თუ თვლით, რომ ჩვენ მიერ წარმოდგენილი ნაგებობა ვიზუალურად შეუსაბამოა დაცვის ჯიხურისთვის, ვურთავ ჩვენსავე კომპლექსში „შენი სახლი ჯიქიაზე" მდებარე, უკვე განხორციელებულ, დაცვის ჯიხურის ფოტოებს, რომელიც ასევე ვიტრაჟირებულია. ჩვენთვის მნიშვნელოვანია ჯიხური იყოს ვიზუალურად ესთეტიკური, მითუმეტეს რომ ფასადი გამოდის ქუჩის მხარეს.





დაცვის ჯიხურის განთავსების ადგილი



საპროექტო ჯიხურზე მაღალი ვიტრაჟების არსებობა გამოწვეულია მომიჯნავე, მშენებარე, სახლის შესადით. ჩვენთვის მნიშვნელოვანია, რომ დაცვის ჯიხური იყოს კორპუსის პირველი სართულის ვიზუალური გაგრძელება

სრული ფასადი, რომელიც გამოდის ქუჩის მხარეს.

დაცვის ჯიხური.



გამოყენებული შენიშვნები გვერდების მიხედვით

საპროექტო ნაკვეთების ჯამური ფართი შეადგენს 33169 კვ.მ.-ს. — — — — — (გვ.№17)

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება მოხდება ერთიანად, ხოლო ცალკეული შენობ□-ნაგებობების პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვების გაცემა მოხდება ეტაპობრივად. — — — — — (გვ.№17)

შესაძლებელია, შენობა -ნაგებობების პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა შეცვლილი რიგითობით, ანუ გრგ-ში არსებული შენობების ნუმერაცია არ განსაზღვრავს მათი მშენებლობის რიგითობას. — — — — — (გვ.№17)

წარმოგიდგენთ საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავე შენობების ფოტოებს. არც ერთ მათგანს არ ეხება საპროექტო შენობები.
ასევე, გაცნობებთ, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე ყველა შენობაზე მიღებულია დემონტაჟის ნებართვა და პროექტით დაგეგმილია მათი დემონტაჟი (გარდა №20 შენობისა და მისი შენარჩუნების შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნება შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა პროექტის შემდეგ სტადიაზე). —— (გვ.№28, №29,№30,№31,№32)

შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიაზე ნაჩვენები სპორტული და საბავშვო მოედნების ადგილმდებარეობის ცვლილება ფართის დაკლების გარეშე ან/და მათი ფართობის მომატება მოსახლეობის საჭიროებებიდან გამომდინარე. —— (გვ.№35, №45,№47,№48,№83)

მიწის ნაკვეთებზე #14,#18 გრგ-თი გათვალისწინებულია განთავსდეს საინჟინრო შენობა-ნაგებობები (მაგ. სატრანსფორმატორო). საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელი არის ამ ორიდან ერთ-ერთ ნაკვეთზე(#14) განთავსდეს მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა (მაგ. დაცვის ჯიხური). —— (გვ.№35, №45,№47,№48,№83)

სზ-6 განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია განთავსდეს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების დანართი 1-ით სზ-6-სთვის გათვალისწინებული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. იხ. ჩამონათვალი დეტალური რეგლამენტის ფურცლებზე. —— (გვ.№42, №43,№44, №45, №47, №48,№83)

№1, №2, №3 ნაკვეთზე საცხოვრებელი კორპუსების გახსნა შესაძლებელია ნებისმიერ მხარეს, სადაც ამის საშუალებას იძლევა კანონით დადგენილი შეზღუდვები. საჭიროების შემთხვევაში 20, 21, 22 შენობების ფასადები დაყრუდება საცხოვრებელი კორპუსების მხარეს, რათა მოხდეს საცხოვრებელი კორპუსების ფასადების გახსნა. №21 და №22 შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არ დაირღვევა არსებული რეკრეაციული ღია სივრცის ერთიანი სტრუქტურა.
ასევე არქიტექტურული გადაწყვეტები მორგებული იქნება არსებულ სივრცესთან. —— (გვ.№45, №47,№48, №83)

ნაკვეთებზე, №1-დან №17-ის ჩათვლით, განთავსებულ შენობა-ნაგებობებში შესაძლოა I სართულზე განთავსდეს კომერციული ფართები, რომელთა საანგარიშო ფართობების წილი არ აღემატება საცხოვრებელი ფართის 25%-ს. —— (გვ.№45, №46,№47, №48,№83)

ასევე, შენობებში №16და №17, საჭიროების შემთხვევაში, განთავსდება საცხოვრებელი კომპლექსის ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო სკოლანდელი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულება. —— (გვ.№45, №47,№48, №83)

