თბილისი 2015 წ

ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა
ს/კ: 01.14.06.006.026

ფუნქციური ზონის ცვლილება

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

არქიტექტორები: ა. ლომსაძე; რ. ებრალიძე

განმარტებითი ბარათი

წარმოდგენილი ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, უნივერსიტეტის ქუჩაზე (მაღლივი კორპუსის მიმდებარედ). საკადასტრო რუკის მონაცემებით (ს/კ: 01.14.06.006.026) მიწის ფართი შეადგენს 2000 კვ.მ-ს. ნაკვეთს ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით ესაზღვრება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, სამხრეთით და დასავლეთით უნივერსიტეტის ქუჩა, რომელიც ქმნის ერთგვარ მოედანს ნაკვეთის სამხრეთ დასავლეთით. რელიეფი მცირედ ქანობიანია.

თავდაპირველად ნაკვეთი წარმოადგენდა სახელმწიფო საკუთრებას, შემდეგ მოხდა მისი გასხვისება გარკვეული ვალდებულებით (რომლის ჩვენგან დამოუკიდებელი მიზეზებით შეუსრულებლობის გამო დღეს უკვე ტარდება სასარიმო სანქციები). მესაკუთრეს გამიზნული ჰქონდა გაზგასამართი კომპლექსის განთავსება და შესაბამისად დაიწყო საქმის წარმოება არქიტექტურის სამსახურში, თავდაპირველად მოხდა ზონის ცვლილება, (სარეკრეაციო ზონა 2, სატრანსპორტო ზონა 1 და სპეციალური ზონა შეიცვალა სატრანსპორტო ზონა 2-ით), შემდგომში გაიცა გაპი და მშენებლობის ნებართვა, თუმცა სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღიდანვე, დიდი პროტესტი გამოითქვა უნივერსიტეტის მხრიდან, თუმცა ყველანაირი სამართლებრივი საფუძველი იყო მშენებლობის განსახორციელებლად, მესაკუთრეს მოუწია მშენებლობის შეჩერება. ამასთანავე ყველაფერი გაშუქდა მედიითაც, სადაც როგორც ჩვენი მხრიდან, ასევე მერიის და ეკონომიკის სამინისტროს წარმომადგენლებისგან განიმარტა, რომ მშენებლობის ნებართვა გაცემული იყო კანონმდებლობის სრული დაცვით.

ყოველივე ზემოთხსენებულის გამო, ჩვენი მხრიდან წარმოდგენილია ნაკვეთის განვითარების ალტერნატიული ვარიანტი - მრავალფუნქციური კომპლექსის სახით, რომელიც შეითავსებს საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ, საოფისე, კომერციულ და სხვა ფუნქციებს.

არეალის პერსპექტიულობიდან გამომდინარე მიმდებარე მიწის ნაკვეთებზე დაწყებულია საქმის წარმოებები მრავალფუნქციური კომპლექსების განთავსებასთან დაკავშირებით (გრგ-ების სახით). განაშენიანების რეგულირების გეგმების მიხედვით ტერიტორიაზე განთავსდება მაღლივი შენობები, რომელთა სართულიანობა მერყეობს 9 დან 18 მდე. ასევე ტერიტორია დაიტვირთება სპორტული კომპლექსებით და სხვა საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით. კომპლექსის განვითარება მოიაზრება როგორც “მოედნის გადასწვრივ, ასევე არსებული ფერდობის უკან - ქავთარაძის ქუჩის და უნივერსიტეტის მაღლივი კორპუსის მხარეს.

ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ესკიზი წარმოადგენს 2 ბლოკისგან შემდგარ შენობას, რომლებსაც ექნება საერთო ორი სართული, ხოლო შემდეგ ვითარდებიან დამოუკიდებელ მოცულობებად და გააჩნიათ ორდონიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი. ბლოკები ერთმანეთისგან განსხვავდებიან როგორც სიმაღლით, ასევე გაბარითული ზომებითაც, რომლებიც მორგებულია საპროექტო მიწის ნაკვეთს და გარემოს. ამ მოცულობების გაჩენით ფაქტობრივად დასრულდება არსებული “მოედნის” პერიმეტრული განვითარება და მივიღებთ დასრულებულ, ჩამოყალიბებულ ურბანულ ქსოვილს. საპროექტო მოცულობები მორგებულია სამეზობლო მიჯნის და სიმაღლის სხივის გათვალისწინებით. ხოლო შენობის საბოლოო იერსახის დახვეწაზე, მზად ვართ ვითანამშრომლოთ მერიის არქიტექტურის სამსახურთან და გავითვალისწინოთ მათი რეკომენდაციები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, საჭიროა კვლავ მოხდეს ფუნქციურო ზონის ცვლილება, კერძოდ - სატრანსპორტო ზონა 2 შეიცვალოს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ით.

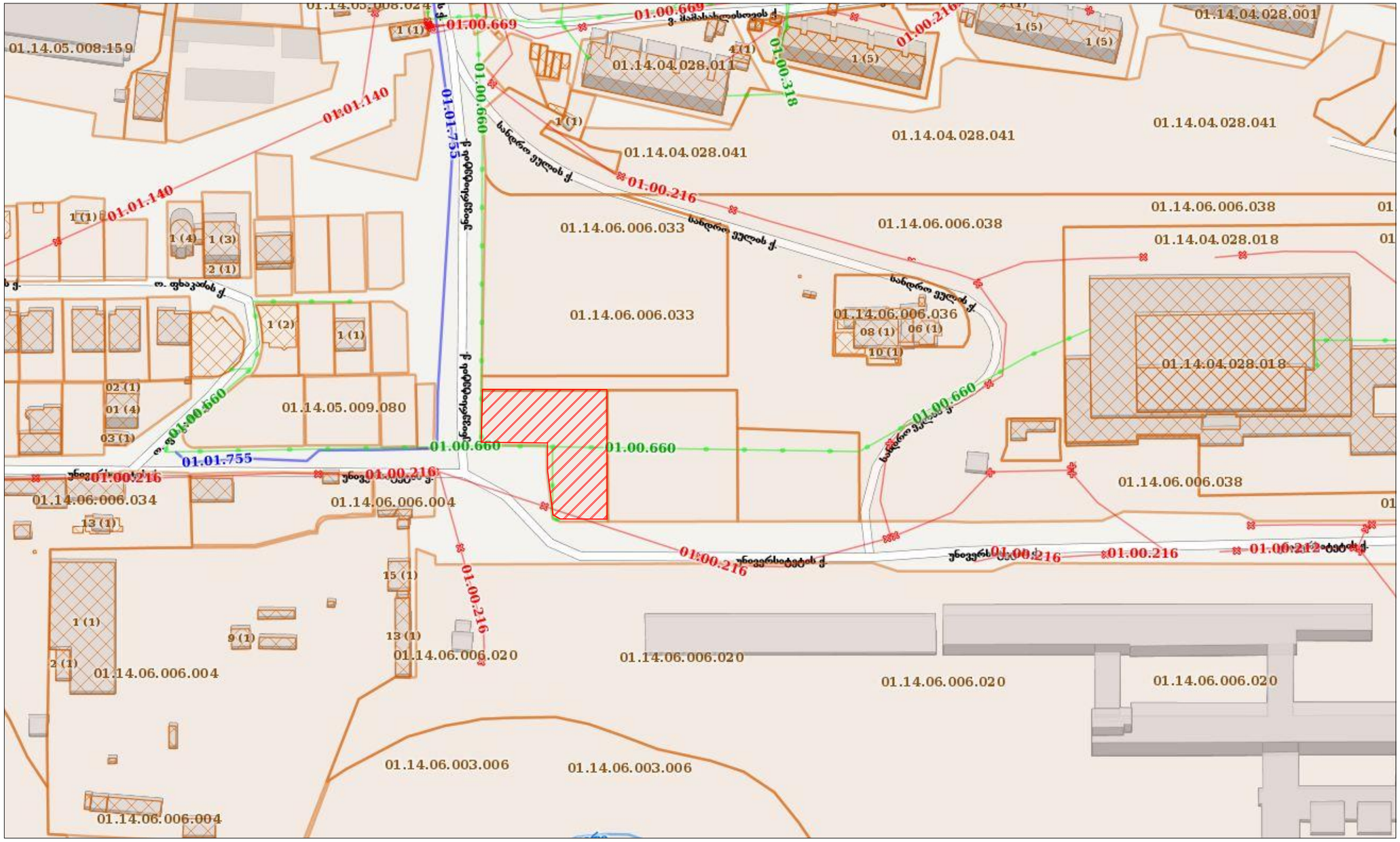
გთხოვთ გაითვალისწინოთ ჩვენს მიერ წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, შეუსრულებელი ვალდებულება სახელმწოფოს მიმართ, გაჩერებული ინვესტიცია (შეძენილია ძვირადღირებული დანადგარები გაზგასამართი კომპლექსის მოსაწყობად, დამუშავებულია და შეთანხმებულია პროექტი, დაწყებულია სამშენებლო სამუშაოები და სხვ.), ასევე ქალაქგეგმარებით დასაბუთებაში წარმოდგენილი არგუმენტები რომლებიც დაყრდნობილია უბნის ერთიანი განვითარების კონცეფციაზე და მოახდინოთ ფუნქციური ზონის ცვლილება ჩვენი მოთხოვნის შესაბამისად.

