საპროექტო ტერიტორიის განვითარების წინადადება

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი,
ს/კ 26.34.01.409; ს/კ 26.34.01.410; ს/კ 26.34.01.411;

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com
ქ.თბილისი 2025 წ.

სარჩევი :

გვერდი / დასახელება

1. თავფურცელი
2. სარჩევი
3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან/საკადასტრო გეგმა
4. განმარტებითი ბარათი
5. სიტუაციური გეგმა
6. სიტუაციური გეგმა - სივრცითი
7. ტოპოგრაფიული გეგმა
8. ორთოფოტო
9. ტერიტორიის ფოტოები
10. ტერიტორიის ფოტოები
11. დადგენილი ფუნქციური ზონირება და გამოყენები სახეობები
12. საპროექტო წინადადება - გენგეგმა
13. საპროექტო წინადადება - ტექნიკურ-ეკონომიკური მონაცემები
14. საპროექტო წინადადება - განშალა
15. საპროექტო წინადადება - ზონირება

16-22 . საპროექტო შენობის სივრცითი მოდელი

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 26.34.01.409

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882025365013 - 02/04/2025 11:20:26	08/04/2025 13:40:35

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ოზურგეთი	შრომა 2		
26	34	01	409

მისამართი: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 40422.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **26.28.01.049;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022176182 , თარიღი 16/03/2022 12:45:51
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/03/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავი ქონების შესახებ) , დამოწმების თარიღი:16/03/2022 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შალომ შრიკი (დაბ.20/09/1958) ,P/N: 0-5547274-0 C/N: 29032854

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შალომ შრიკი

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 26.34.01.410**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882025365020 - 02/04/2025 11:21:21	08/04/2025 17:37:09

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ოზურგეთი	შრომა 2		
26	34	01	410

მისამართი: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 40421.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **26.28.01.049;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022075804 , თარიღი 01/02/2022 12:46:47
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/02/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავი ქონების შესახებ) , დამოწმების თარიღი:04/02/2022 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შალომ შრიკი (დაბ.20/09/1958) ,P/N: 0-5547274-0 C/N: 29032854

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შალომ შრიკი

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882025365020 თარიღი 02/04/2025 11:21:21 **უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/04/2025**	**მომავალი მესაკუთრე**: **ლიდარ ბოროჩოვ (შრიკი)** P/N: 0-3689326-1 C/N: 32030610; საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 40421.00 კვ.მ.; 2035 წლის 2 აპრილამდე მესაკუთრე არ არის უფლებამოსილი, მიმღების ლიდარ ბოროჩოვის წერილობითი თანხმობის გარეშე ნებისმიერი ფორმით (მათ შორის და არა მხოლოდ გაყიდვის, ჩუქების, საკუთრევბაში გადაცემის, გაცვლის, კაპიტალში შეტანის, იჯარის, ქირავნობის ფორმით) განკარგოს და/ან უფლებრივად დატვირთოს (მათ შორის და არა მხოლოდ, იპოთეკით, დამატებითი ვალდებულებებით, ვალდებულების უზრუნველყოფის სხვა საშუალებით) მის საკუთრებასი არსებული მიწის ნაკვეთი; **შეთანხმება ვალდებულების რეგისტრაციის შესახებ, რეესტრის ნომერი N250382639, დამოწმების თარიღი02/04/2025, ნოტარიუსი დ. ოყროშიძე**

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 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 საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 26.34.01.411

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882025365030 - 02/04/2025 11:21:51	07/04/2025 17:30:00

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ოზურგეთი	შრომა 2		
26	34	01	411

მისამართი: ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 40420.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **26.28.01.049;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892021099537 , თარიღი 22/12/2021 14:21:28
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 31/12/2021

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (უძრავი ქონების შესახებ) N211405083 , დამოწმების თარიღი:17/12/2021 ,ნოტარიუსი დ. სვანაძე

მესაკუთრეები:
შალომ შრიკი (დაბ.20/09/1958) ,P/N: 0-5547274-0 C/N: 29032854

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შალომ შრიკი

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

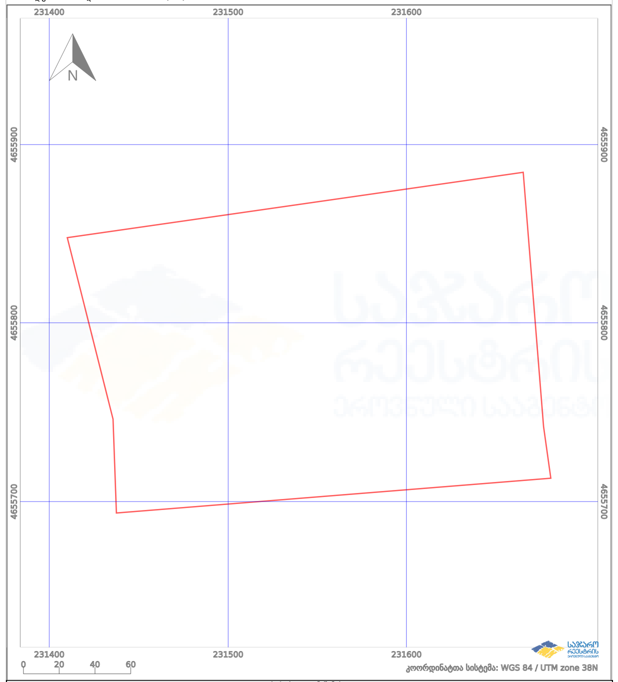
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**26.34.01.409**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882021985447**	ფართობი:	**40442 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **40422 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**19/11/2021**		



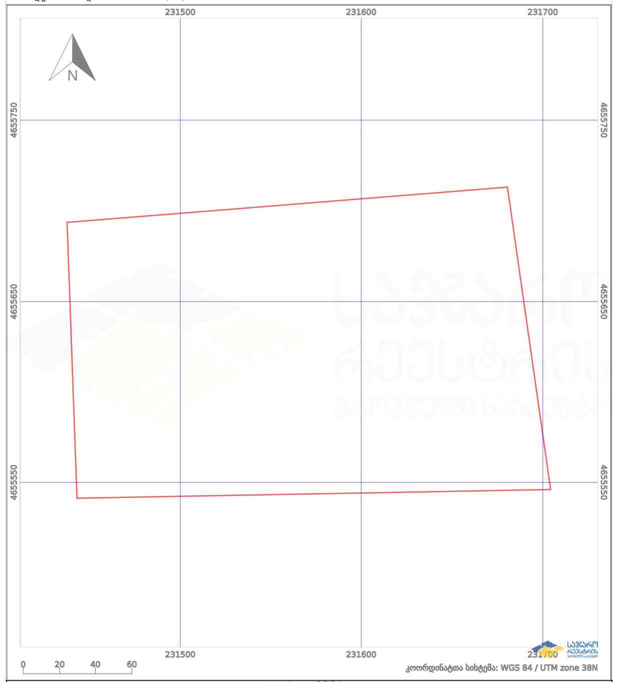
პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	აშენებული ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი	ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**26.34.01.410**	ნაკვეთის დანიშნულება:	
განცხადების ნომერი:	**882021985447**	ფართობი:	**40441 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **40421 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**19/11/2021**		



