ქ. თბილისი

“თემქის” დასახლება ყოფილი კინოთეატრი „სიხარული“

მესაკუთრე შპს „ნიუ ჰორიზონტი“ (საკადასტრო კოდი #01.12.02.018/015)

კ ვ ლ ე ვ ა

ჩამოყალიბებულ განაშენიანების პირობებში სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტის დასადგენად

-კვლევა ჩატარებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისი ქ. თბილისი №14-39 დადგენილების 19-ე მუხლის სრული შესაბამისობით.

-ჩამოყალიბებული განაშენიანების პირობებში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის, განაშენიანების რეგულირების წესებით განსაზღვრული რეგლამენტების დასადგენად არ არის აუცილებელი განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები ან/და **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები** შეიძლება დადგინდეს დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიებზე არსებული კვარტალის კვლევით. ---

- იმდენად რამდენადაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით განსზღვრულ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის მიხედვით, საკვლევი ტერიტორია შედის პერიფერიულ ზონაში (პზ) – (დედაქალაქის ტრეიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილ ტერიტორიული ელემენტი იხ. დანართი რუკა # 2). საკვლევი არეალი უნდა ჩაითვალოს გეგმარებითი თვალსაზრისით როგორც მოწესრიგებული.

-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების 19-ე მუხლის შესაბაბისად, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტის დასადგენად, საკვლევი ტერიტორია მოიცვა, საპროექტო ტერიტორიის საკადასტორ საზღვრიდან 50 მ. რადიუსში მოხვედრილმა მიწის ნაკვეთებმა და მასზე

განთავსებულმა შენობა ნაგებობებმა რომელმაც 8 საკადასტრო ერთეული შეადგინა (იხ.დანართი. #6).

ინფორმაცია საკვლევი ტერიტორიის გამოყენების არსებულ სახეობაზე

-საკვლევი ტერიტორია (50 მ-იანი რადიუსი), ფუნქციური ზონირების მიხედვით შედის საცხოვრებელ ზონა (სზ-6)-ში (იხ. დანართი რუკა #5) სადაც დომინირებული სახეობას წაროადეგნს, შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე:
- პარკი; ბაღი; სკვერი; ბულვარი; საბავშვო მოედანი; ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნო საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით; საბავშვო ბაღი და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულება; დაწყებითი სკოლა; საშუალო სკოლა; პოლიკლინიკა; ამბულატორია; აფთიაქი; სპორტული დარბაზი; საცურაო აუზი; სპორტული მოედანი; კლუბი (მრავალფუნქციური დარბაზით შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის); კინოთეატრი; საინფორმაციო ცენტრი საგამოფენო დარბაზი; პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზია; სამრეწველო საქონლის მაღაზია; სასურსათო მაღაზია; უნივერსალური მაღაზია; ბარი; კაფე სწრაფი კვების ობიექტი; საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების მომსახურების ობიექტისა; საფოსტო დაკავშირგაბმულობის განყოფილება; ბანკის ფილიალი, განყოფილება; სანოტაროობიურო; ინდივიდუალური სარგებლობის ავტოსადგომი; საერთო სარგებლობის ავტოსადგომი; კომუნალური საინჟინრო ტექნიკური ობიექტი და ოფისი;
კველის ჯამური შედეგების მიხედვით მენაშენეს მიერ მოთხოვნილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად **საჭიროა სპეციალური ზონალური შეთანხმება.**

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით)

საკვლევ კვარტალში სულ 8 საკადასტრო ერთეულია განთავსებული

(იხ.დანართი რუკა #6)

- 1.მიწის ნაკვეთი #1- თემქა 11-მ/რ 1 კვ.მიმდებარე კერძო მესაკუთრე -500კვ.მ

- 2. მიწის ნაკვეთი #2- თემქა 11-მ/რ 1 კვ. ილიას სახლემწიფო უნივერსსიტეტი -11931კვ.მ.

- 3. მიწის ნაკვეთი #3- თემქა 11-მ/რ 1 კვ მიმდებარე თვითმართველი ქალაქი 4363კვ.მ

- 4. მიწის ნაკვეთი #4 - ჩარგალის ქ. ნაკვთი #18/027 თვითმართველი ქალაქი - s=953კვ.მ.

- 5. მიწის ნაკვეთი #5 ანაპის 414-ე დივიზიის ქ.#16- იბა - s=5988კვ.მ.

- 6. მიწის ნაკვეთი # 6- თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#2 -იბა - s=3035კვ.მ

- 7. მიწის ნაკვეთი #7-თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპ.#2ა „-ყაზტრანსგაზი“ - s= 1567 კვ.მ

- 8. მიწის ნაკვეთი #8-თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპუსი#14 - ავტოფარეხები s= 623კვ.მ

ინფორმაცია საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების) შესახებ

იხ.რუკა #7

- 1.მიწის ნაკვეთი #1- თემქა 11-მ/რ 1 კვ. ილიას სახლემწიფო უნივერსსიტეტი - (იხ. დანართი ფ-2) 4 სართული -სიმაღლე სახურავის კეხზე 16,2მ.

- 2 საპროექტო ტერიტორია - თემქის დასახლება - კინოთეატრი „სიხარული“-მ.(იხ.დანართი ფ-3, ფ-4) 2 სართული მაღალი პარაპეტით - სიმაღლე 8 მ.

- 3. მიწის ნაკვეთი #3 (იხ.დანართიფ-5) - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#2 - „ყაზგაზტრანსი“-

1 სართული - მაქსიმალური სიმაღლე 4,5 მ.

- 4. .მიწის ნაკვეთი #4 (იხ. დანართი ფ-1) -თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპუსი#14 - ავტოფარეხები- 1 სართული სიმაღლე 3 მ.
- 5 მიწის ნაკვეთი #5 -ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. კორპუსი #16 - იბა - 10 სართული სიმაღლე 35მ.