ცხრილში მოცემული სართუალიანობა აღნიშნავს სრული სართულების რაოდენობას და დასაშვებია საცხოვრებელ კორპუსებზე ერთი არასრული სართულის დამატება, რომელიც გამოყენებული იქნება როგორც სარდაფი ან მიწისქვეშა ავტოსადგომი. —— (გვ.№45,№47,№48, №83)

შენობა #20 წარმოადგენს უკვე არსებულ შენობა-ნაგებობას მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 12,4 მ X 41,6 მ. აღნიშნული შენობის ძირითადი ნაწილი სამსართულიანია მაქსიმალური სიმაღლით 11 მ. შენობის შუა ნაწილი, რომელშიც განთავსებულია კიბის უჯრედი, ოთხსართულიანია. ასევე, ამ ნაწილში მდებარეობს წყალდაწნევის კოშკი, რომელზეც დაშენებულია პერიმეტრზე კოლონებით შემოზღუდული ღია ტერასა. ჯამში შენობის არსებული სიმაღლე (კოშკის ჩათვლით) არის 25 მ. — — — — — (გვ.№48)

აღნიშნული შენობისთვის ფუნქციის მისანიჭებლად მიზანშეწონილია მისი რეკონსტრუქცია-რესტავრაცია, რომელიც შესრულდება შესაბამისი წინასწარ შეთანხმებული პროექტის მიხედვით. შესაბამისად. გრგ-ს შენობების მაქსიმალური სიმაღლის და სართულიანობის დადგენის გეგმაზე (და ასევე, ცხრილშიც) მოცემულია შენობა #20-ის მაქსიმალური (არსებული) სართულიანობა (5) და სიმაღლე (25 მ). ასევე, შესაძლებელია არსებული შენობის რეაბილიტაციის ფარგლებში მოხდეს მის იერსახეში თანამედროვე არქიტექტურული ელემენტების შეტანა, მაგალითად, მისი სრულად მინაში მოთავსება. — — — — — (გვ.№48)

შესაძლებელია, არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმების შედეგად, გრგ-ს ცვლილების — — (გვ.№42, №43,№44)

გარეშე I კლასის შემდეგი მცირე არქიტექტურული ობიექტების მოწყობა:
- საყრდენი კედელი
- ღობე
- პერგოლა
- ფანჩატური
- დეკორატიული გაფორმების ელემენტები
- ღია სათამაშო და სპორტული მოედნები
- დროებითი დანადგარი
- დროებითი (საძირკვლის არ მქონე) შენობა-ნაგებობა
- 8 მ-მდე სიმაღლის მქონე ანძა, ანტენა, გაყვანილობისა და განათების ბოძები
- კონდიციონერის და სავენტილაციო მილის მოწყობა
- შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის არქიტექტურული ელემენტების, კონსტრუქციების და ტექნიკური საშუალებების მოწყობა და დემონტაჟი
- ასევე შესაძლებელია არსებული არქიტექტურული ობიექტების რეაბილიტაცია ან/და გამაგრება.

ვინაიდან შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყოს მიწისქვეშა პარკინგები და იმის გამო, რომ არ შეფერხდეს საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობის პროცესი, გრგს-ს მიხედვით განსაზღვრული სერვიტუტი (ადგილობრივი მოსახლეობის მიმართ) საჯადასტრო ერთეულებს დაედოს გრგ-ს განხორციელების შემდეგ. — — (გვ.№42, №43,№44)

ავტოსადგომების რაოდენობის დადგენა ხდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილების მიხედვით (იხ. ცხრილი). — — — — — (გვ.№61)

შესაბამისად, ვინაიდან საპროექტო არეალი მოიცავს გეგმარებით ჯარჯასსა და პერიფერიულ ზონას, ავტოსადგომების განსაზღვრა საცხოვრებელი ნაგებობებისთვის ხდება პირველ შემთხვევაში - ერთი - ჯ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 150 მ^2-ზე, ხოლო მეორე შემთხვევაში - ერთი - ჯ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 180 მ^2-ზე. — — — — — (გვ.№61)

დასაშვებია კონკრეტული საცხოვრებელი კორპუსისთვის განსაზღვრული ღია ავტოსადგომების მინიმალური რაოდენობა განთავსდეს ამავე გრგ-ს ფარგლებში მყოფ, სხვა საკადასტრო ერთეულზე. — — (გვ.№61, №62,№63)

