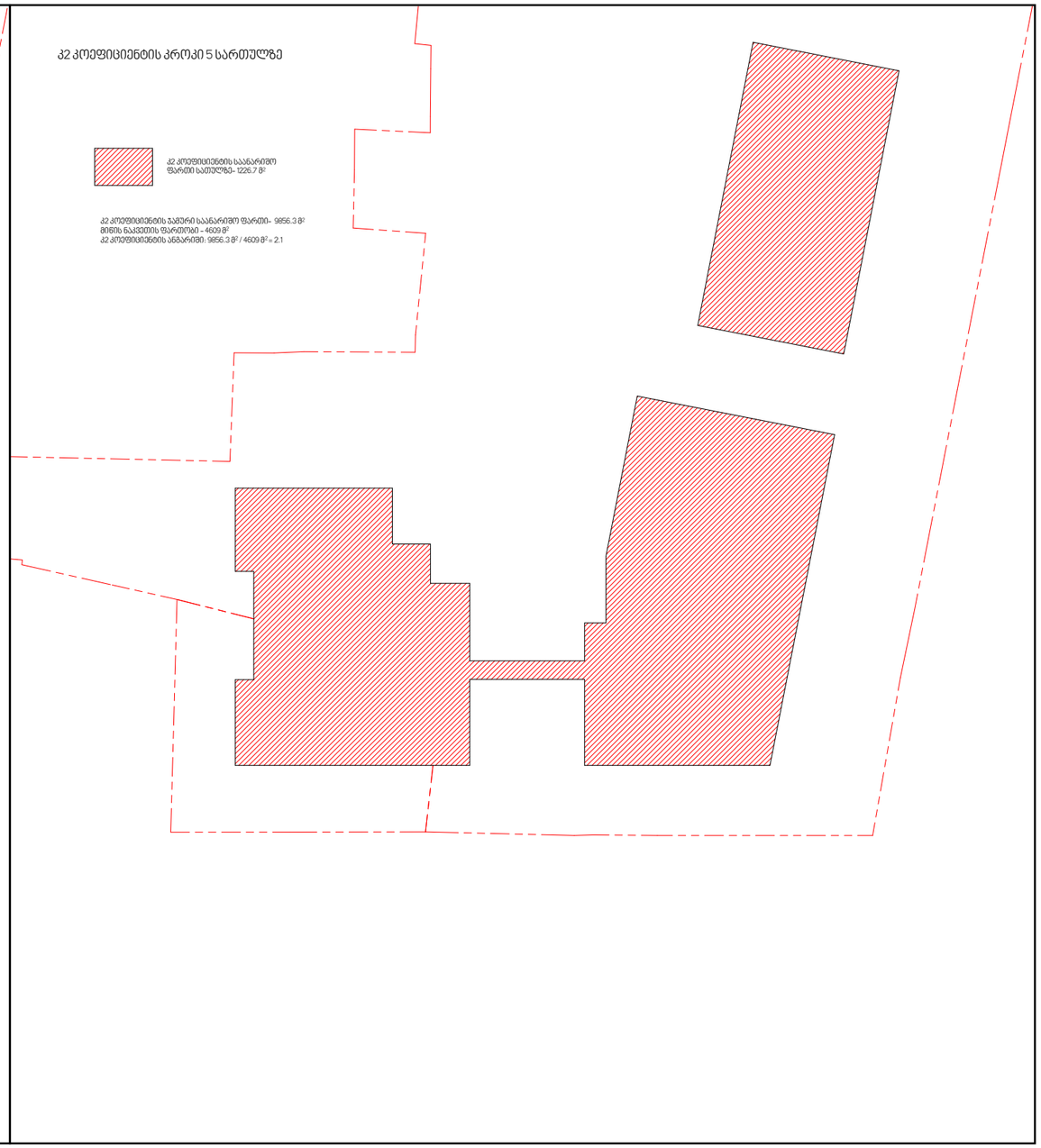
კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1