არქიტექტორები: ა. ლომსაძე; რ. ებრალიძე

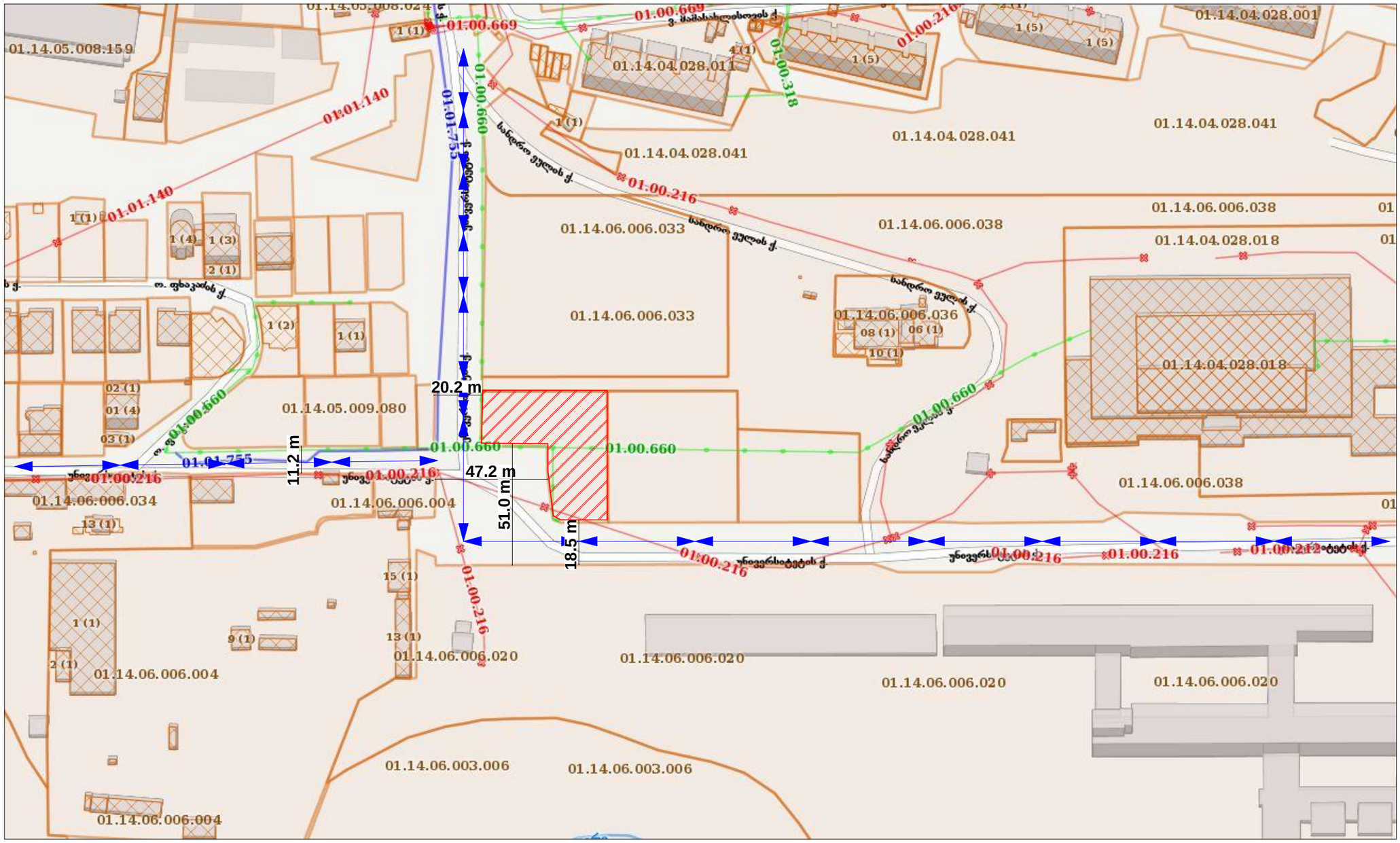
ორთოფოტო



საკადასტრო ერთეულები



ქუჩების სიგანე; ტრანსპორტის მოძრაობის სქემა



ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია













ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია

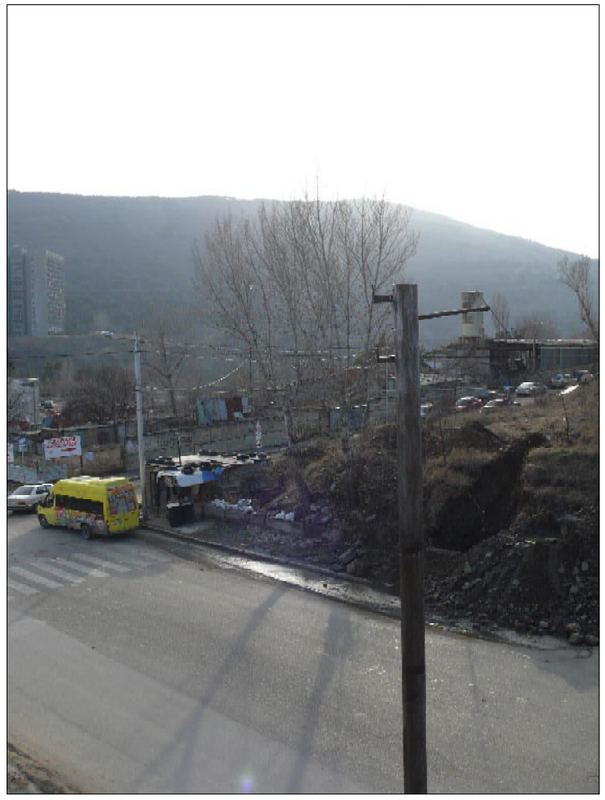




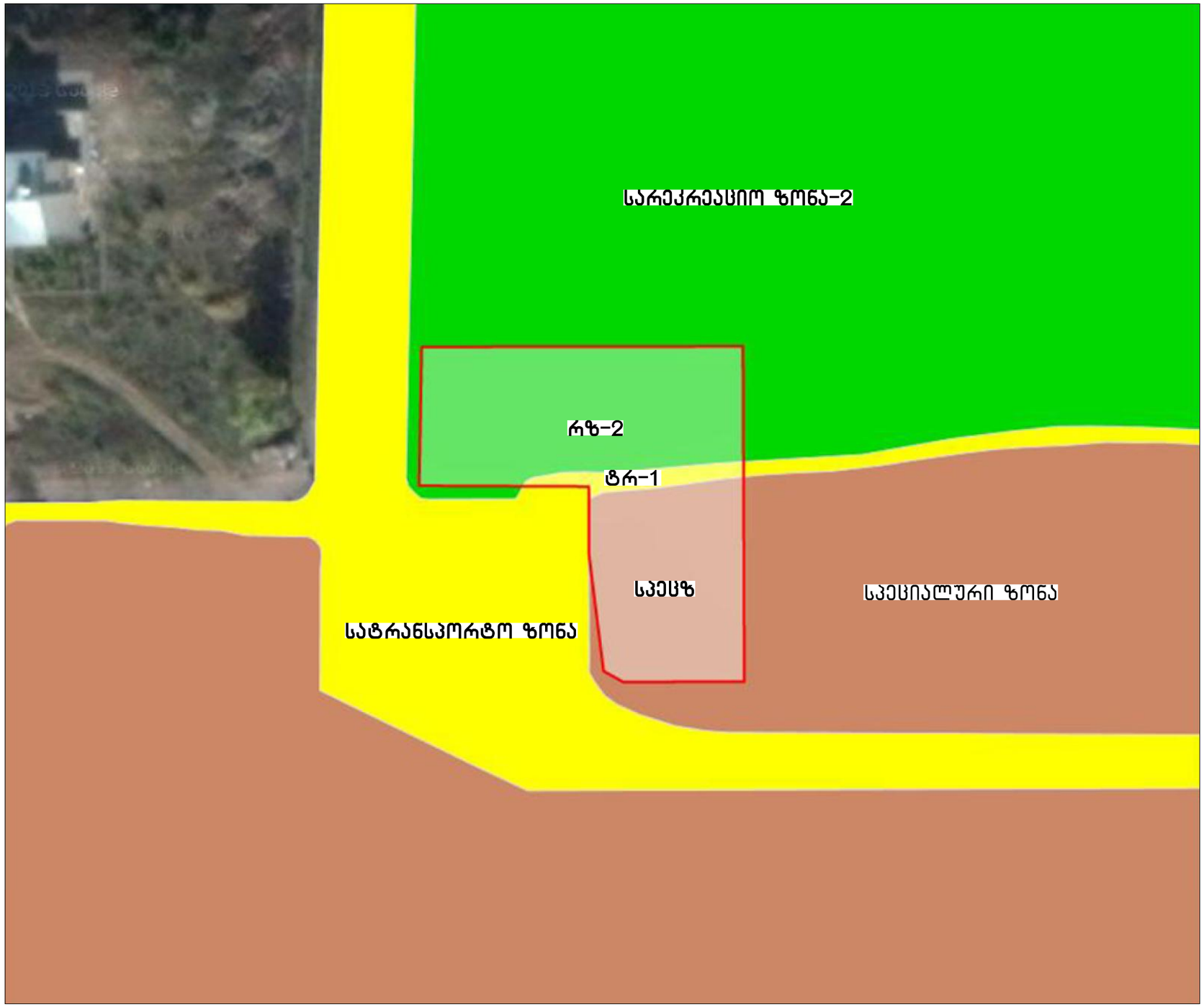




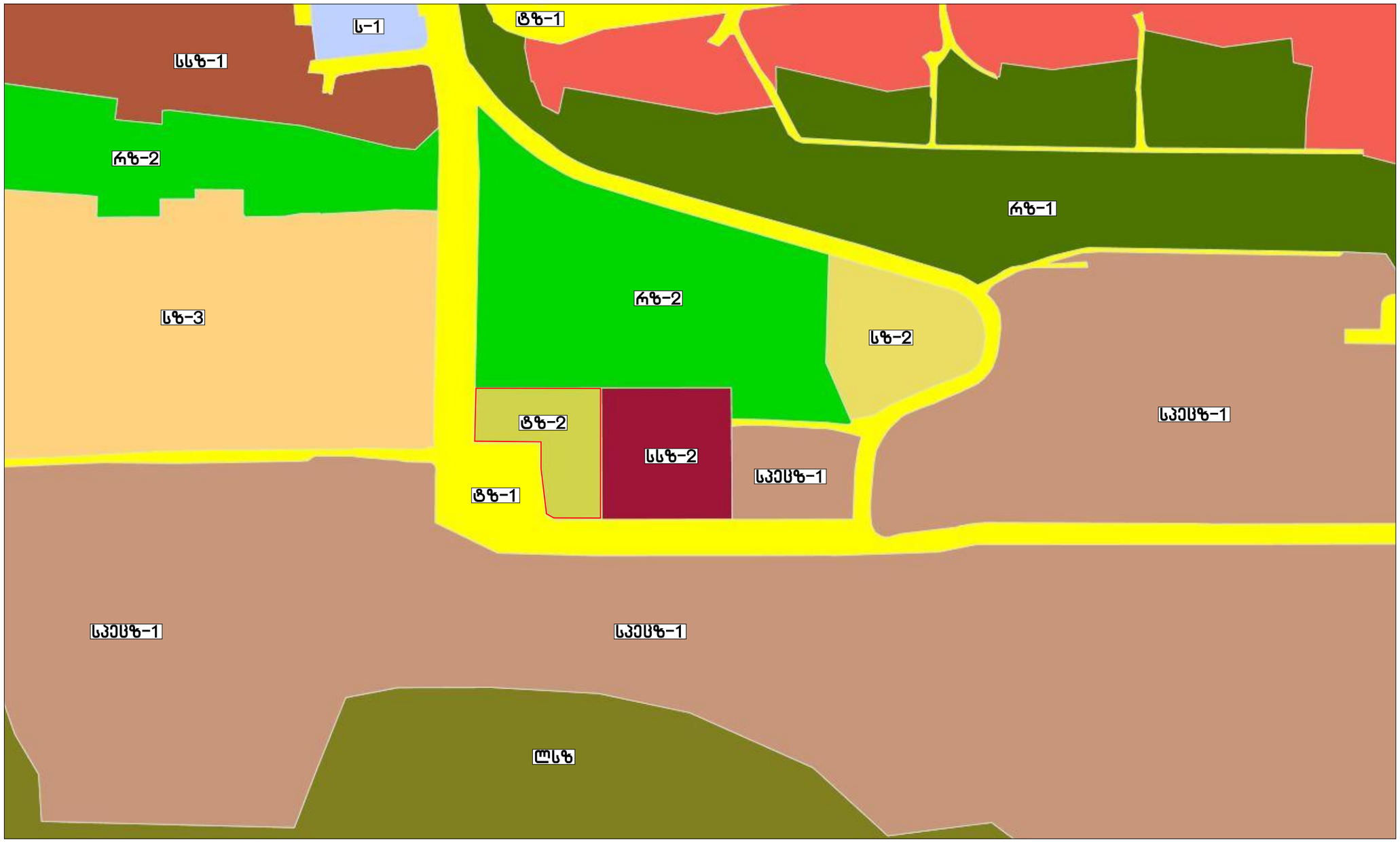




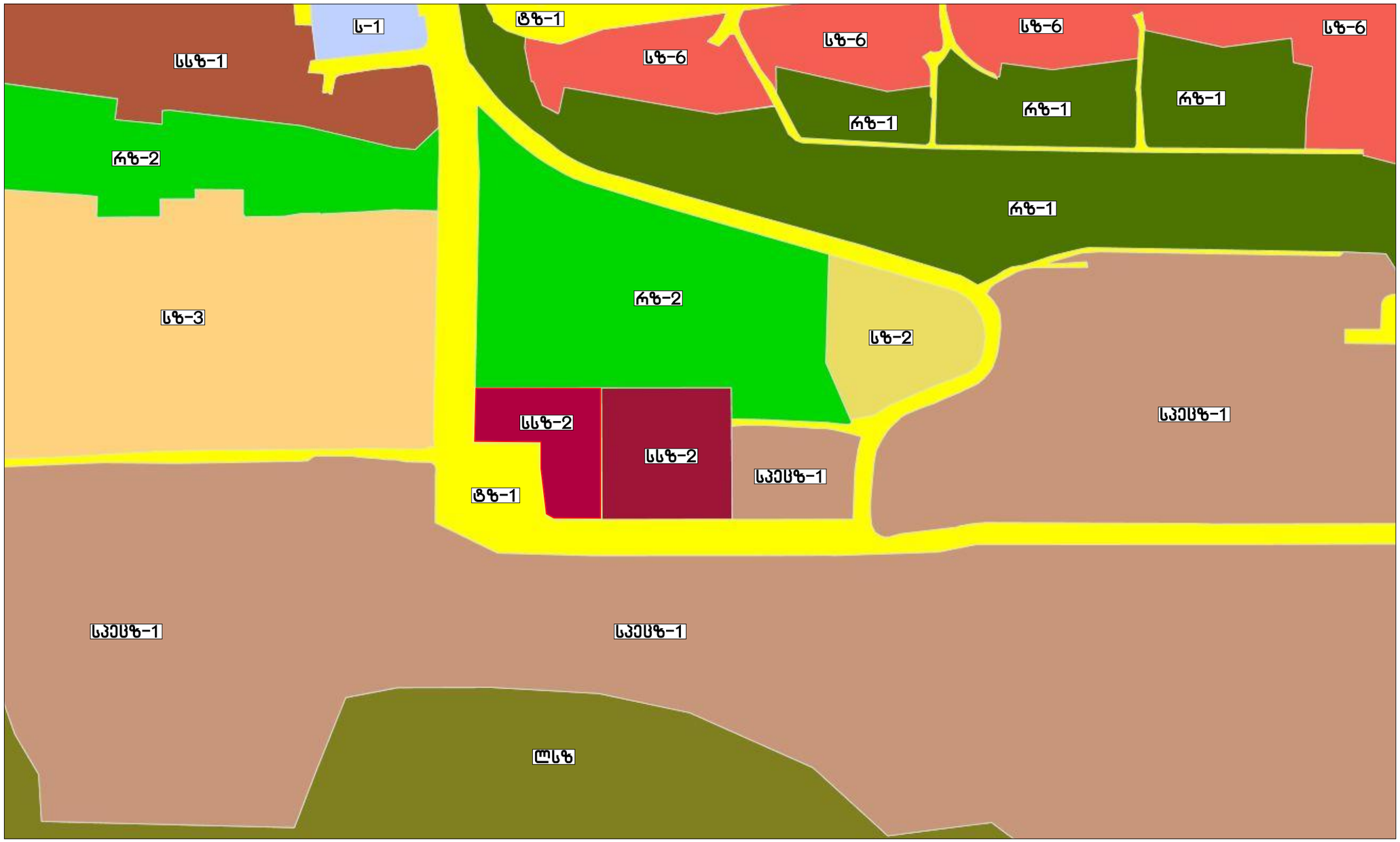
თავდაპირველი ფუნქციური ზონები



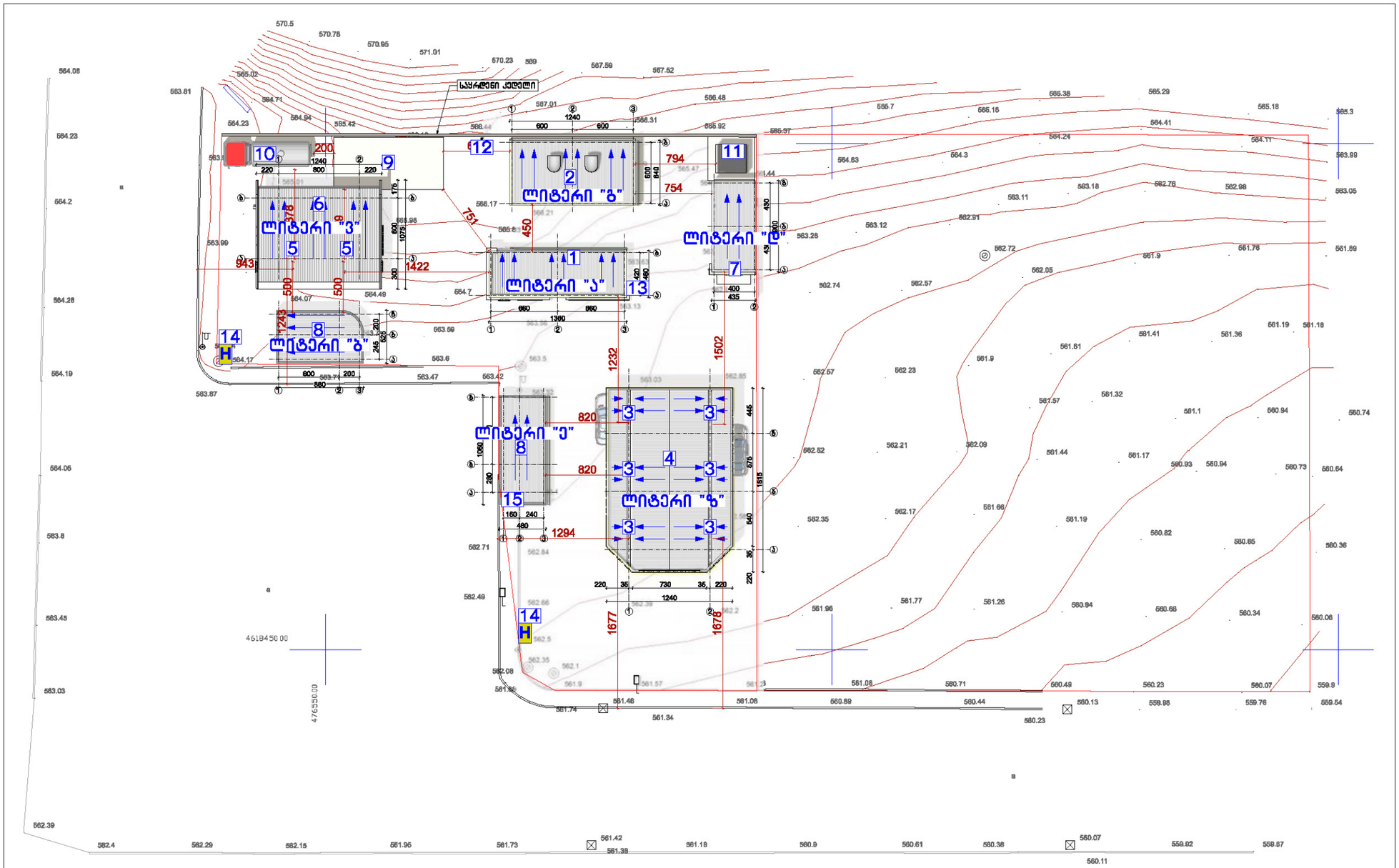
არსებული ფუნქციური ზონები



შესაცვლელი ფუნქციური ზონები

