

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის

განაშენიანების დეტალური
გეგმა

დანართი 1



დირექტორი: აკაკი ზერუკიძე

მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე

არქიტექტორი: ირაკლი ხუტუაშვილი

ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი



GEORGIAN TECHNICAL UNIVERSITY

DIPLOMA

With honours
STU N° 000355

This is to certify that Mr./Ms. Levan
Name, Surname

Dzagnidze

was enrolled in 2001 in Georgian Technical University and in 2005
completed the requirements of Faculty of

Architecture

Bachelor's Degree of the University

with major in Architecture

By the decision of the State Qualification Commission, December
Month, Day, Year

23, 2005 Mr. Levan Dzagnidze
Name, Surname

was awarded the Academic Degree of

Bachelor of Architect

Seal



Rector

A. Pany

Dean

2/3

City: Tbilisi

Registration # 02675

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

დიპლომი

ჩვეთიანობით
STU N° 000355

გძღუება ლევან ძაგნიძეს

მასზედ, რომ იგი 2001 წელს ჩაირიცხა და 2005

წელს დაამთავრა საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის

არქიტექტურის

ფაკულტეტის

ბაკალავრიატის სრული კურსი არქიტექტურის

სპეციალობით

საკვალიფიკაციო კომისიის 2005 23 12 გადაწყვეტილებით
(წელი, რიცხვი, თვე)

ლევან ძაგნიძეს

მიენიჭა

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი და არქიტექტორის

კვალიფიკაცია

რექტორი

2/3

დეკანი

2/3

ქალაქი თბილისი

სარეგისტრაციო ნომერი 02675

სარჩევი

დასახელება	გვერდი
საკვალიფიკაციო გვერდი	2
სარჩევი	3
ადმინისტრაციული ხელშეკრულება	4
ბრძანება	5-6
საინფორმაციო დაფა «ბანერი»	7
ცნებები და შემოკლებები	8
მატრიცა	9-10
განმარტებითი ბარათი	11-12
ტექნიკური მაჩვენებლები	13
სიტუაციური რუკა (ქალაქის კონტექსტში)	14
სიტუაციური რუკა (უბნის კონტექსტში)	15
საზღვრების რუკა, მიწათდაფარულობა	16
ზემდგომი გეგმით დადგენილი ტერიტორიათა გამოყენების რუკა	17
გეგმარებითი შეზღუდვების რუკა	18
გენერალური გეგმა	19
არსებული ხეების ტაქსაცია	20
ხაზობრივი ნაგებობების დაერთების სქემები	21-24
რეგლამენტის და სამშენებლო პოტენციალის ცხრილი	25
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი	26
განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი და რელიეფის ორგანიზების გეგმა	27-28
საპროექტო ფუნქციური ზონირება	29
შემოთავაზებული ცვლილებების შეტანა ზემდგომი გეგმით დადგენილი ტერიტორიათა გამოყენების რუკაზე	30
ვიზუალიზაცია	31-32
ფოტოფიქსაცია	33
ბიბლიოგრაფია	34



ბრძანება

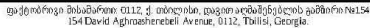
12 / სექტემბერი / 2023 წ.

ხელმოწერა/
 შტამპდასმულია
 ელექტრონულად

ილახნე ძენაბდე



SPATIAL AND URBAN DEVELOPMENT AGENCY



ხელმოწერილია/
შტამგდამსმულია
ელექტრონულად

გლანუ მუნაბდ:

ბრძანება

6



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ღმურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი



დირექტორი აკაკი ზერეკიძე
მთ. არქიტექტორი ლევან ძაგნიძე
არქიტექტორი ირაკლი ზუტუაშვილი
ურბანისტი ზურა ბაილამვილი

გვერდის დასახელება

საინფორმაციო დაფა «ბანერი»

თარიღი	2023
მასშტაბი	
სტადია	8დ8
ფორმატი	A3
გვერდი	7

ცნებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ გეგმის დავალებამი განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები. დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

1. **აგლომერაცია** -- ურბანული აგლომერაცია - გაშენებული ან მჭიდროდ დასახლებული არეალი, რომელიც მოიცავს საკუთრივ დასახლებას, გარეუბნებსა და კომიუტერებით დასახლებულ ტერიტორიას;
2. **საკვლევი არეალი** -- გემის დავალებით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც დაზუსტდა მოსამზადებელი კვლევის ეტაპზე;
3. **მეტროპოლიური არეალი** -- ადგილობრივი იურისდიქციების ტერიტორიების ერთობლიობა, რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს მთლიანად საქალაქო ტერიტორიას და პირველი რიგის კომიუტერული კავშირების ზონას;
4. **საკვანძო ღონისძიება** -- ქალაქგანვითარებისთვის სტრატეგიულად მნიშვნელოვანი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიება და/ან პროექტი (ე. წ. „Key Project“), რომელიც ემსახურება კონკრეტული მიმართულებით განვითარებისთვის ბიძგის მიცემას

ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია წინამდებარე დოკუმენტის ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება *კოდექსის*, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

შემოკლებები

- **გდგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა;

- **გეგმების შემუშავების წესი** - „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით; (2)

- გეგმარებითი ტერიტორია - ტექნიკური დავალებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 05.32.09.877), სადაც უნდა დაგეგმარდეს (დაპროექტდეს) საცხოვრებელი კომპლექსი;

- **გეგმარებით ერთეული** - გეგმარებითი ტერიტორია დაზუსტებული გეგმის დავალების საფუძველზე, რომელზეც უნდა შემუშავების გდგ;

- **დავალეზა, გეგმის** - ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ გაცემული დავალეზა გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით (#ბ14.14213423, 08/12/2021)

- **დავალება, ტექნიკური** - საკონკურსო დოკუმენტაციის ნაწილი (§2. ტექნიკური მოთხოვნები);

- **კონკურსი** - ქალაქ ბათუმში, დასახლება მეჩინისწყალში მდებარე (ს.კ. 05.32.09.877) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების დეტალური გეგმისა და ამავე გეგმის მიხედვით ერთ-ერთ კვარტალში საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის საჭირო დეტალური საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენის სახელმწიფო შესყიდვა კონკურსის საშუალებით (განცხადების ნომერი #CNT210000006; <https://tenders.procurement.gov.ge/public/?lang=ge>);

- **კოდექსი** - საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“, 2018; (3)

- **კონცეფცია, გეგმის** - განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია (მონახაზი, ე. წ. დრაფტი);

- **კონცეფცია, განვითარების** - დამგეგმვის არაფორმალური ინსტრუმენტი, გეგმარებითი ტერიტორიის განვითარების სისტემატიზებული და შეჯერებული იდეები/მოსაზრებები, რაც აისახება წინამდებარე განაშენიანების ესკიზში; 1

- **მეჯინისწყალი** - უბანი მეჯინისწყალი, ქ. ბათუმი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი. ყოფ. დასახლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში;

- **საკონკურსო დოკუმენტაცია** - კონკურსის პირობები და საკვალიფიკაციო მოთხოვნები (იხ. ბმულზე);

- **საკრებულო** - ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო,

- **სამინისტრო** - აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო,

- **საჯარო რეესტრი** - სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,

- **ძირითადი დებულებები** - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“, დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №261 დადგენილებით; (1)

- **ჯგუფი** - საპროექტო ჯგუფი, კონკურსში გამარჯვებული ორგანიზაციის მხრიდან.

[illegible]

ფიზიკური გარემო						პროექტის დასახელება
N	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა
1.	სივრცით-ტერიტორიული მონაცემები					მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი) ს.კ.: 26.01.45.518
1. 1	საპროექტო ტერიტორია	საპროექტო არეალი მდებარეობს დასავლეთ საქართველოში, გურიის მხარის ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის შავიზღვისპირა ურეკი-შეკვეთილის ტურისტულ ტერიტორიაზე. სოფელ ნატანებში. ისეთ ტურისტულ-სარეკრეაციო ქალაქებს შორის როგორებიცაა ფოთი და ქობულეთი. მანძილები: ფოთამდე შეადგენს - 27კმ, ქობულეთამდე შეადგენს - 13კმ. საპროექტო არეალის ფართობი შეადგენს - 1,9205 ჰა. საპროექტო არეალს აღმოსავლეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საუბნო გრუნტის გზები. ნაკვეთის გასწვრივ აღმოსავლეთის მხარეს 750 მ-ით დამორებით გადის ურეკი-ქობულეთი-ბათუმის დამაკავშირებელი ჩქაროსნული მაგისტრალი. გვ მიზნებისთვის: მ 1:2000-1:5000 შესაბამისი გარჩევადობის კოსმოფოტო. გვგ მიზნებისთვის: მ 1:500-1:1000 შესაბამისი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში. პროექციის აუცილებელი ელემენტებია: - საკოორდინატო ბაღე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); - მუნიციპალიტეტის, დასახლების და/ან მისი ნაწილების ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (არსებობის შემთხვევაში), და გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები. - ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. - შტამპი, გადაღების თარიღით, პირობითი აღნიშვნები, ნახაზის და პროექტის რეკვიზიტებით (მარჯვენა მხარეს).	იხ. სიტუაციური რუკები (ქალაქის კონტექსტში) (უბნის კონტექსტში) ალბომში გვ. 8-9	საველე დაკვირვება, კამერალური კვლევა. საქართველოს ინტერაქტიული რუკა https://maps.municipal.gov.ge	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	პირობითი აღნიშვნებით
1. 2	ორთოფოტოფიქსაცია	გვ მიზნებისთვის: მ 1:2000-1:5000 შესაბამისი გარჩევადობის კოსმოფოტო. გვგ მიზნებისთვის: მ 1:500-1:1000 შესაბამისი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში. პროექციის აუცილებელი ელემენტებია: - საკოორდინატო ბაღე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); - მუნიციპალიტეტის, დასახლების და/ან მისი ნაწილების ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (არსებობის შემთხვევაში), და გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები. - ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. - შტამპი, გადაღების თარიღით, პირობითი აღნიშვნები, ნახაზის და პროექტის რეკვიზიტებით (მარჯვენა მხარეს).	იხ. სიტუაციური რუკები (ქალაქის კონტექსტში) (უბნის კონტექსტში) ალბომში გვ. 8-9	საველე დაკვირვება, კამერალური კვლევა. საქართველოს ინტერაქტიული რუკა https://maps.municipal.gov.ge	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	
1. 3	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	საპროექტო არეალი, ფართით - 1,9205 ჰა.	იხ. ტექნიკური მაჩვენებლები ალბომში გვ. 22	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	
1. 4	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები (კვ.მ) – 120751 გამწვანებული მიწის ნაკვეთები (კვ.მ) - 157308 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები (კვ.მ) – 16028	იხ. საზღვრების რუკა, მიწათდაფარულობა ალბომში გვ. 12	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	
2.	ინფრასტრუქტურა					დამკვეთი
2.1	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	საპროექტო არეალს აღმოსავლეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება საუბნო გრუნტის გზები. ნაკვეთის გასწვრივ აღმოსავლეთის მხარეს 750 მ-ით დამორებით გადის ურეკი-ქობულეთი-ბათუმის დამაკავშირებელი ჩქაროსნული მაგისტრალი.	იხ. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა ალბომში გვ. 17	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	იოსებ გელაშვილი ჰ.გ. 01001012939
2.2	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	მომარაგების და/ან არინების მაგისტრალური სადნების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირით მომარაგება; კავშირგაბმულობა), გეგმარებით ერთეულში და/ან მიმდებარედ არაუმეტეს 300 მ რადიუსში. ქსელში იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) - კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა; - სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) გასაშუალოებული მონაცემები. ასევე, მათი განვითარების/რეკონსტრუქციის შესაძლებლობები საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაში. ყველა მაჩვენებლები მოცემული უნდა იყოს გამსხვილებულად ადამიანთა მაქსიმალურ რაოდენობასთან კორელაციით, რომელსაც ქსელი შეიძლება მოემსახუროს; ⁴ დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბი-საქაჩი, შემკრები და მსგ.)	იხ. არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა ალბომში გვ. 18	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	
2. 3	სოციალური ინფრასტრუქტურა	გეგმარებით ერთეულში და/ან მიმდებარედ არაუმეტეს 300 მ რადიუსში. იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: საბინაო ფონდი, მისი დანიშნულება, კლასიფიკაცია და ფიზიკური მდგომარეობა; ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია; რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია (მათ შორის კონფესიების მიხედვით).	იხ. სიტუაციური რუკა (ქალაქის კონტექსტში) ალბომში გვ. 8-9	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: NEW CITY DEVELOPMENT მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი	მატრიცა
						თარიღი 2023 მასშტაბი უ/მ სტადია მდ8 ფორმატი A3 გვერდი 9

N	სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				
3.1	მოსახლეობის რაოდენობა	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი; - შინამეურნეობაში ადამიანთა საშუალო რაოდენობა.	არ განიხილება ამ ეტაპზე. გეგმარებით ერთეულში მცხოვრები მოსახლეობა არ ფიქსირდება		
3.2	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საერთო (მიახლოებითი) სიმჭიდროვე: მოსახლეობის (საშუალო) რაოდენობა გაყოფილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობზე (კაცი/ჰა).	არ განიხილება ამ ეტაპზე. გეგმარებით ერთეულში მცხოვრები მოსახლეობა არ ფიქსირდება		
4.	საკადასტრო მონაცემები				
4.1	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: მუნიციპალური, და ადმინისტრაციული ერთეულების საზღვრების მონაცემები, ასევე დადგენის (დელიმიტაცია) და/ან ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	არ განიხილება ამ ეტაპზე. იხ. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
4.2	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: საზღვრების მონაცემები, ასევე მათი დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	არ განიხილება ამ ეტაპზე. იხ. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა		
4.3	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	საკადასტრო ერთეულები და მათი კოდები: ნაკვეთები, შენობები, საზოგადო ობიექტები; მიწის ნაკვეთის საკუთრებების ტიპები და მესაკუთრეების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	იხ. საკადასტრო რუკა და საკუთრების ტიპები ალბომში გვ. 15-16	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: <i>NEW CITY DEVELOPMENT</i> მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები				
5.1	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: გეგმის რეკვიზიტები; სპეციალური პირობები; შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	იხ. გეგმარებითი შეზღუდვების რუკა, ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა ალბომში გვ. 13-14	სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია	ორგანიზაციის დასახელება: <i>NEW CITY DEVELOPMENT</i> მთ. არქიტექტორი: ლევან ძაგნიძე ურბანისტი: ზურა ბაიდაშვილი
5.2	კანონების/ქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან რელევანტურობის ქონის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: აქტის რეკვიზიტები; სპეციალური პირობები; შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	იხ. სსიპ–სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსი ბრძანება № 1-1/38 20.07.23		

შენიშვნა: საბაზისო მონაცემები გროვდება ზემოთ მოყვანილ სფეროებში, გ(დ)გ შემუშავების მიზნებისთვის და მხოლოდ დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე. მონაცემები არ გროვდება, თუ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის/სამინისტროს დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა მოიცავს ამ მონაცემებს. ის მონაცემები, რაც გროვდება გგ მიზნებისთვის, აღარ გროვდება გდგ მიზნებისთვის, ხოლო თუ გგ არ არსებობს მაშინ ზედა ღონის მონაცემები გროვდება გდგ მიზნებისთვისაც, დაგეგმვის მასშტაბის გათვალისწინებით.

პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)

ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნებით

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

L

NCD

New City Development

ID - 203248249

დირექტორი

მ.არქიტექტორი

არქიტექტორი

ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე

ლევან ძაგნიძე

ირაკლი ხუტუაშვილი

ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

მატრიცა

თარიღი

მასშტაბი

სტადია

ფორმატი

გვერდი

2023

უ/შ

მდ8

A3

10

გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობა და სტრუქტურა

საპროექტო გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობს გურიის მხარეში, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ნატანებში, შეკვეთილში. განაშენიანების დეტალური გეგმის საპროექტო არეალი, შედგება ერთი მიწის ნაკვეთისგან (ს.კ. 26.01.45.518, ფართობით 19205 კვ.მ). საპროექტო არეალს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გამწვანებული ტერიტორია, აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება საუბნო გრუნტის გზას, სამხრეთის და დასავლეთის მხარეებიდან ესაზღვრება განაშენიანებულ მიწის ნაკვეთებს. საპროექტო არეალის გასწვრივ აღმოსავლეთის მხარეს გადის ურეკი-ქობულეთი-ბათუმის დამაკავშირებელი ჩქაროსნული მაგისტრალი, რომელიც საპროექტო ტერიტორიას უკავშირდება საკონცერტო დარბაზთან მდებარე სატრანსპორტო კვანძით. შავი ზღვა დასავლეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიამდე დაშორებულია 200 მეტრით.

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება სწორი რელიეფით. რელიეფის აბსოლუტური ნიშნული მერყეობს ზღვის დონიდან 2მ-დან 3მ-მდე, მცირედი ქანობით აღმოსავლეთიდან დასავლეთისკენ. ტერიტორია ამჟამად არარის გაშენებული და მოიცავს მწვანე ნარგავების დიდ რაოდენობას.

დაგეგმარების საფუძველი

სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2023 წლის 20 ივლისის ბრძანება № 1-1/38 «ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (მიწის(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 26.01.45.518 სასტუმრო და სასტუმრო ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირებისა და დავალების გაცემის თაობაზე».

სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;
- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება.

დაგეგმილი ცვლილების მიზანი

საპროექტო არეალი ქალაქმშენებლობითი დამტკიცებული გეგმის მიხედვით განთავსებულია ურეკი-შეკვეთილის საკურორტო და სარეკრეაციო გამწვანებულ ტერიტორიის საზღვრებში. გამომდინარე იქიდან, რომ ზემოთ აღნიშნულ ტერიტორიაზე უკვე არსებობს როგორც ძველი, ასევე ახალი მშენებლობები და მის გარშემო ტერიტორიებიც განაშენიანებულია, ასევე თითქმის ყველგან ვრცელდება საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) და საკურორტო ზონა 1 (შზ-6). **ვინაიდან პროექტით არ ხდება ფუნქციური ზონის ცვლილება, მიგვაჩნია მომავალში დარჩეს უცვლელად ტერიტორიის საკურორტო ზონა 2 (შზ-7).**

საპროექტო ტერიტორიაზე ვხვდებით დიდი რაოდენობით მწვანე ნარგავებს. ნარგავების სიმრავლიდან გამომდინარე პროექტის მიზანია მაქსიმალურად გავითვალისწინოთ ყველა წიწვოვანი ხე და ავითვისოთ კ-1 კოეფიციენტის მინიმალური რაოდენობა, რათა ბოლომდე შევინარჩუნოთ ბუნებრივად არსებული ლანდშაფტური გარემო.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების თანახმად (დანართი №2), საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ის პირობები შეიცავს:

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1 - 0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2 - 1.5 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად) - კ3 - 0.5-დან;
- დამსვენებელთა მაქსიმალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (ადგილი/ ჰექტარზე)- 300.

განაშენიანების დეტალური დაგეგმვის მიზნის მისაღწევად მიღებულია შემდეგი საპროექტო მონაცემები:

- კ1 - 0,2 /4194 (კვ.მ);
- კ2 - 1,65 / 31688 (კვ.მ)*;
- კ3 - 0,6 /10651(კვ.მ).

პროექტის დასახელება	
სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა	
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)	
ს.კ.: 26.01.45.518	
პირობითი აღნიშვნებით	
დამკვეთი	
იოსებ გელაშვილი პ.გ. 01001012939	
შემსრულებელი	
 New City Development ID - 203248249	
დირექტორი	აკაკი ზერუკიძე
მ.არქიტექტორი	ლევან ძაგნიძე
არქიტექტორი	ირაკლი ხუტუაშვილი
ურბანისტი	ზურა ბაიდაშვილი
გვერდის დასახელება	
განმარტებითი ბარათი	
თარიღი	2023
მასშტაბი	უ/მ
სტადია	მდგ
ფორმატი	A3
გვერდი	11

*განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების შესაბამისად (დანართი №2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე.

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი სასტუმრო და სასტუმრო ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი შედგება ორი თორმეტ-სართულიანი ბლოკისგან. მისი არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა მორგებულია ბუნებრივ გარემოს, შენობების გეგმები ხაზგასმით მრუდ ხაზოვანია, რაც განაპირობებს მათ ჰარმონიულ აღქმას ბუნებრივ გარემოში. ბლოკები ფუნქციურ-გეგმარებითი თვალსაზრისით, გაერთიანებულია მიწისქვეშა პარკინგით, რომლის საშუალებითაც მარტივად ხდება პარკირება და გადაადგილება ბლოკებს შორის. ოვალური და კასკადი ბლოკების კონფიგურაცია მორგებულია ადგილობრივ პირობებს და საუკეთესო ლანდშაფტურ ხედებს ითვალისწინებს. კომპლექსის ტერიტორიის დასავლეთ ნაწილში მოწყობილია აუზი, ხოლო აღმოსავლეთ ნაწილში ეწყობა სარეკრეაციო დასასვენებელი სივრცე თავისი სამფუნქციო ბილიკებით, ველო გზებით და საბავშვო გასართობი ობიექტებით. კომპლექსის შენობა სრულად შემუშავებულია შეზღუდული შესაძლებლობის პირთათვის მისაწვდომი გასასვლელების საშუალებებით, გარემოსდაცვითი ნორმების, ენერგოეფექტურობის და მოქმედი სახანძრო, შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების გათვალისწინებით.

ბლოკი A

ბლოკი A ფუნქციურად წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელს. პირველ სართულზე დაგეგმილია კაფე-რესტორნების მოწყობა და სპა ცენტრის (აუზი გასახდელებით, საუნიტა და სპორტული დარბაზით) ხედების საუკეთესო ორიენტაციის გათვალისწინებით. მეორე სართულის დაგეგმარება გულისხმობს სასტუმროს ნომრების მოწყობას (სულ 50 ნომერი), ხოლო დანარჩენი ათი სართულის გეგმა ითვალისწინებს მრავალბინიან საცხოვრებელ აპარტამენტებს (სულ 233 აპარტამენტი).

ბლოკი B

ბლოკები B ფუნქციურად წარმოადგენს სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელს, სადაც განთავსებულია ინდივიდუალური აპარტამენტები (სულ 283 აპარტამენტი). პირველ სართულზე დაგეგმილია კაფე-რესტორნების და მაღაზიების მოწყობა. ბლოკებს აქვს ბრტყელი გადახურვა და ყოველ სართულზე მოწყობილია ვერტიკალური გამწვანება. სახურავებზე მოხვედრა კიბით არის შესაძლებელი. შენობების კონსტრუქცია კარკასულია და შედგება რკინა-ბეტონის სვეტების, სართულშუა გადახურვისა და სახურავის ფილისაგან. შიდა და გარე კიბეების სტრუქტურა შედგება არმირებული ბეტონისაგან. განსაზღვრულია შენობის ფასადის მოწყობა ალუმინის ვიტრაჟებით. აივანზე გათვალისწინებულია ქრომირებული ლითონის კარკასზე მოწყობილი ნაწრთობი მინის მოაჯირები.

ავტოსადგომის რაოდენობა განსაზღვრულია ურეკი-შექვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის № 590 დადგენილებით დამტკიცებული ავტოსადგომების განსაზღვრის წესის გათვალისწინებით (1 ავტოსადგომი / 2 სასტუმრო ერთეულზე (ნომერ/აპარტამენტი)) და შეადგენს 283 ავტოსადგომს. კომპლექსში გათვალისწინებულია 50 სასტუმროს ნომერი და 516 აპარტამენტი, ჯამში 566 ერთეული. (566/2=283 ავტოსადგომი).

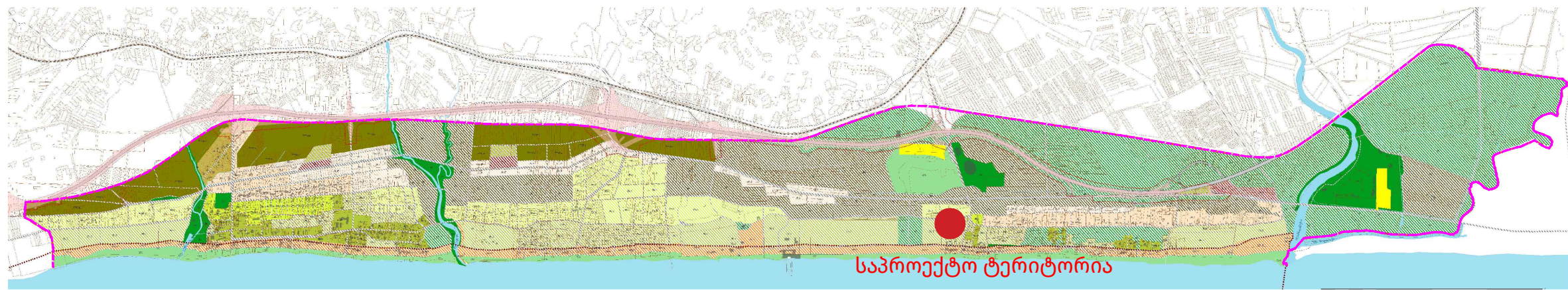
ინფრასტრუქტურა საინჟინრო-ტექნიკური

შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს სამეგრელო-გურიის რეგიონალური ოფისის წერილის (№ O-SGG-PT-LT-2023-8-14/10, 14.08.2023) მიხედვით, დაერთდება შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული დ=40მმ-იანი საშუალო წნევის მიწისქვეშა გაზსადენთან. სს„ ენერგო-პრო ჯორჯია“ -ს წერილის (№ 50001457, 17.08.2023) მიხედვით, დაერთდება შესაძლებელია მხოლოდ გამანაწილებელი ტრანსფორმატორის დახმარებით მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ ელექტრო ქსელთან. შპს „საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიაშ“-ს წერილის (№ 16921-1-2-202308211753, 21.08.2023) მიხედვით, ობიექტის წყალმომარაგება შესაძლებელია სოფელ ნატანებში გამავალი დ=355 მმ წყალმომარაგების მაგისტრალურ მილსადენთან. ხოლო წყალარინების ქსელის მოწყობა შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული დ=200 მმ წყალარინების ქსელიდან.

განვითარების ხედვა

საპროექტო ტერიტორიის განვითარების მთავარი ამოცანაა, როგოც ახალი ტურისტული ცენტრის განვითარება, ასევე ადგილობრივი დამსვენებლებისთვის ახალი და საინტერესო დასვენების შესაძლებლობების შექმნა. ამ ადგილზე მნიშვნელოვანი მიზიდულობის ცენტრის ჩამოსაყალიბებლად ხელს შეუწყობს ადგილმდებარეობა, სანაპიროზე გადაშლილი ხედები, ეკოლოგიური გარემო, ასევე მიმდებარედ არსებულ ცენტრებთან კავშირი, რომლებიცაა: საკონცერტო დარბაზი (ბლექ სი არენა), დენდროლოგიური პარკი, მუსიკოსთა პარკი. გეგმის მიხედვით განვითარების შემთხვევაში ხელი შეეწყობა მსგავსი ფუნქციის განვითარებასა და მიმდებარე ტერიტორიების სხვადასხვა ფუნქციით დატვირთვას, რის ნაკლებობასაც განიცდის წარმოდგენილი საკვლევი არეალი.

