განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში დიდუბე-ჩუღურეთის რ-ში, ჩხეიძის ქუჩასა და მტკვრის მარცხენა სანაპიროს შორის. იგი მოიცავს ოთხ საკადასტრო ერთეულს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს 1126 კვ.მ-ს.

ტერიტორია რთული რელიეფისაა, ნიშნულთა სხვაობა ჩხეიძის ქუჩასა და სანაპიროს შორის დაახლოებით 6.5 მ-ს შეადგენს.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს აღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, რომელიც მაქსიმალურად მორგებულია რთულ რელიეფზე და სრულად შეერწყმება როგორც ისტორიული უბნის და ქალაქის საერთო მხატვრულ-არქიტექტურულ სახეს, ასევე ამჟამად აქ არსებულ რეალურ გარემოს (არსებული განაშენიანება, ახალი არქიტექტურული ნაგებობები, მიმდინარე მშენებლობები).

უპირველესი ამოცანა იყო რომ წარმოდგენილი საპროექტო შენობა ჩამჯდარიყო არსებულ სიტუაციაში და მომხდარიყო არქიტექტურული ფორმების ორგანული კავშირი ისტორიულად ჩამოყალიბებულ სტრუქტურასთან და როგორც მიმდინარე, ასევე არსებულ განაშენიანებასთან. პროექტში გათვალისწინებულია სახელოვნებათმცოდნეო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციები, ამისათვის შენობის ფასადი ფერებითა და ფორმებით დაიყო ცალკეულ მოცულობით სეგმენტებად. ფასადებზე დეკორად გამოყენებულია რკინის ჭედური ელემენტები და არსებული ზონისათვის დამახასიათებელი არქიტექტურული მოტივები. ქვედა სართულები, როგორც ჩხეიძის ქუჩის, ასევე სანაპიროს მხრიდან მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით.

წარმოდგენილ ვარიანტში სრულადაა გათვალისწინებული საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან არსებული კომისიის შენიშვნები (იხ. ესკიზურ ვარიანტში წარმოდგენილი "მოცულობების ცვალებადობის დინამიკა მიღებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით") რის საფუძველზეც შემცირდა საპროექტო შენობის სიმაღლე და შეიცვალა გაბარიტები.

შენობა ჩხეიძის ქუჩის მხრიდან წარმოდგენილია 4 სრული და სამი არასრული სართულით, ბოლო 3 სართული ტერასულია. ტერასები შემოფარგლულია მინის მოაჯირებით, ჭედური ელემენტებით და გამწვანებულია.

შენობა მაქსიმალურად მორგებულია რთულ ლანდშაფტს, -2.90 ნიშნულზე განთავსებულ ავტოსადგომს ჩხეიძის ქუჩის მხრიდან უკავშირდებით 14 %-იანი პანდუსის მეშვეობით, სადაც ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე გათვალისწინებულია შესაბამისი პარკირების ადგილი, ხოლო -6.50 ნიშნული სანაპიროს მხრიდან უსწორდება ქუჩას

მოშენების ფართში გათვალისწინებულია შიდა სარეკრიაციო-დასასვენებელი საერთო სარგებლობის სივრცე, რომელიც იზოლირებულია სატრანსპორტო ზონიდან, რის შედეგადაც იქმნება უსაფრთხო გარემო და ამავე დროს მშვიდი და კომფორტულია მოსახლეობისათვის.

საპროექტო შენობის გეგმარებით მკაცრად არის დაცული წითელი ხაზების კონფიგურაცია, სიმაღლის სხივი და რეგულირების ხაზები, რაც შემდგომში ხელს არ შეუშლის ამ ტერიტორიის პერსპექტიულ განვითარებას. გეგმარებისას გათვალისწინებულია შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სამოძრაო პანდუსები, განიერი გასასვლელები, ლიფტები ფართო კაბინებით.