- 6 მიწის ნაკვეთი #6 (იხ.დანართი ფ-1) -თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპ.#2ა - იბა - 14 სართული მაღალ პედესტალზე სიმაღლე 50,2მ.

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტები

იხ.რუკა#8

- 1 მიწის ნაკვეთი #1- საპროექტო ტერიტორია - თემქის დასახლება - კინოთეატრი „სიხარული“ კ-1=0.16

- 2 მიწის ნაკვეთი #2 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. ილიას სახლემწიფო უნივერსსიტეტი კ-1=0.1

- 3. მიწის ნაკვეთი #3 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#2 - „ყაზგაზტრანსი“ კ-2=0,4.

- 4 მიწის ნაკვეთი #4 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#14 -ავტოფარეხები- კ-1=0.33

- 5 მიწის ნაკვეთი #6 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპ.#2ა - იბა კ-1=0.61

- 6 მიწის ნაკვეთი #5 -ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. კორპუსი #16 - იბა კ-1=0.13

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს

იხ.რუკა #9

- მიწის ნაკვეთი #1- საპროექტო ტერიტორია - თემქის დასახლება - კინოთეატრი „სიხარული“კ-2=1,5

- 2. მიწის ნაკვეთი #2 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. ილიას სახლემწიფო უნივერსსიტეტი კ-2=1,4

- 3. მიწის ნაკვეთი #3 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#2 - „ყაზგაზტრანსი“ კ- 2=0,44.

- 4 მიწის ნაკვეთი #4 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#14 -ავტოფარეხები- კ-2=3

- 5 მიწის ნაკვეთი #6 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპ.#2ა - იბა კ-1=8,9

- 6 მიწის ნაკვეთი #5 -ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. კორპუსი #16 - იბა კ-2=5,01

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტები

იხ.რუკა #10

- მიწის ნაკვეთი #1- საპროექტო ტერიტორია - თემქის დასახლება - კინოთეატრი „სიხარული“კ-3=0,82

- 2. მიწის ნაკვეთი #2 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. ილიას სახლემწიფო უნივერსსიტეტი კ-3=0,82

- 3. მიწის ნაკვეთი #3 - თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#2 - „ყაზგაზტრანსი“ კ-3=0,59.

- 4 მიწის ნაკვეთი #4 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ. კორპ.#14 -ავტოფარეხები- კ-3=0

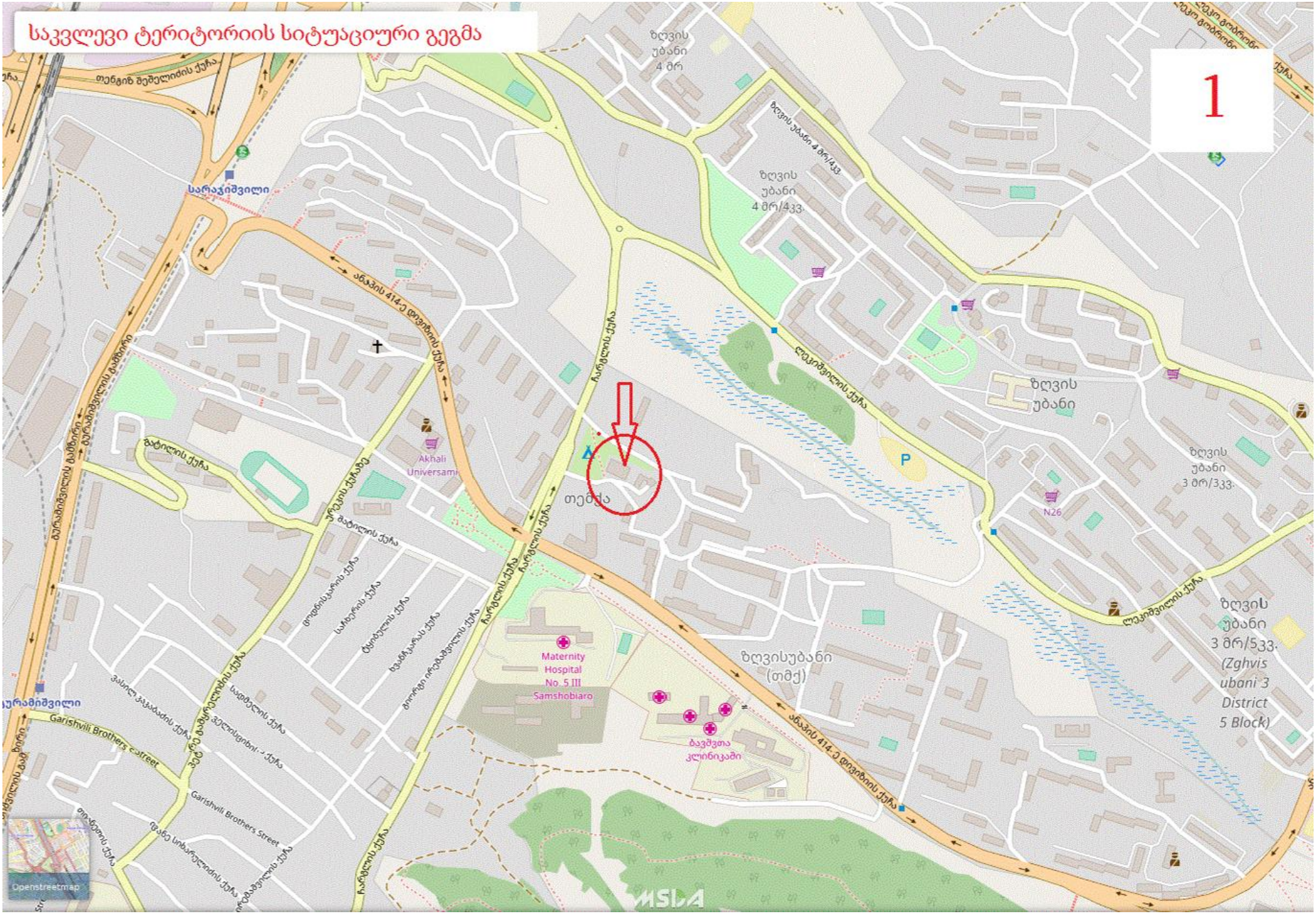
- 5 მიწის ნაკვეთი #6 -თემქა 11-მ/რ 1 კვ კორპ.#2ა - იბა კ-3=0.38

