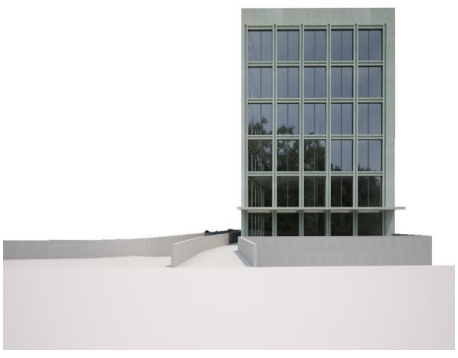
ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთება

ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე, დიდ ლილოში, (საკადასტრო კოდი: N 01.19.15.008.065) მიწის ნაკვეთზე საოფისე 7 (შვიდ) სართულიანი მრავალფუნქციური შენობის (სავაჭრო, კომერციული, საოფისე) მშნებლობის განხორციელების ნებართვის მისაღებად









მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა:

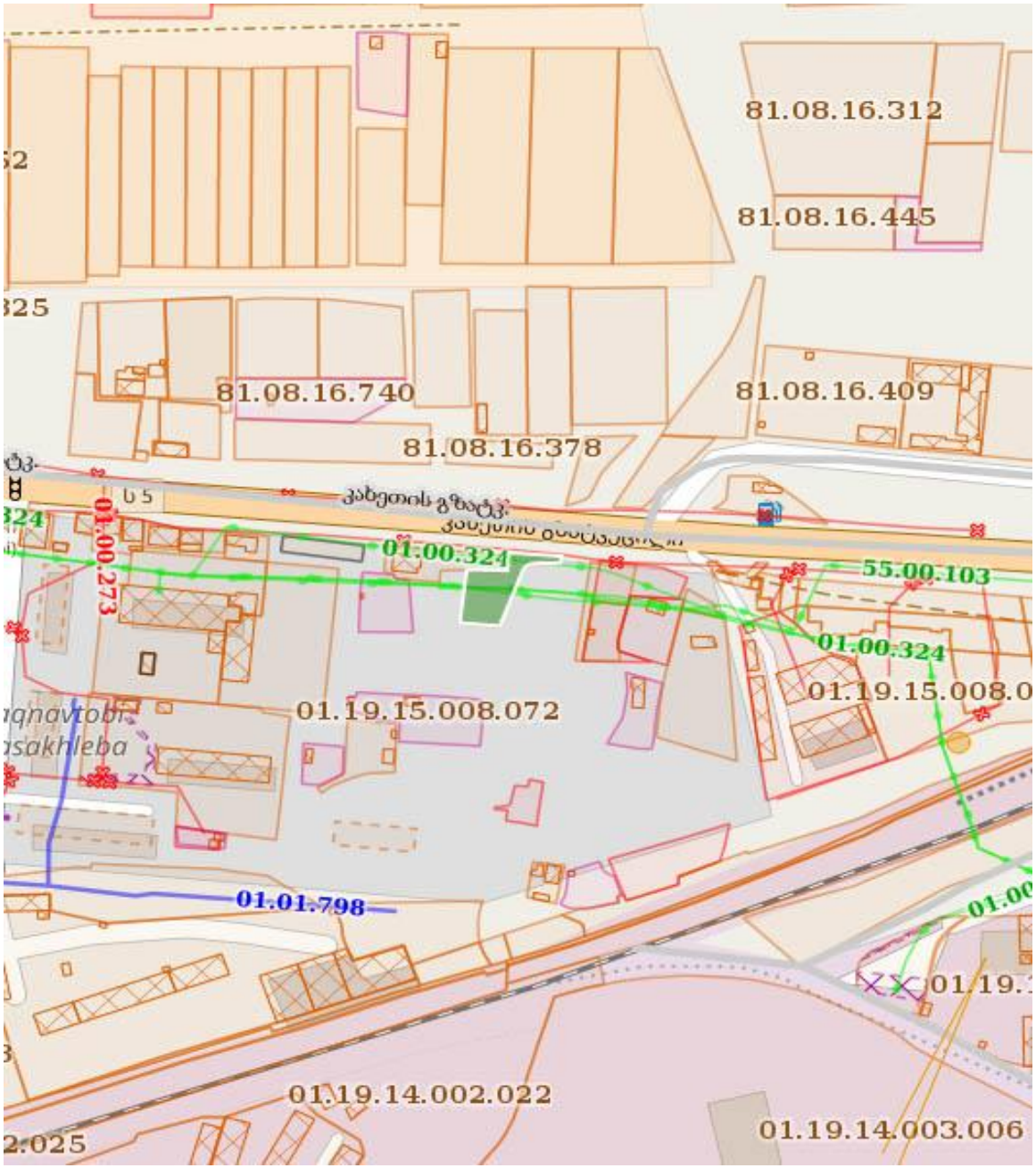
დამკვეთი : ადილ პირიევი

1.1 საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი დახასიათება	ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, კახეთის გზატკეცილზე, დიდ ლილოში, (საკადასტრო კოდი: N 01.19.15.008.065) მიწის ნაკვეთის ფართობი 747.0 კვ.მ; მესაკუთრე შ.პ.ს Mar-mot (IDნომერი:4341599447). ნაკვეთის კონფიგურაცია არასტანდარტული სახისაა, არ არის მართკუთხა ფორმის, თუმცა ძირითადი ნაწილი სწორკუთხაა (500 კვ.