ქ. თბილისში, დიდი დიღმის I მ/რ-ში, ცენტრალური გზის მიმდებარედ, უბნები IV (ნაკვეთი №1) / დიდი დიღმის დასახლება, გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩა №41-ის წინ / გიორგი ბრწყინვალესა და პეტრე იბერის ქუჩების გადაკვეთაზე (ნაკვეთი №14/085) / გიორგი ბრწყინვალესა და პ. იბერის გადაკვეთაზე (ნაკვ. 14/60)

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ქალაქმშენებლობითი დასაბუთება და განაშენიანების რეგულირების საპროექტო წინადადება

პროექტის ავტორი : ნ. დვალიშვილი

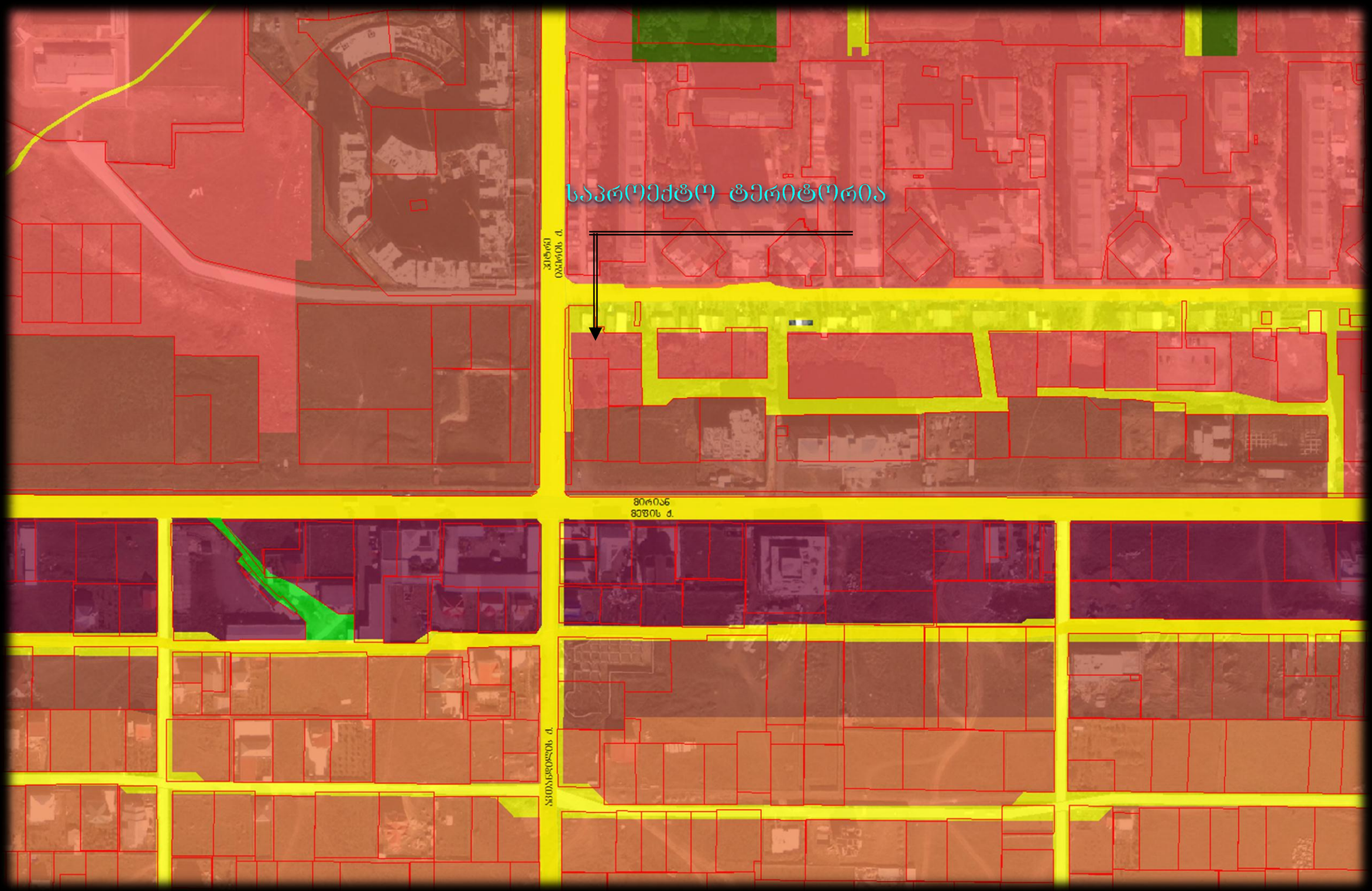
სიტუაციური რუკა



საკვლევი ტერიტორიის მისამართი, წითელი ხაზები, ტერიტორიის ფართი



საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური ზონირება

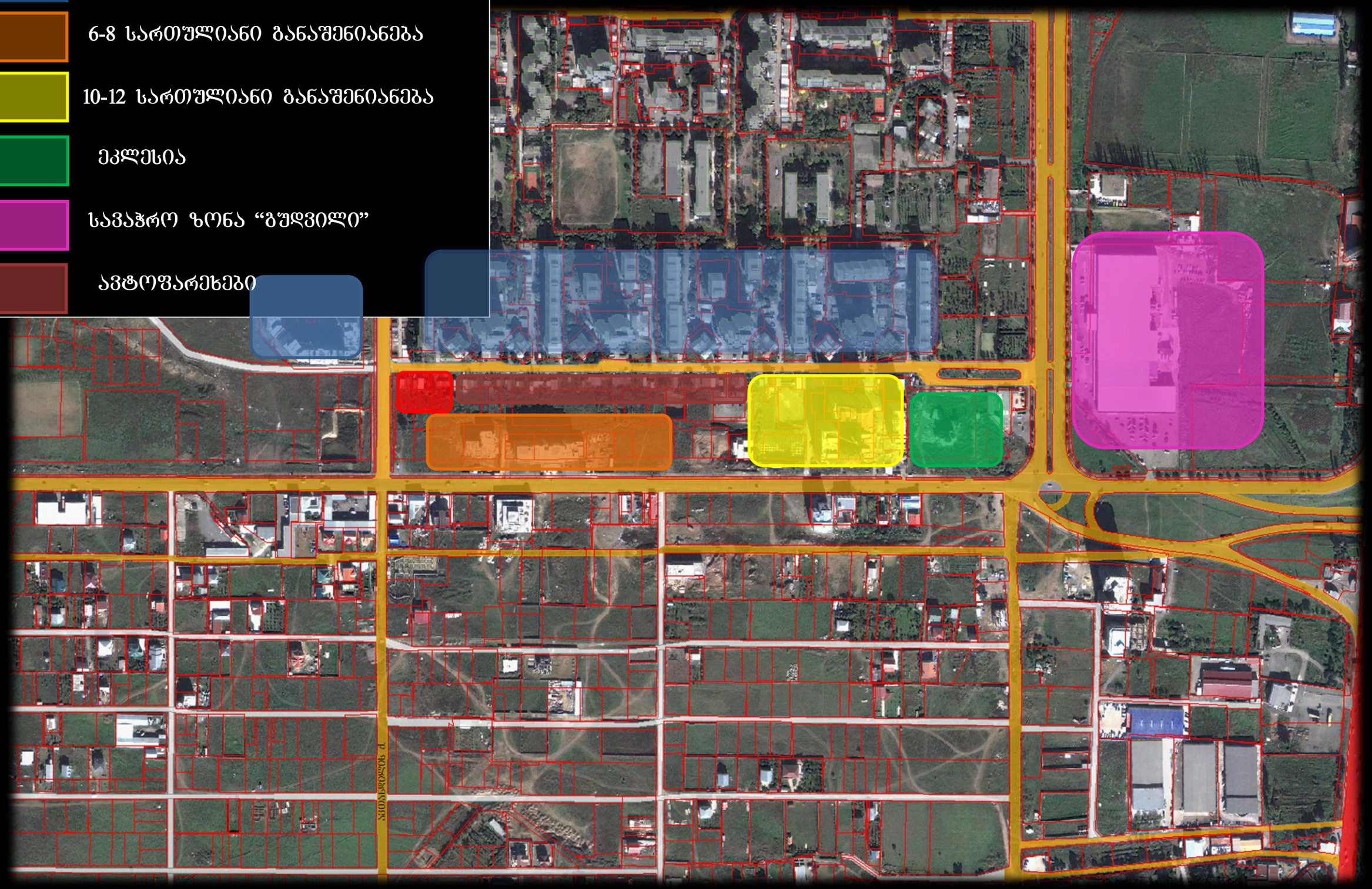


საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური ზონირება

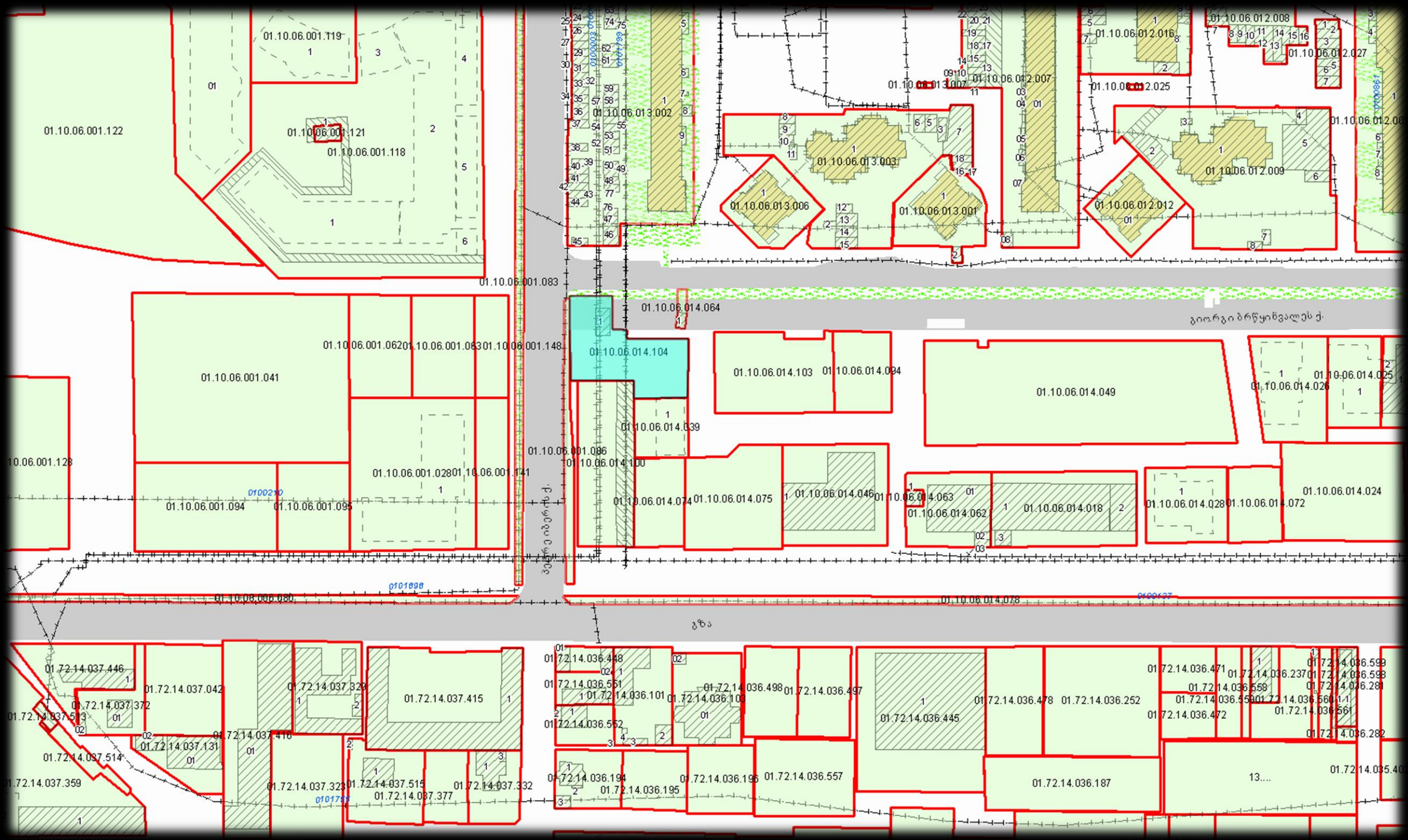


საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული შენობების დანიშნულება

- საპროექტო ტერიტორია
- 9 სართულიანი განაშენიანება
- 6-8 სართულიანი განაშენიანება
- 10-12 სართულიანი განაშენიანება
- ეკლესია
- სავაჭრო ზონა “გუდვილი”
- ავტოფარეხები



განსახილველი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საკადასტრო ერთეულები

