

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ მარნეულში, მუსხელიშვილის ქუჩაზე, საკადასტრო კოდით 83.02.18.537. ტერიტორიის საერთო ფართობი 23 688 კვადრატულ მეტრს შეადგენს.

საპროექტო ტერიტორია დაგეგმარებულია კერძო დამკვეთის მიერ მოწოდებული დავალების საფუძველზე და გათვალისწინებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის დაგეგმარება, რომელიც შედგება რამოდენიმე ცალკე მდგომი შენობებისაგან, ასევე ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია ღია ავტოსადგომებისა და სარეკრეაციო/სპორტული სივრცეები.

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია ქალაქის განაშენიანებულ ნაწილში, ჩრდილო-აღმოსავლეთით ესაზღვრება საბავშვო ბაღის შენობა, სამხრეთ- დასავლეთით 9 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და მუსხელიშვილის ქუჩა (საზოგადოებრივი სივრცე), საპროექტო ტერიტორიას დანარჩენ ნაწილში ესაღვრება არსებული კერძო განაშენიანება. საკვლევ არეალში გვხვდება შერეული განაშენიანება, როგორც დაბალი ინტენსივობის კერძო ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

საკვლევ ტერიტორიასთან მდებარეობს, სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, როგორებიცაა სკოლამდელი აღზრდისა და სხვა საგანმანათლებლო დაწესებულებები, რაც უბნის, როგორც ფუნქციურ ასევე სივრცით მოცულობით იერსახეს განსაზღვრავს, შესაბამისად გვხვდება შერეული ტიპის განაშენიანება.

კვარტლის მასშტაბით ჩამოყალიბებულული და სრულყოფილია საგზაო ინფრასტრუქტურა, როგორც საგზაო-საფეხმავლო კუთხით, ასევე საინჟინრო ქსელების თვალსაზრისით. ამ მიმართულებით დასაგეგმი იქნება შიდა კვარტალური გზები, საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში.

წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი უბნის დაგეგმარება. ყველა საპროექტო შენობის პირველი სართული დაეთმობა კომერციულ სივრცეებს. დაგეგმილია მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობა. ნაწილობრივ ავტოსადგომები განაწილებულია საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე დაგეგმარებული გზის გარშემო.

ტერიტორიაზე დაგეგმილია 7 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება, რომელიც ორი სხვადასხვა ტიპის იდენტური შენობისაგან შედგება. საცხოვრებლებს შორის დატოვებულია სივრცეები სარეკრეაციო სკვერისათვის და სპორტული მოედნისათვის. ყველა მრავალბინიანი საცხოვრებელისათვის დაგეგმილია მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა, ტერიტორიაზე განთავსებულია 4 სამანქანო პანდუსი.

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 23 688 კვადრატული მეტრი
მოშენების ფართობი - 7 920 კვ.მ
ჯამური მოშენების ფართობი - 82 908 კვ.მ

ზონის შესაბამისად:
კ-1 = 11 844/23688 = 0.5
კ-2 = 108 872/23668 = 4.6
კ-3 = 7 107/23688 = 0.3

კ-2 კოეფიციენტის სრულად 4.6-მდე ათვისება დაგეგმილი არ არის.

მიმდებარე ტერიტორიის საკვლევი არეალის კვლევის ფარგლებში განხილულია არსებული განაშენიანების ფუნქციური დანიშნულების მონაცემები, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა - გზების კლასიფიკაცია, საკუთრების ანალიზი, საინჟინრო ინფრასტრუქტურა. მოცემულ არეალში გარდა ზოგადი შერეული ფუნქციებისა, უშუალოდ საპროექტო საკადასტრო ერთეულს ესაზღვრება საბავშვო ბაღის ტერიტორია.

კვლევის შედეგების გათვალისწინებით შესაძლებელია ტერიტორია მივაკუთვნოთ შერეულ ზონას, ქვეზონებით კი საქმიან ზონას (შზ-3), დაგეგმილი არ არის კ-2 კოეფიციენტის სრულად ათვისება, საპროექტო ტერიტორიას პროექტის მიხედვით განესაზღვრა მაქსიმალური სართულიანობა 12 სართული შესაბამისად კ2 კოეფიციენტი მერყეობს 3.5-დან 3.7-მდე.

ტერიტორიაზე მოეწყობა 2 საავტომობილო შესასვლელი ერთი საპროექტო ტერიტორიის გამოყენებით, ხოლო მეორე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მხრიდან (ს/კ 83.02.18.536), მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მხრიდან (შპს "იდი") შესაბამისი თანხმობა სერვიტუტის მოწყობასთან დაკავშირებით დატანილია საპროექტო დოკუმენტაციაში.

ქალაქ მარნეულში არსებული სიტუაციის შესწავლის შედეგად, ვადგენთ, რომ ქალაქში არ არის მოთხოვნა ავტომობილებზე და შესაბამისად ავტოსადგომებზე, გამომდინარე აქედან სავალდებულო 730 ავტომობილის ნაცვლად პროექტში გათვალისწინებულია 380 ავტოსადგომი (199 მიწისზედა და 181 მიწისქვეშა).

2019 წლის 3 ივნისის, საქართველოს მთავრობის 261-ე დადგენილების მე-18 მუხლის მე-11 პუნქტის მიხედვით ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან და დამატებითი პირობები დგინდება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სამართლებრივი აქტით, შესაბამისად ავტოსადგომების რაოდენობა დარეგულირდება საკრებულოს სამართლებრივი აქტით.

განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის ეტაპზე გასათვალისწინებელი მოთხოვნებიდან, დაკმაყოფილდა ყველა მოთხოვნა. ღია ავტოსადგომის სივრცეებთან გათვალისწინებულია ქვეითთა გადაადგილება, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით. იხილეთ სატრანსპორტო სქემის ნახაზი.

NOSELI
STUDIO

შემსრულებელი:

შპს ნოსელი სტუდიო
ს/კ ~~83.02.18.537~~

დირექტორი
ვახტანგ ნოსელიძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ.მარნეულში

განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. მარნეული, მუსხელიშვილის ქუჩა

ს/კ 83.02.18.537

დამკვეთი:

შპს მმკ გრუპ

ს/კ ~~83.02.18.537~~

გვერდის დასახელება:

განმარტებითი ბარათი

ექსპლიკაცია:

საპროექტო აბუფი:

პრ. ავტორი ვახტანგ ნოსელიძე

ვ.ნოსელიძე

ურბანისტი საბა მამრიკიშვილი

ს. მამრიკიშვილი

გვერდი

4

მასშტაბი

A3

2024 წელი