მდე) რაც იძლევა მასზე სრულყოფილი პროექტირებისა და მშენებლობის განხორციელების საშუალებას, ხოლო წინა გზისპირა მიწის მონაკვეთი გამოყენებული იქნება ტრანსპორტის მოძრაობისა და გამწვანებისათვის. საპროექტო შენობა გზის მხრიდან შეწეულია და დაშორებული განაშენიანების რეგულირების ხაზიდან (წითელი ხაზიდან). მიწის ნაკვეთი დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გრაფიკული რუკის მიხედვით მდებარეობს საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2 (სსზ–2)–ში, წარმოადგენსმაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონას. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: კ-1=0,7; კ-2=4,6;კ-3=0,2; მინიმალური ფართობი-700 კვ.მ; მინიმალური სიგანე -20 მეტრი; მინიმალური სიღრმე -30 მეტრი;
1.2 საპროექტო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა	ნაკვეთი მდებარეობს კახეთის გზატკეცილის სამხრეთით, წინამდებარე ტერიტორია და ასევე ნაკვეთის გზისპირა მონაკვეთი იძლევა ავტომობილების თავისუფალი მოძრაობის საშუალებას და არ ქმნის ქალაქგეგმარებით შეუსაბამობას ტრანსპორტის მოწესრიგებულად მოძრაობასთან დაკავშირებით (იხ. სატრანსპორტო სქემა).

