ქ. თბილისში, გლდანი, III მ/რ-ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება და განაშენიანების რეგულირების საპროექტო წინადადება

პროექტის ავტორი : რ. ტყემალაძე

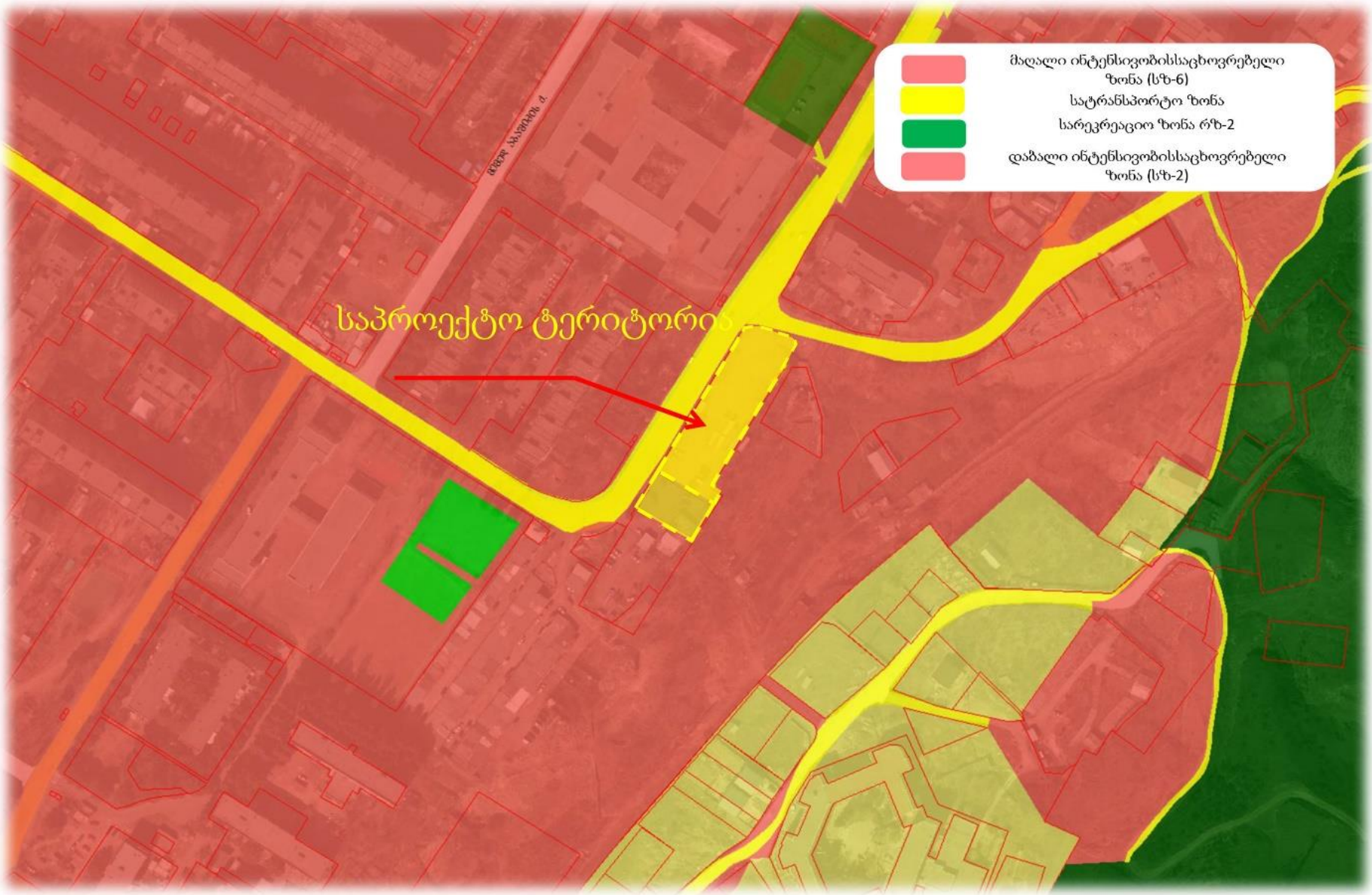
სიტუაციური რუკა



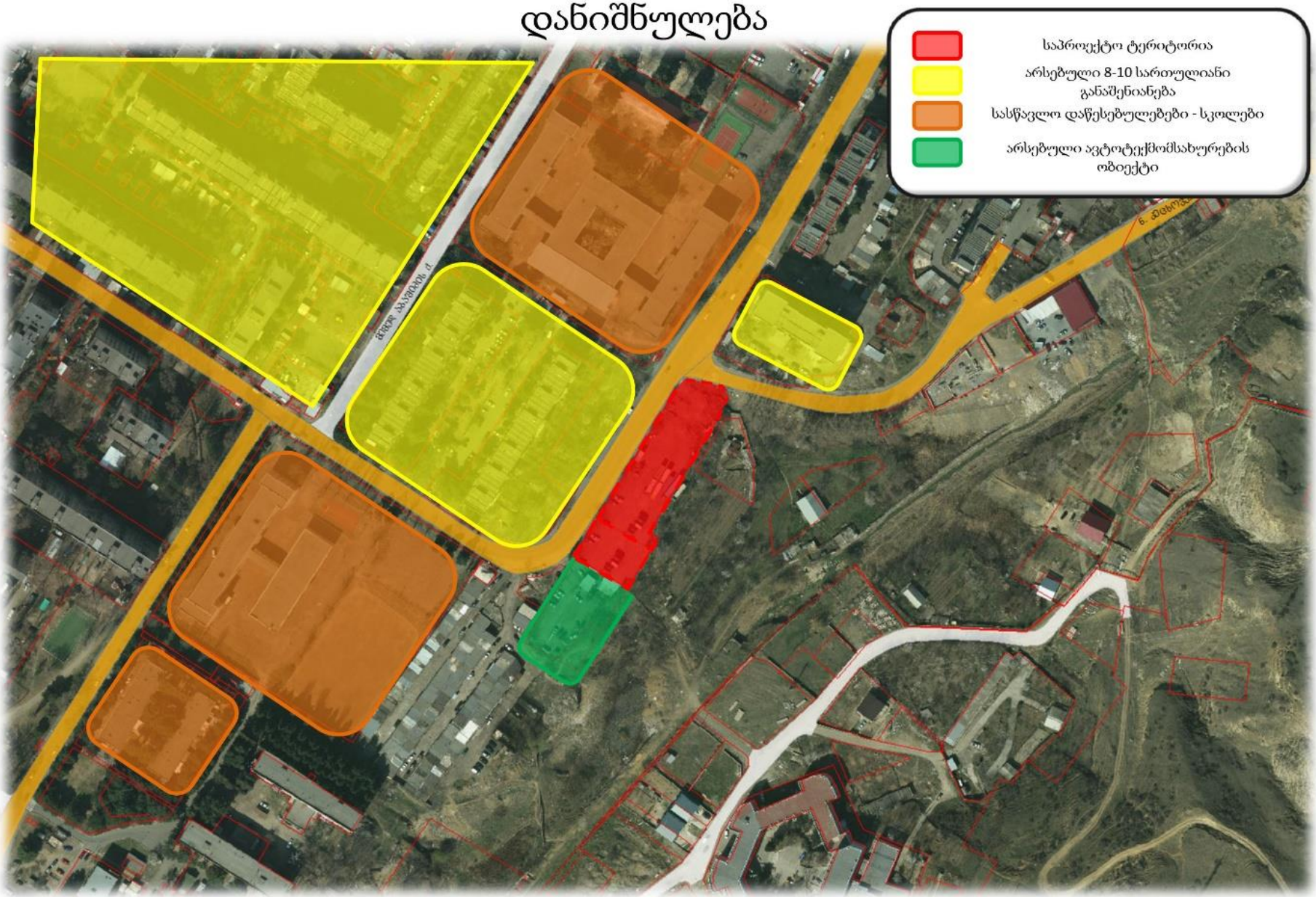
საკვლევი ტერიტორიის მისამართი, წითელი ხაზები, ტერიტორიის ფართი