პროექტის დასახელება	
სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა	
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შექვეთილი)	
ს.კ.: 26.01.45.518	
პირობითი აღნიშვნებით	
დამკვეთი	
იოსებ გელაშვილი პ.გ. 01001012939	
შემსრულებელი	
 New City Development ID - 203248249	
დირექტორი	აკაკი ზერეკიძე
მ.არქიტექტორი	ლევან ძაგნიძე
არქიტექტორი	ირაკლი ხუტუაშვილი
ურბანისტი	ზურა ბაიდაშვილი
გვერდის დასახელება	
განმარტებითი ბარათი	
თარიღი	2023
მასშტაბი	უ/მ
სტადია	მდ8
ფორმატი	A3
გვერდი	



**სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განამენიანების დეტალური გეგმა**
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შვეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

-  ურეკი-შუკუათილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვარი
 საპროექტო არეალი
 საკვლევი არეალი
 ძირითადი ლოკაციები
 რკინიგზა
 ზღვა-მდინარეები
 სასაფლაო
 საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალი - ს2
 აღგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზები



იოსებ გელაშვილი
პ.ნ. 01001012939

შემსრულებელი



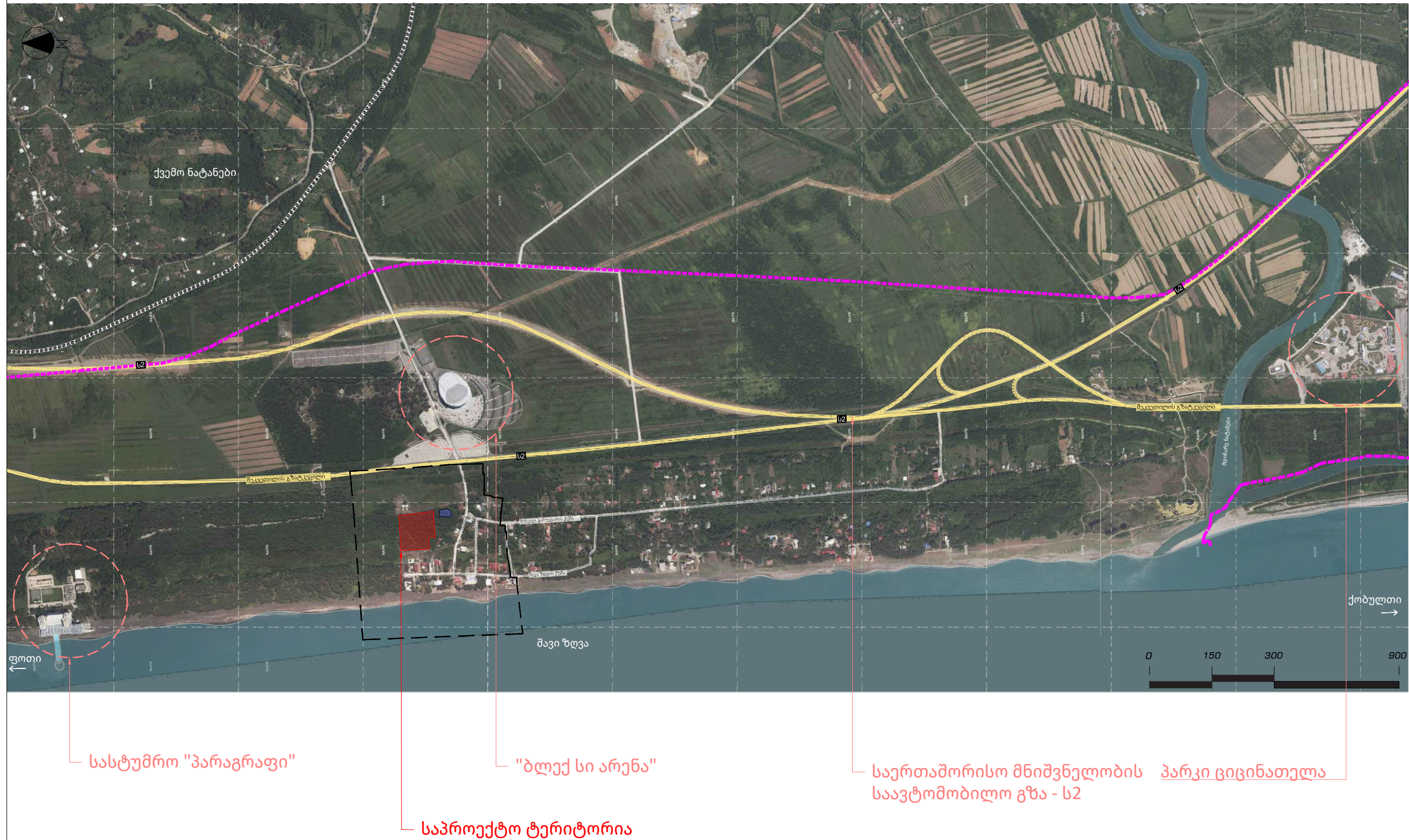
დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერუკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

სიტუაციური რუკა(ქალაქის კონტექსტში)

თარიღი	2023
მასშტაბი	1:10 000
სტადია	808
ფორმატი	A3
გვერდი	14





პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

- პირობითი აღნიშვნები
- საპროექტო არეალი
 - საკვლევ არეალი
 - საკადასტრო საზღვრები
 - ზღვა
 - სასაფლაო
 - საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2
 - ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები
 - გრუნტის გზები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ფ. 01001012939

შემსრულებელი


ID - 205248249

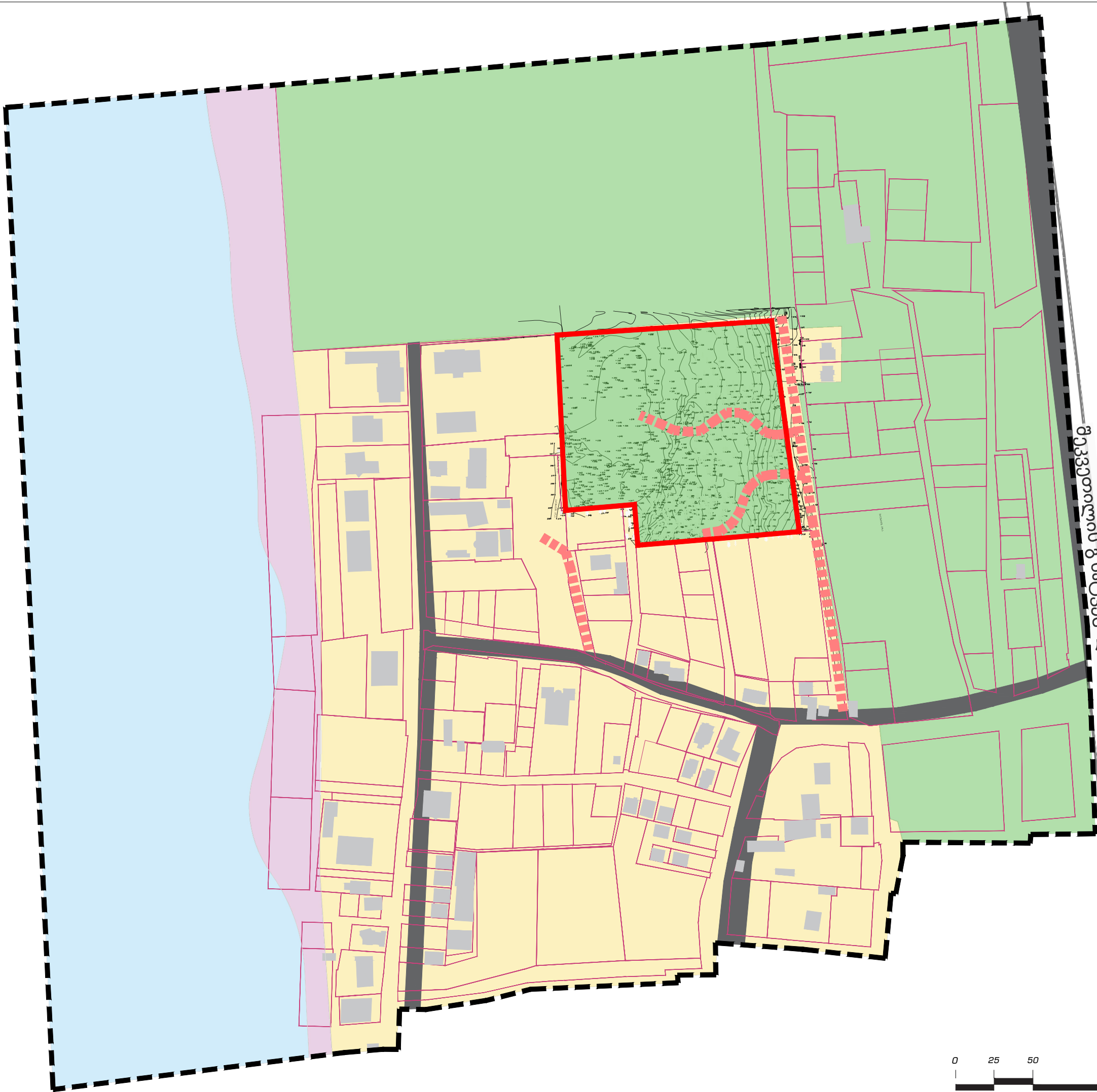
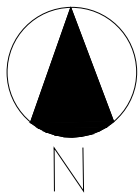
დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერუკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ზუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

სიტუაციური რუკა (უბნის კონტექსტში)

თარიღი	2023
მასშტაბი	1:2500
სტადია	მდგ
ფორმატი	A3
გვერდი	15



პროექტის დასახელება

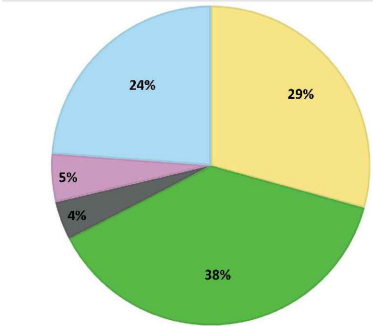
სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

- პირობითი აღნიშვნები
- საკვლევია არეალი
 - საპროექტო არეალი
 - საკადასტრო საზღვრები
 - განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები
 - გამწვანებული მიწის ნაკვეთები
 - სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები
 - პლაჟის ნაკვეთი
 - ზღვა
 - გრუნტის გზები

მიწათდაფარულობის ბალანსი

დასახელება	ფართობი
საკვლევია არეალი სულ (კვ.მ) მათ შორის:	409384
განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები (კვ.მ)	120751
გამწვანებული მიწის ნაკვეთები (კვ.მ),	157308
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები (კვ.მ)	16028
პლაჟის ნაკვეთი (კვ.მ)	20010
ზღვა (კვ.მ)	95287



დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ფ. 01001012939

შემსრულებელი

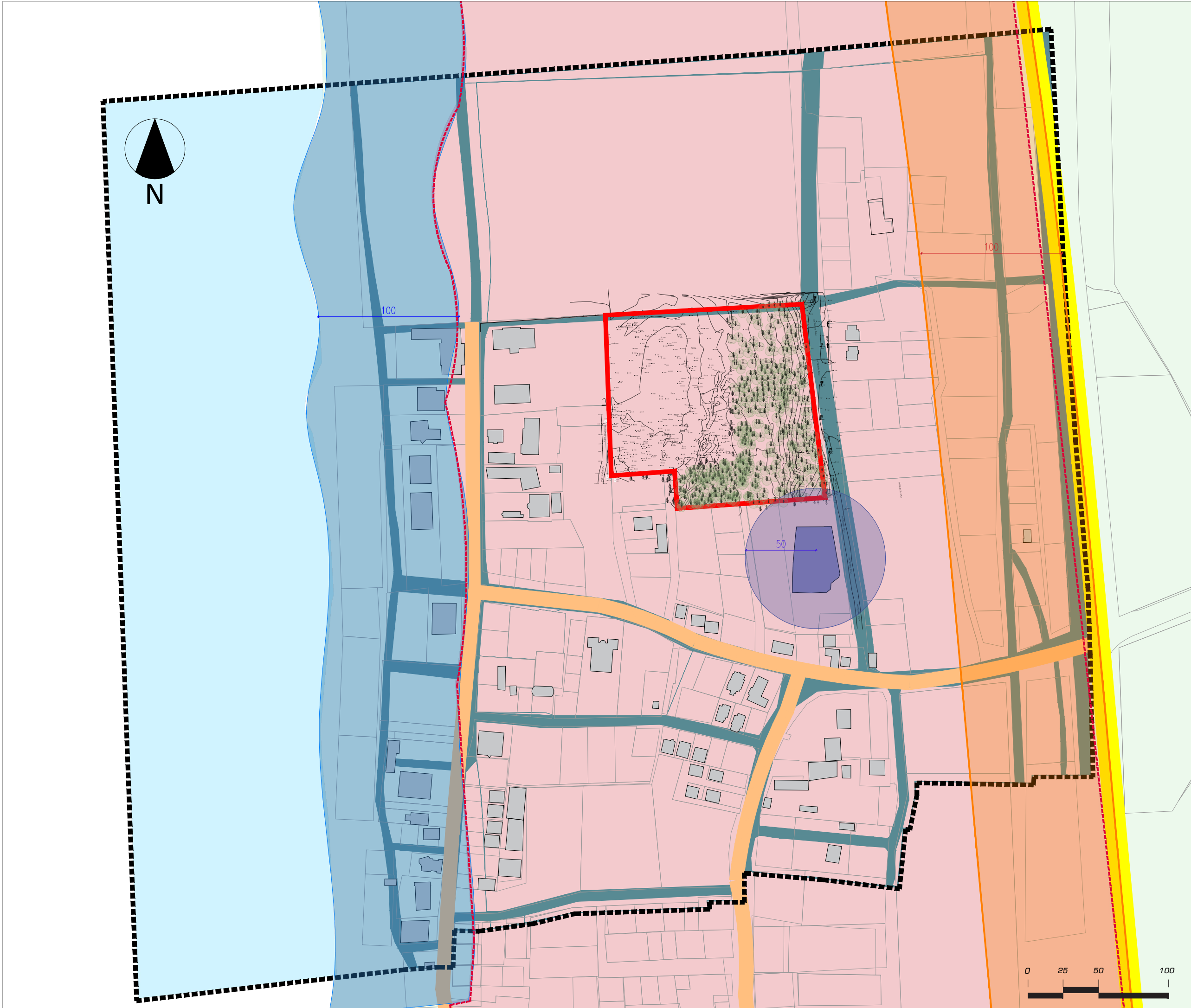


დირექტორი აკაკი ზერევიძე
მთ. არქიტექტორი ლევან ძაგნიძე
არქიტექტორი ირაკლი ზუტუაშვილი
ურბანისტი ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

