განმარტებითი ბარათი

მოგახსენებთ, რომ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე გათავსებული იყო ერთი შენობა-ნაგებობა, რომელშიც ცხოვრობდენ იძულებით გადაადგილებული ოჯახები აფხაზეთიდან. არსებული შენობის ნაწილის დემონტაჟი მოხდა 23/01/2015 წელს, ხოლო მეორე ნახევრის 13/04/2017, როდესაც სრულად, დავაკმაყოფილეთ ინდივიდუალიზირებური გარემონტებული ფართებით იქ მცხოვრები ოჯახები. რითიც დასრულდა შენობაში გაუსაძლის პირობებში მცხოვრები, იძულებით გადაადგილებული ოჯახების, ოცდაერთი წლის თავგადასავალი და მათ გადაეცათ სახელმწიფოს სტანდარტის მიხედვით, გარემონტებული საცხოვრებელი ფართები.

აღნიშნულ პროექტში ჩართულია საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტროც, ქალაქ თბილისის მერიასთან მიმოწერის დოკუმენტაცია, თანდართულია ჩვენს განცხადებაში.

ასევე იხილეთ ბმული:

http://mra.gov.ge/geo/video_gallery/show/121/6195

მოგეხსენებათ, რომ ყოველივე ამ პროცედურების შესრულებას ესაჭიროვებოდა საკმაოდ ხანგრძლივი დრო, რის გამოც ვერ მოხერხდა აღნიშნული პროექტით გათვალისწინებული ორივე ბლოკის ერთდროული მშენებლობა, რასაც დაემატა არაერთი საკანონმდებლო ცვლილება. ყოველივე ამ გარემოებამ და წარმოქმნილმა ვალდებულებებმა გამოიწვია პროექტის რენტაბელობის ფაქტობრივი განულება, გამომდინარე შექმნილი სიტუაციიდან დაგვჭირდა არსებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებისთვის ინდივიდუალური პარამეტრების დადგენა, რათა მის ფარგლებში მოხდეს თავდაპირველი პროექტის, თუ გინდ ნაწილობრივი რეალიზაცია.

საპროექტო ტერიტორიის აღწერითი ნაწილი:

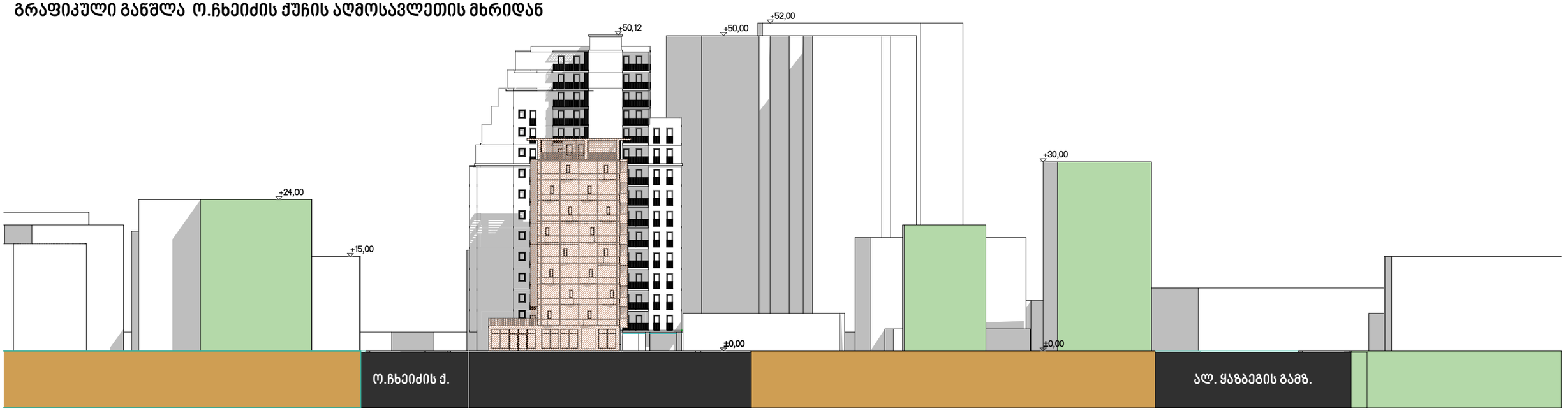
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ალ. ყაზბეგის განზირის №34-ში, ეგრეთწოდებული „შანხაის“ ტერიტორიაზე. იგი შედგება ორი საკადასტრო ერთეულისგან 01.14.03.040.310 ფართობით - 972 კვ. მ. და 01.14.03.040.381 ფართობით - 647 კვ. მ. ორივე მათგანი გათავსებულია საცხოვრებელ ზონა 6-ში ერთმანეთის მომიჯნავედ.

პირველ ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.14.03.040.310, არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილის დემონტაჟის შემდეგ მიმდინარეობს მშენებლობა და მოცულობა დასრულებულია. მასზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა და ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები კ2 გაზრდილია 2.5-დან 5.8-მდე. შესაბამისად ნაგებობის მოცულობაც განვითარებულია გაზრდილი პარამეტრების მიხედვით და შეესაბამება კ2 = 5.8-ს.

