



საკრთავეტო ტერიტორიის განვითარების წინადადება
ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი, ს/კ 26.28.13.342

საკროეჭო ტერიტორიის განვითარების წინადადება
ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი,
ს/კ 26.28.13.342

დირექტორი:



ლ. ხუხაშვილი

პრ. მთ. არქიტექტორი:

ლ. ხუხაშვილი

ავტორები:



ბ. გვანცელავა

არქიტექტორი:

კ. ხვედელიძე

მ. გაბაშვიძე

ალბომის შემადგენლობა:

- თავფურცელი
- ალბომის შემადგენლობა

გრაფიკული ნაწილი :

G.1. საკადასტრო მონაცემები

G.2. სიტუაციური გეგმები

G.3. ტოპოგრაფიული ანაზოზი და ორთოფოტო

G.4. ფოტოფიქსაციის სქემა და ტერიტორიის ფოტოები

G.5. მიმდებარე ტერიტორიის საკუთრები ანალიზი, შენობების განთავსების გეგმა და სარტულიანობის გეგმა

G.6. არსებული და დაგეგმილი ფუნქციური ზონირება

G.7. ინფორმაცია არსებული და საპროექტო გამწვანების შესახებ

G.8. საპროექტო განაშენიანების, გრაფიკული და ტექსტური ნაწილი





მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 26.28.13.342**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892021123225 - 29/12/2021 13:15:50

მომზადების თარიღი
10/01/2022 15:39:54

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ოზურგეთი	ურეკი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
26	28	13	342	დამუსტებელი ფართობი: 18995.00 კვ.მ.
მისამართი: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი , დაბა ურეკი				ნაკვეთის წინა ნომერი: 26.28.13.018 ;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892021123225 , თარიღი 29/12/2021 13:15:50
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/01/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება N211446116 , დამოწმების თარიღი:28/12/2021 ,ნოტარიუსი დ. სვანაძე

მესაკუთრეები:

ინნა გუდავაძე (დაბ.20/02/1955) ,P/N: 65002002343 C/N: 510723300

მესაკუთრე:

ინნა გუდავაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაგვით განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **26.28.13.342**

ნაკვეთის დანიშნულება:

არასასოფლო სამეურნეო

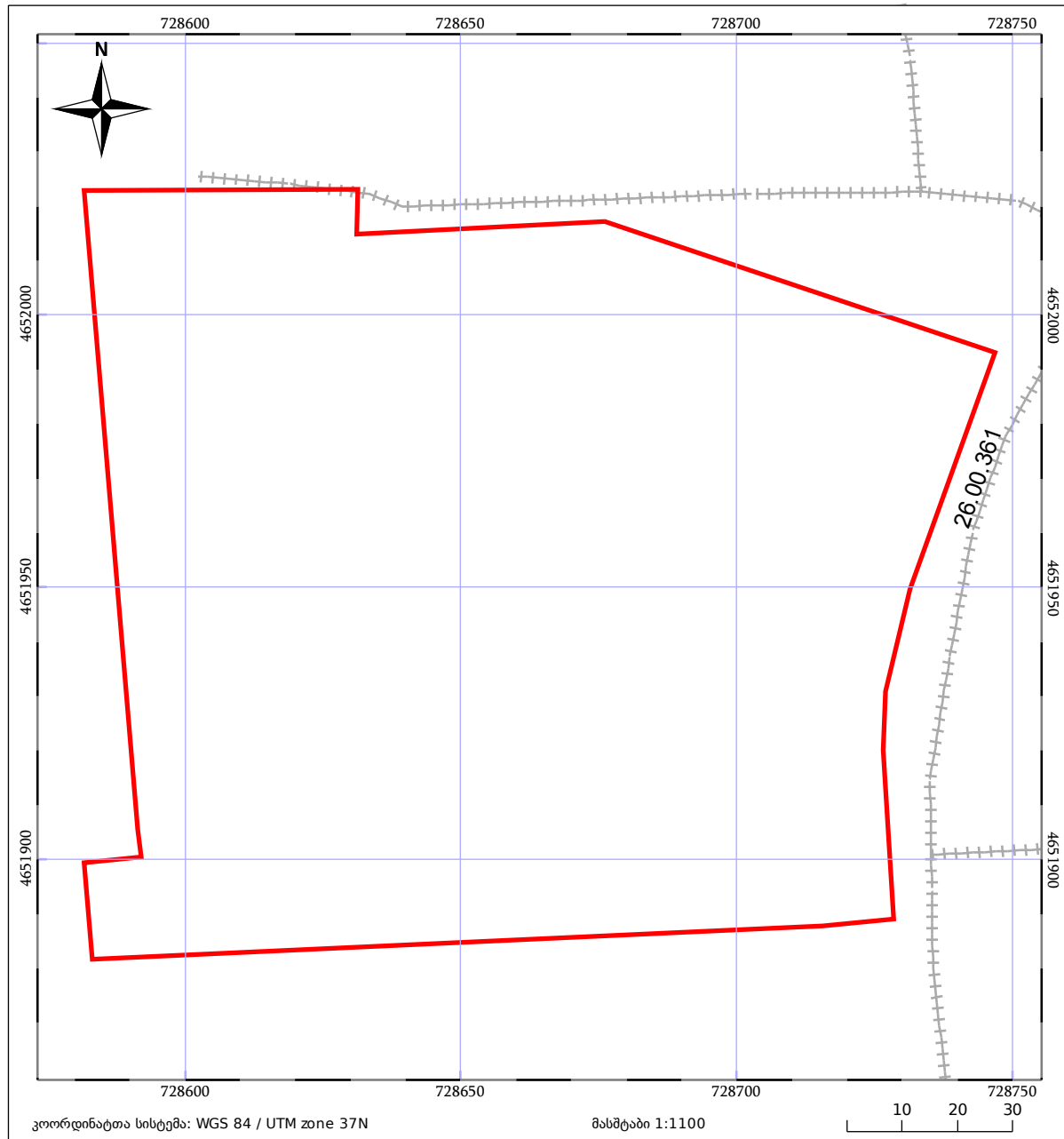
განცხადების ნომერი: **882019362000**

ფართობი:

18995 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)

მომზადების თარიღი: **16/05/2019**

18986 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



კოორდინატთა სისტემა: WGS 84 / UTM zone 37N

მასშტაბი 1:1100

05/25 მშენებარე ნაგებობა

05/25 მშენობა/ნაგებობა

ტყის ფონდი

ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი

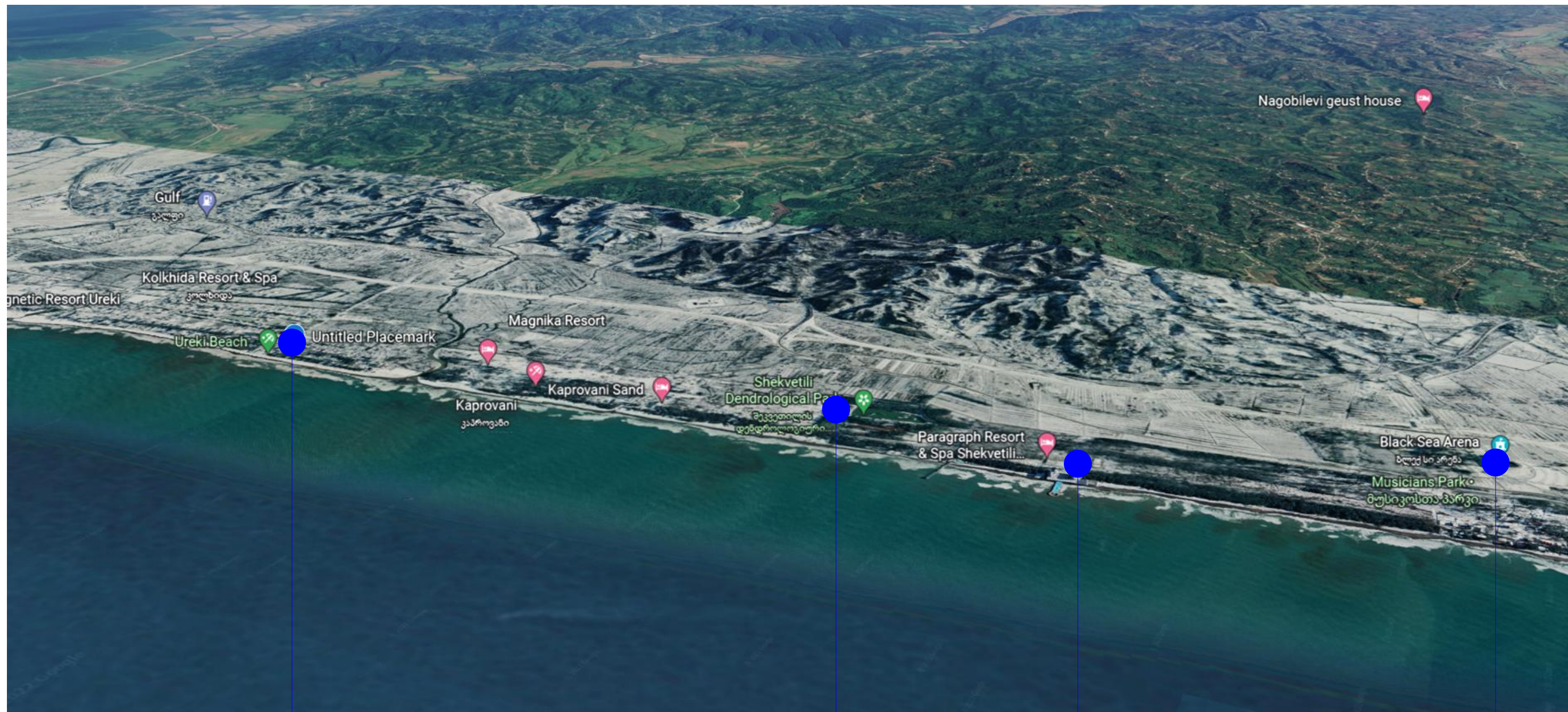
ხაზობრივი ნაგებობა

ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N2; ტელ: (995 32) 2 25 15 28;

<http://napr.gov.ge>





საპროექტო ტერიტორია

დენდროლოგიური პარკი

სასტუმრო პარაგრაფი

საქონსებრი დარბაზი
ბლექ სი არენა



ტოპოგრაფიული გეგმა

მ 1:1000

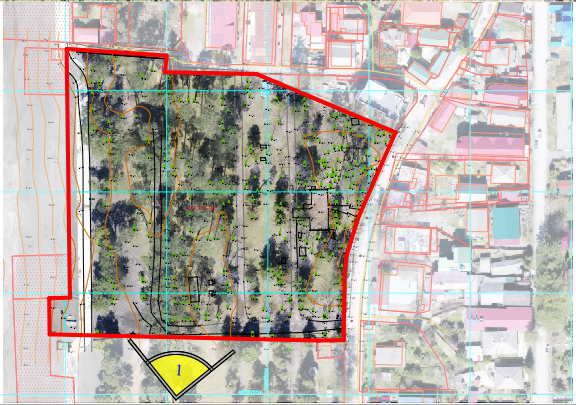
— საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