საზღვრების რუკა, მიწათდაფარულობა

თარიღი	2023
მასშტაბი	1:2500
სტადია	8ღ8
ფორმატი	A3
გვერდი	16



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალი

მიწის ნაკვეთის საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

სარეკრიაციო ზონა

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის სავარაუდო მარშუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

არსებული ხეების დაცვის არეალი

სანიტარული დაცვის II ზონა

საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში
შეუთანხმებული მოქმედების აკრძალვის ზონა
გზის ღერძიდან 100 მეტრი

წყალსატევის აკვატორიის და ხმელეთის 100
მეტრიანი დაცვის სიგანის სანაპირო ზოლი

50 მეტრიანი დაცვის ზონა
სოფლის სასაფლაოდან

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ნ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

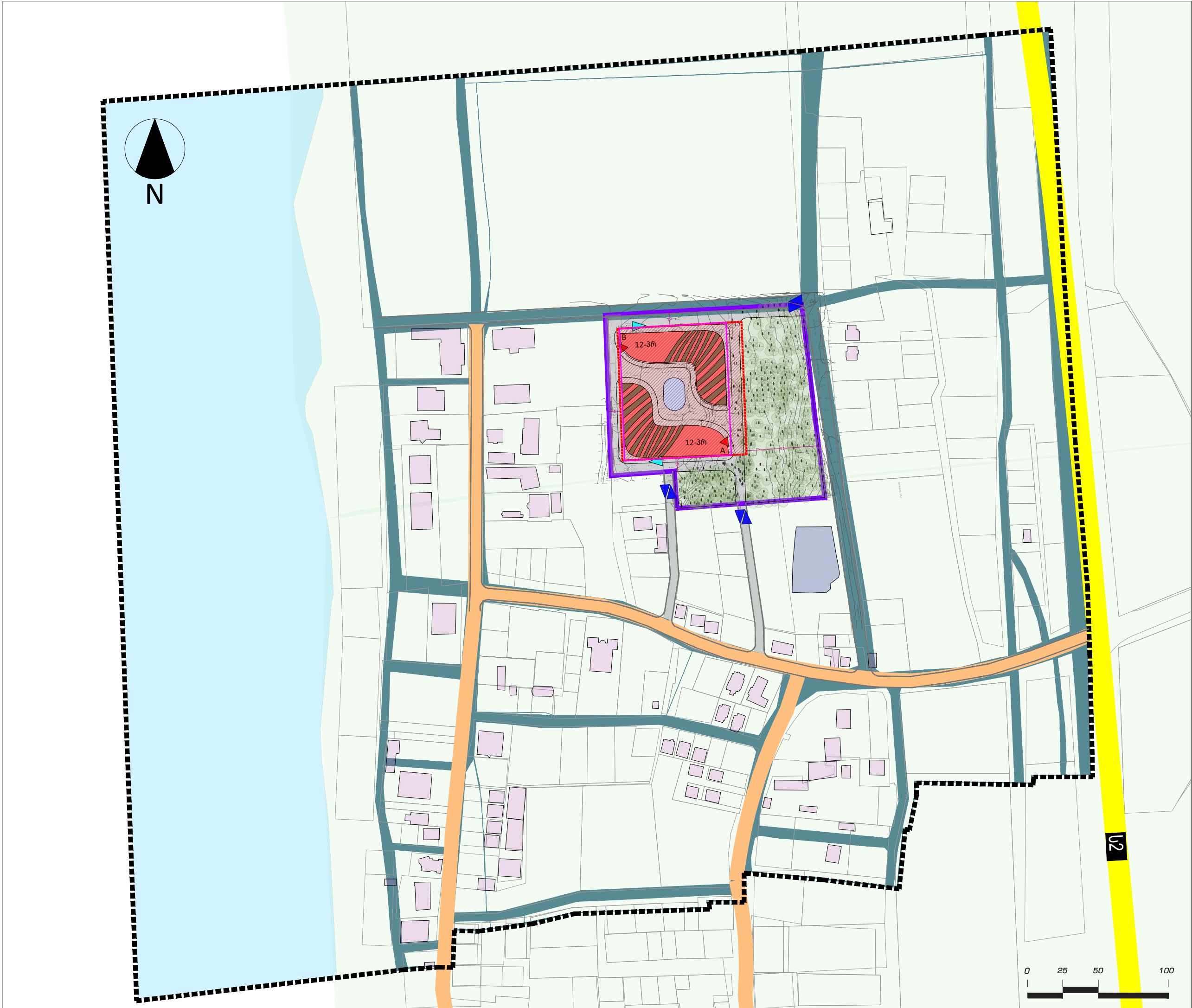
აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

გეგმარებითი შეზღუდვების რუკა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8ღ8
A3
18



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალის, ფართობ - 1,9205 ჰა.

განაშენიანების რეგულირების წითელი საზი

საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი

შენობების განთავსების არეალი

საპროექტო შენობა

საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება

საპროექტო მყარი საფარი

საცურაო აუზი

საპროექტო შემავალი გზები ტერიტორიაზე

შესასვლელი/გამოსასვლელი
მიწისქვეშა პარკინგიდან

ძირითადი შესასვლელები
საპროექტო შენობაში

12-3რ საპროექტო სართული

A ბლოკის ნომერი

საკადასტრო საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

არსებული გამწვანება

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

გენერალური გეგმა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8ღ8
A3
19

30 აგვისტო 2023 წ.

დასკვნა *

მწვანე ნარგავების (მერქნიანი მცენარეების) სახეობრივი მდგომარეობის და ხარისხობრივი შეფასების შესახებ

2023 წლის 30 აგვისტოს მისამართზე: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნატანების (შეკვეთილი) ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 26.01.45.518), რომლის ფართობია 19 205 მ², ხოლო მესაკუთრე იოსებ გელაშვილი (პირადი ნომერი: 01001012939), დავით არჩვამის მიერ შემოწმდა მწვანე ნარგავების სახეობრივი მდგომარეობა და გაკეთდა მათი ხარისხობრივი შეფასება.

სულ ტერიტორიაზე განლაგებულია 346 ძირი ფოთლოვანი და წიწვოვანი მწვანე ნარგავი, მათ შორის არ არის საქართველოს „წითელი ნუსხით“ დაცული მერქნიანი მცენარეები.

საპროექტო არეალში არ ფიქსირდება და აღწერილ მწვანე ნარგავებს (მერქნიანი მცენარეები) მესაკუთრე ამ ეტაპზე ადგილზე ტოვებს.

ცხრილში მოცემულია მისამართზე: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნატანების (შეკვეთილი) ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 26.01.45.518) მწვანე ნარგავების (მერქნიანი მცენარეების) სახეობები, ფიზიკური მდგომარეობა და დიამეტრები მიწის ზედაპირიდან 1,3 მ სიმაღლეზე:

ცხრილი N 1				
ხის№	მერქნიანი სახეობა	დიამეტრი მიწის პირიდან 10 სმ-ზე	ხის მდგომარეობა	შენიშვნა
1	2	3	4	5
1	ფიჭვი ზღვისპირა - Pinus pinaster	38	ჯანსაღი	წიწვოვანი ხე
2	ფიჭვი ზღვისპირა - Pinus pinaster	59	ჯანსაღი	წიწვოვანი ხე
3	ფიჭვი ზღვისპირა - Pinus pinaster	41	ზეხმელი	წიწვოვანი ხე
4	კაკალი მანჯურიის - Juglans manshurica	29	ჯანსაღი	ფოთლოვანი ხე
5	კაკალი მანჯურიის - Juglans manshurica	33	ჯანსაღი	ფოთლოვანი ხე
6	კაკალი მანჯურიის - Juglans manshurica	50	ჯანსაღი	ფოთლოვანი ხე

ტოპოგრაფიული გეგმა

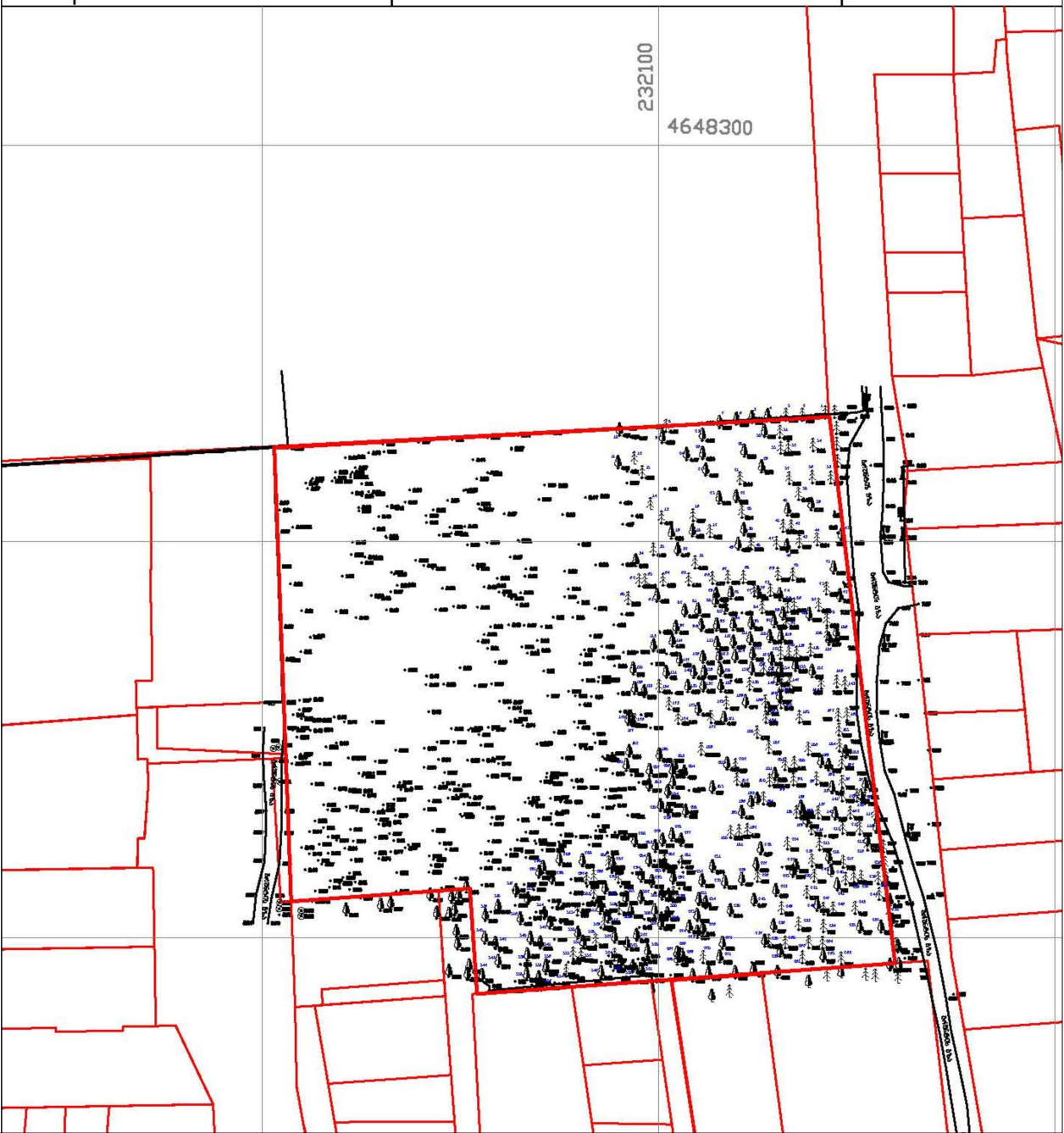
მისამართი: ოზურგეთი, სოფ.ნატანები (შეკვეთილი)

ფართობი: 19205 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო სავაჭ.