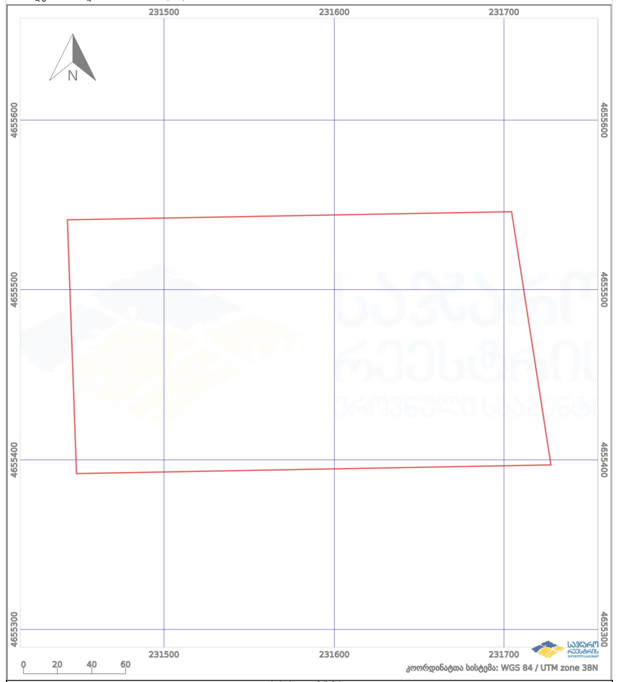
პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	აშენებული ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი	ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**26.34.01.411**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882021985447**	ფართობი:	**40440 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **40420 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**19/11/2021**		



პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	აშენებული ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი	ვალდებულება

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურეკში, ურეკის სარეკრაციო ტერიტორიის საზღვრებში. ს/კ 26.34.01.409; ს/კ 26.34.01.410; ს/კ 26.34.01.411; ტერიტორიის საერთო ფართობი არის 121 263 კვ.მ

საპროექტო ობიექტი დაგეგმარებულია კერძო დაკვეთის საფუძველზე და გათვალსიწინებულია მრავალფუქნციური კომპლექსითვის, რომელიც შედგება სამედიცინო დანიშნულების ობიექტისგან, მასთან დაკავშირებული სასტუმროს და აპარტამენეტების შენობებისგან, ასევე კომერციული, სპორტული და სარეკრეციო სივრცეებისგან. (პროექტის ფარგლებში საპროექტო არელი მოიცავს სამ საკადასტრო ერთეულს. ძირითადი შენობა არის სამედიცინო დანიშნულების, ხოლო სასტუმრო დაკავშირებულია სპა და ველნეს ნაწილთ, ხოლო აპარტამენტები ხანგრძლივი დროით გასაჩერებლად.

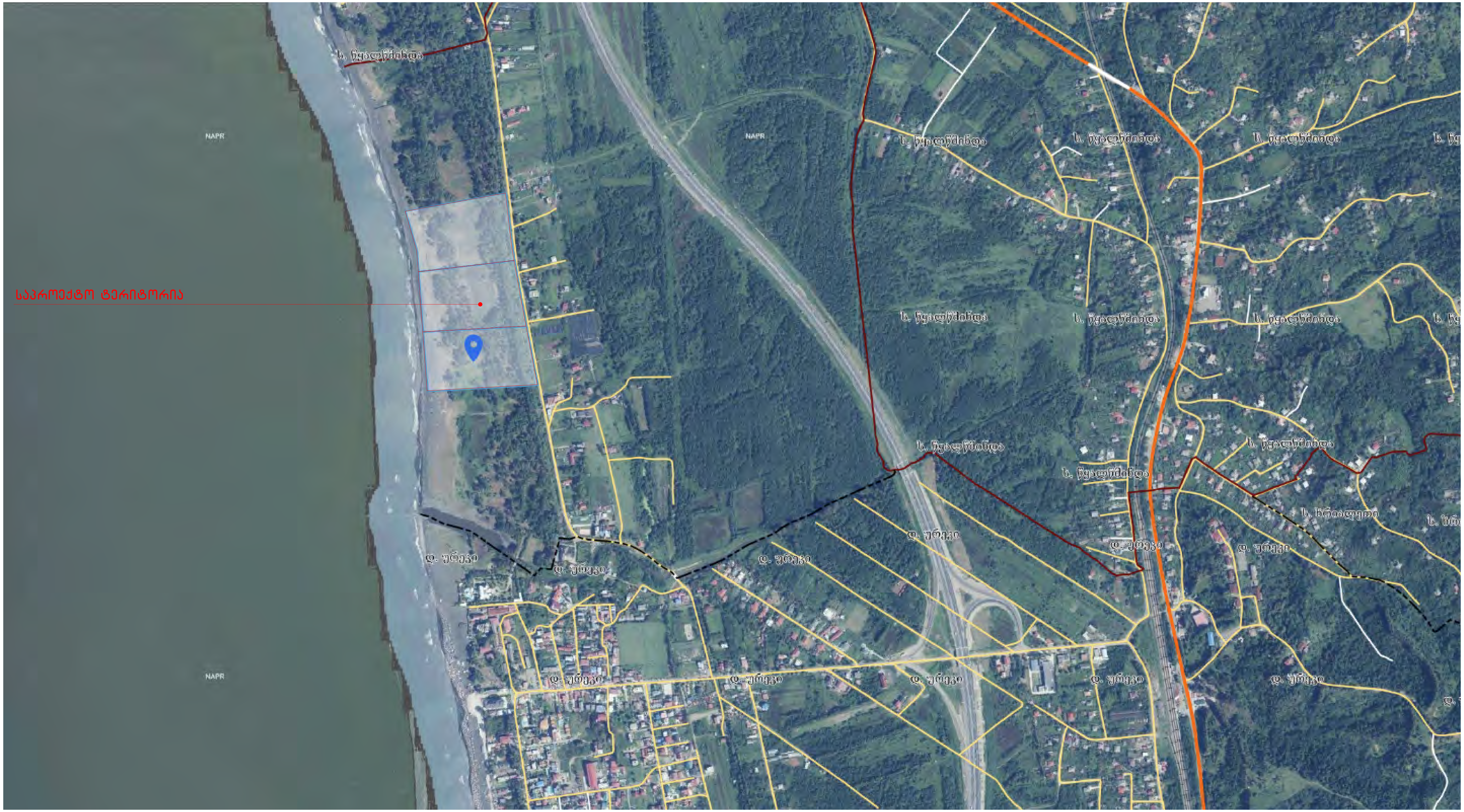
საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით ემიჯნება საკადასტრო ერთეულები. დასავლეთით, ესაზღვრება სანაპირო ზოლი, პლაჟი და ბულვარი, ხოლო აღმოსავლეთით შიდა კვარტალური გზა.
მიმდებარე უბანში ძირითადად დასავლეთით არსებული განშენიანება მეტ-ნაკლებად მჭიდროა და შედარებით ძველი ვიდრე ზოგადად არელში ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის არეალში შემავალი სხვა მონაკვეთები. შესაბამისად ინფრასტრუქტურა ჩამოყალიბებულია, როგორც საგზაო-საფეხმავლო კუთხით, ასევე საინჟინრო ქსელების თვალსაზრისით.