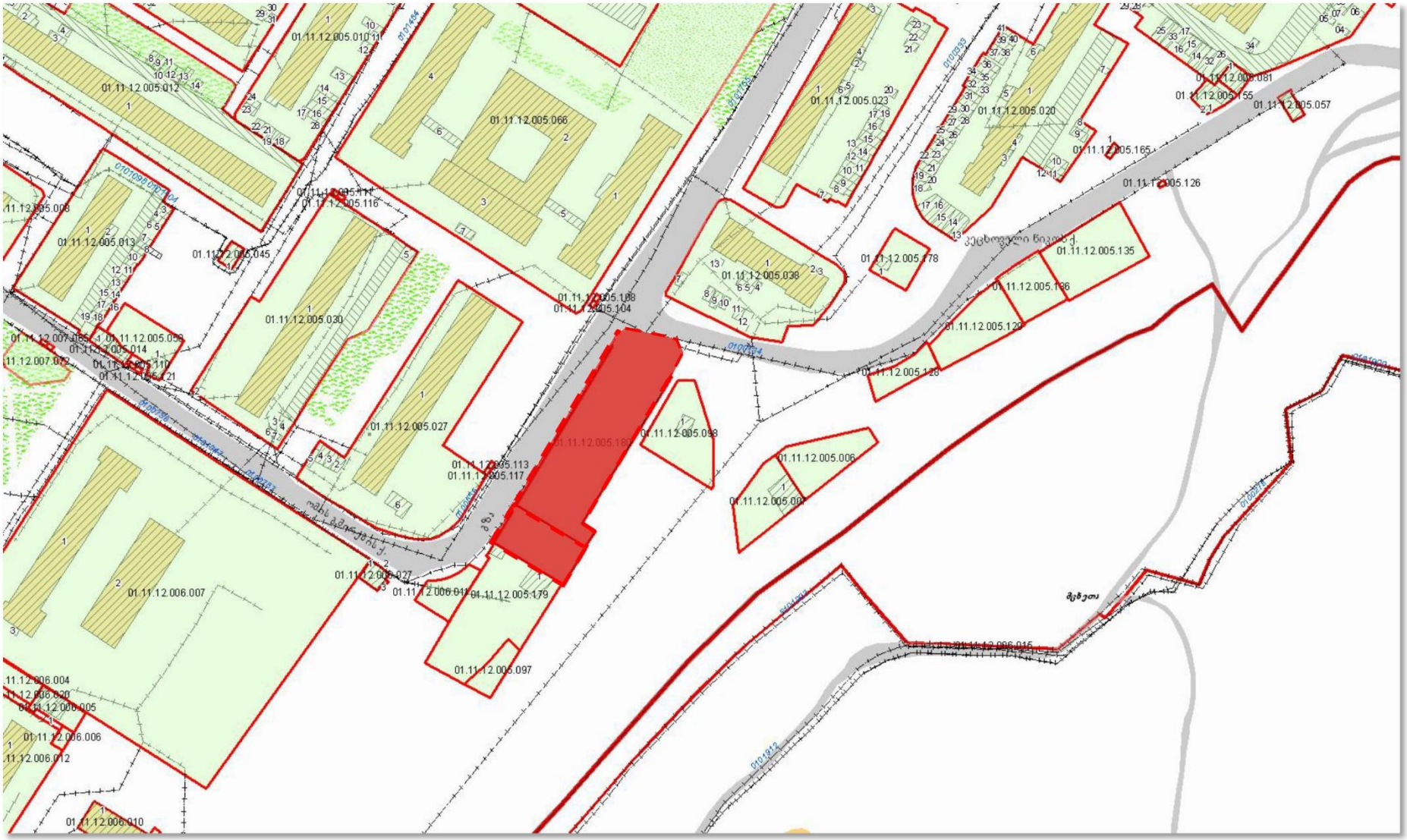
საკვლევი ტერიტორიის ფუნქციური ზონირება



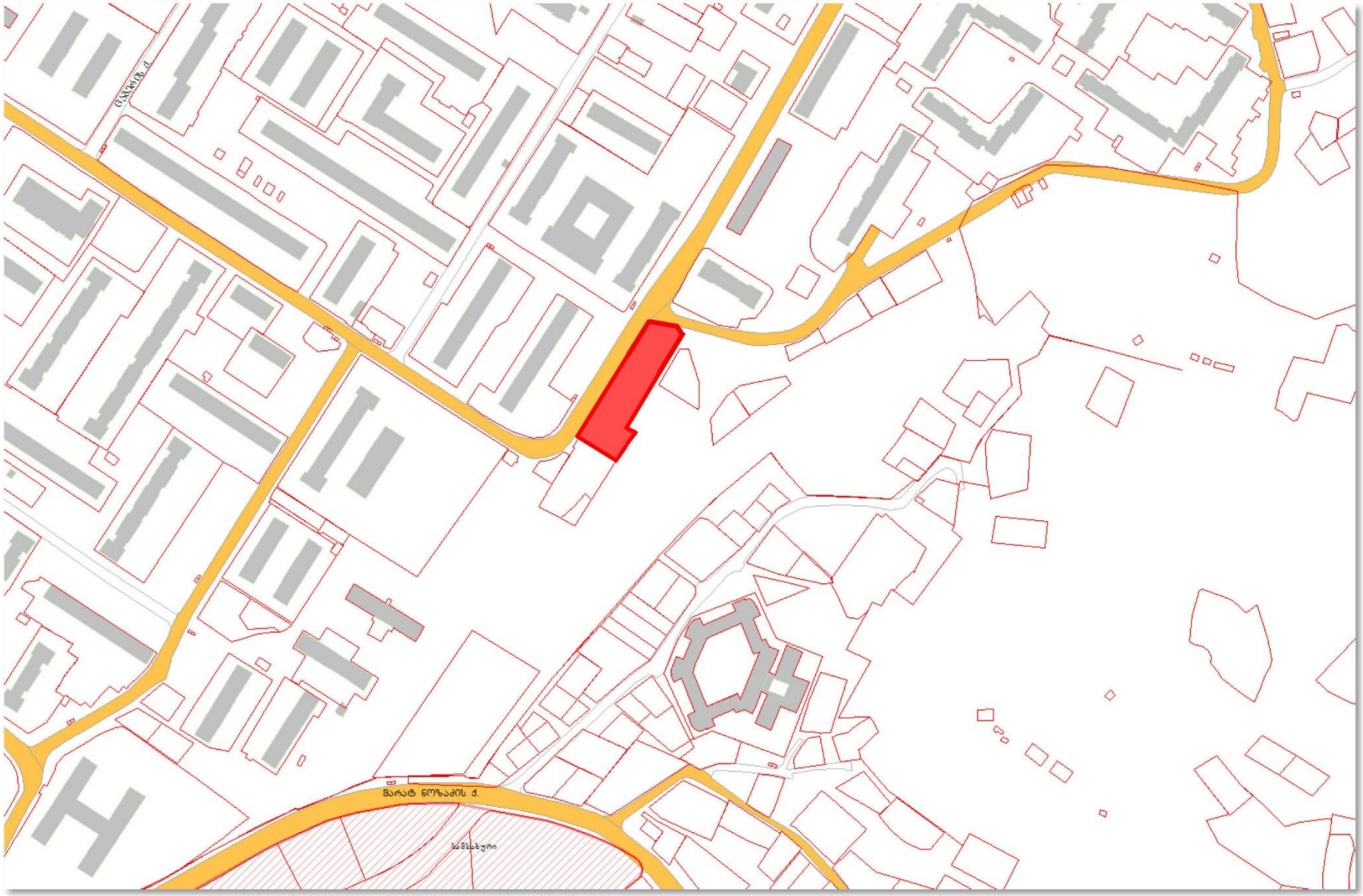
საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული შენობების დანიშნულება



საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საკადასტრო ერთეულები



საკვლევი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული განაშენიანება



საჯარო რეესტრის ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა

ნაწილს (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.11.12.005.284**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882017925853 - 03/10/2017 13:32:09	**03/10/2017 14:53:16**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	გლდანი		
01	**11**	**12**	**005/284**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ნანეიშვილი , N 23 , მიმდებარედ / ქალაქი თბილისი , ვლადიმერ ნანეიშვილის ქუჩა N23 / ქალაქი თბილისი , გლდანი , მიკრო/რაიონი III

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 3121.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი:**01.11.12.005.208; 01.11.12.005.258;**

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: შენობა N1 "ა" ბლოკი საერთო ფართობით 7470.85 კვ.მ. მათ შორის: საცხოვრებელი ფართობი 5254.3 კვ.მ. კომერციული ფართობი 171.75 კვ.მ. სამფენიანი ფართობი 1095.7 კვ.მ. კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი 729.3 კვ.მ. დამხმარე ფართობი 18.65 კვ.მ. აგვისადგომის ფართობი 201.15 კვ.მ. შენობა N2 "ბ" ბლოკი (მშენებარე) საერთო ფართობი 7559.9 კვ.მ.(მათ შორის საცხოვრებელი ფართობი 5679.8 კვ.მ. კომერციული ფართობი 183.05 კვ.მ. სამფენიანი ფართობი 722.4 კვ.მ. კიბის უჯრედისა და სადარბაზოს ფართობი 765.3 კვ.მ. დამხმარე ფართობი 8.2 კვ.მ. აეტოსადგომის ფართობი 201.15 კვ.მ.)

