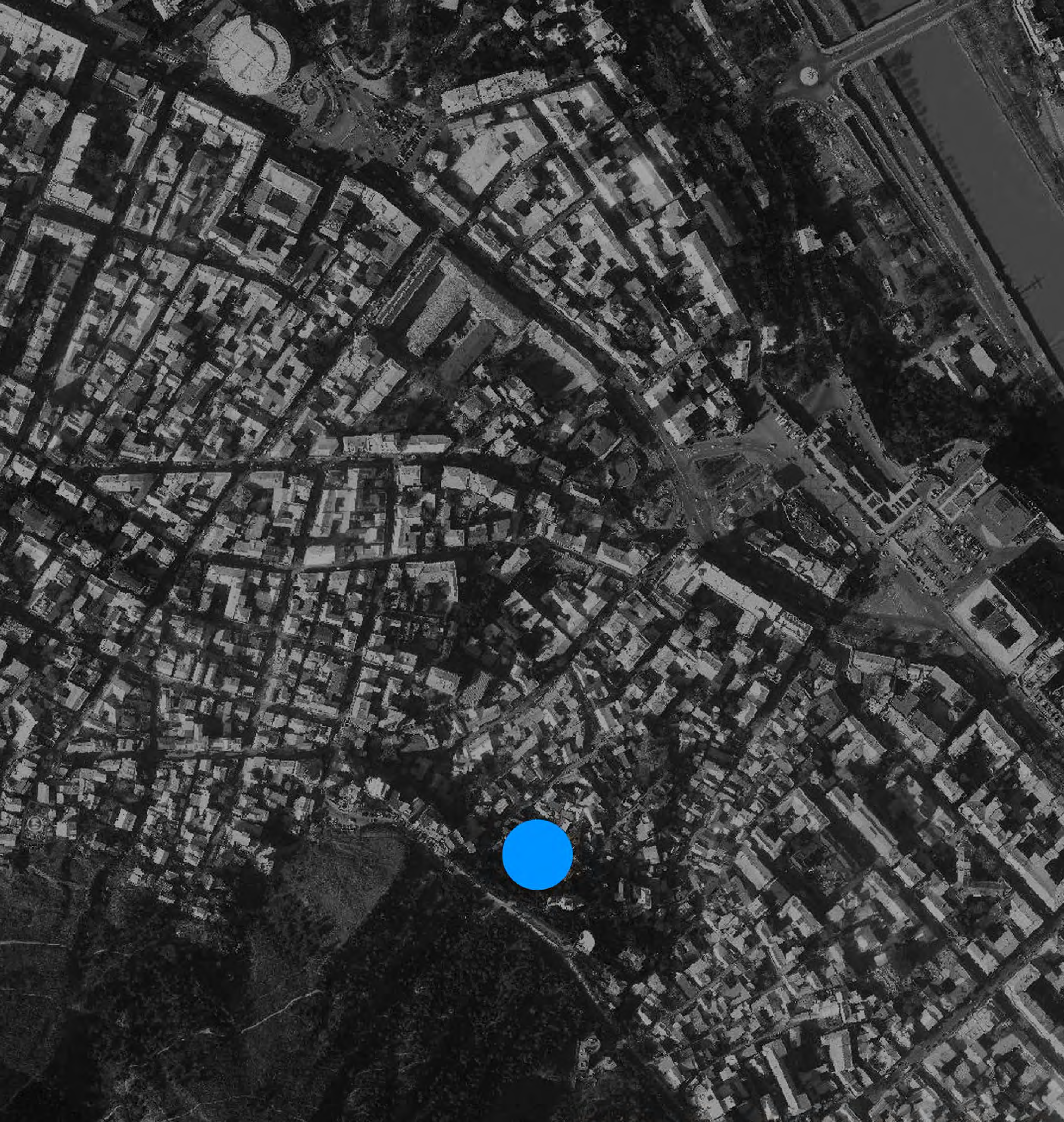