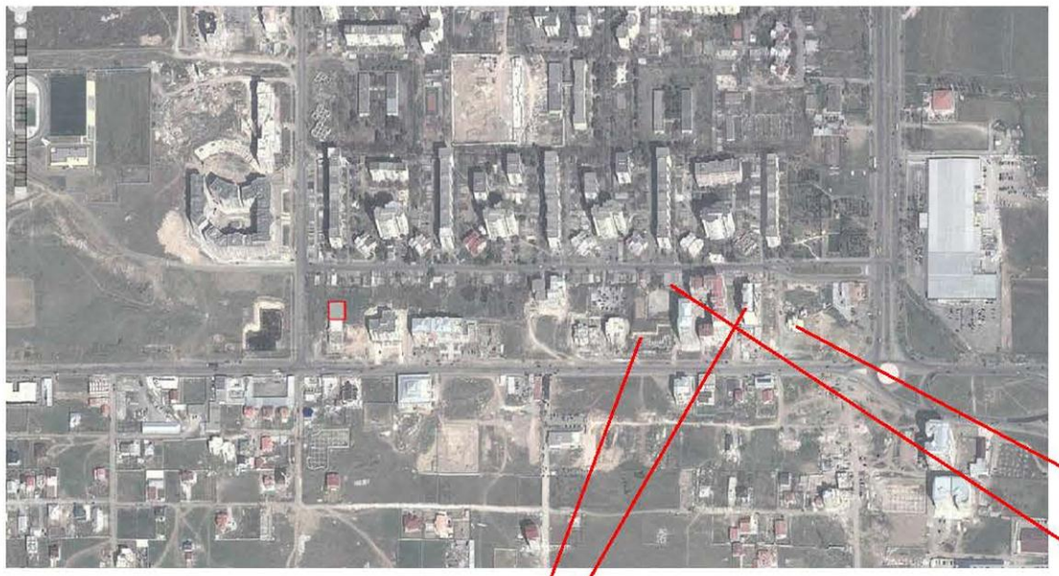


განმარტებითი ბარათი

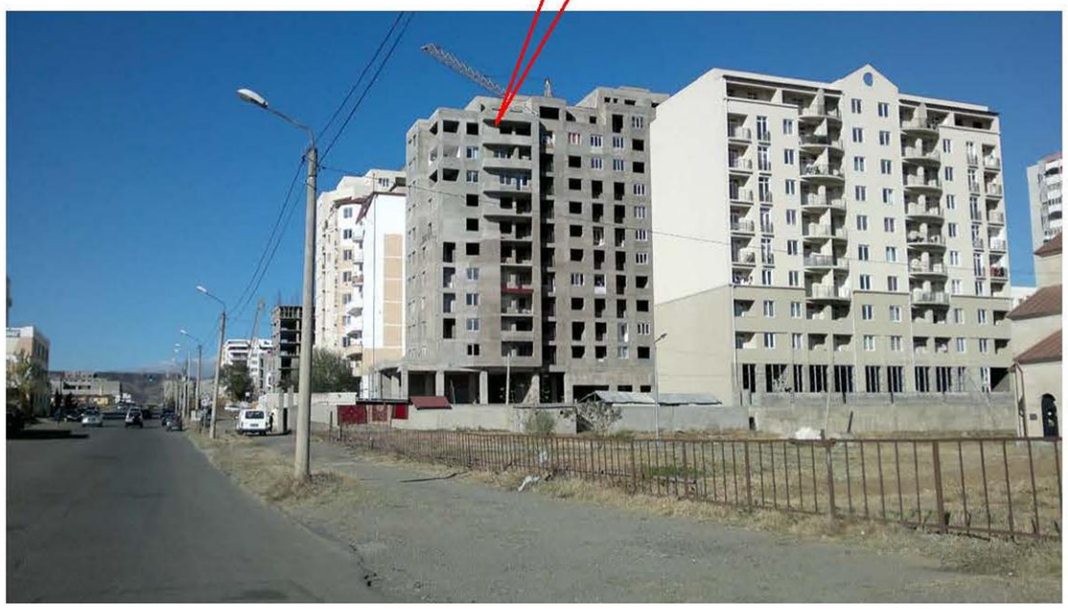
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დიდ დიღომში, ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.10.06.014.104. კვლევის თემას წარმოადგენს კოეფიციენტის მომატება დამკვეთის მოთხოვნით, ქალაქგეგმარებითი კვლევა ითვალისწინებს როგორც დამკვეთის მოთხოვნას ასევე ტერიტორიის სწორ განვითარებას, როგორც არსებულ კანონმდებლობასთან და ნორმებთან მიმართებაში, ასევე მოცულობით სივრცითი ბალანსის დაცვას არსებული გარემოს და ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით, საკვლევი ტერიტორია გამოირჩევა საცხოვრებელი ობიექტების სიმრავლით და მინიმალურად საზოგადოებრივი ობიექტებით. ზონირების სქემაზე საპროექტო მიწის ნაკვეთის ძირითადი ნაწილი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონა 6-ში (სზ–6) კოეფიციენტებით კ1=0.5, კ2=2.5, კ3=0.1, Y=0.4, ხოლო ნაწილი სატრანსპორტო ზონაში, სადაც აკრძალულია ყოველგვარი მშენებლობის განხორციელება. შესაბამისად ამ ნაწილზე შენობების განთავსება არ არის დაგეგმილი. ორივე ობიექტი განტავსებული იქნება საცხოვრებელ ზონაში (სზ-6). საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილს ემიჯნება საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1 (სსზ-1), მაღალი კოეფიციენტებით კ1=0.7, კ2=3.5, კ3=0.1 , Y= 0.3, აღსანიშნავია რომ საზოგადოებრივ საქმიან ზონაშიც საცხოვრებელი ობიექტები დომინირებს შერეული ფუნქციით. ტერიტორიის კვლევის პროექტში აშკარად ჩანს რომ საპროექტო შენობა არ არღვევს ტერიტორიის მოცულობით სივრცით სახეს უარყოფითი კუთხით, შენობის სართულების მატება პირიქით დააბალანსებს გარემოს არქიტექტურული თვალსაზრისით და მეტ ნაკლებად სართულიანობა თანაბრად განისაზღვრება რაც უფრო მისაღები იქნება საკვლევი ტერიტორიისათვის, ვიდრე მოცულობით ასე მკვეთრად განსხვავებული ობიექტები, რომელიც მეტად არღვევს სივრცით მონახაზს მოცემულ ტერიტორიაზე, შესაბამისად სართულიანობის გაზრდა 8-მდე გამართლებულად მიგვაჩნია. საპროექტო ობიექტი უზრუნველყოფილია მიწისქვეშა პარკინგით,აგრეთვე პარკინგისთვის იქნება გამოყენებული სატრანსპორტო ზონის არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ფართობი. საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს პეტრე იბერისა და გიორგი ბრწყინვალეს ქუჩების გადაკვეთასთან, მიმდებარე ტერიტორიაზე ძირითადად მდებარეობს მაღალსართულიანი შენობები და საპროექტო შენობა ამ შენობების გაგრძელებად აღიქმება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე გადის ხაზოვანი ნაგებობები, საკ კოდი #01.01.794 (მესაკუთრე ს.ს ,,თელასი") და საკ. კოდი #01.00.649 (მესაკუთრე შ.პ.ს. ,,კავკასუს ონლაინი") აღნიშნული ნაგებობის მესაკუთრეებისგან თანხმობებს მოვიპოვებთ პროექტის შეთანხმების სტადიაზე. რაც შეეხება კ2 კოეფიციენტის განსაზღვრას, წარმოდგენილი კონცეფციის საფუძველზე გთხოვთ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განგვისაზღვროთ 4.2–ით. კ2=4.2. კ1=0.5

მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ2=4.2

მიმდებარე სიტუაციის ფოტოსურათები

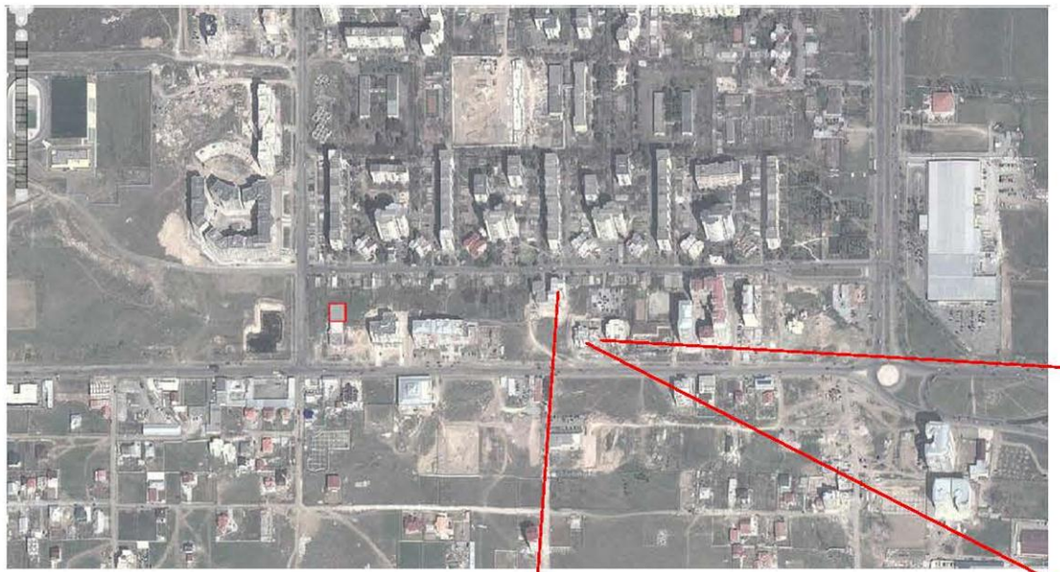


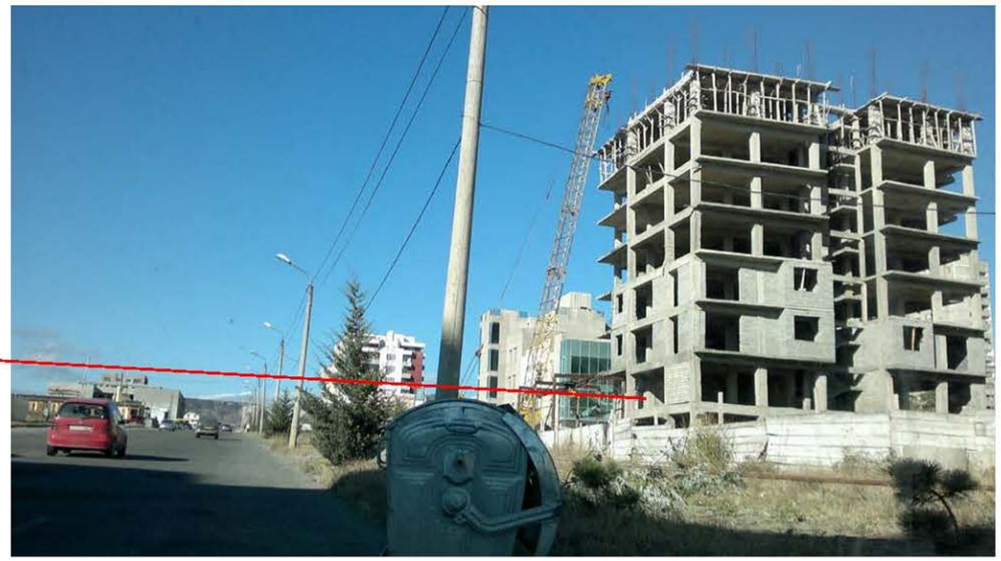






მიმდებარე სიტუაციის ფოტოსურათები