არსებული და დაგეგმილი ფუქნციური ზონირების ტექსტური ნაწილი

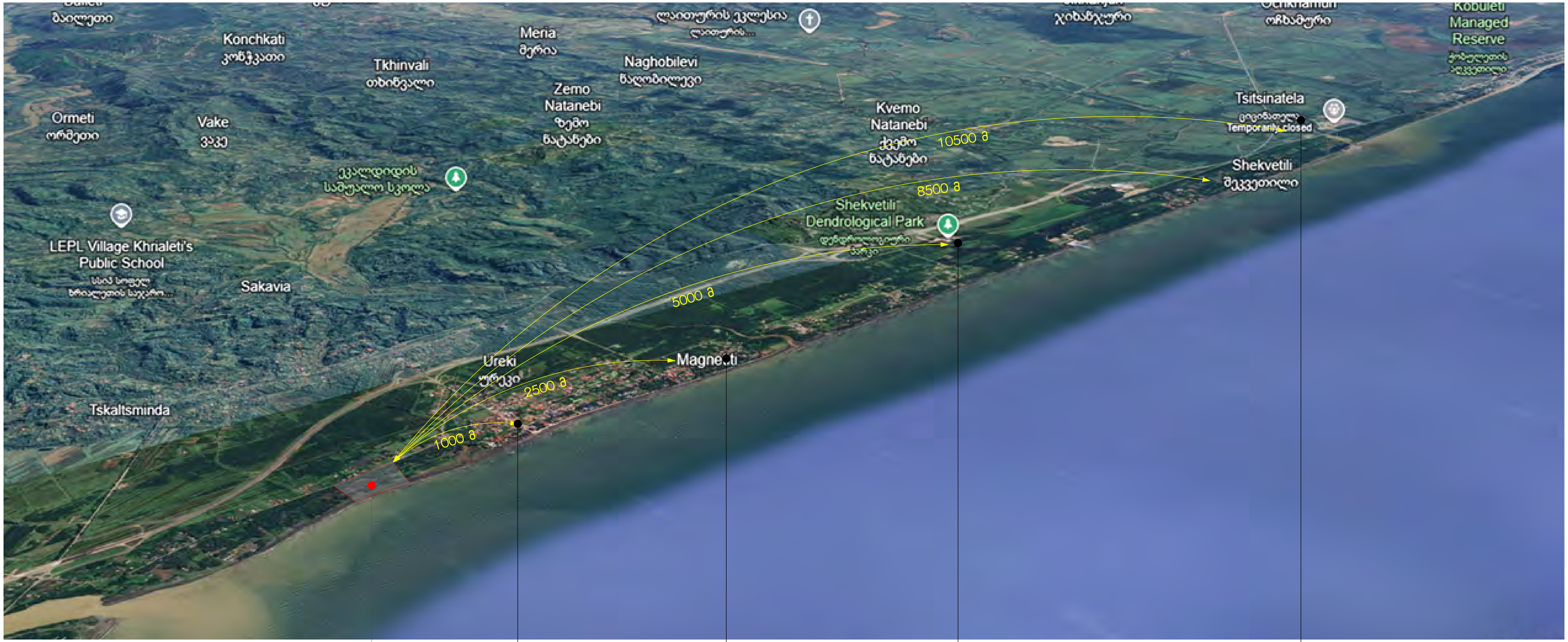
მიმდებარე ტერიტორიის ფუქნციური ზონირების საკვლევი არეალი მოიცავს 500 მეტრის რადიუსში არსებული საკადასტრო ერთეულებს. ურეკი-შეკვეთილის განშენიანების გეგმის რუკის შესაბამისად საკვლევ არეალში შესულ საკადასტრო ერთეულებს მინიჭებული აქვს შესაბამისი ზონები. მოცემულ არეალში გარდა ზოდადი - შერეული ზონის, უშუალოდ საპროექტო საკადასტრო ერთეულს ემიჯნება შემდეგი ფუნქციური ზონები, შზ-5, შზ, სზ-2, გტ 2 - შზ-7 დადგენილი, საპროექტო სპეციალური ზონა 2 (სპზ.2)

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე საპროექტო შერეული ზონა 7 (შზ-7), სპეც ზონა 2, ლანდშაფტური ტერიტორია და ნაწილობრივ სატრანსპორტო ტერიტორია.
საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია შერეული ზონა 7 (შზ-7) ის ფარგლებში განვითრება, ასევე საპროექტო მიწის ნაკვეთბეზე არსებული სატრანსპორტო ტერიტორიების გადატანა მათი გაბარიტების შენარჩუნებით საკადასტრო ერთეულების განაპირა საზღვების გასწვრივ, რომ ერთიანი კომპლექსი არ დანაწავდრდეს სატრასნპორტო ტერიტორიებით.

სიტუაციური გეგმა – მ 1:10 000



შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



საპროექტო ტერიტორია

ურეკი–ცენტრი

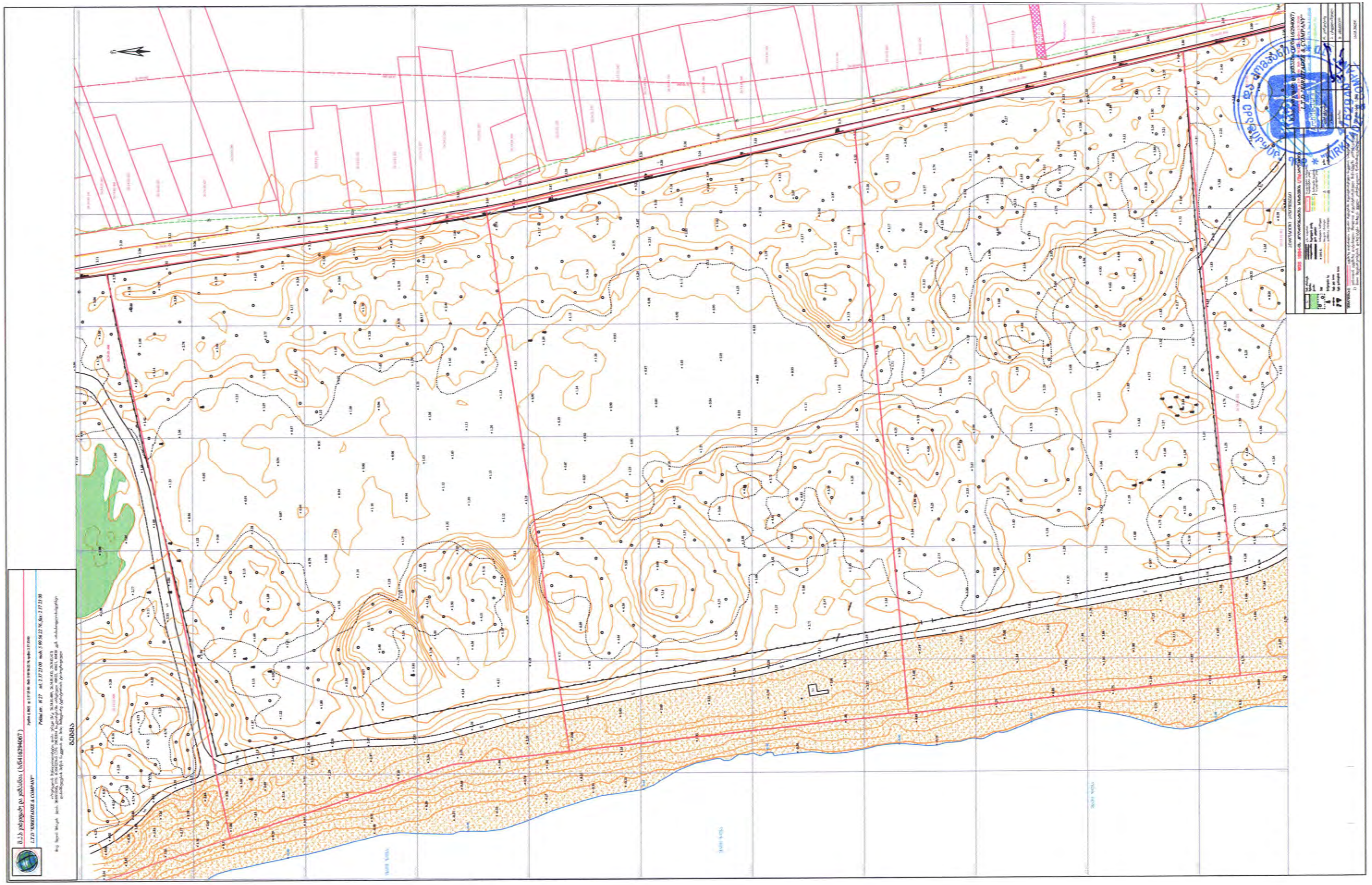
მაგნეტიტი

დენდროლოგიური პარკი

ატრაქციონების პარკი "ციცინათელა"