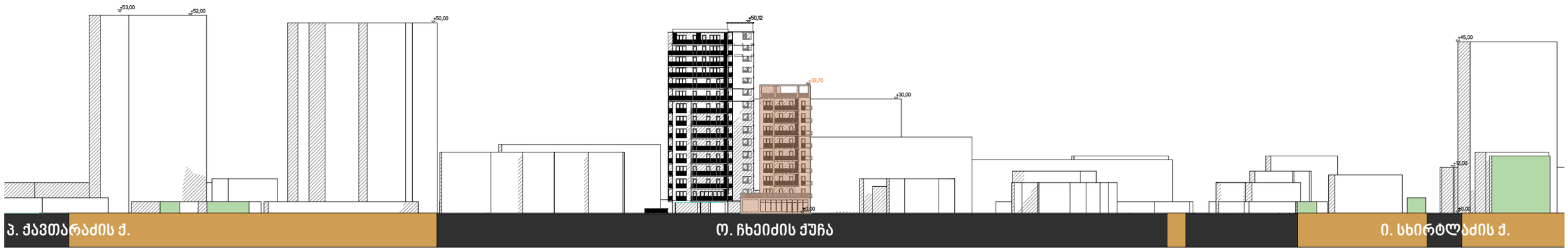
მეორე ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით 01.14.03.040.381 განხორციელდა, როგორც ზემოთ აღინიშნა, დარჩენილი შენობის დემონტაჟი და გვსურს ქალაქგეგმარებითი პირობების დადგენა მეორე ბლოკის მშენებლობისთვის, საცხოვრებელ ზონა 6-ის არსებული პარამეტრების გათვალისწინებით.

წარმოდგენილი ესკიზის მიხედვით, საპროექტო შენობის საცხოვრებელი სართულის კ2-ის საანგარიშო ფართი 171 მ2 არ აღემატება. შენობა თხელტანიანია და მაქსიმალურად დისტანცირებულია მომიჯნავე მოცულობებიდან. მის პირველ სართულზე გათავსებულია მომცრო კომერციული ფართი და შესაბამისი რაოდენობის ავტოსადგომები 8 საცხოვრებელი ბინისთვის. შენობაზე შექმნილი ტერასები მაქსიმალურად დაიტვირთება გამწვანებით, ასევე მთელი ტერიტორია დაიფარება ნალექგამჭოლი ფილაქნით, რათა მოხდეს სარეკრეაციო სივრცის ზრდა.