კ2 კოეფიციენტის კროკი 5 სართულზე

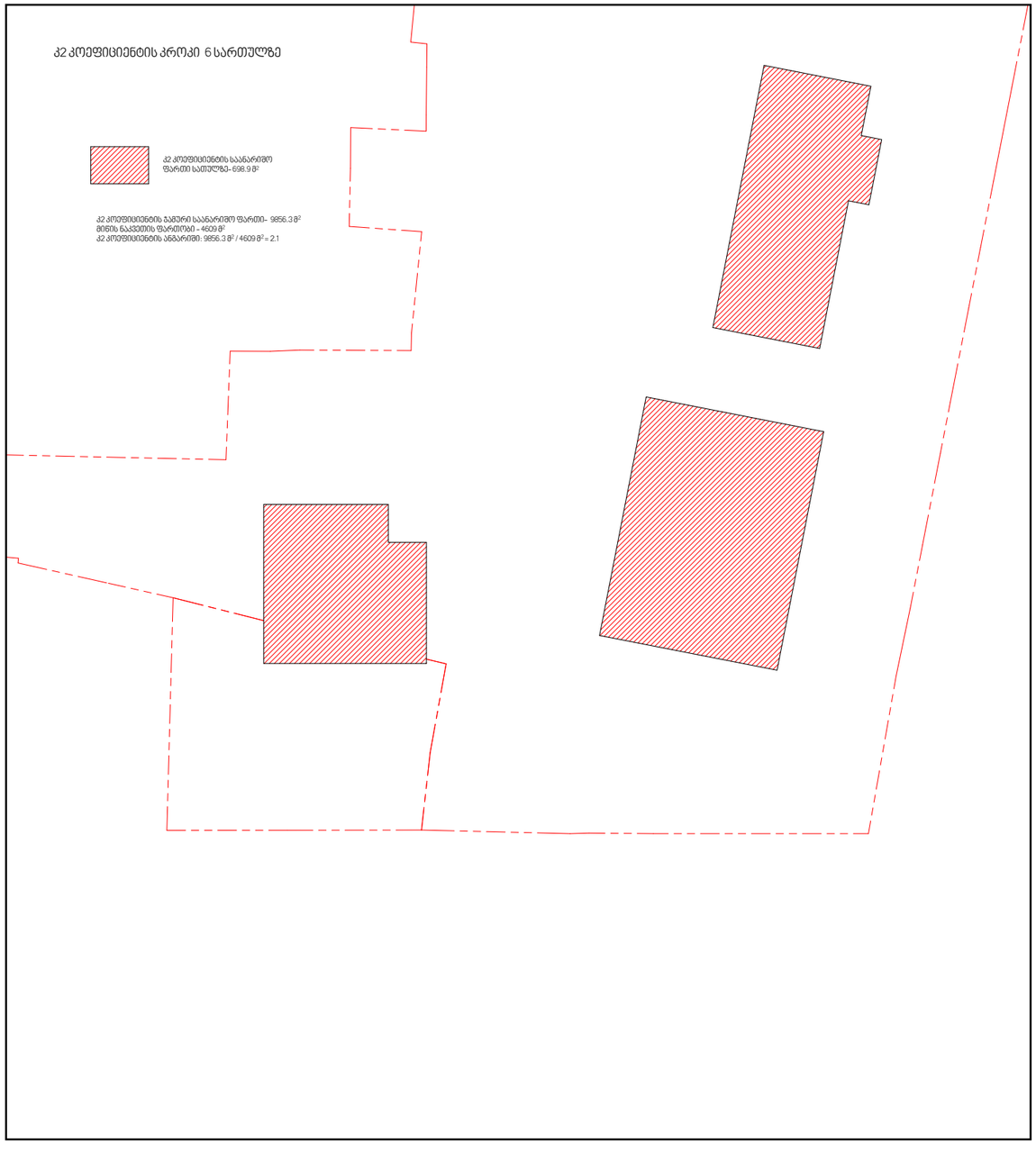
კ2 კოეფიციენტის საანარიშო
ფართი სართულზე- 1226.7 მ²

კ2 კოეფიციენტის ჯამური საანარიშო ფართი- 9856.3 მ²
მინის ნაკვეთის ფართობი - 4609 მ²
კ2 კოეფიციენტის ანგარიში: 9856.3 მ² / 4609 მ² = 2.1



კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო კროკი

2024



კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო პროექი



კონცეფციის დამუშავებისას მხედველობაში მივიღეთ საბჭოს გაცემული რეკომენდაცია, მომიჯნავე ნაკვეთის (ს.კ 01.17.01.076.018) მესაკუთრეებთან კოლაბორაციის შედეგად, შევიმუშავეთ საერთო გენ.გეგმა, რაც გულისხმობს ტერიტორიის კვარტლურად განაშენიანებას. ასევე ნაკვეთის აღმოსავლეთით დამატებით გავაჩინეთ გზა, რაც დააკავშირებს წურწუმიას ქუჩას დედოფლის წყაროს შესახვევთან და ახლად გაჩენილ ქუჩასა და დედოფლისწყაროს ქუჩას შორის მოხდება ტერიტორიის კვარტლური განვითარება.

