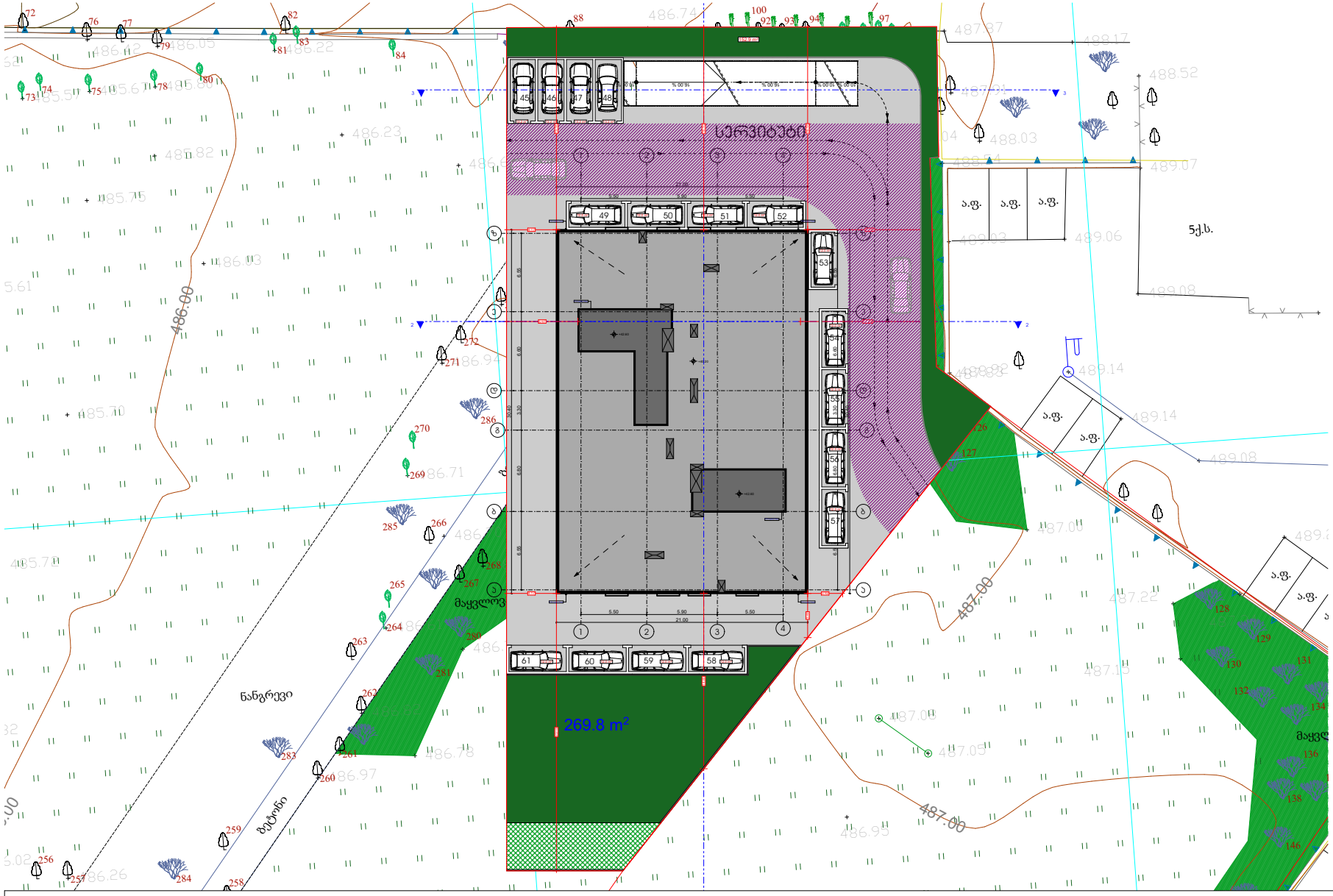

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ექსპლიკაცია

	საკვლევარო სახლვარი
-3.30	ნიშნული მეგმაზე
	ჯრილის ხაზი
	ავლის მცხლედვეგრობის ხარისხი 1 საკში
	ავლის მცხლედვეგრობის ხარისხი 2 საკში
	მასასვლელამდე საკლი მანძილი
	მისაჯდომი სკლაზეზე
	ნიშნული ჯრილზე, ფასადზე
	მკლეთერებული ბეტონის სარკვებერული ელემენტები (სვეტი, კრეტი, დიაფრაგმა, მკლებერის ფილე)
	ბეტონის ბლოკის 200 მმ ინი ედებელი
	ბეტონის ბლოკის 100 მმ ინი ედებელი
	მახის აღმნიშვნელი
	ღერძის ხაზი
L=11.8 m 15%	ავლესის ქანობის მიმკვნებელი
	საკვარო დაკავებულობა (ს3)
	საცხოვრებელი დაკავებულობა (ს6-2)
	სასაწყობო დაკავებულობა (ს6-2)
	ნარმოსახვითი ხაზი

ნახაზის დასახელება

გენ-გეგმა

ღია ავტოსადგომების რაოდენობა 17
ქონებული ზედაპირი მთლიანი - 217.4 კვ.მ

დამკვეთი

შპს "საქართველო-ისრაელის ბიზნეს ჯგუფი"
ს/კ 406311968

პროექტის:
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
ქ. თბილისი, მუხიანის საცხოვრებელი რაიონის მიმდებარედ
ს/ს: 01.11.13.011.725