გრაფიკული განშლა ო.ჩხეიძის ქუჩის აღმოსავლეთის მხრიდან

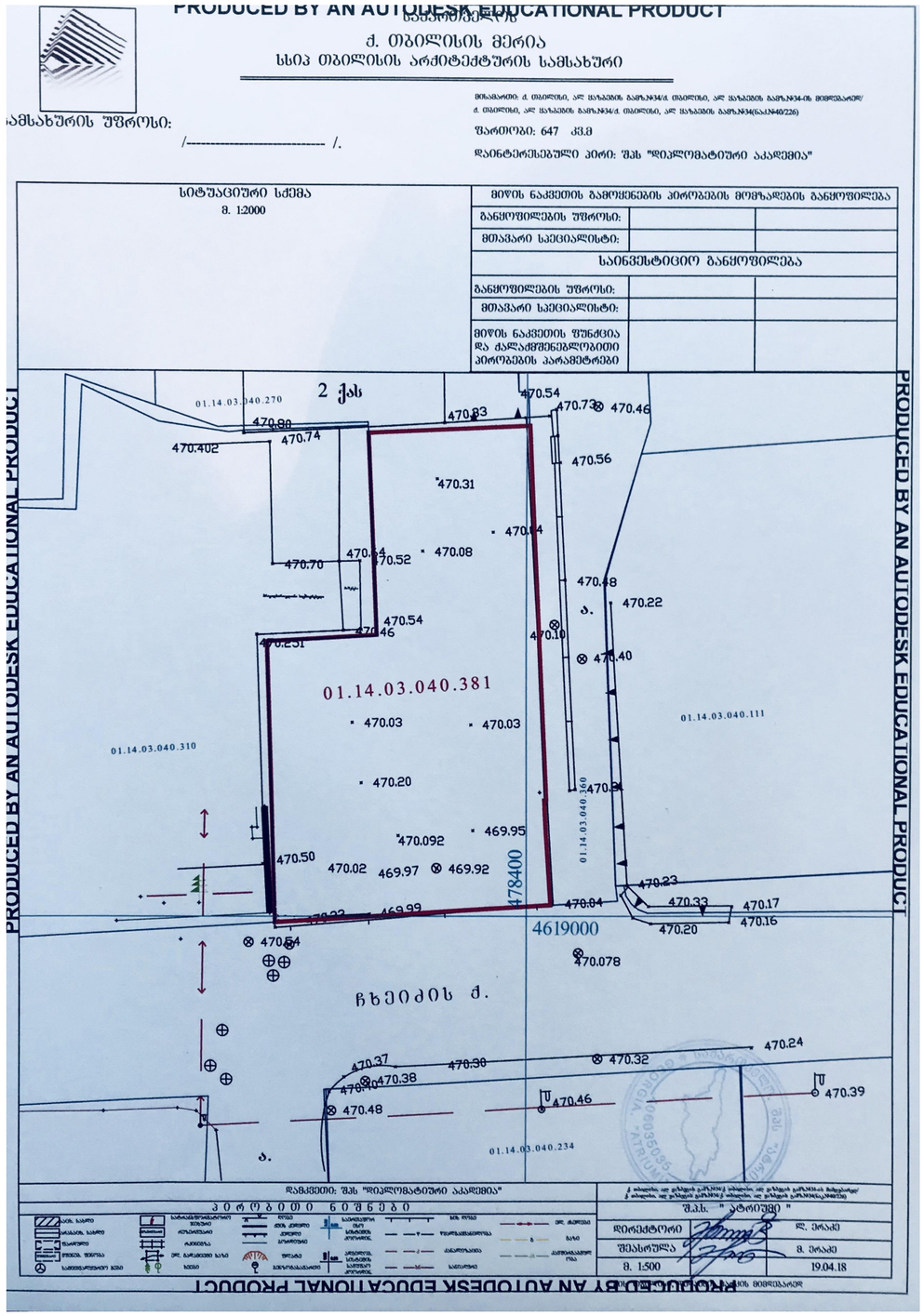


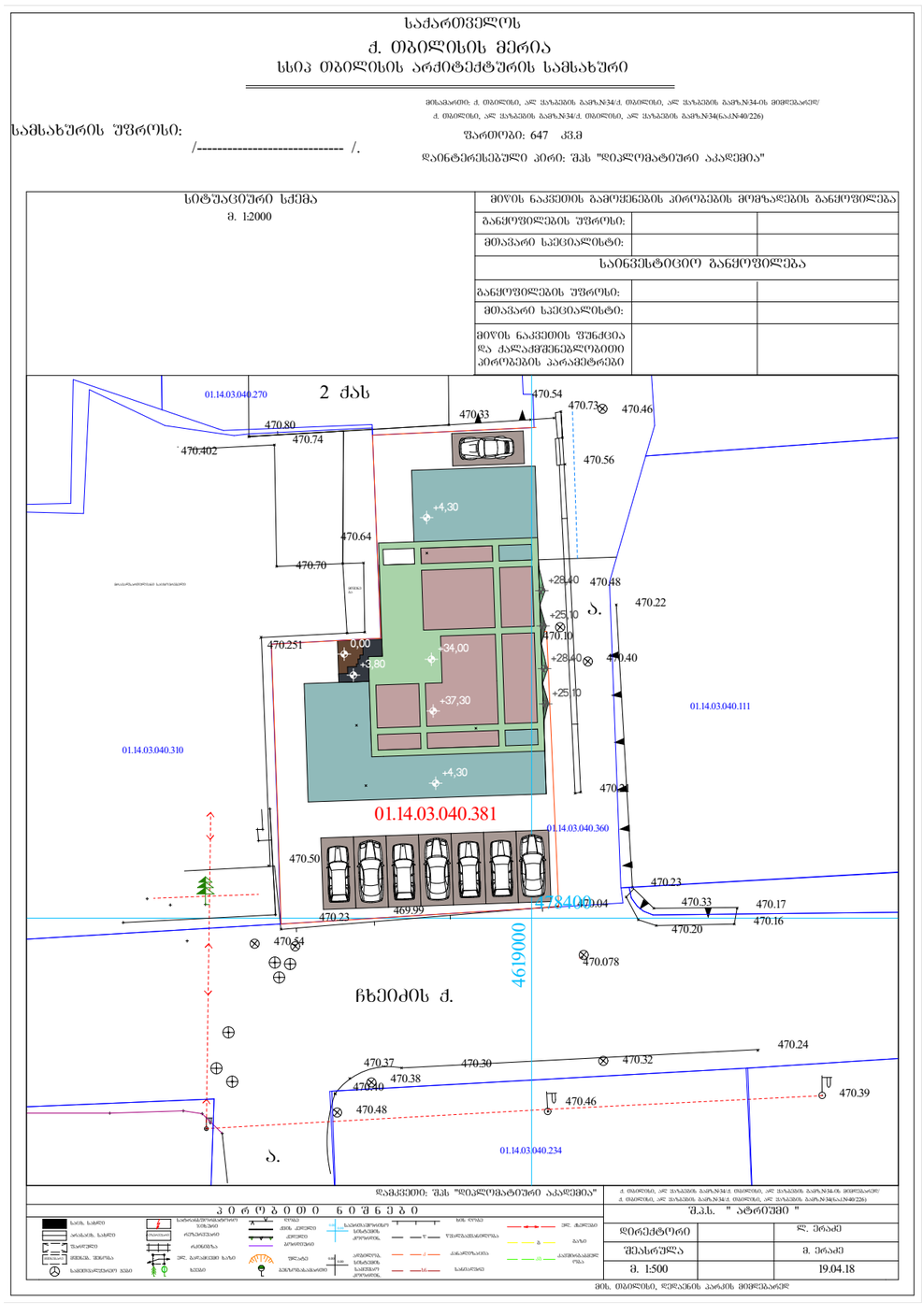
გრაფიკული განშლა ო. ჩხეიძის ქუჩის მხრიდან



