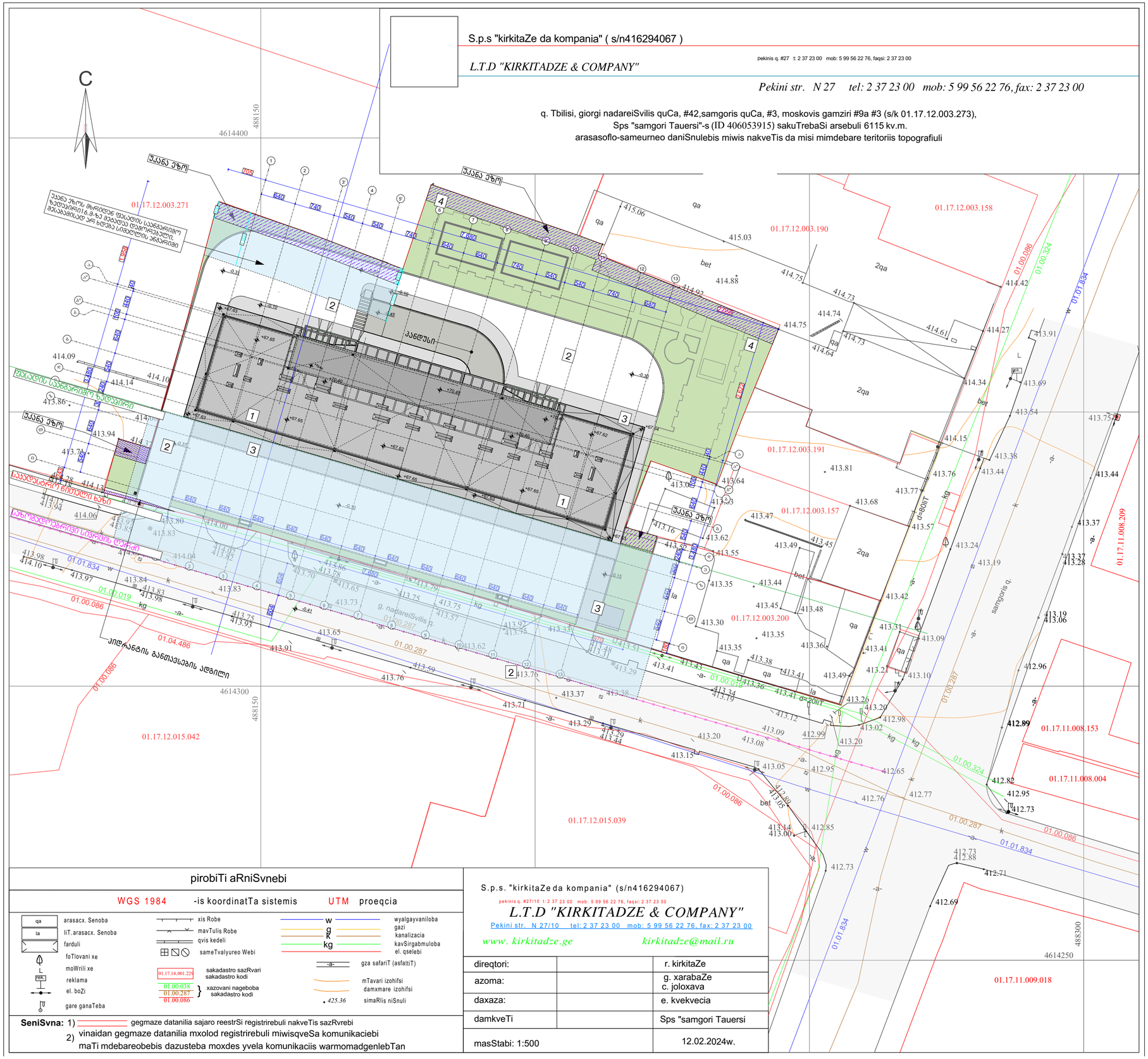
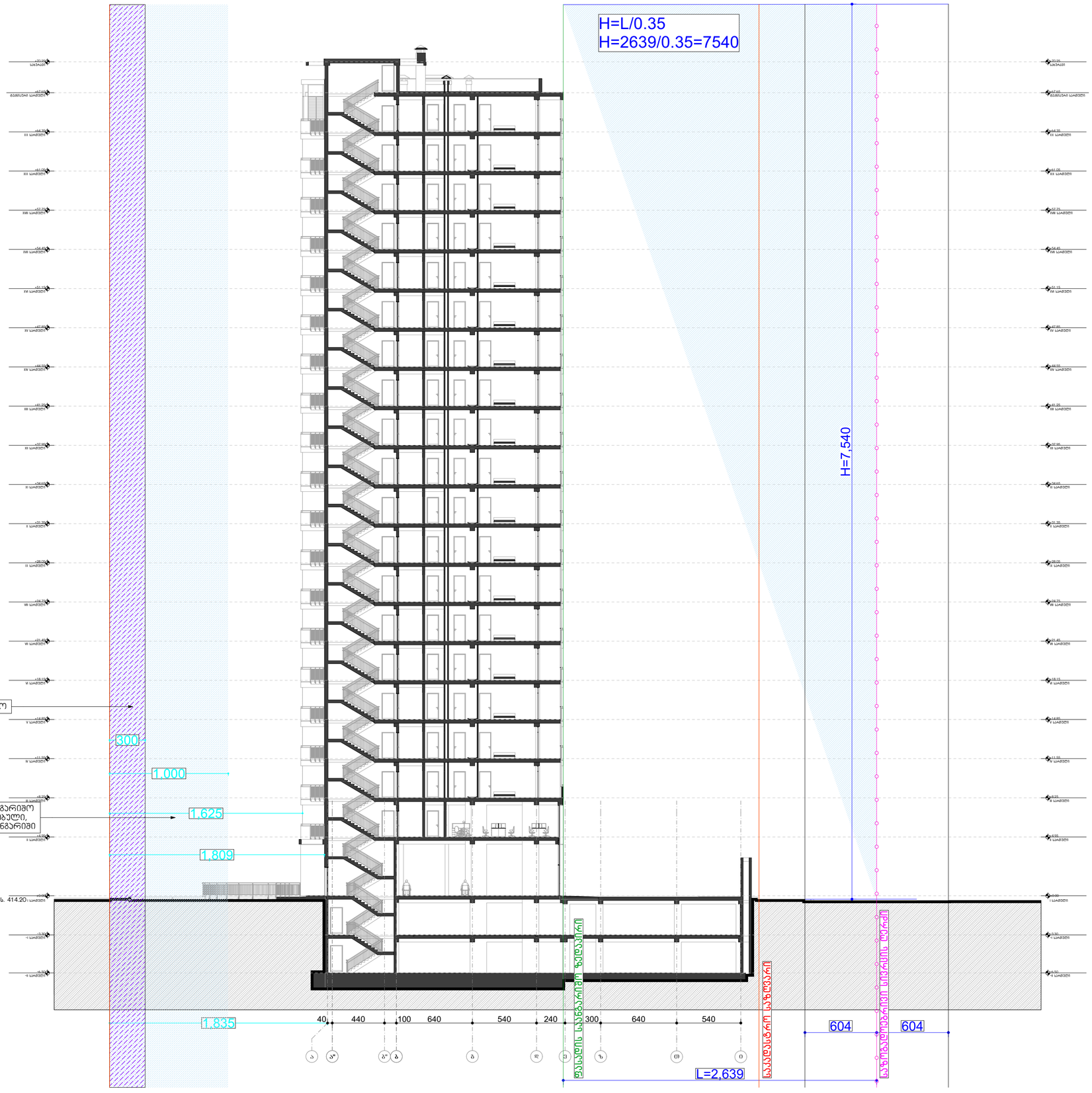
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა


S.p.s "kirkitaZe da kompania" (s/n416294067)
L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"
pekini q. #27 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00
Pekini str. N 27 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00
q. Tbilisi, giorgi nadareiSvilis quCa, #42,samgoris quCa, #3, moskovis gamziri #9a #3 (s/k 01.17.12.003.273),
Sps "samgori Tauersi"-s (ID 406053915) sakuTrebaSi arsebuli 6115 kv.m.
arasasoflo-sameurneo daniSnulebis miwis nakveTis da misi mimdebare teritoriis topografiuli
C
4614400
488150
4614300
4614250
01.17.12.003.271
01.17.12.003.158
01.17.12.003.190
01.17.12.003.191
01.17.12.003.157
01.17.12.003.200
01.17.12.015.042
01.17.12.015.039
01.17.11.009.018
01.17.11.008.153
01.17.11.008.004
01.17.11.008.209
01.01.834
01.00.086
01.00.324
01.00.287
01.00.038
01.00.019
01.04.486
ვაჟდღვი
ქუჩა ეზოს მოწესრიგება შესაძლოა საბანაკრიმო ზედაპირის 0.6 მ-ზე მეტადაც დეპრესიებით, მაგრამ ამისათვის არ ხდება სიმაღლის ნიშნების
ტროტუარის განათების ანძა
ელ.ბოძი
ელ.ანძა
ტელ.ბოძი
ტელ.კოლოდეზი
ტელ.ყუთი
ტელ.ანძა
ელ.კოლოდეზი
ელ.ყუთი
ელ.ანძა
ელ.ანძა
ელ.ანძა