— მიმდებარე საკადასტრო საზღვრები

— საპროექტო საზღვრები



რეგულაციური
შ 1:1000
- საპროექტო ტერიტორიის
საზღვრები



ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

△ - ხედვის წერტილები



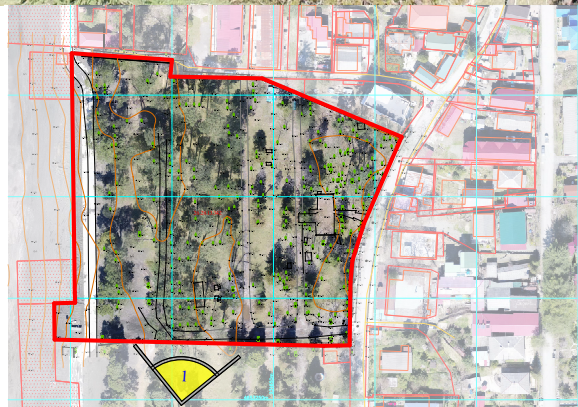
ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის
საზღვრები

△ - ხედვის წერტილები



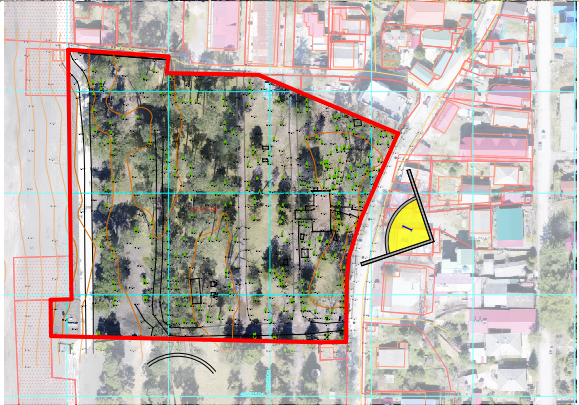


ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის
საზღვრები

△ - ხედვის წერტილები

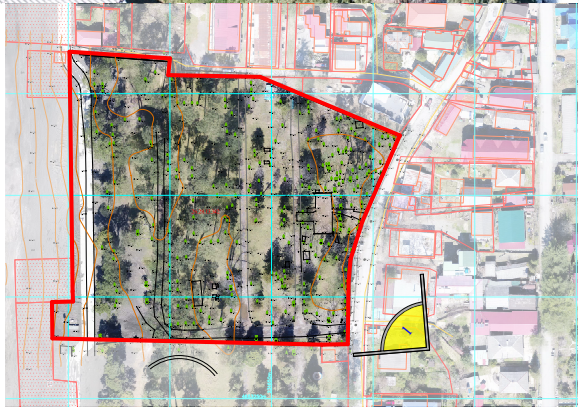


ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის
საზღვრები

△ - ხედვის წერტილები

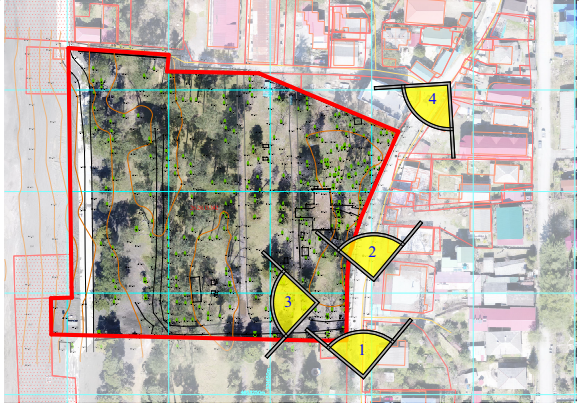


ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

△ - ხედვის წერტილები

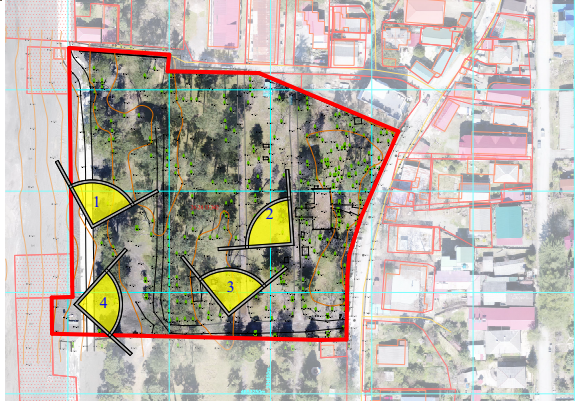


ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

□ - საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

∠ - ხედვის წერტილები

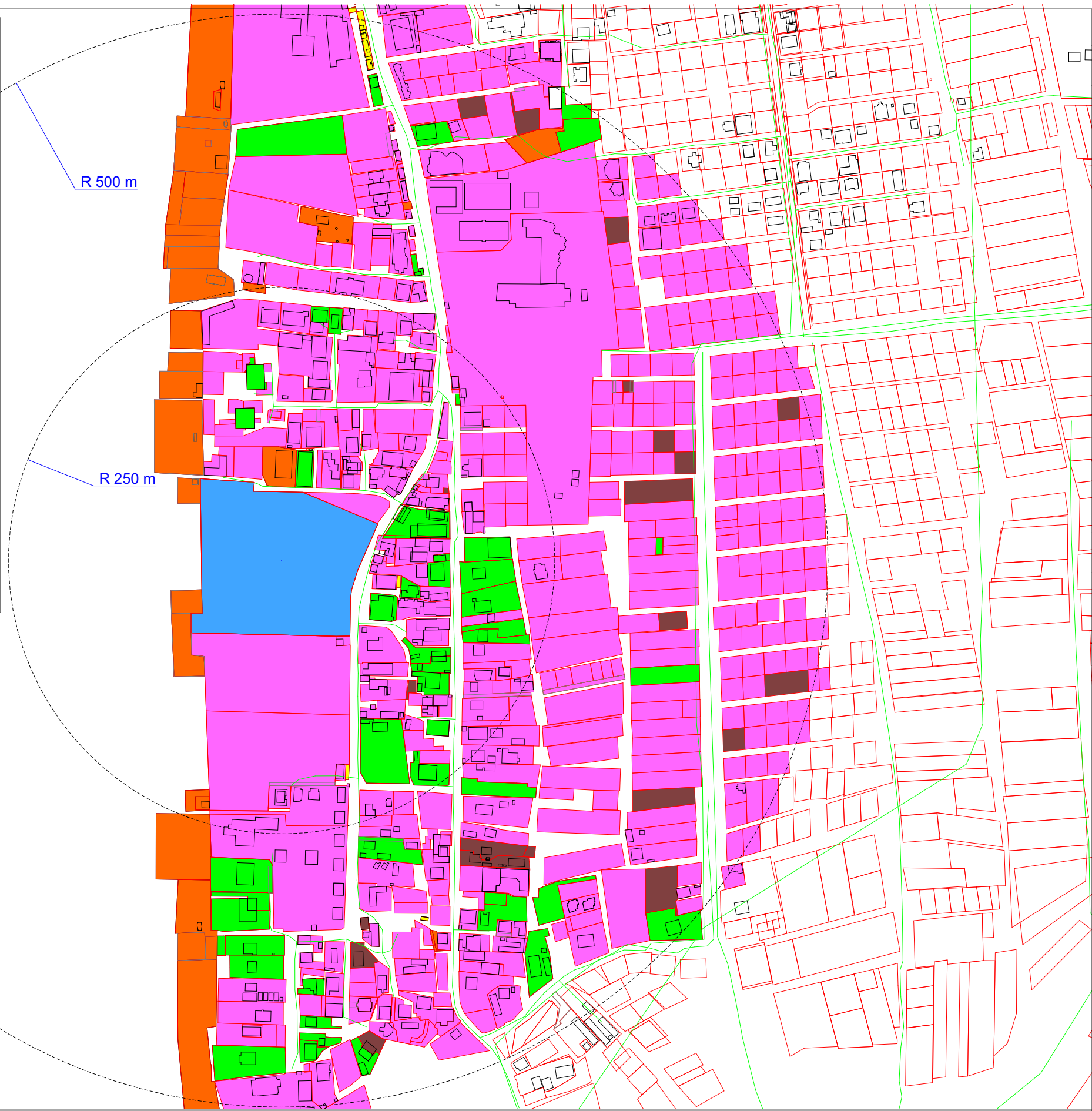
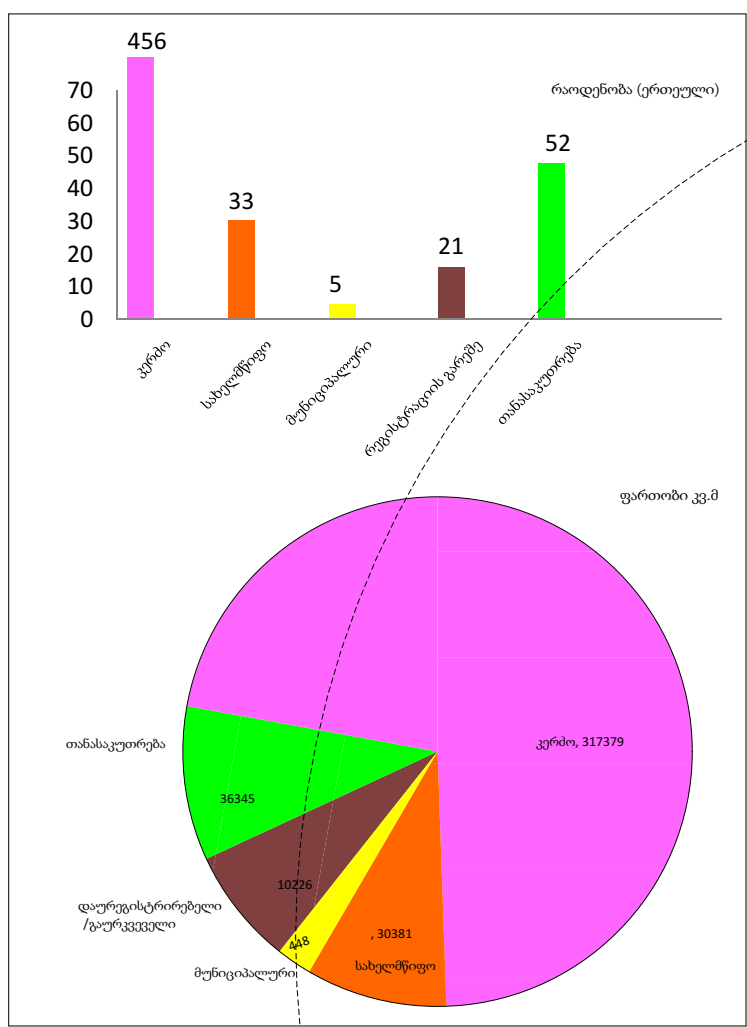


