m² ნუცუბიძის კომპლექსი - კონცეფცია

განმარტებითი ბარათი



ჩამონათვალი:

- პროექტის შესახებ გვ.3
- ტერიტორიის აღწერა: გვ.7
- პროექტის აღწერა: გვ.8
- კონცეფცია/ გამოყენებული მასალები: გვ.9
- ტექნიკური მაჩვენებლები გვ.11

საკონტაქტო პირები თბილისში:

თამარ ბარბაქაძე, IFC

ტელეფონი: +995 32 23 43 00/01/02

ელ-ფოსტა: TBarbakadze@ifc.org

გიორგი ვახტანგიშვილი, „m² უძრავი ქონება"

ტელეფონი: +995 32 2 444 214

ელ-ფოსტა: gvakhtangishvili@m2.ge

IFC და კანადის მთავრობა ხელს უწყობენ ენერგოეფექტიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას და სამუშაო ადგილების შექმნას საქართველოში

საქართველო, თბილისი, 31 მაისი, 2013–საერთაშორისო საფინანსო კორპორაცია (IFC), რომელიც მსოფლიო ბანკის ჯგუფის წევრია, კანადის მთავრობის მხარდაჭერით ხელს უწყობს კომპანიას „m² უძრავი ქონება" საქართველოში ენერგოეფექტიანი, ხელმისაწვდომი და მაღალხარისხიანი საცხოვრებელი სახლების პროექტების განხორციელებაში.

IFC-ი „m² უძრავ ქონებას" გამოუყოფს დაახლოებით 14 მლნ. აშშ დოლარის მოცულობის განახლებად გრძელვადიან სესხს. ამ თანხიდან დაახლოებით 4 მლნ. აშშ დოლარი IFC–კანადის კლიმატის ცვლილებაზე რეაგირების პროგრამიდან გამოიყოფა. დაფინანსება ხელს შეუწყობს საქართველოში ურბანული ინფრასტრუქტურის გაფართოებას მაღალი ხარისხის, ხელმისაწვდომი და ენერგოეფექტიანი მრავალბინიანი სახლების აშენების გზით. პროექტი შექმნის სამუშაო ადგილებს სამშენებლო სექტორში და გაზრდის საბინაო-კომუნალური მეურნეობების საქმიანობას.

„ჩვენი პროექტების დასაფინანსებლად განვითარებაზე ორიენტირებულ საფინანსო ინსტიტუტებთან წარმატებული მუშაობით კომპანია „m² უძრავი ქონება" მიზნად ისახავს მომხმარებლებს შესთავაზოს ხელმისაწვდომი, ხარისხიანი და თანამედროვე საცხოვრებელი ბინები," განაცხადა „m² უძრავი ქონების" სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე ირაკლი ბურდილაძემ. "დაფინანსება კომპანიას დაეხმარება თბილისის ცენტრში სამი ახალი პროექტის განხორციელებაში და ადგილობრივი ეკონომიკის გაძლიერებაში."

პროექტი ითვალისწინებს ისეთი შენობების დაპროექტებას, რომლებიც ხელს შეუწყობს ენერგიის, წყლის და მასალების ეფექტიან გამოყენებას და გარემოზე მავნე ზემოქმედების შესუსტებას. კანადის მთავრობის ქმედითი წვილილი უზრუნველყოფს ფინანსური პაკეტის სიცოცხლისუნარიანობას.

„ეს პროექტი არის მაგალითი კანადის მცდელობისა რეაგირება მოახდინოს კლიმატის გლობალურ ცვლილებაზე. ჩვენი ერთობლივი ძალისხმევა შექმნის სამომავლო შესაძლებლობებს მსოფლიოს მასშტაბით გარემოს დაცვის გასაუმჯობესებლად", განაცხადა კანადის გარემოს დაცვის მინისტრმა ბ-ნმა პიტერ კენტმა.

IFC -ის რეგიონულმა მენეჯერმა სამხრეთ კავკასიაში თომას ლუბეკმა აღნიშნა: "ეს არის IFC –ის პირველი ინვესტიცია საქართველოში ბინათმშენებლობის განვითარებისთვის, რომელიც მიზნად ისახავს ახალი, მაღალხარისხიანი სახლების მშენებლობას და შედეგად,

ოჯახების ცხოვრების დონის ამაღლებას. ამ ინვესტიციის მეშვეობით ჩვენ ასევე ვუჭერთ მხარს რესურსების ეფექტიან გამოყენებას, სამუშაო ადგილების შექმნას და სექტორის მიმართ ინვესტორთა ნდობის ამაღლებას.”