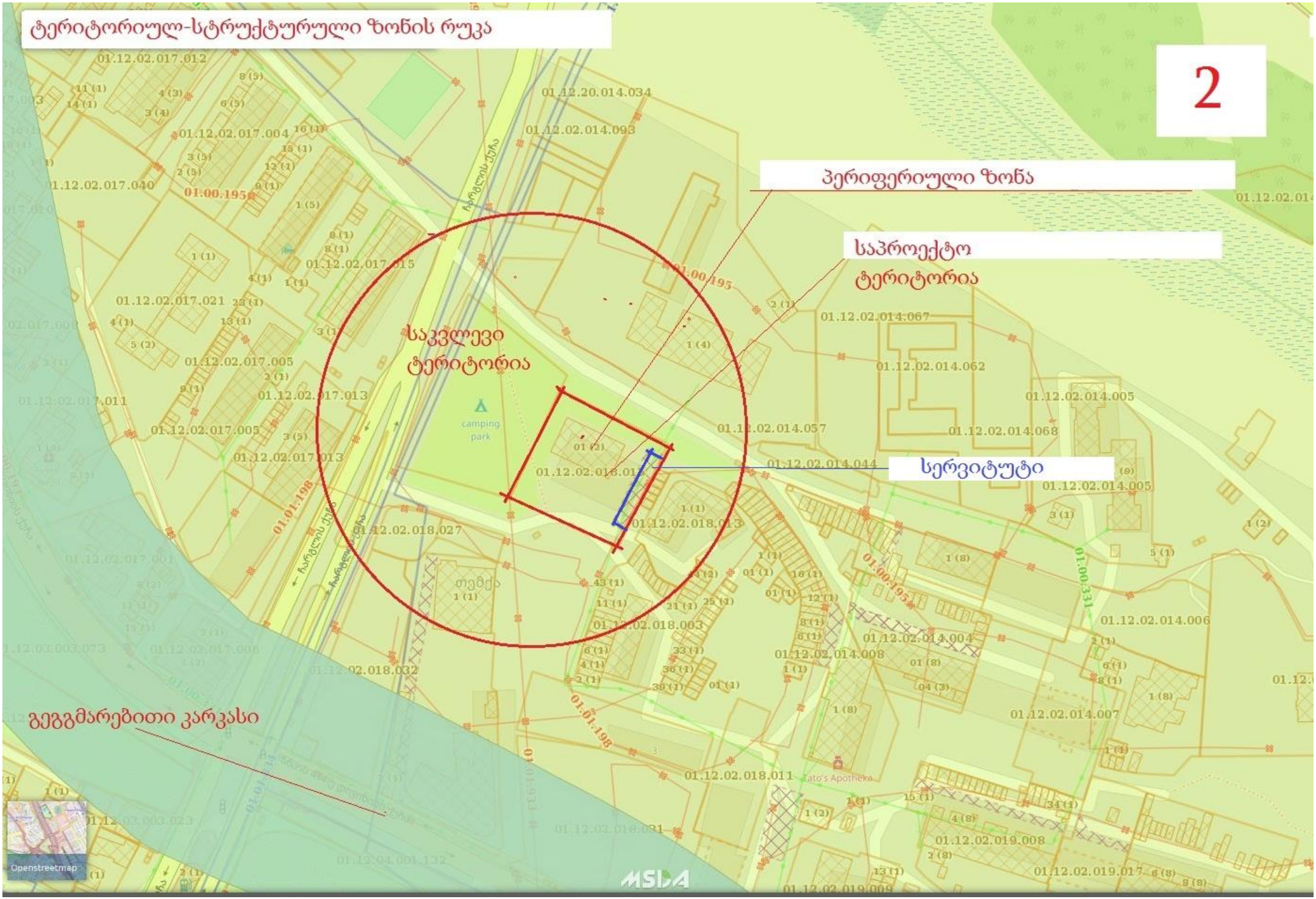
- 6 მიწის ნაკვეთი #5 -ანაპის 414-ე დივიზიის ქ. კორპუსი #16 - იბა კ-3=0.86

-საკვლევ ტერიტორიაზე მოქმედი სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ამ შემთხვევაში საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლო საქმიანობის განვითარებაზე უმთავრესად შეადგენს: **„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა განაშენიანების რეგულირების წესები“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №20-105 დადგენილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა“**