ფოტოფიქსაცია

მ 1:1000

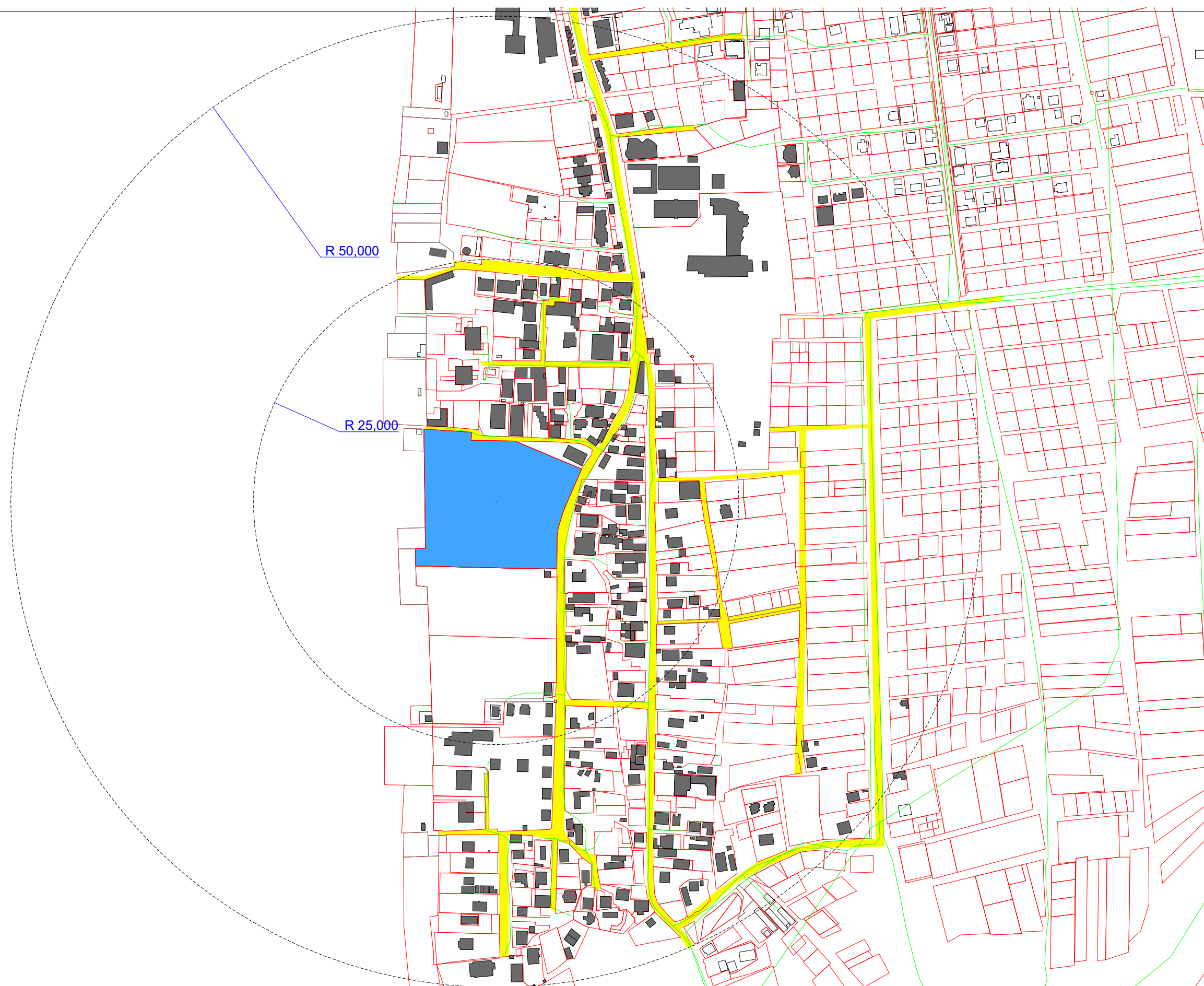
□ - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

∠ - ხედვის წერტილები

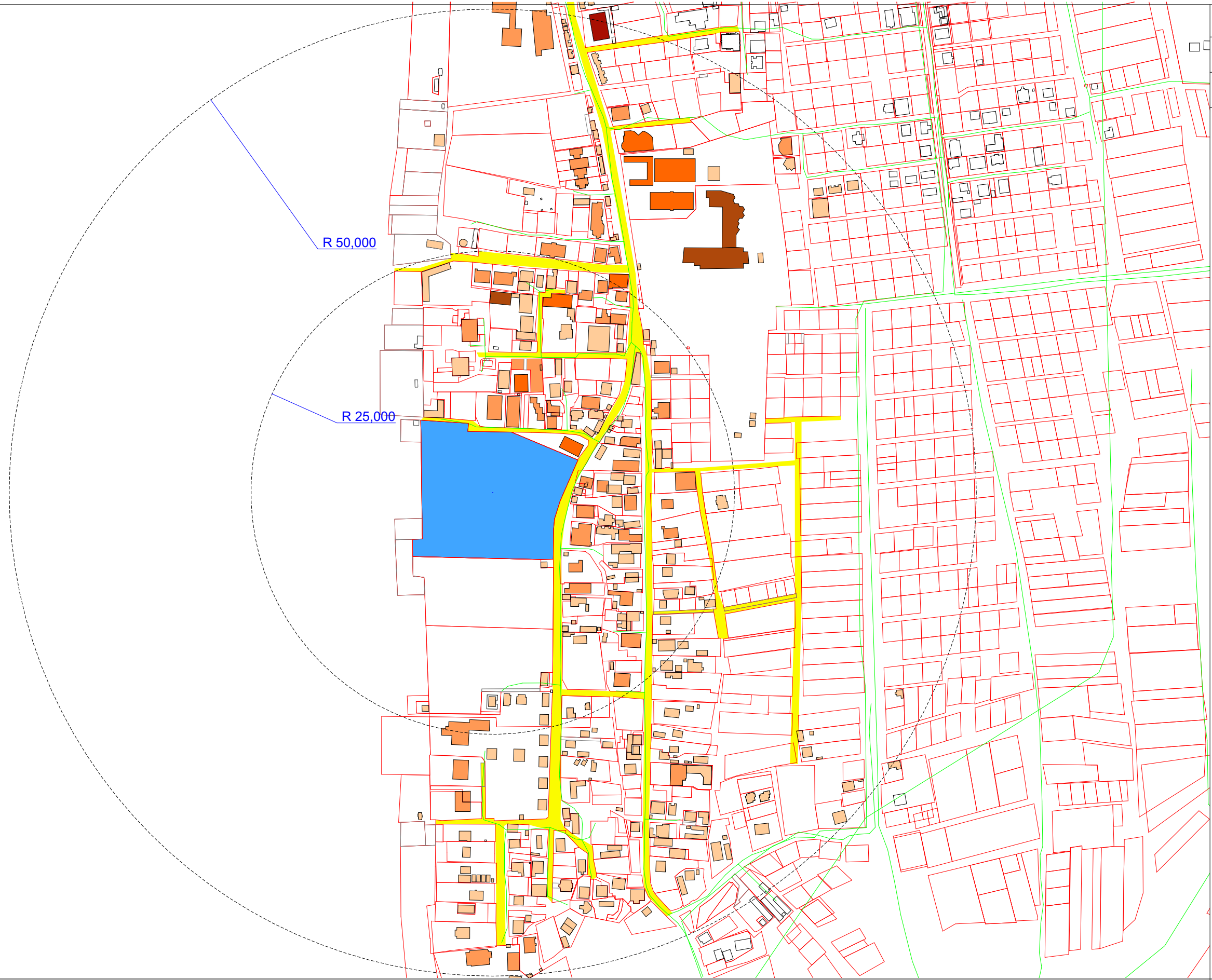


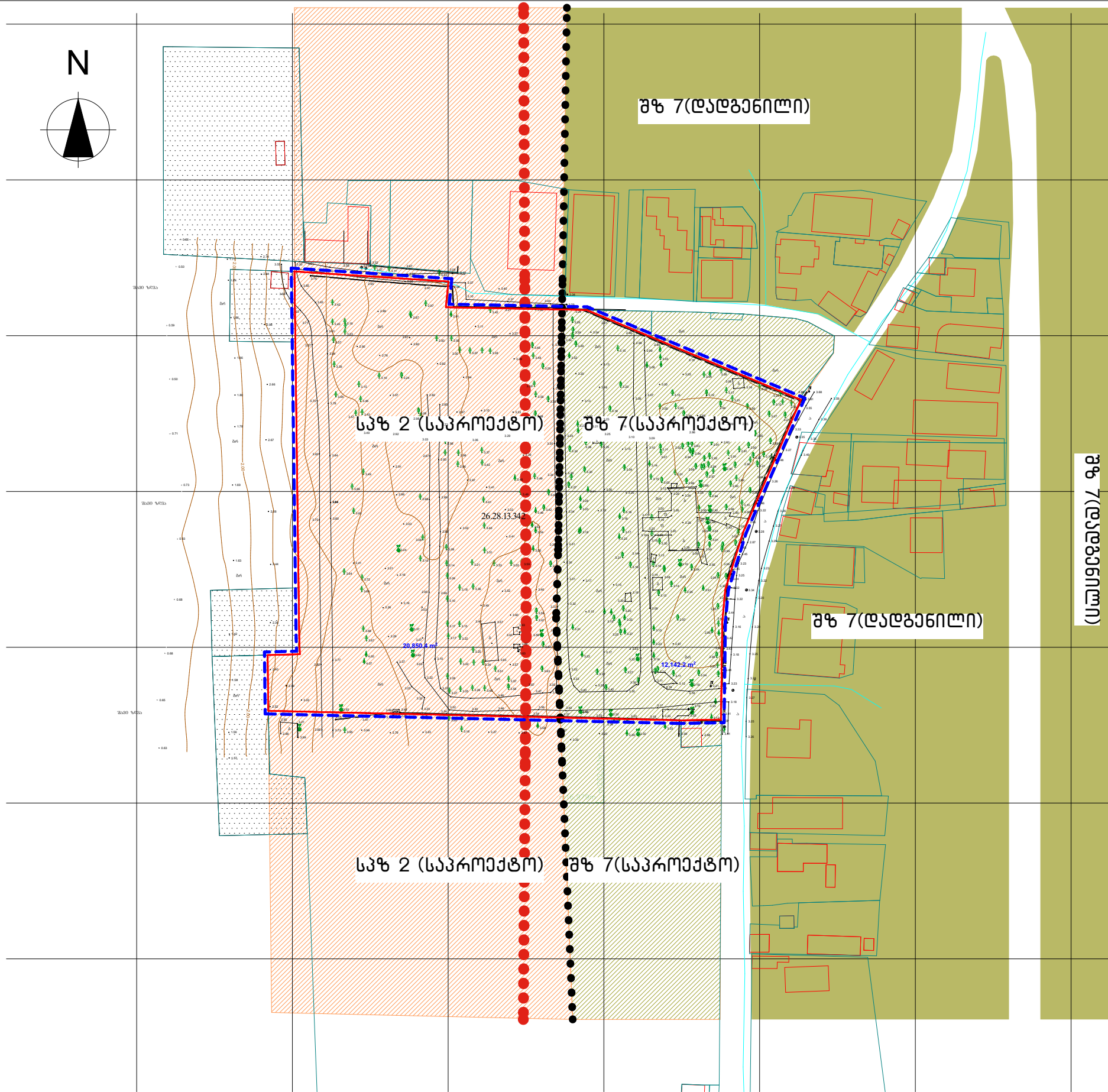
საკუთრების ტიპები	
მ 1:4000	
საკუთრების ტიპების ანალიზი	
	- საპროექტო ტერიტორია
	- კერძო
	- სახელმწიფო
	- მუნიციპალური
	- რეგისტრაციის გარეშე (გაურკვეველი)
	- თანასაქონლობა

- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- გზები



- 1-2 სართულიანი
- 3-4 სართულიანი
- 5-6 სართულიანი
- 7-8 სართულიანი
- 9-10 სართულიანი





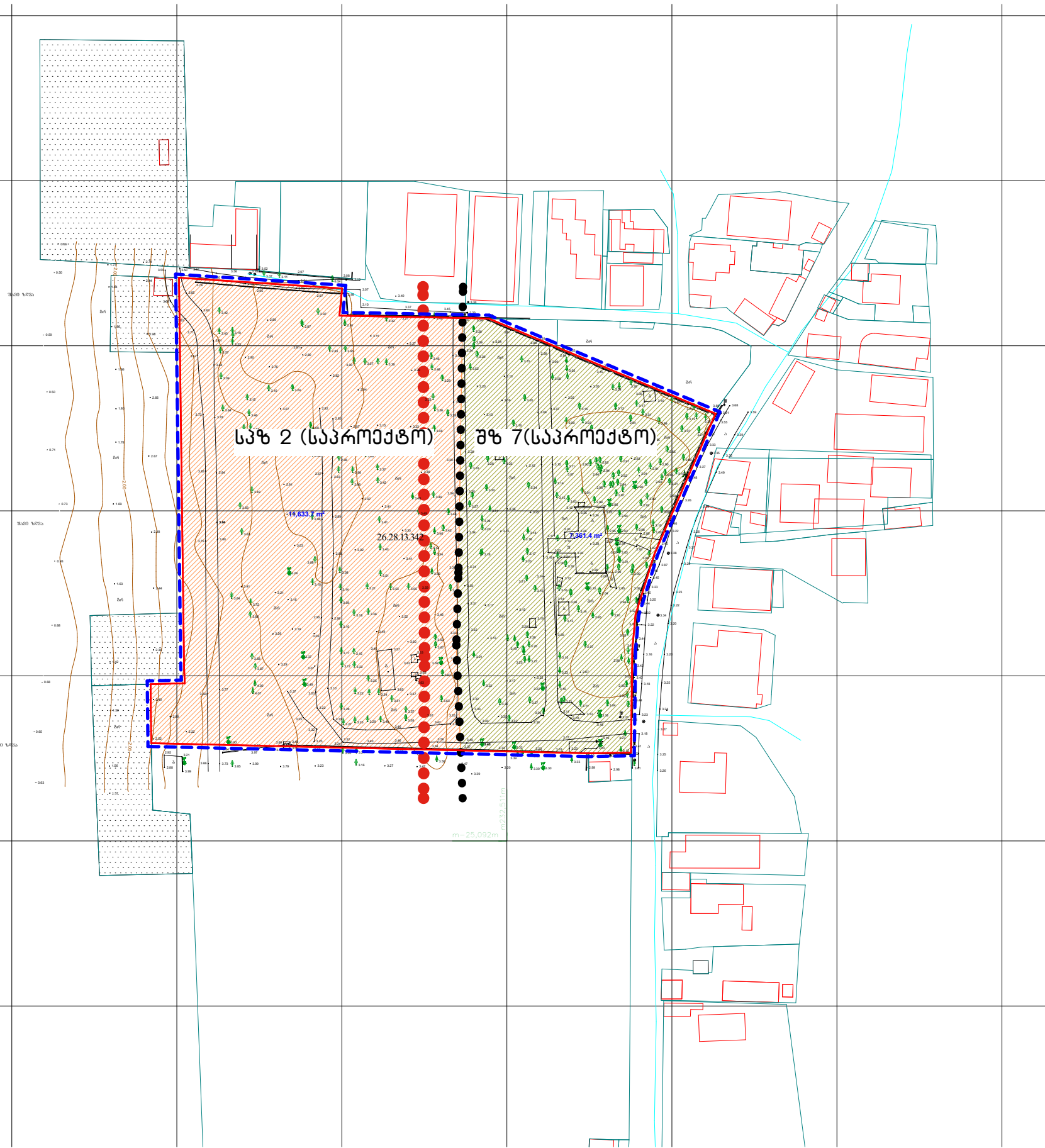
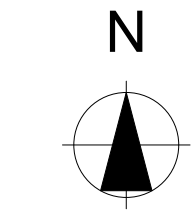
დაბა ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

- თავი III
სამშენებლო, არასამშენებლო ტერიტორიები და დამცავი ზონები
მუხლი 6. სამშენებლო ტერიტორიები
1. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:
ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ)
ა) შერეული ზონა (შზ);
ბ) სპეციალური ზონა (სპზ)
2. სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:
ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
ბ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
გ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
დ) კომერციული ზონა (შზ-5)
ე) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)
ვ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)
ზ) სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)
3. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით განისაზღვრება ფუნქციური ქვეზონების განაშენიანების მართვა.

დანართი 2
დაბა ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

- თავი II
ტერიტორიების გამოყენების პირობები
მუხლი 3. სამშენებლო ტერიტორიები
ურეკი-შეკვეთილის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:
ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
ბ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
გ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
დ) კომერციული ზონა (შზ-5)
ე) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)
ვ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)
ზ) სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)

- ● ● ● ● ● ● ● ფუნქციური ზონების შორის საზღვარი
- ● ● ● ● ● ● ● საანაპირო ზოლის დასვის 100 მეტრიანი ზოლი



ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	დამშენებელს ღირებულება (საშუალო/პეტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმკვრივის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფართობი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფართობი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)					
შპ-6	200	100	10 მ	20 მ	3	3	3	6	0.3	0.6	0.3
-	400		10 მ	20 მ	4	3	3	8	0.3	0.9	0.4
-	600		10 მ	20 მ	4	3	3	10	0.3	1.2	0.4
შპ-7	1000	300	25 მ	25 მ	5	5	5	-	0.3	1.5	0.5

- ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს
- ბ. შენობის შენობის მანძილისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად
- გ. მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად
- დ. ჰექტარზე დამშენებელთა მაქსიმალური რაოდენობის/ადგილის განსაზღვრისას გამოყენებულია სამშენებლო ნორმები და წესები 2,07,89 წ. „ქალაქმშენებლობა“.
- ე. დასაშვებია გვერდითი მიჯნის ზონების მხარეს განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობის გამოყენება
4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები უნდა განვითარდეს ქალაქმშენებლობითო დოკუმენტაციით დადგენილი პირობების შესაბამისად.
5. საკურორტო ზონა - 2 (შპ-7)-ში მდებარე 1000 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტ ზონა - 1 (შპ-1)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად;

● ● ● ● ● ● ● ● ფუნქციური ზონების შორის საზღვარი

● ● ● ● ● ● ● ● საპროექტო ზონის დასაშვები 100 მეტრიანი ზონი



ბამწვანების გეგმა

მ 1:1000

- წიწვოვანი
(შესანარჩუნებელი)

- ფოთლოვანი
(შესანარჩუნებელი)

- წიწვოვანი
(მოჭრა/გადაღება)

- ფოთლოვანი
(მოჭრა/გადაღება)

რაოდენობები

- 130 ერთეული

- 97 ერთეული

- 18 ერთეული

- 15 ერთეული

სულ - 260 ერთეული
შესანარჩუნებელი - 227 ერთ.
მოჭრა/გადაღება - 33 ერთ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის
გარემოსდაცვითი
სამსახური

შ.პ.ს. „თბილისის მუნიციპალიტეტის“
ს/კ 404892069
ქ.თბილისი, ა.წარმოების გამზ. ქ.№118,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.7.1

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურეკში, ურეკის სარეკრაციო ტერიტორიის საზღვრებში. ს/კ 26.28.13.342. ტერიტორიის საერთო ფართობი არის 18995 კვ.მ

საპროექტო ობიექტი დაგეგმარებული კერძო დამკვეთის მიერ მოწოდებული დავალების საფუძველზე და გათვალისწინებულია სასტუმროს კომპლექსითვის, რომელიც შედგება ძირითადი შენობისგან, ასევე სარეკრაციო სივრცეებისგან.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით ემიჯნება არსებული განაშენიანება, რომლისგანაც გამოყოფილია ლოკალური დანიშნულების გზებით. დასავლეთით, ესაზღვრება ურეკის ბუღვარი და სანაპირო ზოლი, ხოლო სამხრეთით რეგისტრირებული სამეზობლო საკადასტრო ერთეულია, დღეის მდგომარეობით შენობებისგან თავისუფალი.

მიმდებარე უბანში ძირითადად დასავლეთით ზღვის სანაპირო ზოლამდე არსებული განაშენიანება საკმაოდ მჭიდროა და შედარებით ძველი ვიდრე ზოგადად არელში ურეკი-შეკვეთილის სარეკრაციო ტერიტორიის არეალში შემავალი სხვა მონაკვეთები. შესაბამისად ინფრასტრუქტურა ჩამოყალიბებულია და სრულყოფილი, როგორც საგზაო-საფეხმავლო კუთხით, ასევე საინჟინრო ქსელების თვალსაზრისით.

არსებული და დაგეგმილი ფუნქციური ზონირების ტექსტური ნაწილი

მიმდებარე ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების საკვლევი არეალი მოიცავს 500 მეტრის რადიუსში არსებული საკადასტრო ერთეულებს. ურეკი-შეკვეთილის განაშენიანების გეგმის რუკის შესაბამისად საკვლევ არეალში შესულ საკადასტრო ერთეულებს მინიჭებული აქვს შესაბამისი ზონები. მოცემულ არეალში გარდა ზოდადი - შერეული ზონის, უშუალოდ საპროექტო საკადასტრო ერთეულს ემიჯნება შემდეგი ფუნქციური ზონები, საკურორტო ზონა 2 - შზ-7 დადგენილი, საპროექტო სპეციალური ზონა 2 (სპზ.2)

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საპროექტო საკურორტო ზონა 2-ის (საპროექტო შზ-7) ასევე საპროექტო სპეციალური ზონა 2 (სპზ.2) . ძირითადი შენობის განთავსება დაგეგმილია საკურორტო ზონაში, ხოლო სპეცზონაში სარეკრაციო ნაწილი იქნება გათვალისწინებულია , ღია აუზი, ბილიკები, ფანჩატური და ა.შ.