საპროექტო ტერიტორიაზე მინიმუმ 2 საცხოვრებელი კორპუსის ქვეშ მოეწყობა მიწისქვეშა პარკინგი (მინიმალური ფართით 1000 მ2). ამ შემთხვევაში მოხდება მიწისქვეშ განთავსებული პარკინგების რაოდენობის გაუქმება მიწის ზემოთ. ჯამურად საცხოვრებელი კორპუსისთვის იგეგმება 414 ავტოსადგომი (მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით). აქედან, 402 ავტოსადგომი იქნება მიწისზედა, რაც ასახულია და დანომრილია შესაბამის გეგმაზე, ხოლო მინიმუმ 2 საცხოვრებელი კორპუსის ქვეშ (#9 #10) არანაკლებ 1000 კვ.მ. ფართობზე მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომები, მინიმუმ 12 ცალი (ხოლო უფრო მეტი მიწისქვეშა პარკინგის მოწყობის შემთხვევაში პროპორციულად შემცირდება მიწისზედა ავტოსადგომების რაოდენობა. — — (გვ.№61, №62,№63)

რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე ღია ავტოსადგომების ნაწილი მოეწყობა ღრუტანიანი ფილებით, რაც შედის კ3 საანგარიშო ფართში. — — (გვ.№61, №62,№63)

შესაძლებელია ღია ავტოსადგომების ადგილმდებარეობის მცირე ცვლილება სადარბაზოს შესასვლელის განთავსების, მწვანე ნარგავების ან/და საკომუნიკაციო ჭების განთავსებიდან გამომდინარე. აღნიშნული საკითხი დაზუსტდეს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ეტაპზე. — — (გვ.№61, №62,№63)

ქ. თბილისი,
გამზირი მოსკოვი №13,
განაშენიანების
რეგულირების
გეგმა

პირობითი აღნიშვნები:

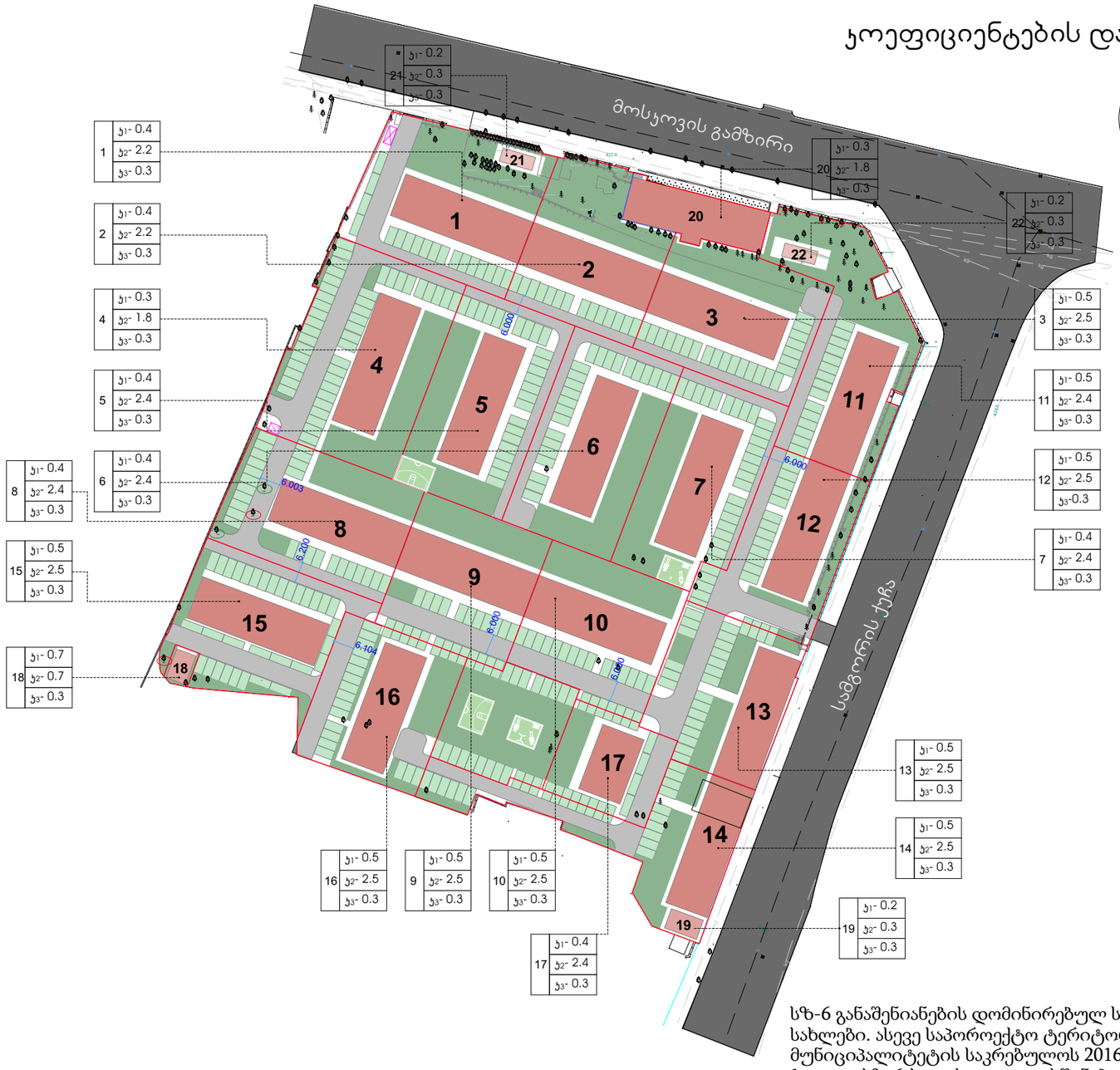
საცხოვრებელი კომპლექსი მოსკოვის გამზირზე