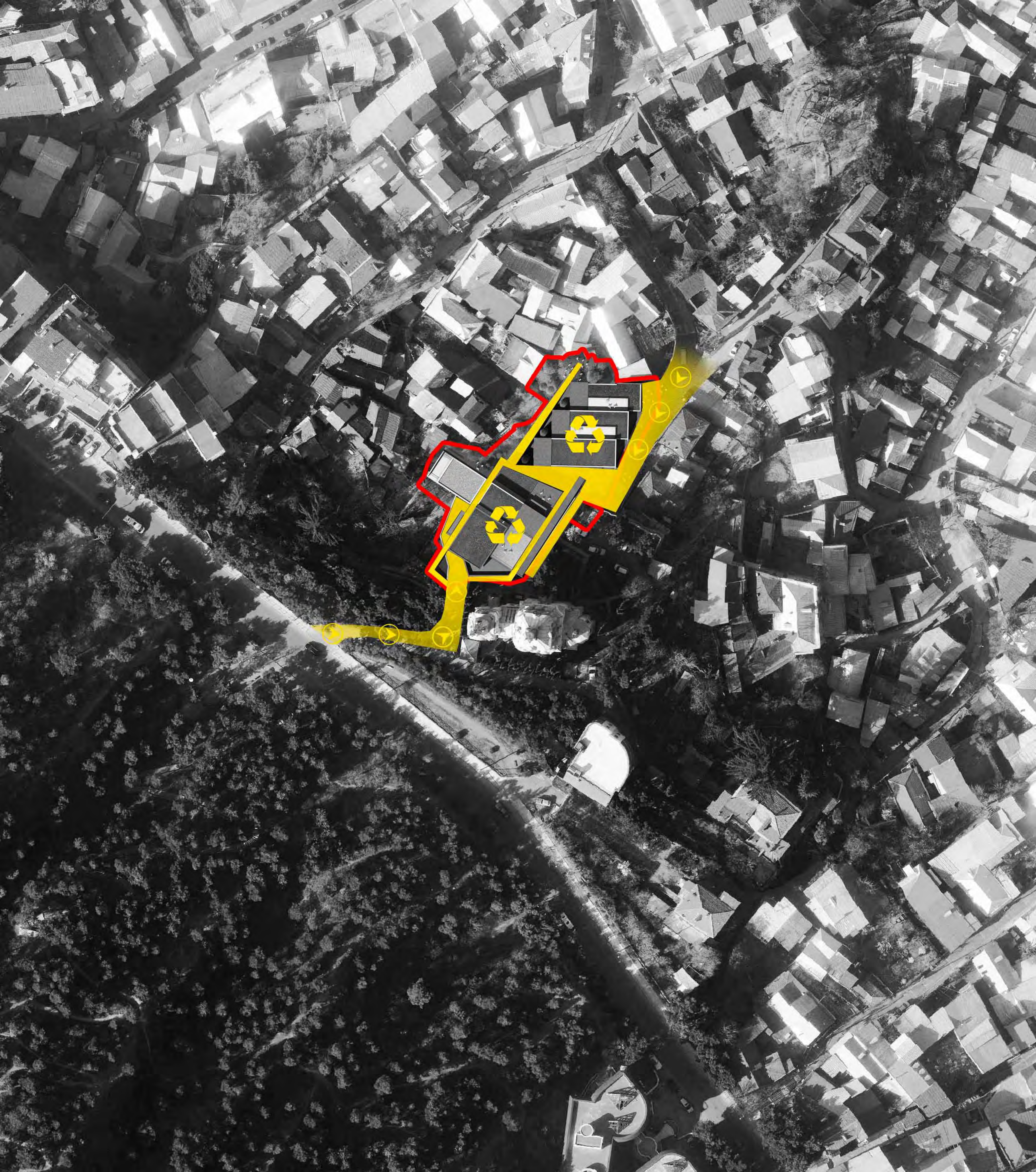