სიმაღლის სხივი



ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

ექსპლიკაცია EXPLICATION

ტექნიკური მონაცემები

მიწის ნაკვეთის ფართი .... 6115.00 მ²

შენიშვნა: NOTES

დამკვეთი CLIENT	შპს "სამგორი თაუერსი" ს/კ 62001005010	
პროექტი PROJECT	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	
მისამართი ADDRESS	ქალაქი თბილისი,გიორგი ნადარეიშვილის ქუჩა N42 ს.კ. 01.17.12.003.273	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ა. მიქაძაძე	
	მ.პოპორიშვილი	
შესრულა		

შპს "პოლფსტრიმი"
ს/ნ № 202388068

არქიტექტურული პროექტი

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	8/14/2024
	ნახაზი	DRVG.
მ 1:250	სიმაღლის სხივი	

სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	A - 121	A - 122

შენობა ნაგებობის სიმაღლის განსაზღვრა

განმარტება:

გაცნობოთ რომ არსებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის ეტაპზე(AR11039437) შუალედურით მოთხოვნილი გვქონდა შემდეგი: "წარმოდგენილ იქნას კვარტლის კვლევა. გაითვალისწინეთ კვარტლის სართულიანობა/სიმაღლე და წარმოადგინეთ შესაბამისი სართულის მოთხოვნით ბანერი და განმარტეთ აღნიშნულთან დაკავშირებით" შესაბამისად წარვადგინეთ კვლევა სართულიანობისა და სიმაღლის დასაბუთებით, სადაც საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილია 20 სართული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განსათავსებლად მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა, რომელიც არ ცვლის უკვე დაწყებულ ურბანულ განვითარების მიმართულებას. სწორედ ამ კვლევის საფუძველზე სამსახურმა მიიღო დადებითი გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვითაც დავამუშავეთ საპროექტო დოკუმენტაცია. დამატებით ასევე წარმოგიდგენთ ამ გაპის ეტაპზე წარდგენილი კვლევის ფარგლებში ჩვენს მიერ წარდგენილ განმარტებით ბარათს.