საქართველო IFC-ის წევრი 1995 წელს გახდა. IFC-ის ინვესტიციებმა საქართველოში თითქმის 607 მილიონი აშშ დოლარი შეადგინა სხვადასხვა სექტორის 49 პროექტში. IFC-ის ინვესტიციებმა ასევე ხელი შეუწყო რეგიონული პროექტების განხორციელებას ქვეყანაში. გარდა ამისა, IFC –ის საკონსულტაციო პროექტების მეშვეობით წვლილი შეაქვს კერძო სექტორის განვითარებაში.

IFC-კანადის კლიმატის ცვლილებაზე რეაგირების პროგრამა

IFC-კანადის კლიმატის ცვლილებაზე რეაგირების პროგრამა ხელს უწყობს კერძო სექტორში სუფთა ენერგიის გამოყენებაზე ორიენტირებული პროექტების დაფინანსებას. კანადის მთავრობის მიერ IFC–ისთვის ამ პროგრამის ფარგლებში გამოყოფილი დაფინანსება წარმოადგენს 2010-2011 წლებისთვის განსაზღვრული მთლიანი სწრაფი დაფინანსების ნაწილს. კოპენჰაგენის შეთანხმების შესაბამისად, განვითარებულმა ქვეყნებმა აიღეს დაახლოებით 30 მლრდ. აშშ დოლარის მოცულობის სწრაფი დაფინანსების გამოყოფის ვალდებულება 2010-2012 წლებში განვითარებად ქვეყნებში კლიმატის ცვლილების შერბილების და ადაპტაციის ხელშეწყობის მიზნით. კანადის მთავრობის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ფარგლებში ქვეყანა გამოყოფს 1.2 მლრდ. კანადურ დოლარს კლიმატის ცვლილებაზე რეაგირების ახალი და დამატებითი დაფინანსებისთვის სამი წლის განმავლობაში (2010-2013 ფისკალური წლები).

IFC-ის შესახებ

IFC, მსოფლიო ბანკის ჯგუფის წევრი, განვითარებაზე ორიენტირებული ყველაზე მსხვილი საერთაშორისო ინსტიტუტია, რომელიც ექსკლუზიურად კერძო სექტორის განვითარებას უწყობს ხელს. ჩვენ ვეხმარებით განვითარებად ქვეყნებს მიაღწიონ მდგრად განვითარებას ინვესტიციებით, საერთაშორისო საფინანსო ბაზრებზე კაპიტალის მობილიზების და მეწარმეებისა და მთავრობებისთვის საკონსულტაციო მომსახურების გზით. 2012 ფინანსურ წელს, ჩვენმა ინვესტიციებმა ყველაზე მაღალ მაჩვენებელს – 20 მილიარდ აშშ დოლარს მიაღწია. ჩვენმა საქმიანობამ ხელი შეუწყო კერძო სექტორს სამუშაო ადგილების შექმნაში, ინოვაციური მიდგომების დანერგვასა და მსოფლიოში განვითარების ყველაზე მწვავე პრობლემების მოგვარებაში. დამატებითი ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე: www.ifc.org.

„m² უძრავი ქონება"

„m² უძრავი ქონება" 2006 წელს დაარსდა. კომპანიას მნიშვნელოვანი ადგილი უკავია ქვეყნის უძრავი ქონების ბაზარზე, რაც განპირობებულია მისი გუნდის მაღალი პროფესიონალიზმით. კომპანიის ძირითადი ბიზნესმიმართულებებია: უძრავი ქონების განვითარება, დეველოპმენტი, ქონების (საკუთრების) მართვა და მენეჯმენტი, პროექტების მართვა და საბროკერო მომსახურება. „m² უძრავი ქონების" აქციონერები სხვადასხვა დროს იყვნენ წამყვანი და დასავლური ფონდები, რომლებსაც ჯამში 20 მილიონ აშშ დოლარზე მეტი ინვესტიცია აქვთ განხორციელებული კომპანიაში. კომპანიამ „m² უძრავი ქონება" წარმატებით განახორციელა სამშენებლო პროექტი ჩუბინაშვილის ქუჩაზე. ამ დროისთვის მიმდინარეობს მეორე ანალოგიური სამშენებლო პროექტი "m² იპოდრომზე", რომელიც 2014 წელს დასრულდება. დამატებითი ინფორმაციისთვის ეწვიეთ ვებგვერდს www.m2.ge

შემოგვიერთდით:

www.facebook.com/IFCwbg

www.twitter.com/IFC_org

www.youtube.com/IFCvideocasts

www.ifc.org/SocialMediaIndex

- **ტერიტორიის აღწერა**

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, III კვარტალი, #71, საკადასტრო კოდი - 01.14.03.001.017 მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 4807კვ.მ-ს. საპროექტო ტერიტორიას აქვს სამი მხრიდან მისასვლელი, ჩრდილოეთიდან შ.ნუცუბიძის ქუჩიდან, დასავლეთით მარიჯანის ქუჩიდან და აღმოსავლეთიდან მარშალ გელოვანის ქუჩიდან.
სამხრეთ მხარეს ტერიტორიას ესაზღვრება #126 საშუალო სკოლის შენობა.