შ.პ.ს. „არკ ქრიეიტიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

ტოპოგრაფიული გეგმა მ 1:500



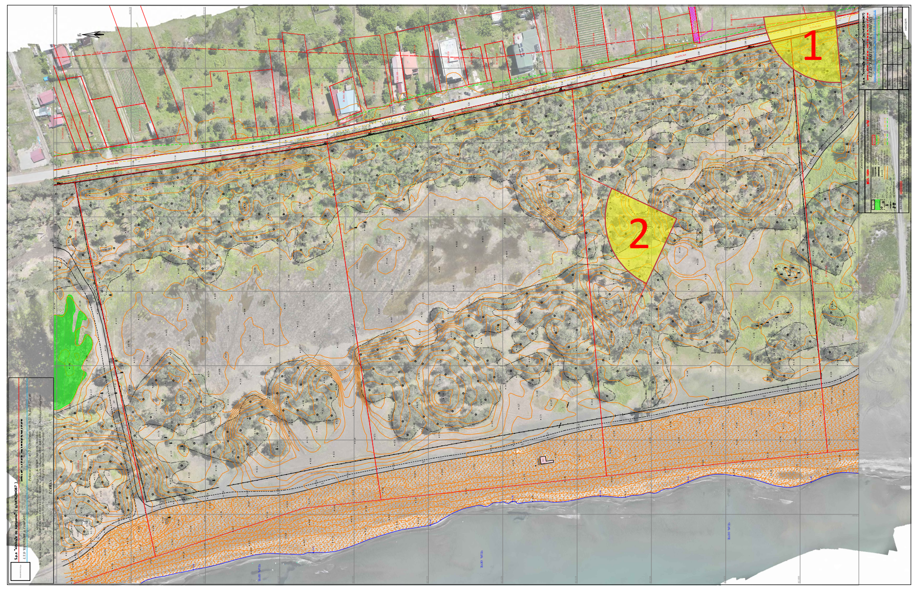
შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

ორთოფოტო მ 1:500

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

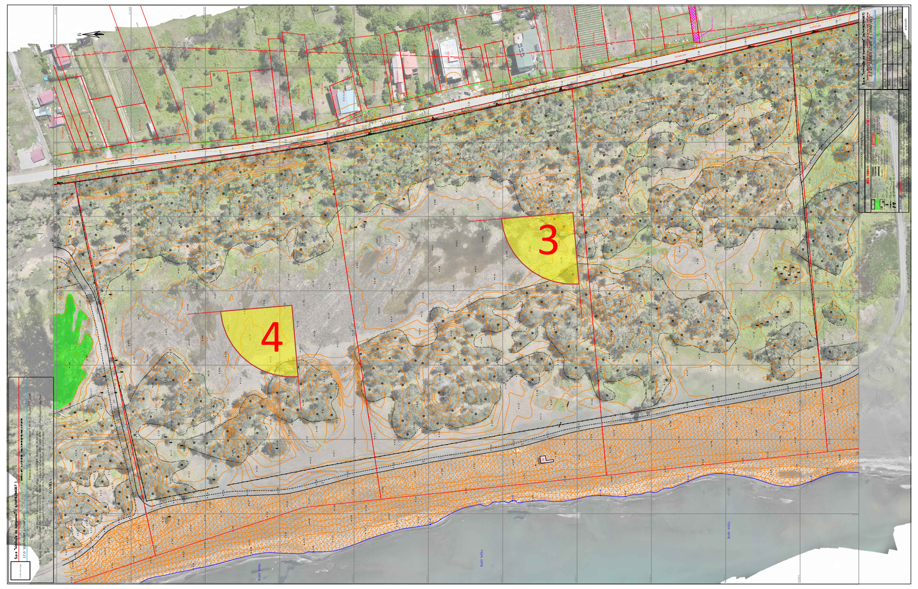
1

2


1
2

3

4


3
4

პირობითი აღნიშვნები

კონკრეტული ფუნქციური ზონა

- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2') (არსებული)
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2') (საპროექტო*)
- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2'') (საპროექტო*)
- შერეული ზონა (შზ) (საპროექტო*)
- სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) (არსებული)
- ცენტრის ზონა (შზ-2) (საპროექტო*)
- კომერციული ზონა (შზ-5) (საპროექტო*)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (არსბეული)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (საპროექტო*)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (არსბეული)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (საპროექტო*)
- სხვა სპეციალური ზონა (სპზ-2) (საპროექტო*)
- გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (არსებული)
- გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (საპროექტო*)
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ) (არსებული)
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) (არსებული)
- ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები (საპროექტო*)
- სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (არსბეული)
- სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საპროექტო*)

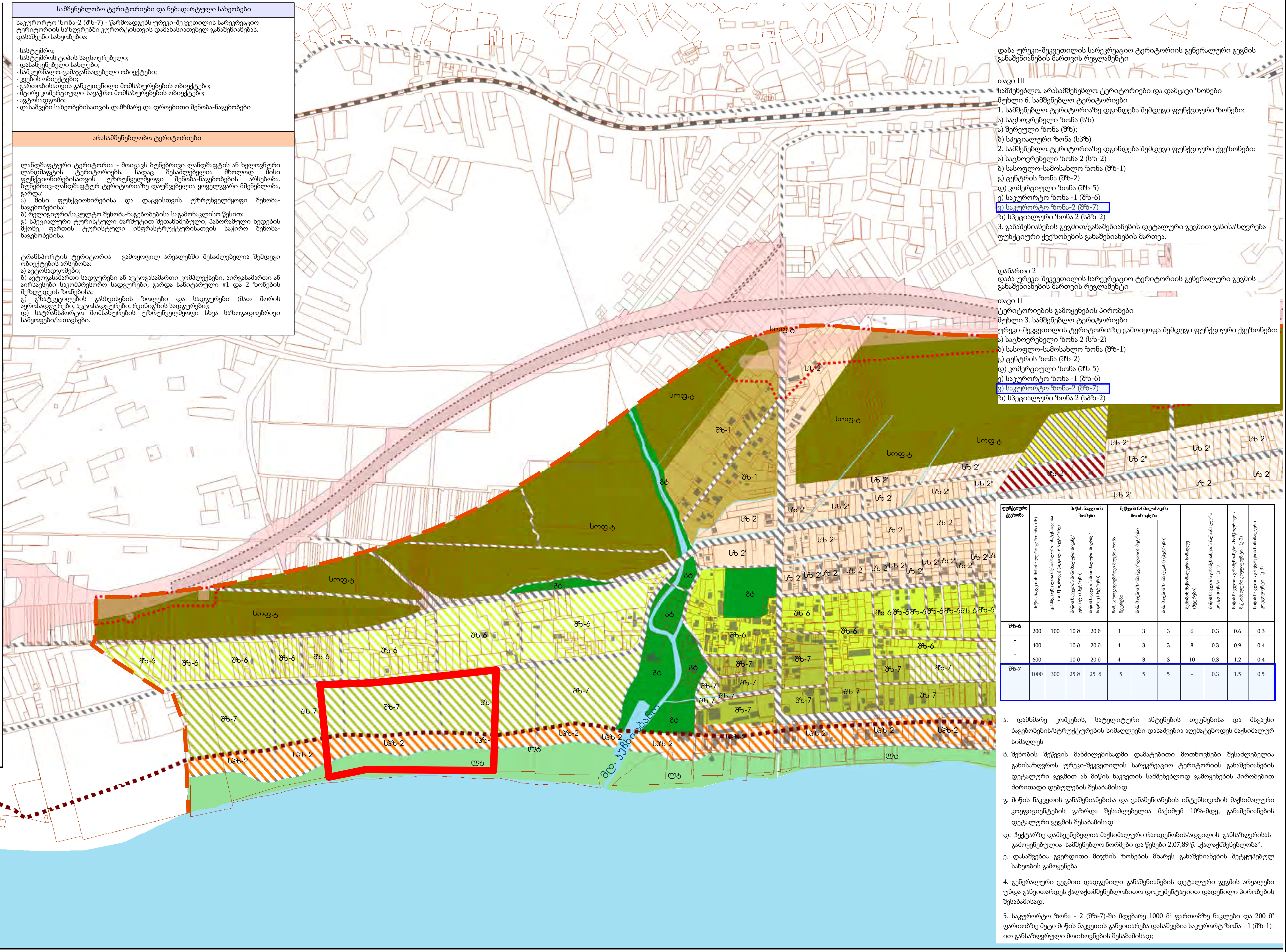
* შენიშვნა:განვითარდეს გ.გ ან გ.დ.გ - ს დამუშავების შემთხვევაში