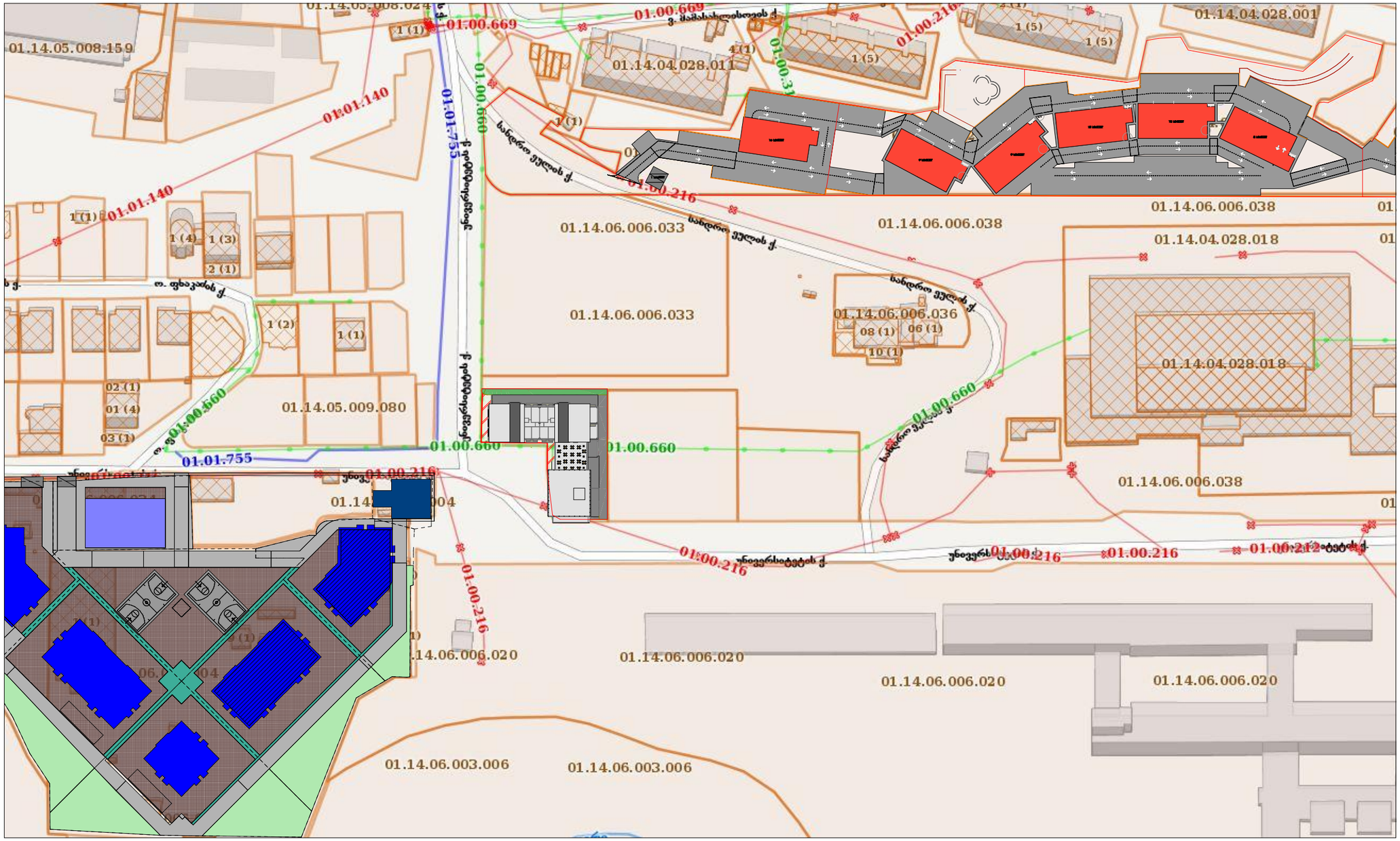


ნაკვეთზე შეთანხმებული გაზგასამართი კომპლექსი

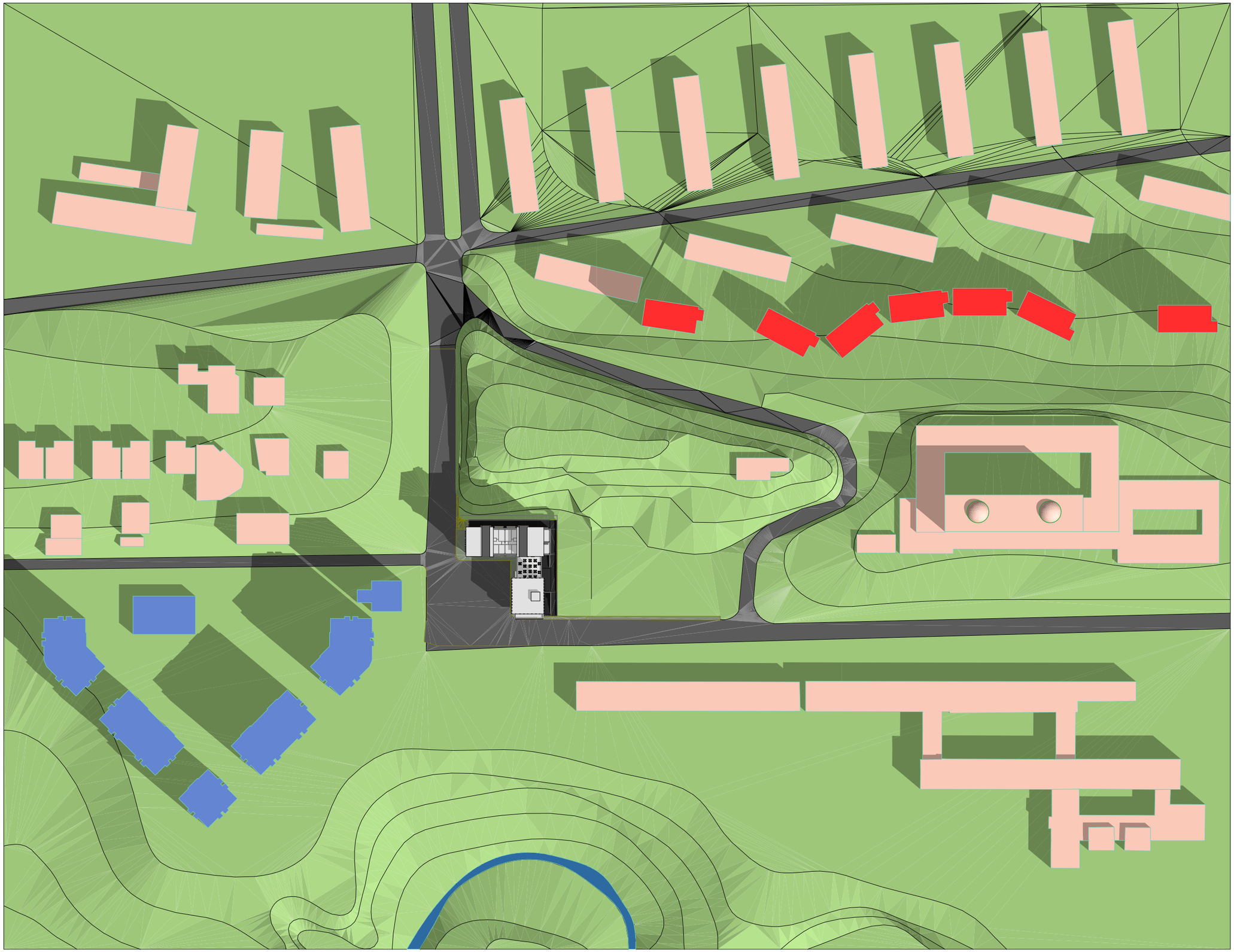




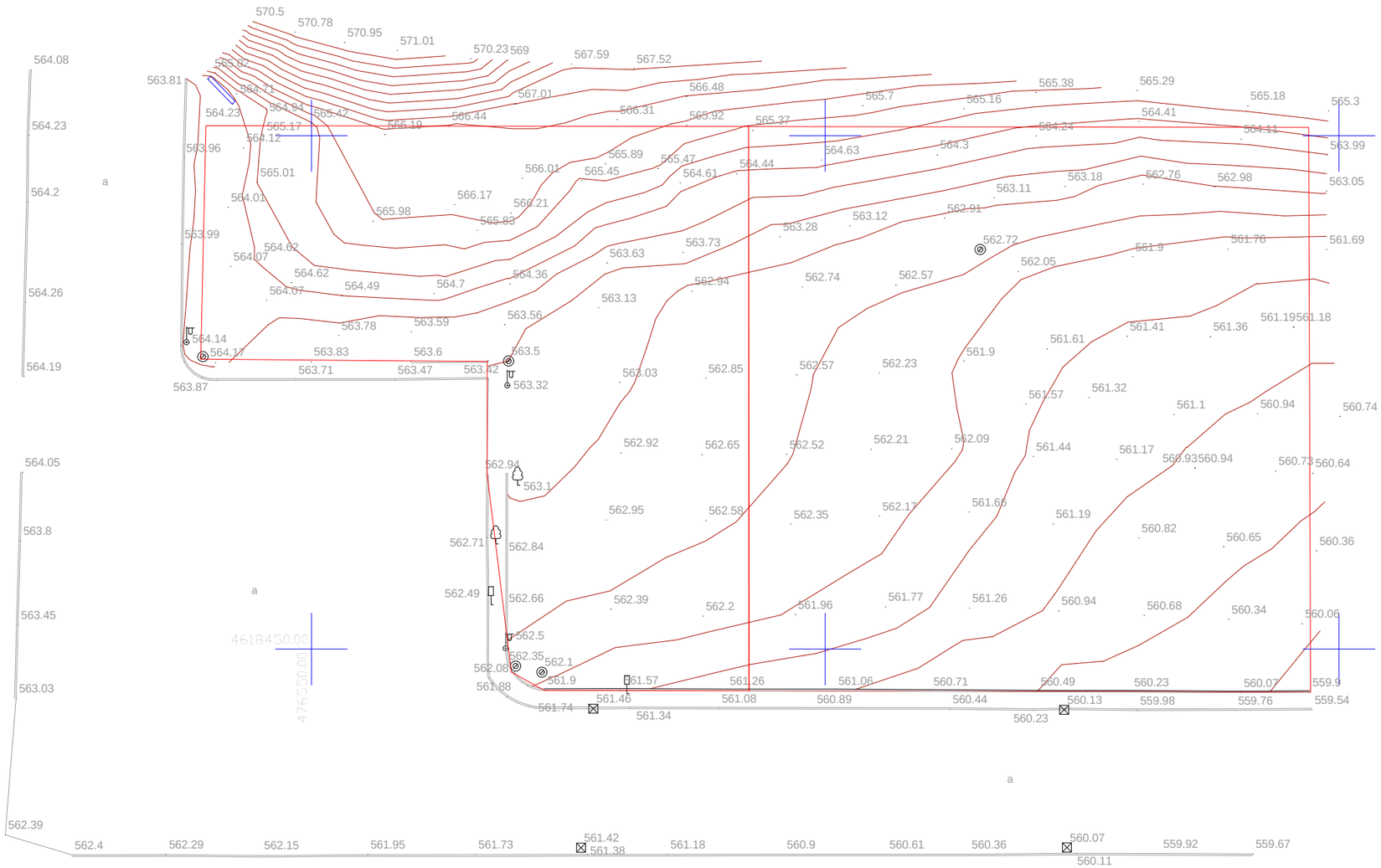
მიმდებარე ნაკვეთების სამომავლო განვითარება

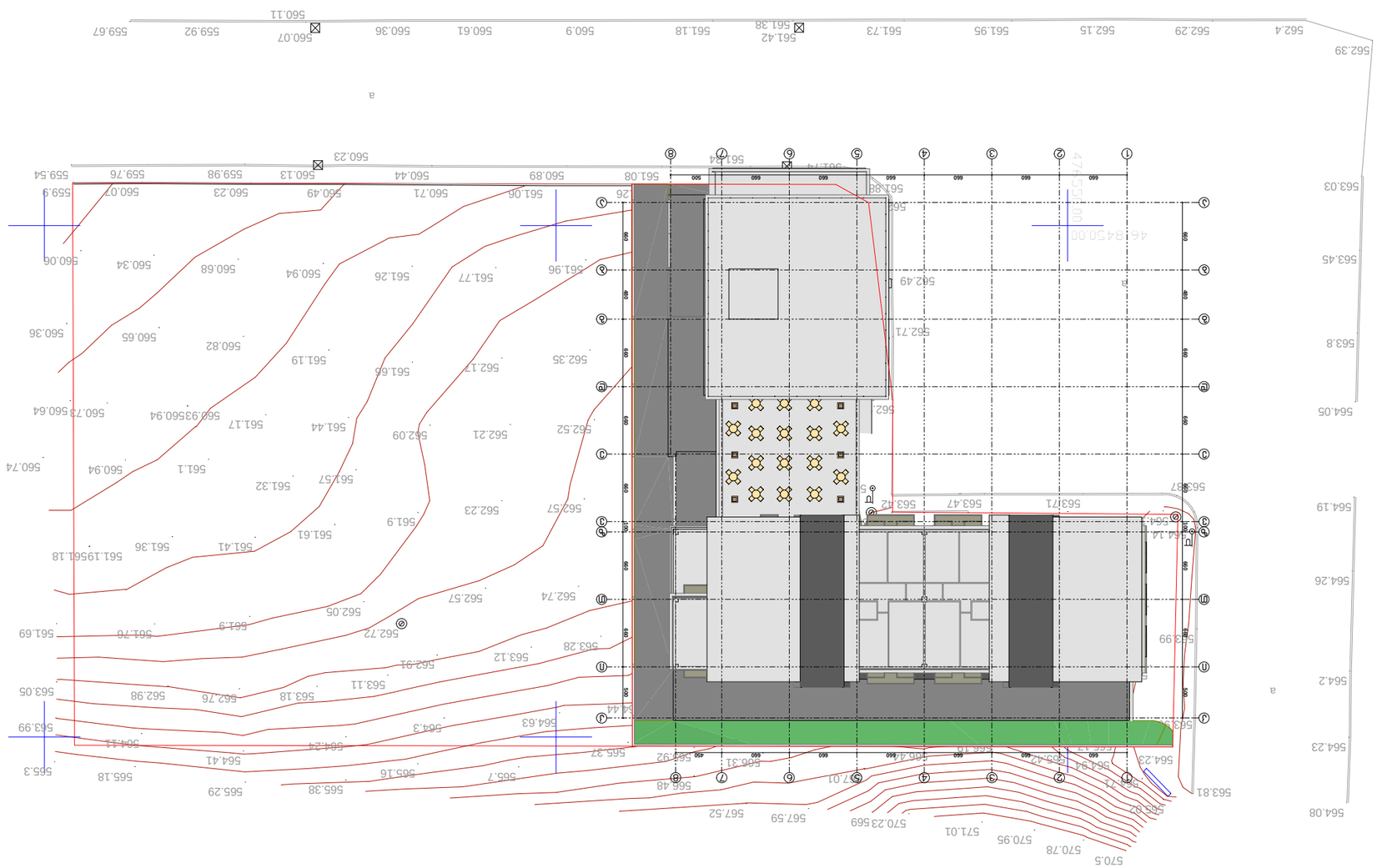

01.14.05.008.159
01.14.05.008.024
01.14.04.028.011
01.14.04.028.001
01.14.06.006.033
01.14.06.006.038
01.14.04.028.018
01.14.06.006.036
01.14.05.009.080
01.14.06.006.020
01.14.06.003.006
01.01.140
01.01.755
01.00.669
01.00.660
01.00.216
ზანდარი ვაჟების ქ.
ნიკოლოზ ბარათაშვილის ქ.
ი. ფანასკერტელის ქ.
ი. ფანასკერტელის ქ.
ი. ფანასკერტელ