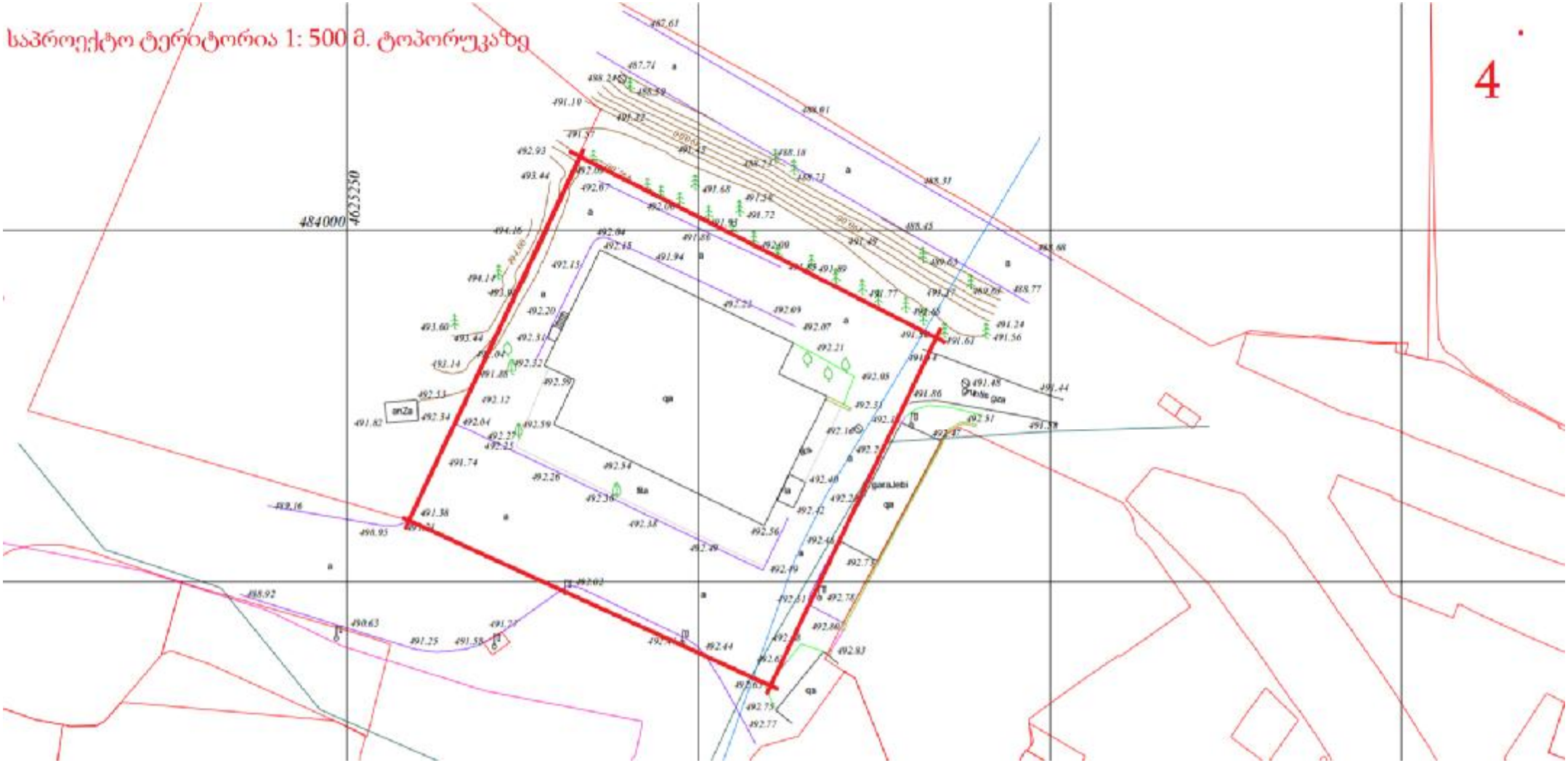
შემსრულებელი: ჯანსულ ბაბუნაშვილი


საკვლევი ტერიტორიის სიტუაციური გეგმა
1
ზღვის უბანი 4 მრ
ზღვის უბანი 4 მრ/433
ზღვის უბანი 4 მრ/433
სარაჯიშვილი
ანაპის 414-ე დივიზიის ქუჩა
ჩარგლის ქუჩა
ლეკიშვილის ქუჩა
ბურამიშვილის გამზირი
ბატილის ქუჩა
Akhali Universami
თემქა
ზღვის უბანი
ზღვის უბანი 3 მრ/333
N26
ზღვის უბანი 3 მრ/533 (Zghvis ubani 3 District 5 Block)
Maternity Hospital No. 5 III Samshobiaro
ბავშვთა კლინიკამი
ზღვისუბანი (თმქ)
Garishvili Brothers Street
Openstreetmap