სხვა აღნიშვნები

- ტროტუარი
- რკინიგზა
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი
- შენობა-ნაგებობა
- მდინარე/ტბა/ზღვა
- პირსი
- ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვარი

სანიტარიული დაცვის ზონები და წყლის დაცვის ზოლი

- სანიტარიული დაცვის I ზონა
- სანიტარიული დაცვის II ზონა
- წყლის დაცვის ზოლის საზღვარი



სამშენებლობო ტერიტორიები და ნებადართული სახეობები
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
არასამშენებლობო ტერიტორიები
ლანდშაფტური ტერიტორია - მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა: ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა; ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით; გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა. ტრანსპორტის ტერიტორია - გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა: ა) ავტოსადგომები; ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები, გარდა სანიტარული #1 და 2 ზონების შეზღუდვის ზონებისა; გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები); დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

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 ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ²)	დამსვენებელთა მაქსიმალური ინტენსივობა (სიმჭიდროვე) (ადგილი/ ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები: მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის ზომები: მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები: მინ. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა მეტრები	შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები: მინ. მიჯნის ზონა (გვერდითი) მეტრები	შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები: მინ. მიჯნის ზონა (უკანა) (მეტრები)	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
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 კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღემატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს

ბ. შენობის შეწევის მანძილებისადმი 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 დამსვენებელთა 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 ქალაქთმშენებლობითო დოკუმენტაციით დადენილი პირობების შესაბამისად.

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

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

შენიშვნა* თითოეული ზონისთვის გათვალისწინებულია დამხმარე და დამატებითი დანიშნულების ობიექტები.

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:

ს/კ 26.34.01.409;   26.34.01.410;   26.34.01.411;

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 121 263 კვ.მ
საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) ფართობი - 71700 კვ.მ
სპეციალური ზონა 2 (სპზ.2) ფართობი - 21007 კვ.მ
ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია - 5359 კვ.მ
ლანდშაფტური ტერიტორია - 23197 კვ.მ

პარამეტრები დაანგარიშებულია მხოლოდ შერეული ზონა 7-ის ნაწილის გათვალისწინებით:

კ1 - 0,3 - 21 510 კვ.მ
კ2 - 1,5 - 107 550 კვ.მ
კ3 - 0,5 - 35 850 კვ.მ

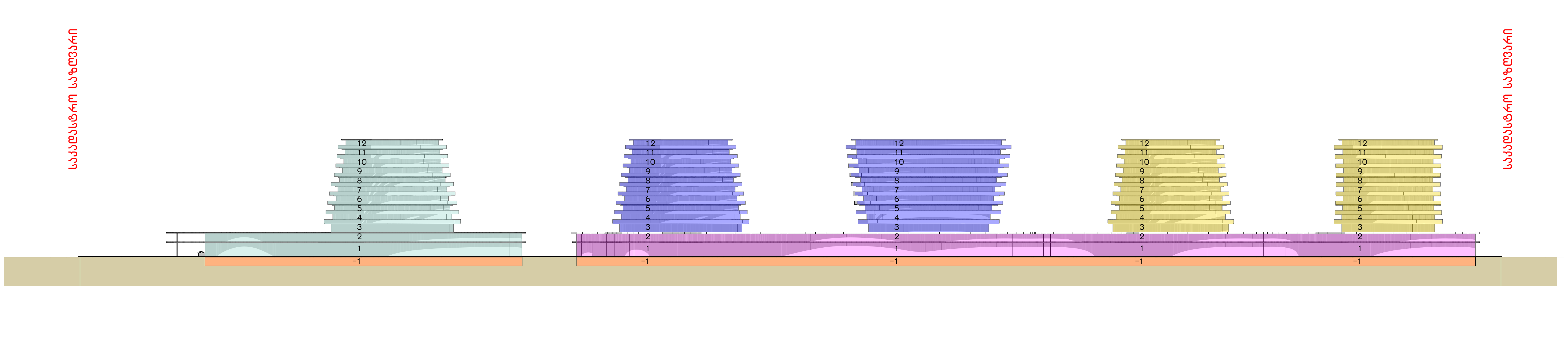
საპროექტო შენობების სახეობები:

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

შ.პ.ს. „არქ ქრიაციონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

განშლა შიდა კვარტალური ქუჩიდან მ 1:1500



	- სამედიცინო ფუნქციები
	- საზოგადოებრივი და კომერციული სივრცეები
	- სასტუმროს სივრცეები
	- აპარტამენტის სივრცეები
	- მიწის ქვეშა პარკირების სივრცეები
1	- სართული

