



მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსი

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორია
(განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება)
ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ნატანები საქართველო.

შპს "ვი არ შეკვეთილი რესორტ" ს/კ 404661969

(წარმომდგენი კომპანია) შპს „ნს სტუდიო“

ს/კ: 404496933

თბილისი, 2025

გეგმარებითი ტერიტორია

ფაზა 3

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება

განმარტებითი ბარათი

1.1 საწყისი მონაცემები

ინიცირების შესახებ:

განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის ინტენსიური განვითარება (შესაბამისი დადგენილი/ჩამოყალიბებული ზონის/ქვეზონის თავისებურების ცვლილების გარეშე), მის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით.

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.

ბ) ხორციელდება უშუალო ტერიტორიის განაშენიანება;

გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);

დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

ინიციატორი: შპს "ვი არ შეკვეთილი რესორტ" ს/კ 404661969

გეგმარებითი ტერიტორია: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი სოფელი ნატანები:

იხილეთ თანდართული შეიქ ფაილი

ფაზა 3_ის საპროექტო ჯამური ფართობით 32169.1 კვ.მ

ინიცირებული დასახელება: მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსი შეკვეთილში

გეგმარებითი გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსი
სამართლებრივი საფუძვლები:

1. საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (No3213-რს, 2018წ);
2. ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებები (დამტკიცებულია მთავრობის 2019წ No261 დადგენილებით);
3. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ (დამტკიცებულია მთავრობის 2019წ No260 დადგენილებით).

გეგმარებითი გდგ ერთეულისა და მიმდებარე სივრცის აღწერა

გეგმარებითი ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნატანებში. მისი ჯამური ფართობია 32169.1 კვ.მ; ჩრდილოეთით, დასავლეთით და სამხრეთით ესაზღვრება კერძო ნაკვეთები, ხოლო აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრულია სამანქანო გზით. მიმდებარედ ვხვდებით ისეთ მნიშვნელოვან ობიექტებს როგორცაა სასტუმრო პარაგრაფი და ბლექ სი არენა. ტერიტორია გამოირჩევა თითქმის ბრტყელი რელიეფით. ნაკვეთის აბსოლიტური ნიშნული ზღვის დონიდან მერყეობს 2.50 დან 10.00 მდე.

არსებული ფუნქციური ზონირება

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის ვრცელდება საკურორტო ზონა 2 (შზ-7), რომელიც 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

ზონისთვის დასაშვები განაშენიანების და ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტებია: $k_1=0.3$, $k_2=1.5$, ხოლო ხოლო გამწვანების კოეფიციენტი $k_3=0.5$.

საგზაო ინფრასტრუქტურა:

დღეის მდგომარეობით ტერიტორია სამანქანო ტრანსპორტით მარაგდება აღმოსავლეთით მდებარე სამანქანო გზიდან, რომლის მართობულადაც მოეწყობა მთავარი შესასვლელი სამანქანო გზა და დაიქსელება მთელი საპროექტო ტერიტორია. საპროექტო გზების სამანქანო ნაწილის მინიმალური სიგანე იქნება 6.0 მეტრი, პარალელური პარკინგის მინიმალური სიგანე იქნება 2.5 მეტრი. გზის ორივე მხარე მოეწყობა ფეხმავალთა ტროტუარები მინიმუმ 2.5 მეტრი სიგანის.

საპროექტო გადაწყვეტა:

საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს საპროექტო არეალზე ტურისტული კომპლექსის მოწყობას მოქმედი ნორმებისა და სტანდარტების გათვალისწინებით. ტერიტორია დაიქსელება სამანქანო გზებით. დაიყოფა ნაკვეთებად. სამხრეთ და აღმოსავლეთ ნაწილი გათვალისწინებულია მრავალბინიანი სასტუმროს ტიპის შენობებისთვის. აქვე განთავსდება კვების ობიექტები, გართობისთვის განკუთვნილი მომსახურების ობიექტები, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურების ობიექტები და ავტოსადგომები.

ტერიტორიის აღმოსავლეთი ნაწილი დაეთმობა სასტუმროს ტიპის ინდივიდუალურ დასასვენებელ სახლებს.

