

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება სასტუმროს რეკონსტრუქციისთვის ჭანტურიას ქ. №10-ში

სასტუმროს რეკონსტრუქცია ჭანტურიას ქ. №10-ში
განმარტებითი ბარათი

ნაკვეთი, რომელზეც მომზადდა სასტუმროს რეკონსტრუქციისათვის ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება, მდებარეობს ჭანტურიას ქ. №10-ში. საპროექტო ობიექტის მიმდებარედ, ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 11-სართულიანი და 12-სართულიანი საცხოვრებელი შენობებია განთავსებული, ხოლო ჭანტურიას ქუჩის მოპირდაპირედ კი 10-12 სართულიანი მრავალფუნქციური შენობა და 9 აპრილის ბაღია.

ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, ნაკვეთი მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიან ზონაში (სსზ-2), განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებით კ1=0,7 და კ2=4,6; რეკონსტრუქციის წარმოდგენილი ვარიანტით, განვითარებისათვის შემოთავაზებულია კ1=0,6 და კ2=4,8 კოეფიციენტები, რაც არსებულ შენობაზე 5 სრული და ერთი უკან დაწეული სართულის დაშენებას გულისხმობს.

საპროექტო ნაკვეთის მიმდებარედ, ზემოთ აღნიშნული 10-11-12 სართულიანი შენობების არსებობასთან ერთად, თაბუკაშვილის ქუჩაზე განსახილველი ტერიტორიის მიმდებარედ, განთავსებულია რუსთაველის თეატრის დიდი მოცულობის (6-7 სართულის სიმაღლის) ნაგებობა, ქუჩის შემდგომ გაგრძელებაზე სასტუმრო რედისონისა და მშენებარე მაღლივი სასტუმრო. ყოველივე ზემოთაღნიშნული გარემოებები მნიშვნელოვნად ზრდის როგორც თაბუკაშვილის, ასევე ჭანტურიას ქუჩის მასშტაბს. აღსანიშნავია ასევე 9 აპრილის ბაღის დიდი რეკრეაციული სივრცის მეზობლობა.

წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება (5 სართულის დაშენებით არსებულზე) იძლევა საერთო ფართობის გ.კ. ნამატს 5000-5200 მ^2, რაც კვარტალის განაშენიანების გ.კ. ფართს გაზრდის (45590 მ^2 + 5000 მ^2) 50590 მ^2-მდე. შესაბამისად კ2 კოეფიციენტი არსებული კ2=1,4 გაიზრდება უმნიშვნელოდ კ2=1,5 მდე (კვარტალის ფართი 32741 მ^2). არსებული კ1=0,52 რჩება უცვლელი.

საპროექტო ობიექტი მდებარეობს უპირატესად პერიმეტრული მოშენების კვარტალში. სტრუქტურული წყობით პერსპექტიული განვითარება იმეორებს ჩამოყალიბებული განაშენიანების კონტურს.

ფუნქციური დანიშნულებით ამ სახის ობიექტის არსებობა ქალაქის ამ ნაწილში დასაშვებია;

მოცულობით-სივრცობრივი წყობით თუ ჭანტურიას ქ-ზე არსებული 5-9-11 სართულიანი შენობების განშლაში შესაძლებელია ამ მოცულობის შენობების არსებობა, თაბუკაშვილის ქუჩისათვის ტორეცით გამომავალი საპროექტო შენობის არსებობა მსჯელობის საგანია.

არქიტექტურულ-მხატვრული თვალსაზრისით სასურველია საპროექტო შენობის ფასადი უფრო "დაშლილი", დანაწევრებული სახის დამუშავებით გადაწყდეს, რაც შესძენს უფრო წვრილ მასშტაბს ობიექტს.

საპროექტო ნაკვეთთან ჭანტურიას ქუჩის სავალი ნაწილის სიგანე 13.6 მ-ია, ხოლო რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის 18.6 მ. ამ მონაცემების გათვალისწინებით წარმოდგენილია საპროექტო შენობისათვის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის ხაზი, რომელიც ადასტურებს, რომ რეკონსტრუქციისათვის შემოთავაზებული პერემეტრები არ არღვევს ნორმატიულ მოთხოვნებს.