მოსარგებლემ: ფ.პ. იოსებ გელაშვილი 01001012939

განყოფილების უფროსი

მთავარი სპეციალისტი



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი) ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი



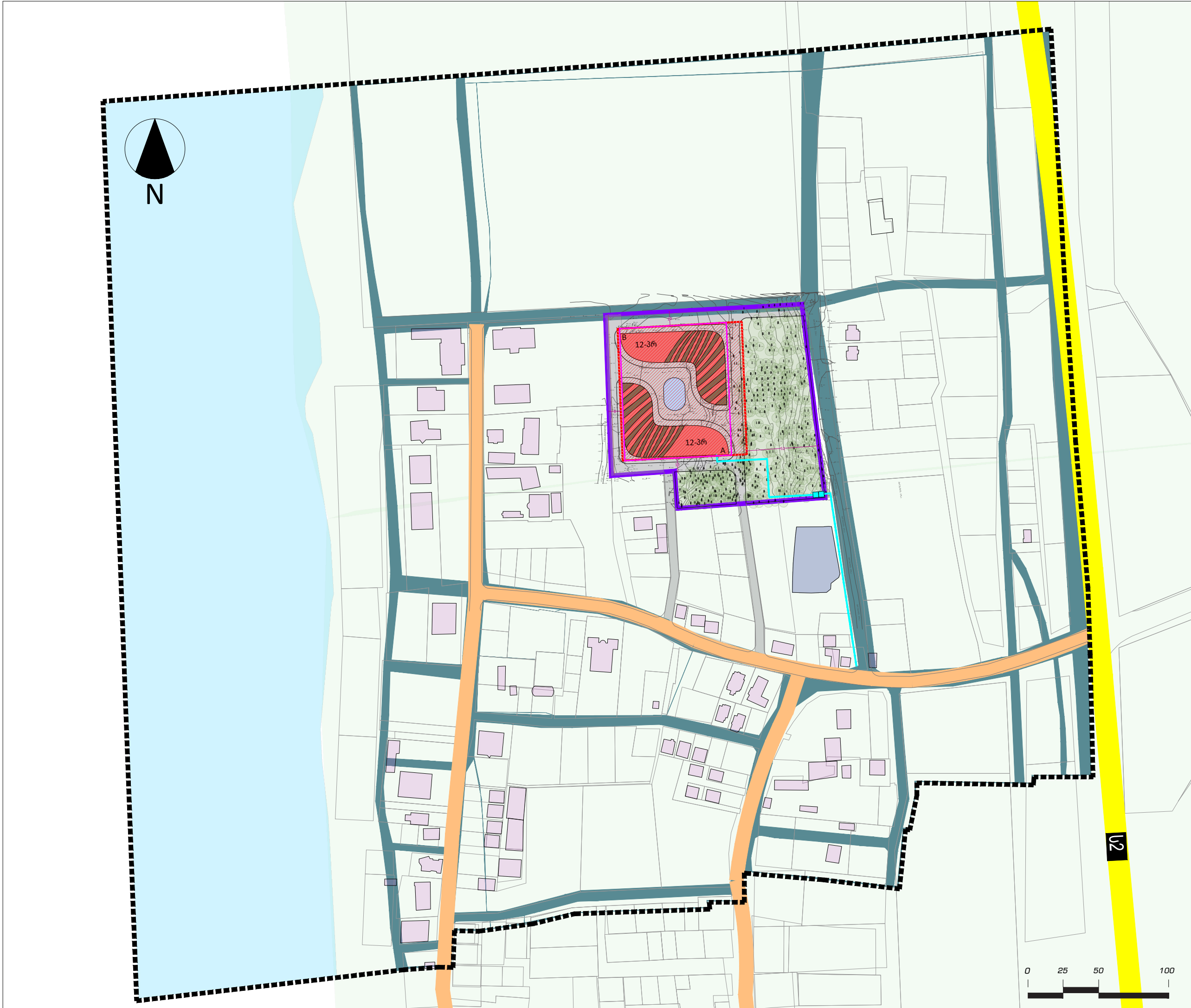
ლირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

არსებული ხეების ტაქსაცია

თარიღი	2023
მასშტაბი	
სტადია	8ღ8
ფორმატი	A3
გვერდი	20



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალი, ფართობი - 1,9205 ჰა.

საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

საპროექტო ელექტრო ქსელი

შენობების განთავსების არეალი

საპროექტო გამანაწილებელი
ტრანსფორმატორი

საპროექტო შენობა

საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება

საპროექტო მყარი საფარი

საცურაო აუზი

12-3რ საპროექტო სართული
A ბლოკის ნომერი

საკადასტრო საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

არსებული გამწვანება

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის სავარაუდო მარშუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

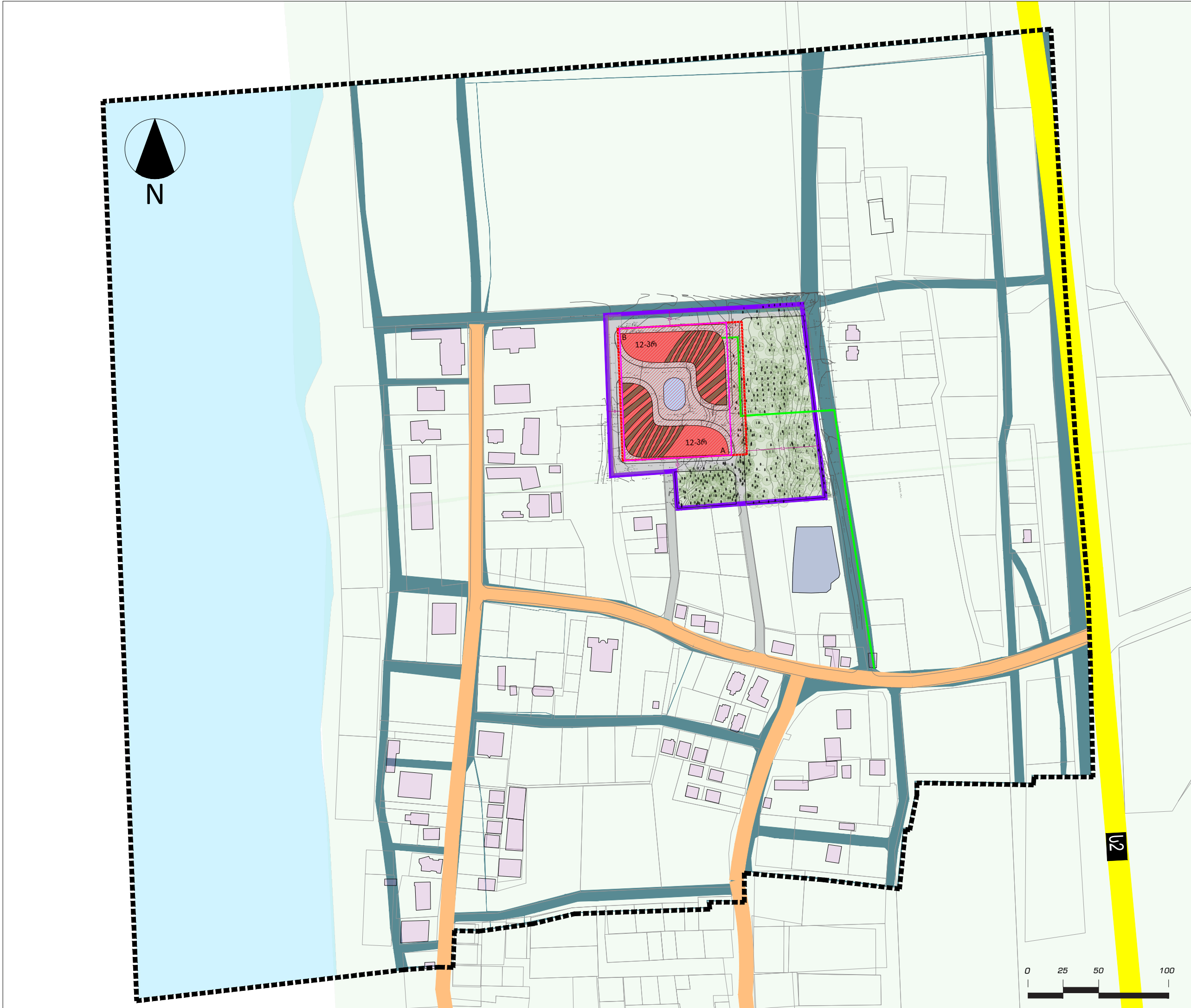
აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ხაზობრივი ნაგებობების
(ელ-მომარაგების) დაერთების სქემა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8დ8
A3
21



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალი, ფართობ - 1,9205 ჰა.

საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

საპროექტო გაზმომარაგების ქსელი

შენობების განთავსების არეალი

საპროექტო შენობა

საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება

საპროექტო მყარი საფარი

საცურაო აუზი

12-3რ საპროექტო სართული

A ბლოკის ნომერი

საკადასტრო საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

არსებული გამწვანება

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

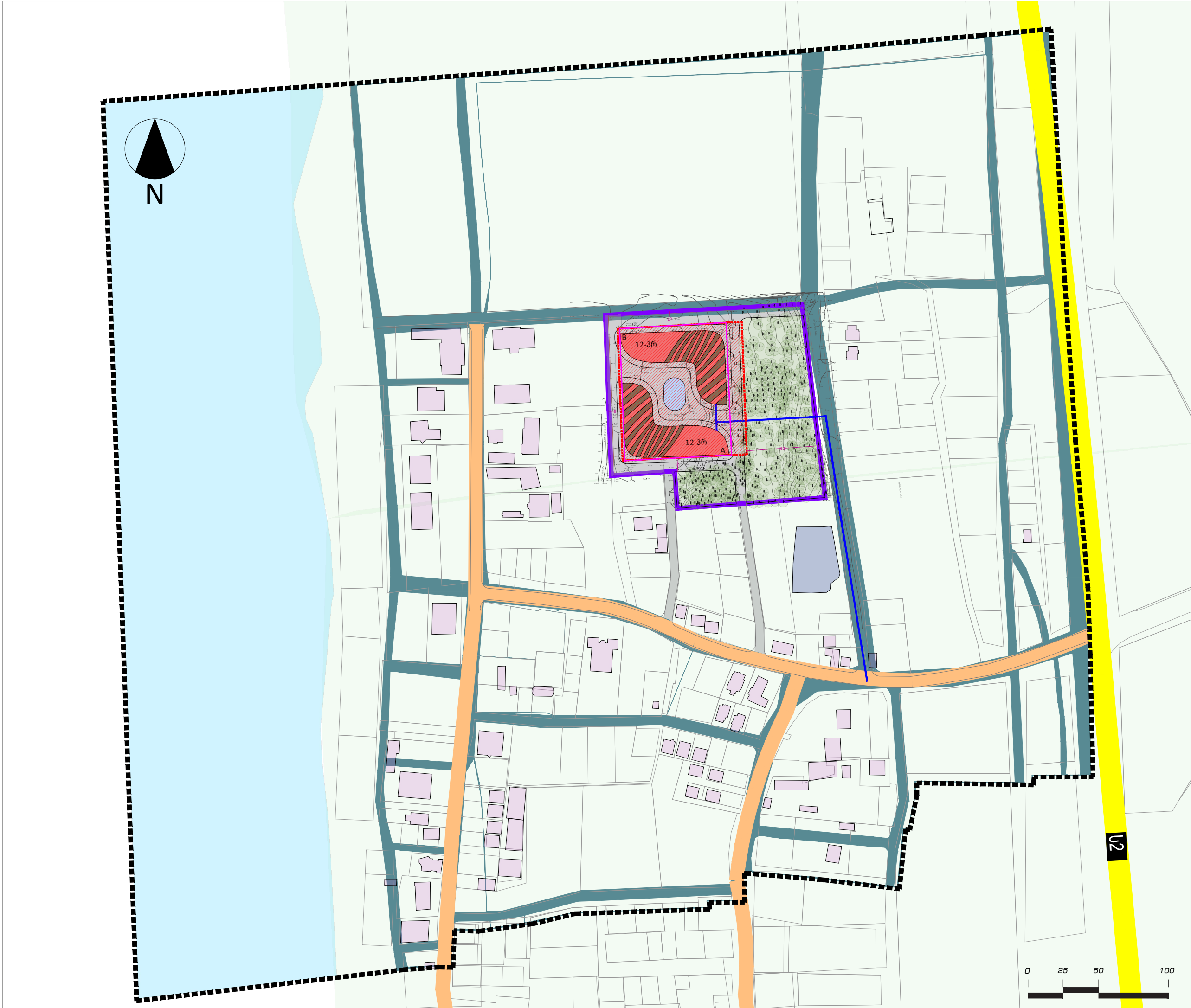
აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ხაზობრივი ნაგებობების
(გაზ-მომარაგების) დაერთების სქემა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8დ8
A3
22



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალი, ფართობ - 1,9205 ჰა.

საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

საპროექტო წყალმომარაგების ქსელი

შენობების განთავსების არეალი

საპროექტო შენობა

საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება

საპროექტო მყარი საფარი

საცურაო აუზი

12-3რ საპროექტო სართული

A ბლოკის ნომერი

საკადასტრო საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

არსებული გამწვანება

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის საგარეულო მარშუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ნ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

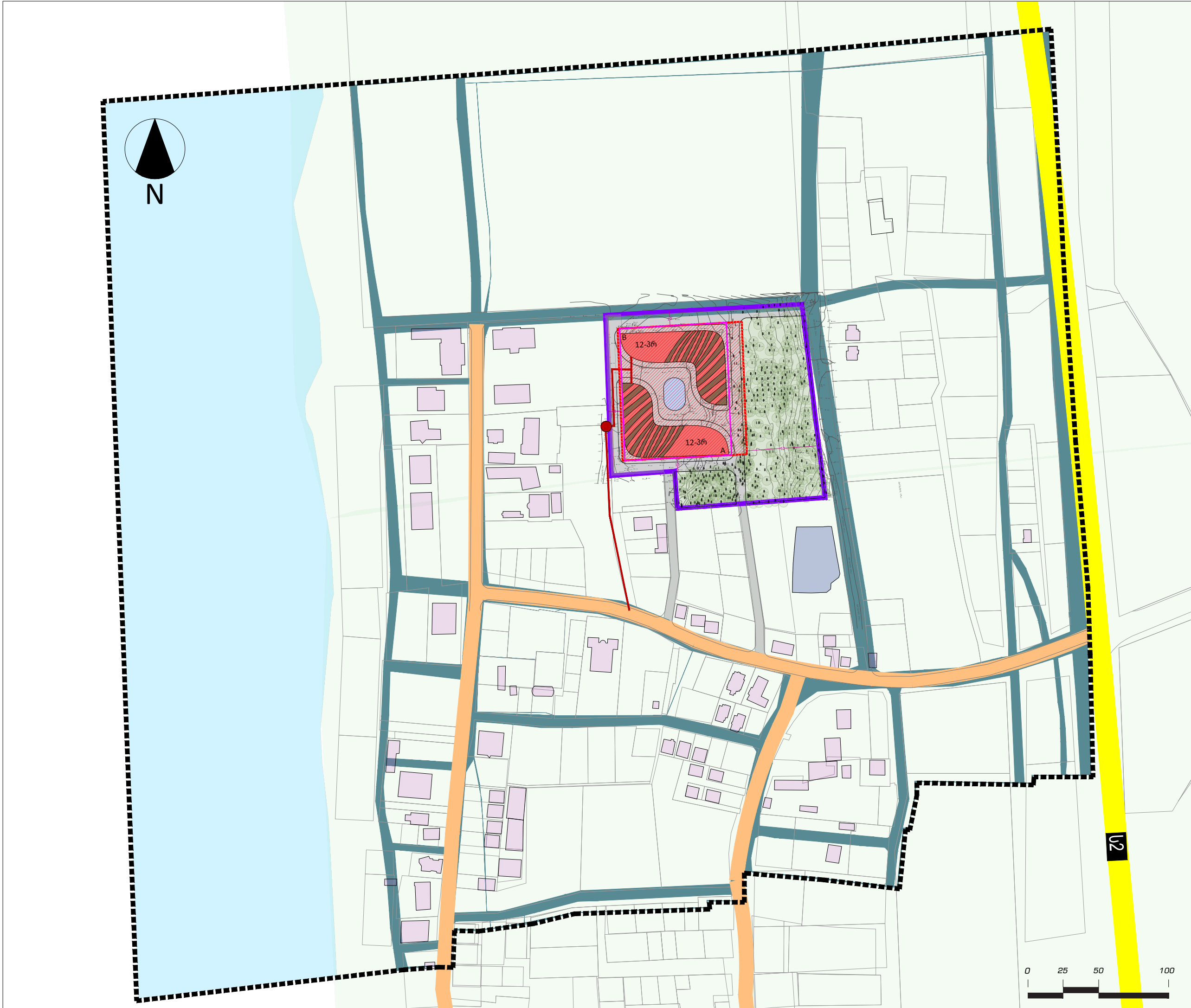
აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ხაზობრივი ნაგებობების
(წყალ-მომარაგების) დაერთების
სქემა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8დ8
A3
23



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალი, ფართობი - 1,9205 ჰა.

საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი

განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

საპროექტო წყალარინების ქსელი

საპროექტო წყალარინების ჭა

შენობების განთავსების არეალი

საპროექტო შენობა

საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება

საპროექტო მყარი საფარი

საცურაო აუზი

12-3რ საპროექტო სართული

A ბლოკის ნომერი

საკადასტრო საზღვარი

არსებული შენობა

შავი ზღვა

სასაფლაო

არსებული გამწვანება

საქართველოს საავტომობილო
მაგისტრალი - ს2

ადგილობრივი მნიშვნელობის
საავტომობილო გზები

გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ხაზობრივი ნაგებობების
(წყალარინების გაყვანილობის)
დაერთების სქემა

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:2500
8დ8
A3
24

რეგლამენტი და სამშენებლო პოტენციალი																								
საპრ. N	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	მიზნობრივი დანიშნულება	მესაკუთრეები	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	გეგმარების მუშაუღავი ზონა/ქვეზონა	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	ფუნქციური ზონა	კ1 - კოეფიც.	კ2 - კოეფიც.	კ3 - კოეფიც.	მაქს. სიმაღლე (რელიეფის დონიდან) (მ)	მაქს. სართ.	საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ)	არასაცხოვრებ. ფართობი (კვ.მ)	რამდენიმე შენობების განთავსების რეჟიმი	შენობის განთავსების წესი	სივრცითი გეგმარებითი წყობა	გამოყენების ნებადართული სახეობა	საგამონაკლისო ნებადართული	განაშენიანების ესტეტიკური წყობა	საპროექტო პარკინგი
1	19205	არასასოფ.-სამეურნეო	იოსებ გელაშვილი	საკურორტო ზონა 2	სამშენებლო	სანიტარული დაცვის II ზონა	დაუშვებელია	დაუშვებელია	დაუშვებელია	შზ-7	0.2	1.65*	0.6	H=43.0	12	24228	4798	დასაშვებია	განაშენიანების რეგულ. ხაზი	შერეული	სასტუმრო ტიპის საცხოვ. კომპლექსი	დამზმარე ნაგებობა (10%)	14-39-ის შესაბამისად	285

*განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების შესაბამისად (დანართი №2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე.

პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)

ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნებით

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

L

NCD

New City Development

ID - 205248249

დირექტორი

მ.არქიტექტორი

არქიტექტორი

ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე

ლევან ძაგნიძე

ირაკლი ხუტუაშვილი

ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

რეგლამენტის და სამშენებლო პოტენციალის ცხრილი

თარიღი

მასშტაბი

სტადია

ფორმატი

გვერდი

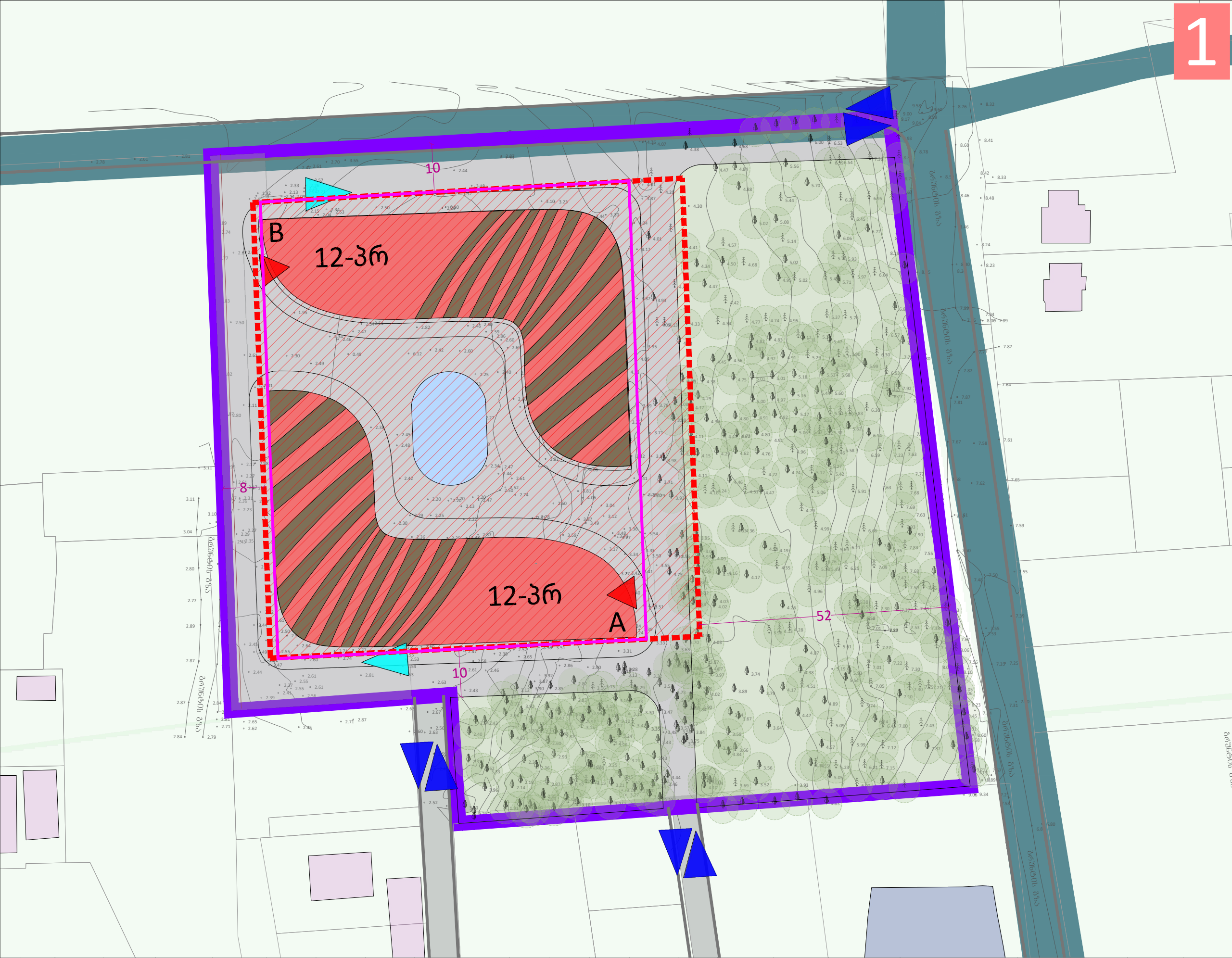
2023

უ/მ

მღმ

A3

25



პროექტის დასახელება

**სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა**

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

- პირობითი აღნიშვნები
- საკვლევი არეალი
 - საპროექტო არეალი, ფართობი - 1,9205 ჰა.
 - განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
 - საპროექტო მიწისქვეშა პარკინგი
 - შენობების განთავსების არეალი
 - საპროექტო შენობა
 - საპროექტო ტერიტორიის გამწვანება
 - საპროექტო მყარი საფარი
 - საცურაო აუზი
 - საპროექტო შემავალი გზები ტერიტორიაზე
 - შესასვლელი/გამოსასვლელი მიწისქვეშა პარკინგიდან
 - ძირითადი შესასვლელები საპროექტო შენობაში
- 12-პრ საპროექტო სართული
- A ბლოკის ნომერი
- საკადასტრო საზღვარი
 - არსებული შენობა
 - შავი ზღვა
 - სასაფლაო
 - არსებული გამწვანება
 - საქართველოს საავტომობილო მაგისტრალი - ს2
 - ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზები
 - გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ნ. 01001012939

შემსრულებელი


New City Development
ID - 205248249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

**მიწის ნაკვეთის დეტალური
რეგლამენტი**

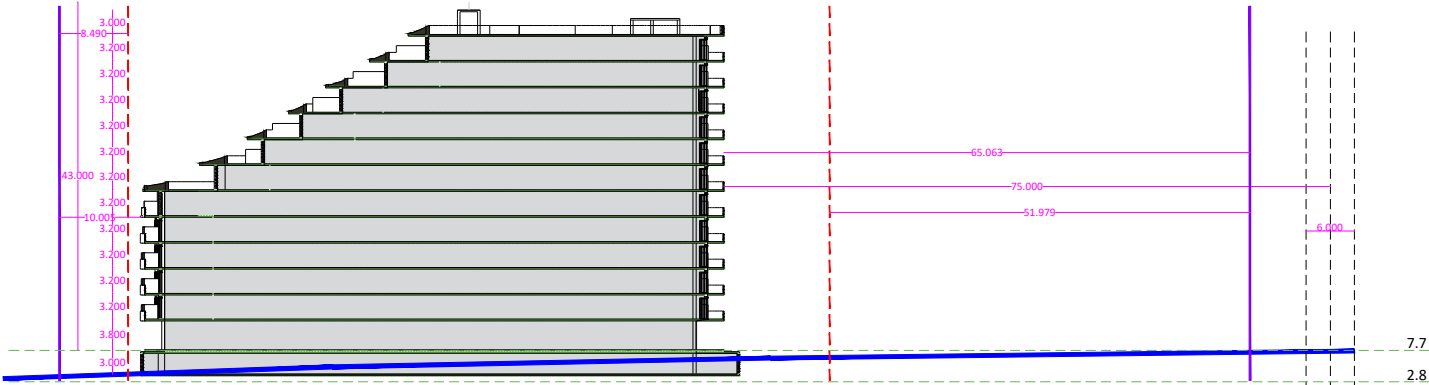
საპრ. N	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	მიზნობრივი დანიშნულება	მესაკუთრეები	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	გეგმარების შემოღებული ზონა/ქვეზონა	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	ფუნქციური ზონა	კ1 - კოეფიცი.	კ2 - კოეფიცი.	კ3 - კოეფიცი.	მაქს. სიმაღლე (რეგულირების ღონისძიება) (მ)	მაქს. სართ.	საცხოვრებელი ფართობი (კვ.მ)	არასაცხოვრებ. ფართობი (კვ.მ)	რამდენიმე შენობების განთავსების რეჟიმი	შენობის განთავსების წესი	სივრცითი გამაღრმავლებითი წყობა	გამოყენების ნებადართული სახეობა	საგამონაკლისო ნებადართული	განაშენიანების ესთეტიკური წყობა	საპროექტო პარკინგი
1	19205	არასასოფ.-სამეურნეო	იოსებ გელაშვილი	საკურორტო ზონა 2	სამშენებლო	სანიტარული ღაცვის II ზონა	დაუშვებელია	დაუშვებელია	დაუშვებელია	შზ-7	0.2	1.65*	0.6	H=43.0	12	24228	4798	დასაშვებია	განაშენიანების რეგულ. საზი	შერეული	სასტუმრო ტიპის საცხოვ. კომპლექსი	დამშმარე ნაგებობა (10%)	14-39-ის შესაბამისად	285

*განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალების შესაბამისად (დანართი №2) მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე.