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016701382 , თარიღი 10/10/2016 14:37:44
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/10/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- პირობებით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულება N9-325-12-20181 , დამოწმების თარიღი:30/08/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) NE-325-12-20181 , დამოწმების თარიღი:19/08/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N24531 , დამოწმების თარიღი:06/10/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო
- შპს "არ & ელ გრუპი"-ს (ს/ნ:404473556) პარტნიორთა კრების ოქმი , დამოწმების თარიღი: 31/10/2016 , რეგისტრაციის N161248863, ნოტარიუსი ქ. ოდილავაძე
- ბრძანება N9-10/01170121728-17 , დამოწმების თარიღი:23/01/2017 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მეღამხელველობის საქალაქო სამსახური
- უძრავი ქონების განვალებით ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:18/07/2014 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაფახდის განვალებით , დამოწმების თარიღი:16/11/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N3433105 , დამოწმების თარიღი:28/07/2017 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
- ბრძანება N2336549 , დამოწმების თარიღი:10/12/2015 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
- ბრძანება N2899522 , დამოწმების თარიღი:20/10/2016 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

მესაკუთრეები:
შპს "სკაი დეველოფმენტ" , ID ნომერი:404473556

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "სკაი დეველოფმენტ"

იპოთეკა

საგალასახალო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

შეზღუდული სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016775353 თარიღი 10/11/2016 10:23:21	**უზუფრუქტუარი**: **სააქციო საზოგადოება "თელასი"** 202052580; **მესაკუთრე**: **შპს "სკაი დეველოფმენტ"** 404473556; საგანი:25 კვ.მ ფართი ; ვადა:49 წელი;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 15/11/2016	**უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N161280030, დამოწმების თარიღი08/11/2016, ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე** **უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N161281098, დამოწმების თარიღი08/11/2016, ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე**

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016701382 თარიღი 10/10/2016 14:37:44

გამყიდველი: სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი204521794;
მყიდველი: შპს ს.კ.ი დეველოპმენტ 404473556;
საგანი:ფართი 271.00 კვ.მ;
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების პირობით (შეწყვეტა - დარეგისტრირებული კონფიდენციალობით მშენებლობის უფლების გარეშე);

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/10/2016

პირობებით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულება №ე-325-12-20181 , დამოწმების თარიღი:30/08/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის სავარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო ,

აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი (ადმინისტრაციული დაპირება) №ე-325-12-20181 , დამოწმების თარიღი:19/08/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის სავარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო ,

საკუთრების დამადასტურებელი ძმწმობა N24531 , დამოწმების თარიღი:06/10/2016 , ქალაქ თბილისის მერიის სავარო სამართლის იურიდიული პირი ქონების მართვის სააგენტო ,

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგარმალური აქტივის რეალიზაციისას, აღრიცხვა საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდის ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

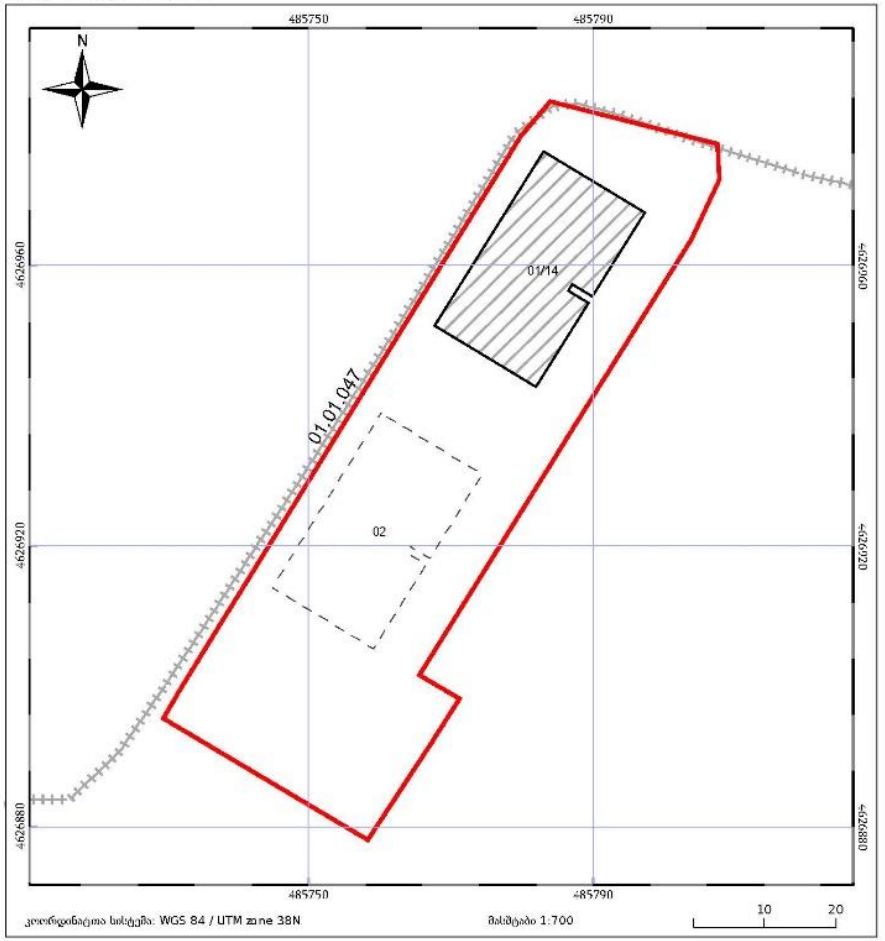
- დოკუმენტის სამდგომარეობის ელექტრონული ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და საელჩოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დარეკეთ 2 405405 ან პირადად შეგვიძლიათ ელექტრონული ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია ოქმების სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული ცენტრის მთავარ სამსახურში დაკავშირება შესაძლებელია ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტაზე: info@napr.gov.ge