ჭანტურიას ქუჩის წარმოდგენილი განშლებისა და საპროექტო უბნის აქსონომეტრიული ხედების ანალიზის საფუძველზე შეიძლება აღინიშნოს, რომ შემოთავაზებულ საპროექტო მოცულობას არ შეაქვს დისონანსი არსებული განაშენიანების სივრცულ-მოცულობით წყობაში.

ტრანსპორტი - ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში პუშკინის ქუჩის რეკონსტრუქციამ, სადაც ზედა სიბრტყეებიდან ქვემოთ ჩასვლა აიკრძალა, ამავე დროს ცალმხრივ მოძრაობაზე გადავიდა რამდენიმე ქუჩა, რამაც დიდი ცვლილებები გამოიწვია სატრანსპორტო სისტემაში.

ასეთი თამამი ცვლილებები ყოველგვარი ანგარიშის გარეშე იწვევს გაუთვალისწინებელი ნაკადების წარმოქმნას, ჩამოყალიბებული ქუჩების გადატვირთვას, მათი ფუნქციისა და კატეგორიის შეცვლას.

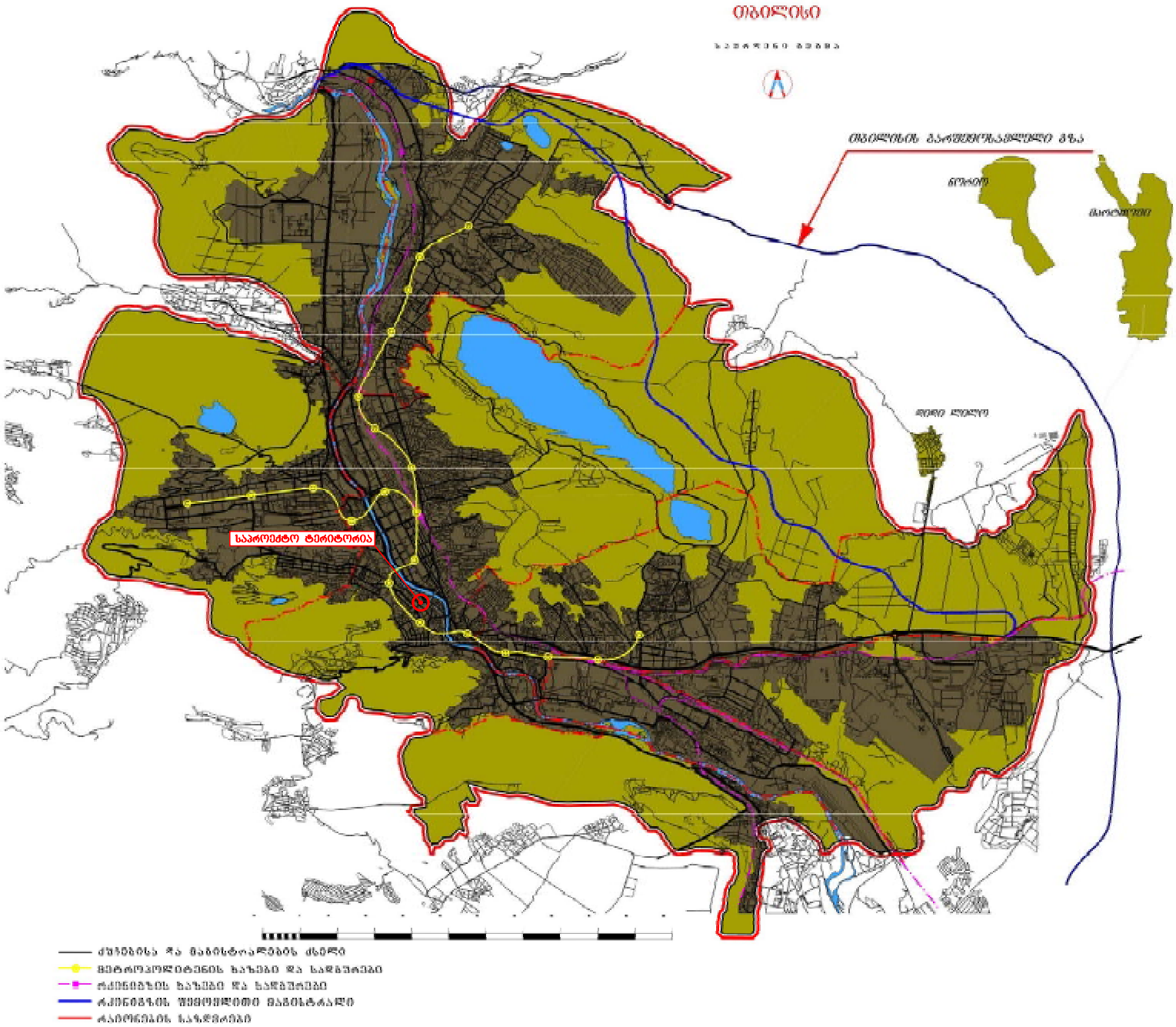
ამჟამად სოლოლაკისა და მთაწმინდის რაიონებიდან სანაპიროსაკენ ჩასვლა ძირითადად ხდება ასათიანის ქუჩიდან.