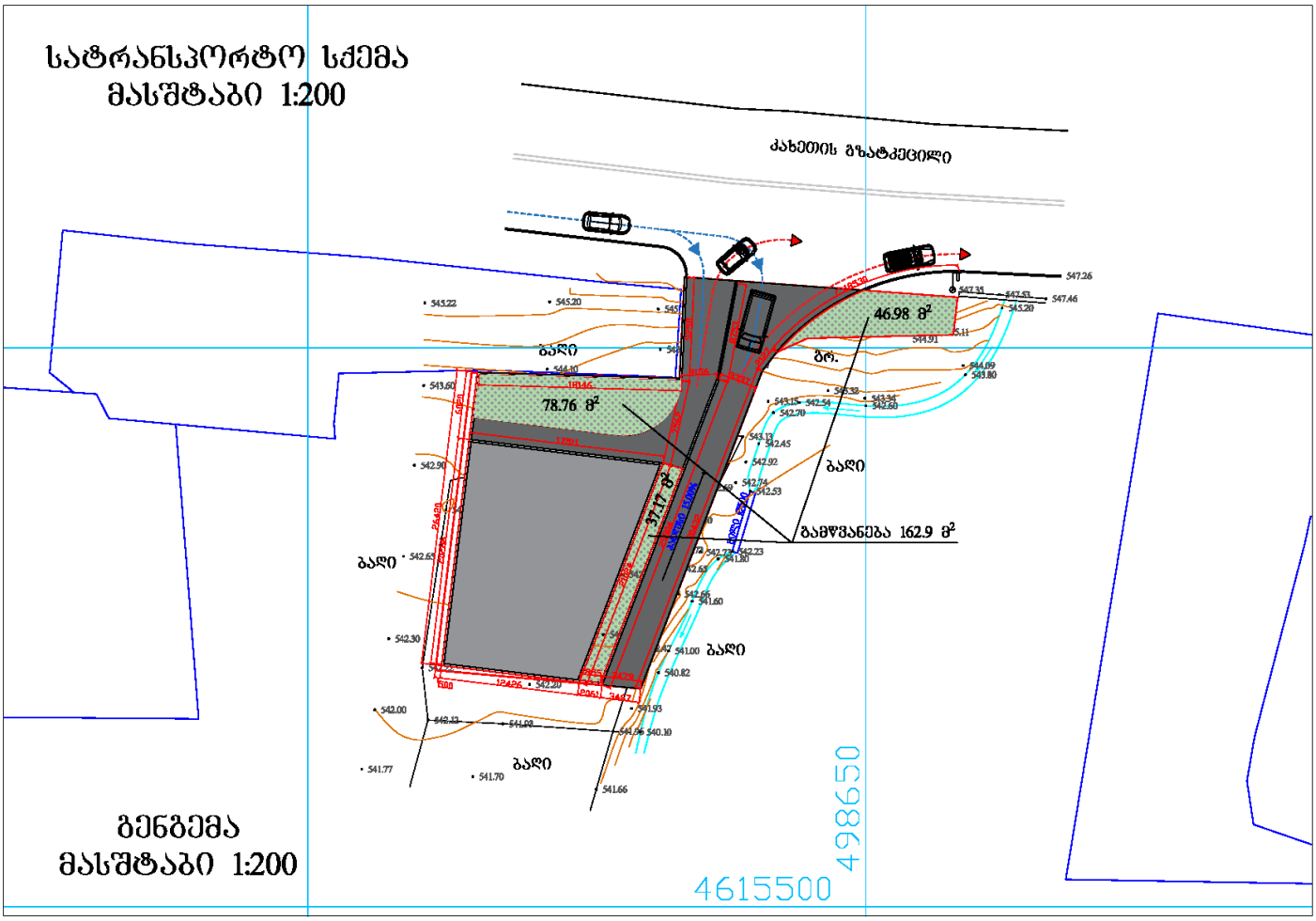
საპროექტო ტერიტორიის არსებული მდგომარეობა	ნაკვეთზე გადის ხაზობრივი ნაგებობები (კახეთის მაგისტრალური ხაზი (საკადასტროკოდი: #55.00.103) დაჭებს შორის არსებულიკანალიზაცია) (საკადასტროკოდი: #01.00.324), ასევე მიწისნაკვეთის სიახლოვეს გადის ხევი. ყოველივე ზმოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოგიდგენთ ხაზობრივი ნაგებობებისა (სს „სილქნეტი“) დაგარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს მესაკუთრეთა პოზიციებს (იხ. შესაბამისი PDF ფაილი) მიწისნაკვეთის სამშენებლოდ ამოყენებასთან დაკავშირებით.
1.4 საპროექტო ტერიტორიის სამეზობლო მიწის ნაკვეთების აღწერა	მიმდებარე ტერიტორიაზე რეგისრირებულია მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი რომელზეც განთავსებულია ერთსართულიანი რესტორანი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გააჩნია სურვილი დამატებით შეიძინოს მიმდებარეთ არსებული ნაკვეთი (რაც გარკვეული მიზმით ამ ეტაპზე შეფერხებულია), ხოლო მომავალში შესაძლებელი გახდება აღნიშნულის განხორციელება.
1.5 საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი ნორმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები, რომლებმაც შესაძლოა გავლენა იქონიოს კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო საქმიანობის მიზნით განვიტარებაზე.	არქიტექტურის სამსახურში არსებული ინფორმაციით ნაკვეთზე გადის ხაზობრივი ნაგებობები (კახეთისმაგისტრალურიხაზი (საკადასტროკოდი: #55.00.103) დაჭებსშორისარსებულიკანალიზაცია) (საკადასტროკოდი: #01.00.324), ასევე მიწისნაკვეთის სიახლოვეს გადის ხევი. ყოველივე ზმოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოგიდგენთ ხაზობრივინ აგებობებისა (სს „სილქნეტი“) დაგარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს მესაკუთრეთა პოზიციებს (იხ. შესაბამისი PDF ფაილი).
1.6 ტექნიკურ ეკონომიკური პარამეტრები:	მრავალფუნქციური შენობა (სავაჭრო, კომერციული, საოფისე) საზოგადოებრივ–საქმიან ზონა 2 (სსზ–2); საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა; განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: კ-1=0,7; კ-2=4,6;კ-3=0,2; მინიმალური ფართობი-700 კვ.მ; მინიმალური სიგანე -20 მეტრი; მინიმალური სიღრმე -30 მეტრი; -----