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.11.12.005.284**
განცხადების ნომერი: **882017922836**
მომზადების თარიღი: **03/10/2017**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **3121 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



განმარტებიტი ბართი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გლდანში, III მ/რ-ში, ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.11.12.005.284 ნაკვეთის ფართია 3121 კვ.მ. კვლევის თემას წარმოადგენს კოეფიციენტის მომატება დამკვეთის მოთხოვნით. ქალაქგეგმარებითი კვლევა ითვალისწინებს როგორც დამკვეთის მოთხოვნას ასევე ტერიტორიის სწორ განვითარებას, როგორც არსებულ კანონმდებლობასთან და ნორმებთან მიმართებაში, ასევე მოცულობით სივრცითი ბალანსის დაცვას არსებული გარემოს და ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების გათვალისწინებით. საკვლევი ტერიტორიის მომიჯნავედ განაშენიანება თითქმის არ არის, საპროექტო ნაკვეთის უკანა მხარეს მდებარეობს ხევი, სადას დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაა.ზონირების სქემაზე საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში - სზ-6, კოეფიციენტებით კ1=0.5, კ2=2.5,(4.9) კ3=0.1, Y=0.4. ტერიტორიის კვლევის პროექტში აშკარად ჩანს რომ საპროექტო შენობა არ არღვევს ტერიტორიის მოცულობით სივრცით სახეს უარყოფითი კუთხით, შენობის სართულების მატება პირიქით დააბალანსებს გარემოს არქიტექტურული თვალსაზრისით და მეტ ნაკლებად სართულიანობა თანაბრად განისაზღვრება რაც უფრო მისაღები იქნება საკვლევი ტერიტორიისათვის, ვიდრე მოცულობით ასე მკვეთრად განსხვავებული ობიექტები, რომელიც მეტად არღვევს სივრცით მონახაზს მოცემულ ტერიტორიაზე, შესაბამისად სართულიანობის გაზრდა გამართლებულად მიგვაჩნია. მიმდებარე ტერიტორიაზე მდებარეობს მაღალსართულიანი შენობები და საპროექტო შენობა ამ შენობების გაგრძელებად აღიქმება. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების განვითარების შედეგად, არსებული და საპროექტო შენობებით კვარტლის კოეფიციენტი მთლიანობაში არ გადააჭარბებს დაშვებულს.

კანონით განსაზღვრულ ფარგლებში თიოთოეული ბინა უზრუნველყოფილი იქნება - ავტოსადგომით

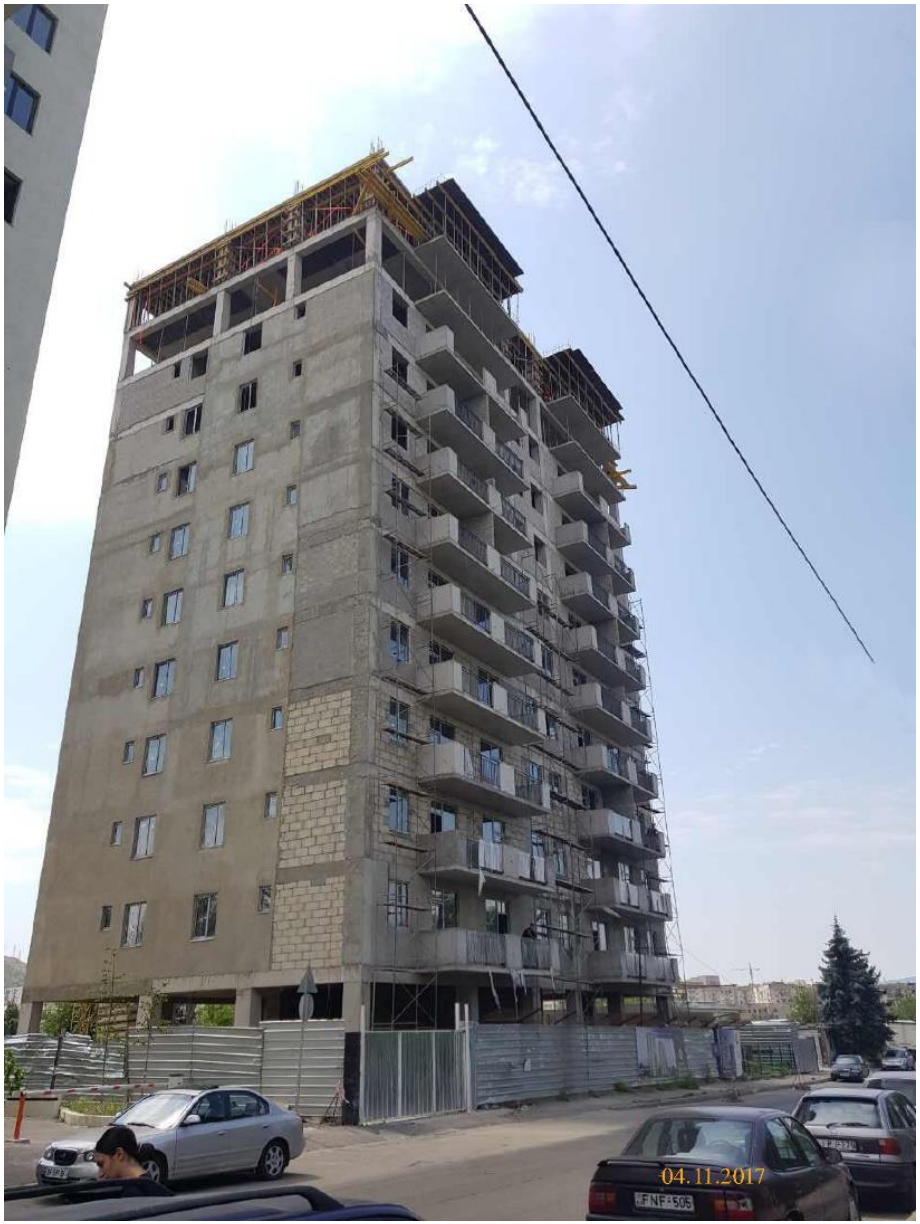
რაც შეეხება კ2 კოეფიციენტის განსაზღვრას, წარმოდგენილი კონცეფციის საფუძველზე გთხოვთ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი გაგვისაზღვროთ 4.9

მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი: კ2=4.9

მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათების ფოტოფიქსაციის ადგილები



მიმდებარე სიტუაციის ამსახველი ფოტოსურათები

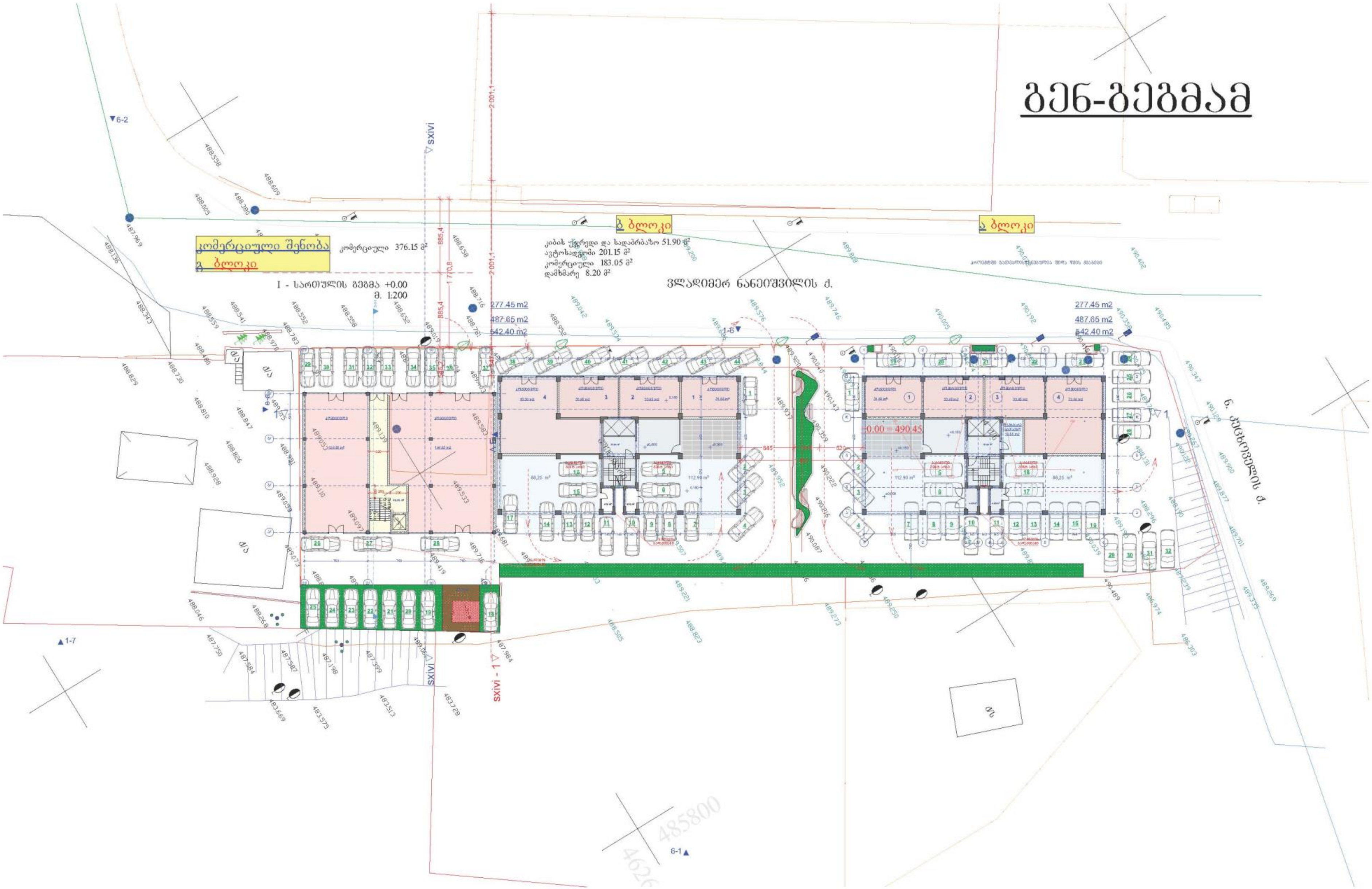





04.11.2017

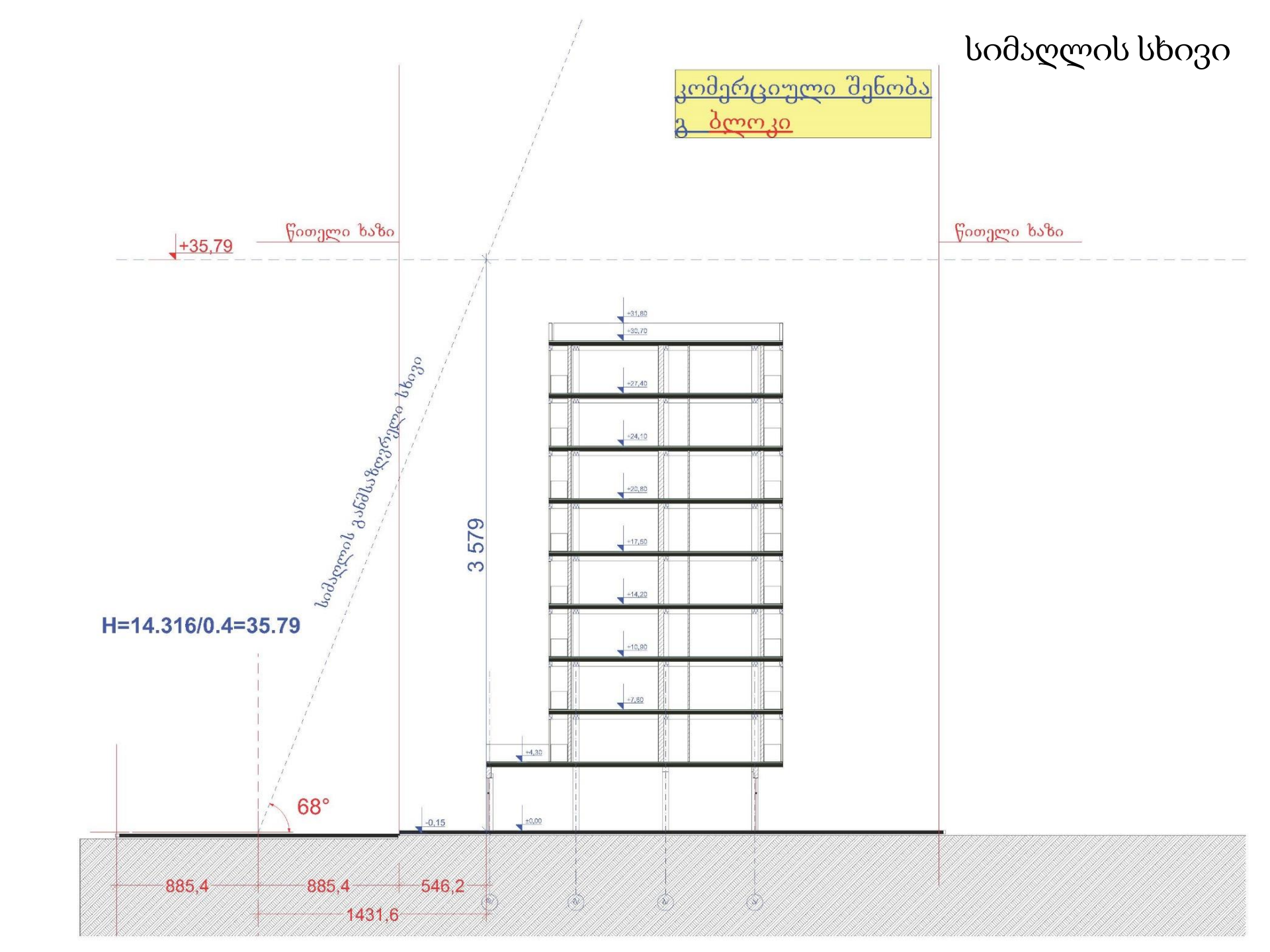