რუსთაველის გამზირიდან ქვემოთ ჩამსვლელები ერიდებიან რუსთაველის გამზირის გავლით - თავისუფლების მოედანზე ბრუნითა და უკან სვლით (ზედმეტი 2 კმ) სანაპიროზე ჩასვლას. ისინი უფრო ადრე (ელბაქიძეზე) ეშვებიან ქვემოთ.

აღნიშნულმა გარემოებამ საპროექტო ობიექტის ჭანტურიას ქ-ზე (რაც ახლა ცალმხივია) მნიშვნელოვნად შეამცირა ნაკადები.

ზოგადად ამჟამინდელი დათვლით თაბუკაშვილისა (520 დაყვანილი ერთ/სთ) და ჭანტურიას (728 დაყვანილი ერთ/სთ) ქუჩებზე საერთო ჯამში ცოტაოდენ შემცირებულია ინტენსივობის ადრე დამუშავებული კომპლექსური სქემის (2000 წ) ანგარიშებთან შედარებით. ეს არ ნიშნავს, რომ სხვა ქუჩებზეც იგივე მოხდა, პირიქით. ვფიქრობთ ქალაქისთვის უფრო ფართოდ და არა კვარტალურად დასათვლელი და გასაანალიზებელია ის ცვლილებები, რაც ბოლო წლებში მოხდა, შესაბამისი დასკვნებით და ...

თვითონ საპროექტო ობიექტისათვის აუცილებელია ავტოსადგომისათვის გამოყენებულ იქნეს ეზოს მნიშვნელოვანი ნაწილი.