საპროექტო შენობა

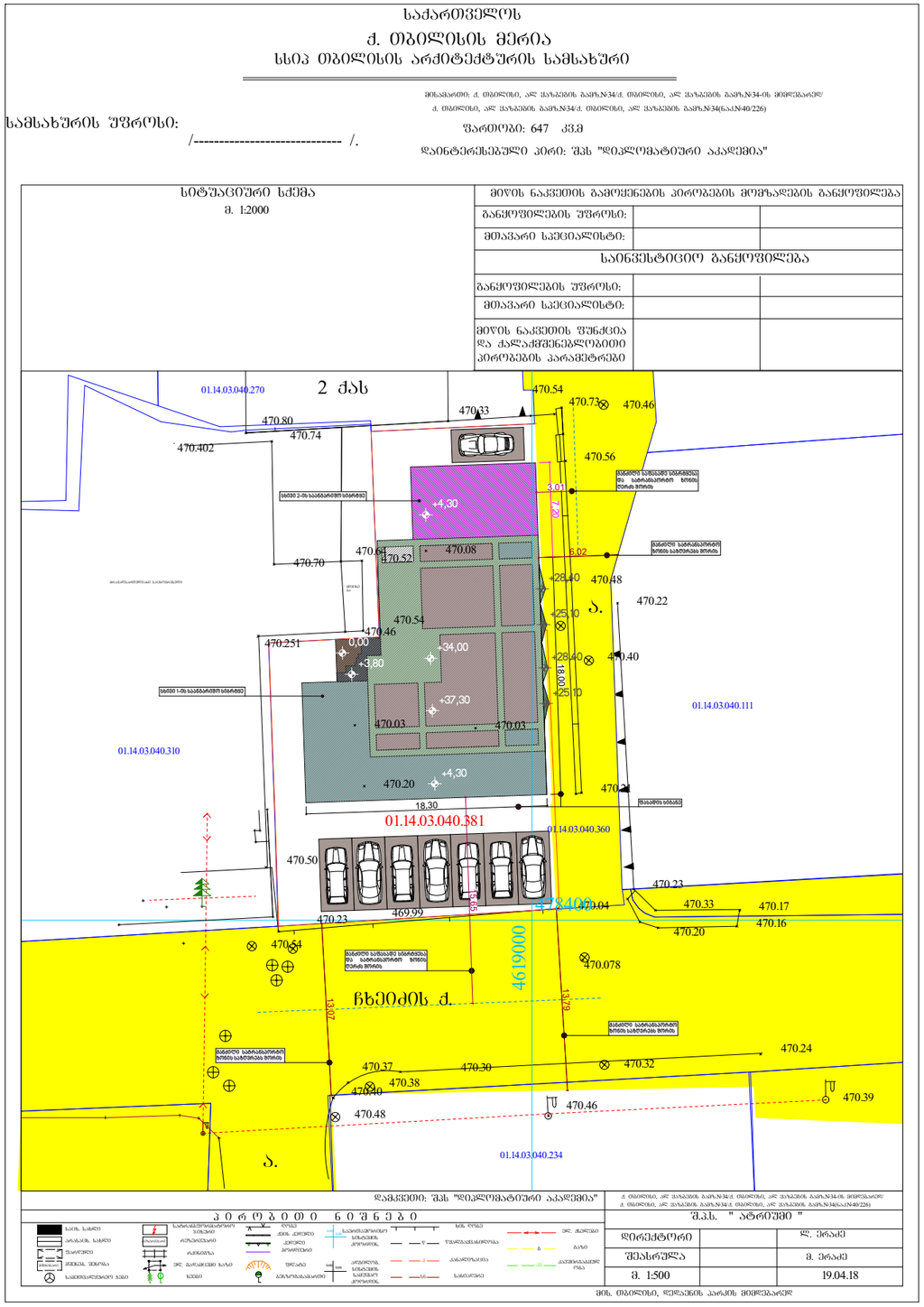
გრაფიკული განშლები





ტოპოგრაფიული რუკა და გენგეგმა



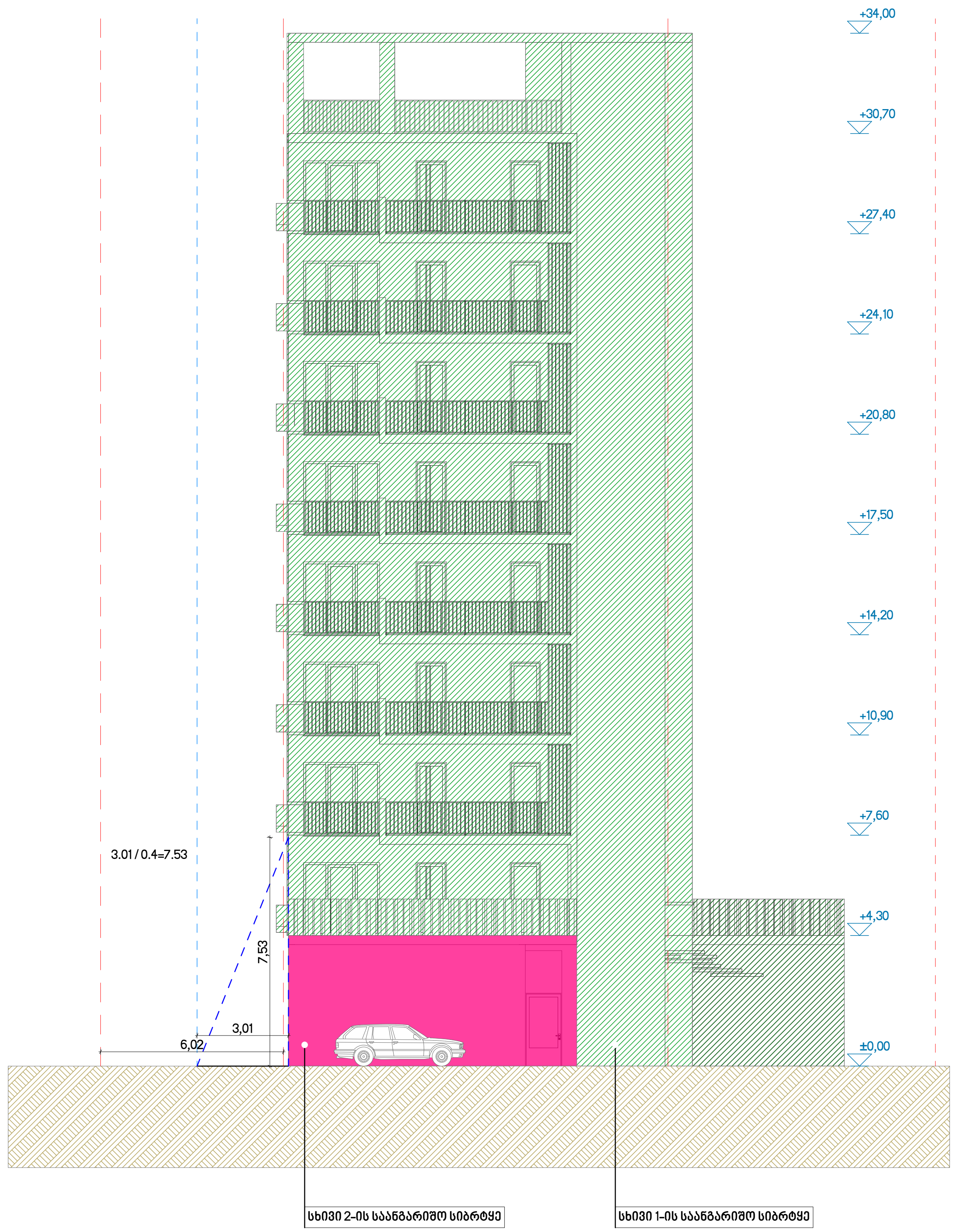


სიმაღლის განსაზღვრის სხივი 1

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39, 2016 წლის 24 მაისის, მუხლი 31, მეშვიდე თავის თანახმად

თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

სიმაღლის განსაზღვრის სქემა 2



საქართველოს
ქ. თბილისის მერია
სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