04.11.2017

გენ-გეგმა

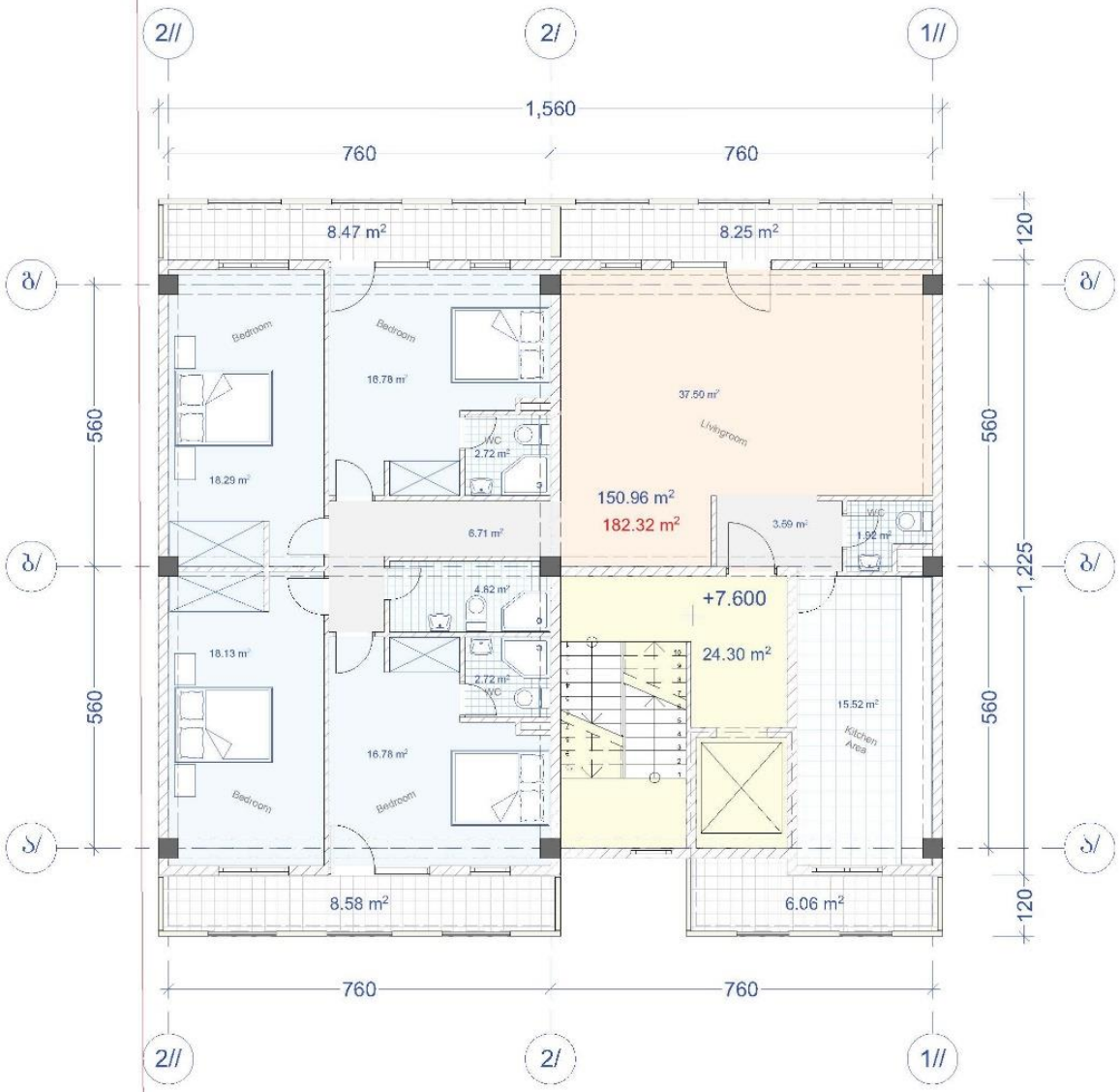


კომერციული შენობა
გ ბლოკი
კომერციული 376.15 მ²
ბ ბლოკი
ა ბლოკი
კიბის უჯრედი და სადარბაზო 51.90 მ²
ავტოსადგომი 201.15 მ²
კომერციული 183.05 მ²
დამხმარე 8.20 მ²
I - სართულის გეგმა +0.00
მ. 1:200
ვლადიმერ ნანეიშვილის ქ.