თბილისი
საპროექტო ტერიტორია


საპროექტო ტერიტორია

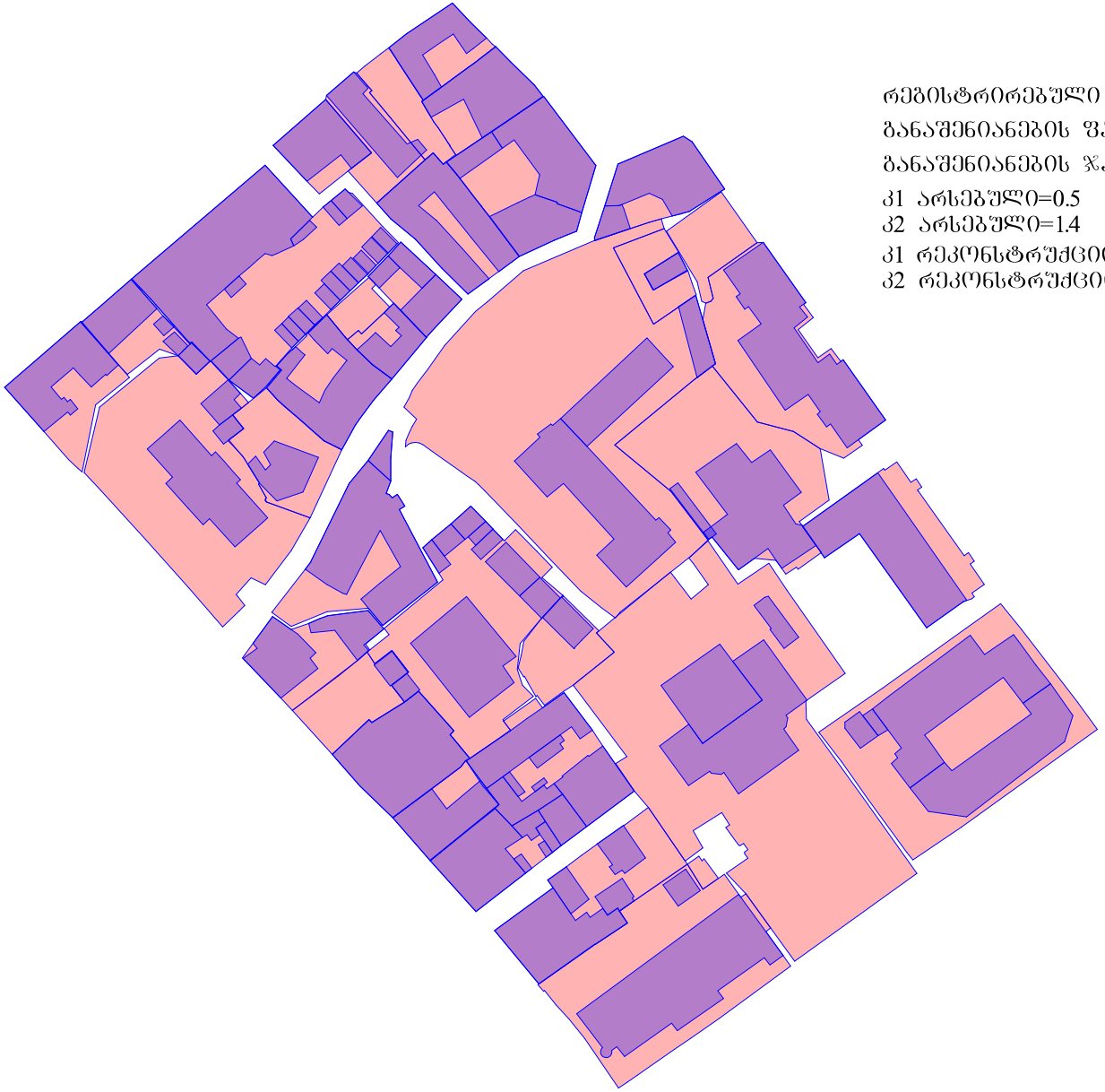

რზ-1
სზ-5
სზ-5
სზ-5
სსზ-2
სსზ-2
სსზ-2
ჭზ-1
ჭზ-1
სსზ-2
სსზ-2
სსზ-2
რზ-2
რზ-2
სზ-5
სსზ-2
ჭზ-1
სსზ-2
სსზ-2