საპროექტო შენობა 9 სართულიანია, ვიზუალურად ორ ნაწილდა არის დაყოფილი, პირველ სართულზე გადაბმულია ნაწილობრივ ღია ავტოსადგომით. მიმდებარე განაშენიანება არ არის ერთგვაროვანი, სართულიანობა არის როგორც 1-2 სართული, ასევე 9 და მეტი.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 18995 კვ.მ

საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) ფართობი - 7362 კვ.მ

სპეცონა 2 (სპზ.2) ფართობი - 11633 კვ.მ

პარამეტრები დაანგარიშებულია მხოლოდ საკურორტო ზონა 2-ის ნაწილის გათვალისწინებით

კ1 - 0,3 - 2210 კვ.მ (დადგენილი)

კ2 - 1,5 - 11050 კვ.მ (დადგენილი)

კ3 - 0,5 - 3681 კვ.მ (დადგენილი)

საპროექტო სიმჭიდროვეები მთელი ტერიტორიის გათვალისწინებით

კ1 - 0,1 - 2210 კვ.მ (საპროექტო)

კ2 - 0,6 - 11050 კვ.მ (საპროექტო)

კ3 - 0,7 - 13500 კვ.მ (საპროექტო)



სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება

საპროექტო ობიექტი თავისი ფუნქციით მნიშვნელოვან ეფექტს იქონიებს მიმდებარე განაშენიანების სამომავლო მიმართულების განსაზღვრაში, მათ შორის სოციალურ და ეკონომიკური თვალსაზრისით. ვიანიდან მსგავსი მსაშტაბის და სერვისების შემცველი ობიექტი, დიდი სარეკრეაციო სივრცე უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში, რომელსაც კავშირი აქვს საზოგადოებრივ სივრცეებთან და სანაპირო ზოლთან, მაღალი დონის სასტუმრო კომპლექსის ფუნქციონირება დადებით გავლენას მოახდენს მიმდებარე არეალის განვითარებაზე, მოიზიდავს უფრო მეტ ხარისხზე ორიენტირებულ ტურისტს.

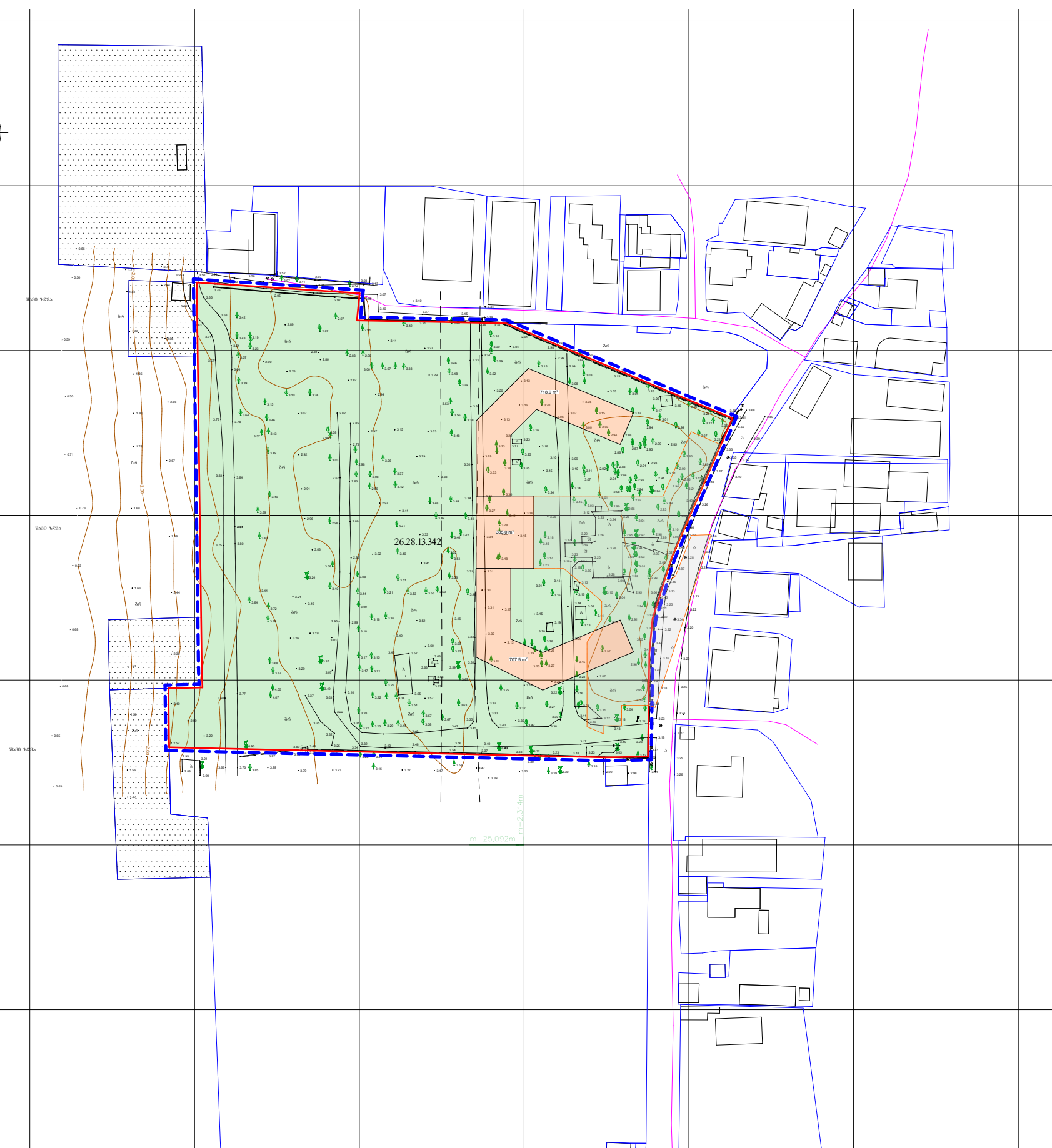
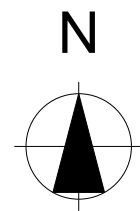
ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის დონეზე დამატებით შეიქმნება სამუშაო ადგილები, როგორც მოკლევადიანი - უშუალოდ სამშენებლო პროცესის პერიოდის ინვესტიციის განხორციელებისას, ასევე გრძელვადიანი - სასტუმროს და აპარტოტელის ფუნქციონირებისთვის საჭირო კადრების მოზიდვით.

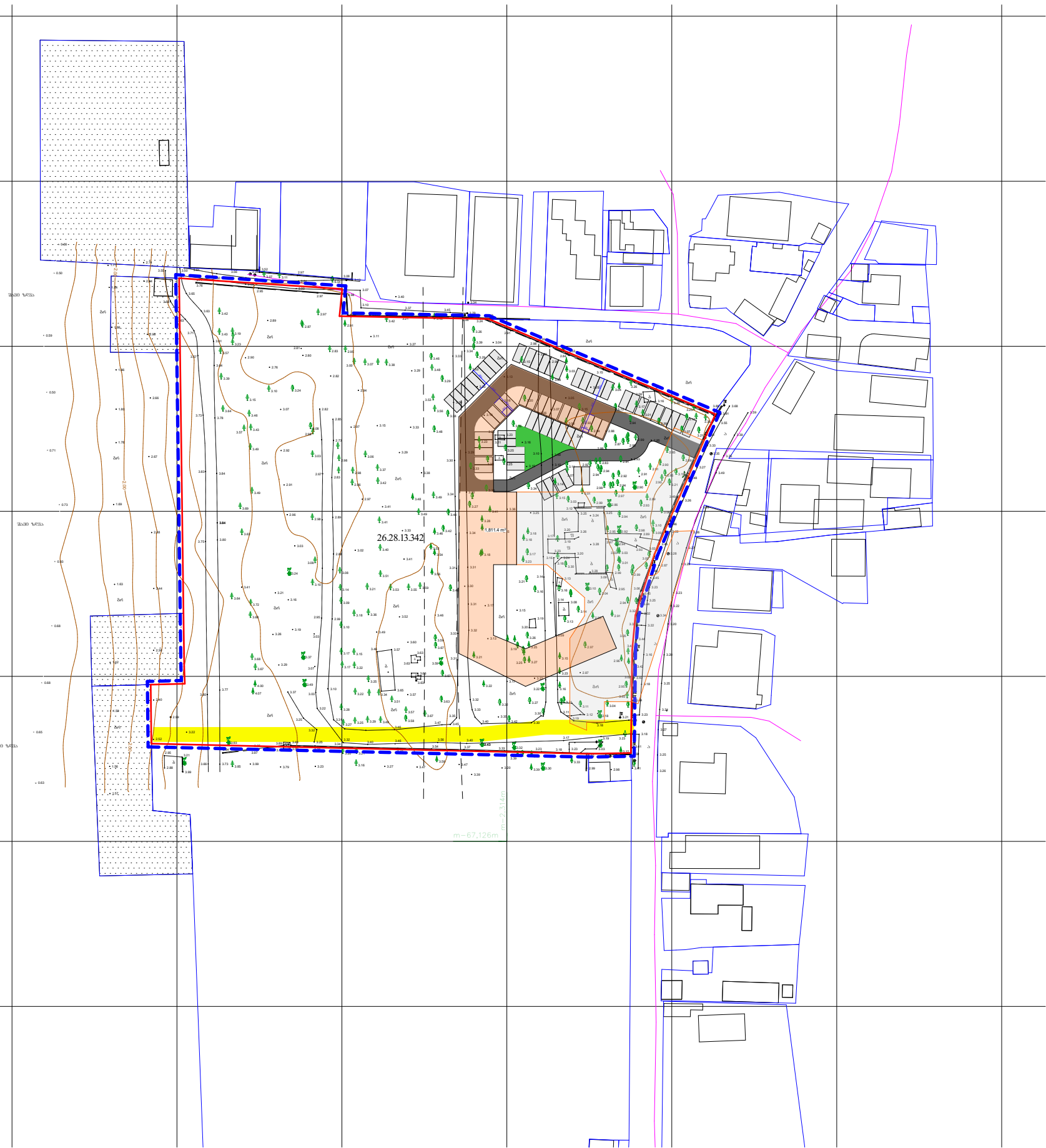
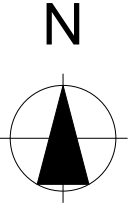
მსგავსი პრეცედენტები არის როგორც ურეკის, შეკვეთილის, ქობულეთის და ჩაქვის მაგალითზე სადაც მაღალი ხარისხის სასტუმროების გარშემო მკვეთრად შეიცვალა მიდგომები ახალი მშენებლობების კუთხით და მცირე განვითარების პირობებშიც ხარისხზე უფრო მეტად კეთდება აქცენტი.