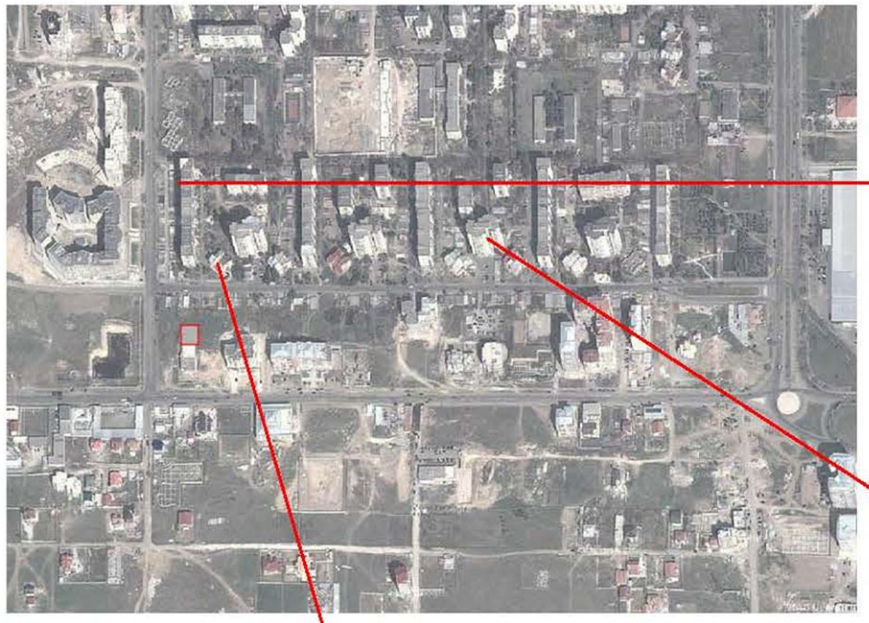




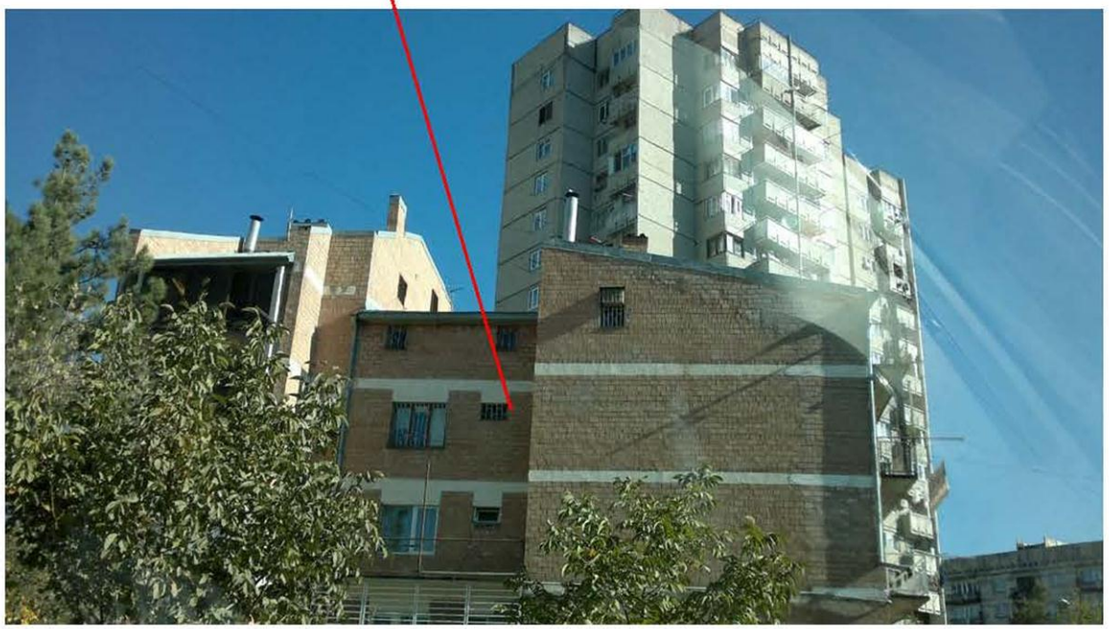


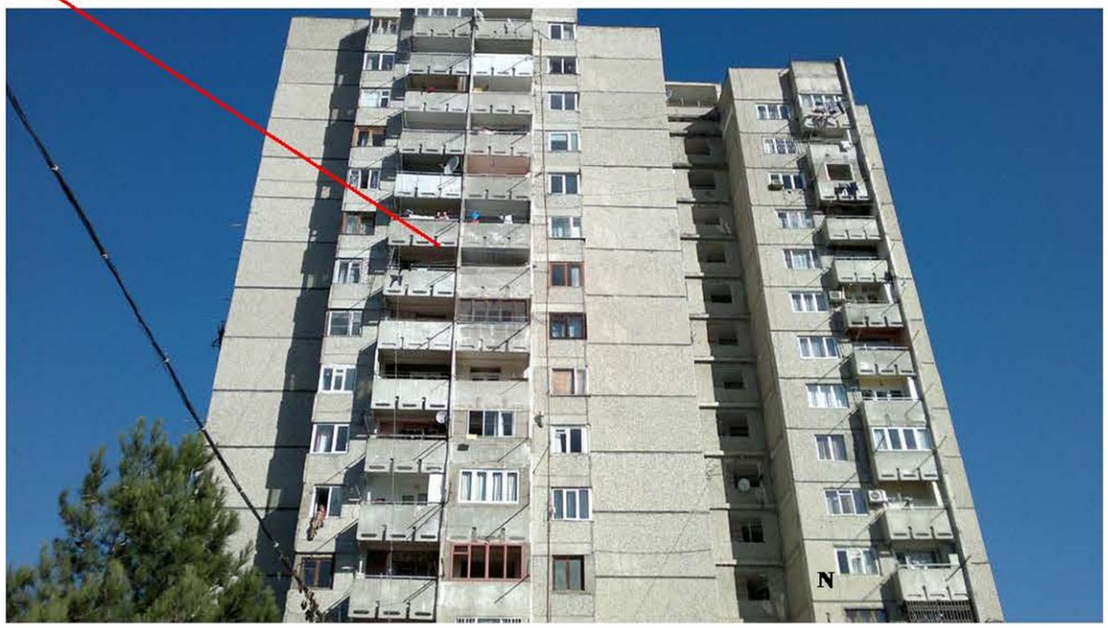


მიმდებარე სიტუაციის ფოტოსურათები

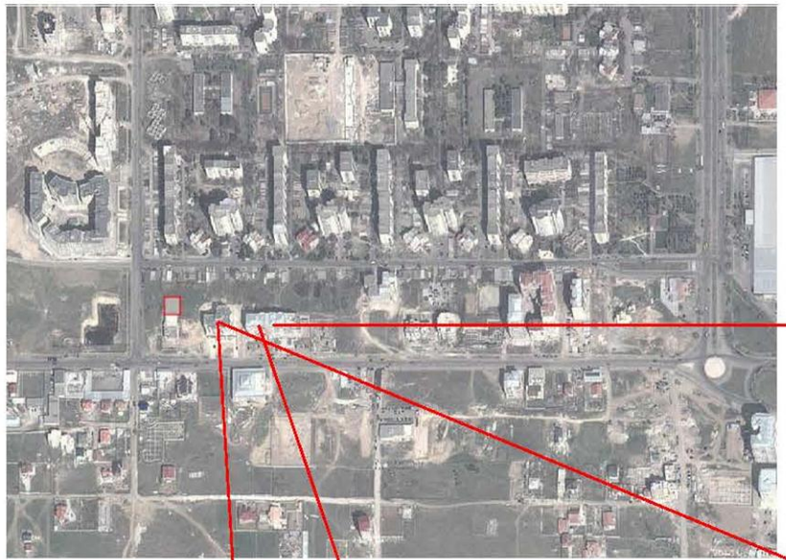