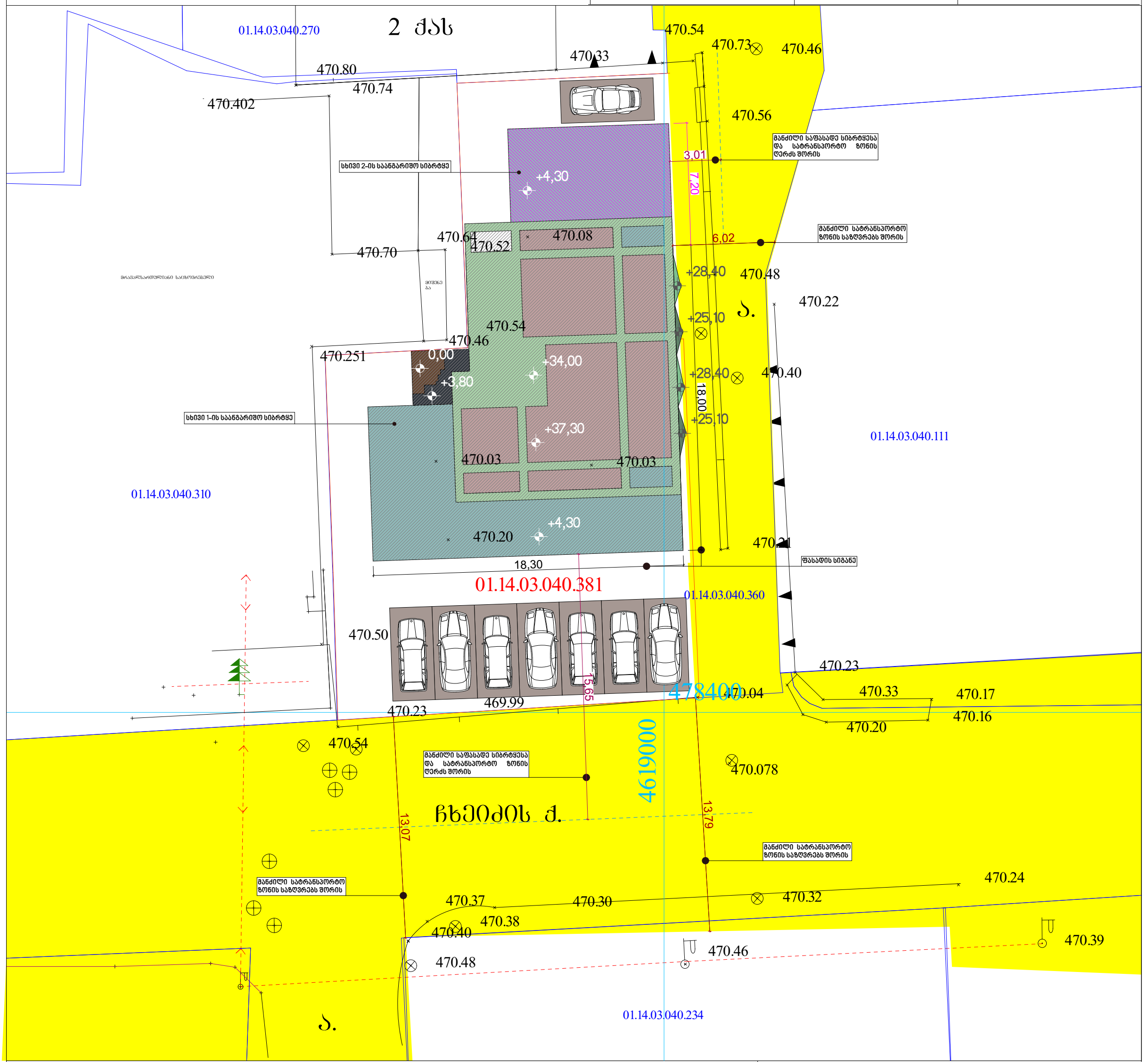
მისამართი: ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34/ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34-ის მიმდებარედ/ ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34/ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34(ნაკ.№40/226)

სამსახურის უფროსი: /---------------------------- /.

ფართობი: 647 კვ.მ

დაინტერესებული პირი: შპს "დიპლომატიური აკადემია"

სიტუაციური სქემა მ. 1:2000	მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების მომზადების განყოფილება		
	განყოფილების უფროსი:		
	მთავარი სპეციალისტი:		
	საინვესტიციო განყოფილება		
	განყოფილების უფროსი:		
	მთავარი სპეციალისტი:		
	მიწის ნაკვეთის ფუნქცია და ქალაქთმშენებლობითი პირობების პარამეტრები		



დამკვეთი: შპს "დიპლომატიური აკადემია" | ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34/ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34-ის მიმდებარედ/ ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34/ქ. თბილისი, ალ ყაზბეგის გამზ.№34(ნაკ.№40/226)

პირობითი ნიშნები

საცხ. სახლი; არასაცხ. სახლი; ფარდული; შენებ. შენობა; სამეთვალყურეო ჭაბი; სატრანსფორმატორო ჯიხური; რეზერვუარი; რკინიგზა; ელ. გადამცემი ხაზი; ხეები; ღობე; ქვის კედელი; კედელი; ბორდიური; ფლატე; ბენზოგასამართი; საორიენტირო სისტემის კოორდინ.; ადგილობ. სისტემის სამუშაო კოორდინ.; ხის ღობე; წყალგაყვანილობა; კანალიზაცია; სანიაღვრე; ელ. ძალები; გაზი; კავშირგაბმულობა