ნახაზის დასახელება				მასშტაბი	
განმარტებითი ბარათი					
file		layout		form.	A3

მისამართი:	ქ.თბილისი, გამზირი მოსკოვი №13	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	დ.საგანელიძე	
არქიტექტორი	ს.ბერიშვილი	
	ე.თევდორაშვილი	

სტადია	განაშენიანების რეგულისრების გეგმა	თარიღი	05.03.2019
ფურც.რაოდ.	101	ფურცელი №	15

ჯოეფიციენტების დადგენის გეგმა



ნაკვეთებზე, №1-დან №17-ის ჩათვლით, განთავსებულ შენობა-ნაგებობებში შესაძლოა I სართულზე განთავსდეს კომერციული ფართები, რომელთა საანგარიშო ფართობების წილი არ აღემატება საცხოვრებელი ფართის 25%-ს.

ასევე, შენობებში №16და №17, საჭიროების შემთხვევაში, განთავსდება საცხოვრებელი კომპლექსის ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო სკოლანდელი ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულება.

ცხრილში მოცემული სართუალიანობა აღნიშნავს სრული სართულების რაოდენობას და დასაშვებია საცხოვრებელ კორპუსებზე ერთი არასრული სართულის დამატება, რომელიც გამოყენებული იქნება როგორც სარდაფი ან მიწისქვეშა ავტოსადგომი.

შენიშვნა:

შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიაზე ნაჩვენები სპორტული და საბავშვო მოედნების ადგილმდებარეობის ცვლილება ფართის დაკლების გარეშე ან/და მათი ფართობის მომატება მოსახლეობის საჭიროებებიდან გამომდინარე.

მიწის ნაკვეთებზე #14,#18 გრგ-თი გათვალისწინებულია განთავსდეს საინჟინრო შენობა-ნაგებობები (მაგ. სატრანფორმატორო). საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელი არის ამ ორიდან ერთ-ერთ ნაკვეთზე განთავსდეს მომსახურებისთვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა (მაგ. დაცვის ჯიხური).

სზ-6 განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები. ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე შესაძლებელია განთავსდეს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების დანართი 1-ით სზ-6-სთვის გათვალისწინებული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სახეობები. იხ. ჩამონათვალი დეტალური რეგლამენტის ფურცლებზე.

№1, №2, №3 ნაკვეთზე საცხოვრებელი კორპუსების გახსნა შესაძლებელია ნებისმიერ მხარეს, სადაც ამის საშუალებას იძლევა კანონით დადგენილი შეზღუდვები. საჭიროების შემთხვევაში 20, 21, 22 შენობების ფასადები დაყრუდება საცხოვრებელი კორპუსების მხარეს, რათა მოხდეს საცხოვრებელი კორპუსების ფასადების გახსნა. №21 და №22 შენობა-ნაგებობების განთავსება მოხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ არ დაირღვევა არსებული რეკრეაციული ღია სივრცის ერთიანი სტრუქტურა. ასევე არქიტექტურული გადაწყვეტები მორგებული იქნება არსებულ სივრცესთან.

ქ. თბილისი,
გამზირი მოსკოვი №13,
განაშენიანების
რეგულირების
გეგმა

პირობითი აღნიშვნები:

საპროექტო არეალის საზღვარი

საპროექტო საკადასტრო საზღვარი

ჯამური ჯოეფიციენტები:

ჯ1 - 0.3 (11522 მ²)
ჯ2 - 2.2 (72300 მ²)
ჯ3 - 0.3 (9181 მ²)

საცხოვრებელი კომპლექსი მოსკოვის გამზირზე

ნახაზის დასახელება	მასშტაბი
ჯოეფიციენტების დადგენის გეგმა	1:1500

file		layout		form.	A3

მისამართი:	ქ.თბილისი, გამზირი მოსკოვი №13	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	დ.საგანელიძე	
არქიტექტორი	ს.ბერიშვილი	
	ე.თევდორაშვილი	

სტადია	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	თარიღი	05.03.2019
ფურც.რაოდ.	101	ფურცელი №	47


ბახალტის შუბა
შავი შერის ალუმინის ვიტრაჟი
4.60
2.20
2.20
1.30
1.30
3.60
2.30
2.40
0.00