მიმდებარე სიტუაციის ფოტოსურათები

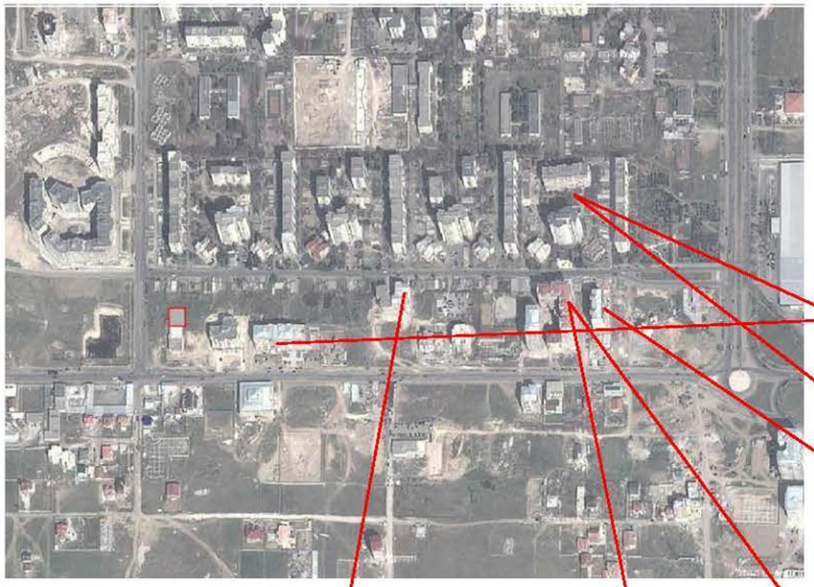


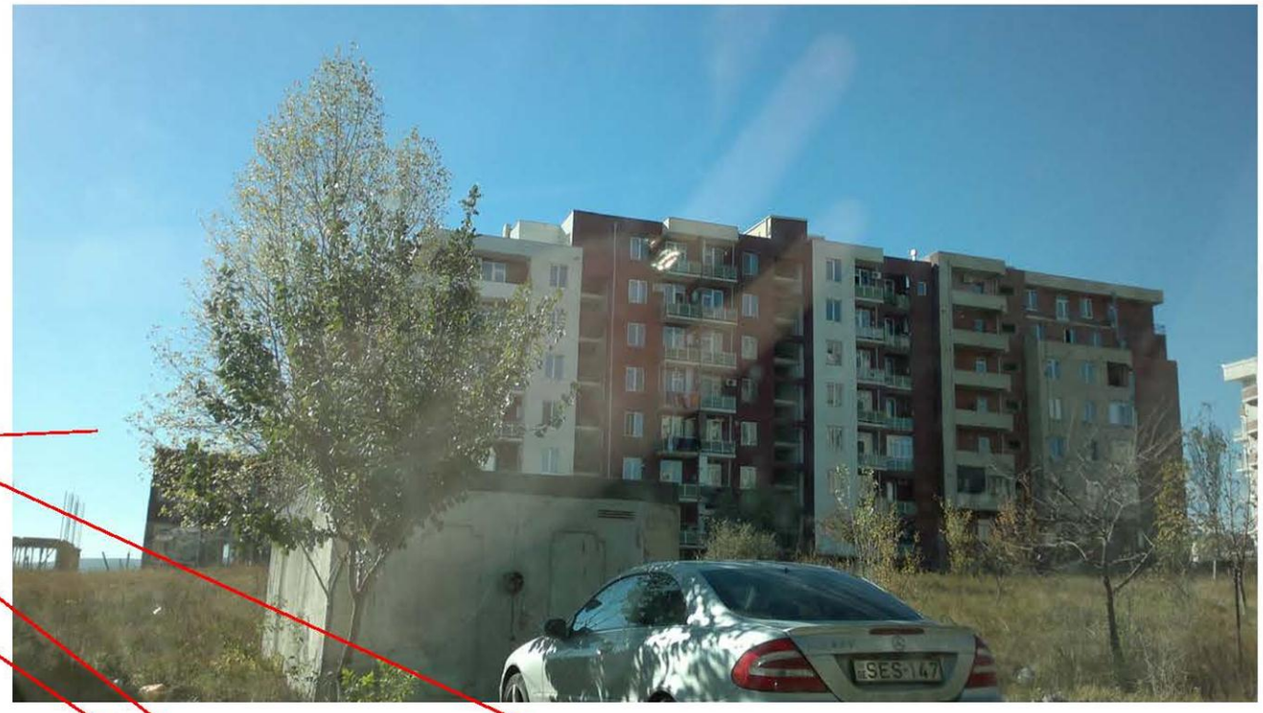






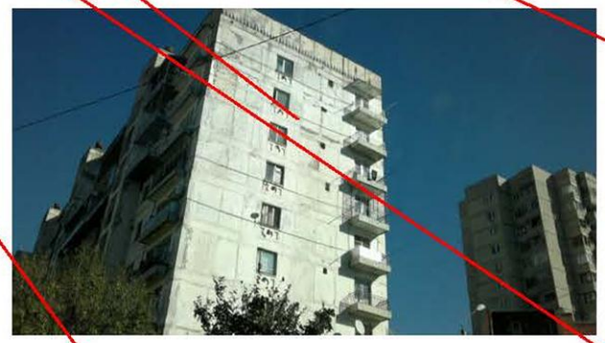
მიმდებარე სიტუაციის ფოტოსურათები









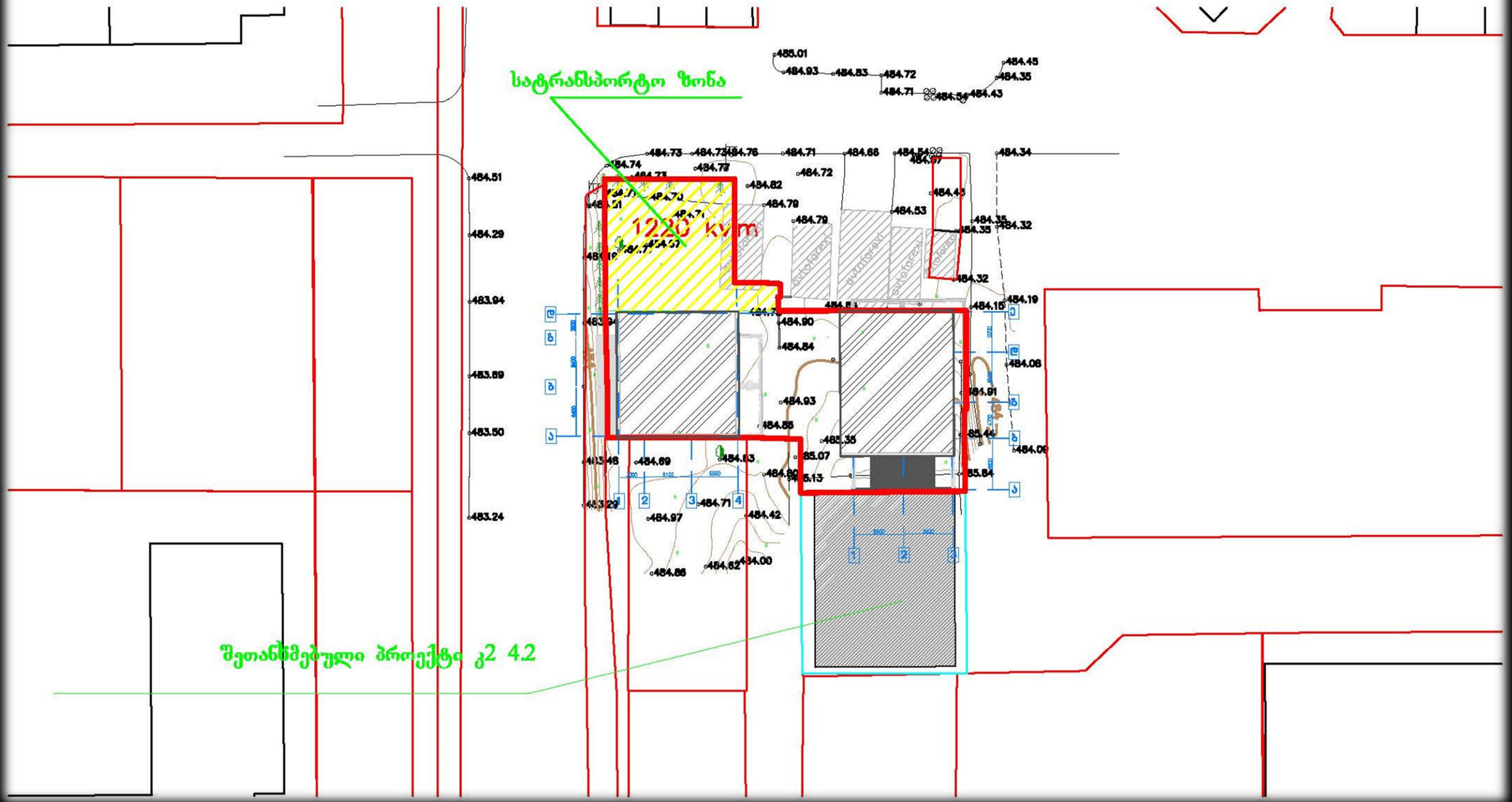