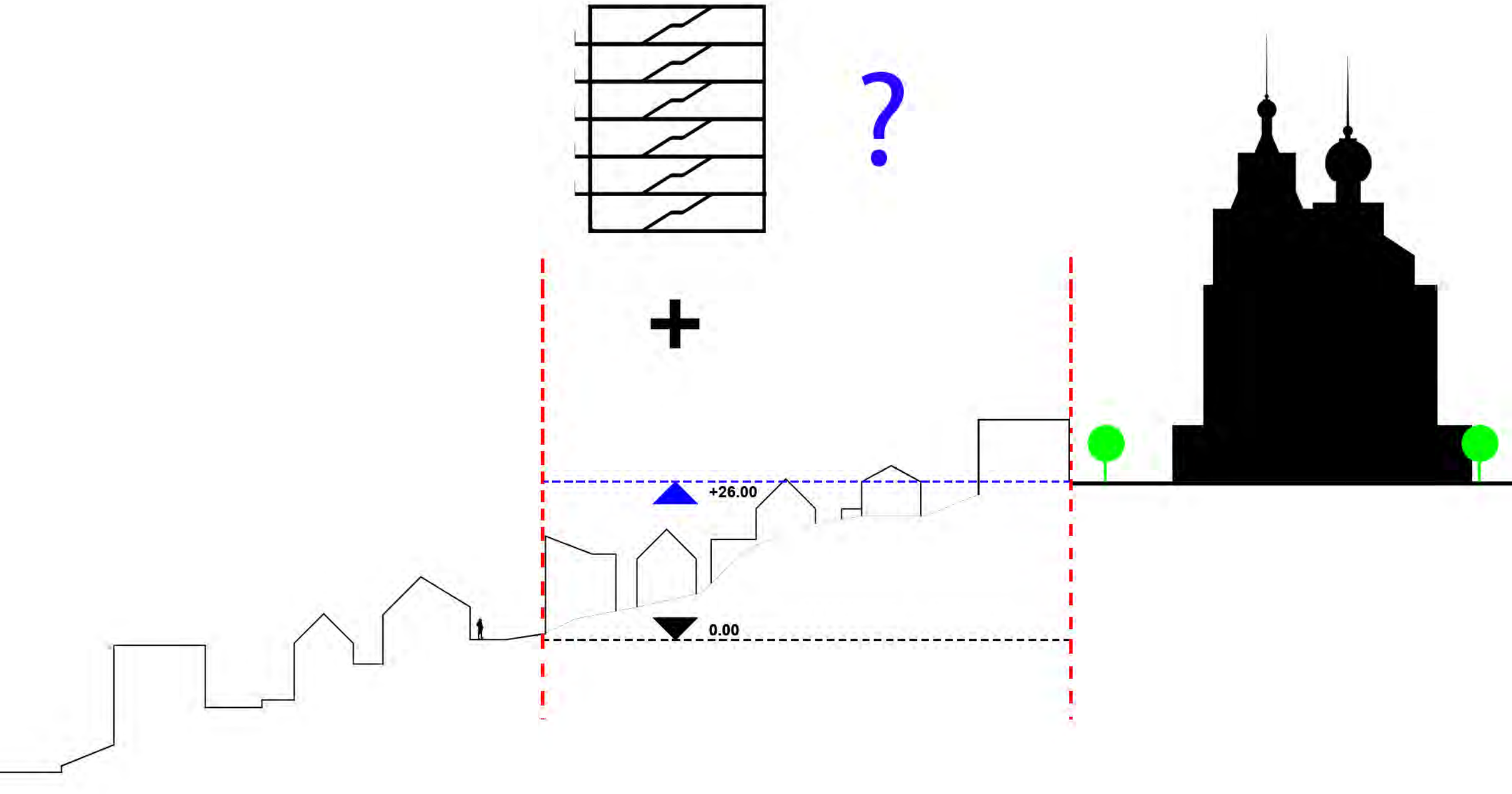
მთაწმინდა