უკანა ეზოს მხრიდან, როგორც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე გაცემულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენასა(კერძოდ ს.კ 01.17.12.003.091 AR1910536, ს.კ 01.17.12.003.207 AR 1992631, ს.კ 01.17.12.003.170 AR1848437, ს.კ 01.17.12.003.168 AR1933374) და მშენებლობის ნებართვებში(კერძოდ ს.კ 01.17.12.003.091 AR11011948. ს.კ 01.17.12.003.207 AR 11022648, ს.კ 01.17.12.003.170 AR1965321, ს.კ 01.17.12.003.168 AR11039747) დაცულია მინიმალური 10 მეტრიანი მანძილი საკადასტრო საზღვრამდე. აღნიშნულ გაპის განცხადებებში ყველგან მოთხოვნილია რომ მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრისა და უკანა ეზოს მხრიდან. ყველა მომიჯნავედ შეთანხმებულ მშენებლობის ნებართვებში უკანა ეზოს მხრიდან დაცულია 10 მეტრიანი დისტანცია. გთხოვთ გაითვალისწინოთ არსებული ჩამოყალიბებული მდგომარეობა და წარმოდგენილი პროექტი განიხილოთ ირგვლივ შეთანხმებული პროექტების მსგავსად.

წარმოდგენილი საპროექტო შენობის უკანა ეზოს მხრარეს გამავალი ფასადის საანგარიშო ზედაპირიდან საკადასტრო საზღვრამდე მანძილი 10 მეტრზე მეტია კერძოდ ყველაზე მცირე მნძილი შეადგენს 16 მეტრს, აქედან გამომდინარე არ ხდება სიმაღლის ანგარიში უკანა ეზოს მხრიდან.

განმარტებითი ბარათი

წარმოდგენილი მასალის საფუძველზე გთხოვთ განიხილოთ, სამსახურის № 7087576 გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი კვარტლის კვლევა, მასში უკვე დამტკიცებული დოკუმენტაციით დადასტურებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებლებით და აღნიშნულის გათვალისწინებით, გაეცნოთ საპროექტო მოცულობის სართულიანობის მოთხოვნის საფუძვლებს.

როგორც საკითხის შესწავლის ისტორიიდან იკვეთება, კვარტალში, რომელსაც ამჟამად განვიხილავთ, არსებობს არაერთი უკვე აშენებული, მშენებლობის პროცესში მყოფი და საპროექტო დოკუმენტაციით დამტკიცებული, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. მთლიან კვარტალში და მის მიმდებარედ, არსებული დამოუკიდებელი ნაკვეთების განვითარება, დაიწყო დაახლოებით 10 წლის წინ, თუმცა ზოგი მათგანი, ინვესტორთა ცვლილებიდან გამომდინარე, დღესაც დაუსრულებელი სტატუსის მატარებელია.

საპროექტო არეალი დღეს წარმოადგენს გეგმარებითი კარკასის განუყოფელ ნაწილს, რომელსაც გააჩნია ბევრი პრიორიტეტი სამშენებლო პოტენციალის კუთხით. სწორედ გეგმარებითი კარკასის სტატუსი, განაპირობებს თითქმის მთელი კვარტალის ფარგლებში მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის (სსზ-2) და ზონა 1-ის (სსზ-1) გავრცელებას. კვარტალი მდებარეობს როგორც საბჭოთა პერიოდში ჩამოყალიბებულ, ძირითადად საცხოვრებელი სახლებისგან დაკომპლექტებული უბნის, ისე ახალი ნებართვებით, ასევე საცხოვრებელი ფუნქციით განვითარებად ტერიტორიებთან სიახლოვეში. ტერიტორიიდან ქვეითისთვის მისადგომად უმოკლეს მანძილზე მდებარეობს მეტროპოლიტენის სადგური; ნავთლუღის აგრარული ბაზარი; ნავთლუღის ავტოსადგური და აღნიშნული რაიონული ერთეულის ფარგლებში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი გზა - მოსკოვის გამზირი. მითითებული გზა თავისმხრივ არის ქალაქის მასშტაბით გეგმარებითი კარკასის სტატუსის მქონე ინფრასტრუქტურული ელემენტი, რომლის მიმდებარედ მისაღებია მაღალი სიმჭირდოვის განვითარება.