შ.პ.ს. " ატრიუმი "		
დირექტორი		ლ. ერაძე
შეასრულა		მ. ერაძე
მ. 1:500		19.04.18

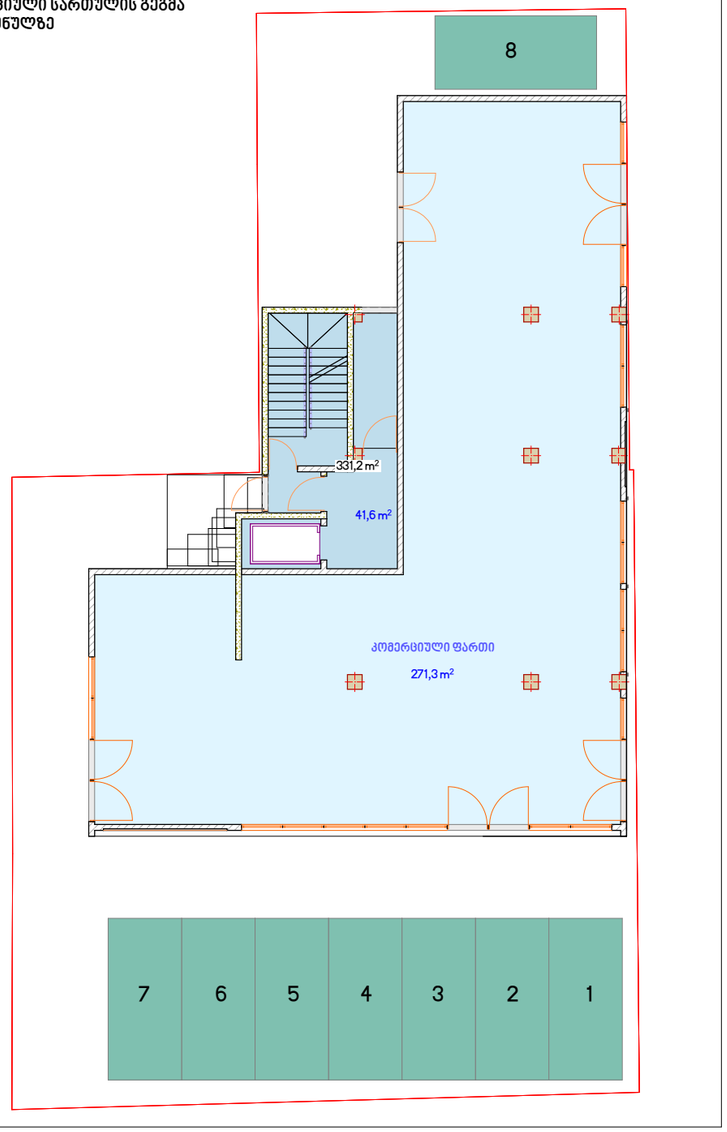
მის. თბილისი, ლედაენის პარკის მიმდებარედ

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №14-39, 2016 წლის 24 მაისის, მუხლი 31, მეშვიდე თავის თანახმად

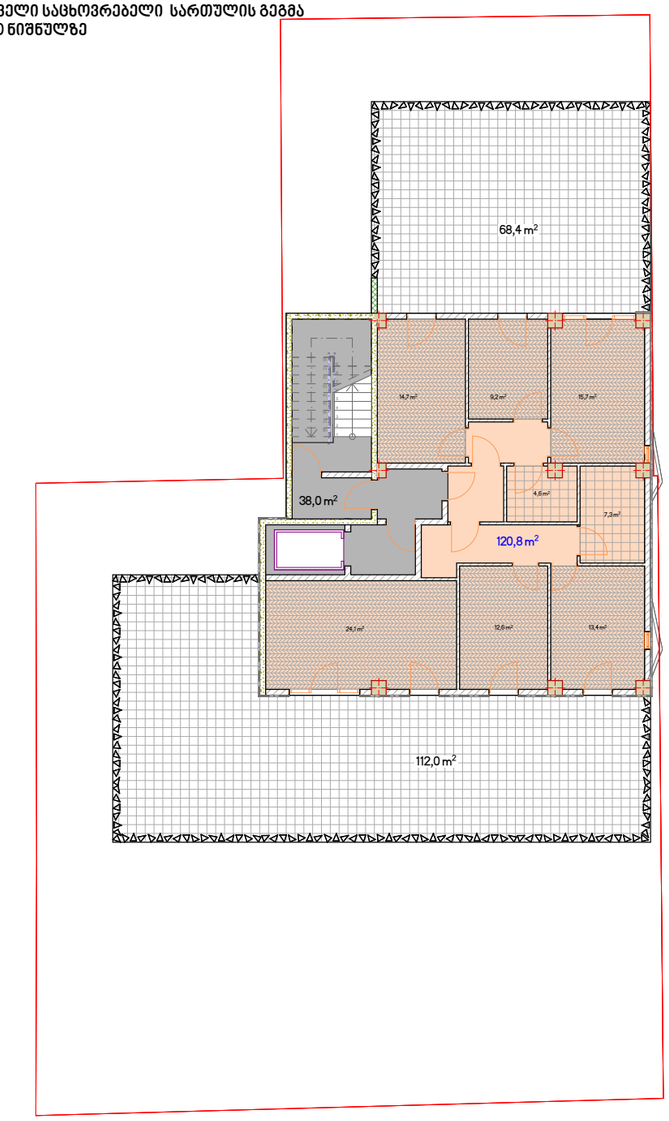
თუ მიწის ნაკვეთს ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება ერთმანეთის გადამკვეთი ქუჩა ან/და სხვა საზოგადოებრივი სივრცე, განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება უფრო განიერი ქუჩის ან საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან. სიმაღლის ეს მაჩვენებელი აგრეთვე ვრცელდება უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული შენობის საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) იმ ნაწილზეც, რომელიც არ აღემატება უფრო განიერ ქუჩაზე გამავალ საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) სიგრძეს, მაგრამ არა უმეტეს 20 მეტრისა. უფრო ვიწრო ქუჩაზე განთავსებული საანგარიშო ზედაპირის (ფასადის) დანარჩენ ნაწილზე განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მისი მოსაზღვრე ქუჩის ან სხვა საზოგადოებრივი სივრცის მხრიდან.