რეზიდენსი

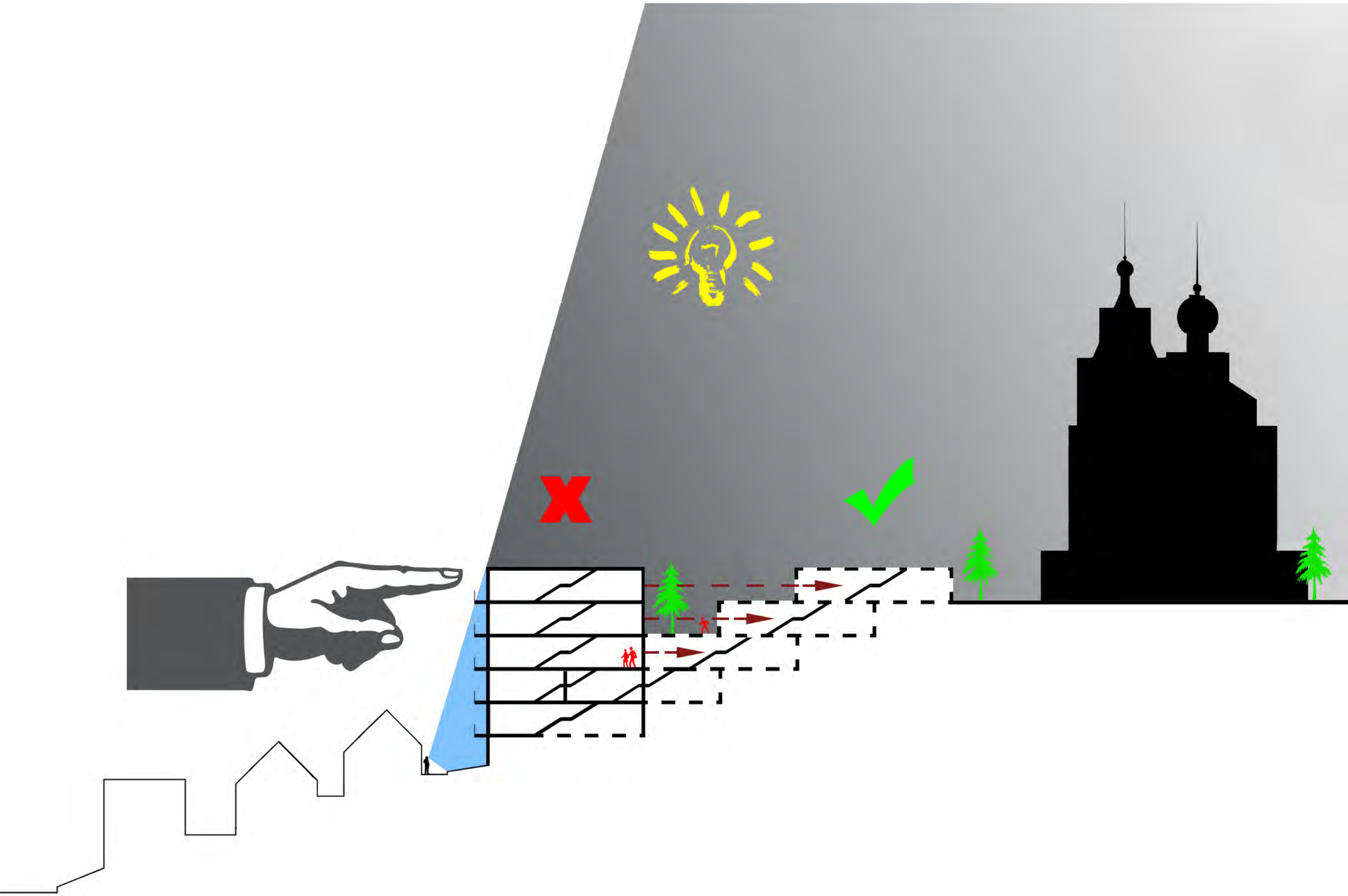
?