თარიღი	2023
მასშტაბი	1:750
სტადია	მდგ
ფორმატი	A3
გვერდი	26

ჭრილი A 1-1

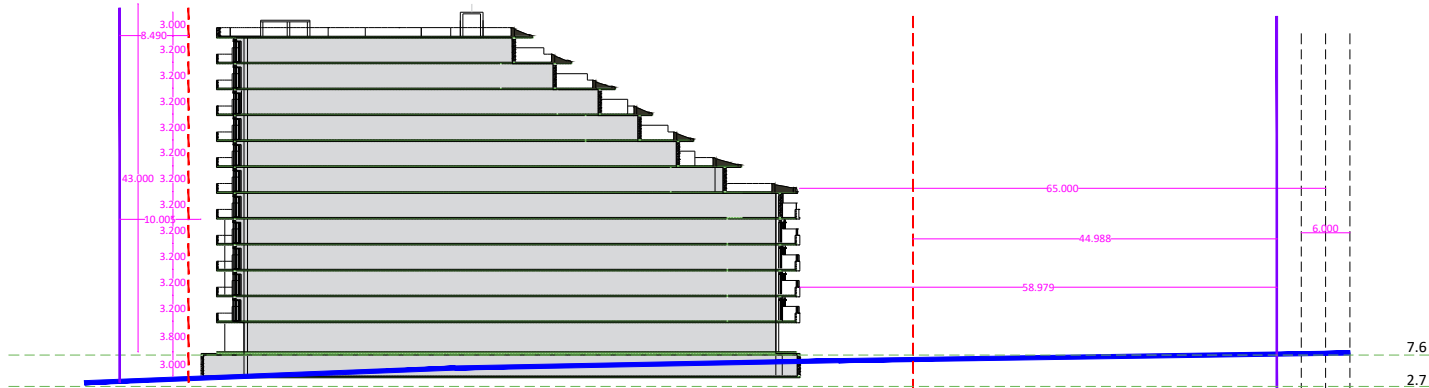
$H=L/Y=75/0.4=187.5\text{მ.}$ მაქს. საპროექტო ნიშნული +43.0



საზოგადოებრივი სივრცის ცენტრი

ჭრილი B 2-2

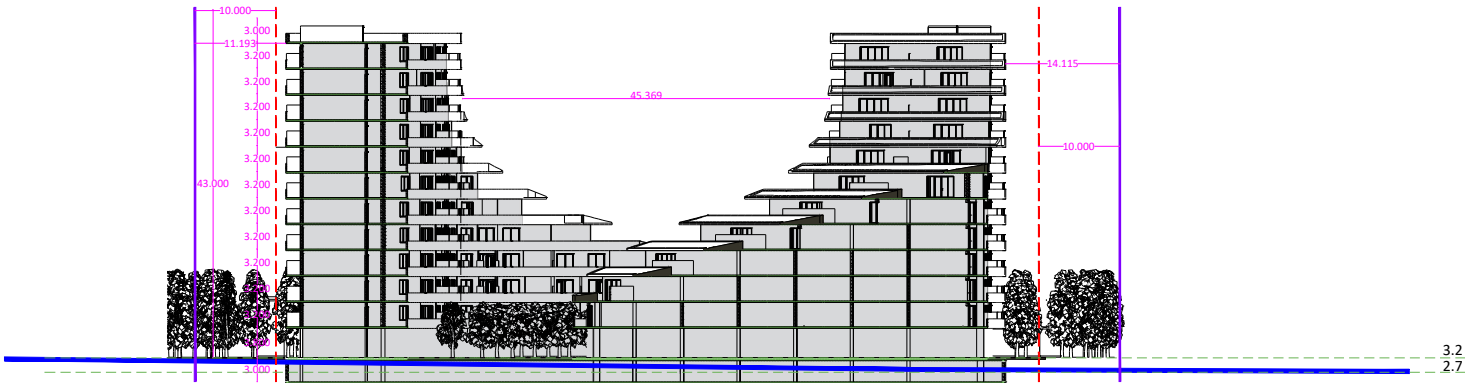
$H=L/Y=65/0.4=162.5\text{მ.}$ მაქს. საპროექტო ნიშნული +43.0



საზოგადოებრივი სივრცის ცენტრი

ჭრილი A-B 3-3

მაქს. საპროექტო ნიშნული +43.0

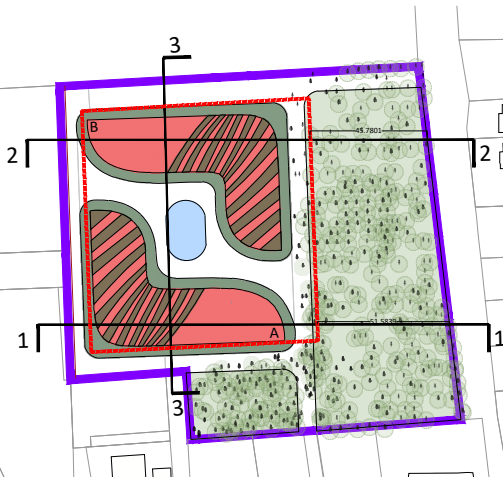


პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი, ფართობი - 1,9205 ჰა.
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- არსებული რელიეფი
- მაქსიმალური საპროექტო ნიშნული



დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ფ. 01001012939

შემსრულებელი



დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი და
რელიეფის ორგანიზების გეგმა

თარიღი	2023
მასშტაბი	
სტადია	808
ფორმატი	A3
გვერდი	27

ინფოგრაფიკა

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:

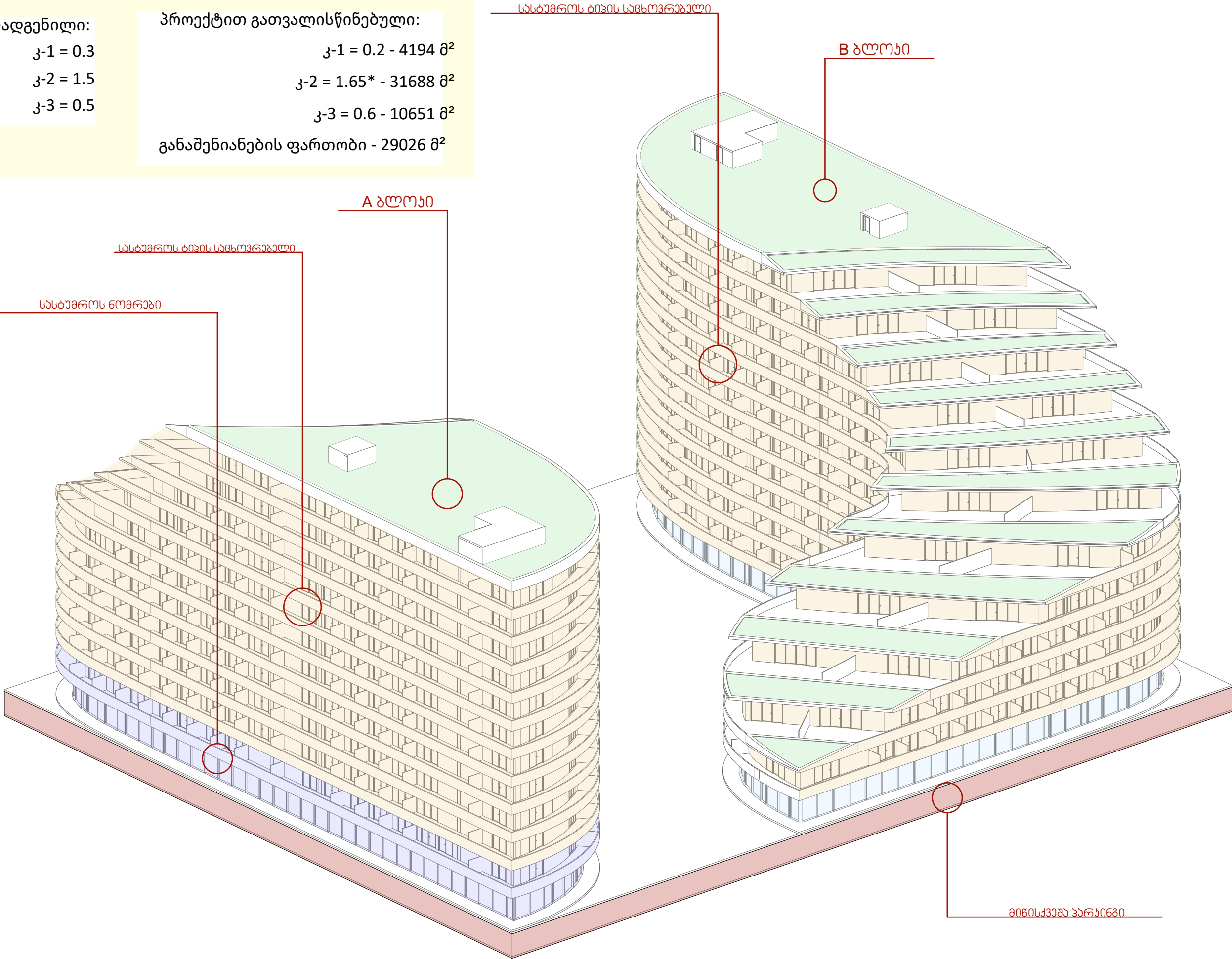
დადგენილი:

- კ-1 = 0.3
- კ-2 = 1.5
- კ-3 = 0.5

პროექტით გათვალისწინებული:

- კ-1 = 0.2 - 4194 მ²
- კ-2 = 1.65* - 31688 მ²
- კ-3 = 0.6 - 10651 მ²

განაშენიანების ფართობი - 29026 მ²



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

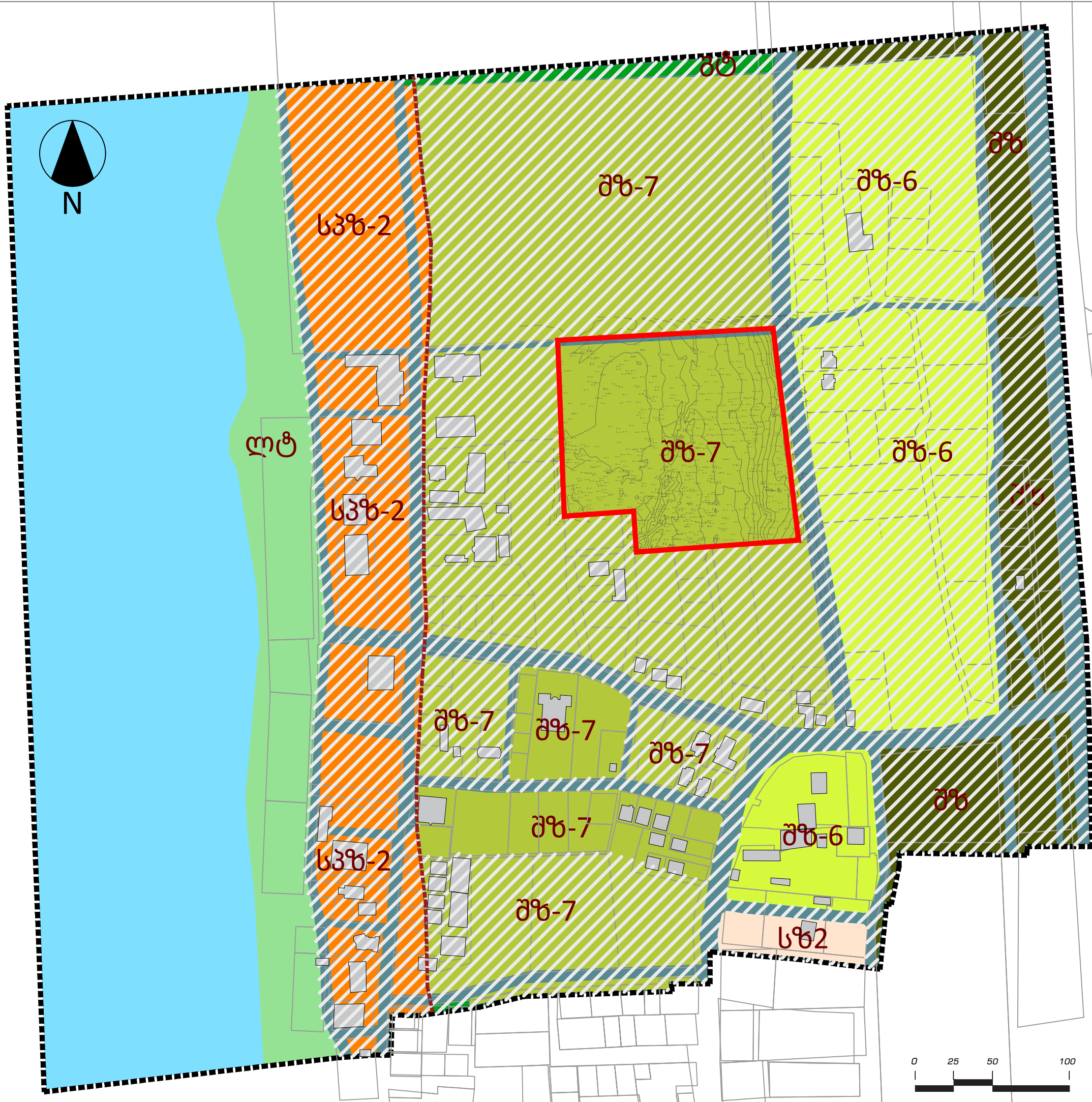
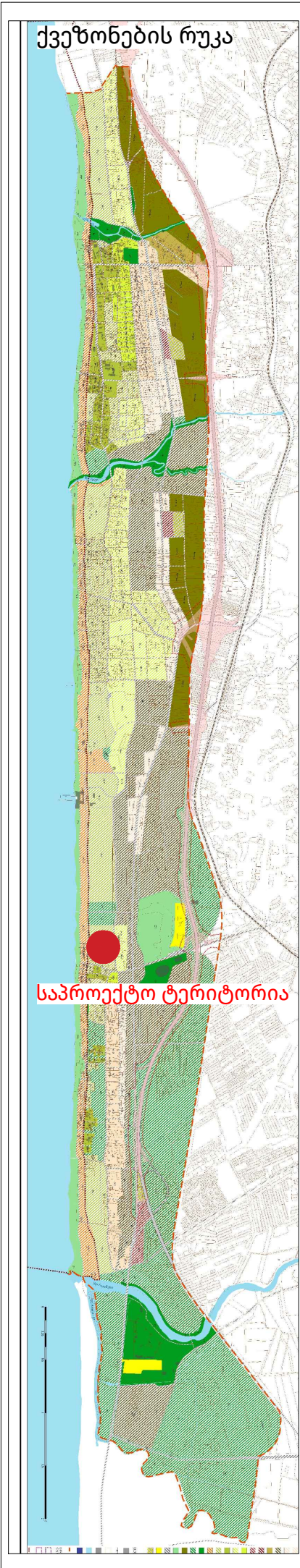
დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერუკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი და
რელიეფის ორგანიზების გეგმა