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

სამშენებლობო ტერიტორიები და ნებადართული სახეობები

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

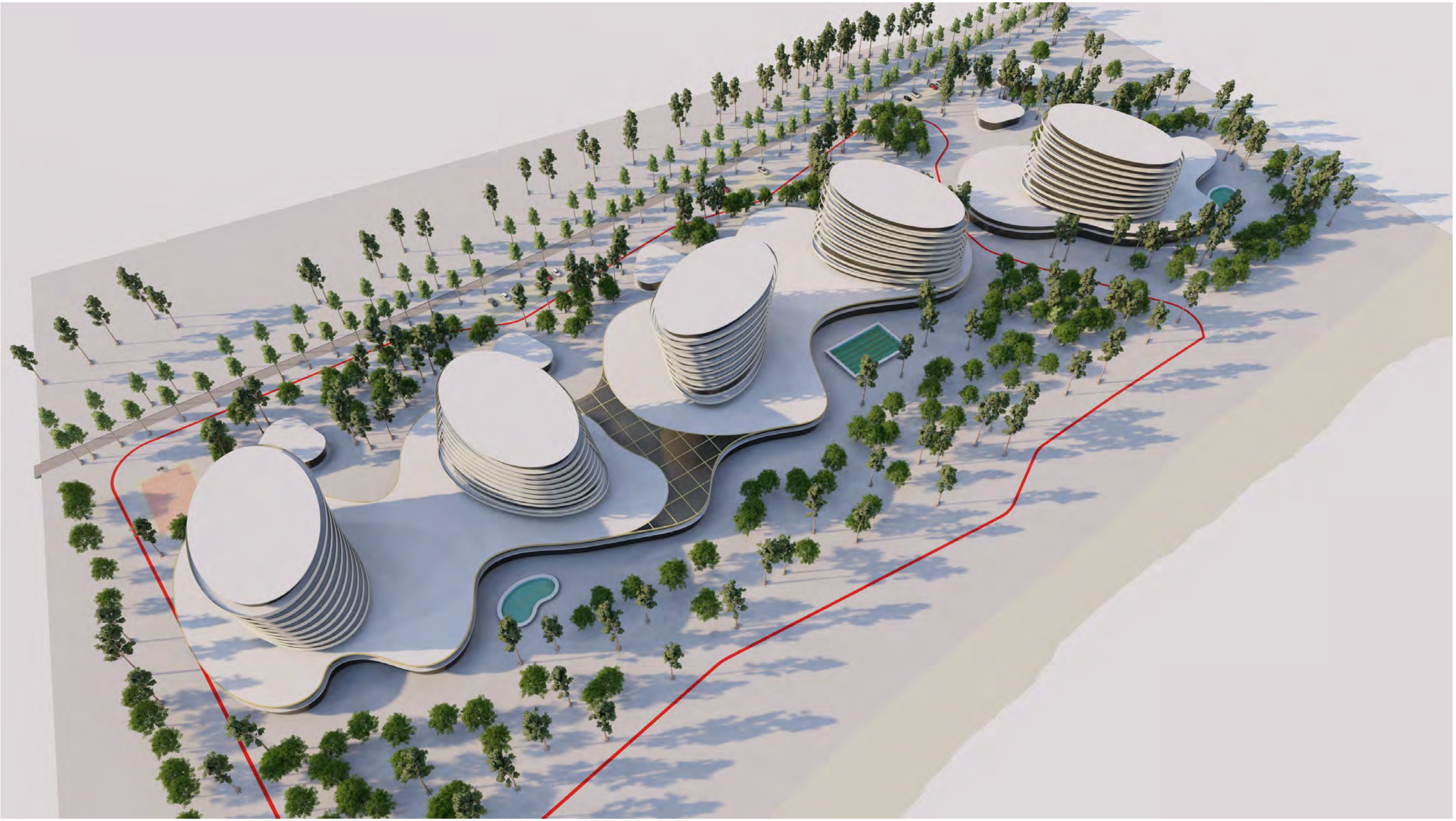
არასამშენებლობო ტერიტორიები

ლანდშაფტური ტერიტორია - მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:
ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;
გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

ტრანსპორტის ტერიტორია - გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:
ა) ავტოსადგომები;
ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები, გარდა სანიტარული #1 და 2 ზონების შეზღუდვის ზონებისა;
გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

RC creation

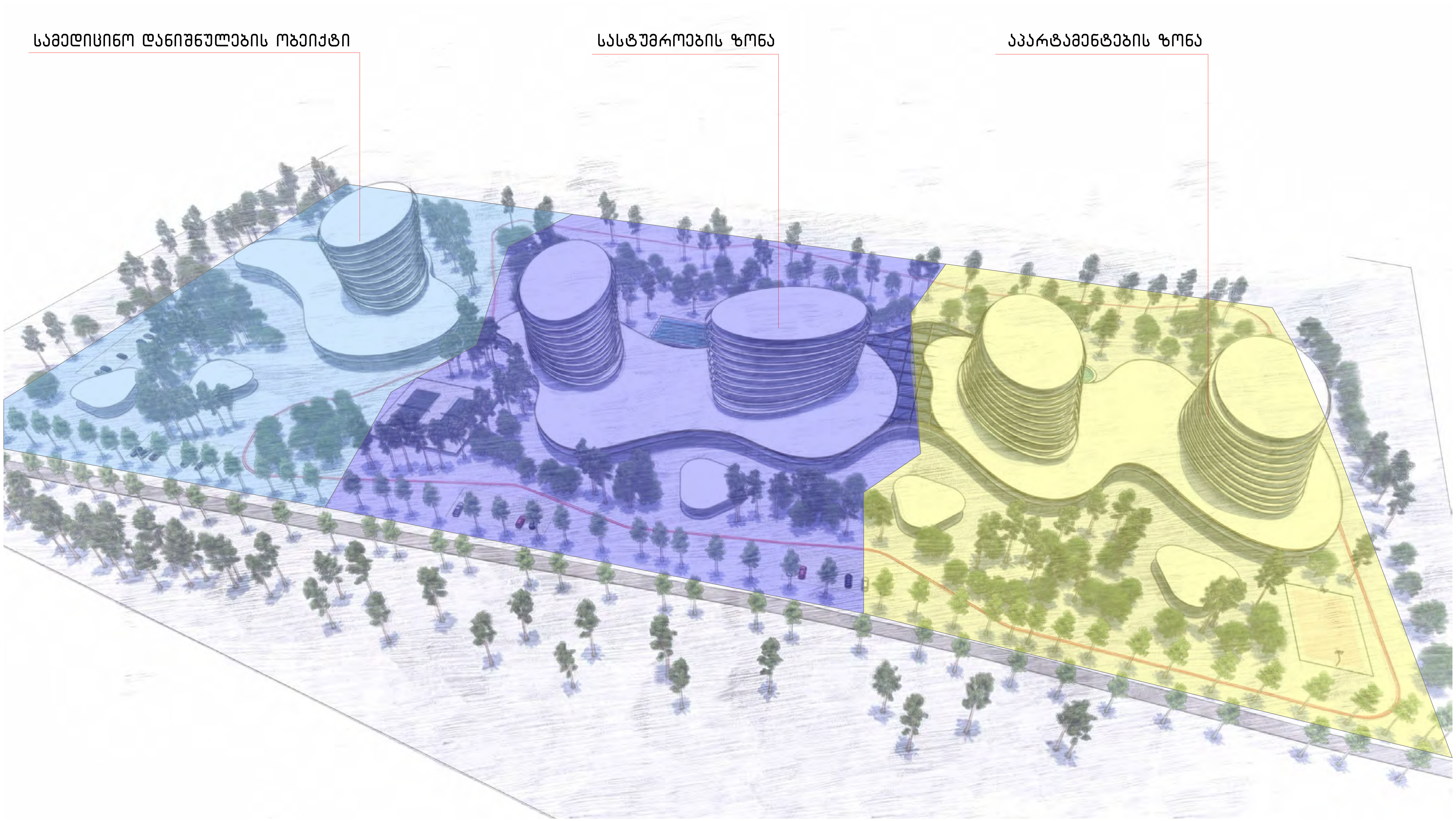
შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