21/05/2014


21/05/2014


ყავის ქოხი
COFFEE HUT
AVAZZA
21/05/2014


21/05/2014



რეგისტრირებული ნაკვეთების ფართი 32741 მ²

განაშენიანების ფართი 17074 მ²

განაშენიანების ჯამური ფართი გ.კ. 45590 მ²

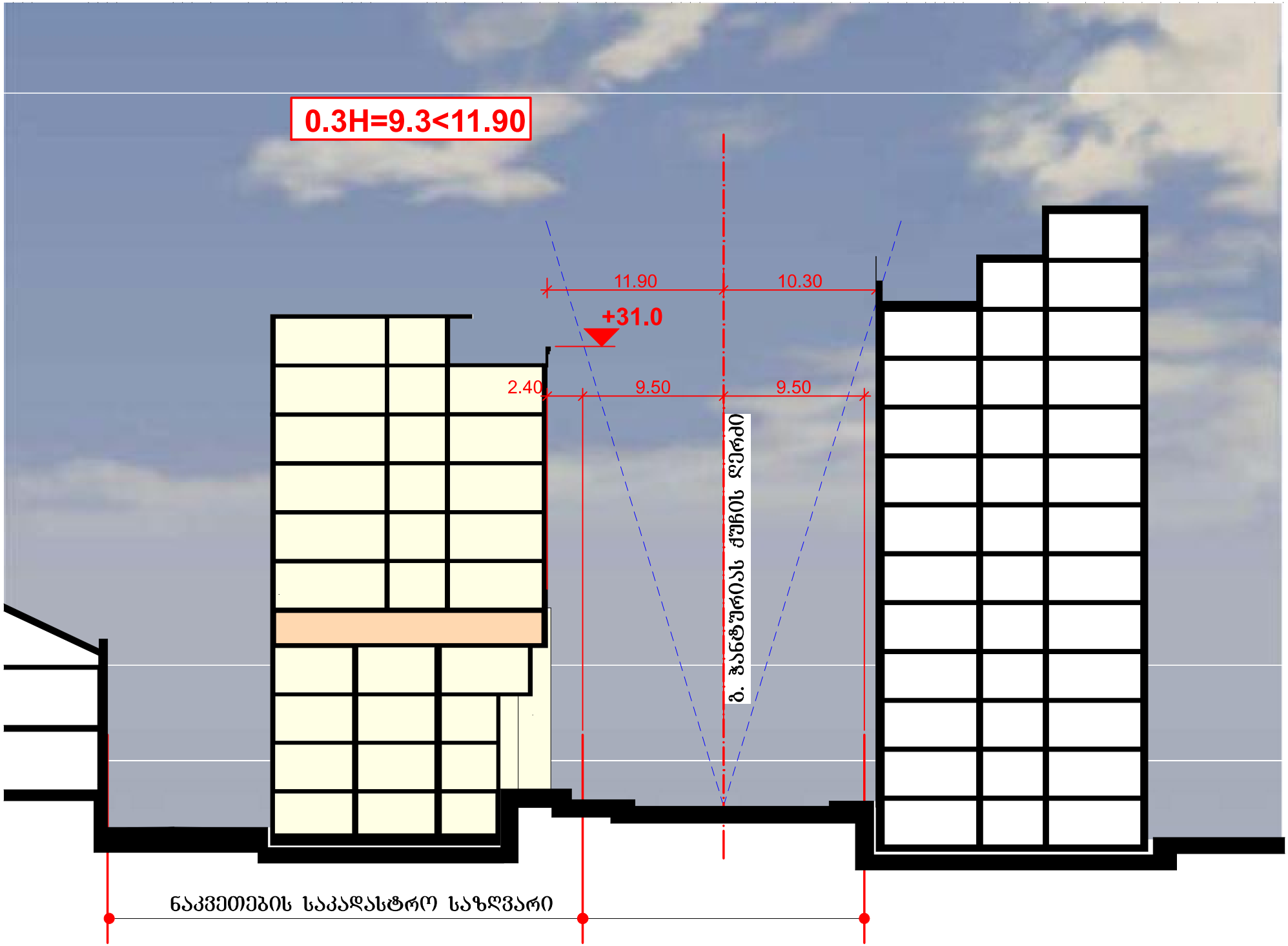
კ1 არსებული=0.5

კ2 არსებული=1.4

კ1 რეკონსტრუქციის შემდეგ=0.5

კ2 რეკონსტრუქციის შემდეგ=1.5


გ. ჯანტულიას ქუჩის ღერძი
1.80


0.3H=9.3<11.90
11.90
10.30
+31.0
2.40
9.50
9.50
ბ. ჯანშერიას ქუჩის ღერძი
ნაკვეთების საკადასტრო საზღვარი