მოთხოვნილი ფუნქციური ზონების განვითარების მიზანშეწონილობის შეფასების ძირითადი განმასწავლებელია:

- . საპროექტო ტერიტორიის მარტივი სატრანსპორტო მისადგომობა;
- . ტერიტორიის ზღვასთან სიახლოვე;
- . ტერიტორიის სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი მახასიათებლები;
- . დიდი გამწვანებული სივრცეები;
- . ტერიტორია სრულად თავისუფალია არსებული საინჟინრო საკომუნიკაციო ქსელისგან;
- . მიგვაჩნია, რომ პროექტს უდიდესი პოზიტიური ზეგავლენა ექნება ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ახალი სტანდარტის დამკვიდრებისა და მომსახურების სფეროს გაუმჯობესების კუთხით.

მოთხოვნილი ფუნქციური ზონა - საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)

იგი წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,3

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - 1,5

მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,5.

საკურორტო ზონა - 2 (შზ-7)-ში მდებარე 1000 მ² ფართობზე ნაკლები და 200 მ² ფართობზე მეტი მიწის ნაკვეთის განვითარება დასაშვებია საკურორტო ზონა - 1 (შზ-6)-ით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად;

გამოყენების სახეობა: სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი; დასასვენებელი სახლები; კვების ობიექტები; გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები; მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები; ავტოსადგომი;

ტერიტორიის გამწვანება:

საპროექტო ტერიტორია მასიურად დატვირთულია ხე მცენარეებით. საპროექტო კომპლექსი ისეა დაგეგმარებული, რომ არსებული ხე-მცენარეების უმრავლესობა შენარჩუნდეს და მოეწყოს მაქსიმალურად დიდი რეკრეაციული სივრცეები. მოგახსენებთ რომ არსებული ხე-ნარგავების ტაქსაციას წარმოგიდგენთ შემდეგ ეტაპზე.

დამკვეთის სურვილია:

მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსის განთავსება ქალაქთმშენებლობით კონტექტში. დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება და ადეკვატური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა. აღსანიშნავია, რომ მაღალხარისხიანი თანამედროვე სტანდარტების მქონე მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე საპროექტო მოცულობების გაბარიტული მაჩვენებლები და დაგეგმარების პრინციპები სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41-ე დადგენილების მოთხოვნებს.

ტექნიკურ - ეკონომიკური მაჩვენებლების იდენტიფიცირება

მრავალფუნქციური ტურისტული კომპლექსი განთავსდება 321 269 კვ.მ (განვითარების ფაზების ჯამური ტერიტორია) მიწის ფართობზე, საიდანაც 30% დაეთმობა სამშენებლო არეალს, ხოლო 70% გზებს, საერთო გამოყენების და სარეკრეაციო არეალს.

დასაქმება

გამომდინარე იქიდან, რომ შეღვეთილის ტერიტორიაზე არის მრავალი ტურისტული ობიექტი, მრავალფუნქციური დანიშნულების ერთიანი კონცეფციითა და გენ.გეგმით განვითარებული ტერიტორიები თითქმის არ გვხვდება. ურეკი-შეკვეთილი წარმოადგენს ისტორიულ საკურორტო ტერიტორიას, განსახილველი პროექტი მნიშვნელოვნად დაეხმარება რეგიონს დამატებითი ტურისტების მოზიდვაში და ტურისტული პოტენციალის რეალიზებაში, რაც შექმნის დამატებით შესაძლებლობებსა და შემოსავალს ადგილობრივი მოსახლეობისათვის.

საერთო სარგებლობისა და საზოგადო დანიშნულების ზონები

კომპლექსის, როგორც ფუნქციურ, ისე იდეურ ცენტრს წარმოადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, მათი როგორც საერთო განაშენიანებასთან, ასევე გარემოსთან სრული ინტეგრაცია. ინტეგრაციაში იგულისხმება კომპლექსის, არა დახურული და ექსკლუზიური, არამედ მაქსიმალურად გახსნილი და ხელმისაწვდომი ხასიათი.