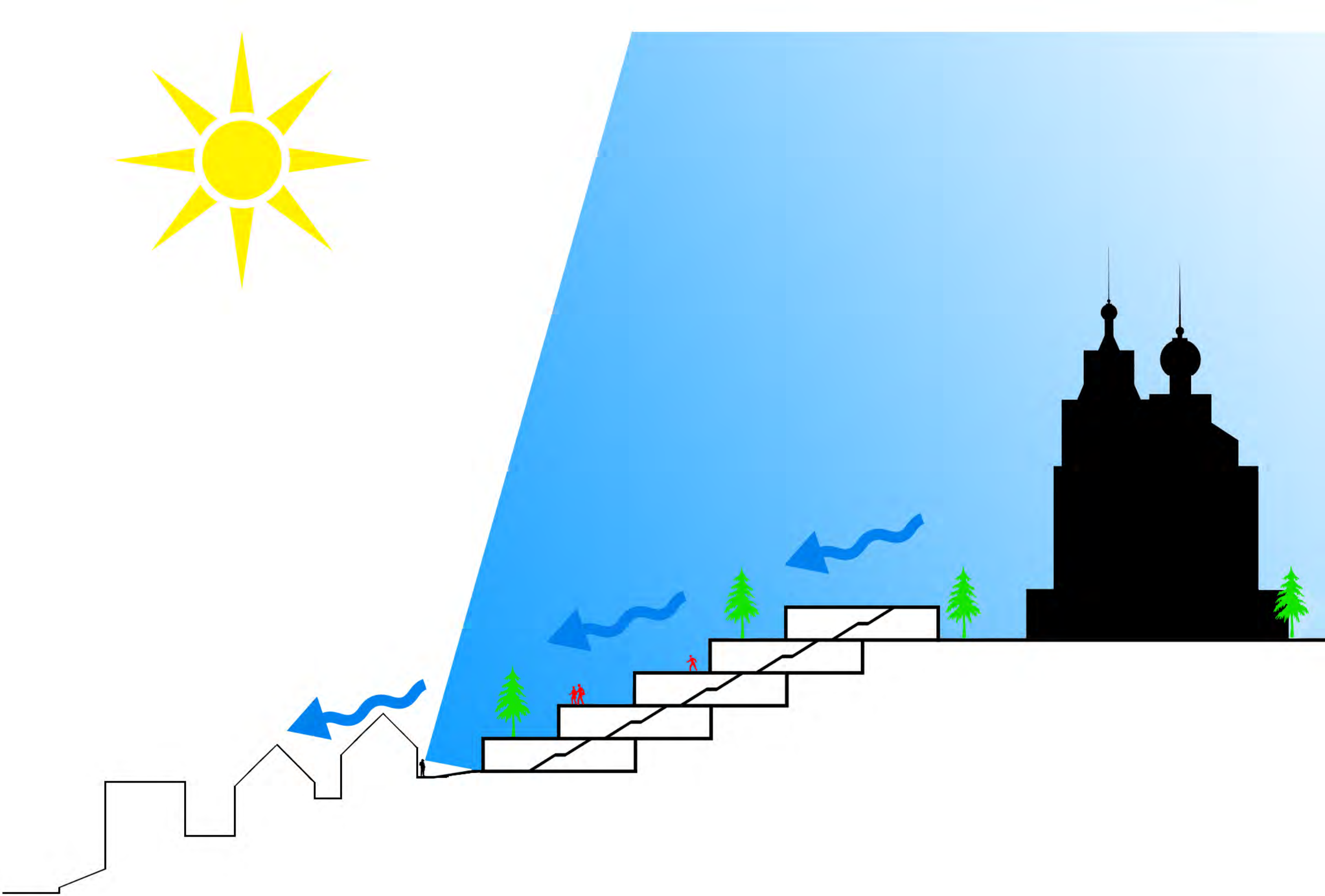







?
+26.00
0.00

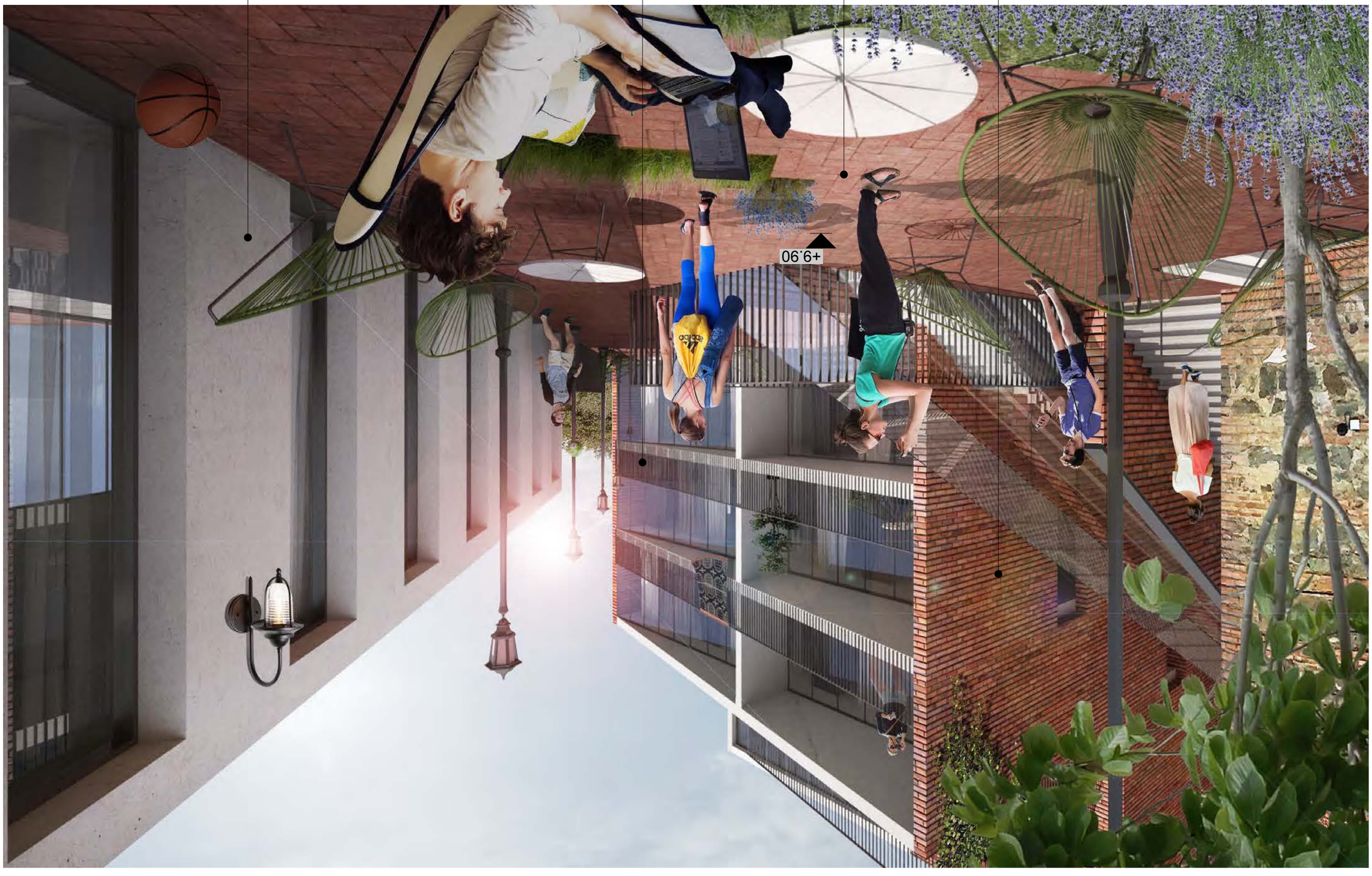












ديكتور إسمنت مصقول

باركيه

سيراميك مقاوم للانزلاق

دهان بلاستيك مائي بلون أبيض

دهان بلاستيك مائي بلون أبيض
ديكتور إسمنت مصقول


SMOMGN
KOTON

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ქუჩა 8 მარტის მიმდებარედ.
საკადასტრო გეგმის მონაცემებით ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2009 კვ.მ-ს. მას აღმოსავლეთით და სამხრეთის მხრიდან ემიჯნება გზები, ხოლო ჩრდილო-დასავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით კერძო ნაკვეთები. რელიეფი ქანობიანია და მის უკიდურეს დაბალ და მაღალ წერტილებს შორის სხვაობა შეადგენს 26 მ-ს. განაშენიანება რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე ტერასულია.
ტერიტორია მოქცეულია შუალედურ ზონაში. ფუნქციური ზონა არის საცხოვრებელი ზონა 3.