საპროექტო ტერიტორიის მისამართია ქ. თბილისი, ისანის რაიონი, სამგორის ქუჩა #3; გიორგი ნადარეიშვილის ქ. #42; მოსკოვის გამზირი #9ა (ს/კ 03.17.12.003.273). ნაკვეთის ფართობია 6115კვ.მ. მასზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება 14-39-ის მე-16-ე მუხლის (ს) პუნქტით, აღნიშნულ ზონაში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით; შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/ საპროექტო გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს – 90%-ისა. იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული საპროექტო ობიექტებისთვის და „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის N10-48 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესით განსაზღვრული ობიექტებისთვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია 100% საცხოვრებელი ფუნქციის განთავსება.

შემოთავაზებულ კომპლექსში გათვალისწინებულია საცხოვრებელი და კომერციული ფუნქციის განვითარება, სადაც სახეობათა შერევის ხარი, უკვე დარეგულირდა დომინირებულად - (90%) საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარების მიზნით. აღნიშნულთან დაკავშირებით, არსებობს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 4 ივნისის №01. 012415627 ბრძანება. შესაბამისად, ამავე ესკიზის საფუძველზე, ურბანული თვალსაზრისით, მიწის ნაკვეთზე მოქმედი ფუნქციური ზონით დადგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით შესაძლო განვითარება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ, უკვე დადასტურებულია. ესკიზის შექმნისას საპროექტო ჯგუფი დაეფუძნა კანონმდებლობის ყველა ნორმატივს, როგორც ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ნაწილში, ისე სახანძრო უსაფრთხოების და მისაწვდომობის მოთხოვნებს. აღნიშნულის შედეგად, შეირჩა წარმოდგენილი ესკიზით გათვალისწინებული შენობის გრძივი, განივი და სიმაღლის დადგენის მაჩვენებლები, რომელთა დაცვა-შენარჩუნება, ძალიან მნიშვნელოვანია, ნაკვეთის რაციონალური გამოყენების მიზნით. კერძოდ მნიშვნელოვანია ნაკვეთზე მოქმედი ფუნქციური ზონით დადგენილი კოეფიციენტის ათვისება, 20 მიწისზედა სართულის დაგეგმარების პირობებში.

თავად საპროექტო კვარტალის განვითარების ისტორიიდან იკვეთება, რომ აღნიშნული ლოკაცია თავიდან განვითარდა სამრეწველო ფუნქციით, რომლის მდებარეობა და საქმიანობის პროფილი აქტუალური იყო ქვეყანაში იმ დროს მიმდინარე პროცესებიდან გამომდინარე. ჩვენი ქალაქის ზრდასთან ერთად, სამრეწველო ფუნქციით დატვირთვის პრეცედენტი, გვხვდება როგორც შედარებით პერიფერიულ ლოკაციებზე, ასევე დასახლებული პუნქტებიდან მოშორებით. ბევრი საწარმოო ლოკაცია, რომელიც ადრე პერიფერიულ არეალში დაგეგმარდა, ქალაქის ზრდასთან ერთად (ე.წ ურბანული ცოცვა), სულ უფრო და უფრო უახლოვდება მის ცენტრალურ ნაწილს, სადაც ძველი საწარმო და სასაწყობე ობიექტების არსებობა აფერხებს მიმდებარე განაშენიანებაში ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემოს ჩამოყალიბებას. სწორედ ასეთი პირობების შექმნიდან გამომდინარე, მონიშნული კვატალი წარმოადგენს მაღალი პოტენციალის მქონე ტერიტორიას, სადაც უკვე აღარ არსებობს არყის მწარმოებელი ქარხანა “კრისტალი“. დროთა განმავლობაში, ადრე ერთიანი ქარხნის კომპლექსად განვითარებული სივრცე, დაიმიჯნა დამოუკიდებელ ნაკვეთებად და გადაეცა სხვა და სხვა მესაკუთრეებს. სწორედ ასეთი ურბანული ქსოვილის ჩანაცვლების იდეაზეა აგებული წარმოდგენილი პროექტი, რომელსაც უკვე გააჩნია, მერიის სასარგებლოდ, საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის, მაკომპენსირებელი ღონისძიებით განისაზღვრლი ვალდებულებები. კერძოდ, საპროექტო შენობა-ნაგებობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა ერთეულის/ერთეულების ე.წ. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში გადასაცემი ოდენობის შესაბამისი ფასის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადახდის ვალდებულება, რომელიც დგინდება საბაზრო ღირებულების შესაბამისად, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან განსახილველი კვარტალი მოქცეულია ქალაქის განაშენიანების კონტურის საზღვრის

ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

ექსპლიკაცია EXPLICATION

ტექნიკური მონაცემები

მიწის ნაკვეთის ფართი .... 6115.00 მ²

შენიშვნა: NOTES

დამკვეთი CLIENT	შპს. "სამგორი თაუერსი" ID 406053915
პროექტი PROJECT	არსებული სანარმო შენობის რეკონსტრუქცია
მისამართი ADDRESS	ქალაქი თბილისი გიორგი ნადარეიშვილის ქ.№42 01.17.12.003.273
თანამდებობა	გვარი / ხელმოწერა
ჰრ. პატრონი	ა. მიქუჯაძე
მეასრულა	

ფიზიკური პირი ა. მიქუჯაძე
ს/ნ № 01019012603

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE 6/21/2024
	ნახაზი DRVG.
	განმარტებითი ბარათი
სტადია STAGE	ფურც. PAGES / სულ ALL
პროექტი	A - / A -

განმარტებითი ბარათი

არეალში, რომლის სამშენებლო განვითარების შესაძლებლობა, უკვე დადასტურდა 2019 წლის 15 მარტის 39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის ახალი მიწათსარგებლობის დოკუმენტით, მასზე გავრცელებული საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ს რეჟიმის გავრცელებით.

წარმოდგენილი კვლევით დადგინდა, რომ აღნიშნულ კვარტალში, ყველა დამოუკიდებლად განვითარებულ ნაკვეთზე, მოხდა მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლების კომპლექსების გაჩენა. ამასთან ყველა ამ ნაკვეთს მიეცა მოქმედი ფუნქციური ზონით დადგენილი კოეფიციენტის სრულად ათვისების შესაძლებლობა. შედეგად, მათი უმრავლესობა, 19-22 სართულიანია.

დამკვეთის სურვილია ანალოგიური დატვირთვების მქონე გარემოში, ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება, რაც არ შეცვლის უკვე დაწყებული ურბანული განვითარების მიმართულებას.

კვარტლის განვითარების ისტორიიდან ასევე იკვეთება, რომ მესაკუთრეთა სიმრავლიდან გამომდინარე, მუნიციპალიტეტისგან არაერთი მცდელობის მიუხედავად, მიუღწეველი გახდა ყოფილი ქარხნის ტერიტორიაზე მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთების ჩართვა, რაიმე ერთიანი ხედვის ან კონცეფციის დამუშავებაში. რადგანაც ბევრ მესაკუთრეს არ აქვს ამ ეტაპზე განვითარების სურვილი და შესაძლებლობა. შესაბამისად არეალი, უკვე წლებია ვითარდება დამოუკიდებელი სექტორების სახით და ყველა ასეთი ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენება, ხდება მოქმედი ზონის რეჟიმის თანახმად. განვითარებულ სექტორებზე, კეთილმოწყობილი და თანამედროვე ტექნოლოგიებით აგებული კომპლექსების მშენებლობა, კი თავისთავად დადებითად აისახება, აღნინული კვარტლის ფარგლებში მოქცეულ, დანარჩენი მიწის ნაკვეთების საბაზრო ღირებულებაზე.