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაჩვენებლები:

კ1 კოეფიციენტი - 0,3

კ2 კოეფიციენტი - 1,5

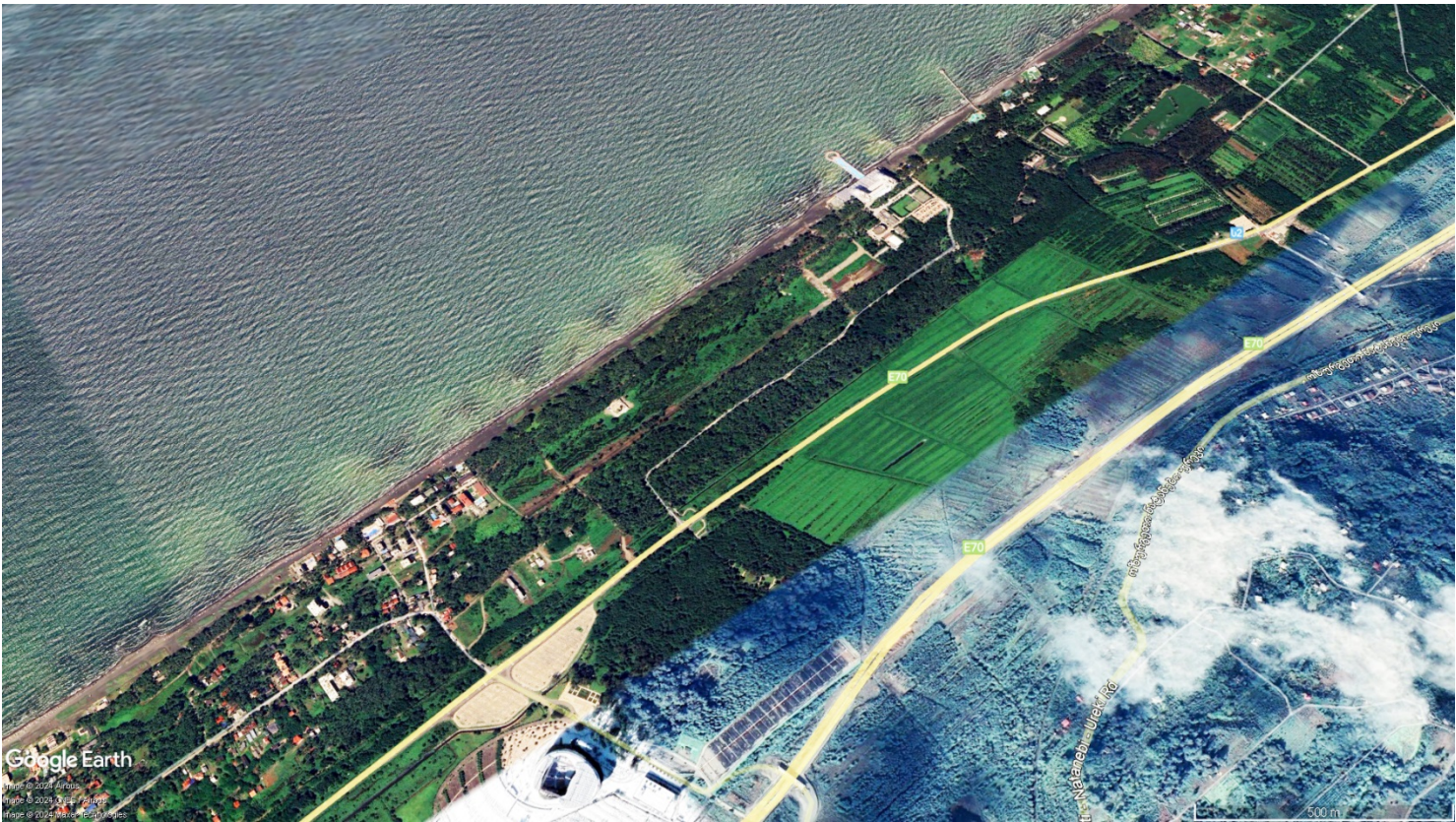
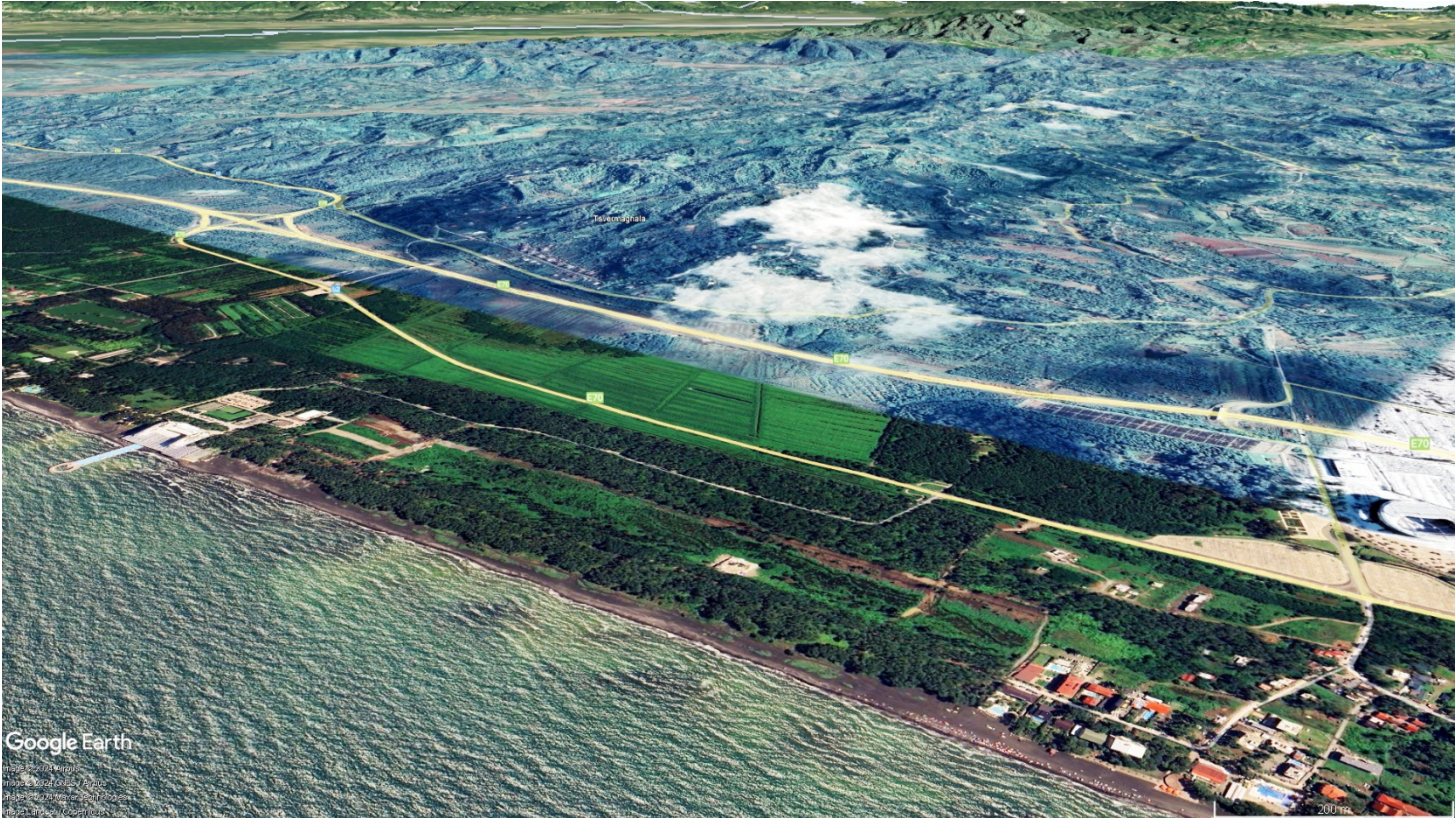
კ3 კოეფიციენტი - 0,5