წინამდებარე ქალაქგეგმარებითი კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარშემო დაახლოებით 100 - 150 მეტრიან რადიუსს. არეალში ძირითადი განაშენიანება წარმოდგენილია, როგორც ინდივიდუალური ასევე მრავალბინიანი სახლები და სასტუმროები, რომელთა სართულიანობა მერყეობს 1 დან 7 სართულამდე, ძირითადად გვხვდება 2 და 3 სართულიანი ნაგებობები. ტერიტორია მეტწილად უკავია მცირე ზომის ბარაკის ტიპის საცხოვრებლებს, თუმცა არქიტექტურის სამსახურში შეტანილი განცხადებების რაოდენობიდან შეიძლება დავასკვნათ, რომ საკმაო დაინტერესებაა როგორც ინდივიდუალური, ასევე მრავალბინიანი სახლების განთავსების მიზნით.
კვლევის მიზანია დავასაბუთოთ კ1 კოეფიციენტის გადამეტება, კერძოდ 0.5 დან 0.7-მდე, რომელიც გამოწვეულია რელიეფის სირთულიდან გმომდინარე, რომელსაც განსაზღვრავს (დადგენილება 14-39 მუხლი 21).
პროექტი მუშავდება ამხანაგობა "მთაწმინდა რეზიდენს -ის" დაკვეთით , რომელიც შეიძლება ითქვას სოციალური ხასიათისაა . ასაშენებელი ფართების 60-% ადგილობრივი მოსახლეობის დაკმაყოფილებისთვისაა განკუთვნილი .
ტერიტორია დამეწყრილ ზონაში მდებარეობს დამოსახლეობა გაუსაძლის პირობებში წლების განმავლობაში ცდილობს საცხოვრებელი სახლების შენარჩუნებას .

დასკვნები და რეკომენდაციები :

ზემოთქმულიდან გამომდინარე საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობების (8 მარტის ქუჩა ##36 - 28) შეფასება გვაფიქრებინებს, რომ მათი რეაბილიტაცია აზრს მოკლებულია. შესაძლებელი და სასურველია მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამ ადგილას ახალი განაშენიანების აგება, შესაძლებელია მოდერნისტული არქიტექტურული გადაწყვეტა. ამ სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში

- გათვალისწინებული უნდა იქნას ადგილის გეოგრაფიის სპეციფიკა. რთული რელიეფის თავისებურებიდან გამომდინარე სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს ტერასული ხასიათი ;
- გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის მიმდებარე განაშენიანების მასშტაბი ;
- სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს გახსნილი ხასიათი (აივნების , ღია ტერასების გამოყენებით) უპირატესად რუსთაველის გამზირის მიმართულებით ;
- შესაძლებელია განაშენიანების შერეული სართულიანობა (სხვადასხვა ბლოკები), თუმცა სასურველია თითოეული ბლოკის სართულიანობა არ აღემატებოდეს სამ სართულს;
- სასურველია განაშენიანებას გააჩნდეს ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი შიგა ეზოები ;
- სასურველია განაშენიანება ფრაგმენტულად იხსნებოდეს მთაწმინდის კალთაზე;
- გასათვალისწინებელია მიხეილ ტვერელის ეკლესიის მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიისთვის . განაშენიანების სილუეტში აქცენტირებული უნდა დარჩეს ზედა ნიშნულზე მდებარე მიხეილ ტვერელის ეკლესია;
- დასაშვებია სხვადასხვა თანამედროვე საშენი მასალის გამოყენება. ამავე დროს მიგვაჩნია , რომ აგურით ნაგები მოდერნისტული არქიტექტურული ფორმების სადა ნეობრუტალისტური ხასიათი შესაბამისობაში იქნება არსებულ არქიტექტურულ გარემოსთან.

მუხლი 21. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა
1. განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა დაუშვებელია, გარდა ამ მუხლით განსაზღვრული შემთხვევებისა.
2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების შეცვლა შესაძლებელია, თუ:
ა) ცვლილებას მოითხოვს დედაქალაქის ტერიტორიების განვითარებასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული (სოციალური, ეკონომიკური, ფორსმაჟორული და სხვა მსგავსი) მიზეზები;