მიმდებარე ნაკვეთების სამომავლო განვითარება

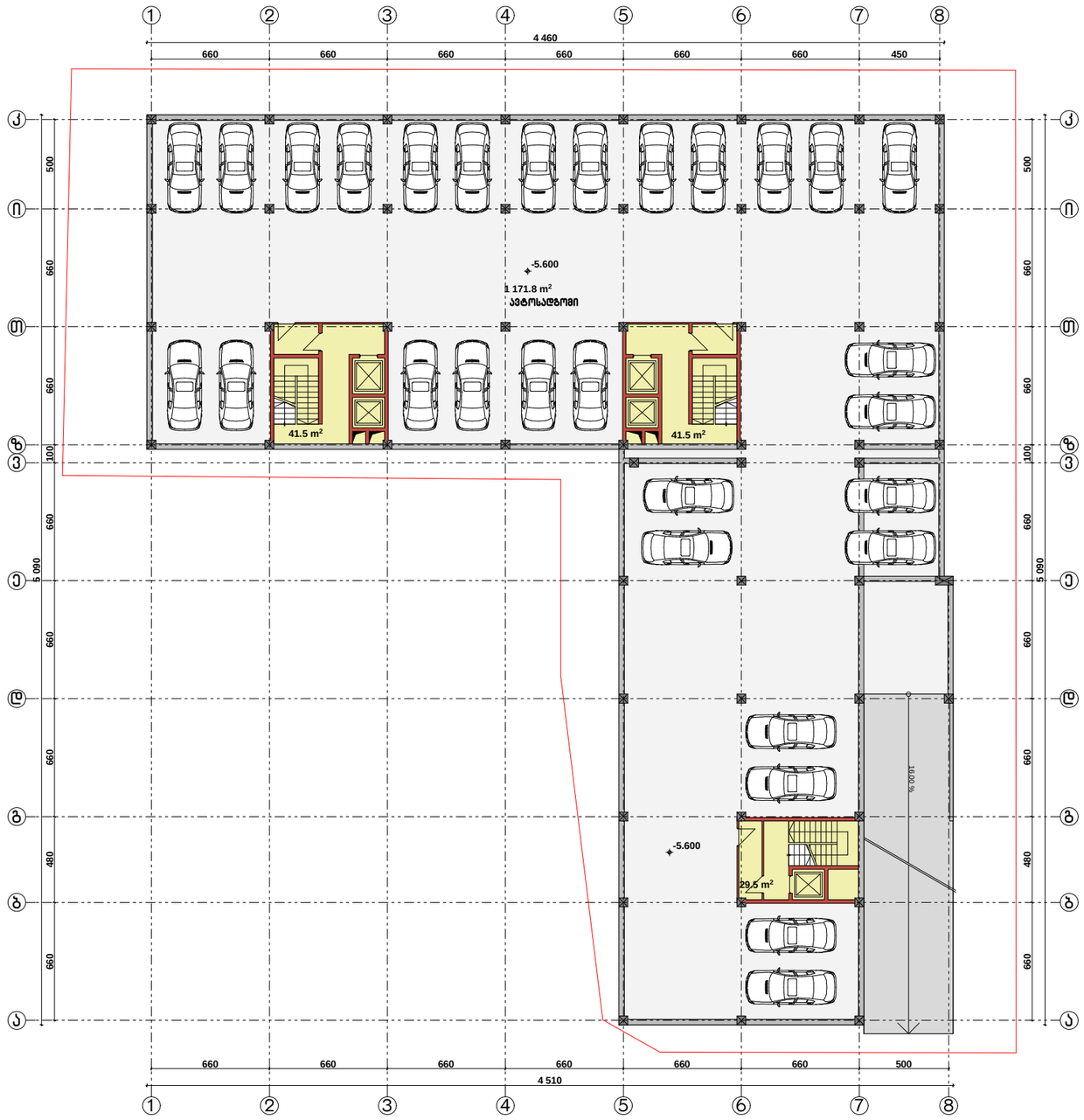


ტოპოგრაფიული გეგმა

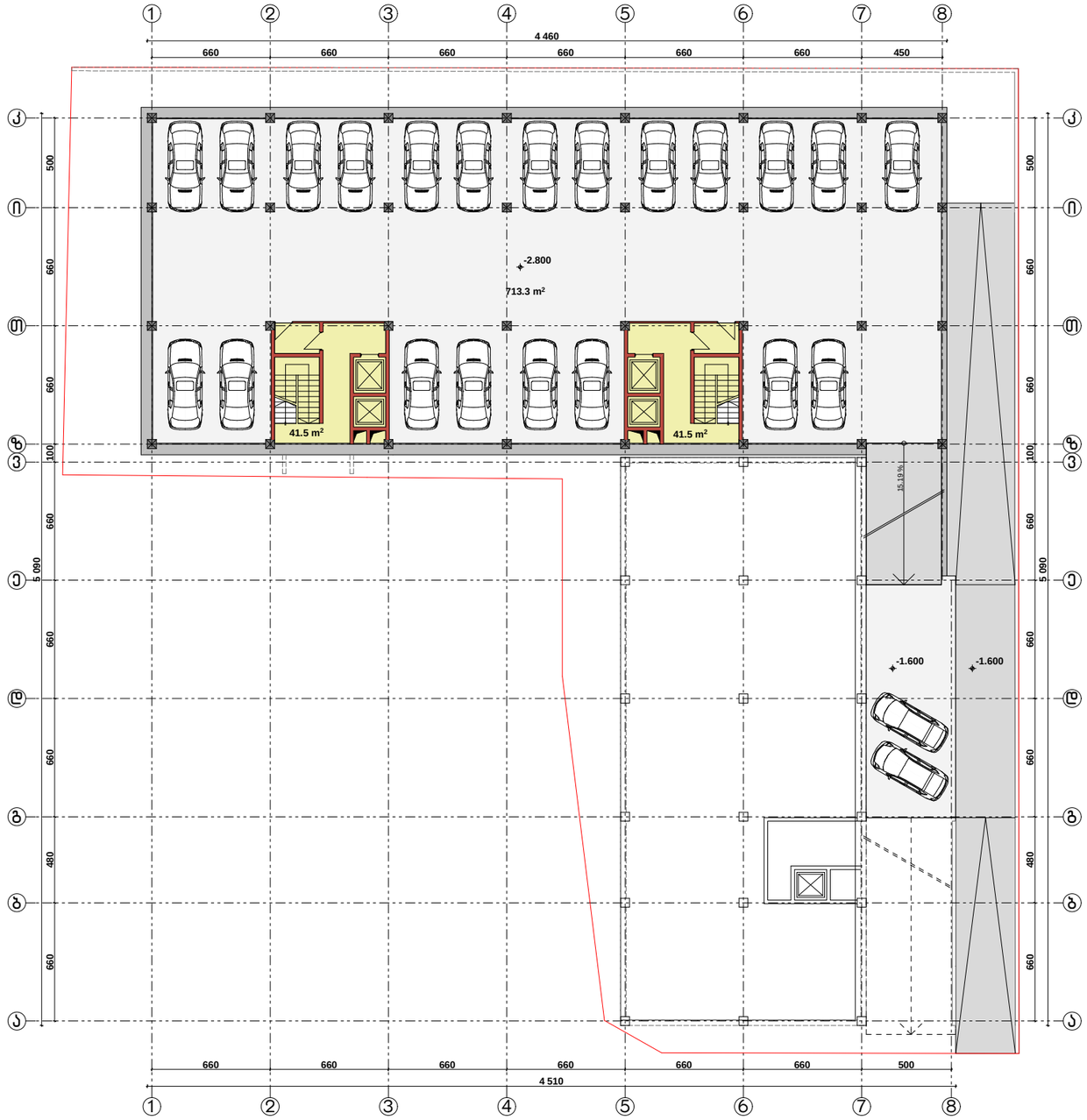



560.11
560.07
559.92
559.67
561.38
561.42
562.4
562.29
562.15
561.95
561.73
561.18
560.9
560.61
560.36
562.39
560.23
559.54
559.9
560.07
559.76
559.98
560.13
560.49
560.44
560.71
560.89
561.06
561.08
561.84
561.74
562.49
562.71
562.35
561.96
561.77
561.26
560.94
560.68
560.34
560.06
560.36
560.65
560.82
561.19
561.66
562.17
562.52
562.21
562.09
561.44
561.17
560.93
560.73
560.64
560.74
560.94
561.1
561.32
561.57
562.23
562.57
562.74
562.05
562.72
561.9
561.76
561.69
561.36
561.41
561.61
561.9
562.23
562.57
562.74
563.28
563.12
562.91
563.11
563.18
562.76
562.98
563.05
563.99
564.3
564.63
564.24
564.13
564.41
565.18
565.3
565.29
565.38
565.16
565.7
565.37
566.48
566.31
566.44
566.92
567.01
567.59
567.52
570.23
569
571.01
570.95
570.78
570.5
563.81
564.23
564.08
564.26
564.19
564.05
563.45
563.8
563.03
563.39
563.71
563.47
563.42
563.87
564.14
564.2