არსებული განშლა



განშლა რეკონსტრუქციის შემდეგ

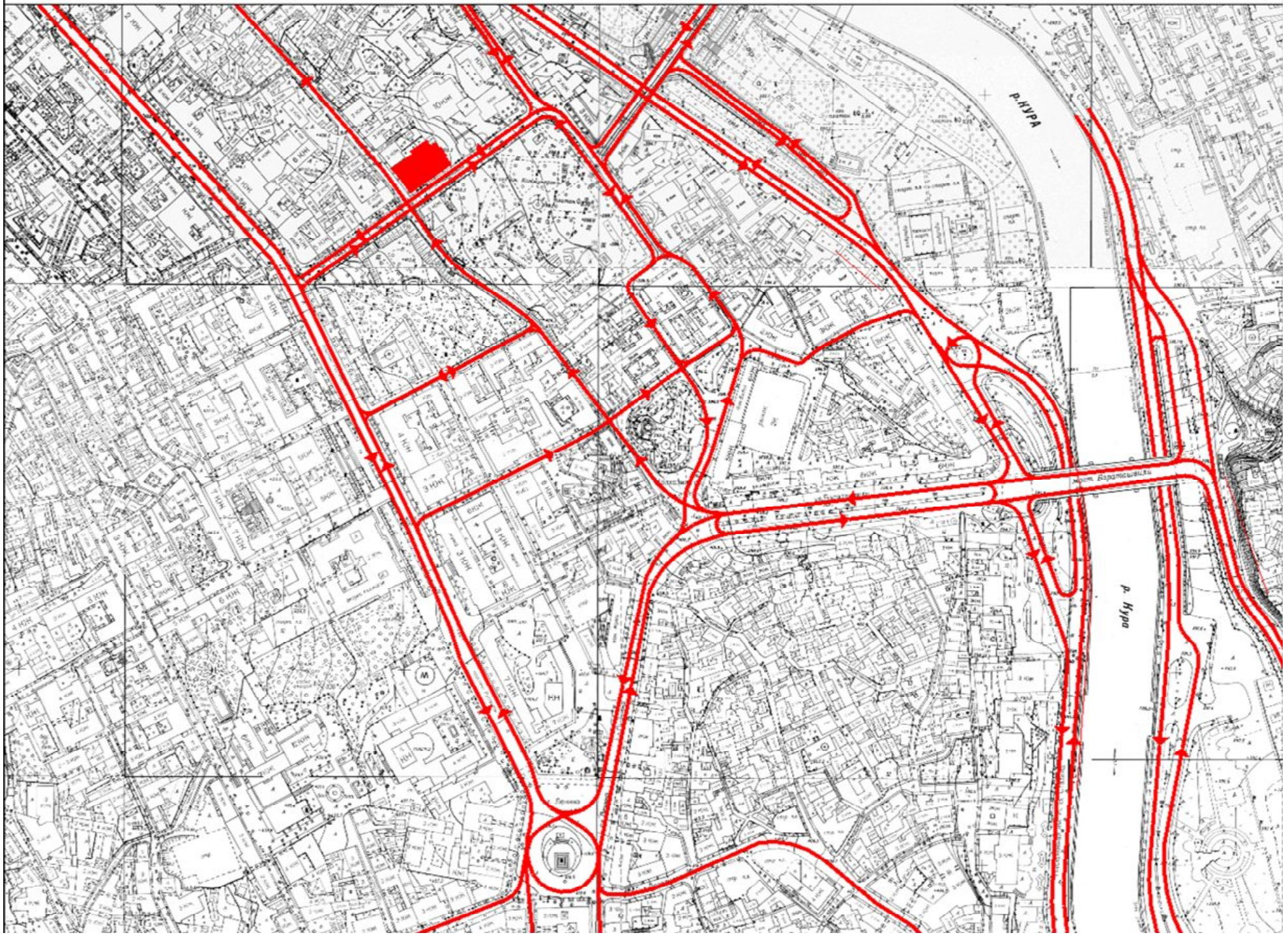





park inn by Radisson Tbilisi

2038
1799
819
836
335
322
3
3
fusTavel
is gamziri
6240
1950
1849
2475
2163
M

საჭრანსპორტო მოძრაობის სქემა საკვლევ შბანზე პუშკინის ქუჩის რეკონსტრუქციამდე



სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა საკვლევ უბანზე კუშკინის ქუჩის რეკონსტრუქციის შემდეგ