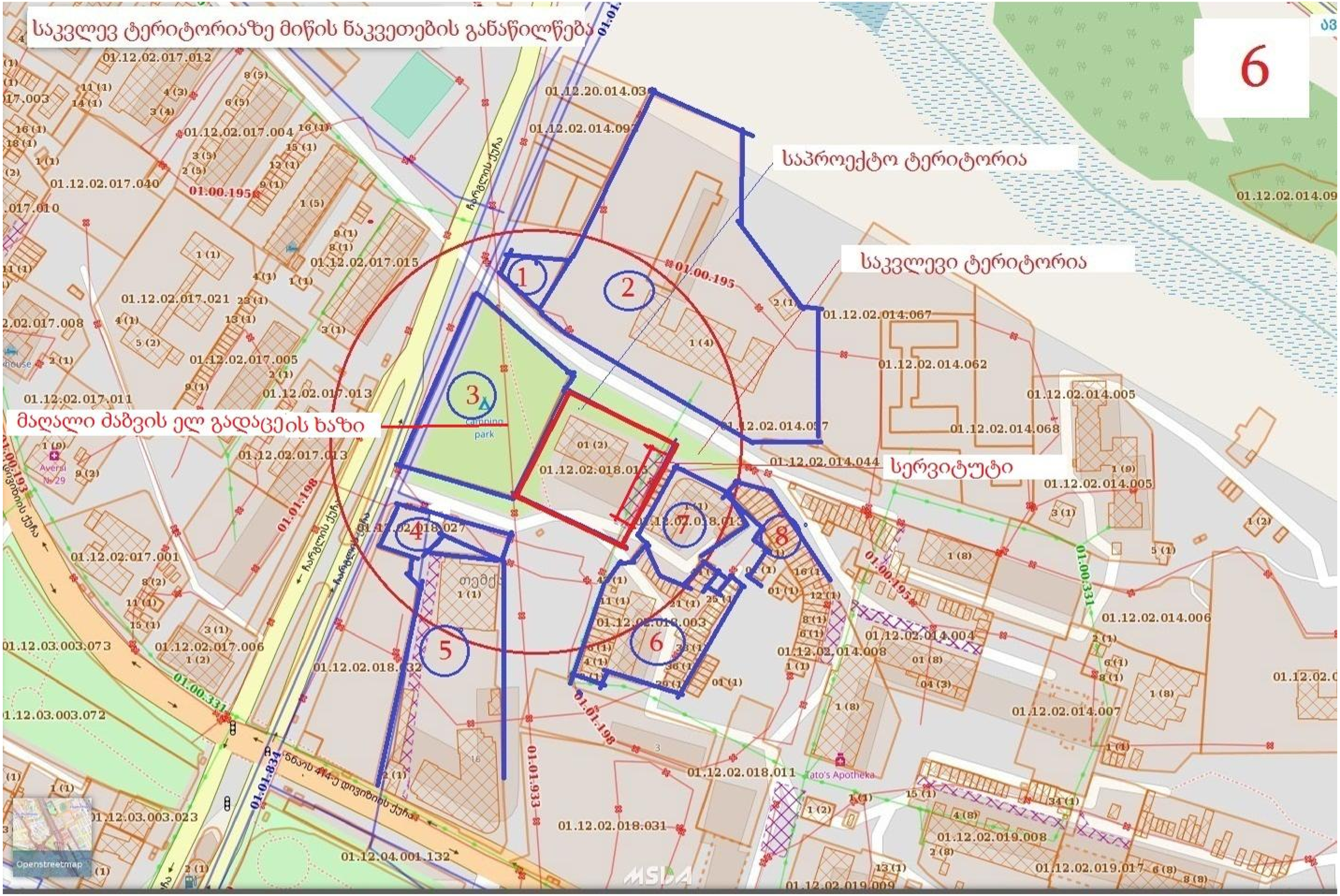

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონის რუკა
2
პერიფერიული ზონა
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
სერვიტუტი
გეგმარებითი კარკასი
camping park
თემქა
Openstreetmap


საკვლევი ტერიტორია ორთო ფოტოზე
3
საკვლევი ტერიტორია
საპროექტო ტერიტორია
სერვიტუტი
01.00.195
01.01.198
01.00.331
01.01.834
01.01.933
ორთო 2014
MSDA

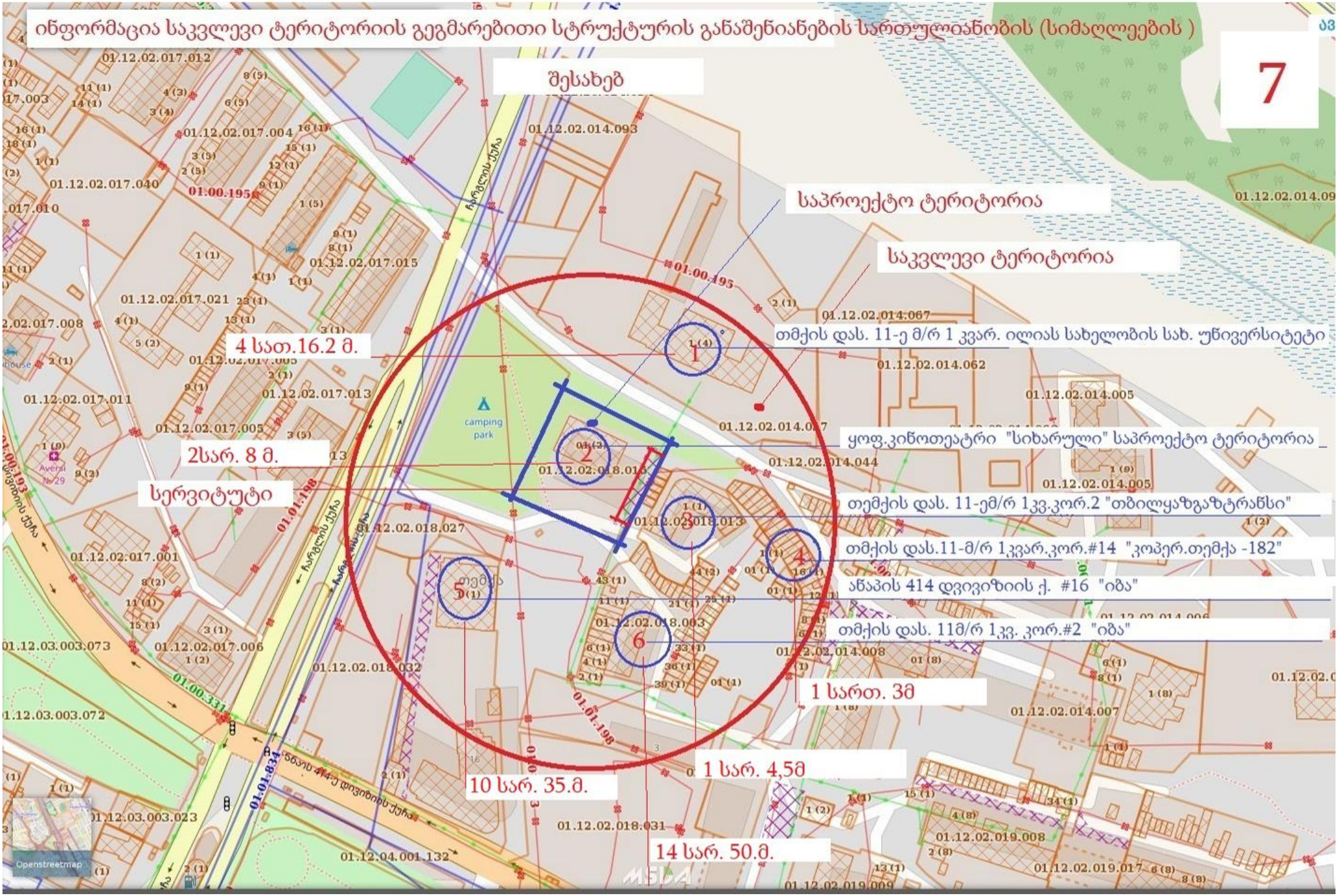
საპროექტო ტერიტორია 1: 500 მ. ტოპოსურკაზე