სიმაღლის განსაზღვრის სხივი 2

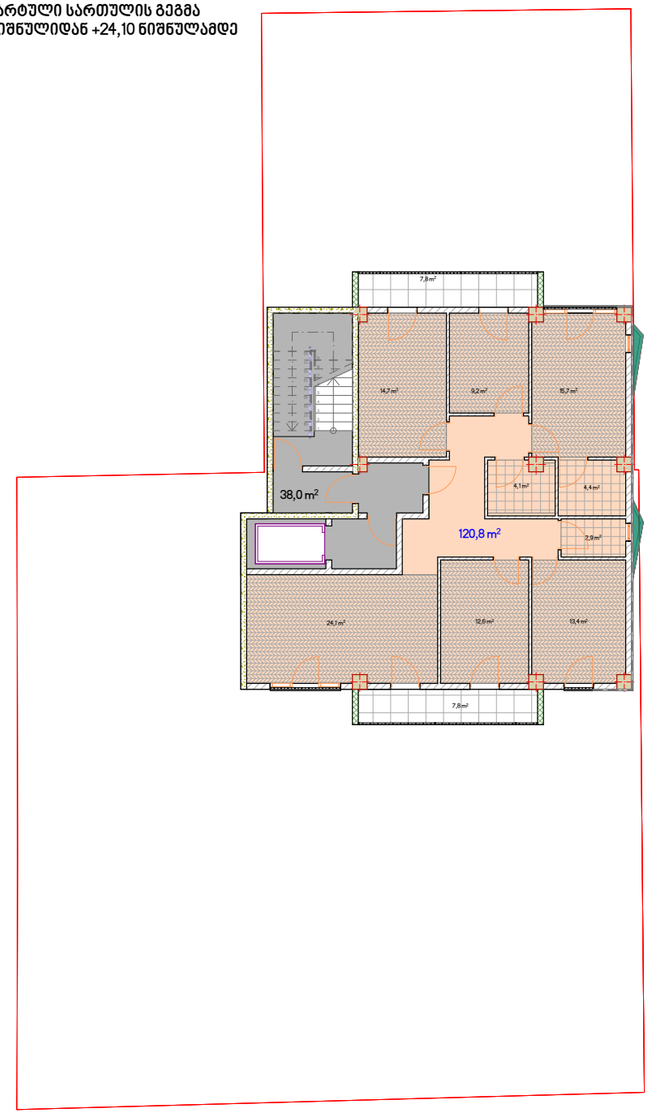
კომერციული სართულის გეგმა
0,00 ნიშნულზე



პირველი საცხოვრებელი სართულის გეგმა
+4,30 ნიშნულზე



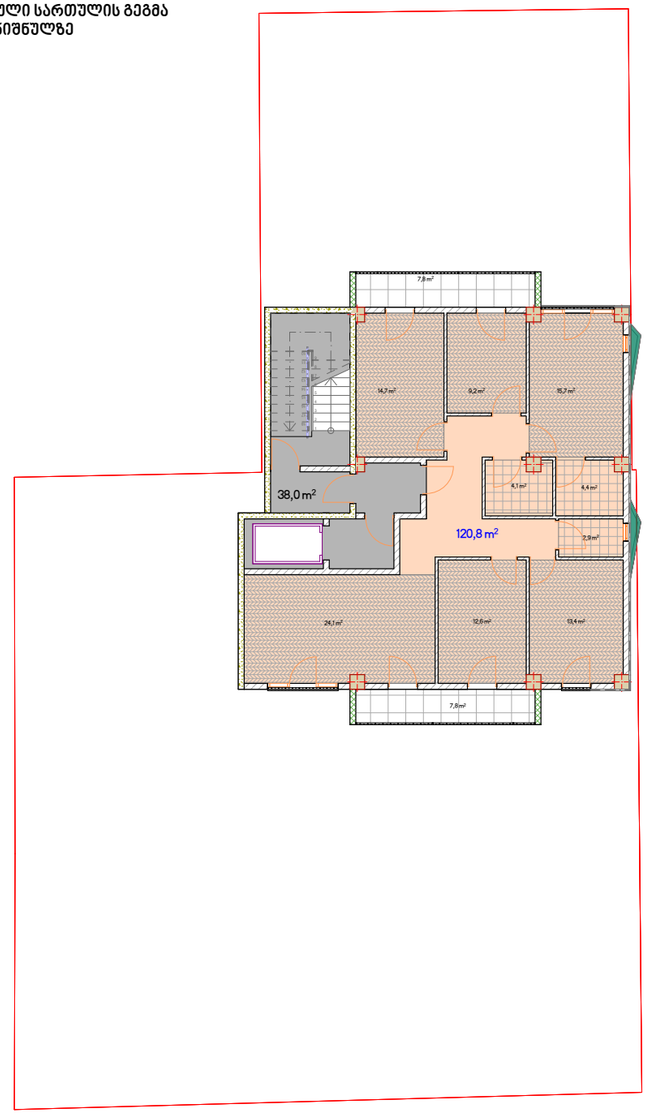
სტანდარტული სართულის გეგმა
+7,60 ნიშნულიდან +24,10 ნიშნულამდე