მონაცემთა ინდიკატორების მატრიცა

ბ3.1				
№	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	განახლების პერიოდი	წყარო
1	სივრცითი			
1.1	გაგზარებიანი ერთეულის საერთო ფართობი	18995 კვ.მ (საპროექტო არეალი)	10/01/2022	ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი
1.2	ბუნებრივი ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი ფასეულობები არ ფიქსირდება		
1.3	კულტურული ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული ფასეულობები არ ფიქსირდება		
1.4	მინათდაფარულობა	1. საპროექტო შენობებით მინათდაფარვის ფართობი – 3500 კვ.მ 2. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მინათდაფარვის ფართობი – 1500 კვ.მ		
2	ინფრასტრუქტურა			
2.1	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	1. E 70 2. დაბა ურეკი, ექვთიმე თაყაიშვილის ქ. 3. ურეკის რკინიგზის სადგური		
2.2	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	1. ელ.მომარაგება 2. გაზ მომარაგება 3. წყალმომარაგება და წყალარინება	30/ 07/ 2021	ტოპო აზომვითი ნახაზი
3	საკადასტრო მონაცემები			
3.1	ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმები	გეკატრონების მონაცემები	10/ 01/ 2022	სრს საჯარო რეესტრი





თავი III
ტერიტორიის რეგულირების განსაკუთრებული შემთხვევები და პირობები

მუხლი 12. ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

1. ახალი მშენებლობისას, რეკონსტრუქციისას, როდესაც ხდება არსებული შენობის მოცულობის გაზრდა, აგრეთვე შენობის ფუნქციის ცვლილებისას საზოგადოებრივი გზის მიღმა (არასაზოგადოებრივი) მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს მე-2 პუნქტით განსაზღვრული ცხრილის შესაბამისად. დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ავტოსადგომი სივრცეების რაოდენობა არ უნდა იყოს ცხრილში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

2. საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ცხრილი

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების რაოდენობა	აუცილებელი
საზოგადოებრივი ობიექტებისთვის	თავმჯერის	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული		1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო		1 ოთი სასტუმრო ერთეულზე (ოთახი)
სამედიცინო დაწესებულება		1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
ოფისი		1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
რესტორანი		1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი		1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე

3. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

4. ამ რეგლამენტის თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენება წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის

ნაკვეთზე ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ზონაში არაუმეტეს 150 მ რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

მუხლი 13. ესთეტიკური პარამეტრები

1. სახურავებისა და ღობეების მასალების ფერთა გამა და ინტენსიობა რეკომენდირებულია შეირჩეს გარემომცველი ბუნებრივი და ანთროპოგენური გარემოს მასშტაბურად გათვალისწინებით, ჩამოყალიბებულ განაშენიანებაში დისონანსის შეტანისგან დაცვის მიზნით. ღობეების დამცავი საშუალებები (ჭალუხები, გისოსები და სხვა) უნდა მოეწყოს ფასადებთან ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით.

2. სარეცხის საშრობ-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით ან აივანზე სპეციალურად გამოყოფილ სათავსოში. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსევა/შენიღება დეკორატიული ელემენტებით (ჭალუხი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარე განთავსება.

3. ანტენები (სატელიტური, სატელეფონო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე, ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.

მუხლი 14. ღობის სიმაღლე

ურეკი-შეგვითილის სარეკრავიო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთის შემოღობვა დასაშვებია მოცემული ცხრილის შესაბამისად:

ეზოები	სიმაღლე
წინა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე
უკანა ეზო ღობის ყრუ ნაწილი ღობის გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ნაწილი	მიწიდან 0.6 მეტრამდე მიწიდან 1.8 მეტრამდე

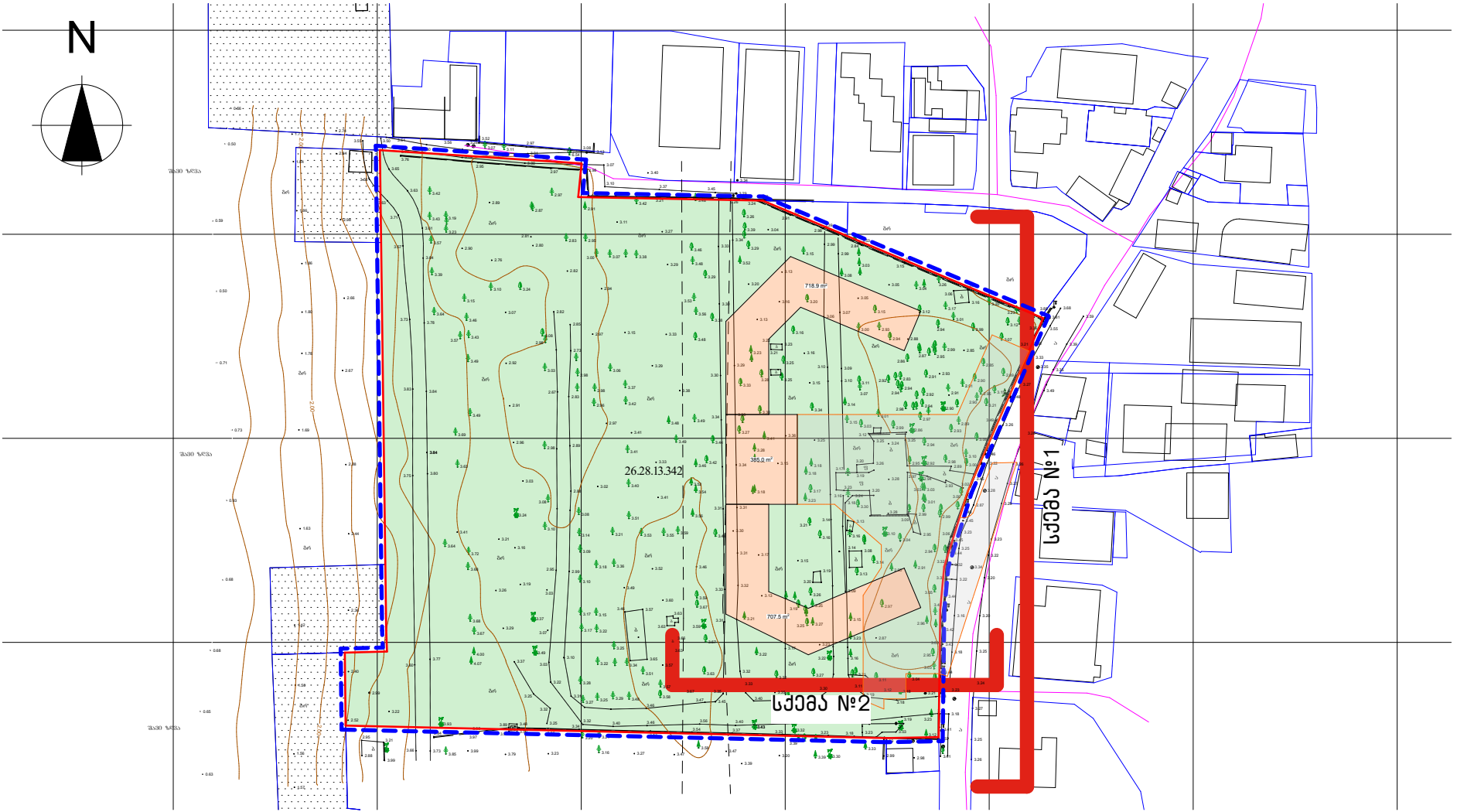
შენობის განთავსების გეგმა

მ 1:1000

- საპროექტო ტერიტორიის საპალასტრო საზღვრები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- საპროექტო შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება
- საპროექტო შიდა გზები
- საფეხმავლო კავშირი სანაპიროსთან

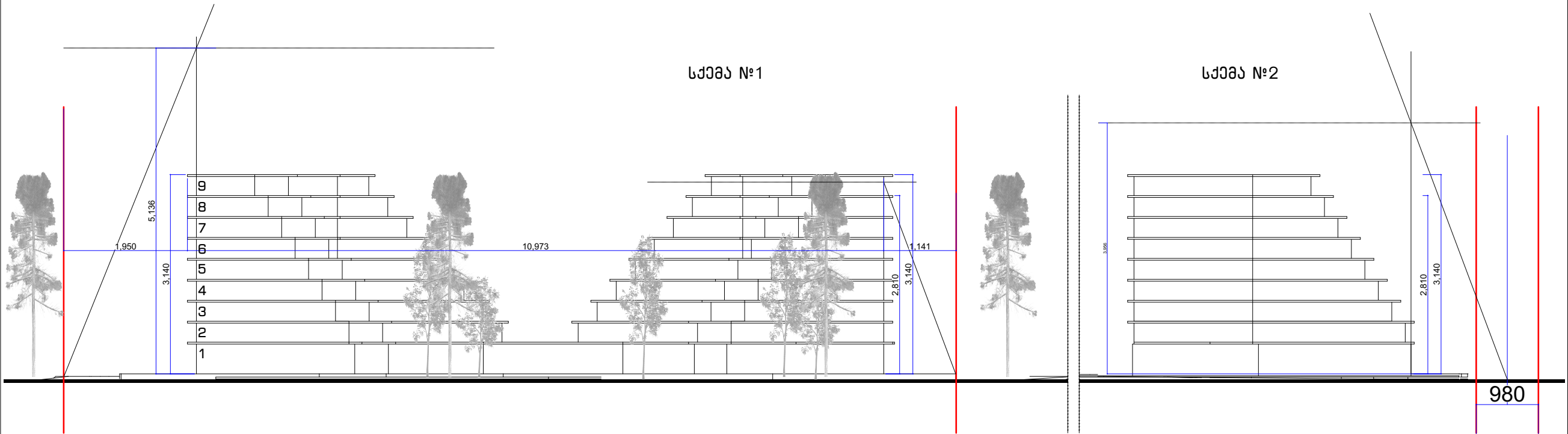


- საპროექტო ტერიტორიის საკლასტრო საზღვრები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- საპროექტო შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო ტერიტორიის განმარტება



სქემა №1

სქემა №2



ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის
განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

მ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება;

ნ) წესები - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება.