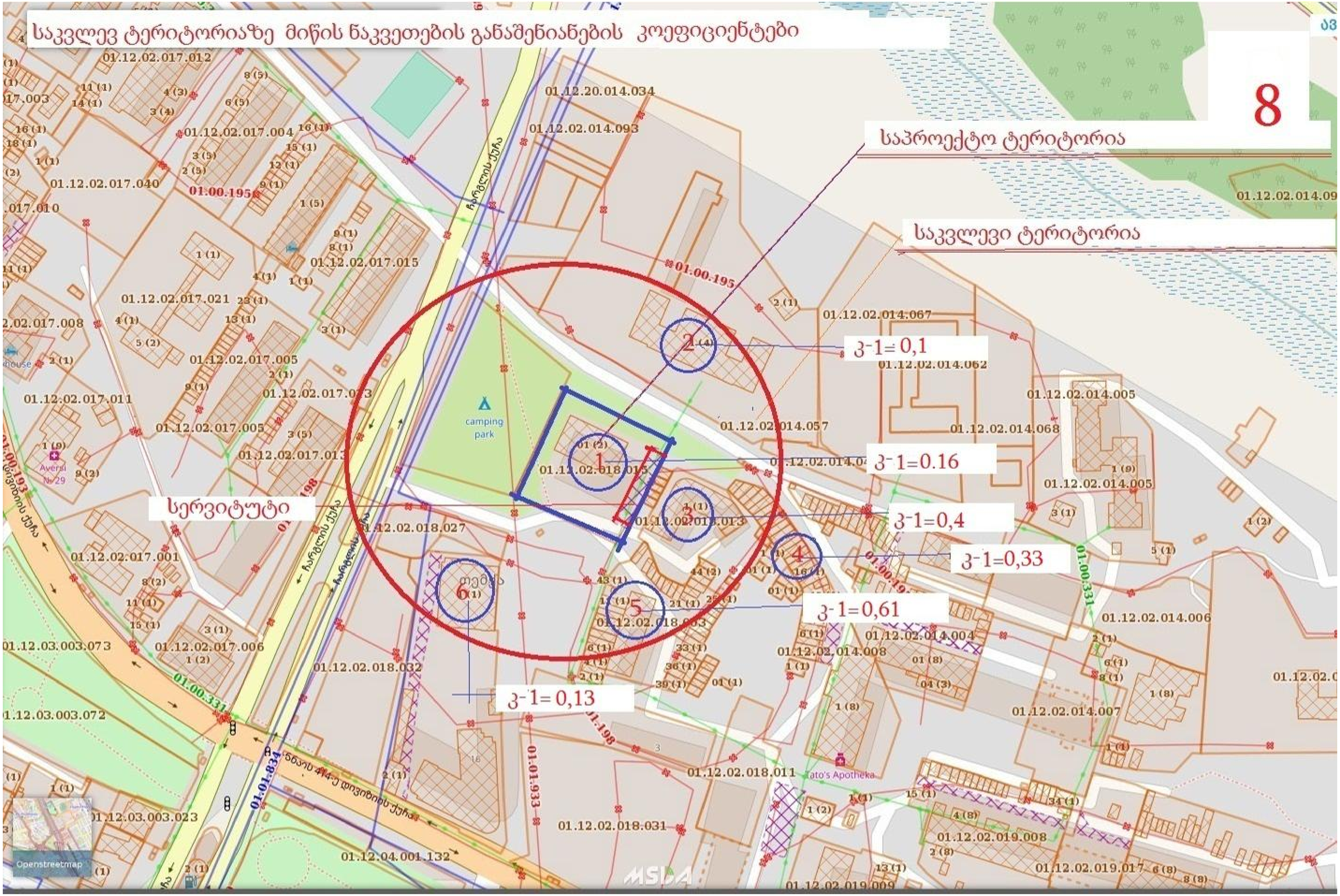


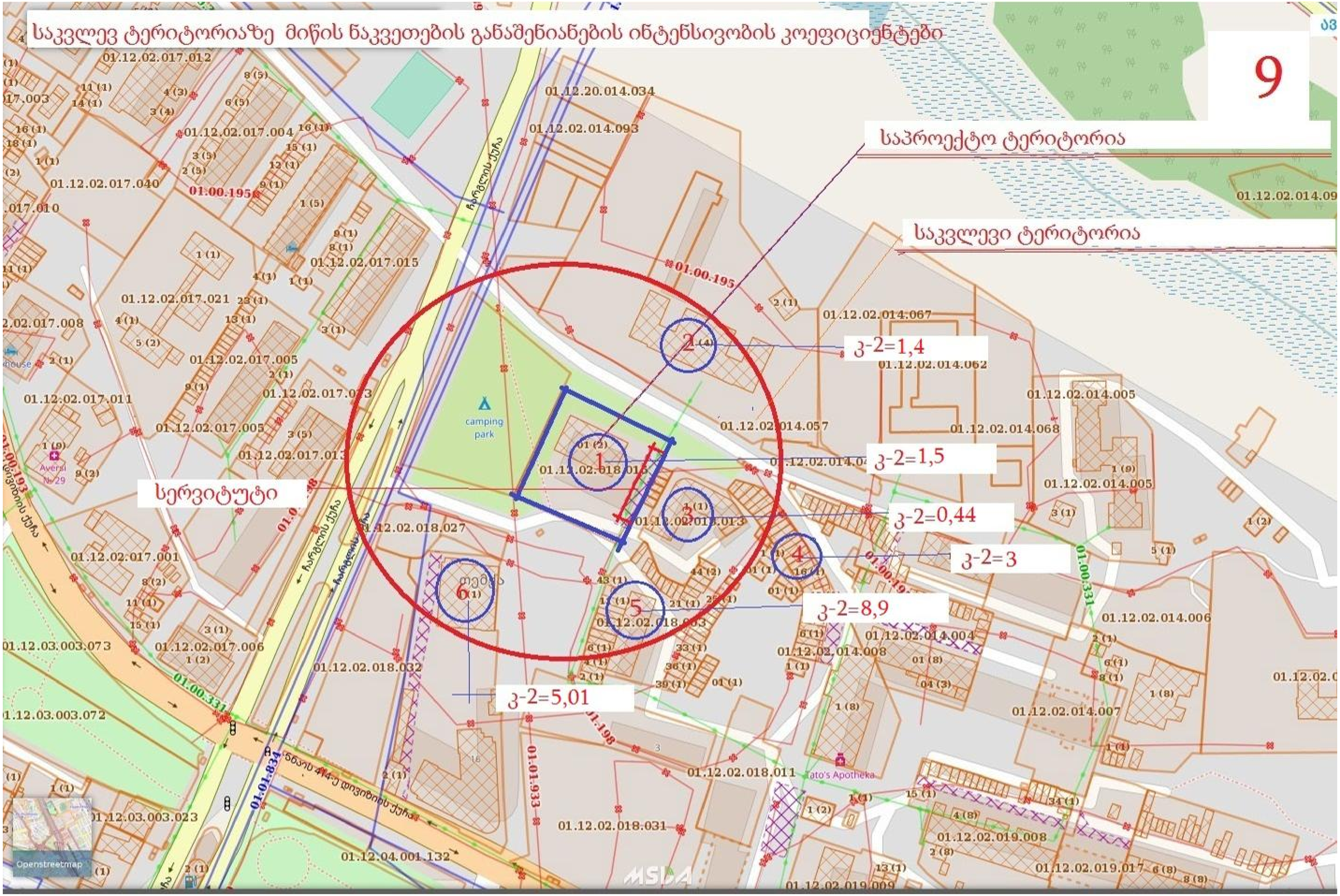

ფუნქციური ზონირების რუკა სზ-6
5
სზ-6
კ-1=0,5
კ-2=2,5
კ-3=0.3
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
სარეკრიაციო ზონა-1
სერვიტუტი
01.12.02.017.012
01.12.20.014.034
01.12.02.014.093
01.12.02.017.040
01.00.195
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.014.005
01.12.02.014.068
01.12.02.017.021
01.12.02.017.005
01.12.02.017.013
01.12.02.018.013
01.12.02.018.027
01.12.02.017.001
01.12.02.018.003
01.12.02.017.006
01.12.02.018.032
01.12.02.014.004
01.12.02.014.008
01.12.02.014.006
01.12.02.014.007
01.12.02.018.011
01.12.02.018.031
01.12.02.019.008
01.12.02.019.017
01.12.03.003.073
01.12.03.003.072
01.12.03.003.023
01.12.04.001.132
01.01.198
01.00.331
01.01.834
01.01.933
Openstreetmap
MSDA