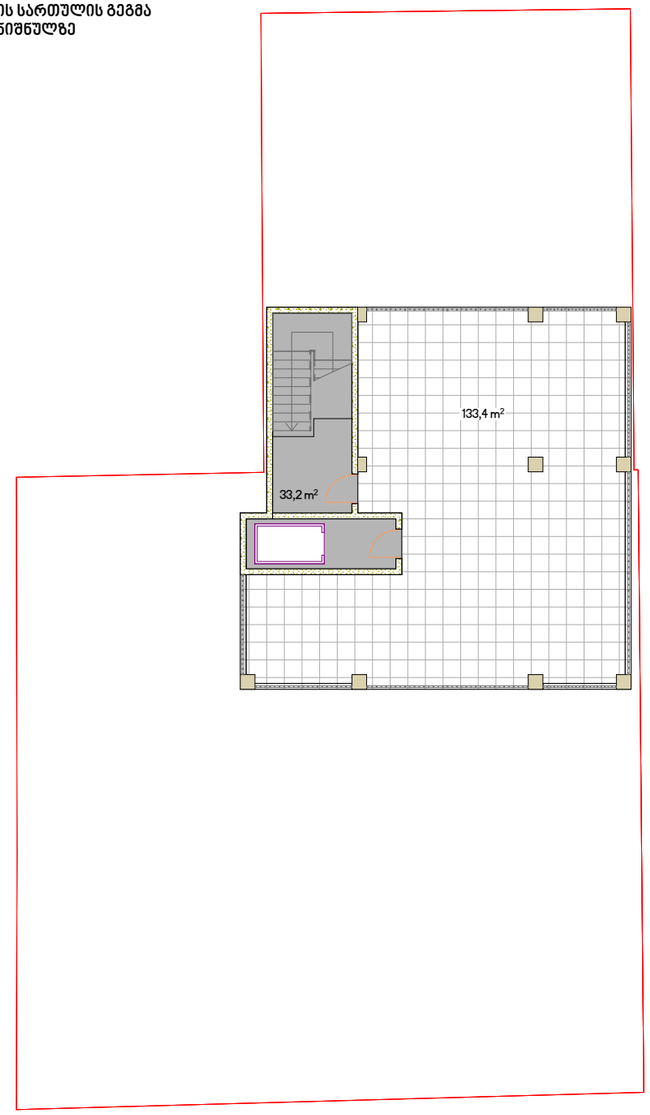
საპროექტო შენობა განკუთვნილია რვა საცხოვრებელი ერთეულისთვის, რომლებიც ისარგებლებენ ტერიტორიაზე არსებული ავტოსადგომით

საპროექტო შენობის გეგმები

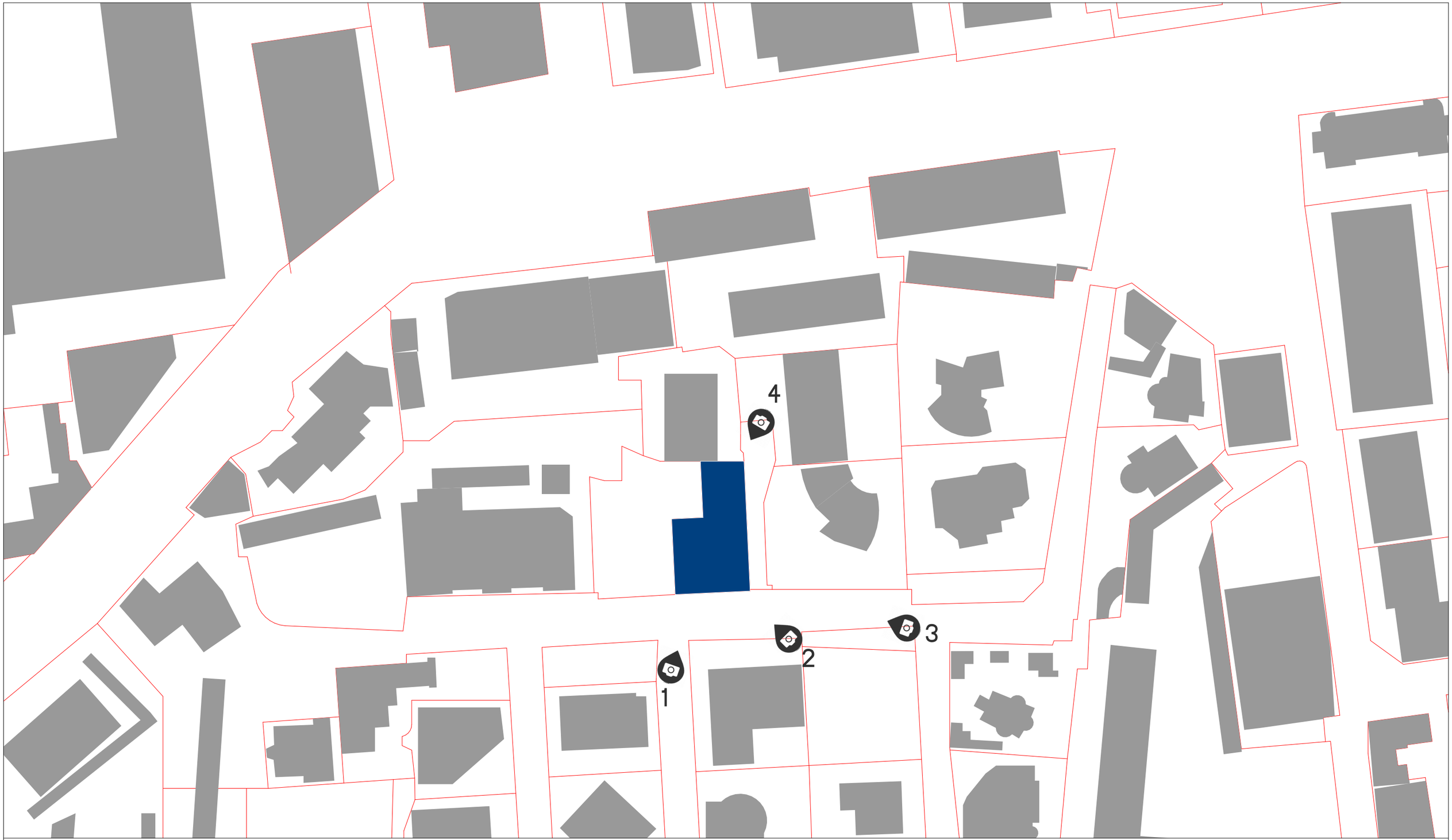
არასრული სართულის გეგმა
+27,40 ნიშნულზე



ტერასის სართულის გეგმა
+30,70 ნიშნულზე



საპროექტო შენობის გეგმები



ფოტოფიქსაციის წერტილები

მასშტაბი 1:1000





09.09.2018

ფოტომონტაჟი და არსებული მდგომარეობა





09.09.2018

ფოტომონტაჟი და არსებული მდგომარეობა





09.09.2018

ფოტომონტაჟი და არსებული მდგომარეობა





09.09.2018

ფოტომონტაჟი და არსებული მდგომარეობა









სივრცითი აქსონომეტრია









სივრცითი აქსონომეტრია