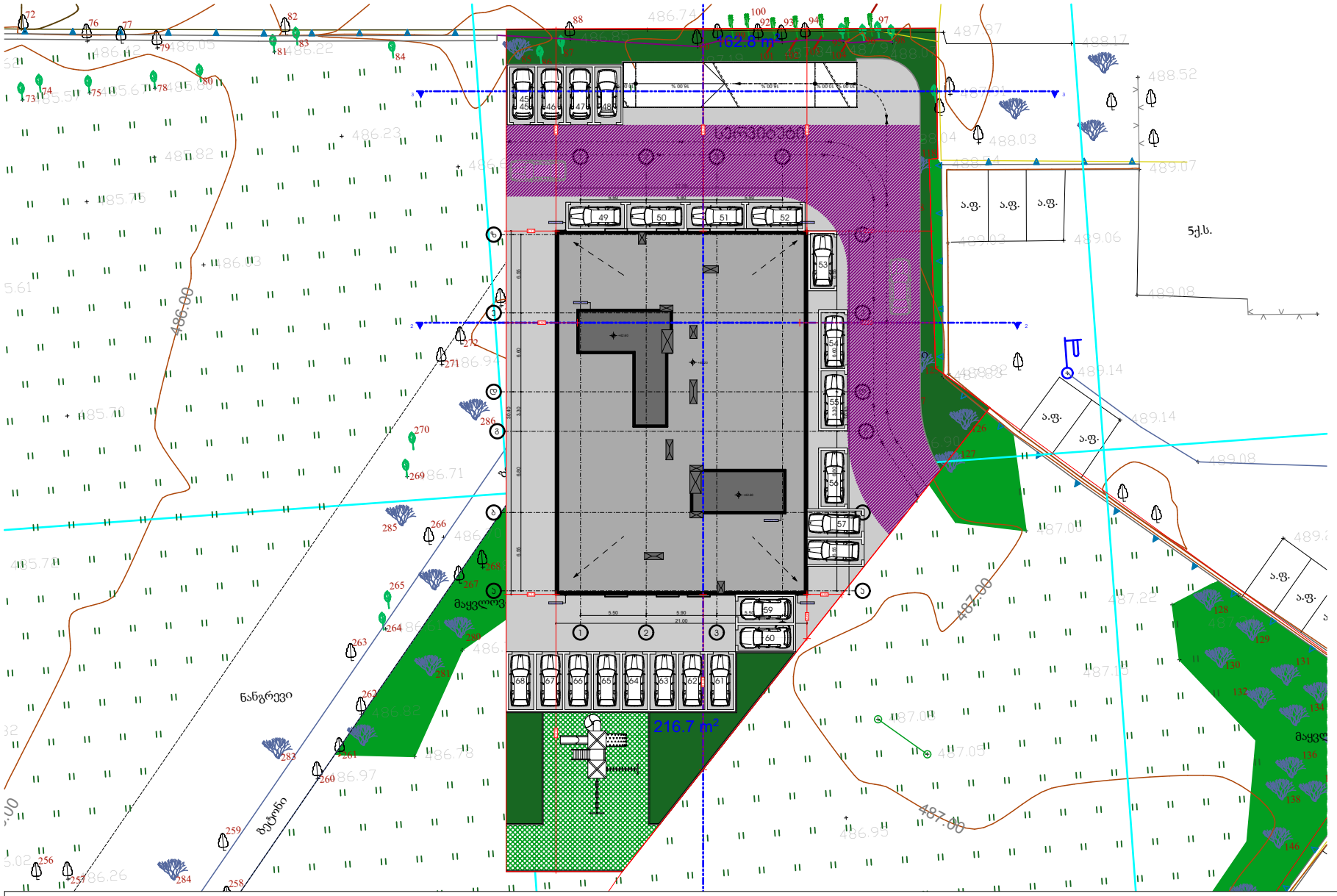

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ექსპლიკაცია

	საკვლევარო სახლვარი
-3.30	ნიშნული მეგმაზე
	ჭრილის ხაზი
	ბელის მაცხლედვეგრობის ხარისხი 1 სავალი
	ბელის მაცხლედვეგრობის ხარისხი 2 სავალი
	მასასვლელამდე სავალი მანძილი
	მისაჯდომი სვლებზე
	ნიშნული ჭრილზე, ფასადზე
	მასლეერებული ბეტონის სარეკომენდაციო ელემენტები 2 სართ-ზე ხანგრძლივობით (სვეტი, ლითი, ლიფტშახტი, გვერდსაწმენდი, ფილა)
	ბეტონის ბლოკის 200 მმი ანდეზიტი
	ბეტონის ბლოკის 100 მმი ანდეზიტი
	მახის აღმნიშვნელი
	ღერძის ხაზი
	პანდუსის ქანობის მიმართებელი
	საკვანძო დასაკვანძელობა (ს3)
	საცხოვრებელი დასაკვანძელობა (ს6-2)
	სასაწყობო დასაკვანძელობა (ს6-2)
	ნარჩენასახვითი ხაზი

ნახაზის დასახელება

გენ-გეგმა

ღია ავტოსადგომების რაოდენობა 24 პარკინგი
ჯამური ფართობი - 288.0 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/ტიპი:	
ს.ნომერი/ფორმატი:	
თარიღი:	27.02.2024
შენიშვნა:	SHEET NO.

ნახაზის წონა: | ფორმატი: A4 | ტიპი/ს: | ს.ნ: ს.3

შენიშვნა:
წყნარი 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 აგვისტოს შეთანხმებული გრგ პროექტი №01/1033. რომელსაც თავისმხრივ, საფუძვლად უდევს ქ. თბილისის საკრებულოს 2001 წლის 1 აგვისტოს №-13 გადაწყვეტილება. აღნიშნული აქტით, ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა რეგულირდება კომპლექსში მიმდევარ ცალკეულ მოცულობებში დაგეგმარებული ბინების ერთეულების შესაბამისად. შეცდომით მოწოდებული დოკუმენტი ღია პარკინგის განაშენიანების სქემა, როგორც დებულებაა, საპროექტო პროექტის სადღეისოდ გამომცემარე ურბანული კომპლექსის უმრალოდ 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 დადგენილი სტანდარტი და რომელსაც ჩვენი საპროექტო