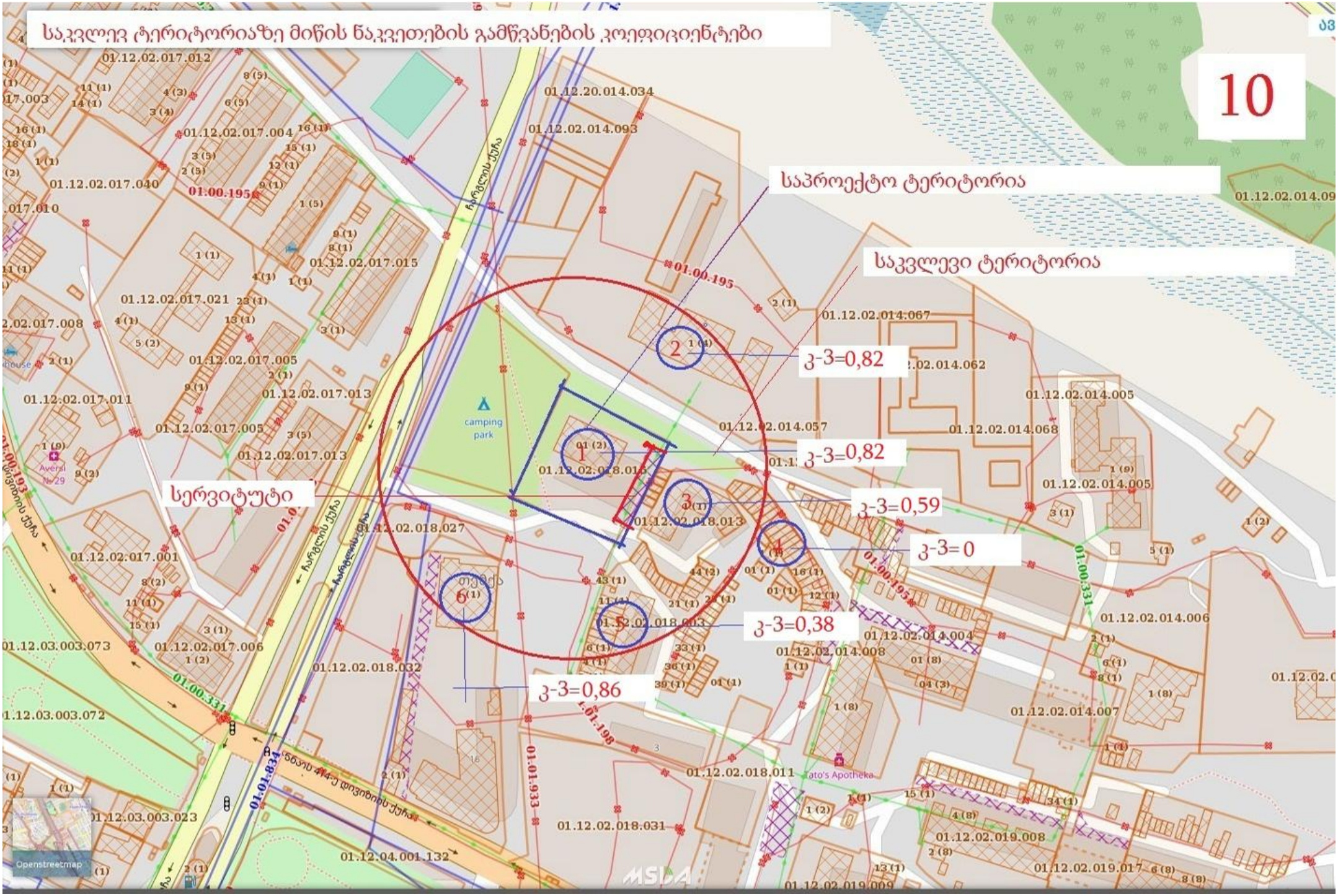


საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილწება
6
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
მაღალი ძაბვის ელ გადაცემის ხაზი
სერვიტუტი
1
2
3
4
5
6
7
8
01.12.02.017.012
01.12.02.017.004
01.12.02.017.040
01.12.02.017.015
01.12.02.017.021
01.12.02.017.005
01.12.02.017.013
01.12.02.017.011
01.12.02.017.001
01.12.02.017.006
01.12.03.003.073
01.12.03.003.072
01.12.03.003.023
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.014.005
01.12.02.014.068
01.12.02.014.044
01.12.02.014.006
01.12.02.014.004
01.12.02.014.008
01.12.02.014.007
01.12.02.018.011
01.12.02.018.031
01.12.02.019.008
01.12.02.019.017
01.12.02.019.009
01.12.04.001.132
01.00.195
01.01.198
01.00.331
01.01.834
01.01.933
Camping park
Aversi
Tato's Apotheka
Openstreetmap