მომიჯნავე ნაკვეთების ერთიანი განვითარების გენ.გეგმა

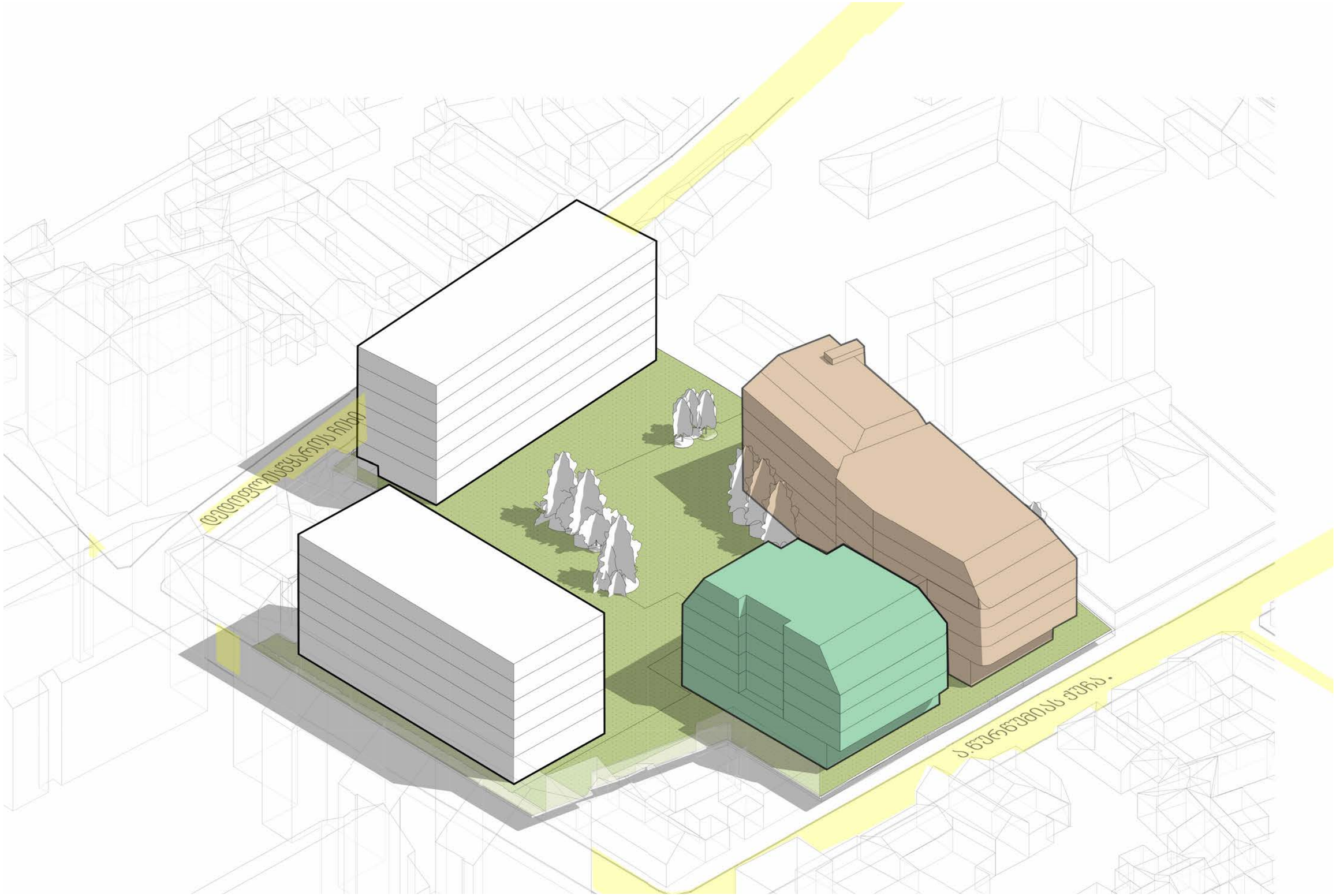
2024

III ვერსია



მომიჯნავე ნაკვეთების ერთიანი განვითარების გენ.გეგმა

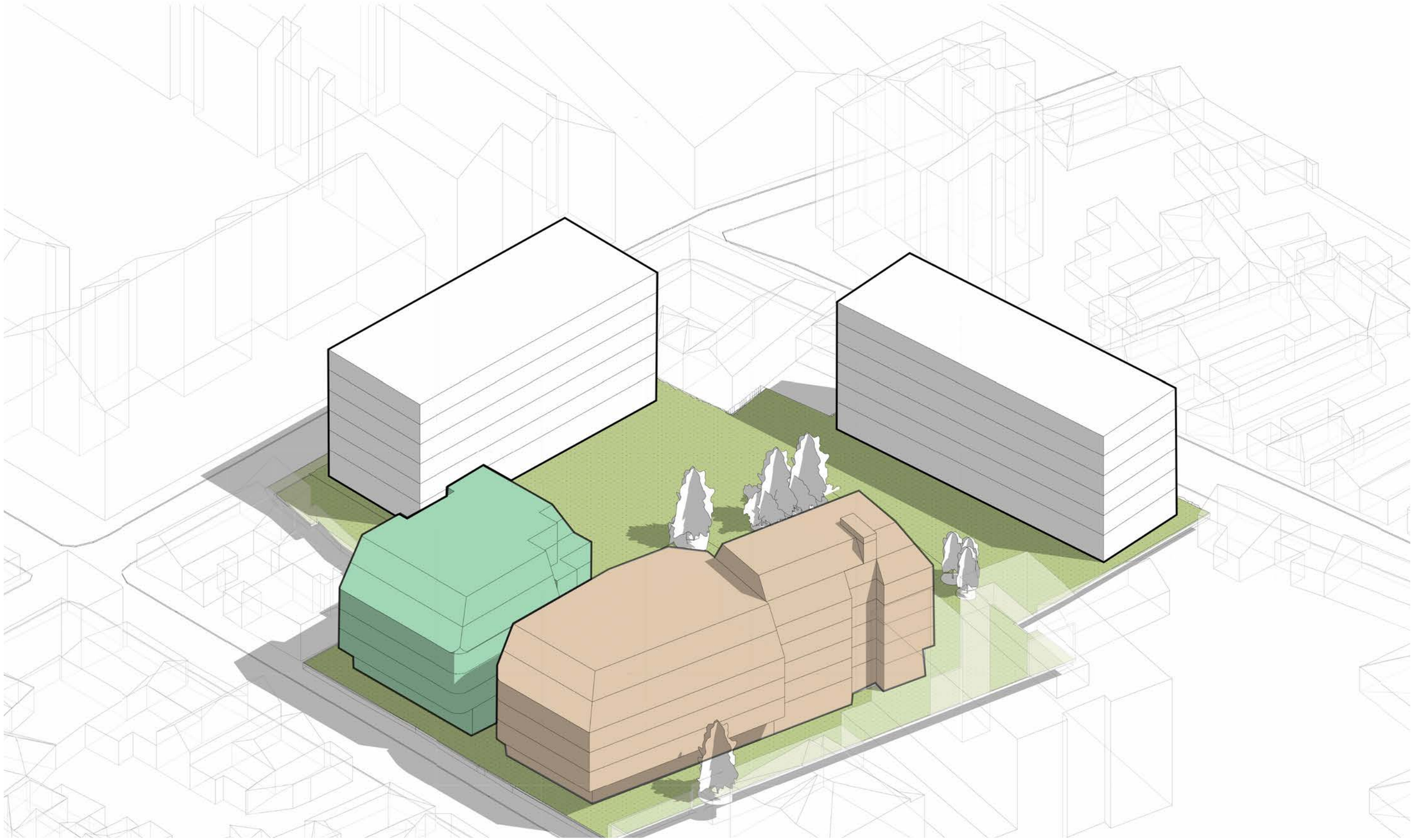
2024



შემოთავაზებული ესკიზი (III ვერსია)

2024

MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET



შემოთავაზებული ესკიზი (III ვერსია)

მადლობა ყურადღებისათვის