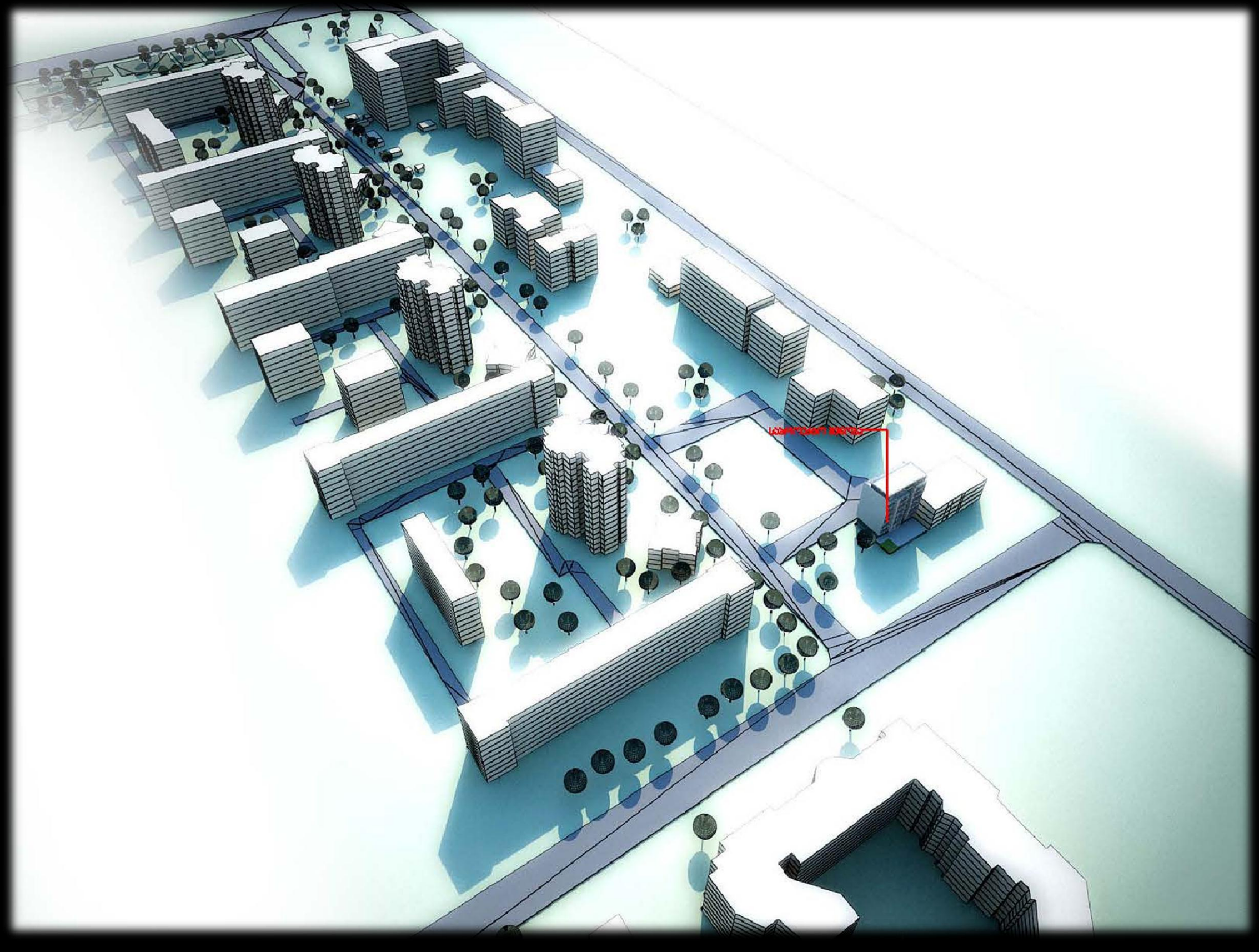




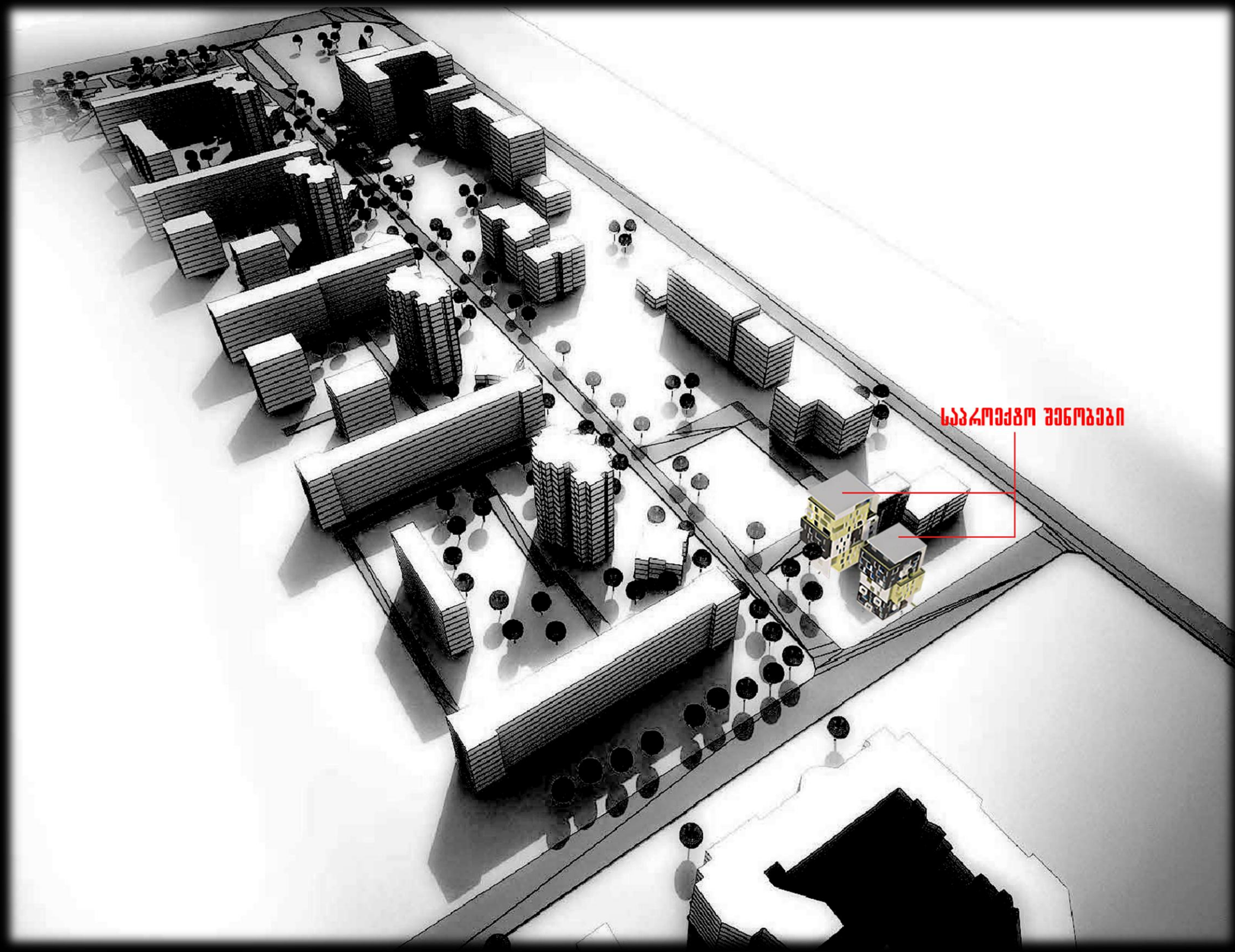
გენგეგმა



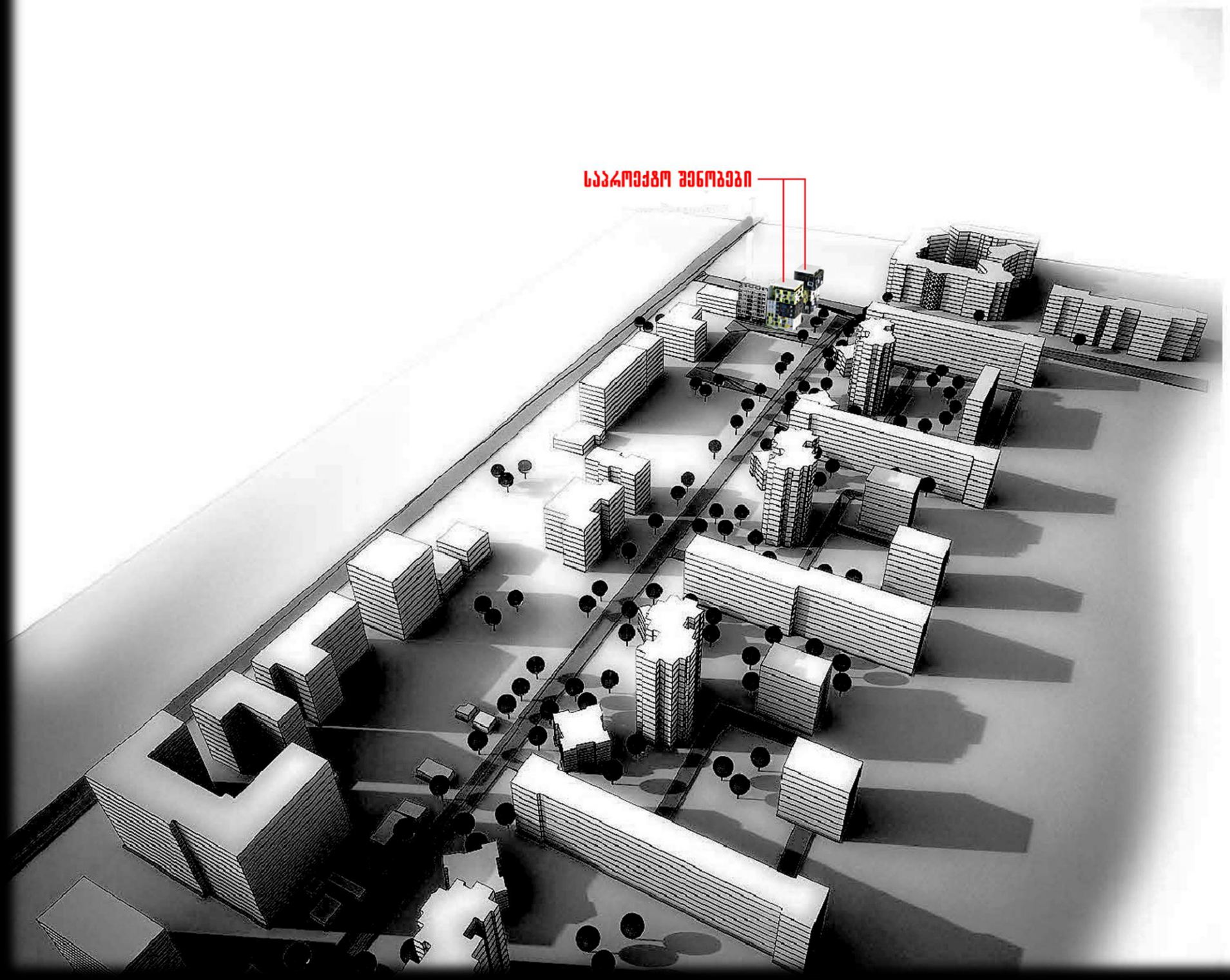
მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანება



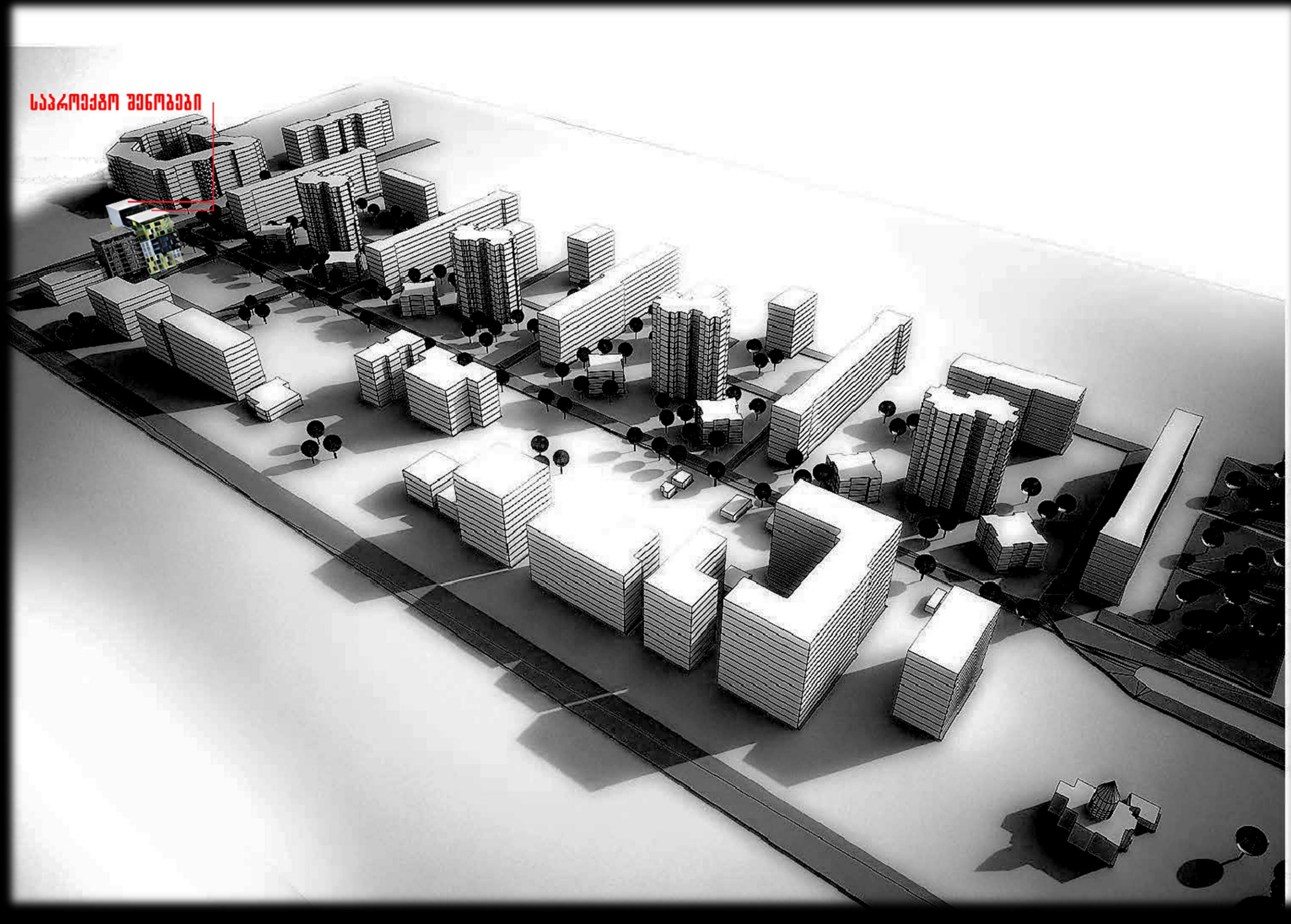
არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი



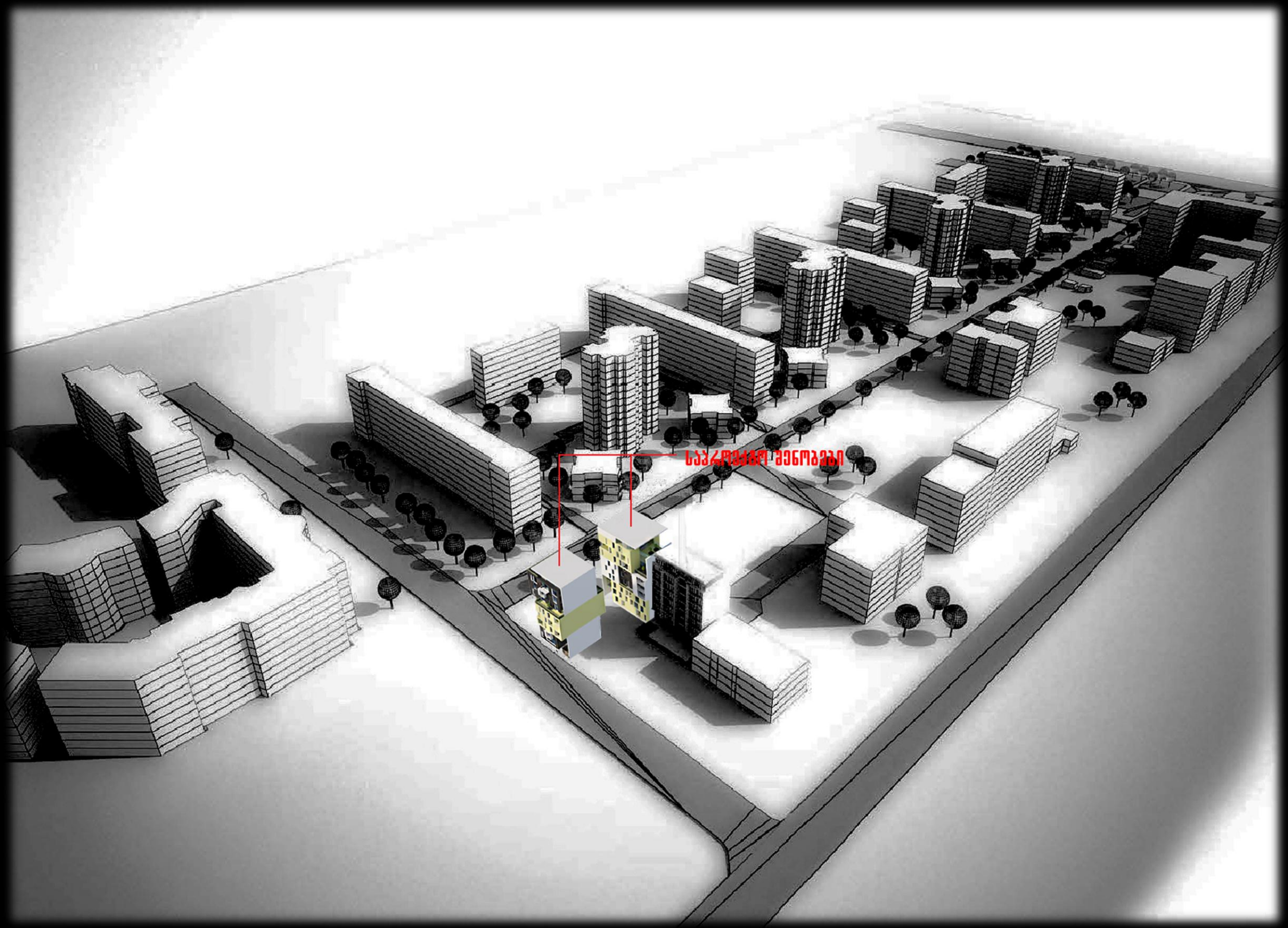
არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი



არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი



არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი



არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი



არსებულ სიტუაციაში საპროექტო შენობის მონტაჟი





რენდერები



რენდერები



რენდერები