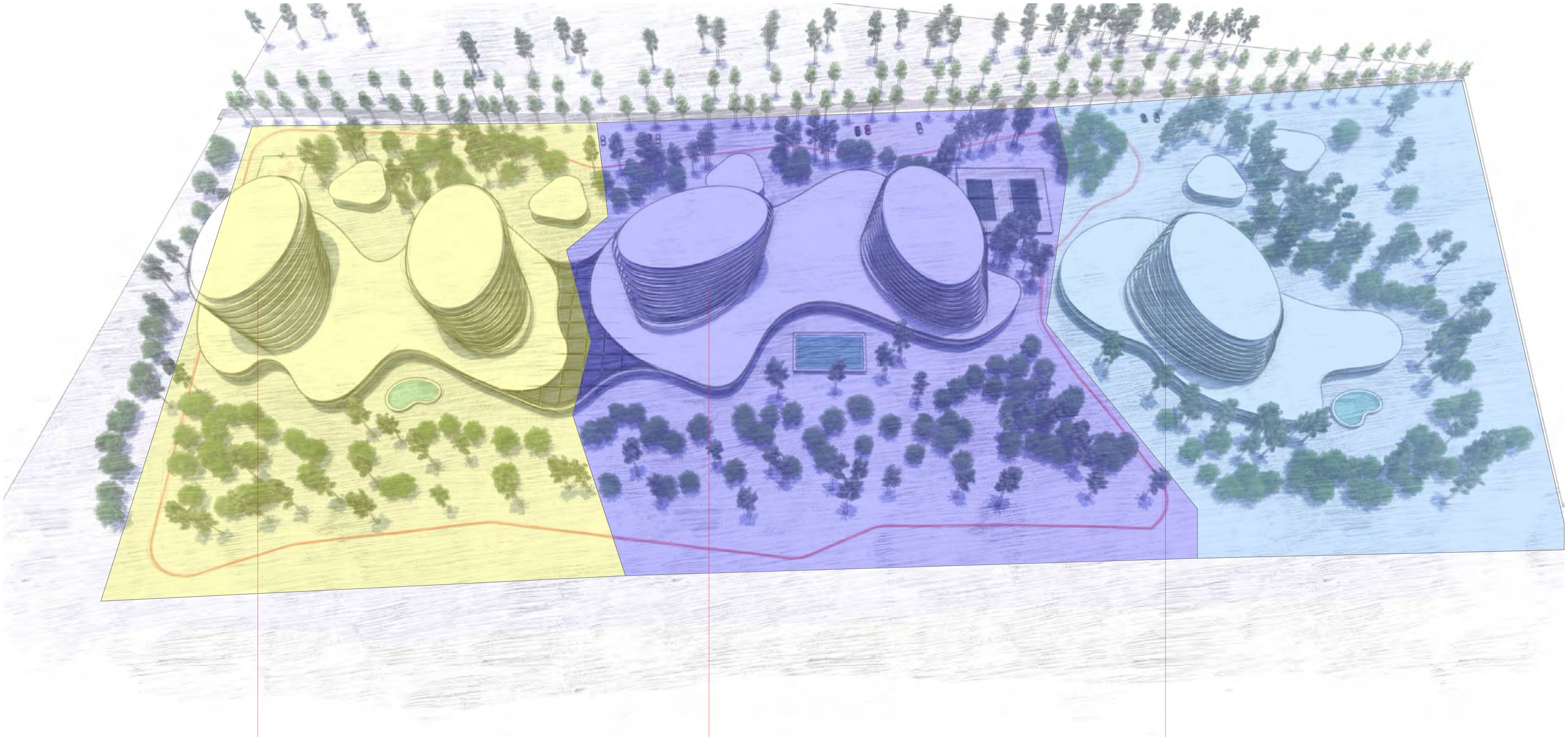
შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



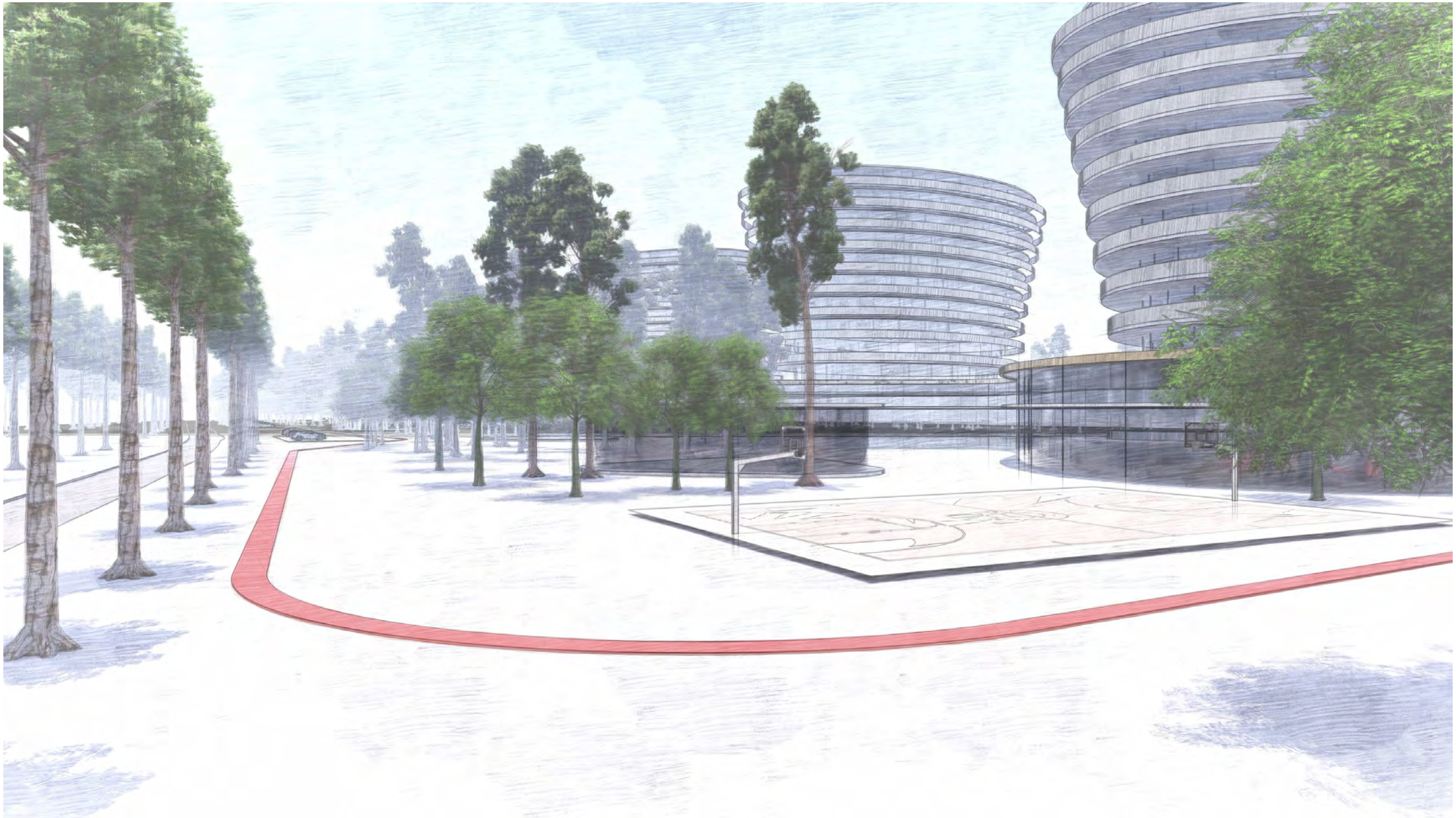
შენიშვნა* თითოეული ზონისთვის გათვალისწინებულია დამხმარე და დამატებითი დანიშნულების ობიექტები.