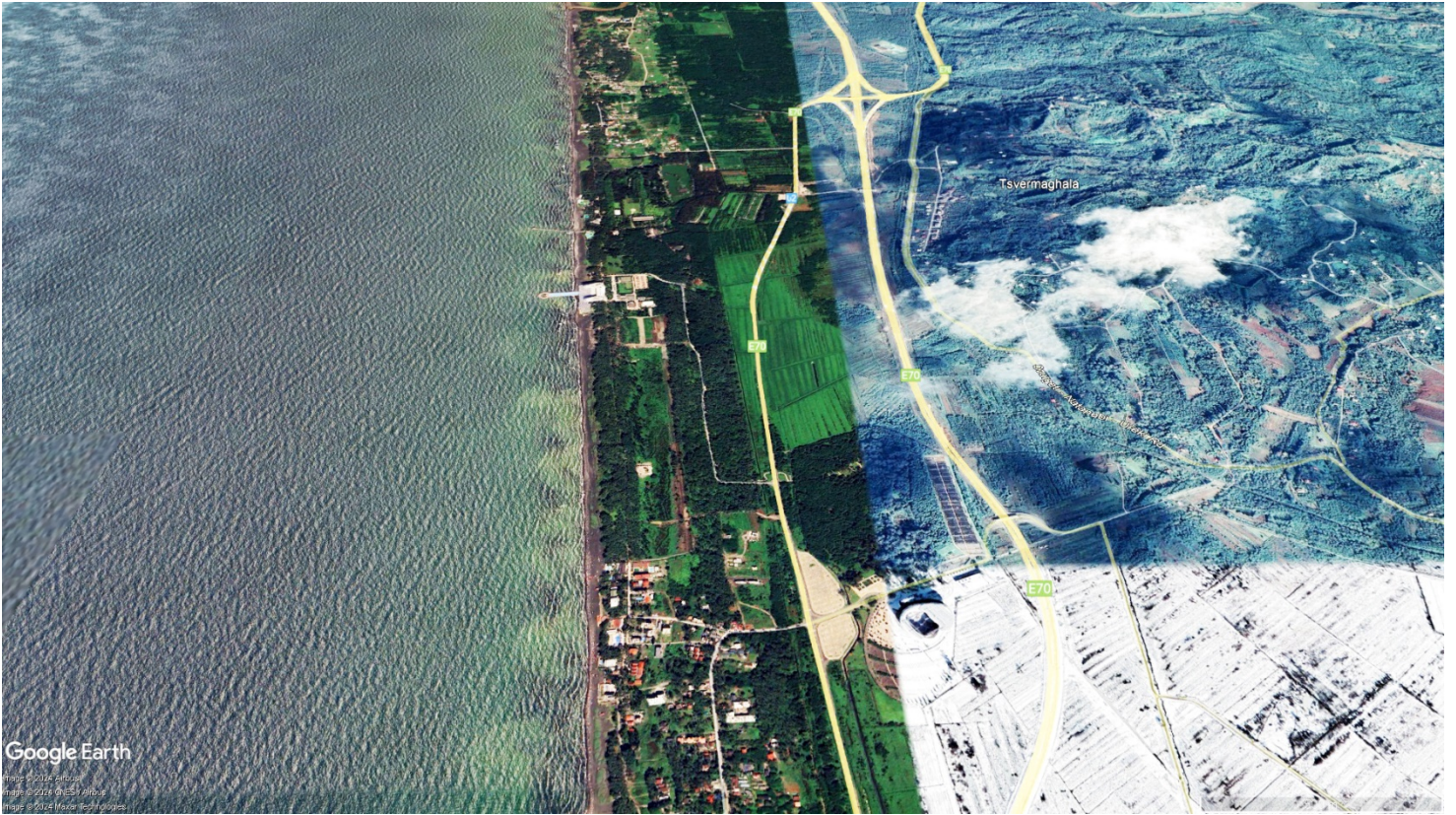
დრონის ფოტოები





ორთოფოტოგეგმები



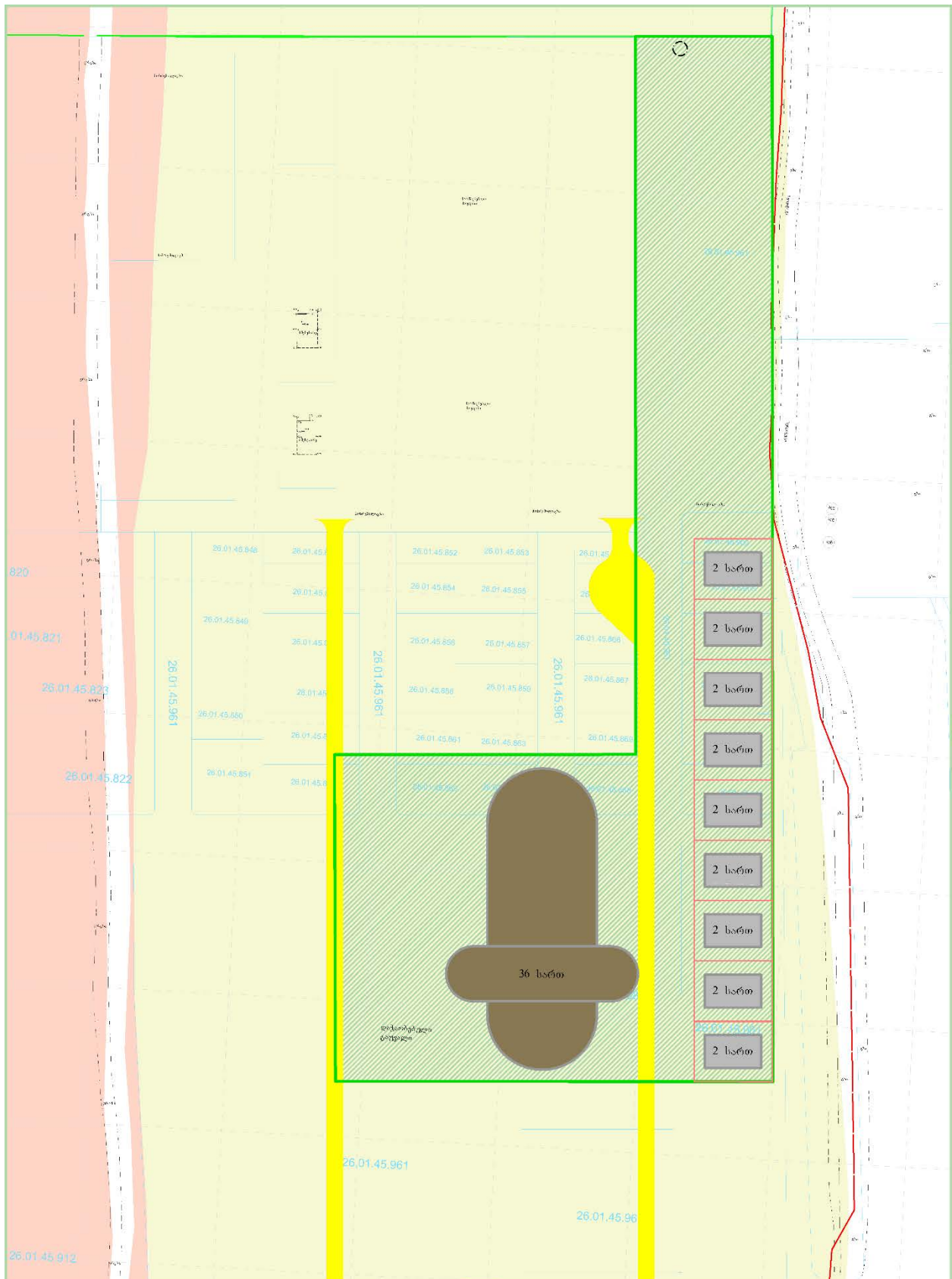


განხორციელებული მაგალითები:





ესკიზური პროექტი (გენერალური გეგმის კონცეფცია)



სასტუმროს ტიპის ინდ. ვილა	საპროექტო შენობა ნაგებობა	განვითარების ფაზის კონტური	არს. საკადასტრო გამწვანების კონტური
არსებული გზა	სატრანსპორტო ზონა	საკუთრებელი ზონა 2 (შპ-7) შპენებარე ნაგებობა	სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2)
სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები	ახალი გამწვანების კონტური		გამწვანებული ტერიტორია (გტ)

დამორების, მანძილების სქემა



3D ვიზუალიზაცია