	საპროექტო პარამეტრები: .მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ).-747.0 .განაშენიანების ფართობი (კვ.მ).- 528.0 .საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ).- 0.0 .საზაფხულო ფართობი (კვ.მ).-0.0 .ავტოსადგომის ფართობი (კვ.მ).- 423.5 .შენობანაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე (მ).- 23.3 . 0.00 -ნიშნულის ზევით (მ).- 19.8 . 0.00 -ნიშნულის ქვევით (მ).- 3.50 . **კ1 განაშენიანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). - 528. კვ.მ. 0.7** **კ2 განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში) - 2252.7 კვ.მ. 3.06** **კ3 გამწვანების კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი (კვ.მ და ასახული კოეფიციენტში). - 162.9 კვ.მ. 0.2** პირველი სართული (0.00 ნიშნულს ქვევით) გათვალისწინებულია ავტოპარკირებისთვის.

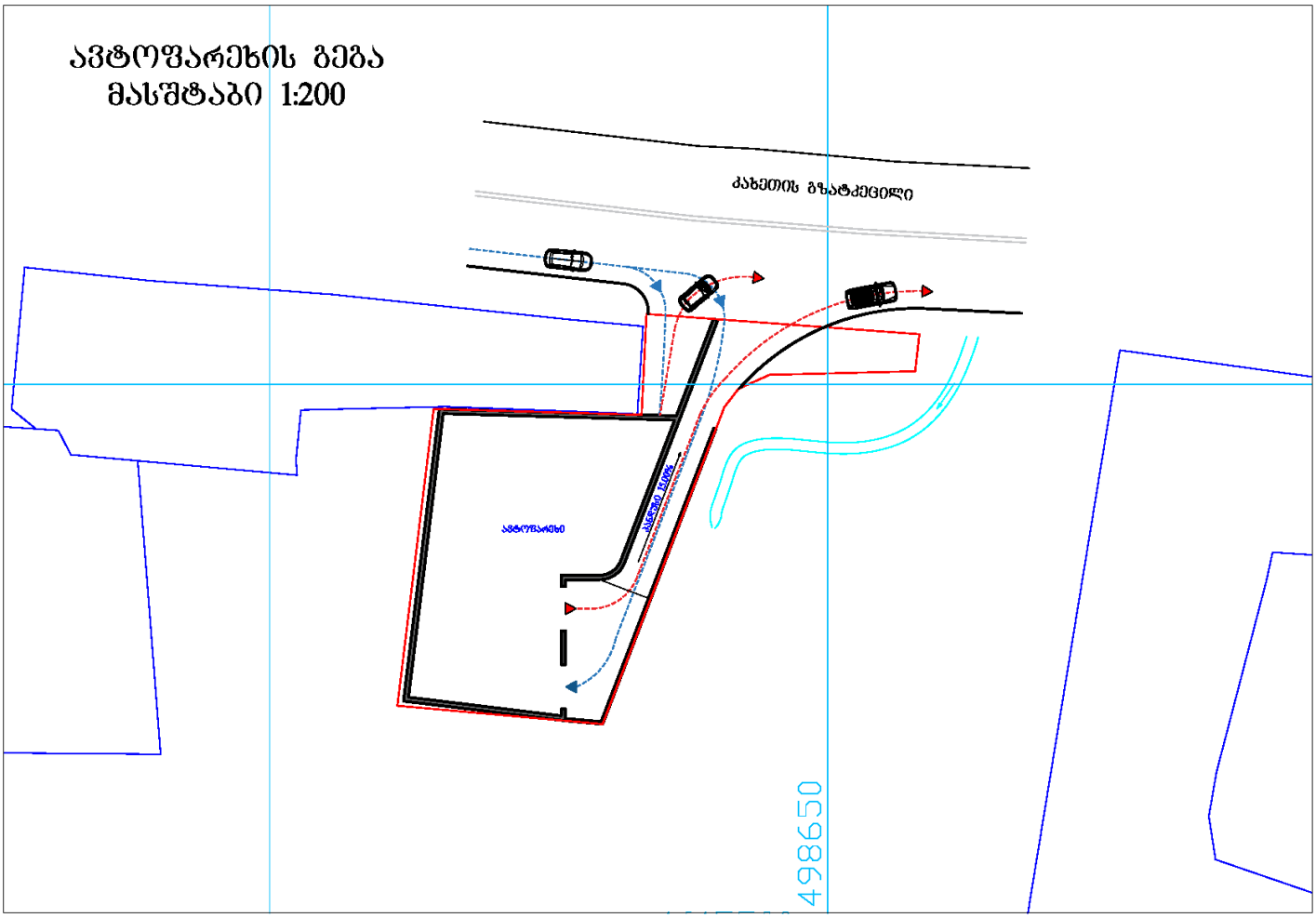
აღნიშნული მშენებლობა წარმოადგენს (უცხოურ) ინვესტიციას და წარმატებით განხორციელების შემთხვავში გაგრძელდება ამ კუთხით ინვესტირება. მიწის ფორმა (საზღვრების კონფიგურაცია) იძლევა მასზე სრულყოფილი