ბ) ცვლილება წონასწორდება ან კომპენსირდება იმგვარი ზომებით, რომელთა გატარება უზრუნველყოფს ჯანსაღი საცხოვრებელი და სამუშაო პირობების მოთხოვნების შელახვისა და გარემოზე არახელსაყრელი ზემოქმედების თავიდან აცილებას, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას;
გ) ცვლილებას არ დაუპირისპირდება სხვა საზოგადოებრივი ინტერესები.
3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან შეცვლას ექვემდებარება:
ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმით — მიწის ნაკვეთის ფართობის ან/და ზომების ზღვრული მაჩვენებლები, მინიმალური მოთხოვნების გამკაცრების გზით, გარდა განაშენიანების რეგულირების წესების 24-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;
ბ) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით — კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლები.
4. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათვალისწინებულია ცალკეულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე კ-1 ან/და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლ(ებ)ის გადამეტება, თითოეული მიწის ნაკვეთისთვის სავალდებულოა სპეციალური (ზონალური) შეთანხების მიღება.
5. კ-1 და კ-2 კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება დასაშვებია ერთჯერადად მხოლოდ ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში:
ა) რთული რელიეფის მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი ტერასული შენობებისა და მათი კომპლექსების მშენებლობისას, გეგმარებითი სპეციფიკიდან გამომდინარე კ-1 ცვლილება — არაუმეტეს 0,7-მდე, თუმცა კ-3 არანაკლებ 0,2 გამოყენების პირობით;
პროექტი დამუშავებულია ქვეყანაში მოქმედი სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების (41 დადგენილების) მუხლით .
წარმოდგენილ კვლევაში გათვალისწინებულია:
14-39 დადგენილების მოთხოვნები, კერძოდ, ავტოსადგომების რაოდენობა, რაც დადგენილ ნორმაზე მეტია, ასევე ობიექტის საკმაოდ დიდი ტერიტორია, იქნება ნაწილი იმ მწვანე სახურავების და ტერასების, რომელიც ძირითად არქიტექტურას წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, რეალურად მიგვაჩნია განხორციელდეს კ1 კოეფიციენტის გადამეტება- 0,5 დან 0,7 მდე.

ფორმატი PAPER SIZE
A - 3
პროექტის № PROJECT #

პირობითი ნიშნები

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
არსებული შენობები
ღერძის ხაზი
სახერხის დახრის მიმართულება
წყალშემკრები

ექსპლიკაცია

ტექნიკური მონაცემები

NOTES

დამკვეთი CLIENT	"მთაწმინდა რეზიდენსი"
პროექტი PROJECT	მრავალბინიანი სახლი
მის: ADDRESS	ქ. თბილისი, მ მარგის ქ. მიმდებარე (ნაკვეთის ს/კ 01.15.05.004.092)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. პატრონი	ლ. ჯამბეიძე	
	ს. პაიჭაძილი	

დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE 10/07/2017
1:100	ნახაზი DRVG. განმარტებითი ბარათი
სტადია STAGE პროექტი	ფურც. PAGES ა - 00 / სულ ALL ა - 00

ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
- საპროექტო ტერიტორია

საცხოვრებელი ზონა 5

ზონა	საცხოვრებელი ზონა (სზ)
ქვე ზონა	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
პ-1	0.5
პ-2	2.1
პ-3	0.1

საცხოვრებელი ზონა 3

ზონა	საცხოვრებელი ზონა (სზ)
ქვე ზონა	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
პ-1	0.5
პ-2	1.5
პ-3	0.3

სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დაწართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 *	მეტრი
შენიშვნა		** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის*	

სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დაწართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა		** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის*	

შენიშვნები NOTES

დამკვეთი CLIENT	"მთავრობა რეზიდენსი"	
პროექტი PROJECT	მრავალბინიანი სახლი	
მის: ADDRESS	ქ. თბილისი, 8 მარტის ქ. მიმდებარე (ნაკვეთის ს/კ 01.15.05.004.092)	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არ. პატრონი	ლ. ჯამაგიძე	
	პ. პახომოვი	

დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	10/07/2017
1:100	ნახაზი	DRVG.
	ფუნქციური ზონები	

სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	პ - 00	პ - 00



ფურცლის ზომა PAPER SIZE	A - 3
პროექტის № PROJECT #	

ЗЛЕМЬЗЛОМЛ БЛЗБЗЛЛ

ЗЛЕМЬЗЛОМЛ ЗЛЗЛЛЗЛЛЛЛЗЛ ЗЛЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ ЗЛЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ

ЗЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ ЗЛЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ

ЗЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ

ЗЛЗЛЛЗЛЛЛЗЛ

З