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

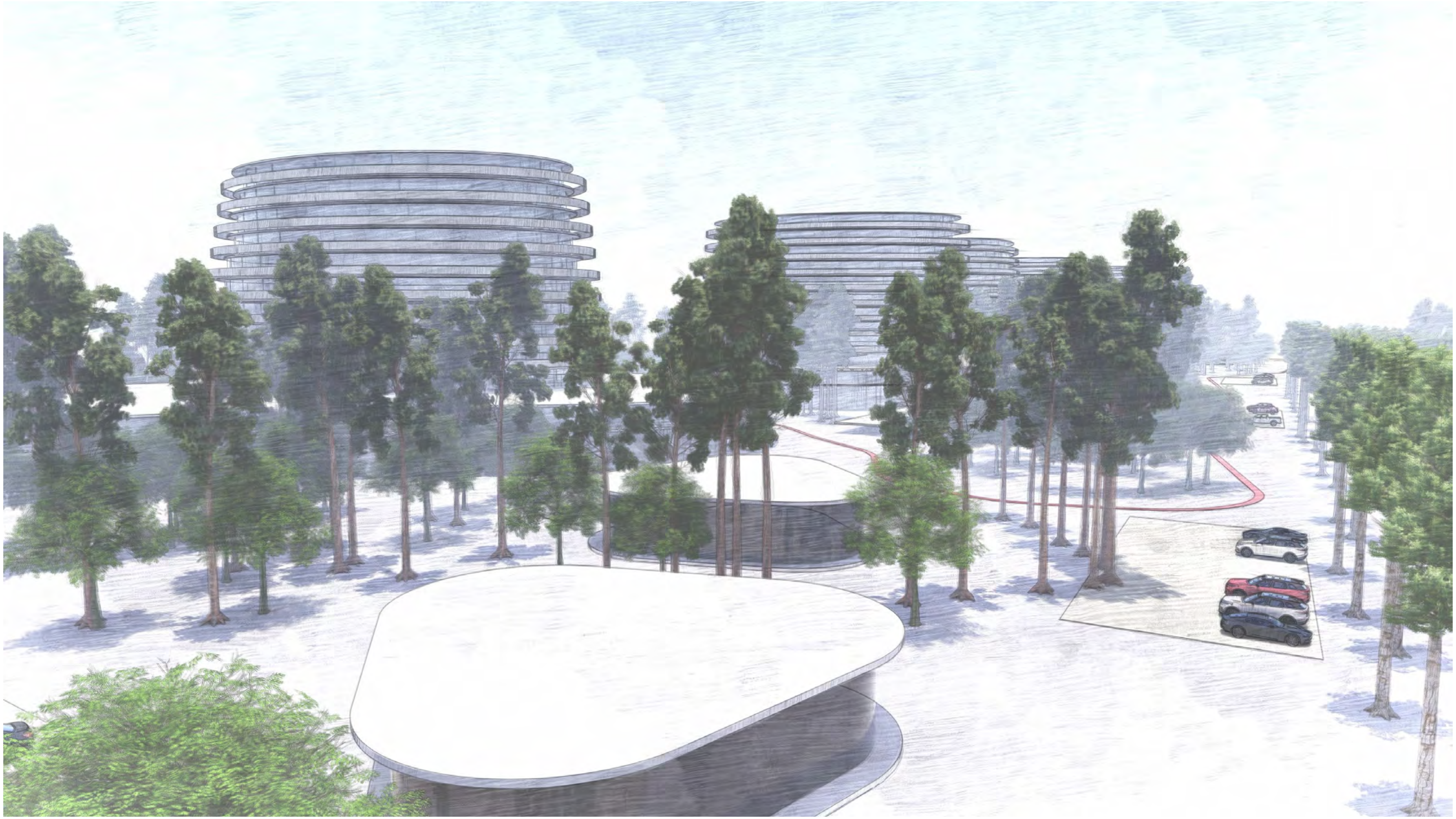


შენიშვნა* თითოეული ზონისთვის გათვალისწინებულია დამხამრე და დამატებითი დანიშნულების ობიექტები.

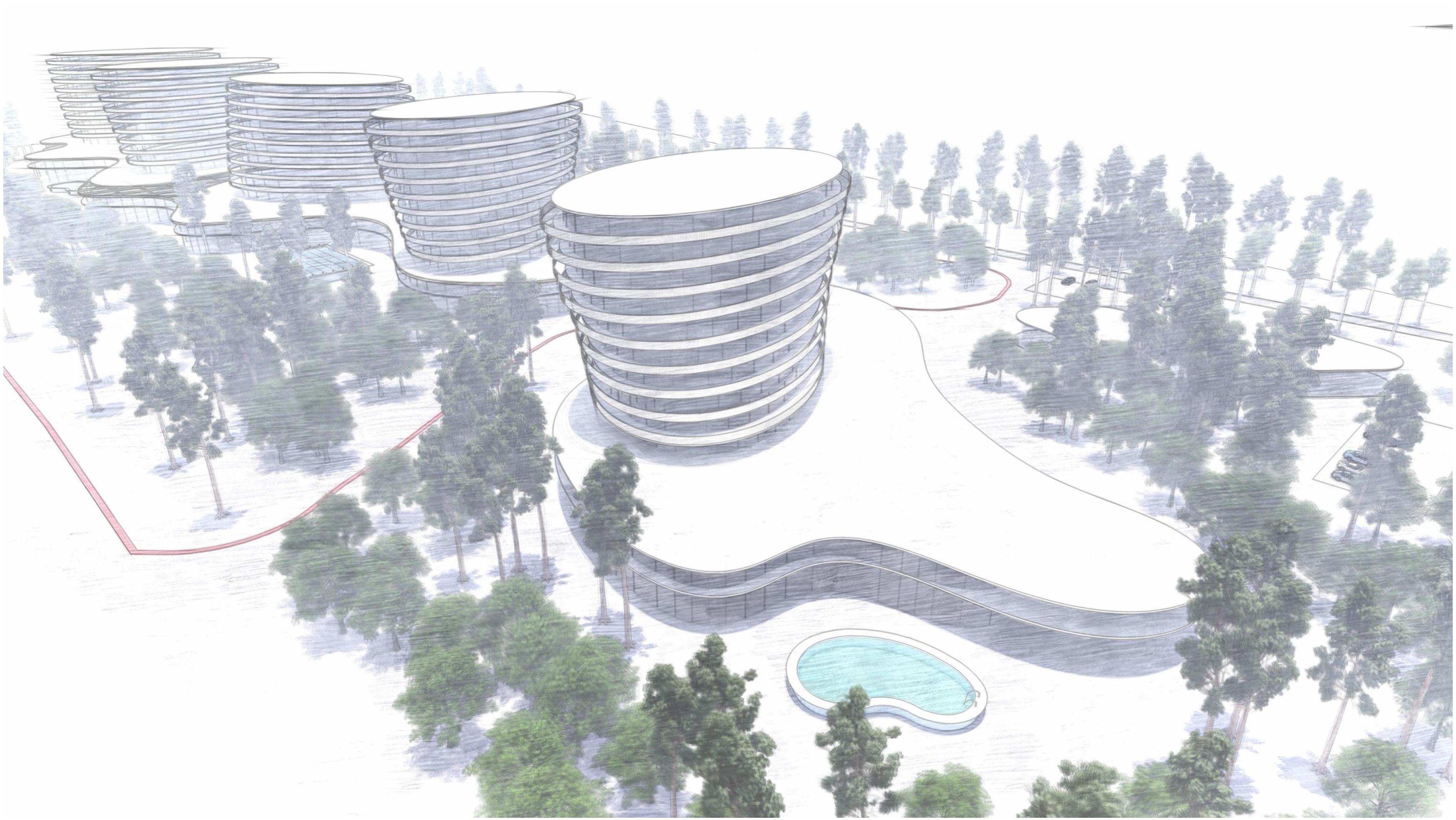
შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com



შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com