- მაღალი კლასის საცხოვრებელი პირობების შექმნის მიზნით, იგეგმება კომპლექსის მაცხოვრებელებისთის საერთო სარგებლობის რეკრეციული; გასართობი; სათამაშო და მოსასვენებელი სივრცეების შექმნა.

- ჩატარებული წინასაპროექტო კვლევებით დასტურდება, რომ გეგმარებითი კარკასის სტატუსიდან და მიმდებარედ საზოგადოებრივი ფუნქციის ობიექტების უხვი მოწოდების გამო, ამ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარებას ძალზე ხელსაყრელი პირობები უდგინდება. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ უშუალოდ საპროექტო ნაკვეთი სამხრეთის საზღვრის მხრიდან, მდებარეობს ერთ-ერთ ძირითად შიდაკვარტალურ ქუჩაზე, რაც კიდევ უფრო განსხვავებულ, პრიორიტეტულ პირობებში აყენებს მას, კვარტლის შიდა სივრცეში მდებარე რეგისტრაციებთან შედარებით. კვარტალში გვხვდება, როგორც ადრე აშენებული, ისე ბოლო წლებში გაცემული მშენებლობის ნებართვები და დაწყებულია ცალსახად მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. შესაბამისად მიმდებარედ არსებული გამონთავისუფლებული, უშენი და ძველი საწარმოო ტერიტორიების განვითარების პროცესი, დაწყებულია დომინირებულად საცხოვრებელი სახოების გადამეტებით, სადაც ყველა ახალი მშენებლობის ფარგლებში, სრულად მიმდინარეობს ზონით დადგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების გამოყენება.

სწორედ ზემოაღნიშნულ არგუმენტებს, საჯარო და კერძო ინტერესების ჭრილში, ეფუძნება ტერიტორიაზე მოქმედ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში, გაცემული სპეციალური ზონალური შეთანხმების დასაბუთებაც, რომლის მიღების შემდგომ ინვესტორს გაუჩნდა კანონიერი ნდობა და განაგრძო უკვე გამოყენებული ესკიზის დამუშავება. ასევე, რადგან საპროექტო ნაკვეთის სიახლოვეში დადასტურდა ანალოგიური მახასიათებლების მქონე, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების არსებობა, ამჟამად წარმოდგენილი საპროექტო მოცულობის გრძივი; განივი და სიმაღლის მაჩვენებლების ფარგლებში, ახალი ობიექტის განვითარებით, არ ირღვევა უკვე ჩამოყალიბებული გარემოს ელემენტები და მესაკუთრის მოთხოვნა ურბანული კუთხით სამართლიანია.

არქიტექტორი-ურბანისტი ნესტან ადვაძე

ფორმატი PAPER SIZE	A - 3
პროექტის № PROJECT #	

პირობითი ნიშნები

ექსპლიკაცია EXPLICATION

ტექნიკური მონაცემები

მიწის ნაკვეთის ფართი .... 6115.00 მ²

შენიშვნა: NOTES

დამკვეთი CLIENT	შპს. "სამგორი თაუერსი" ID 406053915
პროექტი PROJECT	არსებული სანარმო შენობის რეკონსტრუქცია
მისამართი ADDRESS	ქალაქი თბილისი ჭიორგი ნადარეიშვილის ქ.№42 01.17.12.003.273

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ჰრ. არქიტექტორი	ა. მიქუჯაძე	
შესრულა		

ფიზიკური პირი ა. მიქუჯაძე ს/ნ № 01019012603

ქალაქმგმგარებითი დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	
თარიღი DATE OF ISSUE	6/21/2024
ნახაზი	DRVG.

განმარტებითი ბარათი

სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	A -	A -