შენობა ჩხეიძის ქუჩის მხრიდან, კონფიგურაციიდან გამომდინარე, შეწეულია 2-3 მეტრით რის ხარჯზეც კიდევ უფრო ფართოვდება ქუჩის სიგანე და განაშენიანების ამ ნაწილში უფრო მეტი სივრცე იქმნება.

ქ.თბილისის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორია განეკუთვნება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას სზ-6, რომლისთვისაც დადგენილია შემდეგი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები კ-1=0.5, კ2=2.5, კ-3=0.1, მოთხოვნილი კოეფიციენტების

პარამეტრებია კ-1=0.7, კ2=4.6

ტერიტორიაზე გათვალისწინებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ზრდის მოთხოვნა ძირითადად განპირობებულია ნაკვეთის ადგილმდებარეობით, რთული რელიეფისათვის დამახასიათებელი სამშენებლო სამუშაოებით და აქედან გამომდინარე მისი რენტაბელობით. ასევე იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ წლების განმავლობაში აქ გაშენდა მრავალსართულიანი შენობები (№10 , № 20) რის შედეგადაც შეიცვალა ამ ადგილზე განაშენიანების ერთიანი მაშტაბი. შედეგად საპროექტო შენობა "არ „ამოვარდება" განაშენიანების საერთო კონტურიდან და არ დაარღვევს იმ ერთიან მასშტაბს, რომელიც ქალაქის პანორამის ამ ნაწილში უკვე ჩამოყალიბდა."(იხ. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა)

კოეფიციენტების აღნიშნული მატება ნაწილობრივ კომპენსირდება მესაკუთრის ტერიტორიის ნაწილზე რეგულირების ხაზების ამოქმედებით, აგრეთვე მოშენების ფართში ღია და გადახურული სარეკრიაციო დასასვენებელი სივრცის განთავსებით.

შენობის გეგმარების მიხედვით, 230 კვ.მ-ზე (რაც შეადგენს საკუთრებაში არსებული ფართის 20%-ს, ანუ ერთ მთლიან საკადატრო ერთეულზე მეტს) განთავსებულია ავტოფარეხში ჩასასვლელი პანდუსი და გამწვანების ნაწილი, რაც შემდგომ პანორამულ განშლაში შექმნის ჩხეიძიდან სანაპიროსკენ გამჭოლ ღია სივრცეს

გაზრდილი კ1 და კ2 კოეფიციენტის პოტენციალი სრულად ვერ იქნება გამოყენებული მასზე არსებული სარეკრიაციო ფართიდან გამომდინარე

საპროექტო ტერიტორიაზე კ-2 კოეფიციენტის 2,5-დან 4.6-მდე ზრდა არ იწვევს ნეგატიურ ქალაქგეგმარებით შედეგს, ვინაიდან შენობის მოცულობით-სივრცითი გადაწყვეტა, მისი სიმაღლე და სართულიანობა მიმდებარედ არსებულ და მშენებარე შენობებს შორის გარდამავალ ორგანულ მოცულობას ქმნის. მითუმეტეს რომ ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევაში დაფიქსირებულ რეკომენდაციის მიხედვით:

"ამ არეალის არქიტექტურულ მასშტაბს წლების განმავლობაში ტრამვატოლოგიურ-ორთოპედიული საავადმყოფოს (უ. ჩხეიძის ქ. №17) და ქიმიურ-ბაქტერიოლოგიური (ყოფილი რეალური სასწავლებელი) ინსტიტუტის (უ. ჩხეიძის ქ. №8) მასიური შენობები განსაზღვრავდა, რომელთა სიმაღლეებიც უნდა ჩაითვლილიყო განაშენიანების ზედა ზღვარად, ამჟამად ეს ნიშნული შეცვლილია, თუმცა არა რადიკალურად. <u>სასურველია, რომ შეიქმნას სივრცითად საინტერესო კონფიგურაცია და მოხერხდეს შენობების სანაპიროს ხაზზე უმტკივნეულოდ მორგება, იმ რიტმის გათვალისწინებით განვითარება, რომელიც ამ მონაკვეთში ჩამოყალიბდა</u>"

არქიტექტორი: მ. ფიცხელაური