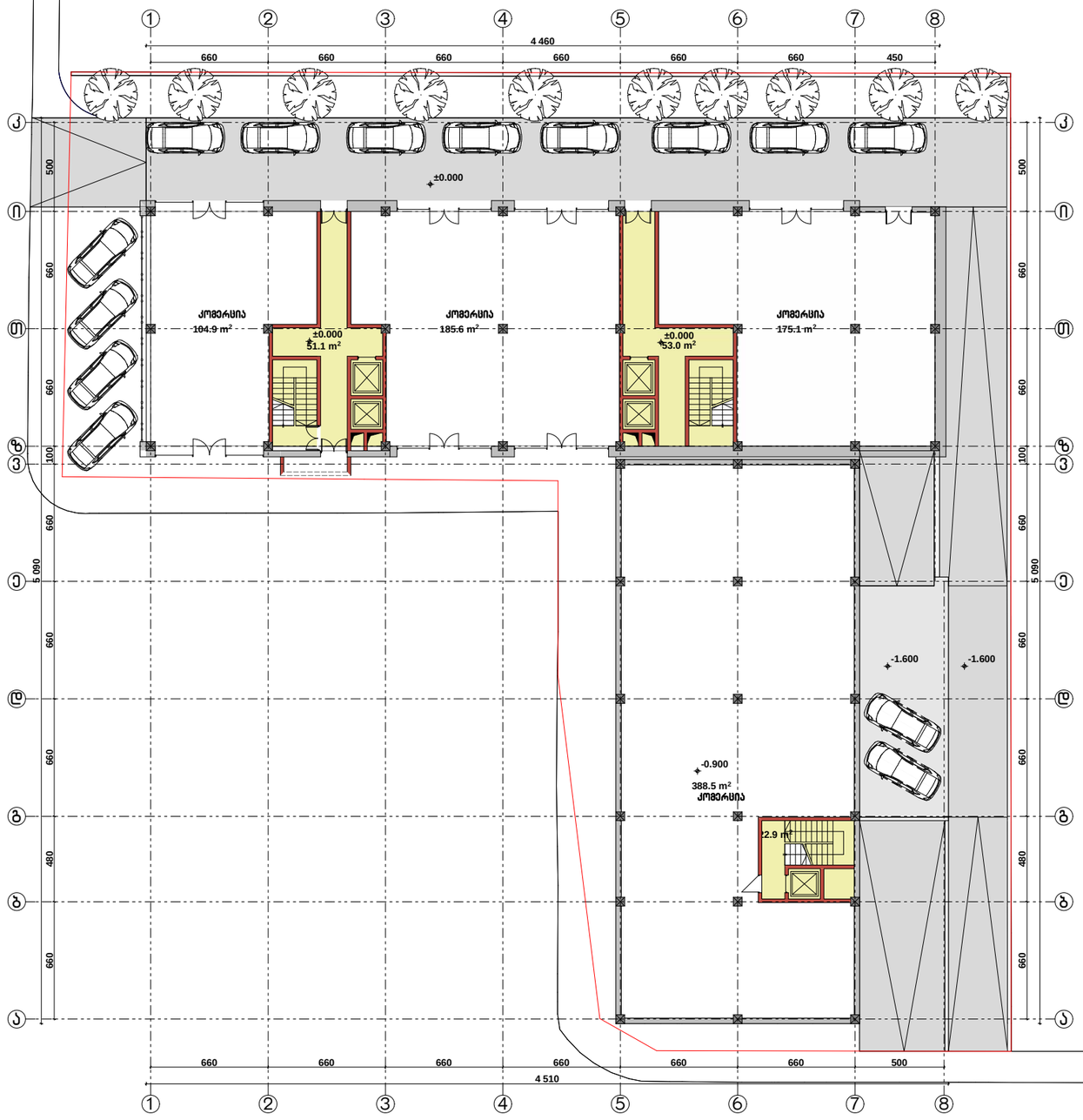
ავტოსადგომის გეგმა -5.600 ნიშნულზე



ავტოსადგომის გეგმა -2.800 ნიშნულზე



პირველი სართულის გეგმა



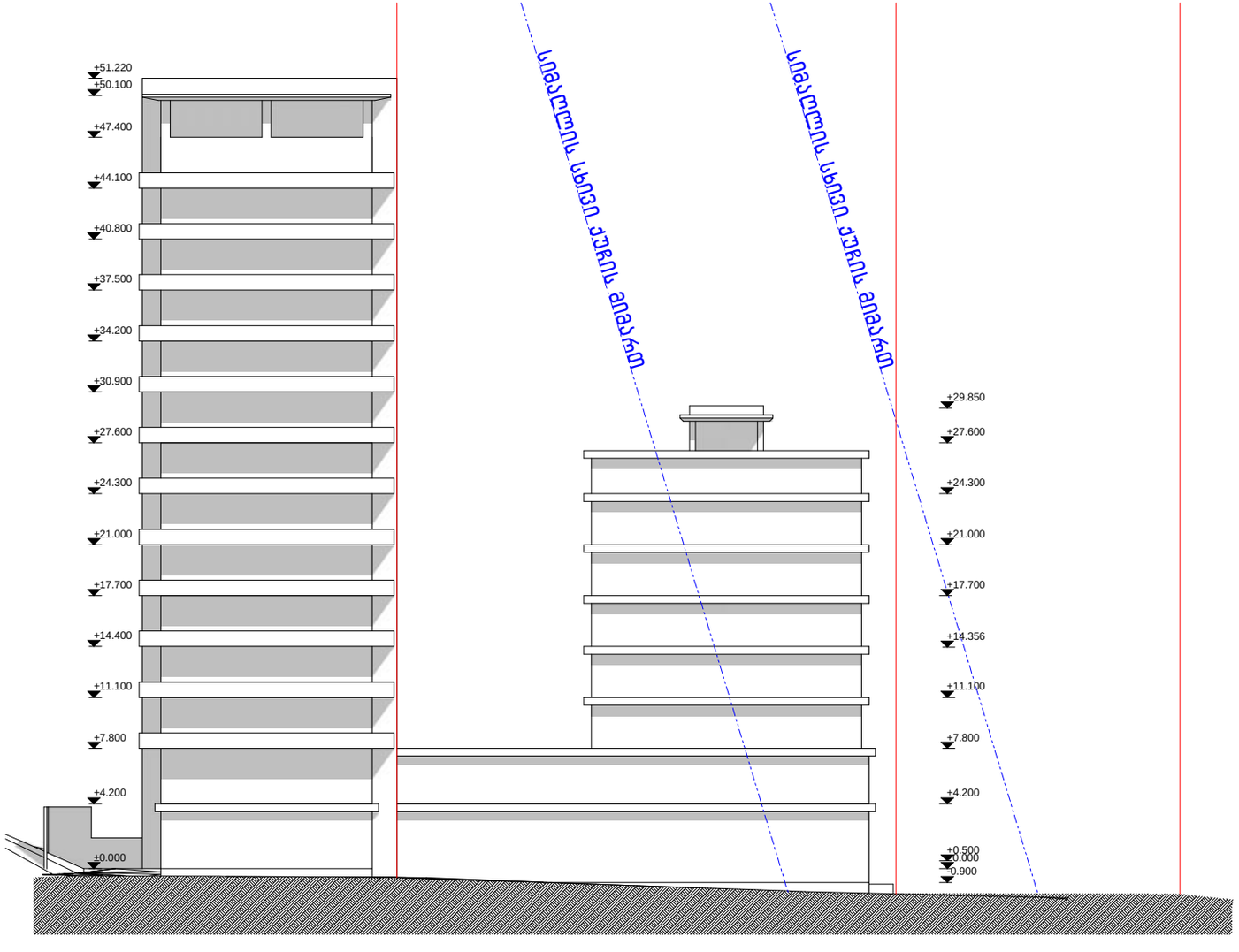
უნივერსიტეტის ქუჩა

უნივერსიტეტის ქუჩა

ტიპიური სართულის გეგმა

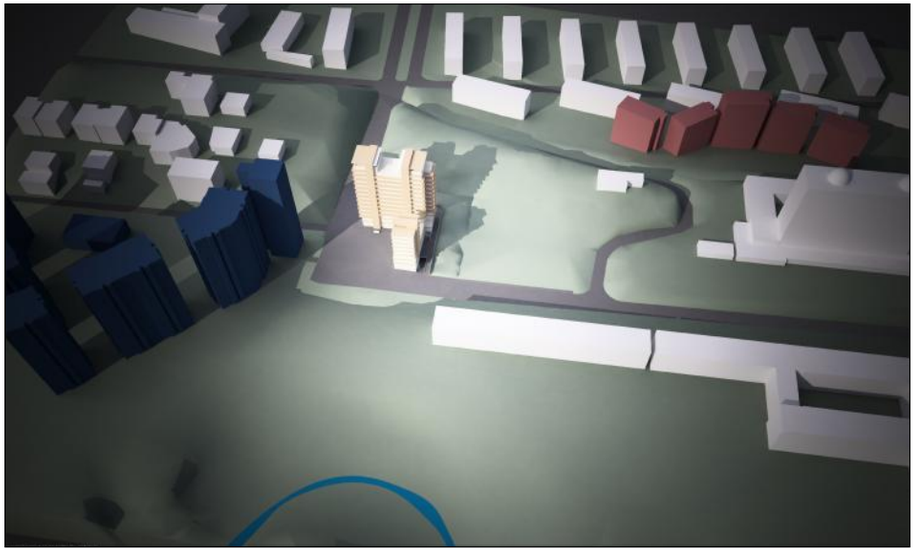


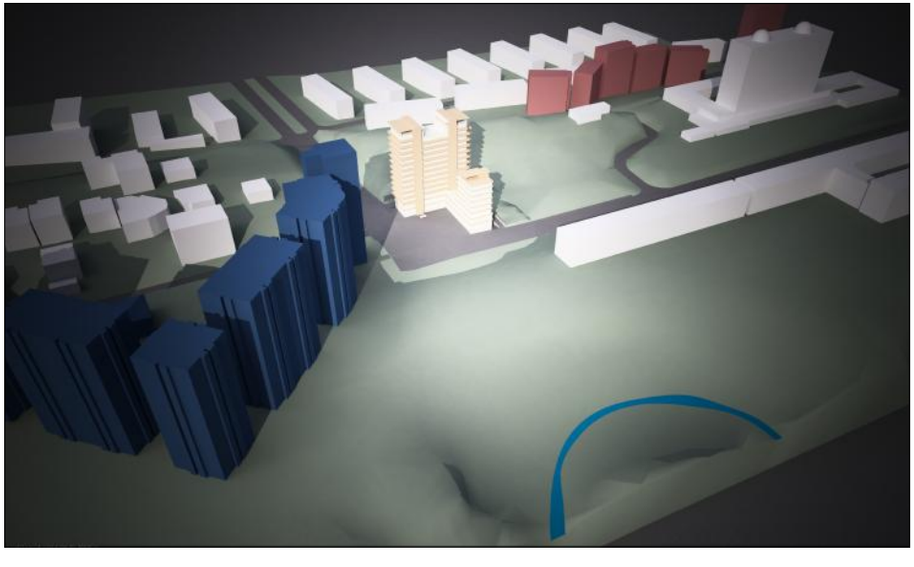
მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