ჯგუფი აქტიურად იყენებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამუშავებისას, არის თითოეულ სექტორში განაშენიანების რეგულირების ზაზებით საპროექტო არეალების განსაზღვრის მეთოდი. რომელიც უკვე დებულარი არქიტექტურული პროექტის შედგენის ეტაპზე საშუალებას იძლევა. მთელი რიგი მომოქვნავე დარღვიის ეფექტურებისა და სპეციალისტების ჩართულობით, დებულარი არქიტექტურული და კონსტრუქციული მახასიათებლების გაანზრების შესაძლებლობას.

ასევე, გაგნობები რომ მითითებული გრგ-ს კორექტირებული პროექტი დამუშავებულია 24654 კვ.მ-ზე და პროექტის მიმტაბი არ იძლეოდა გრგ-ს ეტაპზე ყველა მოცულობის არქიტექტურული პროექტის და მითუმეტეს მიწისქვეშა სართულების და ღია პარკირების ადგილების დეტალიზების გააზრების შესაძლებლობას. რადგან, როგორც უკვე ავღნიშნეთ, ეს მარეგებებელები 8-13 გადაწყვეტილებით დამუშავებულ დოკუმენტაციაში, გამომდინარეობს ბინების რაოდენობიდან. შესაბამისად კორექტირებული გრგ-თი დამტკიცებული დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტით დადგენილი სამშენებლო არეალი და ნაკვეთის გამავალი სერვიტუტის ადგილმდებარეობის დაცვის პირობა. გვაძლევს არქიტექტურული პროექტის დამუშავების, შენობაში მეშვიდე 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 მარეგებული ალარის მიმდებარე ნაკვეთს და რომ დებულარი პროექტირებისას მოხდება დებულარის დაზუსტება.

გთხოვთ, საკთხის განხილვისას გაითვალისწინოთ მოწოდებული ინფორმაცია და საჭიროების შემთხვევაში გადაამოწმოთ ეს არგუმენტებიც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების საგზატყისთან, 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 დეტალური დაგეგმარების მახასიათებელები განისაზღვრება ცალკეული არქიტექტურული პროექტების დამუშავების ეტაპზე.