განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, გედევანიშვილის ქ. # 25 ში.

ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 39 486 კვ/მ-ს. და მოიცავს ორ საკადასტრო ერთეულს:
01.16.07.002.002 – 39 429 მ2

01.16.07.002.025 – 57 მ2

დღესდღეობით საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი წარმოადგენს საცხოვრებელ ზონას, ხოლო ნაწილი საზოგადოებრივ-საქმიან ზონას. საპროექტო ზონირება ძირითადად ითვალისწინებს არსებულ ზონირებას მცირე კორექტივებით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით იგეგმება ტერიტორიის დაყოფა 20 საკადასტრო ერთეულად. მათ შორის:

18 საკადასტრო ერთეული დატვირთული იქნება შენობა ნაგებობებით

1 საკადასტრო საავტომობილო გზებით

1 საკადასტრო ერთეული რეკრეაციული ტერიტორიით

სულ ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია:

- 400 საცხოვრებელი ბინა
- 1 საბავშვო ბაღი
- 2 კომერციული დანიშნულების შენობა
- 1 სასტუმრო
- 1 ელექტრო სატრანსფორმატორო
- რეკრეაციული ტერიტორია ბავშვთა სათამაშო მოედნებით და სკვერით

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები

- ტერიტორიის ფართობი - 39 486 მ2
- მიწის ნაკვეთების საერთო განაშენიანების ფართობი - 8 891,5 მ2 (კ1=0,2)
- მიწის ნაკვეთების საერთო განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი - 75 397,4 მ2 (კ2=1,9)

- შენობა-ნაგებობების სართულიანობა - 1-12 სართული
- მიწისქვეშა ავტოსადგომების რაოდენობა - 333 ავტოსადგომი
- მიწისზედა ღია ავტოსადგომების რაოდენობა - 435 ავტოსადგომი

წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი არ შეესაბამება დღევანდელი მდგომარეობით დარეგისტრირებულ საკადასტრო საზღვარს, რადგანაც იგეგმება მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად. აქედან გამომდინაერ გთხოვთ შეითანხმოთ წარმოდგენილი განაშენიანების გეგმა, პროექტში ნაჩვენები საზღვრებით, იმ პირობით რომ მომავალში მოხდება მიწის ნაკვეთის საზღვრების კორექტირება.

პროექტით გათვალისწინებულია არსებული ხეების გარკვეული ნაწილის გადარგვა, რისი ნებართვის მოთხოვნის შესახებ განცხადება იქნება წარდგენილი ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურში, ყოველ კონკრეტულ ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის მიღების ეტაპზე.

ასევე კომუნიკაციებისა და მათთან დაკავშირებული სამშენებლო ნორმების დაცვის საკითხი, დაყენებული იქნება მშენებლობის ნებართვის მიღების ეტაპზე.

პროექტით გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარე სატრანსპორტო გზების დაკავშირება როგორც არსებულ მომიჯნავე ქუჩათა ქსელთან, ასევე საპროექტო მაგისტრალთან, რომელმაც უნდა გაიაროს საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით. შესაბამისად ეს კავშირები შესაძლოა გასცდეს საპროექტო ტერიტორიის არეალს და გადავიდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე. ამ შემთხვევაში დამკვეთის მიერ იქნება მოპოვებული სახელმწიფოს შესაბამისი თანხმობა, მხოლოდ იმ ეტაპზე როცა საჭირო გახდება სატრანსპორტო გზების მშენებლობისათვის ქ. თბილისის მერიიდან შესაბამისი ნებართვის გაცემა.

ასევე აღსანიშნავია რომ სერვიტუტი, რომელიც დატანილია #01.16.07.002.025 მიწის ნაკვეთზე, აღარ წარმოადგენს საჭიროებას რადგან მიწის ნაკვეთი #01.16.07.002.002 რომელთანაც მიდიოდა ეს სერვიტუტი გაცვლილი იქნა თელასთან, სხვა მიწის ნაკვეთში და დღესღეობით წარმოადგენს შპს „მეგობრობა ლენდი“-ს საკუთრებას. აქედან გამომდინარე ამონაწერისა და საკადასტრო რუკის განახლების შემდეგ, სერვიტუტი და სხვა შეზღუდვები მიწის ნაკვეთს მოეხსნება.

პროექტის მთავარი არქიტექტორი

მიხეილ ბალიაშვილი