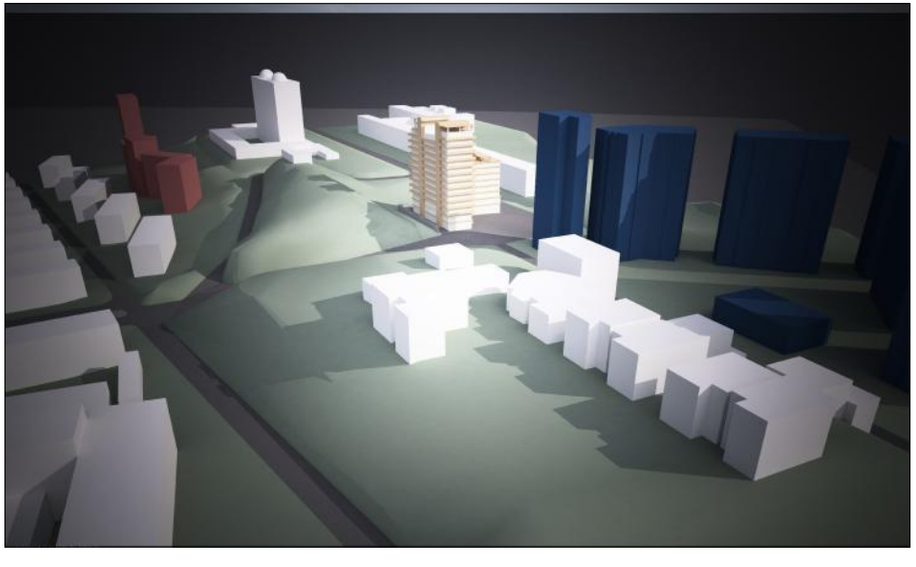


აქსონომეტრიული ხედები

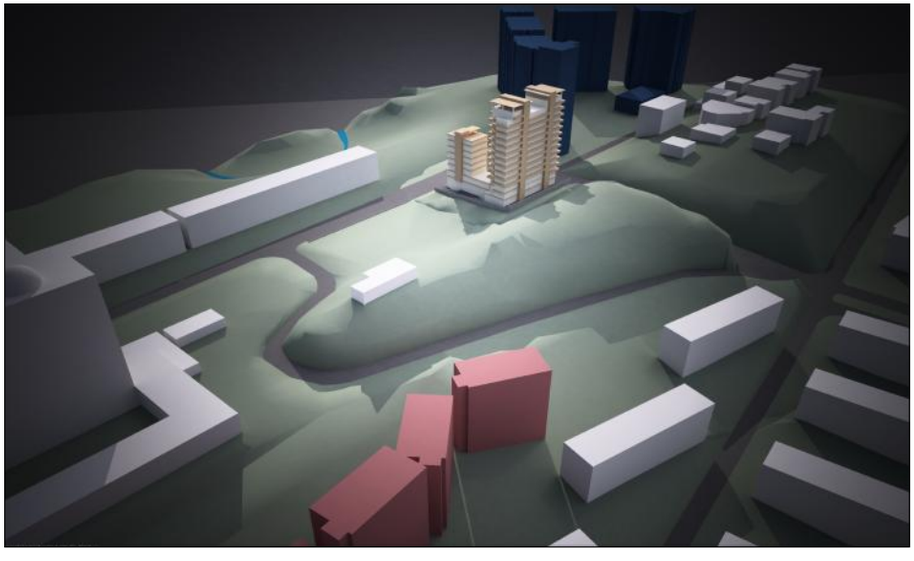


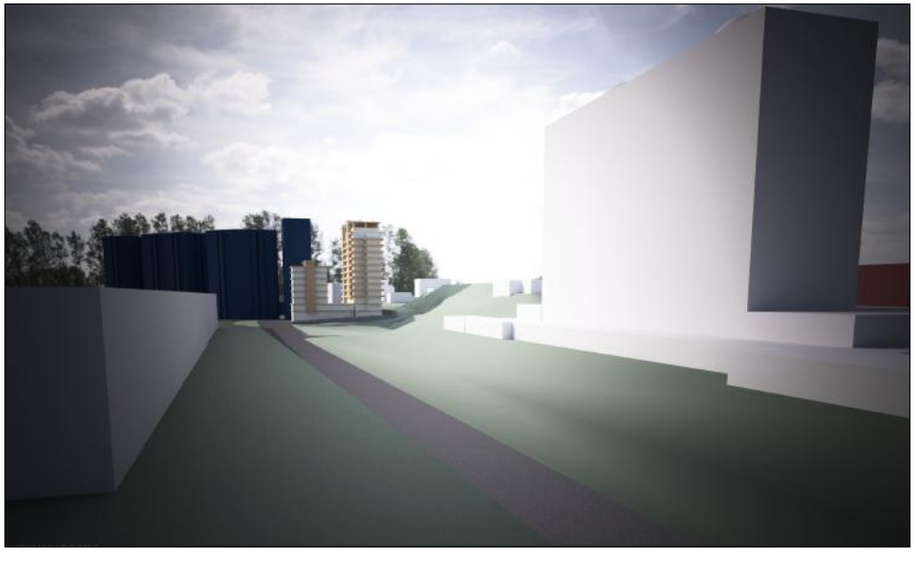


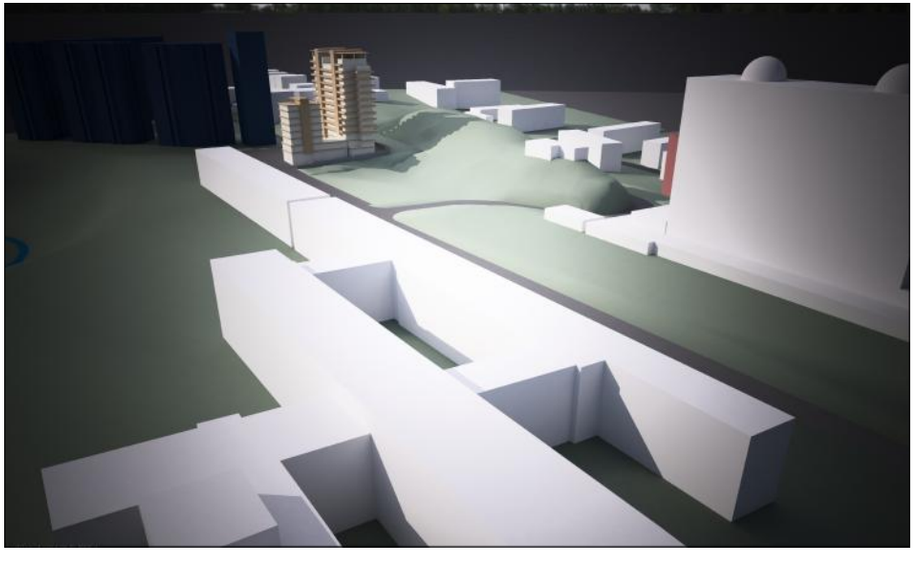


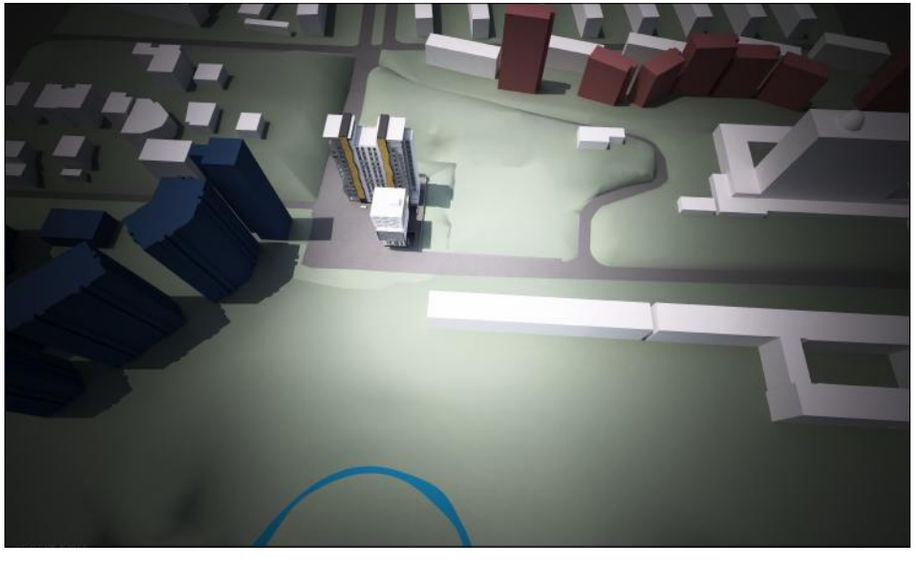


აქსონომეტრიული ხედები









საპროექტო მოცულობის პირველადი ესკიზური ვარიანტები

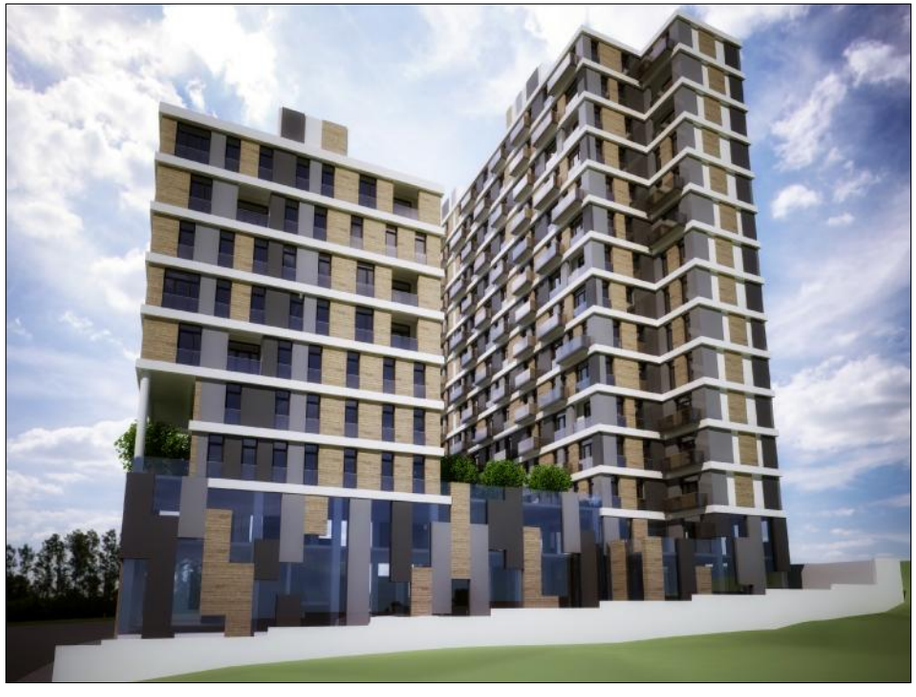






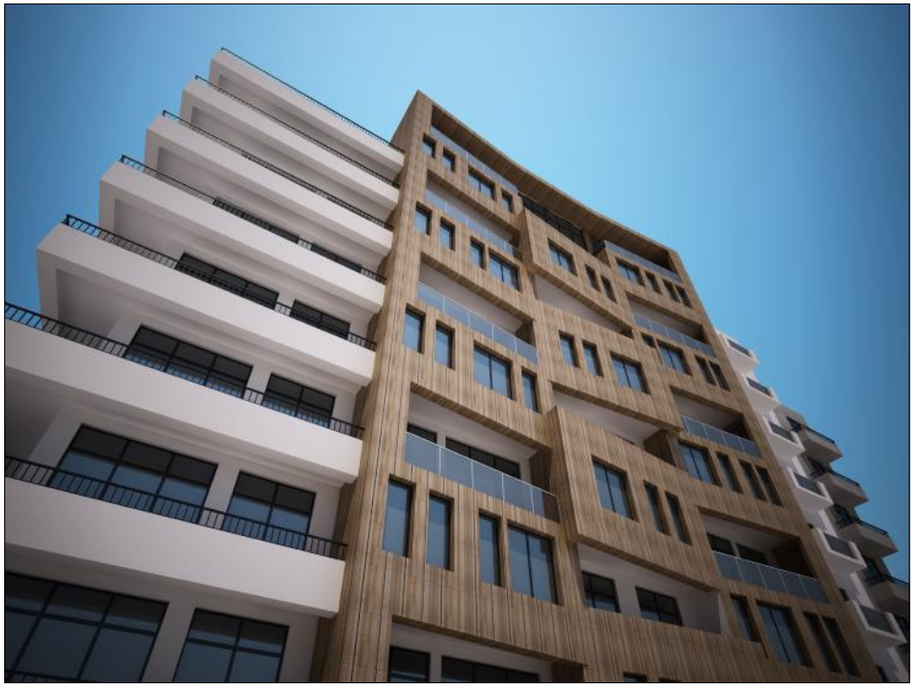


















გმადლობთ ყურადღებისთვის