პროექტირებისა და მშენებლობის განხორციელების საშუალებას. მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ტერიტორია და ასევე ნაკვეთის გზისპირა მონაკვეთი არ ქმნის ქალაქგეგმარებით შეუსაბამობას ტრანსპორტის მოწესრიგებულად მოძრაობასთან დაკავშირებით. საპროექტო შენობა შვიდ სართულიანია (ავტოსადგომის ჩათვლით). მიწისპირა სართული წარმოადგენს მისაღებს, ხოლო ქვედა პირველი სართული გათვალიწინებულია ავტო-პარკინგისათვის! მიმდებარე ტერიტორიაზე რეგისრირებულია მხოლოდ ერთი მიწის ნაკვეთი რომელზეც განთავსებულია ერთსართულიანი რესტორანი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს გააჩნია სურვილი დამატებით შეიძინოს მიმდებარეთ არსებული ნაკვეთი რაც გარკვეული მიზმით ამ ეტაპზე შეჩერებულია, ხოლო მომავალში შესაძლებელი გახდება აღნიშნულის განხორციელება!


81.08.16.312
81.08.16.445
81.08.16.740
81.08.16.409
81.08.16.378
01.00.273
01.00.324
55.00.103
01.00.324
01.19.15.008.072
01.01.798
01.19.14.002.022
01.19.14.003.006

ტრანსპორტის მოძრაობის სქემა:



ტრანსპორტის მოძრაობის სქემა, ავტოსადგომის გათვალისწინებით:



არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები: -





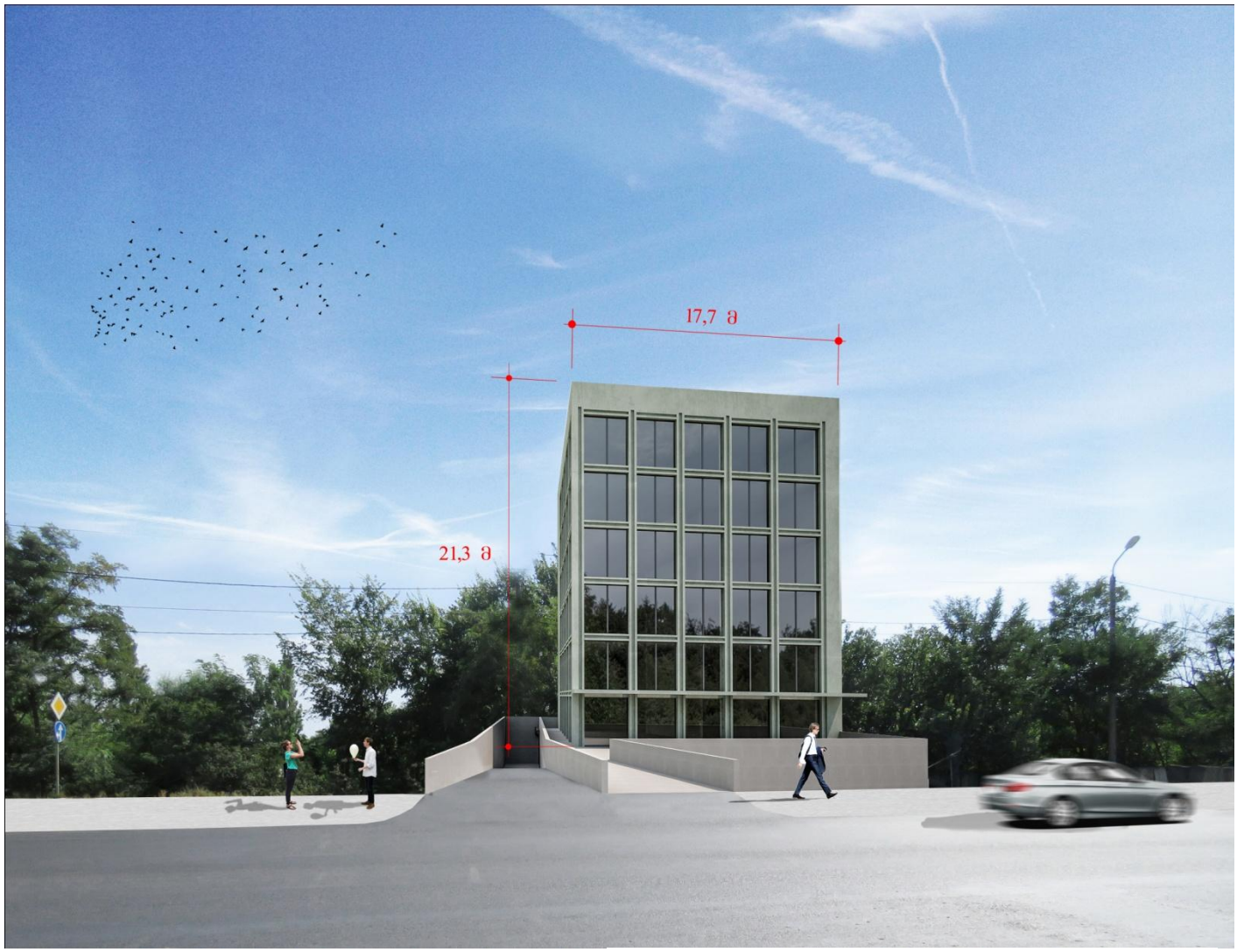


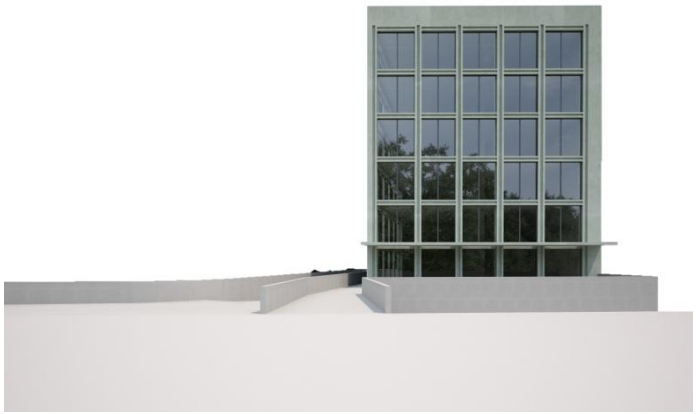






საპროექტო ობიექტის არსებულ გარემოში განთავსების ფოტომონტაჟი:









~