TITLE:

SEAL:

ვერსია:	ს.პროექტი
თარიღი:	27.02.2024
ფაილის:	SHEET NO.
ნახაზის ნომერი:	ფორმატის: A4
ჩარჩოს:	ს.პ

შენიშვნა:
წერილი განმარტებას, რომელიც ეხება ქ. თბილისის საკრებულოს 2019 წლის 20 დეკემბრის №415 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის მესამე სექტორზე დასაგეგმარებელი საცხოვრებელი ბლოკის შენობაში, ღია და დახურული ავტოსადგომების სქემაში, არქიტექტურულ და ურბანულ პროექტებს შორის შესაბამისობის დადგენას. გთხოვთ, გაითვალისწინოთ რომ, ზემოაღნიშნული აქტით დამტკიცებული კორექტირებული პროექტის საფუძველს წარმოადგენს ქალაქგეგმარებითი პირობები №13972 (18.12.2007); არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2008 წლის 5 ავგისტოს შეთანხმებული გრგ პროექტი №01/1033. რომელსაც თავისმხრივ, საფუძვლად უდევს ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს 8-13 გადაწყვეტილება. აღნიშნული აქტით, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა რეგულირდება კომპლექსში მიმდევარ ცალკეულ მოცულობებში დაგეგმარებული ბინების ერთეულების შესაბამისად. შეცდომით მოწოდებული ღია პარკინგის განაშენიანების სქემა, როგორც დებულებაა, საპროექტო არეალის სადღეისოდ გამომცხადებელ ურბანული დიკუმენტაცია უცნობია და ვერ იკვლევს. მნიშვნელოვანია, რომ ზონალდებარე პროექტში დაცილება განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი სექტორის სამშენებლო არეალის კონტურო. თავად მიდგომა, რომელის გამოყენების საშეულებასაც იძლევა 2016 წელს არქიტექტორის სამსახურის მიერ გრგ-ს დამუშავებისთვის დადენილი სტანდარტი და რომელსაც ჩვენი საპროექტო ჯგუფი იყენებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავებისას, არის თითოეულ სექტორში განაშენიანების რეგულირების ზაზებით საარიქტო არეალის განსაზღვრის მეთოდი. რომელიც უკვე დებალური არქიტექტურული პროექტის შედგენის ეტაპზე საშუალებას იძლევა. მთელი რიგი მომოქვნავე დარღვების ეფექტურებისა და საეციალისტების ჩართულობით, დებალური არქიტექტურული და კონსტრუქციული მახასიათებლების გაანზრების შესაძლებლობას.

ასევე, გაგნობები რომ მითითებული გრგ-ს კორექტირებული პროექტი დამუშავებულია 24654 კვ.მ-ზე და პროექტის მიმეაბი არ იძლეოდა გრგ-ს ეტაპზე ყველა მოცულობის არქიტექტურული პროექტის და მითუმეტეს მიწისქვეშა სართულების და ღია პარკირების ადგილების დებალიზების გააზრების შესაძლებლობას. რადგან, როგორც უკვე ავღნიშნეთ, ეს მარეგისებელები მ-13 გადაწყვეტილებით დამუშავებულ დოკუმენტაციაში, გამომდინარეობს ბინების რაოდენობიდან. შესაბამისად კორექტირებული გრგ-თი დამტკიცებული დებალური რეგლამენტის დოკუმენტით დადგენილი სამშენებლო არეალი და ნაკეთის გამავალი სერვიტუტის ადგილმდებარეობის დაცვის პირობა. გვაძლევს არქიტექტურული პროექტის დამუშავების, შენობაში შემავალი მახასიათებელების დაზუსტების შესაძლებლობას (მათ შორის ბინებისა და მათ რაოდენობაზე მიმდეული ავტოსადგომების რაოდენობის განსაზღვრის შესაძლებლობას). მითუმეტეს, რომ საპროექტო მოცულობისთვის ავტოსადგომების დადგენის სქემის შედგენისას ყველაზე დაფიქრირებული, რომ ეს მარეგისებელი ატარებს მიახლოებით ხასიათს და რომ დებალური პროექტირებისას მოხდება დებალების დაზუსტება.

გთხოვთ, საკთხის განხილვისას გაითვალისწინოთ მოწოდებული ინფორმაცია და საჭიროების შემთხვევაში გადაამოწმოთ ეს არგუმენტაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგზატისთან, შიდა მიმოწერის ფარგლებში.

ასევე გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტი, რომლის ერთ-ერთი სექტორის განეთარებაზეც მიმდინარეობს ახლა საქმის წარმოება, წარმოადგენს ადრე შეთანხმებული ურბანული პროექტის გათანამედროვებულ, გაუმჯობესებულ ვერსიას. რომელსაც ახალ სტანდარტებზე გადმოაქვს ადრე შეთანხმებული ურბანული დოკუმენტაცია და რომლის ფარგლებში, საპროექტო კომპლექსში იქმნება თანამედროვე მიდგომებით დაგეგმარებული სარეკრეაციო მიდა ეზო, გამართული მიდასაუბნო, საგზაო ინფრასტრუქტურა და საპარკინგე სისტემა. ყველა ჩამოთვლილი სეგმენტის დებალური დაგეგმარების მახასიათებელები განისაზღვრება ცალკეული არქიტექტურული პროექტების დამუშავების ეტაპზე.