277.45 m2
487.65 m2
542.40 m2
ნ. კეცხოველის ქ.
sxivi
sxivi - 1
485800

სიმაღლის სხივი



სართულის გეგმა მ. 1:200



რენდერი





რენდერი

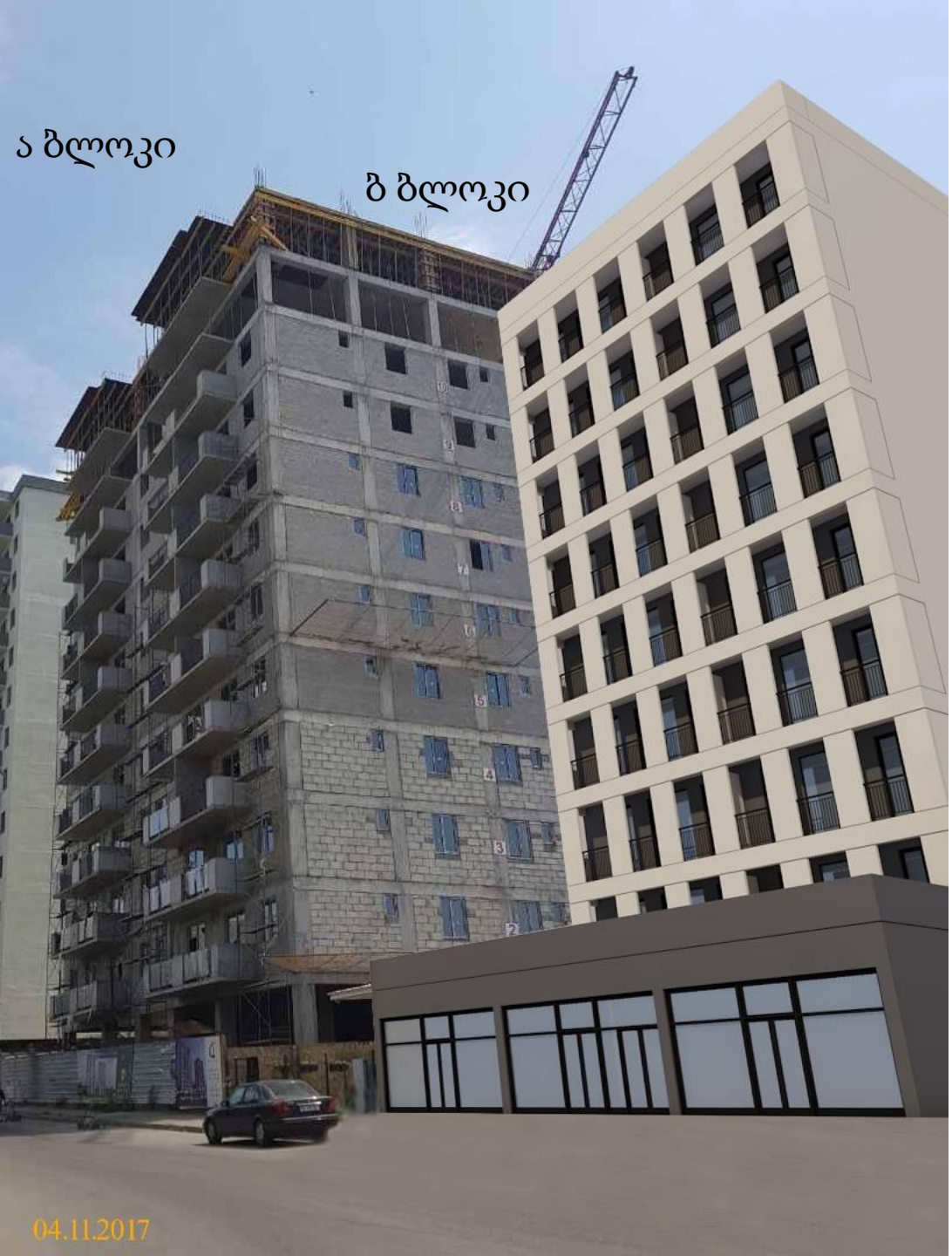
ა ბლოკი

ბ ბლოკი

ფოტომონტაჟი



კომერციული შენობა
გ ბლოკი



ფოტომონტაჟი

კომერციული სენობა
გ ბლოკი