თავი II
ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. საშენებლო ტერიტორიები

ურეკი-შეკვეთილის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

- ა) საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2)
- ბ) სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1)
- გ) ცენტრის ზონა (შზ-2)
- დ) კომერციული ზონა (შზ-5)
- ე) საკურორტო ზონა -1 (შზ-6)
- ვ) საკურორტო ზონა-2 (შზ-7)
- ზ) სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)

მუხლი 4. 200 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთების გამოყენება

200 მ²-მდე ფართობის მიწის ნაკვეთებზე დასაშვებია მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მუხლი 5. საკურორტო ქვეზონები

1. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვენი სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- სასტუმრო;
- საოჯახო სასტუმრო;
- დასასვენებელი სახლები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

2. საკურორტო ზონა-2 (შზ-7) - წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. დასაშვენი სახეობებია:

- სასტუმრო;
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;

- დასასვენებელი სახლები;
- სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ობიექტები;
- კვების ობიექტები;
- გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები

3. განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი:

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	დაშენებული ლაი მანქანის მანქანის რაოდენობა (საქონლის რაოდენობა)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ 1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ 2)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ 3)
			მინიმალური	მაქსიმალური	მინიმალური	მაქსიმალური	მაქსიმალური				
შზ-6	200	100	10 მ	20 მ	3	3	3	6	0.3	0.6	0.3
-	400		10 მ	20 მ	4	3	3	8	0.3	0.9	0.4
-	600		10 მ	20 მ	4	3	3	10	0.3	1.2	0.4
შზ-7	1000	300	25 მ	25 მ	5	5	5	-	0.3	1.5	0.5

ა. დამხმარე კომპლექსის, სატელეკომუნიკაციო ანტენების თვითმფრინავებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ. შენობის შეწყვეტის მანძილებისადმი დამატებითი მოთხოვნები შესაძლებელია განისაზღვროს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით ან მიწის ნაკვეთის საშენებლოდ გამოყენების პირობებით ძირითადი დებულების შესაბამისად

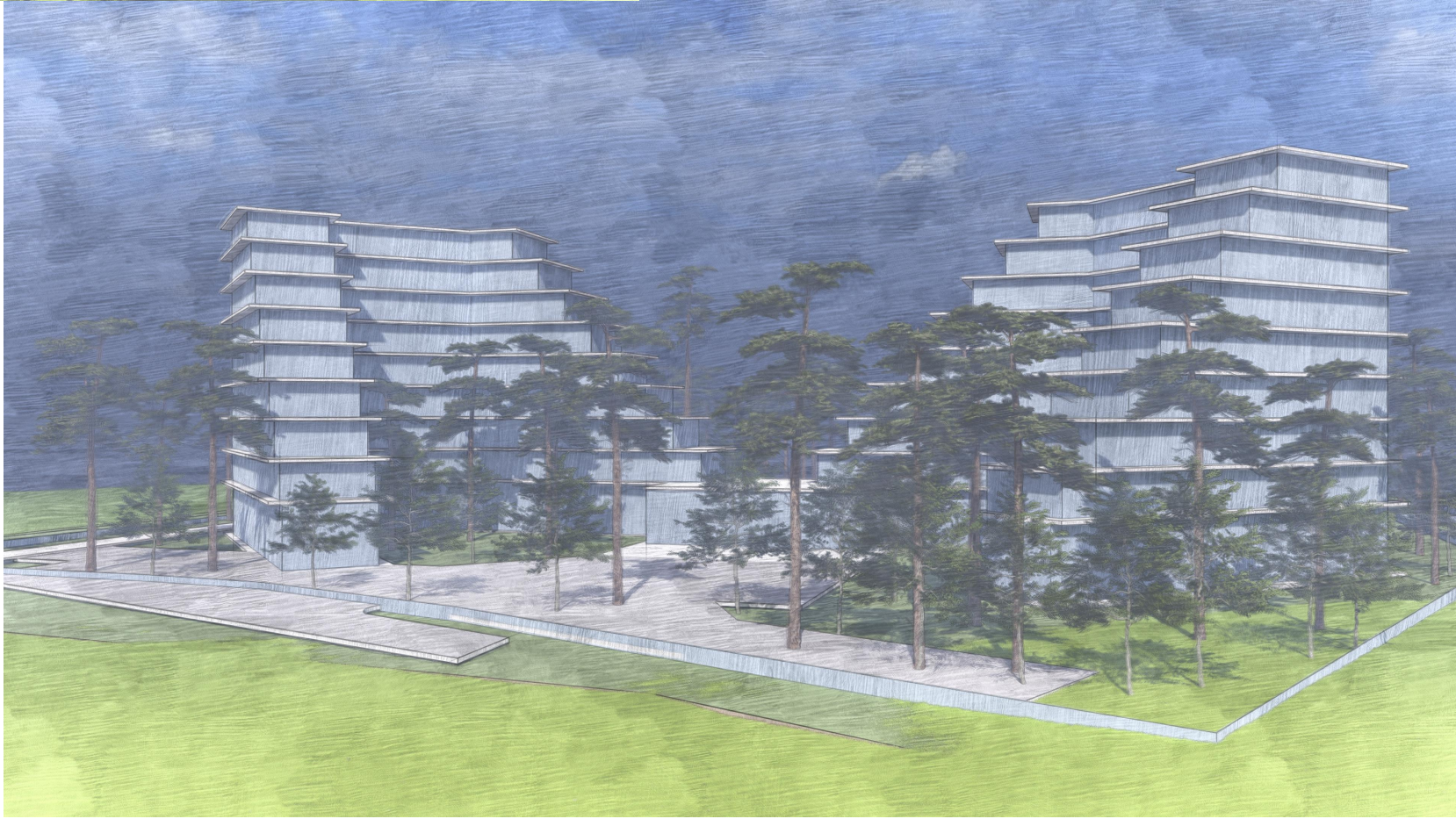
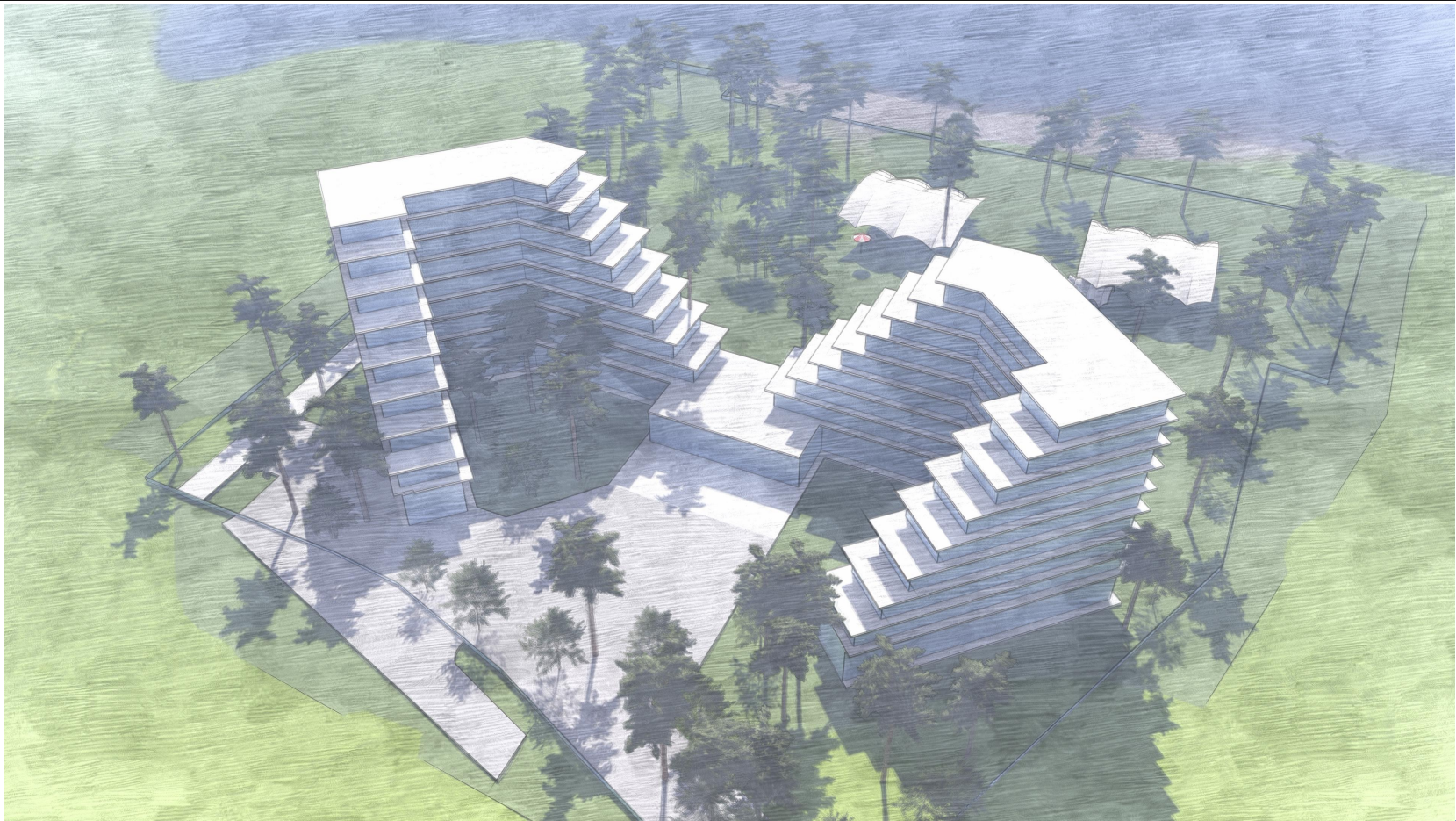
გ. მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად

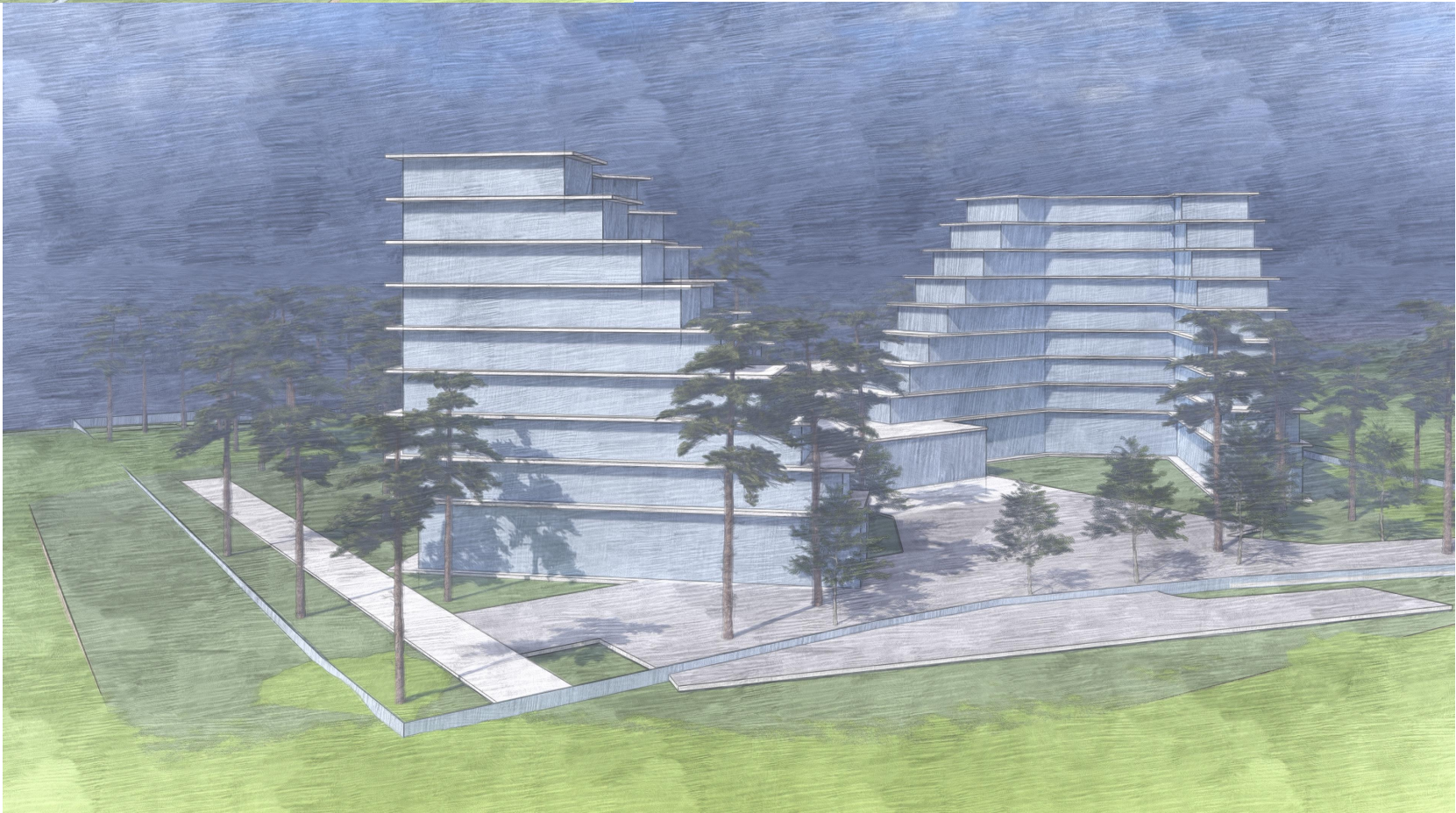
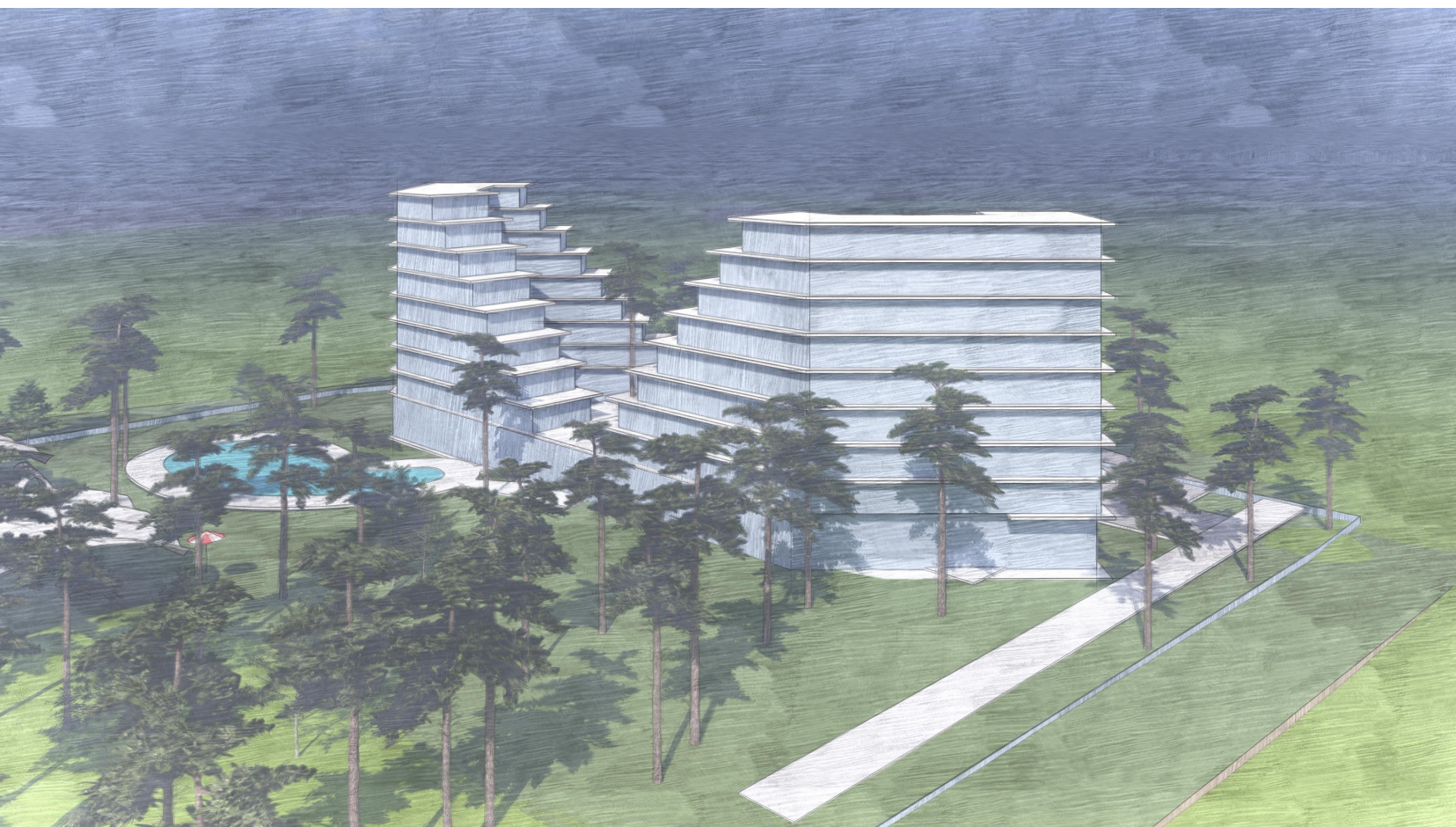
დ. ჰექტარზე დამსვენებელთა მაქსიმალური რაოდენობის/ადგილის განსაზღვრისას გამოყენებულია საშენებლო ნორმები და წესები 2,07,89 წ. „ქალაქმშენებლობა“.

ე. დასაშვებია გვერდითი მიჯნის ზონების მხარეს განაშენიანების შეტყუპებულ სახეობის გამოყენება

4. გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალზე უნდა განვითარდეს ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი პირობების შესაბამისად.

5. საკურორტო ზონა - 2 (შზ-7)-ში მდებარე 1000 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტო ზონა - 1 (შზ-1)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად;





ვიზუალიზაცია





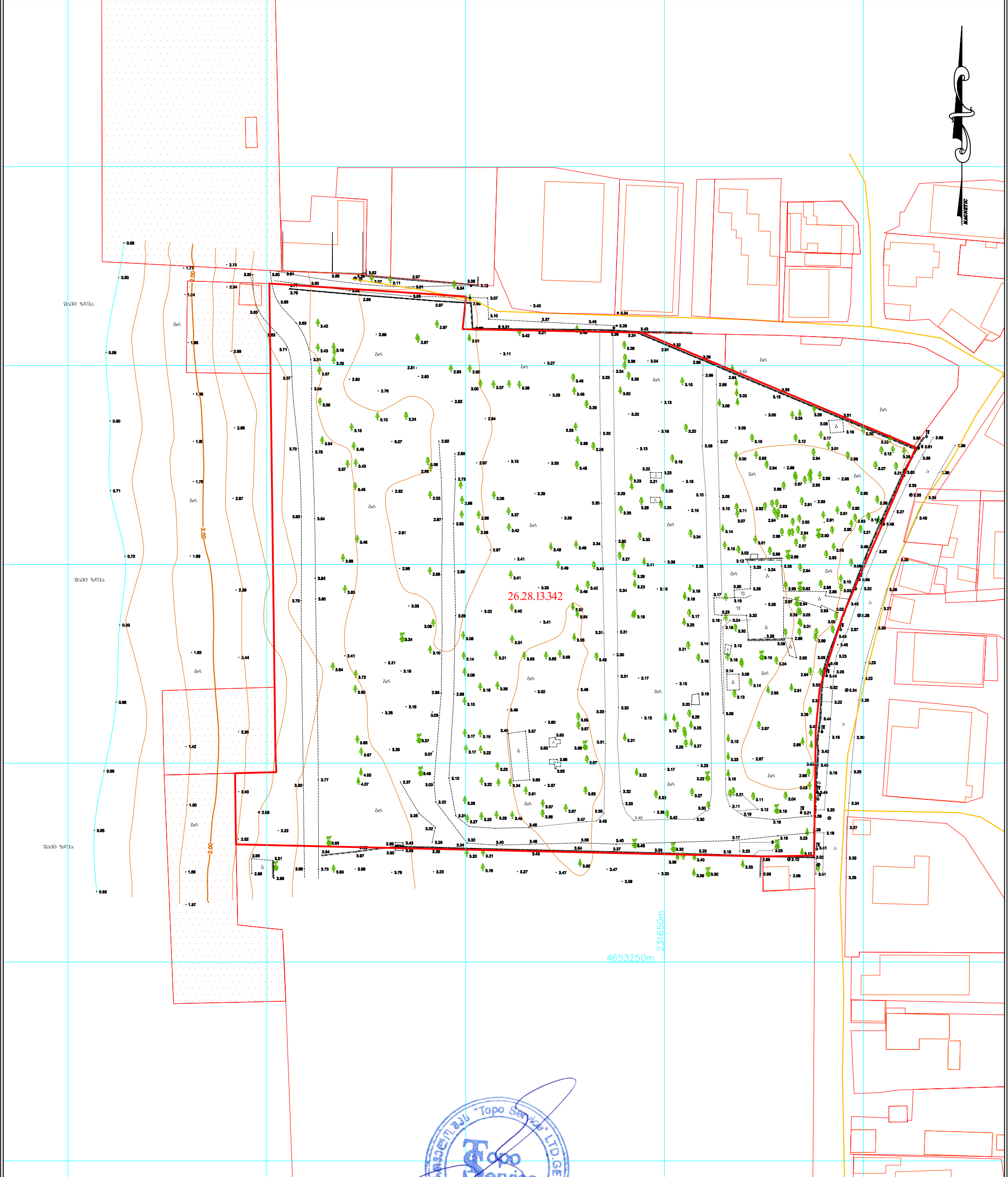








გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი,
მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის
ტოპოგრაფიული გეგმა



	გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი, მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის ტოპოგრაფიული გეგმა	გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი, მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის ტოპოგრაფიული გეგმა
გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი, მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის ტოპოგრაფიული გეგმა	გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი, მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის ტოპოგრაფიული გეგმა	გეგმვისათვის საჭირო, ღია უბანი, მიწის ნაკვეთის ს/კ 26.28.13.342 - ის ტოპოგრაფიული გეგმა