თარიღი	20 23
მასშტაბი	მდ
სტადია	A3
ფორმატი	28
გვერდი	



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

- საკვლავი არეალი
- საპროექტო არეალში ჩამოყალიბებული
ახალი ქვეზონის მონაცემები:
კ1 - 0,2, კ2 - 1,65**, კ3 - 0,6
**მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და
განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური
კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია
მაქსიმუმ 10%-მდე
- წყლის დაცვის ზოლის საზღვარი
- გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური
გეგმის მიხედვით (საპროექტო)
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- შენობა-ნაგებობა
- ზღვა
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა
(სზ-2) (არსებული)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (არსებული)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (საპროექტო*)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (საპროექტო*)
- გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (საპროექტო*)
- შერეული ზონა (შზ) (საპროექტო*)
- სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2) (საპროექტო*)
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია
(არსებული)
- * შენიშვა: განვითარდეს გ.გ ან გ.დ.გ - ს
დამუშავების შემთხვევაში

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.ნ. 01001012939

შემსრულებელი

NCD
New City Development
ID - 205246249

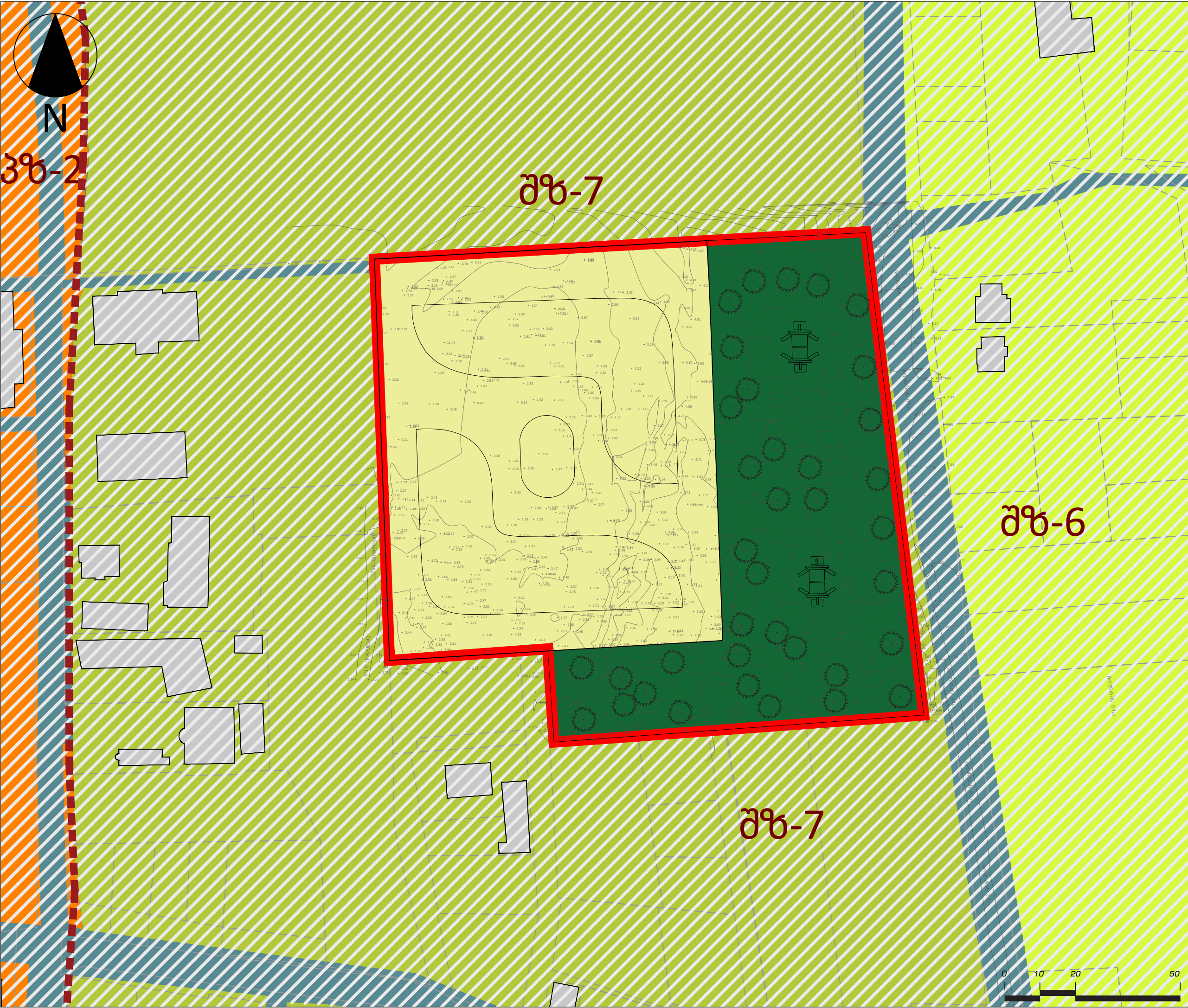
დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერევიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

საპროექტო ფუნქციური ზონირება

თარიღი	2023
მასშტაბი	1:2500
სტადია	გდგ
ფორმატი	A3
გვერდი	29



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (შეკვეთილი) ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

საპროექტო არეალში ჩამოყალიბებული ახალი ქვეზონის მონაცემები: კ1 - 0,2, კ2 - 1,65**, კ3 - 0,6 **მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე

წყლის დაცვის ზოლის საზღვარი

გზის სავარაუდო მარშრუტი გენერალური გეგმის მიხედვით (საპროექტო)

მიწის ნაკვეთის საზღვარი

შენობა-ნაგებობა

ზღვა

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) (არსებული)

საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (არსებული)

საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)

სამშენებლო ტერიტორია

სარეკრეაციო გამწვანებული ზონა (ბავშვთა გასართობი, მცირე არქიტექტურული ნაგებობები)

საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (საპროექტო*)

საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (საპროექტო*)

გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (საპროექტო*)

შერეული ზონა (შზ) (საპროექტო*)

სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2) (საპროექტო*)

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (არსებული)

* შენიშვა: განვითარდეს გ.გ ან გ.დ.გ - ს დამუშავების შემთხვევაში

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
3.6. 01001012939

შემსრულებელი

NCD

New City Development

ID - 205246249

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

შემოთავაზებული ცვლილებების დეტალური დაზუსტება ზემდგომი გეგმით დადგენილი ტერიტორიათა გამოყენების რუკაზე

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023
1:1000
ბღგ
A3
30

ვიზუალიზაცია



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

დირექტორი აკაკი ზერეკიძე
მთ. არქიტექტორი ლევან ძაგნიძე
არქიტექტორი ირაკლი ხუტუაშვილი
ურბანისტი ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ვიზუალიზაცია

თარიღი	2023
მასშტაბი	
სტადია	გღმ
ფორმატი	A3
გვერდი	31

ვიზუალიზაცია



პროექტის დასახელება

სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განამენიანების დეტალური გეგმა

მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი

დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერეკიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ხუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ვიზუალიზაცია

თარიღი
მასშტაბი
სტადია
ფორმატი
გვერდი

2023

8დ8
A3
32



პროექტის დასახელება
სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის
საცხოვრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა
მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი,
სოფელი ნატანები (შეკვეთილი)
ს.კ.: 26.01.45.518

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი
- ფიქსაციის წერტილი

დამკვეთი

იოსებ გელაშვილი
პ.გ. 01001012939

შემსრულებელი



დირექტორი
მთ. არქიტექტორი
არქიტექტორი
ურბანისტი

აკაკი ზერევიძე
ლევან ძაგნიძე
ირაკლი ზუტუაშვილი
ზურა ბაიდაშვილი

გვერდის დასახელება

ფოტოფიქსაცია

თარიღი	2023
მასშტაბი	
სტადია	8დ8
ფორმატი	A3
გვერდი	33

ბიბლიოგრაფია

- ↑ საქართველოს მთავრობა. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ. დადგენილება *N260*. [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. https://matsne.gov.ge/document/view/4579368?publication=0.
- ↑ საქართველოს პარლამენტი. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. *საქართველოს კანონი N3213-რს*. [ინტერნეტი] 2018 წლის 20 ივლისი. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=1.
- ↑ საქართველოს მთავრობა. ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ. დადგენილება *N261*. [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. https://matsne.gov.ge/document/view/4579383?publication=0.
- ↑ საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საქართველოს კონსტიტუცია. *საქართველოს რესპუბლიკის კონსტიტუციური კანონი №786- რს*. [ინტერნეტი] 1995 წლის 24 აგვისტო. https://matsne.gov.ge/document/view/30346?publication=35.
- ↑ საქართველოს საგარეო საქმეთა მინისტრი. კონვენცია საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ. *საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულება და შეთანხმება*. [ინტერნეტი] 1944 წლის. მიერთების წელი 1993, რატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 1993 წლის N350 დადგენილებით.. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1279517?publication=0.
- ↑ საქართველოს პარლამენტი. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი. *საქართველოს ორგანული კანონი N1958-III*. [ინტერნეტი] 2014 წლის 05 თებერვალი. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2244429?publication=37.
- ↑ გარემოს დაცვის შესახებ. *საქართველოს კანონი №519- ის*. [ინტერნეტი] 1996 წლის. https://matsne.gov.ge/document/view/33340?publication=26.
- ↑ კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ. *საქართველოს კანონი №4708-ის*. [ინტერნეტი] 2007 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/21076?publication=14.
- ↑ გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი. *საქართველოს კანონი N890-III*. [ინტერნეტი] 2017 წლის 1 ივნისი. https://matsne.gov.ge/document/view/3691981?publication=2.
- ↑ წყლის შესახებ. *საქართველოს კანონი №936-ის*. [ინტერნეტი] 1997 წლის. https://matsne.gov.ge/document/view/33448?publication=23.
- ↑ საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ. *საქართველოს კანონი №576-ის*. [ინტერნეტი] 2000 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1744?publication=5.
- ↑ საქართველოს საზღვაო კოდექსი. *საქართველოს კანონი №715-III*. [ინტერნეტი] 1997 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29908?publication=34.
- ↑ დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ. *საქართველოს კანონი N136-III*. [ინტერნეტი] 1996 წლის 7 მარტი. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32968?publication=17.
- ↑ საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საავტომობილო გზების შესახებ. *საქართველოს რესპუბლიკის კანონი №585*. [ინტერნეტი] 1994 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28420?publication=19.
- ↑ საქართველოს პარლამენტი. საგზაო მოძრაობის შესახებ. *საქართველოს კანონი N1830-რს*. [ინტერნეტი] 2013 წლის 24 დეკემბერი. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2169396?publication=12.
- ↑ საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი. *საქართველოს კანონი №1911 -რს*. [ინტერნეტი] 2002 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/14404?publication=7.
- ↑ სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ. *საქართველოს პარლამენტი N2608-III*. [ინტერნეტი] 2018 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4243170?publication=3.
- ↑ ტურიზმისა და კურორტების შესახებ. *საქართველოს კანონი №599*. [ინტერნეტი] 1997 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33370?publication=9.
- ↑ კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ. *საქართველოს კანონი №1296-III*. [ინტერნეტი] 1998 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32476?publication=12.
- ↑ ნარჩენების მართვის კოდექსი. *საქართველოს კანონი N2994-რს*. [ინტერნეტი] 2014 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2676416?publication=9.
- ↑ გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ. *საქართველოს კანონი №1345-III*. [ინტერნეტი] 1998 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32512?publication=14.
- ↑ სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ. *საქართველოს კანონი N3099-III*. [ინტერნეტი] 2015 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2750311?publication=5.
- ↑ საქართველოს პრეზიდენტი. საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შესახებ. *საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №206*. [ინტერნეტი] 1998 წლის 30 აპრილი. https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/21628?publication=0.
- ↑ საქართველოს მთავრობა. საქართველოს კურორტების ნუსხისა და სტატუსის დამტკიცების შესახებ. დადგენილება. [ინტერნეტი] 2014 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2386144?publication=0.
- ↑ ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. დადგენილება *N366*. [ინტერნეტი] 2013 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156434?publication=4.
- ↑ მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. დადგენილება *N365*. [ინტერნეტი] 2013 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156463?publication=5.
- ↑ საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება *N425*. [ინტერნეტი] 2013 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187528?publication=1.
- ↑ საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება *N445*. [ინტერნეტი] 2014 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187049?publication=0.
- ↑ წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება *N440*. [ინტერნეტი] 2013 წლის. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187020?publication=0.
- ↑ საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების დამტკიცების შესახებ. დადგენილება *N71*. [ინტერნეტი] 2014 წლის 15 იანვარი. https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2197044?publication=0.
- ↑ საქართველოს რესპ. არქ. და ქალაქთმშენ. სახ. კომიტეტი. ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება. *http:// chun.pф*. [ინტერნეტი] 1991 წლის. http://xn--h1ajhf.xn--p1ai/snip/view/110.
- ↑ НЕДРА УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МАСШТАБОВ 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. [В Интернете] 1989 г. http://www.rumbgeo.ru/images/normativ-dokumenti/us-snaki-1.pdf.

პროექტის დასახელება	
სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა მის.: გურიის მხარე, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი ნატანები (მუკვეთილი) ს.კ.: 26.01.45.518	
პირობითი აღნიშვნები	
დამკვეთი	
იოსებ გელაშვილი პ.გ. 01001012939	
შემსრულებელი	
ლირუქტორიაკაკი ზერუკიძე მთ. არქიტექტორილევან ძაგნიძე არქიტექტორიირაკლი ხუტუაშვილი ურბანისტიზურა ბაიდაშვილი	
გვერდის დასახელება	
ბიბლიოგრაფია	
თარიღი2023 მასშტაბი სტადია ფორმატი გვერდი	2023 8დ8 A 3
34	