- **პროექტის აღწერა**

საცხოვრებელ სახლი შედგება 4 ბლოკისაგან (სადარბაზო). აქედან A, B, და C ბლოკებში არის საცხოვრებელი 8 სართული, ხოლო D ბლოკში 18 სართული, სულ ოთხივე ბლოკში პროექტით გათვალისწინებულია 239 ბინა.
შენობას აქვს ორ დონიანი ღია ავტოსადგომი 86 ავტომანქანაზე.
-2 სართულის ღია ავტოსადგომში მოხვედრა შესაძლებელია მარშალ გელოვანის ქუჩის მხრიდან, ხოლო -1 სართულზე მარიჯანის ქუჩიდან. პროექტირებისას დაცულია სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები, შენობის ირგვლივ, მთელ ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია სახანძრო მანქანის მისასვლელი გზები.
A, B, და C ბლოკებში თითო, 1000კგ ლიფტის ირგვლივ განთავსებული შეუბოლავი, ღია კიბის უჯრედი, მაღალ ბლოკში კი 2 კიბის უჯრედი, რომელიც ჰაერით იქნება დაწნეხილი. ამ ბლოკს ორი ლიფი მოემსახურება.
შენობის 0 სართულზე, ნუცუბიძის ქუჩის მხრიდან განთავსდდება კომერციული ფართები.
ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია სპორტული მოედანის და გამწვანებული ზონების განთავსება.

შენიშვნა:
საცხოვრებელი შენობის პროექტი დამუშავებულია საერთაშორისო IBC სტანდარტების მიხედვით

- **კონცეფცია/გამოყენებული მასალები**

  იმის გათვალისწინებით რომ საპროექტო ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი განთავსებულია ჩრდილოეთის (ნუცუბიძის ქუჩა) მხარეს , დამკვეთის მთავარ მოთხოვნას შეადგენდა კომპლექსის ისეთი დაგეგმარება, რომ შენობის უმეტეს ნაწილს დღის გარკვეულ მონაკვეთში მზის სხივი მოხვედროდა, ამიტომ პროექტირებისას მთავარი ამოსავალი წერტილი იყო მზის მოძრაობის ტრაექტორია, რის შედეგადაც შეიქმნა შენობის ზიგზაგისებური ფორმა. აგრეთვე გათვალისწინებულ იქნა ნუცუბიძის ქუჩის დაბალსართულიანი (5-8 სართულიანი) განაშენიანების სილუეტი და ნუცუბიძის ქუჩის გასწვრივ 8 სართულიანი კომპლექსი განთავსდა , რომელიც გელოვანის ქუჩის გასწვრივ მაღლივი შენობის სილუეტით დასრულდა.

- მასალა და ფერი:

სამშენებლო მასალები:

შენობის კონსტრუქცია - რკინა ბეტონი, შევსება - სამშენებლო ბლოკი.

ფასადის მოპირკეთება - ფასადის მოსაპირკეთებელი ორი ფერის აგურის ფილა

1. ROTBUNT (ტერაკოტა)
2. WESTERWALD (ნაცრისფერი)

შენობის გარე ღიობები:

მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა - ფერი RAL 7011, IRON GREY

მინა-პაკეტი - 6მმ -16მმ-6მმ -იანი,

ნაწრთობი მინა, SUNGUARD HP NEUTRAL 50/32

მოაჯირები და ჟალუზები - შეღებილი ლითონი - ფერი RAL 7011, IRON GREY

- **ტექნიკური მაჩვენებლები**
  - მიწის ნაკვეთის ფართი - 4807კვ.მ
  - მოშენების ფართი - 1948,68კვ.მ
  - ორ დონიანი ღია ავტოსადგომის ფართი - 4557,63კვ.მ
  - ტექნიკური ფართი:

    +-0.000 ზევით - 151,38კვ.მ

    +-0.000 ქვევით - 99,06კვ.მ
  - კომერციული ფართი - 517,26კვ.მ
  - საცხოვრებელი ფართი - 15387,03კვ.მ
  - დახურული კიბის უჯრედის და დერეფნების ფართი:

    +-0.000 ზევით - 1882,10კვ.მ

    +-0.000 ქვევით - 107,49კვ.მ
  - ღია კიბის უჯრედის და ლიფტის ფართი:

    +-0.000 ზევით - 760,02კვ.მ

    +-0.000 ქვევით - 134,59კვ.მ
  - საზაფხულო ფართი:

    ლოჯია - 646,08კვ.მ

    აივანი - 2057,79კვ.მ
  - შენობის საერთო სამშენებლო ფართი:

    +-0.000 ზევით - 23384,98კვ.მ

    +-0.000 ქვევით - 4898,77კვ.მ
  - გამწვანება - 811,00კვ.მ

- მიწისპირა და მიწისზედა სართულების იატაკის ძირითადი კონსტრუქციების ზედაპირების ჯამური ფართი - **20092,75კვ.მ** (აივნების, ტერასების, დამხმარე და საკომუნიკაციო სათავსების, პანდუსების გამოკლებით, ფართში შესულია ლოჯიების ½ ფართი)

- შენობის მოცულობა:
  +-0.000 ზევით - 14867,00მ³
  +-0.000 ქვევით - 2014,24მ³

- შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე:
  +-0.000 ზევით - 57,600მ
  +-0.000 ქვევით - 6,400მ

- შენობის სიმაღლის არსებული კოეფიციენტი **y=0,3**
- შენობის სიმაღლის მოსათხოვნი კოეფიციენტი მ.გელოვანის ქ. მხრიდან **y=0,09**
- შენობის სიმაღლის მოსათხოვნი კოეფიციენტი შ.ნუცუბიძის ქ. მხრიდან **y=0,24**

- განაშენიანების კოეფიციენტი **კ1** (არსებული) =**0,7** **კ1** (პროექტით) =**0,4** (1948,68კვ.მ)
- ინტენსივობის კოეფიციენტი **კ2** (არსებული) =**3,5** **კ2** (პროექტით) =**4,2** (20092,75კვ.მ)
- გამწვანება **კ3** (არსებული)=**0,1** **კ3** (პროექტით) =**0,2** (811,0კვ.მ)

№7

30 სექტემბერი, 2013წ.

მ ი ნ დ ო ბ ი ლ ო ბ ა

შპს "m2 ნუცუბიძეზე"-ს (რეგისტრირებული ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის მიერ 21.05.2013წ., საინდენტიფიკაციო №404992040, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. III კვ. №71) დირექტორმა **გიორგი ვახტანგიშვილმა** (პირადი ნომერი 01009015852), რომელიც შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „მიმნდობი" **ბ-ნ ირაკლი შარაშიძეს** (დაბ. 10.01.1976წ., პირადი №01009004220), რომელიც შემდგომში მოხსენიებულია როგორც „მინდობილი პირი", საზოგადოების სახელით მიანიჭა შემდეგი უფლებამოსილება:

„მინდობილი პირი" უფლებამოსილია წარმოადგინოს **შპს "m2 ნუცუბიძეზე" ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურული სამსახურთან** და ყველა სხვა სახელმწიფო თუ კერძო პირებთან ურთიერთობაში **ქ. თბილისში, ვაჟა-ფშაველას გამზირი, III კვარტალი, №71-ში** (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 01.14.03.001.017) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტორული პროექტის სათანადო წესით შეთანხმებასთან და მშენებლობის ნებართვის აღებასთან დაკავშირებით.

კერძოდ, **„მინდობილი პირი"** უფლებამოსილია საზოგადოების სახელით წარადგინოს ყველა აუცილებელი დოკუმენტაცია, პროექტები, ნახაზები, ხელი მოაწეროს ყველა აუცილებელ განცხადებებსა, განაცხადებს და სხვა ოფიციალურ საბუთებს, ატვირთოს საიტებზე დოკუმენტაცია, მიიღოს მონაწილეობა პროექტის განხილვასა და დამტკიცებაში და შეასრულოს სხვა ყველა ქმედება, რაც უკავშირდება აღნიშნულ დავალებას. **„მინდობილი პირი"** ასევე უფლებამოსილია ხელზე მიიღოს შეთანხმებული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები.

„მინდობილი პირი" ასევე უფლებამოსლია განახორციელოს ნებისმიერი სახის მოქმედება, რაც პირდაპირ არ არის მითითებული ამ მინდობილობაში, მაგრამ აუცილებელია **„მიმნდობის"** უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვისათვის ამ მინდობილობით გაცემული დავალების შესასრულებლად.
წინამდებარე მინდობილობა ძალაშია მასში აღნიშნული დავალების სრულ შესრულებამდე.

შპს "m2 ნუცუბიძეზე" დირექტორი

გიორგი ვახტანგიშვილი

შპს "m2 ნუცუბიძეზე" • LLC "m2 at NUTSUBIDZE" • 404992040