ინფორმაცია საკვლევი ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის განაშენიანების სართულიანობის (სიმაღლეების)
7
შესახებ
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
4 სათ.16.2 მ.
2სარ. 8 მ.
სერვიტუტი
თმქის დას. 11-ე მ/რ 1 კვარ. ილიას სახელობის სახ. უწივერსიტეტი
ყოფ.კინოთეატრი "სიხარული" საპროექტო ტერიტორია
თემქის დას. 11-ემ/რ 1კვ.კორ.2 "თბილყაზგაზტრანსი"
თმქის დას.11-მ/რ 1კვარ.კორ.#14 "კოპერ.თემქა -182"
აწაპის 414 დვივიზიის ქ. #16 "იბა"
თმქის დას. 11მ/რ 1კვ. კორ.#2 "იბა"
1 სართ. 3მ
1 სარ. 4,5მ
10 სარ. 35.მ.
14 სარ. 50.მ.
1
2
3
4
5
6
camping park
01.12.02.017.012
01.12.02.017.004
01.12.02.017.040
01.12.02.017.015
01.12.02.017.021
01.12.02.017.008
01.12.02.017.005
01.12.02.017.013
01.12.02.017.011
01.12.02.014.093
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.014.005
01.12.02.014.044
01.12.02.018.027
01.12.02.018.013
01.12.02.018.003
01.12.02.018.032
01.12.02.018.031
01.12.02.014.008
01.12.02.014.007
01.12.02.019.008
01.12.02.019.017
01.12.02.019.009
01.12.03.003.073
01.12.03.003.072
01.12.03.003.023
01.12.04.001.132
01.12.02.017.001
01.12.02.017.006
01:00.195
01:00.193
01:01.198
01:00.331
01:01.831
Openstreetmap


საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების კოეფიციენტები
8
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
კ-1= 0,1
კ-1=0.16
კ-1=0,4
კ-1=0,33
კ-1=0,61
კ-1= 0,13
სერვიტუტი
camping park
01.12.02.018.015
01.12.02.018.013
01.12.02.018.027
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.014.057
01.12.02.014.068
01.12.02.014.005
01.12.02.014.004
01.12.02.014.008
01.12.02.014.006
01.12.02.014.007
01.12.02.014.093
01.12.20.014.034
01.12.02.017.012
01.12.02.017.004
01.12.02.017.040
01.12.02.017.015
01.12.02.017.021
01.12.02.017.005
01.12.02.017.011
01.12.02.017.013
01.12.02.017.001
01.12.02.017.006
01.12.02.018.032
01.12.02.018.011
01.12.02.018.031
01.12.02.019.008
01.12.02.019.017
01.12.02.019.009
01.12.03.003.073
01.12.03.003.072
01.12.03.003.023
01.12.04.001.132
01.00.195
01.00.331
01.01.933
01.01.834
Aversi
Openstreetmap


საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები
9
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
სერვიტუტი
კ-2=1,4
კ-2=1,5
კ-2=0,44
კ-2=3
კ-2=8,9
კ-2=5,01
camping park
01.12.02.018.013
01.12.02.014.057
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.018.027
01.12.02.018.032
01.12.02.018.031
01.12.02.018.011
01.12.02.014.004
01.12.02.014.008
01.12.02.017.005
01.12.02.017.013
01.12.20.014.034
01.12.02.014.093
Openstreetmap


საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტები
10
საპროექტო ტერიტორია
საკვლევი ტერიტორია
სერვიტუტი
კ-3=0,82
კ-3=0,82
კ-3=0,59
კ-3= 0
კ-3=0,38
კ-3=0,86
01.12.02.017.012
01.12.20.014.034
01.12.02.014.093
01.12.02.017.004
01.12.02.017.040
01.12.02.017.015
01.12.02.017.021
01.12.02.017.005
01.12.02.017.013
01.12.02.017.011
01.12.02.014.067
01.12.02.014.062
01.12.02.014.005
01.12.02.014.057
01.12.02.014.068
01.12.02.018.013
01.12.02.018.027
01.12.02.017.001
01.12.02.017.006
01.12.02.018.032
01.12.02.014.006
01.12.02.014.004
01.12.02.014.008
01.12.02.014.007
01.12.02.018.011
01.12.02.018.031
01.12.02.019.008
01.12.02.019.017
01.12.02.019.009
01.12.04.001.132
01.12.03.003.073
01.12.03.003.072
01.12.03.003.023
01:00.195
01:00.193
01:00.331
01:01.831
01:01.933
01:01.198
ჩარგლის ქუჩა
camping park
Openstreetmap


ფ-1
14 სართულიანი სახლი
10 სართულიანი სახლი
სერვიტუტი
18/05/2017 14:29


ფ-2
ილიას უნივერსიტეტი 4 სართული
18/05/2017 14:28


დემონტაჟს დაქვემდებარებული
კინოთეატრის შენობა
ფ-3
18/05/2017 14:37


დემონტაჟს დაქვემდებარებულ კინოთეატრის შენობა
ფ-4
FNF 997
18/05/2017 14:39


ფ-5
ყაზგაზტრანსის შენობა
18/05/2017 14:26